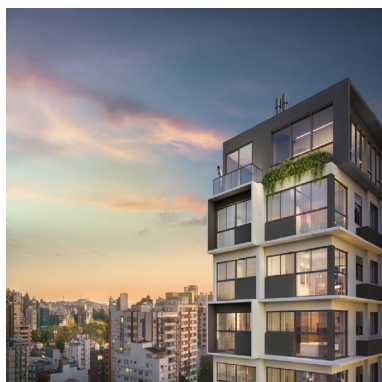


# 2T24 Relatório de Resultados



**Porto Alegre, 14 de agosto 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 segundo trimestre de 2024 (2T24). As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado o contrário, são apresentadas em Reais (R\$).

#### **Teleconferência de Resultados:**

14 de agosto de 2024

09h30 (Brasília) | 10h30 (NY)

Link de acesso: **Clique aqui**

#### **Contato da Equipe de Relações com Investidores:**

[ri.melnick.com.br](https://ri.melnick.com.br)

[ri@melnick.com.br](mailto:ri@melnick.com.br)

Juliano Melnick – CFO e DRI  
Joelson Boeira – Diretor Administrativo e de RI  
Anderson Stefani – Especialista de RI

## Aviso Legal

### Relatório Gerencial

*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, e estão, portanto, sujeitas a mudança sem aviso prévio.*

*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).*

### 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 30 de junho 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.*





## Carlos Gomes Square

previsão de entrega 4T24

Porto Alegre, 14 de agosto 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 segundo trimestre de 2024 (2T24). As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado o contrário, são apresentadas em Reais (R\$).

## Destaques

- **Sólida posição de caixa de R\$ 506,3 milhões, caixa líquido de R\$ 185,4 milhões e caixa líquido ex. SFH de R\$ 506,0 milhões.**
- **Geração de Caixa Operacional de R\$ 60,4 milhões no trimestre e de R\$ 111,9 nos últimos 6 meses.**
- **R\$ 41,4 milhões em pagamento de dividendos no trimestre.**
- **6,5% de redução do estoque pronto.**
- **R\$ 189,4 milhões em lançamentos subsequentes (% Melnick), totalizando no ano R\$ 806,6 milhões, 10,2% superior ao volume total de 2023.**
- **+R\$ 100,0 milhões em vendas líquidas (%Melnick) no 3T24, até a presente data.**



# Zayt

Lançamento 1T24 - previsão de entrega 4T27

## Sumário

<b>À MELNICK</b>	<b>5</b>
<b>MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO</b>	<b>6</b>
<b>PRINCIPAIS INDICADORES</b>	<b>8</b>
<b>MERCADO DE CAPITAIS</b>	<b>8</b>
<b>DESEMPENHO OPERACIONAL</b>	
LANÇAMENTOS	9
VENDAS BRUTAS E LÍQUIDAS	11
ESTOQUE	13
ESTOQUE PRONTO	15
TERRENOS (LAND BANK)	16
ENTREGAS E EXECUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS	17
REPASSES E RECEBIMENTO	18
<b>DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO</b>	
RECEITA LÍQUIDA	19
LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA	20
DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS E OUTRAS DESPESAS	21
RESULTADO FINANCEIRO	22
EBITDA	22
LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA	23
ESTRUTURA FINANCEIRA	24
GERAÇÃO DE CAIXA (CASH BURN)	24
CONTAS A RECEBER DE CLIENTES	25
<b>ANEXO 1 – Demonstração de Resultado</b>	<b>26</b>
<b>ANEXO 2 – Balanço Patrimonial</b>	<b>27</b>
<b>ANEXO 3 – Demonstração de Fluxo de Caixa</b>	<b>28</b>
<b>ANEXO 4 – NAV</b>	<b>29</b>
<b>ANEXO 5 – Land Bank</b>	<b>30</b>
<b>ANEXO 6 – Evolução da comercialização e evolução financeira do custo</b>	<b>31</b>

## Nós somos a Melnick

Existimos para transformar o jeito de morar, trabalhar e conviver.

*Há 52 anos, perseguimos a excelência no mercado de construção e incorporação no Rio Grande do Sul. Desenvolvemos, de forma incansável, soluções inovadoras para as pessoas viverem cada vez melhor. Essa trajetória iniciou com a criação da Melco, fundada por Milton Melnick em 1970. De lá para cá, fomos impulsionados pela vontade de realizar projetos com os mais altos padrões de execução e atendimento.*

Em constante evolução com o mercado imobiliário.

*Para cumprir nossa missão, de desenvolver produtos fantásticos e relacionamentos sólidos com as pessoas, buscamos evoluir de forma contínua. Somos, atualmente, um grupo de empresas que atendem as necessidades de todo o ecossistema da incorporação e da construção. Isso garante grande capacidade de entrega, em todos os segmentos de mercado, de projetos que combinam agilidade com alto padrão de qualidade.*

## NOSSOS NÚMEROS

# 200

Torres Construídas

# 1.5 milhão

de m<sup>2</sup> construídos

# 10 mil

Unidades Entregues

O Mais Alto Padrão de Qualidade.

*“Satisfazer as necessidades e expectativas dos clientes através da melhoria contínua dos processos construtivos, ambientais e gerenciais, buscando atingir maior Qualidade do produto aliado à redução de custo.”*



## Mensagem da Administração

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 atingiram todo o Estado do Rio Grande do Sul. Durante as enchentes nos concentramos em priorizar o bem-estar e segurança de nossos colaboradores e das comunidades afetadas, atuamos de maneira conjunta com nossos colaboradores, parceiros e fornecedores, contribuindo e participando de ações de auxílio aos resgates e de amparo para a população atingida.

O estado do RGS foi duramente assolado pelas enchentes ocorridas em maio deste ano, tornando o segundo trimestre de 2024 atípico. Face a esta situação, optamos por não realizar lançamentos e focamos nossos esforços em ajuda comunitária. <sup>1</sup>Subsequentemente foram lançados no 3T24 três empreendimentos, totalizando um VGV de R\$ 283,2 milhões (R\$ 189,4 milhões % Melnick) com uma VSO de superior a 40%. Os lançamentos no ano totalizam R\$ 806,5 milhões no % Melnick e representam 84,3% de participação no volume total lançado e 10,2% de crescimento no % Melnick em relação ao volume lançado no ano passado no % Melnick.

