

# Release de Resultados

## Melnick divulga os Resultados do 1T24.

Porto Alegre, 13 de maio de 2024, a Melnick Desenvolvimento Imobiliário (B3: MELK3), construtora e incorporadora estrategicamente focada na região Sul, com atuação em empreendimentos imobiliários e urbanizações, anuncia os resultados do primeiro trimestre de 2024 (1T24). As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado o contrário, são apresentadas em Reais (R\$).

### Destaques

- Recorde em vendas líquidas trimestrais (% Melnick), R\$ 372 milhões, um aumento de 22% em relação ao 1T23.
- Os lançamentos totalizaram R\$ 617 milhões (%Melnick), sendo este o trimestre de maior volume lançado em nossa história, representando um crescimento de 43% em relação ao 1T23.
- Sólida posição de Caixa de R\$ 444 milhões.
- R\$ 51 milhões de geração de caixa.

**FECHAMENTO DA COTAÇÃO EM 10/05/2024**  
**PREÇO POR AÇÃO: R\$ 4,66**  
**QUANTIDADE DE AÇÕES: 206.269.341 (202.718.404 ações ex-tesouraria)**  
**MARKET CAP: R\$ 862 milhões (em 10/05/2024)**

### Contatos de RI

Juliano Melnick – CFO e DRI

Joelson Boeira – Diretor Administrativo e de RI

Anderson Stefani – Especialista de RI

@

ri@melnick.com.br

**melnick**

As informações, valores e dados constantes neste relatório de desempenho, que não correspondam a saldos e informações contábeis constantes das Informações financeiras padronizadas - DFP, como por exemplo: Valor Geral de Vendas (VGV), Vendas Total, Vendas, Área Útil, Unidades, Estoques a Valor de Mercado, Lançamentos, Ano de Previsão de Entrega, margem bruta esperada na realização dos estoques, entre outros, não foram auditados pelos auditores independentes. As comparações apresentadas no relatório deste trimestre, exceto quando indicado o contrário, referem-se aos números verificados no primeiro trimestre de 2024 (1T24).

## Sumário

<b>MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO<sup>1</sup></b> .....	3
<b>LANÇAMENTOS</b> .....	6
<b>VENDAS BRUTAS E LÍQUIDAS</b> .....	7
<b>ESTOQUE</b> .....	9
<b>ESTOQUE PRONTO</b> .....	11
<b>TERRENOS (LAND BANK)</b> .....	12
<b>ENTREGAS E EXECUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS</b> .....	13
<b>REPASSES E RECEBIMENTO</b> .....	14
<b>DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO</b> .....	15
<b>RECEITA LÍQUIDA</b> .....	15
<b>LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA</b> .....	15
<b>DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS E OUTRAS DESPESAS</b> .....	16
<b>RESULTADO FINANCEIRO</b> .....	17
<b>EBITDA</b> .....	17
<b>LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA</b> .....	18
<b>ESTRUTURA FINANCEIRA</b> .....	18
<b>GERAÇÃO DE CAIXA (CASH BURN)</b> .....	19
<b>CONTAS A RECEBER DE CLIENTES</b> .....	19
<b>COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA</b> .....	20
<b>ANEXO 1 - Demonstração de Resultado</b> .....	21
<b>ANEXO 2 - Balanço Patrimonial</b> .....	22
<b>ANEXO 3 - Demonstração de Fluxo de Caixa</b> .....	22
<b>ANEXO 4 - NAV</b> .....	24
<b>ANEXO 5 - Land Bank</b> .....	25
<b>ANEXO 6 - Evolução da comercialização e evolução financeira do custo</b> .....	26
<b>AVISO LEGAL</b> .....	27
<b>RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES</b> .....	27

## MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO<sup>1</sup>

---

Prezados acionistas, a Melnick, se solidariza com a população gaúcha, nossos colaboradores, clientes e todos os afetados por essa tragédia e lamenta o grande impacto causado pelas enchentes que atingiu todo o Estado do Rio Grande do Sul.

Neste momento, estamos comprometidos em priorizar o bem-estar e a segurança dos nossos colaboradores e das comunidades afetadas, estando concentrando nossos esforços em salvar vidas e auxiliar da melhor maneira possível os atingidos, atuando de forma conjunta com seus colaboradores, parceiros e fornecedores, em uma rede de solidariedade, contribuindo e participando de ações de auxílio aos resgates e de amparo para a população atingida.

Nossa sede corporativa não foi atingida e está atuando como ponto de apoio. Os plantões de vendas estão fechados, funcionando em regime de teletrabalho, as obras dos Empreendimentos da Companhia localizados nas cidades atingidas estão suspensas, inicialmente, até a próxima semana, onde esperamos o reestabelecimento mínimo da cadeia produtiva da construção civil.

Reforçamos que, conforme comunicado ao mercado enviado no dia 10.05.2024, quinze dos dezoito canteiros de obras não foram atingidos e os três atingidos sofreram danos mínimos com as enchentes. De toda forma, neste momento, não é possível quantificar os impactos financeiros ou estimar eventual impacto nos prazos de entrega das Obras dos Empreendimentos em função da tragédia.

A seguir apresentamos os resultados da Melnick do 1T24, destacamos que neste trimestre registramos os maiores volumes de lançamentos e vendas da história da Melnick.

Lançamos no 1T24 dois empreendimentos, totalizando um VGV de R\$ 673,6 milhões (R\$ 617,2 milhões % Melnick) com uma VSO de 36%. Os lançamentos do trimestre representam 84% do volume lançado em 2023.

Estamos bastante satisfeitos com o desempenho das vendas líquidas, que totalizaram R\$ 371,9 milhões (% Melnick) no 1T24, sendo que a parcela de vendas de estoques totalizou R\$ 152,4 milhões. As vendas totais no trimestre apresentam 22% de crescimento em relação ao 1T23 e VSO trimestral foi de 24%.

Encerramos o 1T24 com R\$ 1,2 bilhões de VGV (% Melnick) em estoque. Do estoque concluído, que representa R\$ 289,1 milhões destes, estão classificados em comercialização imediata R\$ 132,4 milhões e R\$ 156,6, ou 54%, estão classificados como estoque locação. Em nosso modelo de locação, oferecemos aos nossos clientes um modelo de locação com opção de compra. Neste modelo as unidades em estoque rentabilizam a carteira com receitas de aluguéis, e, caso o locatário opte em exercer a opção, ele pode utilizar os valores pagos em caráter de aluguel como entrada no momento da compra.

Atualmente temos R\$ 3,1 Bilhões de VGV (% Melnick) em land bank, compostos por 34 terrenos ou fases, sendo que 27,5 % do nosso land bank já possui projeto aprovado com VGV potencial de R\$ 867 milhões (% Melnick).

No trimestre entregamos um empreendimento totalizando um VGV de R\$ 99,9 milhões (R\$ 71,4 milhões % Melnick) com 96% das unidades comercializadas.

A Receita Líquida do trimestre totalizou, aproximadamente, R\$ 245,1 milhões. Nosso Lucro Bruto totalizou R\$ 54,1 milhões no trimestre com margem bruta ajustada de 25,3%. O Lucro Líquido totalizou, aproximadamente, R\$ 30,4 milhões no trimestre com margem líquida<sup>2</sup> antes da participação dos minoritários de 17,3%.

Encerramos o ano com um contas a receber total de R\$ 1,9 bilhão, destes R\$ 211,8 oriundos de clientes com alienação fiduciária e R\$ 119,3 de clientes em repasse bancário.

Possuímos uma sólida posição de caixa e títulos e valores mobiliários de R\$ 454,9 milhões e um caixa líquido de R\$ 166,4 milhões. O caixa líquido atualmente representa 13,5% do patrimônio líquido. Em nossa estrutura de capital, não possuímos dívida corporativa e a dívida está 99,1% concentrada em contratos de SFH que são integralmente garantidos pelos recebíveis ou estoque dos projetos. O caixa líquido ajustado, desprezando os contratos de SFH, totaliza R\$ 444,4 milhões e representa 35,9% do patrimônio líquido. Neste trimestre a geração de caixa foi de R\$ 51,4 milhões.

Nossa estratégia de negócios é baseada em três pilares: solidez financeira, capacidade operacional e produtos diferenciados. Com a mentalidade de longo prazo, mantemos como objetivo principal o retorno sobre o capital investido.

*<sup>1</sup> Este documento contém certas declarações de expectativas futuras e informações relacionadas à Melnick que refletem as visões atuais e/ou expectativas da Companhia e de sua Administração com respeito à sua performance, seus negócios e eventos futuros. Qualquer declaração que possua previsão, indicação ou estimativas sobre resultados futuros, performance ou objetivos, bem como, palavras como "acreditamos", "esperamos", "estimamos", entre outras palavras com significado semelhante, não devem ser interpretadas como guidance. Referidas declarações estão sujeitas a riscos, incertezas e eventos futuros. <sup>2</sup> Dado que a receita líquida considera a participação de minoritários, a margem líquida também é relativa ao lucro líquido antes da participação de minoritários.*

## PRINCIPAIS INDICADORES (R\$ mil)

Dados Financeiros Consolidados	1T24	4T23	% Var.	1T23	% Var.
Receita Líquida de Vendas e Serviços	245.143	384.420	-36,2%	298.968	-18,0%
Lucro Bruto	54.122	103.579	-47,7%	51.068	6,0%
Margem Bruta Ajustada	25,32%	28,70%	-11,8%	18,99%	33,4%
Lucro Líquido	30.340	47.365	-35,9%	20.119	50,8%
Margem Líq. Antes Part. Minoritários	17,29%	20,02%	-13,6%	9,05%	91,0%
ROAE LTM	9,49%	8,66%	9,7%	6,84%	38,8%
Lucro por Ação (R\$)	0,15	0,23	-35,9%	0,10	50,7%
Receitas a Apropriar (após PIS-COFINS)	1.139.018	970.719	17,3%	984.796	15,7%
Custo a Apropriar (após PIS-COFINS)	-751.865	-646.587	16,3%	-666.819	12,7%
Resultado a Apropriar (após PIS-COFINS)	387.153	324.133	19,5%	317.977	21,8%
Margem dos Resultados a Apropriar - %	34,00%	33,39%	1,8%	32,29%	5,3%
Caixa (Dívida) Líquida	166.411	114.955	44,8%	183.075	-9,1%
Caixa (Dívida) Líquida (ex-SFH)	444.411	392.955	13,1%	368.066	20,7%
Dividendos Pagos	0,00	57.279	-100,0%	11.000	-100,0%
Dividendo por Ação (R\$)	0,00	0,28	-100,0%	0,05	-100,0%
Cash Burn (ex-dividendos, recompras e IPO)	51.456	6.605	679,0%	6.380	706,5%
Patrimônio Líquido	1.368.201	1.324.704	3,3%	1.320.771	3,6%
Caixa (Dívida) Líquida / Patrimônio Líquido	13,5%	9,5%	41,1%	14,9%	-9,7%
Ativos Totais	2.451.693	2.421.373	1,3%	2.317.161	5,8%
Líquides Geral	2,3x	2,2x	2,5%	2,3x	-2,7%