Em função das cheias, nossos stands e canteiros de obras ficaram temporariamente fechados. Atualmente todos os stands já estão abertos e sentimos no mês de junho uma recuperação importante no volume de vendas, enquanto os canteiros de obras estão retornando próximo ao seu ritmo normal. As vendas líquidas, totalizaram R\$ 61,0 milhões (% Melnick) no 2T24, sendo esta a totalidade em vendas de estoques. As vendas no semestre totalizaram R\$ 432,9 milhões e apresentam 4% de crescimento em relação ao 6M23. <sup>1</sup>A recuperação do volume de vendas se manteve subsequentemente no 3T24 e até a presente data já estamos com aproximadamente R\$ 100 milhões em vendas líquidas (% Melnick), os números mais recentes em lançamentos e vendas nos deixam otimistas em relação a recuperação do nosso estado e mercado para o futuro.

Encerramos o 2T24 com R\$ 1,2 bilhões de VGV (% Melnick) em estoque. Do estoque concluído, que representa R\$ 270,3 milhões destes, estão classificados em comercialização imediata R\$ 150,6 milhões e R\$ 119,6, ou 44,2%, 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.

Neste trimestre após as enchentes, o lanbank foi reavaliado. Entendemos que R\$ 438 milhões correspondentes a 5 terrenos ou fases, adquiridos, quase na totalidade, em permuta, perderam atratividade e portando foram distratados e removidos do landbank. Atualmente temos R\$ 2,7 Bilhões de VGV (% Melnick) em land bank, compostos por 29 terrenos ou fases, sendo que 35% do nosso land bank já possui projeto aprovado com VGV potencial de R\$ 938,9 milhões (% Melnick).

No trimestre não realizamos entregas e no semestre entregamos um empreendimento totalizando um VGV de R\$ 99,9 milhões (R\$ 71,4 milhões % Melnick) com 96% das unidades comercializadas. Após as enchentes aproximadamente R\$ 365 milhões de VGV foram deslocados temporalmente no cronograma de entregas.

A Receita Líquida do trimestre totalizou, aproximadamente, R\$ 140,8 milhões e no semestre R\$ 385,9 milhões. Nosso Lucro Bruto totalizou R\$ 5,6 milhões no trimestre e no semestre totalizou R\$ 59,8 milhões respectivamente, com margem bruta ajustada de 8,61% e 19,2%. O Lucro Líquido totalizou, aproximadamente, R\$ -28,7 milhões no trimestre e no semestre R\$ 1,6 milhões com margem líquida<sup>2</sup> antes da participação dos minoritários de -16,9% e 4,8%.

Encerramos o ano com um contas a receber total de R\$ 1,8 bilhão, destes R\$ 211,9 oriundos de clientes com alienação fiduciária e R\$ 90,4 de clientes em repasse bancário.

Possuímos uma sólida posição de caixa e títulos e valores mobiliários de R\$ 506,3 milhões e um caixa líquido de R\$ 185,4 milhões. O caixa líquido atualmente representa 15,9% do patrimônio líquido. Em nossa estrutura de capital, não possuímos dívida corporativa e a dívida está 99,9% 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\$ 506,0 milhões e representa 43,3% do patrimônio líquido. Neste trimestre a geração de caixa foi de R\$ 19,0 milhões e no semestre de R\$ 60,4 milhões, desconsiderando R\$ 41,4 milhões de pagamento de dividendos realizado no 2T24.

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> Informações subsequentes de lançamentos e vendas referentes ao 3T24, não auditadas e podem sofrer alterações.

# Principais Indicadores (R\$ mil)

Dados Financeiros Consolidados	2T2024	1T2024	% Var.	2T2023	% Var.	6M2024	6M2023	% Var.
Receita Líquida de Vendas e Serviços	140.815	245.143	-42,6%	241.671	-41,7%	385.958	540.639	-28,6%
Lucro Bruto	5.641	54.122	-89,6%	50.908	-88,9%	59.763	101.975	-41,4%
Margem Bruta Ajustada	8,61%	25,32%	-66,0%	23,85%	-63,9%	19,22%	21,16%	-9,1%
Lucro Líquido	-28.780	30.340	-194,9%	21.778	-232,2%	1.560	41.896	-96,3%
Margem Líq. Antes Part. Minoritários	-16,95%	17,29%	-198,0%	11,58%	-246,3%	4,80%	10,18%	-52,9%
ROAE LTM	5,31%	9,49%	-44,0%	6,16%	-13,7%	5,31%	6,16%	-13,7%
Lucro por Ação (R\$)	-0,14	0,15	-194,3%	0,11	-231,3%	0,01	0,21	-95,9%
Receitas a Apropriar (após PIS-COFINS)	1.097.773	1.139.018	-3,6%	930.484	18,0%	1.097.773	930.484	18,0%
Custo a Apropriar (após PIS-COFINS)	-726.157	-751.865	-3,4%	-626.023	16,0%	-726.157	-626.023	16,0%
Resultado a Apropriar (após PIS-COFINS)	371.616	387.153	-4,0%	304.461	22,1%	371.616	304.461	22,1%
Margem dos Resultados a Apropriar - %	33,85%	34,00%	-0,4%	32,72%	3,5%	33,85%	32,72%	3,5%
Caixa (Dívida) Líquida	185.415	166.411	11,4%	181.228	2,3%	185.415	181.228	2,3%
Caixa (Dívida) Líquida (ex-SFH)	463.415	444.411	4,3%	419.225	10,5%	463.415	419.225	10,5%
Dividendos Pagos	41.412	0	100,0%	23.000	80,1%	41.412	34.000	21,8%
Dividendo por Ação (R\$)	0,20	0,00	100,0%	0,11	79,9%	0	0	21,6%
Cash Burn (ex-dividendos, recompras e IPO)	60.416	51.456	17,4%	21.153	185,6%	111.872	27.533	306,3%
Patrimônio Líquido	1.168.922	1.236.656	-5,5%	1.195.310	-2,2%	1.168.922	1.195.310	-2,2%
Caixa (Dívida) Líquida / Patrimônio Líquido	15,9%	13,5%	17,9%	15,2%	4,6%	15,9%	15,2%	4,6%
Ativos Totais	2.455.854	2.451.693	0,2%	2.402.663	2,2%	2.455.854	2.402.663	2,2%
Líquides Geral	1,9x	2,0x	-5,4%	2,0x	-4,1%	1,9x	2,0x	-4,1%

Lançamentos	2T2024	1T2024	% Var.	2T2023	% Var.	6M2024	6M2023	% Var.
Empreendimentos Lançados	-	2	-100,0%	-	-	2	3	-33,3%
VGV Potencial dos Lançamentos (100%)	-	673.605	-100,0%	-	-	673.605	559.369	20,4%
VGV Potencial dos Lançamentos (% Melnick)	-	617.161	-100,0%	-	-	617.161	432.287	42,8%
Número de Unidades Lançadas	-	164	-100,0%	-	-	164	252	-34,9%
Área Útil das Unidades Lançadas (m²)	-	37.828	-100,0%	-	-	37.828	33.227	13,8%
Preço Médio de Lançamento (R\$/m²)	-	16.315	-100,0%	-	-	16.315	13.010	25,4%
Preço Médio Unidade Lançada (R\$ mil/unidade)	-	3.763	-100,0%	-	-	3.763	1.028	266,0%

Vendas	2T2024	1T2024	% Var.	2T2023	% Var.	6M2024	6M2023	% Var.
Vendas Contratadas (100%)	471.679	65.545	619,6%	134.109	251,7%	537.224	511.147	5,1%
Vendas Contratadas (% Melnick)	432.968	60.990	609,9%	111.163	289,5%	493.957	416.452	18,6%
VSO consolidada (% Melnick)	3,32%	23,69%	-86,0%	9,23%	-64,0%	27,01%	29,29%	-7,8%
VSO de lançamento (% Melnick)	-	35,58%	-100,0%	-	-	35,58%	29,02%	22,6%

Entregas	2T2024	1T2024	% Var.	2T2023	% Var.	6M2024	6M2023	% Var.
VGV Entregue (100%)	-	93.933	-100,0%	117.158	-100,0%	93.933	228.816	-58,9%
VGV Entregue (% Melnick)	-	71.394	-100,0%	89.599	-100,0%	71.394	179.147	-60,1%
Número de Empreendimentos Entregues	-	1	-100,0%	1	-100,0%	1	3	-66,7%
Número de Unidades Entregues	-	183	-100,0%	190	-100,0%	183	583	-68,6%

Terrenos	2T2024	1T2024	% Var.	2T2023	% Var.	6M2024	6M2023	% Var.
Land Bank (100%)	4.236.517	4.744.894	-10,7%	5.796.579	-26,9%	4.236.517	5.796.579	-26,9%
Land Bank (% Melnick)	2.712.632	3.150.702	-13,9%	3.902.305	-30,5%	2.712.632	3.902.305	-30,5%

# Mercado de Capitais

## Mercado de Ações

As ações da Melnick são negociadas na B3 sob o código MELK3. Em 31 de julho de 2024 as ações da Melnick estavam cotadas a R\$ 3,45, totalizando um valor de mercado de R\$ 703,6 milhões, excluindo as ações mantidas em tesouraria.

## Ações em Tesouraria e Free Float

Em 31 de julho de 2024 a Melnick possuía 206.269.341 ações emitidas, das quais 2.308.417 ou 1,1% estavam mantidas em tesouraria.

O free float da Melnick excluído as ações em tesouraria e as ações vinculadas ao acordo de acionista era de 60,3% e de 24,4% excluindo os acionistas com posição igual ou superior a 5%.

## Enterprise Value<sup>2</sup>

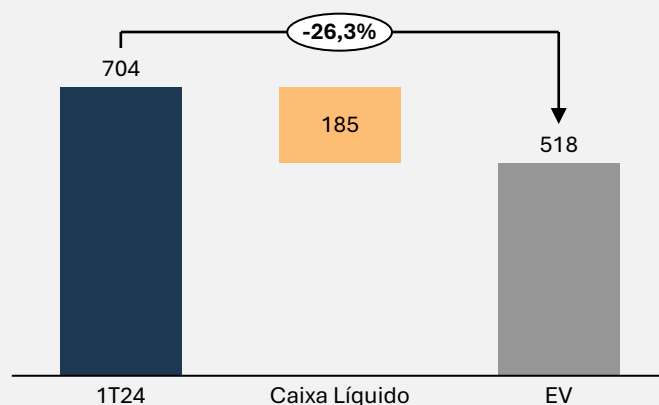
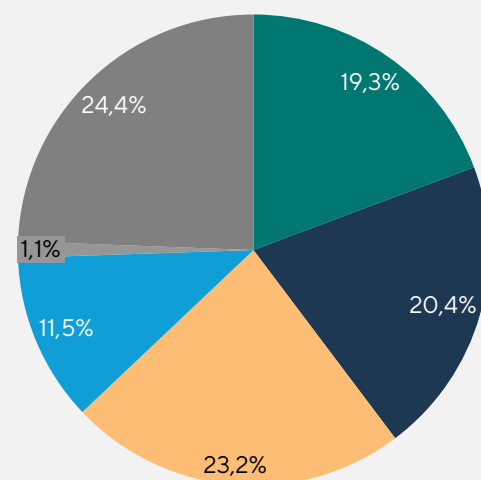
Devido a sólida estrutura financeira, ao final do 2T24 a posição de caixa líquido era de R\$ 185,4 milhões impactando em uma redução de 26,3% no Enterprise Value.

## Volume

Até a presente data o volume médio diário de ações negociadas em bolsa no ano de 2024 é de 345 mil ações dia.

## Composição Acionária

- Even Incorporadora
- Melpar Invest
- Tesouraria
- Melnick Participações
- Real Investor
- Outros



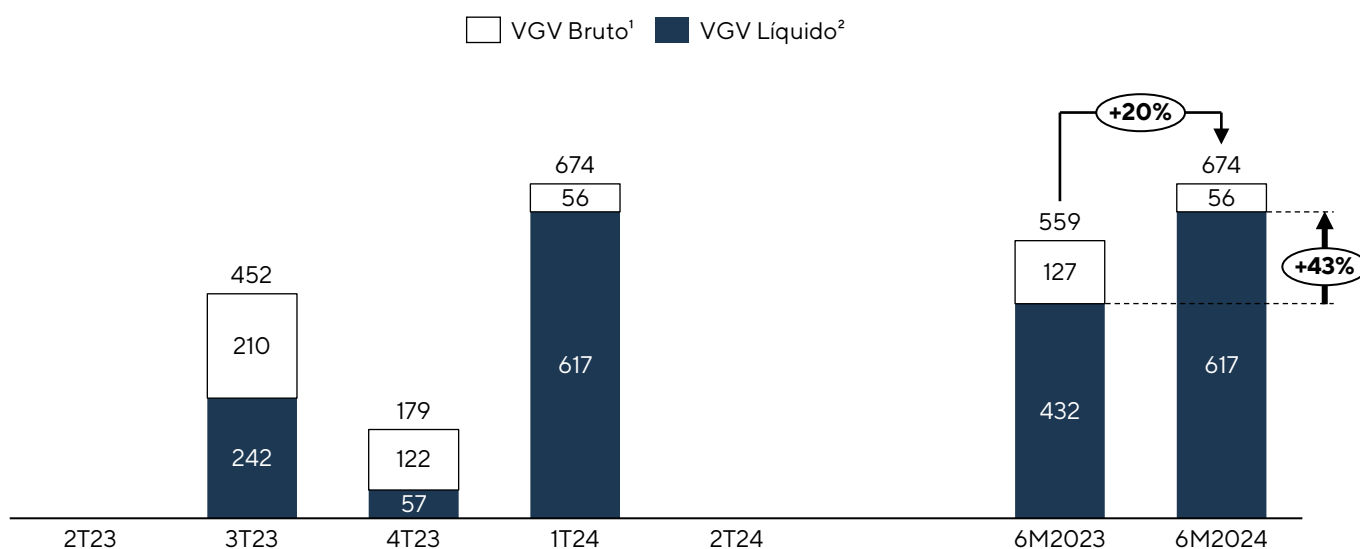


# Desempenho Operacional

## Lançamentos

### Lançamentos

No segundo trimestre de 2024, não foram realizados lançamentos devido a situação de calamidade da qual o Estado vêm se recuperando. No semestre, os lançamentos representam um total de R\$ 674 milhões de VGV bruto (R\$ 617 milhões no % Melnick), representando um crescimento de 20% no VGV bruto e 43% (% Melnick) em relação ao mesmo período do ano anterior. Destacamos que os lançamentos do semestre (% 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> (m2)	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.