Lançamentos	4T23	3T23	% Var.	4T22	% Var.
Empreendimentos Lançados	2	2	0,0%	3	-33,3%
VGV Potencial dos Lançamentos (100%)	673.605	179.150	276,0%	559.369	20,4%
VGV Potencial dos Lançamentos (% Melnick)	617.161	57.283	977,4%	432.287	42,8%
Número de Unidades Lançadas	164	337	-51,3%	252	-34,9%
Área Útil das Unidades Lançadas (m <sup>2</sup> )	37.828	104.819	-63,9%	33.227	13,8%
Preço Médio de Lançamento (R\$/m <sup>2</sup> )	16.315	1.093	1392,7%	13.010	25,4%
Preço Médio Unidade Lançada (R\$ mil/unidade)	3.763	532	607,4%	1.028	266,0%

Vendas	4T23	3T23	% Var.	4T22	% Var.
Vendas Contratadas (100%)	406.134	292.593	38,8%	377.038	7,7%
Vendas Contratadas (% Melnick)	371.978	215.384	72,7%	305.289	21,8%
VSO consolidada (% Melnick)	23,69%	18,61%	27,3%	20,06%	18,1%
VSO de lançamento (% Melnick)	35,58%	83,64%	-57,5%	29,02%	22,6%

Entregas	4T23	3T23	% Var.	4T22	% Var.
VGV Entregue (100%)	93.933	115.170	-18,4%	111.658	-15,9%
VGV Entregue (% Melnick)	71.394	88.339	-19,2%	89.548	-20,3%
Número de Empreendimentos Entregues	1	1	0,0%	2	-50,0%
Número de Unidades Entregues	183	184	-0,5%	393	-53,4%

Terrenos	4T23	3T23	% Var.	4T22	% Var.
Land Bank (100%)	4.744.894	5.195.171	-8,7%	4.386.240	8,2%
Land Bank (% Melnick)	3.150.702	3.580.948	-12,0%	3.629.753	-13,2%

## DESEMPENHO OPERACIONAL

### LANÇAMENTOS

No primeiro trimestre de 2024, foram lançados dois empreendimentos no total de R\$ 674 milhões de VGV bruto (R\$ 617 milhões no % Melnick), volume recorde em lançamentos trimestrais. Representando um crescimento de 20% no VGV bruto e 43% (% Melnick) em relação ao mesmo período do ano anterior. Destacamos que os lançamentos do trimestre (% Melnick), representam 84% do volume lançado em 2023.

Empreendimento	Unidade de negócio	VGV Total <sup>1</sup> (R\$ mil)	VGV Melnick <sup>2</sup> (R\$ mil)	Área Útil <sup>3</sup> (m <sup>2</sup> )	Unid. <sup>3</sup>	Valor Médio Unidade (R\$ mil)	Segmento
High Garden Rio Branco	INC	241.158	226.689	18.750	130	1.744	Residencial
Zayt	INC	432.447	390.472	19.078	34	11.484	Residencial
<b>Total</b>		<b>673.605</b>	<b>617.161</b>	<b>37.828</b>	<b>164</b>	<b>3.763</b>	

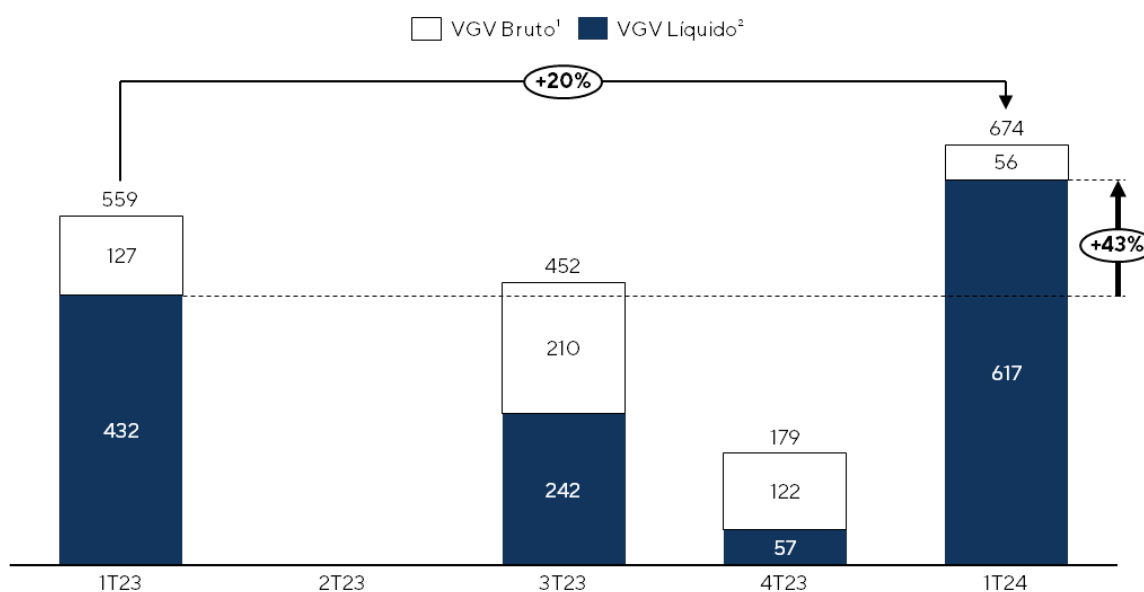
<sup>1</sup> VGV bruto de permutas físicas e comissão de vendas.

<sup>2</sup> VGV líquido de permutas físicas e comissão de vendas.

<sup>3</sup> Líquidas de permuta física.

<sup>4</sup> Unidades são referentes a quantidade de cotas em comercialização.

Abaixo demonstramos os empreendimentos lançados nos últimos cinco trimestres:

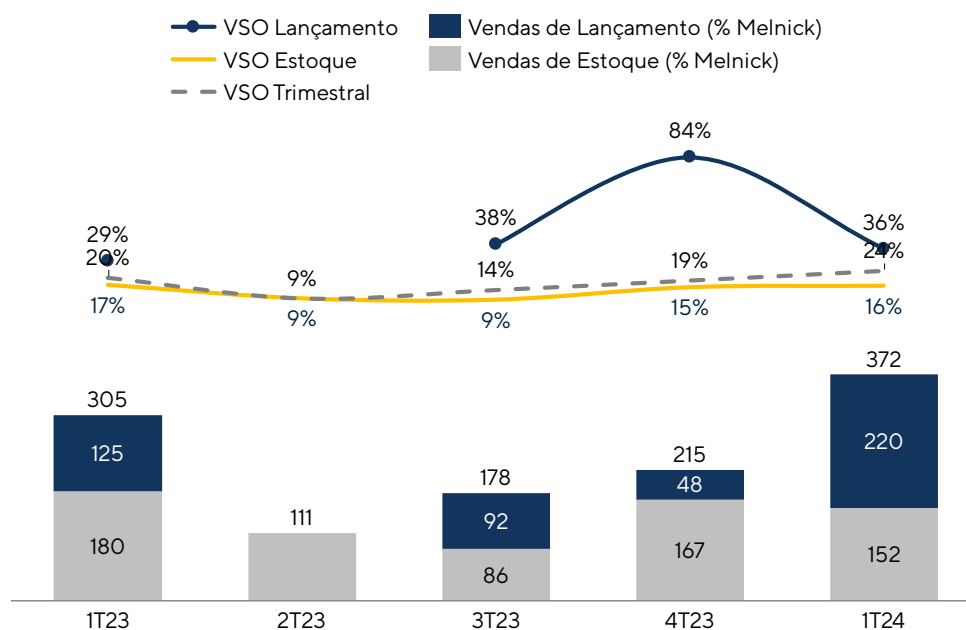


## VENDAS BRUTAS E LÍQUIDAS

No primeiro trimestre de 2024, as vendas brutas e líquidas foram de, respectivamente, R\$ 429 milhões e R\$ 372 milhões (% Melnick), um crescimento de 22% das vendas líquidas em relação ao mesmo período do ano anterior, sendo o melhor trimestre de vendas da história da companhia.

Composição das vendas do período (R\$ milhões, % Melnick)	1T23	2T23	3T23	4T23	1T24
<b>Vendas Brutas</b>	<b>341</b>	<b>129</b>	<b>211</b>	<b>242</b>	<b>429</b>
Estoque	216	129	119	193	209
Lançamentos	125	-	92	48	220
Distratos correntes	-36	-18	-33	-26	-57
<b>Vendas Líquidas correntes</b>	<b>305</b>	<b>111</b>	<b>178</b>	<b>215</b>	<b>372</b>

Abaixo demonstramos a evolução das velocidades de vendas VOS dos últimos cinco trimestres. Neste trimestre a VSO de lançamento foi de 36%, a VSO média foi de 24% e a VSO de estoque foi de 16%.