# Desempenho Operacional

## Próximos Lançamentos

### Próximos Lançamentos

Subsequente ao segundo trimestre de 2024, já foram realizados três lançamentos no total de R\$ 283 milhões de VGV bruto (R\$ 189 milhões % Melnick). No ano, os lançamentos representam um total de R\$ 957 milhões de VGV bruto (R\$ 806 milhões no % Melnick), representando um crescimento de 10% no VGV Melnick em relação ao ano de 2023 e uma participação de 84% no volume total lançado.



#### GO Moinhos

VGV Bruto R\$ 112 mil  
VGV Melnick R\$ 101 mil  
158 Unidades



#### Yofi

VGV Bruto R\$ 108 mil  
VGV Melnick R\$ 40 mil  
52 Unidades

### Grand Park Moinhos – Fase 3

VGV Bruto R\$ 63 mil - VGV Melnick R\$ 48 mil - 114 Unidades



# Desempenho Operacional

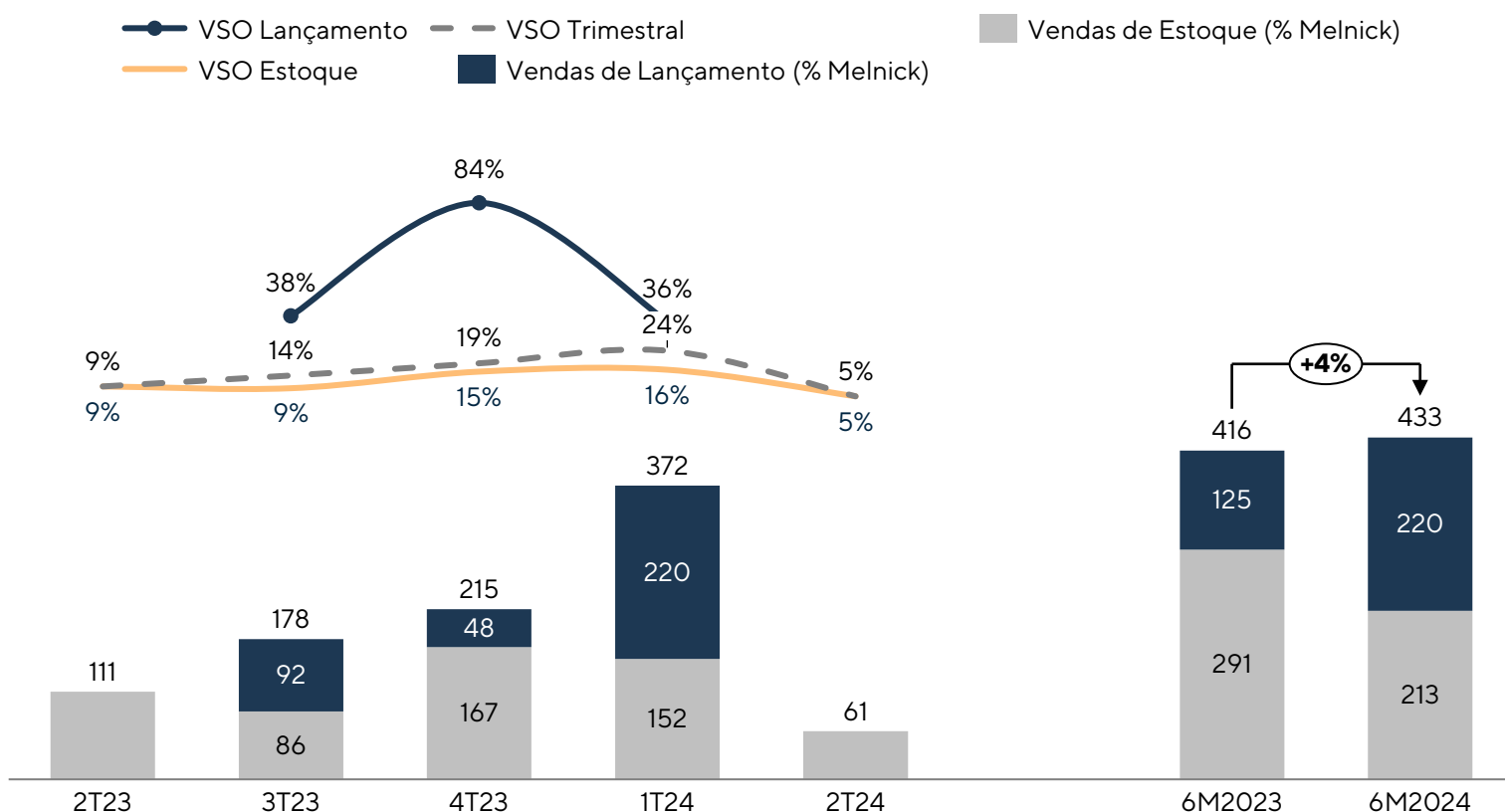
## Vendas Brutas e Líquidas

### Vendas Brutas e Líquidas

No segundo trimestre de 2024, as vendas brutas e líquidas foram de, respectivamente, R\$ 92 milhões e R\$ 61 milhões (% Melnick). No semestre as vendas brutas e líquidas foram de, respectivamente, R\$ 437 milhões e R\$ 301 milhões (% Melnick), representando um crescimento de 4% das vendas líquidas em relação ao mesmo período do ano anterior. Neste trimestre os plantões de vendas foram temporariamente fechados e atuaram nas frentes de enfrentamento aos impactos causados pelas enchentes que atingiram todo o Estado como ponto logístico para recebimento e distribuição de doações, bem como centro de acolhimento de pessoas. No mês de junho sentimos uma recuperação importante no volume de vendas e esta recuperação do volume de vendas se manteve subsequentemente no 3T24 e até a presente data já estamos com aproximadamente R\$ 100 milhões em vendas líquidas (% Melnick) no trimestre em andamento.

Composição das vendas do período (R\$ milhões, % Melnick)	2T23	3T23	4T23	1T24	2T24	6M2023	6M2024
Vendas Brutas	129	211	242	429	92	470	437
Estoque	129	119	194	209	92	345	301
Lançamentos	0	92	48	220	0	125	220
<b>Distratos correntes</b>	<b>-18</b>	<b>-33</b>	<b>-26</b>	<b>-57</b>	<b>-31</b>	<b>-54</b>	<b>-88</b>
<b>Vendas líquidas correntes</b>	<b>111</b>	<b>178</b>	<b>215</b>	<b>372</b>	<b>61</b>	<b>416</b>	<b>433</b>

Abaixo demonstramos a evolução das velocidades de vendas VSO dos últimos cinco trimestres. Neste trimestre a VSO média foi de 24% e a VSO de estoque foi de 5%.



<sup>1</sup> Informações subsequentes de lançamentos e vendas referentes ao 3T24, não auditadas e podem sofrer alterações.



## Go Moinhos

Lançamento 3T24

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.	
	2T2024	6M2024	2T2024	6M2024	2T2024	6M2024	2T2024	6M2024
Incorporadora	56.737	448.399	57.050	423.602	5.546	32.411	44	316
Loteamento	8.465	23.940	3.596	10.026	13.052	37.112	58	147
Open	343	-661	343	-661	348	132	1	-4
<b>Total</b>	<b>65.545</b>	<b>471.679</b>	<b>60.990</b>	<b>432.968</b>	<b>18.946</b>	<b>69.655</b>	<b>103</b>	<b>459</b>

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

Un de negócio	Vendas Total (R\$ mil)		Vendas Melnick (R\$ mil)		Área útil (m2)		Unid.	
	2T2024	6M2024	2T2024	6M2024	2T2024	6M2024	2T2024	6M2024
Até 2019	16.007	54.051	19.988	55.950	11.827	24.536	51	138
2020	-2.522	-3.075	-2.522	-3.075	-270	-605	-5	-8
2021	-1.387	39.975	-1.400	39.672	-183	2.391	1	61
2022	10.518	55.700	6.195	32.729	2.239	11.069	16	70
2023	9.999	72.530	5.799	55.191	4.087	16.154	32	117
2024	32.929	252.499	32.929	252.499	1.245	16.110	8	81
<b>Total</b>	<b>65.545</b>	<b>471.679</b>	<b>60.990</b>	<b>432.968</b>	<b>18.946</b>	<b>69.655</b>	<b>103</b>	<b>459</b>

# Desempenho Operacional

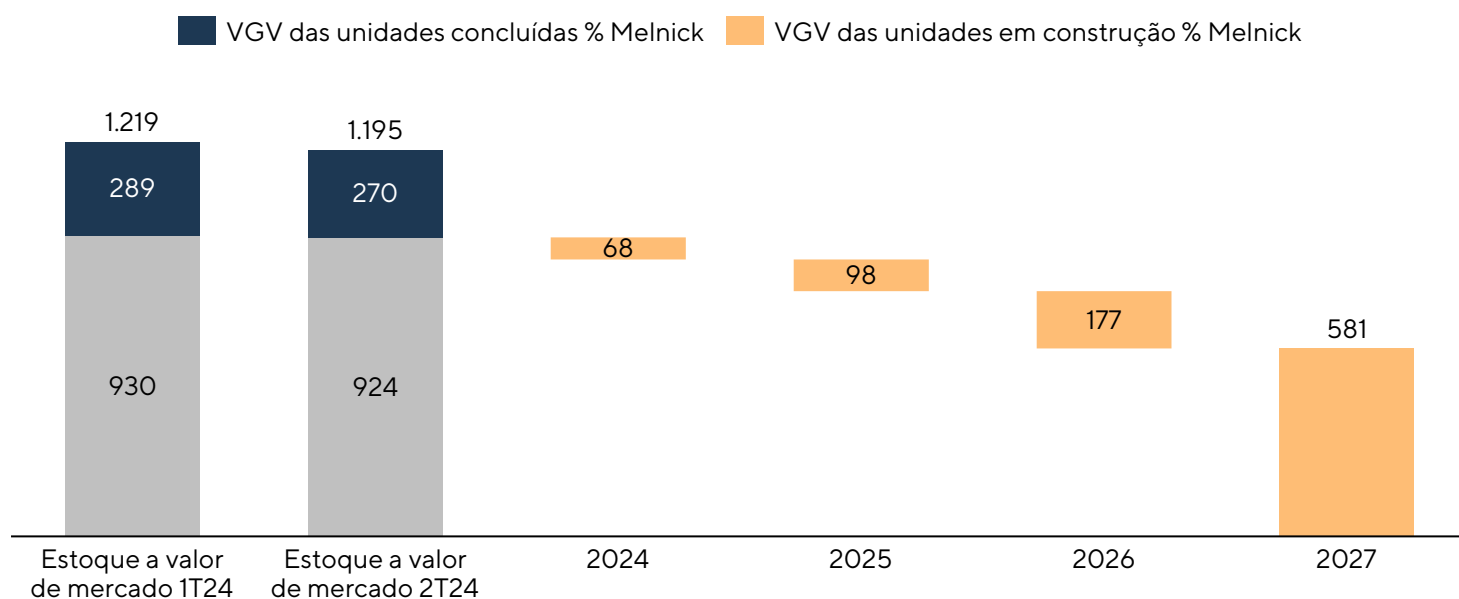
## Estoque

### Estoque

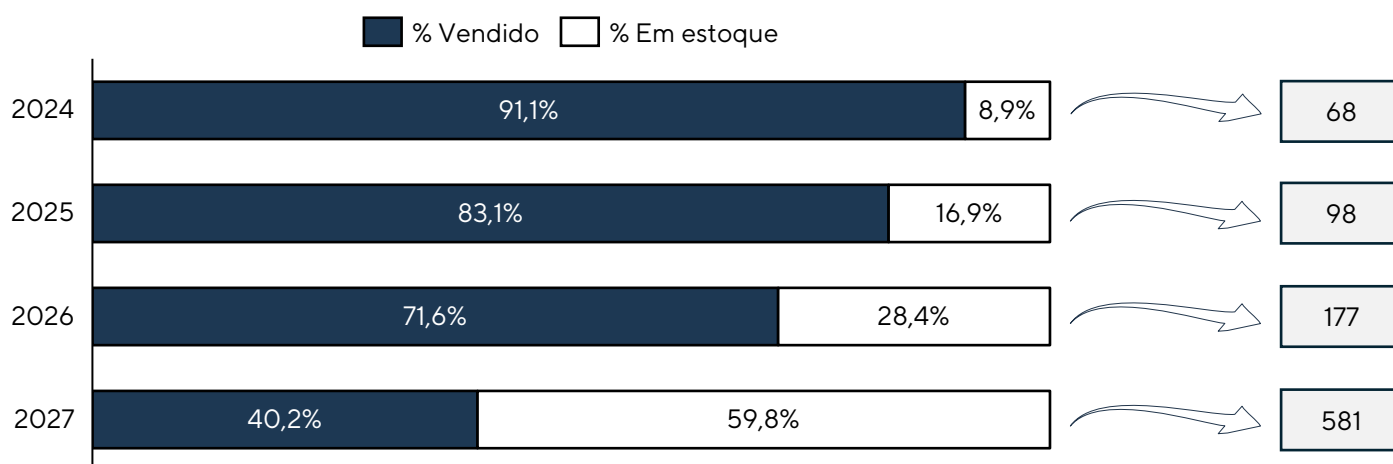
Encerramos o 2T24 com R\$ 1.194,6 milhões em estoque (% Melnick), conforme detalhamos abaixo:

Ano de conclusão previsto	Estoque Total (R\$ mil)	Estoque Melnick (R\$ mil)	% Valor	Unidades	% Unidades
Estoque pronto	282.060	270.319	23%	971	52%
2024	69.281	68.334	6%	61	3%
2025	133.001	98.226	8%	361	19%
2026	282.200	177.158	15%	129	7%
2027	587.087	580.555	49%	348	19%
<b>Total</b>	<b>1.353.628</b>	<b>1.194.593</b>	<b>100%</b>	<b>1.870</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	223.069	212.669	31	806	43%
2019	47.230	40.283	8	341	18%
2020	40.130	40.130	5	48	3%
2021	66.682	64.992	8	79	4%
2022	269.111	158.958	7	301	16%
2023	333.078	303.233	7	212	11%
2024	374.328	374.328	2	83	4%
<b>Total</b>	<b>1.353.628</b>	<b>1.194.593</b>	<b>67</b>	<b>1.870</b>	<b>100%</b>

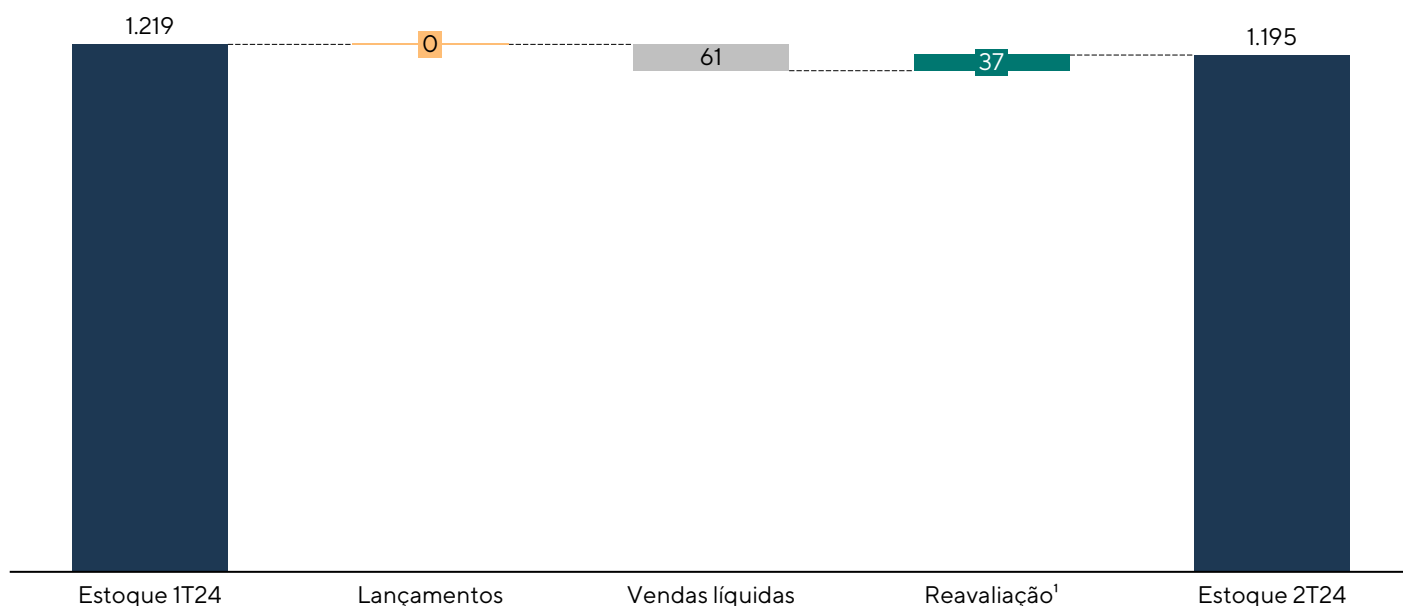
A abertura por unidade negócio é apresentada a seguir:

Unidade de negócio	Estoque Total (R\$ mil)	Estoque % Melnick (R\$ mil)	Estoque % Melnick Pronto		Estoque em Construção	
			(R\$ mil)	Unidades	(R\$ mil)	Unidades
Residencial	1.012.235	935.195	84.168	189	851.027	330
Loteamento	102.327	49.098	13.710	211	35.389	529
Comercial	239.066	210.300	172.441	571	37.859	40
<b>Total</b>	<b>1.353.628</b>	<b>1.194.593</b>	<b>270.319</b>	<b>971</b>	<b>924.274</b>	<b>899</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)