A abertura das vendas por segmento de negócio pode ser verificada na tabela abaixo:

Un de negócio	Vendas Total (R\$ mil)	Vendas Melnick (R\$ mil)	Área útil (m2)	Unid.
	<b>1T24</b>	<b>1T24</b>	<b>1T24</b>	<b>1T24</b>
Incorporadora	391.663	366.552	26.865	272
Loteamento	15.476	6.430	24.060	89
Open	-1.004	-1.004	-216	-5
<b>Total</b>	<b>406.134</b>	<b>371.978</b>	<b>50.709</b>	<b>356</b>

Abaixo, segue a abertura das vendas por ano de lançamento do produto:

Ano de Lançamento	Vendas Total (R\$ mil)	Vendas Melnick (R\$ mil)	Área útil (m2)	Unid.
	<b>4T23</b>	<b>4T23</b>	<b>4T23</b>	<b>4T23</b>
Até 2019	38.044	35.962	12.709	87
2020	-553	-553	-335	-3
2021	41.362	41.072	2.574	60
2022	45.181	26.534	8.830	54
2023	62.530	49.392	12.067	85
2024	219.570	219.570	14.865	73
<b>Total</b>	<b>406.134</b>	<b>371.978</b>	<b>50.709</b>	<b>356</b>

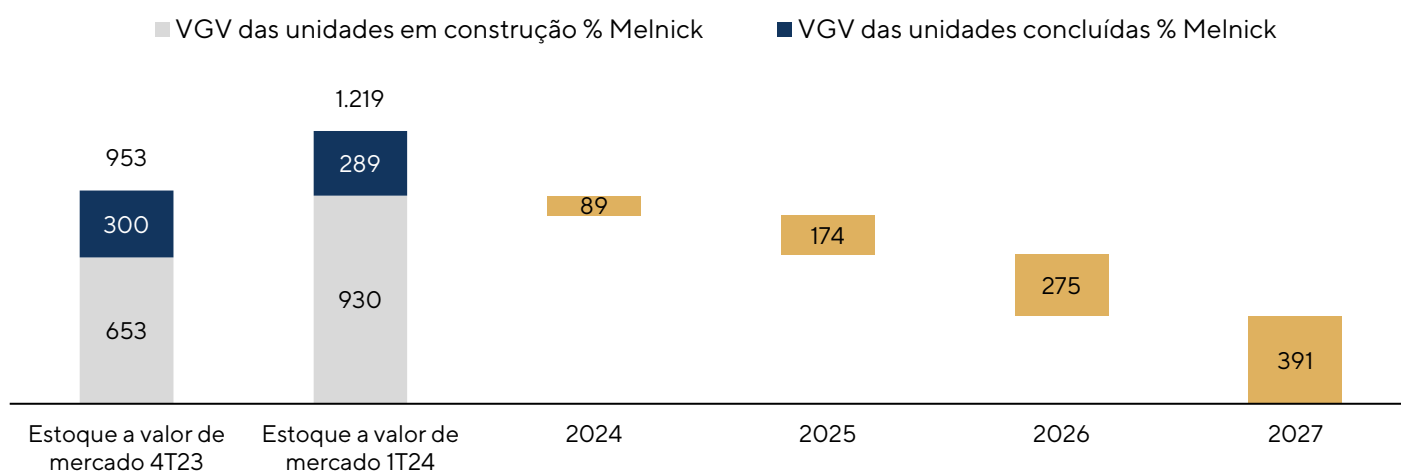


## ESTOQUE

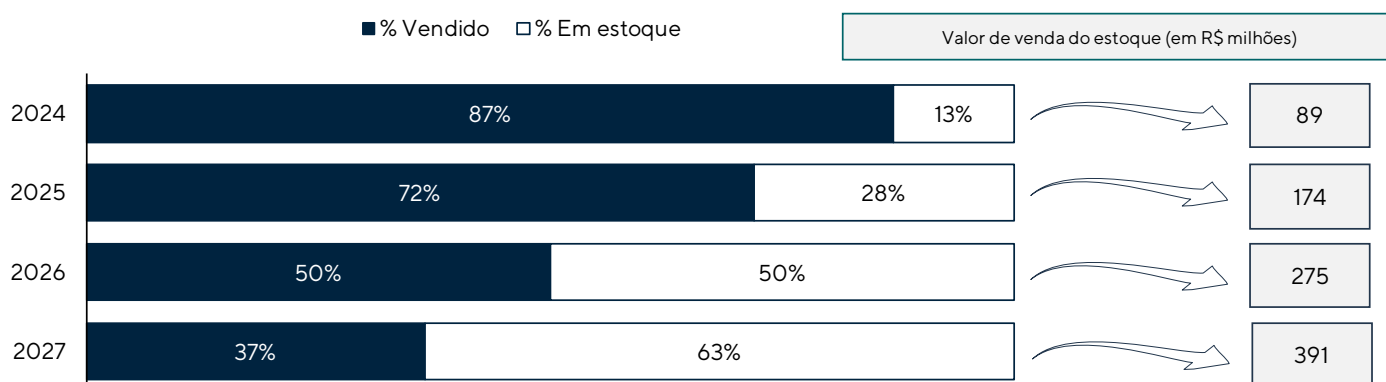
Encerramos o 1T24 com R\$ 1.218,9 milhões em estoque (% Melnick), conforme detalhamos abaixo:

Ano de conclusão previsto	Estoque Total (R\$ mil)	Estoque Melnick (R\$ mil)	% Valor	Unidades	% Unidades
Estoque pronto	305.973	289.067	24%	1.028	52%
2024	90.425	88.712	7%	79	4%
2025	291.563	174.436	14%	446	23%
2026	291.482	275.172	23%	319	16%
2027	391.480	391.480	32%	91	5%
<b>Total</b>	<b>1.370.923</b>	<b>1.218.866</b>	<b>100%</b>	<b>1.963</b>	<b>100%</b>

Com cronograma de entrega demonstrado abaixo:



Abaixo segue o percentual vendido dos empreendimentos separados pelo ano de previsão de conclusão.



A tabela abaixo apresenta a abertura do VGV do estoque por ano de lançamento:

Lançamento	Estoque Total (R\$ mil)	Estoque Melnick (R\$ mil)	Empreendimentos <sup>1</sup>	Unidades	% Unidades
Até 2018	247.096	231.510	31	864	44%
2019	55.218	45.631	8	341	17%
2020	47.557	47.557	5	46	2%
2021	66.137	64.444	8	79	4%
2022	234.702	142.887	7	298	15%
2023	328.732	295.357	7	244	12%
2024	391.480	391.480	2	91	5%
<b>Total</b>	<b>1.370.923</b>	<b>1.218.866</b>	<b>67</b>	<b>1.963</b>	<b>100%</b>

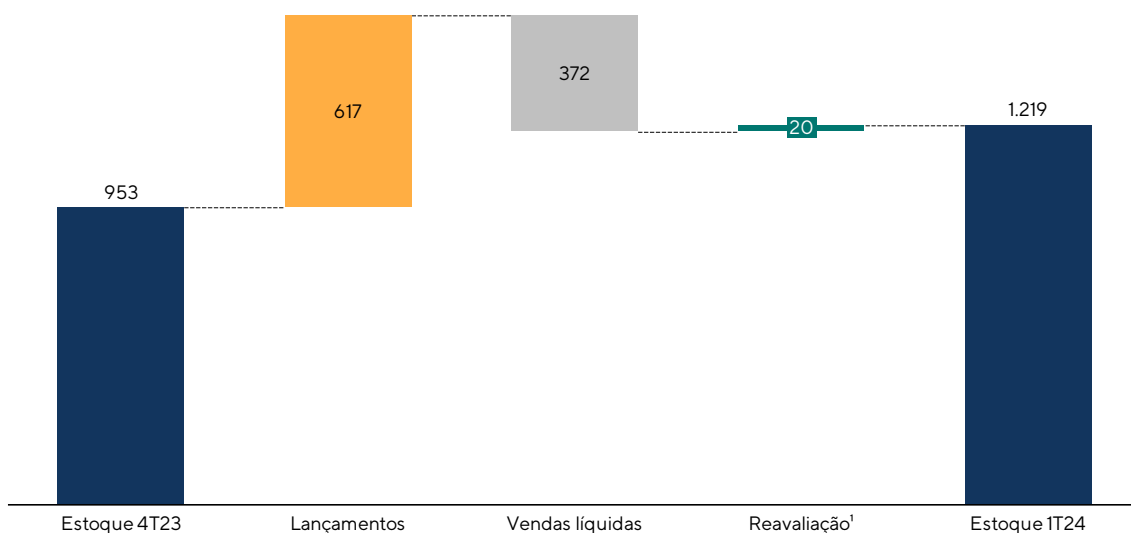
<sup>1</sup>Empreendimentos ou fases.

A abertura por unidade de negócio é apresentada a seguir:

Segmento	Estoque Total (R\$ mil)	Estoque % Melnick (R\$ mil)	Estoque % Melnick Pronto (R\$ mil)	Unidades	Estoque em Construção (R\$ mil)	Unidades
	Residencial	126.691	950.122	86.250	199	863.873
Loteamento	1.032.678	62.237	21.277	248	40.959	553
Comercial	211.554	206.507	181.540	581	24.967	17
<b>Total</b>	<b>1.370.923</b>	<b>1.218.866</b>	<b>289.067</b>	<b>1.028</b>	<b>929.799</b>	<b>935</b>

Vale mencionar que a Companhia, trimestralmente, reavalia o valor do estoque, de modo a reproduzir a melhor expectativa de preço de venda considerando o mercado atual, deduzindo comissões e despesas de comercialização.

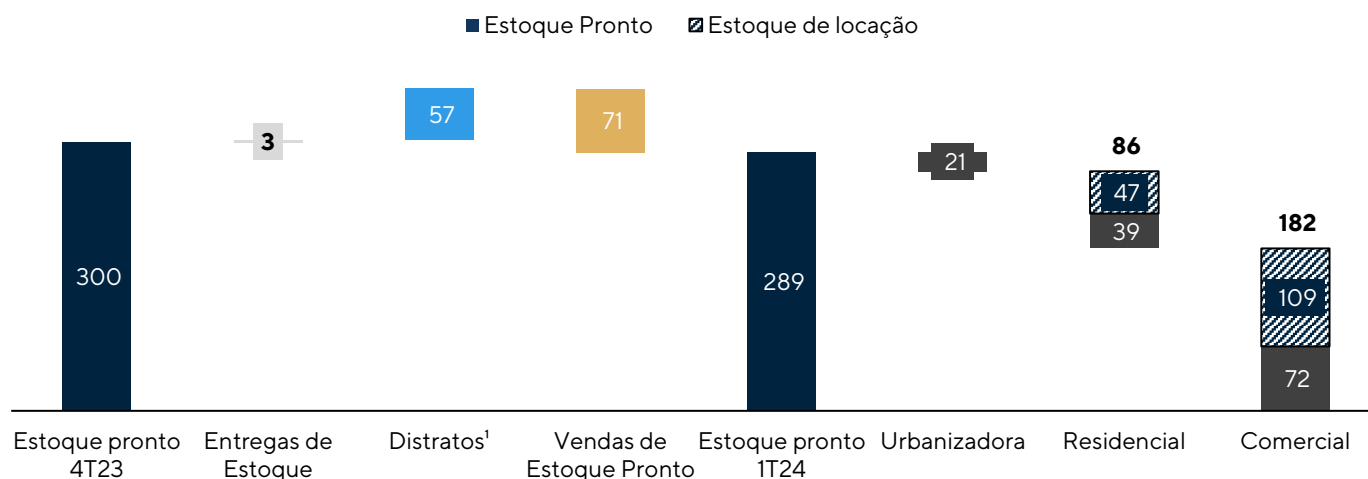
**Evolução trimestral do estoque**  
(VGV % Melnick em R\$ milhões)



<sup>1</sup>Readequação ao preço de mercado praticado nas últimas vendas.

## ESTOQUE PRONTO

Como podemos ver no gráfico abaixo, vendemos R\$ 71 milhões (% Melnick) de estoque pronto no 1T24, encerramos o período com R\$ 289 milhões de estoque concluído.