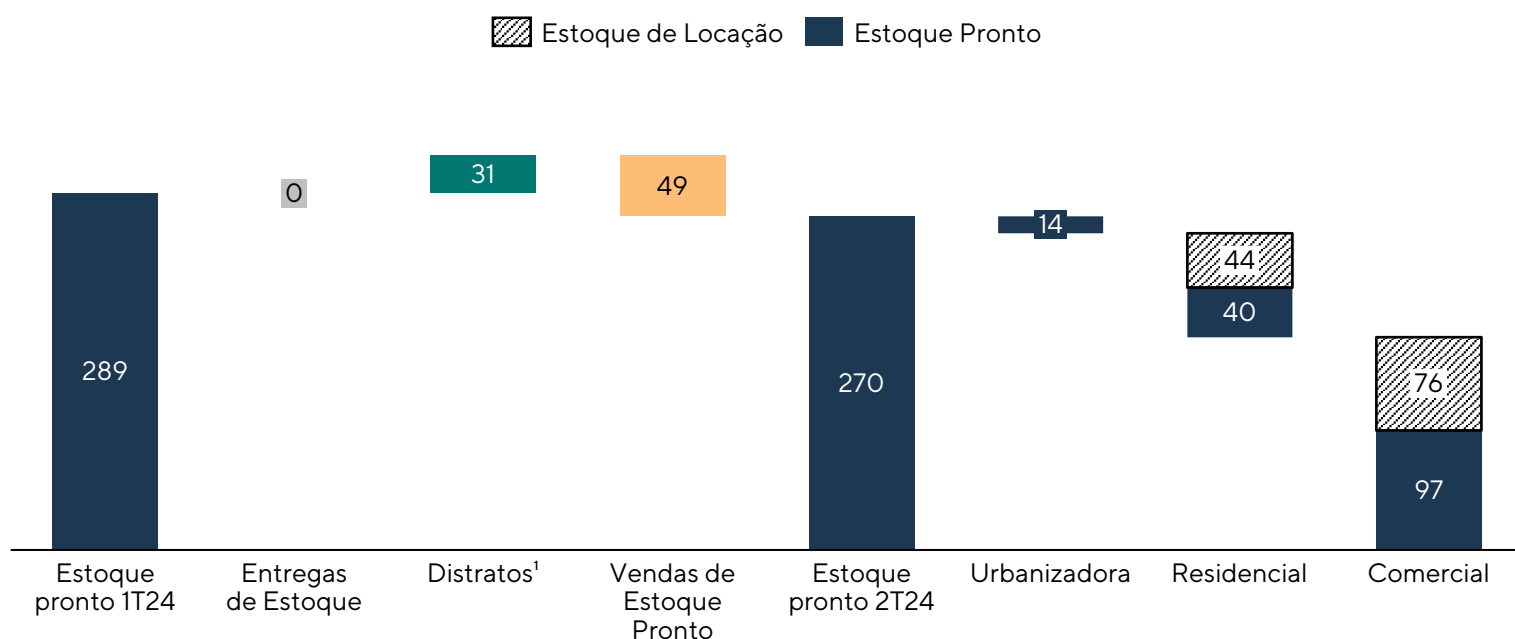
<sup>1</sup> Readequação ao preço de mercado praticado nas últimas vendas.

# Desempenho Operacional

## Estoque Pronto

### Estoque Pronto (% Melnick)

Como podemos ver no gráfico abaixo, vendemos R\$ 49 milhões (% Melnick) de estoque pronto no 2T24, encerramos o período com R\$ 270 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		Estoque Pronto Comercialização			Estoque Pronto Locado		
	(R\$ mil)	Unidades	(R\$ mil)	Unidades	% Unidades	(R\$ mil)	Unidades	% Unidades
Residencial	84.168	189	40.163	70	37%	44.005	119	63%
Loteamento	13.710	211	13.710	211	100%	0	0	0%
Comercial	172.441	571	96.783	82	14%	75.659	489	86%
<b>Total</b>	<b>270.319</b>	<b>971</b>	<b>150.655</b>	<b>363</b>	<b>37%</b>	<b>119.664</b>	<b>608</b>	<b>63%</b>

<sup>1</sup>Considerando que a totalidade dos distratos são de unidades prontas.

# Desempenho Operacional

## Terrenos (Land bank)

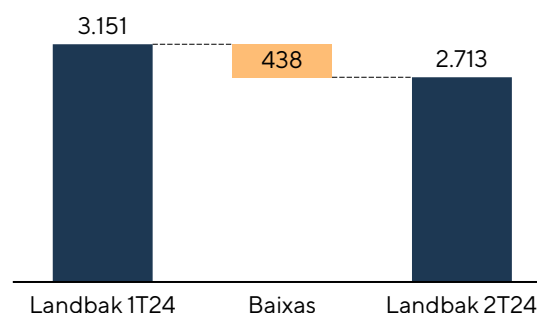
### Terrenos (Land bank)

O land bank encerrou o primeiro trimestre de 2024 com R\$ 4,2 bilhões de VGV total sendo destes, R\$ 2,7 bilhões em VGV potencial (% Melnick).

Unidade de Negócio	Projetos	Unidades	Área Total (m <sup>2</sup> mil)	Área Privativa (m <sup>2</sup> mil)	VGV Total (R\$ milhão)	VGV Líquido % Melnick (R\$ milhão)
Incorporadora	14	2.405	111	199	2.270	1.947
Urbanizadora	15	6.434	4.743	1.889	1.966	766
<b>Total</b>	<b>29</b>	<b>8.839</b>	<b>4.854</b>	<b>2.088</b>	<b>4.237</b>	<b>2.713</b>

### Movimentação Land bank

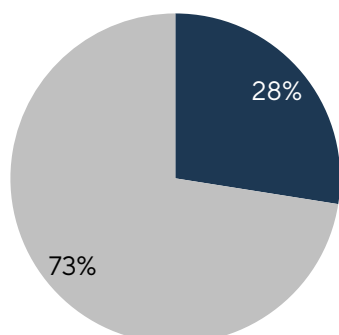
Neste trimestre após as enchentes, o landbank foi reavaliado. Foram distratados R\$ 438 milhões de VGV potencial no % Melnick correspondentes a 5 terrenos ou fases adquiridos, quase, na totalidade em permuta.



### Landbank aprovado

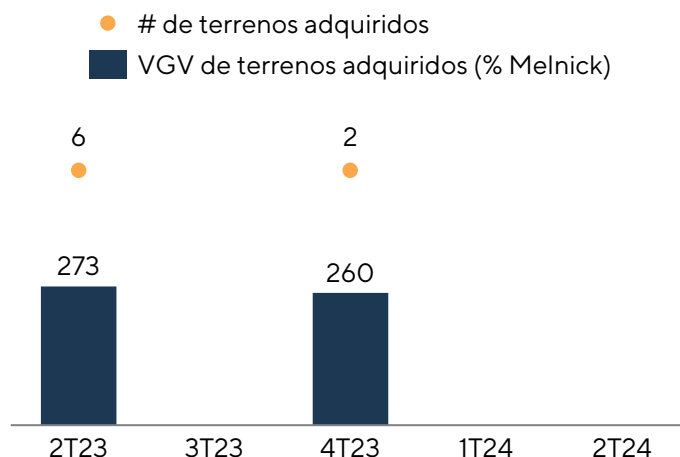
Dos R\$ 2,7 bilhões em VGV potencial (% Melnick), R\$ 939 milhões já estão com projetos aprovados, correspondentes a 35% do landbank.