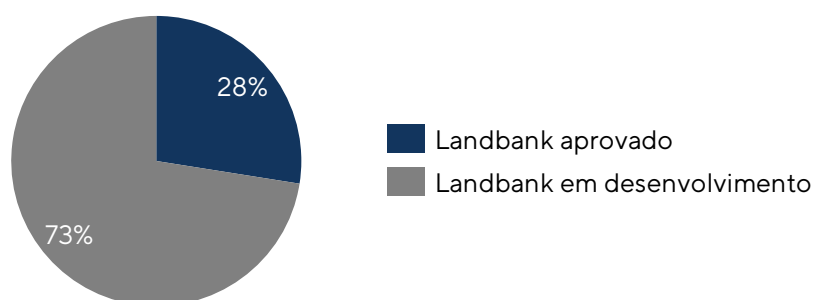
Abaixo demonstramos o *break down* do estoque concluído. Segregamos o estoque pronto em dois grupos, estoque pronto comercialização, que depende de iniciativas e de esforço comercial para comercialização e em estoque locação, onde oferecemos aos nossos clientes um modelo de locação com opção de compra. Neste modelo as unidades em estoque rentabilizam a carteira com receitas de aluguéis, e, caso o locatário opte em exercer a opção, ele pode utilizar os valores pagos em caráter de aluguel como entrada no momento da compra.

Unidade de negócio	Estoque Pronto (% Melnick)		Estoque Pronto (% Melnick) Comercialização			Estoque Pronto (% Melnick) Locação		
	(R\$ mil)	Unidades	(R\$ mil)	Unidades	% Unidades	(R\$ mil)	Unidades	% Unidades
Residencial	86.250	199	39.103	74	37%	47.146	125	63%
Loteamento	21.277	248	21.277	248	100%	0	0	0%
Comercial	181.540	581	72.074	90	15%	109.467	491	85%
<b>Total</b>	<b>289.067</b>	<b>1.028</b>	<b>132.454</b>	<b>412</b>	<b>40%</b>	<b>156.613</b>	<b>616</b>	<b>60%</b>

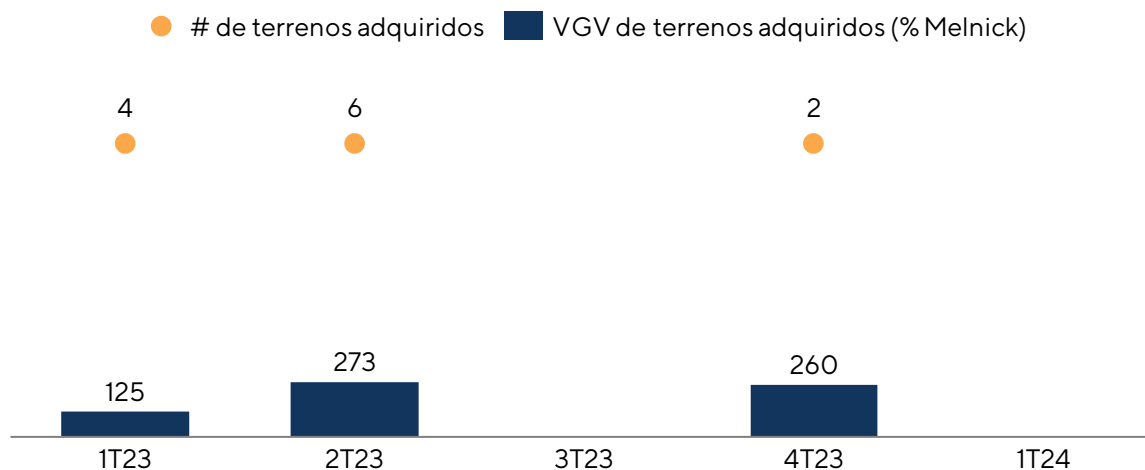
## TERRENOS (LAND BANK)

O land bank encerrou o primeiro trimestre de 2024 com R\$ 3,2 bilhões em VGV potencial (% Melnick), sendo R\$ 867,5 milhões de projetos já aprovados, correspondentes a 27,5%.

Unidade de Negócio	Projetos	Unidades	VGV Total (R\$ milhão)	VGV Líquido % Melnick (R\$ milhão)
Incorporadora	19	3.402	2.779	2.385
Urbanizadora	15	6.434	1.966	766
<b>Total</b>	<b>34</b>	<b>9.836</b>	<b>4.745</b>	<b>3.151</b>



Abaixo demonstramos a evolução das aquisições de land bank nos últimos cinco trimestres:



## ENTREGAS<sup>4</sup> E EXECUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS

No primeiro trimestre de 2024, foi entregue o empreendimento GO Rio Branco, totalizando R\$ 93,9 milhões de VGV bruto (R\$ 71,4 milhões no % Melnick) e 183 unidades. Vale destacar que o empreendimento encontrasse com 96% das unidades comercializadas.

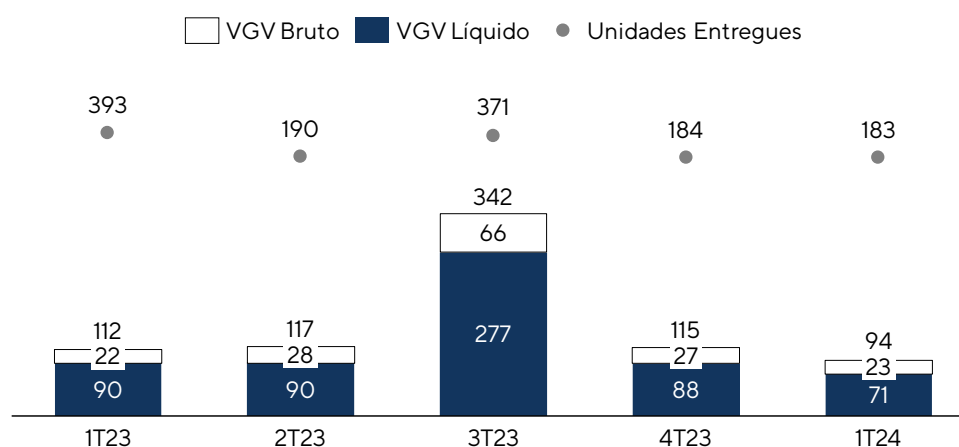
Empreendimento	Unidade de negócio	VGV Total <sup>1</sup> (R\$ mil)	VGV Melnick <sup>2</sup> (R\$ mil)	Área Útil <sup>3</sup> (m <sup>2</sup> )	Unid. <sup>3</sup>	Valor Médio Unidade (R\$ mil)	Segmento
GO Rio Branco	INC	93.933	71.394	6.634	183	342	Residencial
<b>Total</b>		<b>93.933</b>	<b>71.394</b>	<b>6.634</b>	<b>183</b>	<b>390</b>	

<sup>1</sup>VGV bruto de permutas físicas e comissão de vendas.

<sup>2</sup>Líquido de permutas físicas e comissão de vendas.

<sup>3</sup>Líquidas de permuta física.

<sup>4</sup>Valor considerando os preços de venda da época do lançamento.



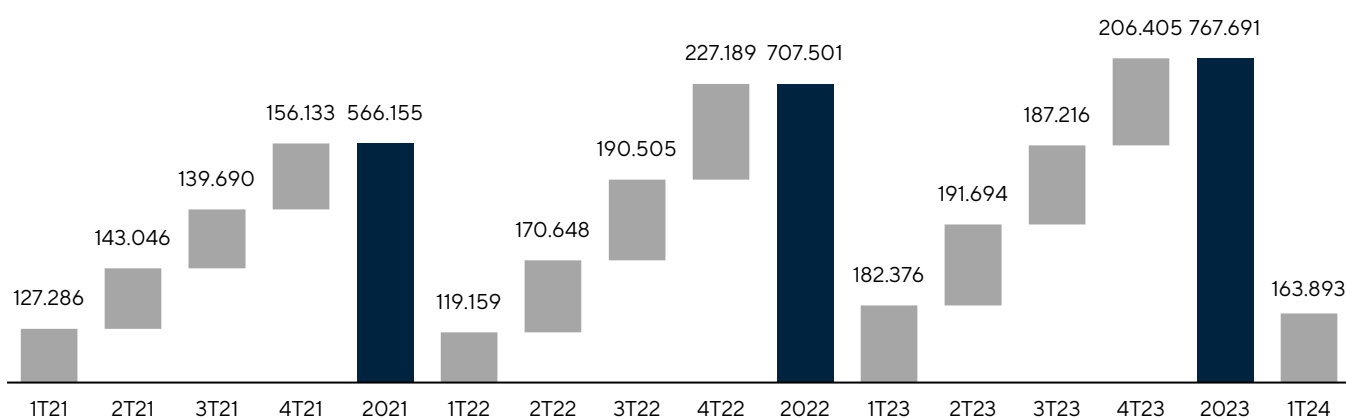
Em 31 de março de 2024 a Companhia possuía 18 canteiros ativos sendo 13 da incorporadora, 3 da urbanizadora e 2 da marca open.

## REPASSES E RECEBIMENTO

O processo de repasse (financiamento bancário para os clientes) continua sendo foco da Companhia, dado a sua relevância para o fluxo de caixa.

Conforme a próxima tabela, o recebimento total de clientes (unidades em obra e concluídas) no primeiro trimestre de 2024 foi de R\$ 163,9 milhões.

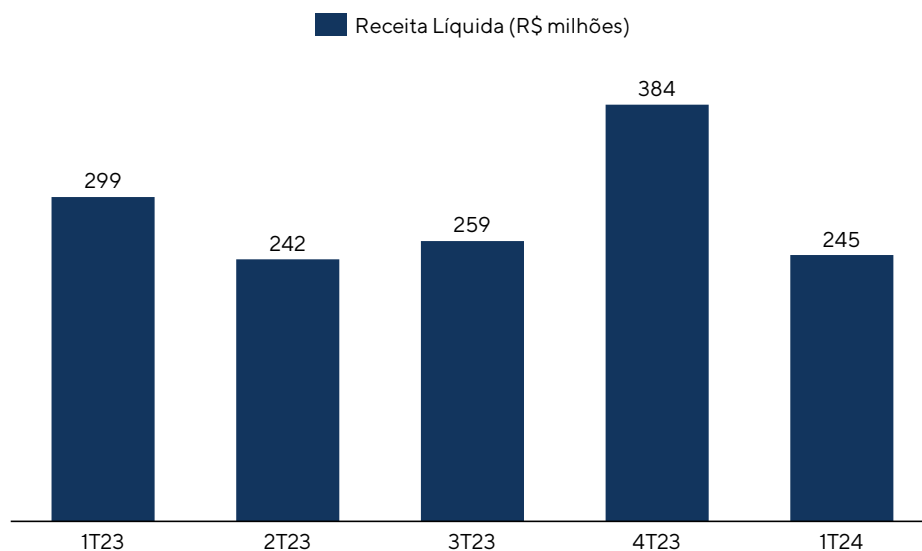
R\$ mil	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23	1T24
Unidades em obra	88.128	130.355	141.545	189.940	163.140	136.858	94.857	134.500	100.932
Unidades concluídas	31.031	40.293	48.959	37.249	19.236	54.836	92.359	71.905	62.960
<b>Total</b>	<b>119.159</b>	<b>170.648</b>	<b>190.505</b>	<b>227.189</b>	<b>182.376</b>	<b>191.694</b>	<b>187.216</b>	<b>206.405</b>	<b>163.893</b>



## DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

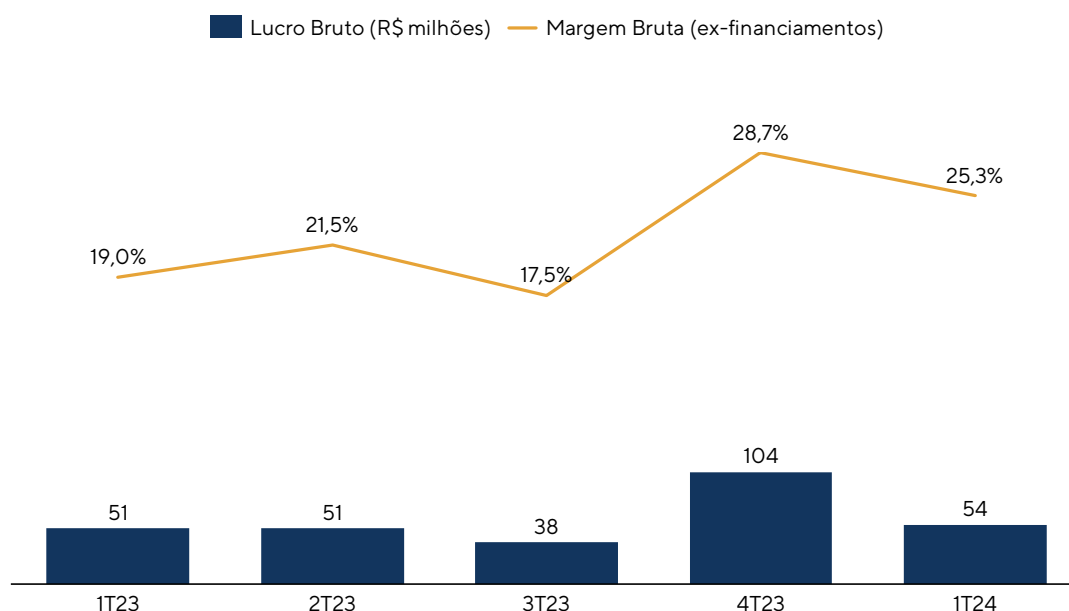
### RECEITA LÍQUIDA

No primeiro trimestre de 2024, obtivemos uma receita operacional líquida de R\$ 245 milhões, apresentando uma redução de 18% em relação ao 4T22.



### LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

No primeiro trimestre o lucro bruto foi de R\$ 54 milhões e a margem bruta foi de 25,3%, expurgando os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo. No trimestre o lucro bruto e a margem bruta apresentaram um crescimento de 6% e 33%, %, quando comparados ao mesmo período do ano anterior.



Segue quadro demonstrando as margens brutas: (i) reconhecida contabilmente, (ii) a apropriar (REF) e (iii) do estoque (com os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo):

Referente ao 4T23 (R\$ milhões)	Margem Bruta	Margem REF <sup>1</sup>	Margem Bruta do Estoque
<b>Receita Líquida</b>	245,1	1.139,0	1.342,4
<b>CPV</b>	<b>-191,0</b>	<b>-751,9</b>	<b>-1.042,6</b>
Construção e Terrenos	-183,1	-751,9	-1.023,3
Encargos financeiros	-8,0	0,0	-19,3
<b>Lucro Bruto</b>	<b>54,1</b>	<b>387,2</b>	<b>299,8</b>
<b>Margem Bruta (%)</b>	<b>22,08%</b>	<b>34,00%</b>	<b>22,3%</b>
<b>Margem Bruta (%) ex-financiamentos</b>	<b>25,32%</b>	<b>34,00%</b>	<b>23,8%</b>

<sup>1</sup> Margem REF e de estoque quando forem realizadas se beneficiarão das receitas de serviços e indexação da carteira pelo INCC.

É importante destacar que a Melnick atualiza o custo orçado dos empreendimentos mensalmente, não apenas considerando a variação do INCC no período, mas sim o custo efetivamente orçado atualizado pela área técnica. Na tabela abaixo podemos observar o custo a incorrer anual de todos os empreendimentos em fase de obra, incluindo as unidades vendidas e não vendidas (estoque).

Ano	Custo a Incorrer 1T24		
	Unidades Vendidas (R\$ mi)	Unidades em Estoque (R\$ mi)	Total (R\$ mi)
2024	334.170	103.898	438.068
2025	297.104	184.072	481.176
2026	104.869	115.092	219.961
2027	15.722	29.706	45.427
<b>Total</b>	<b>751.865</b>	<b>432.768</b>	<b>1.184.633</b>

## DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS E OUTRAS DESPESAS

No primeiro trimestre de 2024 as despesas operacionais totalizaram R\$ 29,5, o detalhamento encontra-se a seguir:

	1T23	2T23	3T23	4T23	1T24
Comerciais	15.388	22.184	23.367	18.272	14.634
Generais e Administrativas	16.098	14.491	18.534	18.749	15.543
Outras despesas, líquidas	3.427	3.523	-4.827	5.768	-662
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>34.913</b>	<b>40.198</b>	<b>37.074</b>	<b>42.790</b>	<b>29.515</b>
<b>% da Receita Líquida (LTM)</b>	<b>14,45%</b>	<b>15,04%</b>	<b>14,52%</b>	<b>13,09%</b>	<b>13,24%</b>
<b>% G&amp;A / Receita Líquida</b>	<b>5,38%</b>	<b>6,00%</b>	<b>7,17%</b>	<b>4,88%</b>	<b>6,34%</b>

Outras despesas, líquidas (provisões):

	1T23	2T23	3T23	4T23	1T24
Provisões para contingências	3.821	3.538	-4.883	1.811	45
Provisões para distratos - IFRS 9 (a)	-1.148	195	525	300	160
Outras despesas, líquidas	754	-210	-468	3.657	457
<b>Outras despesas, líquidas</b>	<b>3.427</b>	<b>3.523</b>	<b>-4.827</b>	<b>5.768</b>	<b>662</b>

<sup>1</sup> Nota explicativa 12(c, d, e) das Demonstrações Financeiras.



## RESULTADO FINANCEIRO

Encerramos o primeiro trimestre de 2024 com resultado financeiro positivo em R\$ 12,1 milhões. O detalhamento encontra-se abaixo:

	1T23	2T23	3T23	4T23	1T24
<b>Despesas Financeiras</b>	<b>-680</b>	<b>-1.466</b>	<b>-1.330</b>	<b>-982</b>	<b>-4.062</b>
Despesas financeiras	-680	-1.466	-1.330	-982	-4.062
<b>Receitas Financeiras</b>	<b>17.176</b>	<b>25.370</b>	<b>23.377</b>	<b>24.157</b>	<b>28.276</b>
Juros com aplicações financeiras	10.441	16.215	14.677	12.574	12.580
Juros com clientes	6.735	9.155	8.700	11.583	15.696
<b>Receitas Financeiras Líquidas</b>	<b>16.496</b>	<b>23.904</b>	<b>22.047</b>	<b>23.175</b>	<b>24.214</b>
Reclassificação das despesas apropriadas ao custo	-5.698	-6.725	-7.170	-6.737	-7.952
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>10.798</b>	<b>17.179</b>	<b>14.877</b>	<b>16.438</b>	<b>16.262</b>

## EBITDA<sup>1</sup>

A seguir pode ser observado o histórico do EBITDA<sup>1</sup>:

Conciliação EBITDA	1T23	2T23	3T23	4T23	1T24
<b>Lucro antes do IRPJ e da CSLL</b>	<b>33.498</b>	<b>35.734</b>	<b>26.070</b>	<b>87.035</b>	<b>47.860</b>
(+) Resultado Financeiro	-16.496	-23.904	-22.047	-23.175	-24.214
(+) Depreciação e Amortização	1.067	1.011	1.067	1.424	1.083
<b>EBITDA</b>	<b>18.069</b>	<b>12.841</b>	<b>5.090</b>	<b>65.283</b>	<b>24.729</b>
<b>Margem EBITDA</b>	<b>6,04%</b>	<b>5,31%</b>	<b>1,97%</b>	<b>16,98%</b>	<b>10,09%</b>
(+) Despesas financeiras apropriadas ao custo	5.698	6.725	7.170	6.737	7.952
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>23.767</b>	<b>19.566</b>	<b>12.260</b>	<b>72.020</b>	<b>32.681</b>
<b>Margem EBITDA ajustada (%)</b>	<b>7,95%</b>	<b>8,10%</b>	<b>4,74%</b>	<b>18,73%</b>	<b>13,33%</b>

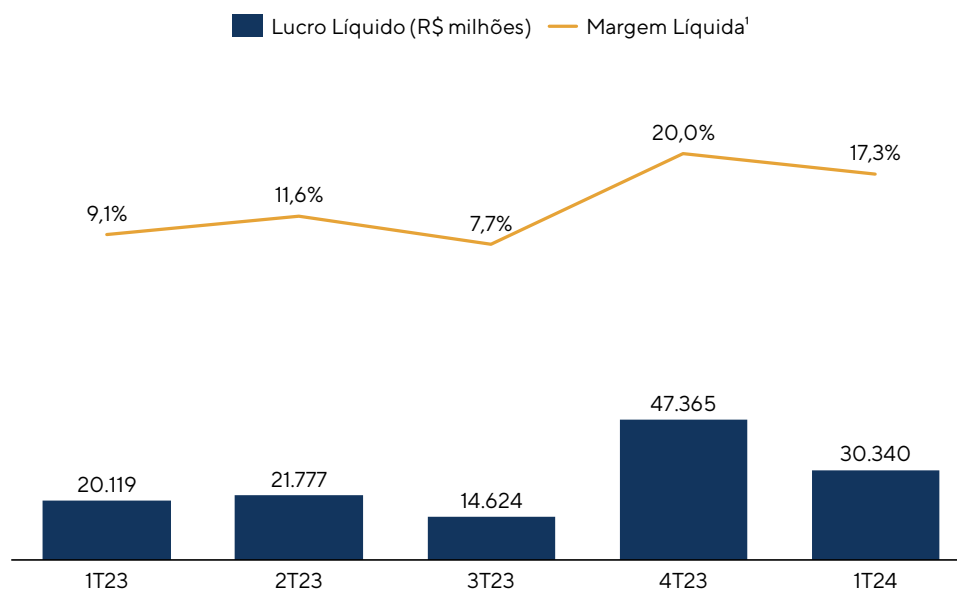
<sup>1</sup> EBITDA: resultado antes dos impostos, juros, encargos financeiros apropriados ao custo, depreciações e amortizações.

A Companhia entende que o EBITDA Ajustado oferece uma melhor percepção dos resultados operacionais.

De acordo com as normas contábeis aplicáveis para entidades de incorporação imobiliária, os custos financeiros referentes aos financiamentos à produção são capitalizados nos Custos de Imóveis Vendidos. Dessa forma, o EBITDA, que não deveria incluir juros em seu cálculo, acaba por incluir a parcela relativa aos financiamentos à produção. O saldo é apresentado na nota explicativa nº7 das demonstrações financeiras da Companhia.

## LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

No primeiro trimestre de 2024 o lucro líquido foi de R\$ 30,3 e a margem líquida antes dos minoritários foi de 17,3%. No trimestre o lucro líquido e a margem líquida<sup>1</sup> apresentaram um crescimento de 51% e 91%, quando comparados ao mesmo período do ano anterior.



<sup>1</sup> Dado que a receita líquida considera a participação dos minoritários, a margem líquida também é relativa ao lucro líquido antes da participação de minoritários.

## ESTRUTURA FINANCEIRA

Em 31 de março de 2024, o saldo de disponibilidades (caixa, equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários e caixa restrito) era de R\$ 454,9 milhões.

Neste período, os empréstimos e financiamentos a produção totalizaram R\$ 288,5 milhões, que são integralmente garantidos pelos recebíveis ou estoque dos projetos.

A tabela a seguir mostra a estrutura de capital; encerramos o primeiro trimestre de 2024 com um **Caixa Líquido** de R\$ 166,4 milhões, representando 13,5% do Patrimônio Líquido:

Estrutura de capital	(R\$ milhões)	%
Produção SFH	-285,8	99,1%
Produção CRI	-2,6	0,9%
<b>Dívida Bruta</b>	<b>-288,5</b>	<b>100%</b>
Caixa	454,9	
<b>Caixa Líquido</b>	<b>166,4</b>	
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>1.236,7</b>	
<b>Caixa Líquido / PL</b>	<b>13,5%</b>	

## GERAÇÃO DE CAIXA (CASH BURN)

No primeiro trimestre de 2024, a geração de caixa operacional foi de R\$ 51,5 milhões.

Segue abaixo a evolução do *cash burn* dos últimos 5 trimestres:

	1T23	2T23	3T23	4T23	1T24
Caixa Líquida Inicial	-187,7	-183,1	-181,2	-165,7	-115,0
Caixa Líquida Final	-183,1	-181,2	-165,7	-115,0	-166,4
<b>Varição do caixa líquido</b>	<b>-4,6</b>	<b>-1,9</b>	<b>-15,5</b>	<b>-50,7</b>	<b>51,5</b>
Dividendos e aportes	11,0	23,0	33,3	57,3	-
Recompra de ações	-	-	-	-	-
<b>Cash burn</b>	<b>6,4</b>	<b>21,1</b>	<b>17,8</b>	<b>6,5</b>	<b>51,5</b>

## CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

Encerramos o primeiro trimestre de 2024 com R\$ 309,7 milhões de recebíveis de unidades concluídas. Estes valores possuem a seguinte composição:

Natureza	(R\$ milhões)
Clientes com alienação fiduciária	211,8
Clientes em repasse (adimplentes e inadimplentes)	119,3
Provisão para distratos	-21,5
<b>Total</b>	<b>309,7</b>

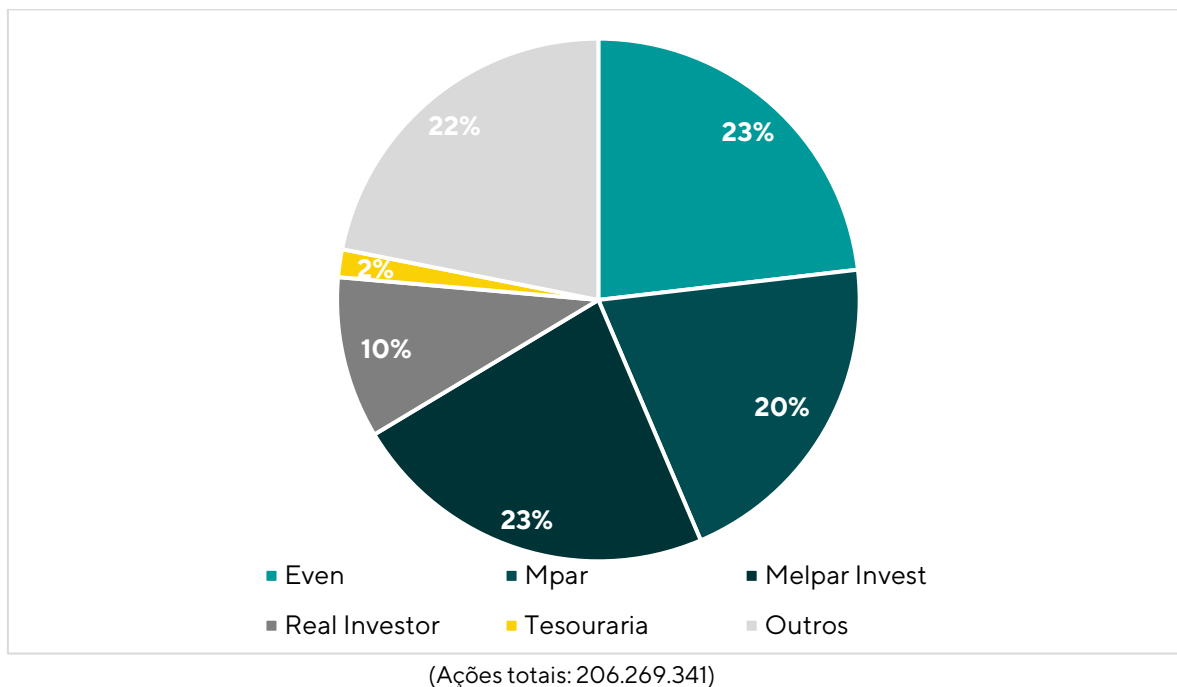
O volume de contas a receber apropriado (R\$ 913,0 milhões) ficou estável em relação ao trimestre anterior. O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido como ativo nas demonstrações financeiras, uma vez que o saldo é reconhecido na medida da evolução da construção (*percent of completion*). De acordo com o cronograma abaixo, do total de recebíveis de R\$ 1,9 bilhão (contas a receber apropriado mais o contas a receber a apropriar no balanço), R\$ 1,8 bilhão estão a vencer e possuem o seguinte cronograma de recebimento:

Ano	(R\$ milhões)
2024	547,8
2025	542,2
2026	303,9
2026 em diante	384,3
<b>Total</b>	<b>1.778,3</b>

O saldo de contas a receber é atualizado pela variação do INCC até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação do índice de preços (IPCA), acrescido de juros entre 10% - 12% ao ano, apropriados de forma *pro rata temporis*. Vale lembrar que estes valores poderão ser quitados pelo cliente, repassados para os bancos (financiamento para o cliente) ou securitizados.

## COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA

Composição Acionária  
(em 30/04/2024, conforme formulário CVM 358 + Informação dos acionistas com mais de 5% - fonte: B3)



## ANEXOS

## ANEXO 1 – Demonstração de Resultado

(Consolidado – em milhares de reais)

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	1T23	2T23	3T23	4T23	1T24
<b>Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços</b>	<b>298.968</b>	<b>241.671</b>	<b>258.650</b>	<b>384.420</b>	<b>245.143</b>
<b>Custo incorrido das vendas realizadas</b>	<b>-247.900</b>	<b>-190.763</b>	<b>-220.457</b>	<b>-280.841</b>	<b>-191.021</b>
<b>Lucro Bruto</b>	<b>51.068</b>	<b>50.908</b>	<b>38.193</b>	<b>103.579</b>	<b>54.122</b>
<i>Margem Bruta</i>	17,08%	21,06%	14,77%	26,94%	22,08%
<i>Margem Bruta (ex-financiamento)</i>	18,99%	23,85%	17,54%	28,70%	25,32%
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>-34.913</b>	<b>-40.198</b>	<b>-37.074</b>	<b>-42.790</b>	<b>-29.515</b>
Comerciais	-15.388	-22.184	-23.367	-18.272	-14.634
Gerais e Administrativas	-16.098	-14.491	-18.534	-18.749	-15.543
Outras despesas operacionais, líquidas	-3.427	-3.523	4.827	-5.768	662
<b>Lucro operacional antes do resultado financeiro</b>	<b>16.155</b>	<b>10.710</b>	<b>1.119</b>	<b>60.789</b>	<b>24.607</b>
<b>Resultado das participações societárias</b>					
Equivalência patrimonial	847	1.120	2.904	3.070	-961
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>16.496</b>	<b>23.904</b>	<b>22.047</b>	<b>23.175</b>	<b>24.214</b>
Despesas Financeiras	-680	-1.466	-1.330	-982	-4.062
Receitas Financeiras	17.176	25.370	23.377	24.157	28.276
<b>Lucro antes do IRPJ e CSLL</b>	<b>33.498</b>	<b>35.734</b>	<b>26.070</b>	<b>87.035</b>	<b>47.860</b>
<b>IRPJ e CSLL</b>	<b>-6.439</b>	<b>-7.740</b>	<b>-6.133</b>	<b>-10.075</b>	<b>-5.482</b>
Corrente	-4.784	-7.341	-5.371	-7.871	-4.880
Diferido	-1.655	-399	-762	-2.204	-602
<b>Lucro Líquido antes da participação dos minoritários</b>	<b>27.059</b>	<b>27.994</b>	<b>19.937</b>	<b>76.959</b>	<b>42.378</b>
Participação de minoritários	-6.940	-6.216	-5.313	-29.595	-12.038
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>	<b>20.119</b>	<b>21.778</b>	<b>14.624</b>	<b>47.365</b>	<b>30.340</b>
<b>Margem Líquida</b>	<b>6,73%</b>	<b>9,01%</b>	<b>5,65%</b>	<b>12,32%</b>	<b>12,38%</b>
<b>Margem Líquida (sem minoritários)</b>	<b>9,05%</b>	<b>11,58%</b>	<b>7,71%</b>	<b>20,02%</b>	<b>17,29%</b>

## ANEXO 2 – Balanço Patrimonial

(Consolidado – em milhares de reais)

ATIVOS	31/03/2023	30/06/2023	30/09/2023	31/12/2023	31/03/2024
Caixa e equivalentes de caixa	17.041	2.113	5.582	1.580	1.045
Títulos e valores mobiliários	351.103	408.341	441.263	397.595	447.863
Caixa restrito	-	0	0	-	-
Contas a receber	583.431	583.973	641.850	709.843	678.312
Imóveis a comercializar	931.880	947.186	858.523	853.518	784.652
Demais contas a receber	26.851	32.077	32.736	28.901	26.572
<b>Ativo Circulante</b>	<b>1.910.306</b>	<b>1.973.690</b>	<b>1.979.954</b>	<b>1.991.437</b>	<b>1.938.444</b>
Títulos e valores mobiliários lp	726	9.394	1.022	1.039	5.981
Contas a receber	282.245	282.761	275.073	309.560	386.632
Imóveis a comercializar	92.260	100.031	135.045	71.000	68.371
Adiantamentos para futuros investimentos	322	654	955	674	848
Partes relacionadas	178	797	425	222	222
Demais contas a receber	3.918	6.705	10.541	12.841	14.012
Investimentos	14.330	16.396	19.894	23.386	23.627
Direito de uso	3.113	2.590	2.189	1.666	4.452
Imobilizado	9.541	9.454	9.568	9.420	9.005
Intangível	222	191	160	128	99
<b>Ativo Não Circulante</b>	<b>406.855</b>	<b>428.973</b>	<b>454.872</b>	<b>429.936</b>	<b>513.249</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>2.317.161</b>	<b>2.402.663</b>	<b>2.434.826</b>	<b>2.421.373</b>	<b>2.451.693</b>
PASSIVOS	31/03/2023	30/06/2023	30/09/2023	31/12/2023	31/03/2024
Fornecedores	30.945	49.107	52.793	53.465	41.188
Contas a pagar por aquisição de imóveis	76.370	61.857	77.983	68.511	67.696
Empréstimos e financiamentos	33.162	47.585	54.640	145.523	115.564
Impostos e contribuições correntes	6.408	5.754	6.249	9.493	7.475
Impostos e contribuições diferidos	14.816	15.248	16.073	18.460	19.113
Adiantamentos de clientes	253.738	288.468	250.387	235.536	298.937
Dividendos propostos	-	33.301	39.799	-	-
Provisões	61.946	76.790	53.015	58.757	59.234
Partes relacionadas	1.812	27.160	37.742	43.406	9.944
Demais contas a pagar	16.258	29.287	54.638	52.674	40.943
<b>Passivos Circulante</b>	<b>495.455</b>	<b>634.557</b>	<b>643.319</b>	<b>685.825</b>	<b>660.094</b>
Adiantamentos de clientes	232.869	153.250	105.574	78.795	82.079
Contas a pagar por aquisição de imóveis	74.417	76.364	148.322	141.713	120.699
Provisões	27.573	41.001	34.329	33.793	30.297
Empréstimos e financiamentos	152.633	191.035	227.598	139.736	172.914
Demais contas a pagar	-	-	-	-	-
Impostos e contribuições diferidos	13.443	13.842	14.604	16.807	17.409
<b>Passivo Exigível a Longo Prazo</b>	<b>500.935</b>	<b>475.492</b>	<b>530.427</b>	<b>410.844</b>	<b>423.398</b>
Capital social	1.109.029	1.109.029	1.109.029	1.109.029	1.109.029
Ações em tesouraria	-22.378	-19.453	-19.453	-19.453	-19.453
Custo para emissão de ações	-	-	-	-	-
Ajuste de avaliação patrimonial	-	-	-	-	-
Reserva legal	-	-	-	-	-
Reserva Estatutária	-	-	-	-	-
Plano de opção de ações	11.129	9.637	11.441	14.812	15.931
Reservas de lucros	74.323	54.204	54.203	59.398	59.398
Lucros Acumulados	-	41.893	16.718	-	30.340
Dividendos Adicionais Propostos	56.300	-	-	41.411	41.411
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>1.228.403</b>	<b>1.195.310</b>	<b>1.171.938</b>	<b>1.205.197</b>	<b>1.236.656</b>
Participação dos não controladores	92.368	97.304	89.142	119.507	131.545
<b>Total Patrimônio Líquido</b>	<b>1.320.771</b>	<b>1.292.614</b>	<b>1.261.080</b>	<b>1.324.704</b>	<b>1.368.201</b>
<b>Passivo e Patrimônio Total</b>	<b>2.317.161</b>	<b>2.402.663</b>	<b>2.434.826</b>	<b>2.421.373</b>	<b>2.451.693</b>

## ANEXO 3 – Demonstração de Fluxo de Caixa

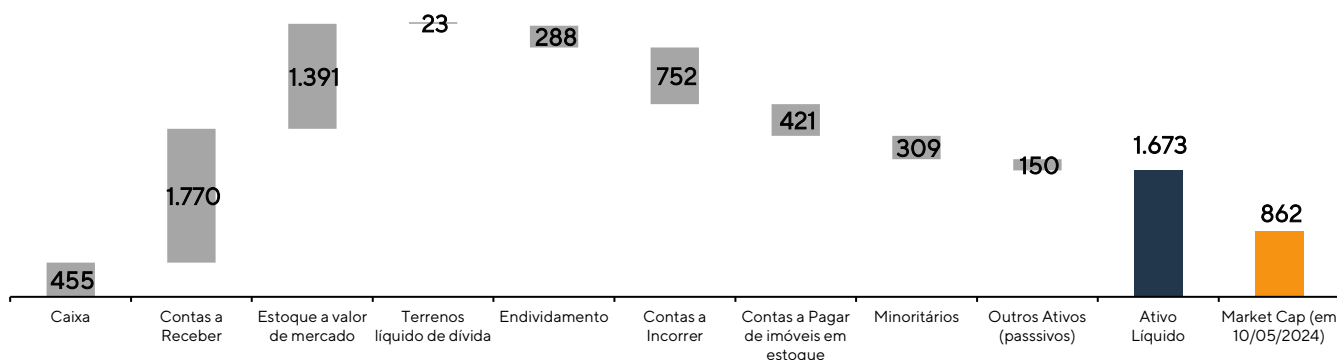
(Consolidado – em milhares de reais)

FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	1T23	2T23	3T23	4T23	1T24
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>33.498</b>	<b>35.732</b>	<b>26.068</b>	<b>87.038</b>	<b>47.860</b>
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social					
Equivalência patrimonial	-847	-1.120	-2.904	-3.070	961
Depreciação e amortização	1.067	1.011	1.272	1.219	1.083
Provisão para contingências, líquida	2.530	2.573	-5.937	314	-2.483
Provisão para garantias, líquida	1.080	459	1.284	2.719	-556
Provisão para distratos, líquida	-15.602	29.727	-26.137	599	-1.680
Provisão para participação nos resultados	2.381	-4.487	343	1.574	1.700
Juros provisionados	5.698	-20.391	-8.087	-5.826	-5.155
Contas a receber	-114.357	-1.058	-50.189	-102.480	-45.541
Imóveis a comercializar	109.117	-23.077	53.649	69.050	71.495
Demais contas a receber	6.908	-7.743	-4.765	1.535	1.158
Fornecedores	3.030	18.162	3.686	672	-12.277
Contas a pagar por aquisição de imóveis	11.147	-12.566	-9.160	-8.198	-21.829
Adiantamentos de clientes	-25.886	-44.889	11.487	-49.513	66.685
Demais passivos	3.916	14.640	29.235	4.221	-11.975
<b>Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações</b>	<b>23.680</b>	<b>-13.027</b>	<b>19.844</b>	<b>-146</b>	<b>89.446</b>
Juros pagos	-9.514	-3.099	-484	-7.104	-6.244
Imposto de renda e contribuição social pagos	-6.439	-7.741	-6.132	-5.055	-4.880
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais</b>	<b>7.727</b>	<b>-23.866</b>	<b>13.228</b>	<b>-12.305</b>	<b>78.322</b>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO					
Títulos e valores mobiliários	-15.193	-39.520	-9.603	56.225	-43.128
Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	-1.090	-370	-954	-517	-3.423
Aumento dos investimentos	-1.061	-946	-594	-421	-1.204
Aumento (redução) de adiantamento para futuro aumento de capital em sociedades investidas	341	-332	-301	281	-174
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento</b>	<b>-17.003</b>	<b>-41.168</b>	<b>-11.452</b>	<b>55.568</b>	<b>-47.929</b>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO					
Captação de empréstimos e financiamentos	30.326	88.897	84.322	18.747	39.266
Amortização de empréstimos e financiamentos	-5.714	-39.238	-46.810	-15.369	-36.732
Partes relacionadas	331	24.729	10.954	5.867	-33.462
Dividendos pagos	-11.000	-23.000	-33.300	-57.280	-
Movimentos de acionistas não controladores	-3.684	-1.281	-13.474	770	-
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento</b>	<b>10.259</b>	<b>50.107</b>	<b>1.692</b>	<b>-47.265</b>	<b>-30.928</b>
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>983</b>	<b>-14.928</b>	<b>3.469</b>	<b>-4.002</b>	<b>-535</b>

## ANEXO 4 – NAV

(Consolidado – em milhares de reais)

Ativo Líquido		31/03/2024
Disponibilidade e aplicações financeiras		454.889
Empréstimos, Financiamentos e debêntures a pagar		(288.478)
<b>Endividamento líquido</b>		<b>166.411</b>
Contas a receber de clientes on-balance		1.064.944
Contas a receber de clientes off-balance		1.159.615
Adiantamento de clientes		(381.016)
Impostos sobre contas a receber de clientes		(73.742)
Obrigações de construção de imóveis vendidos		(751.777)
<b>Contas a receber de clientes líquido</b>		<b>1.018.024</b>
Unidades em estoque a valor de mercado		1.370.923
Estoque de provisão de distratos a valor de mercado		77.825
Impostos sobre comercialização de unidades em estoque		(57.950)
Custo orçado a incorrer de imóveis em estoque		(432.768)
Ajuste de custo à incorrer de fases contabilmente consideradas lançadas		11.534
<b>Estoque líquido</b>		<b>969.563</b>
Estoque de terrenos on-balance		165.890
Dívida de terrenos on-balance		(182.150)
Dívida de terrenos já lançados		(6.245)
<b>Terrenos</b>		<b>(22.505)</b>
Participação de minoritários on-balance		(131.545)
Participação de minoritários off-balance		(177.362)
<b>Participação de minoritários</b>		<b>(308.907)</b>
Projetos consolidados por equivalência patrimonial on-balance		23.627
Projetos consolidados por equivalência patrimonial off-balance		-
<b>Projetos consolidados por equivalência patrimonial</b>		<b>23.627</b>
Outros ativos		55.210
Outros passivos		(228.583)
<b>Outros ativos (passivos)</b>		<b>(173.373)</b>
<b>Ativo líquido</b>		<b>1.672.840</b>





## ANEXO 5 – Land Bank

A tabela abaixo mostra os terrenos adquiridos pela Companhia, por empreendimento, em 31 de março de 2024:

Terreno	Localização	Data da Compra	Áreas (m <sup>2</sup> )		Unidades	VGV Esperado	
			Terreno	Útil		Total	Melnick
Terreno - I	Urbanizadora	mai/10	394.157	222.698	389	322.438	120.626
Terreno - II	Urbanizadora	mai/10	275.664	155.750	243	225.506	72.160
Terreno - III	Urbanizadora	mai/10	284.752	160.885	243	232.940	72.160
Terreno - IV	Incorporadora	set/14	44.145	22.541	352	152.563	135.755
Terreno - V	Incorporadora	set/14	15.475	7.273	194	53.480	47.588
Terreno - VI	Incorporadora	set/14	40.206	22.447	288	138.950	123.642
Terreno - VII	Incorporadora	dez/14	5.024	10.820	54	90.371	74.865
Terreno - VIII	Urbanizadora	nov/16	375.449	137.307	393	57.184	19.071
Terreno - IX	Urbanizadora	jan/17	422.603	169.905	876	127.691	42.474
Terreno - X	Incorporadora	jan/18	17.168	34.498	416	260.548	260.548
Terreno - XI	Incorporadora	jan/18	17.168	33.895	260	278.856	278.856
Terreno - XII	Urbanizadora	fev/18	1.007.596	340.909	1.251	102.503	48.448
Terreno - XIII	Urbanizadora	fev/18	1.166.354	289.434	1.446	253.660	115.987
Terreno - XIV	Urbanizadora	jul/18	172.661	86.729	462	47.082	14.124
Terreno - XV	Incorporadora	nov/18	4.671	6.431	109	73.012	56.220
Terreno - XVI	Incorporadora	nov/18	7.947	12.726	326	174.050	138.335
Terreno - XVII	Incorporadora	nov/20	10.555	18.976	162	265.343	209.206
Terreno - XVIII	Incorporadora	mai/21	3.197	9.140	48	106.294	106.294
Terreno - XIX	Incorporadora	mai/21	4.052	6.376	100	50.941	33.112
Terreno - XX	Incorporadora	jul/21	2.788	6.864	42	120.045	89.081
Terreno - XXI	Incorporadora	out/21	25.225	7.680	114	62.258	54.672
Terreno - XXII	Incorporadora	jun/22	9.316	23.090	495	280.420	264.997
Terreno - XXIII	Urbanizadora	mar/23	260.569	66.719	233	107.345	36.438
Terreno - XXIV	Urbanizadora	mar/23	111.328	64.849	303	63.422	29.491
Terreno - XXV	Incorporadora	mar/23	2.237	5.920	39	102.190	35.935
Terreno - XXVI	Incorporadora	mai/23	1.917	6.103	138	107.136	77.637
Terreno - XXVII	Urbanizadora	mai/23	57.522	46.113	133	101.380	43.823
Terreno - XXVIII	Urbanizadora	mai/23	56.657	41.919	131	92.221	42.883
Terreno - XXIX	Urbanizadora	mai/23	42.740	31.622	99	69.569	32.349
Terreno - XXX	Urbanizadora	mai/23	57.410	31.569	99	69.452	32.295
Terreno - XXXI	Urbanizadora	mai/23	57.557	42.584	133	93.686	43.564
Terreno - XXXII	Incorporadora	nov/23	2.110	7.778	62	112.878	91.615
Terreno - XXXIII	Incorporadora	dez/23	4.133	16.195	140	189.417	167.988
Terreno - XXXIV	Incorporadora	mar/24	2.879	9.939	63	160.061	138.465

## ANEXO 6 – Evolução da comercialização e evolução financeira do custo

O quadro abaixo apresenta a evolução da comercialização e a evolução financeira do custo de nossos empreendimentos em 31/03/2024 em comparação a 31/12/2023 e a 30/09/2023:

Projeto	Lançamento	% Melnick	% Vendido			% PoC		
			31/03/2024	31/12/2023	30/09/2023	31/03/2024	31/12/2023	30/09/2023
Hom lindaia	4T12	100%	93%	92%	92%	100%	100%	100%
Nine	4T12	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Icon - RS	1T13	100%	92%	91%	90%	100%	100%	100%
Icon RS - 2º Fase	2T13	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Anita Garibaldi	4T13	100%	94%	94%	93%	100%	100%	100%
Icon RS - 3º Fase	2T14	100%	99%	99%	100%	100%	100%	100%
Viva Vida Boulevard	4T14	100%	96%	95%	95%	100%	100%	100%
Hom Nilo	3T15	100%	91%	91%	90%	100%	100%	100%
MaxPlaza	4T15	100%	88%	88%	87%	100%	100%	100%
Central Park-1º fase	1T16	60%	71%	70%	70%	93%	94%	93%
Central Park-2º fase	2T16	60%	75%	75%	75%	93%	94%	93%
DOC Santana	2T16	100%	87%	86%	86%	100%	100%	100%
MaxPlaza-2º fase	2T16	100%	-64%	-67%	57%	100%	100%	100%
Reserva Bela Vista	4T16	60%	94%	93%	93%	100%	100%	100%
Reserva do Lago	4T16	60%	83%	83%	83%	100%	100%	100%
Vida Viva Horizonte - 2º fase	4T16	100%	94%	94%	94%	100%	100%	100%
Grand Park Lindóia - Fase 1	4T16	100%	86%	85%	83%	100%	100%	100%
Linked Teresópolis	3T17	100%	71%	69%	67%	100%	100%	100%
Domingos de Almeida	3T17	60%	92%	90%	90%	100%	100%	100%
Grand Park Lindóia - Fase 2	4T17	100%	81%	81%	79%	100%	100%	100%
GO 1092	4T17	100%	100%	99%	99%	100%	100%	100%
Península (Brilhante)	4T17	60%	98%	98%	98%	100%	100%	100%
Vida Viva Linked	1T18	100%	89%	87%	86%	100%	100%	100%
Pontal	3T18	100%	84%	84%	84%	100%	100%	100%
Praça do Sol	4T18	48%	89%	83%	82%	100%	100%	100%
Vivio Lindaia	4T18	100%	99%	97%	95%	100%	100%	100%
Teena	1T19	100%	100%	100%	93%	100%	100%	100%
Pontal - 2º fase	1T19	100%	63%	60%	86%	100%	100%	100%
Central Park-3º fase	3T19	60%	0%	0%	0%	93%	94%	93%
High Garden	3T19	100%	98%	97%	95%	100%	100%	100%
Central Park Passo Fundo	4T19	42%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
OPEN Canoas Centro - Fase 1	4T19	100%	100%	100%	100%	95%	94%	92%
Radisson Moinhos 1903	4T19	100%	91%	92%	92%	100%	100%	100%
GO24	1T20	100%	97%	96%	95%	100%	100%	100%
Carlos Gomes Square - Fase 1	2T20	100%	91%	87%	82%	93%	90%	85%
OPEN Canoas Centro - Fase 2	4T19	100%	99%	99%	98%	95%	94%	92%
Carlos Gomes Square - Fase 2	3T20	100%	94%	91%	88%	93%	90%	85%
Supreme Altos do Central Parque	4T20	100%	88%	92%	89%	100%	100%	95%
Gran Park Lindaia - F3	1T21	100%	92%	87%	87%	100%	100%	100%
Go Rio Branco	1T21	100%	97%	98%	98%	100%	98%	93%
Casaviva	1T21	50%	98%	99%	100%	100%	100%	100%
Botanique Residence	1T21	100%	92%	91%	91%	92%	89%	83%
Seen Boa Vista	2T21	100%	91%	86%	77%	83%	81%	76%
Hillside	3T21	100%	93%	95%	90%	94%	90%	81%
Arte Country Club	3T21	82%	98%	95%	93%	85%	82%	73%
GO Cidade Baixa	4T21	100%	93%	81%	80%	74%	71%	63%
GO Carlos Gomes	4T21	100%	90%	70%	74%	82%	81%	74%
Nilo Square - Residencial	1T22	50%	72%	67%	63%	53%	48%	34%
Zen Concept Resort	1T22	35%	99%	99%	99%	90%	85%	80%
Open Protásio	1T22	100%	90%	91%	88%	70%	66%	57%
Nilo Square	2T22	50%	90%	85%	84%	53%	48%	34%
OPEN Canoas Centro - Fase 3	2T22	100%	98%	99%	99%	95%	94%	92%
Seen Menino Deus	3T22	100%	75%	71%	71%	60%	57%	52%
The Garden - Residencial 1	3T22	25%	99%	97%	94%	85%	81%	80%
The Garden - Residencial 2	4T22	25%	88%	86%	85%	64%	63%	60%
Grand Park Moinhos - Fase 1	4T22	100%	93%	92%	91%	39%	35%	33%
Arbo Village Park	4T22	33%	59%	54%	50%	65%	57%	54%
Nilo Square Hotel	1T23	50%	100%	100%	100%	53%	48%	34%
Grand Park Moinhos - Fase 2	1T23	100%	67%	60%	60%	39%	35%	33%
Arte Cidade Nilo - Fase 1	1T23	100%	47%	42%	35%	34%	31%	32%
The Garden - Residencial 3	3T23	25%	59%	48%	0,34	80%	80%	0,82
Go Bom Fim	3T23	65%	88%	73%	0,49	31%	28%	0,27
Casa Moinhos	3T23	100%	67%	66%	0,55	51%	50%	0,49
Las Piedras	4T23	50%	71%	66%		56%	56%	
Raro	4T23	50%	100%	100%		47%	46%	
High Garden Rio Branco	1T24	100%	49%			18%		
Zayt	1T24	100%	33%			28%		

## AVISO LEGAL

As declarações contidas neste release referentes às perspectivas do negócio, estimativas de resultados operacionais e financeiros, e às perspectivas de crescimento que afetam as atividades da Melnick, bem como quaisquer outras declarações relativas ao futuro dos negócios da Companhia, constituem estimativas e declarações futuras que envolvem riscos e incertezas e, portanto, não são garantias de resultados futuros. Tais considerações dependem, substancialmente, de mudanças nas condições de mercado, regras governamentais, pressões da concorrência, do desempenho do setor e da economia brasileira, entre outros fatores e estão, portanto, sujeitas a mudança sem aviso prévio.

## RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES

Em conformidade com a Instrução CVM nº 80/22 informamos que os auditores independentes da Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes não prestaram durante o trimestre e exercício findo em 31 de março de 2024 outros serviços que não os relacionados com auditoria externa. A política da empresa na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.