- Landbank aprovado
- Landbank em desenvolvimento



### Aquisições de Landbank

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





# Desempenho Operacional

## Entregas e Execução de Empreendimentos

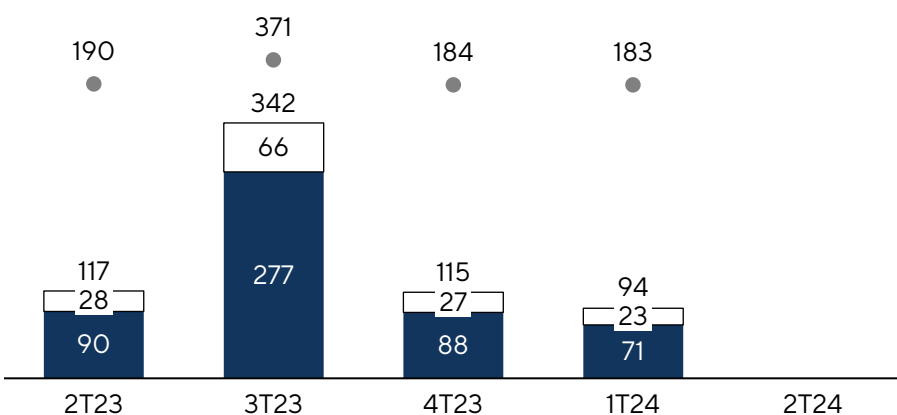
### Entregas e Execução de Empreendimentos<sup>4</sup>

No segundo trimestre de 2024, não foram entregues empreendimentos

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.

VGV Bruto
  VGV Líquido
  Unidades Entregues



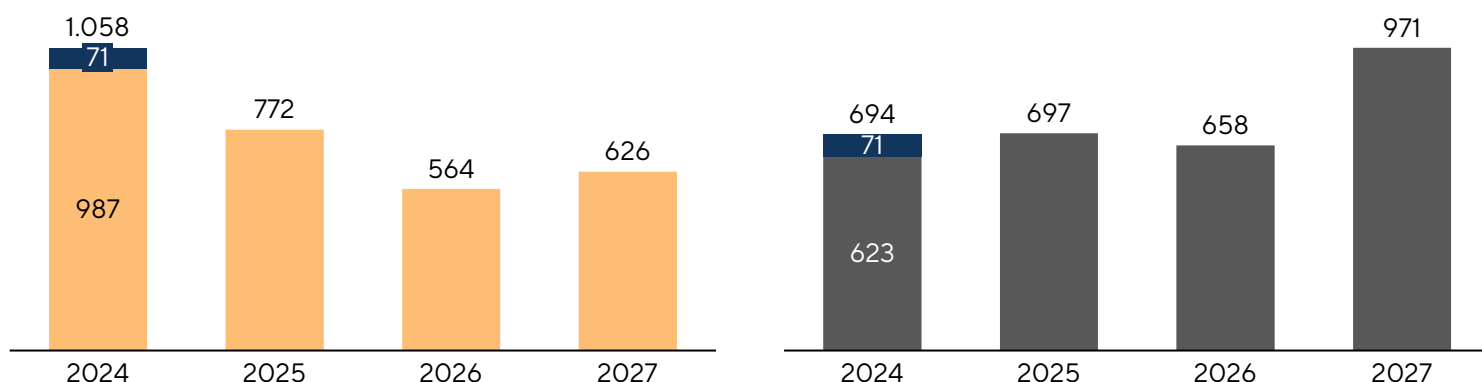
Em 30 de junho de 2024 a Companhia possuía 24 canteiros ativos sendo 16 da incorporadora, 6 da urbanizadora e 2 da marca open.

### Previsão de Entregas

Após as enchentes podemos notar o deslocamento temporal de aproximadamente R\$ 365 milhões de VGV no cronograma de entregas.

Entregue
  Previsão antes da enchente

Entregue
  Previsão após a enchente





## Carlos Gomes Square

previsão de entrega 4T24

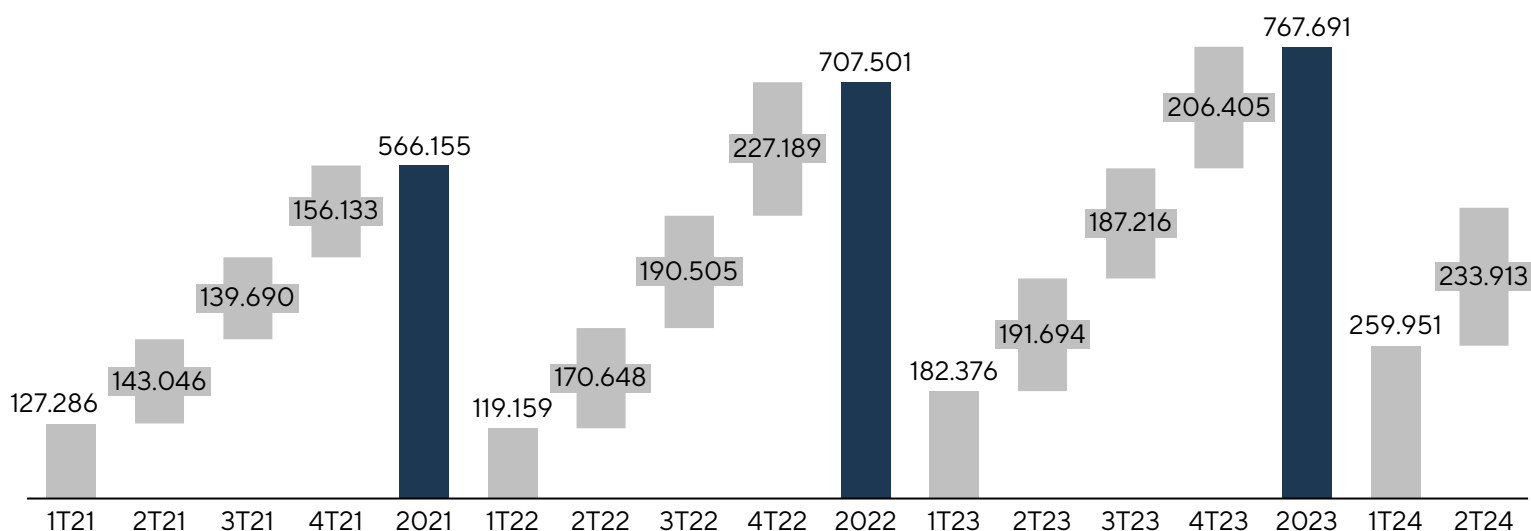
# Desempenho Operacional

Repasses e Recebimento

## 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 segundo trimestre de 2024 foi de R\$ 233,9 milhões e de R\$ 493,9 milhões no primeiro semestre de 2024.

R\$ mil	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23	1T24	2T24
Unidades em obra	116	114	119	88	130	142	190	163	137	95	134	197	159
Unidades concluídas	27	26	37	31	40	49	37	19	55	92	72	63	75
<b>Total</b>	<b>143</b>	<b>140</b>	<b>156</b>	<b>119</b>	<b>171</b>	<b>191</b>	<b>227</b>	<b>182</b>	<b>192</b>	<b>187</b>	<b>206</b>	<b>260</b>	<b>234</b>

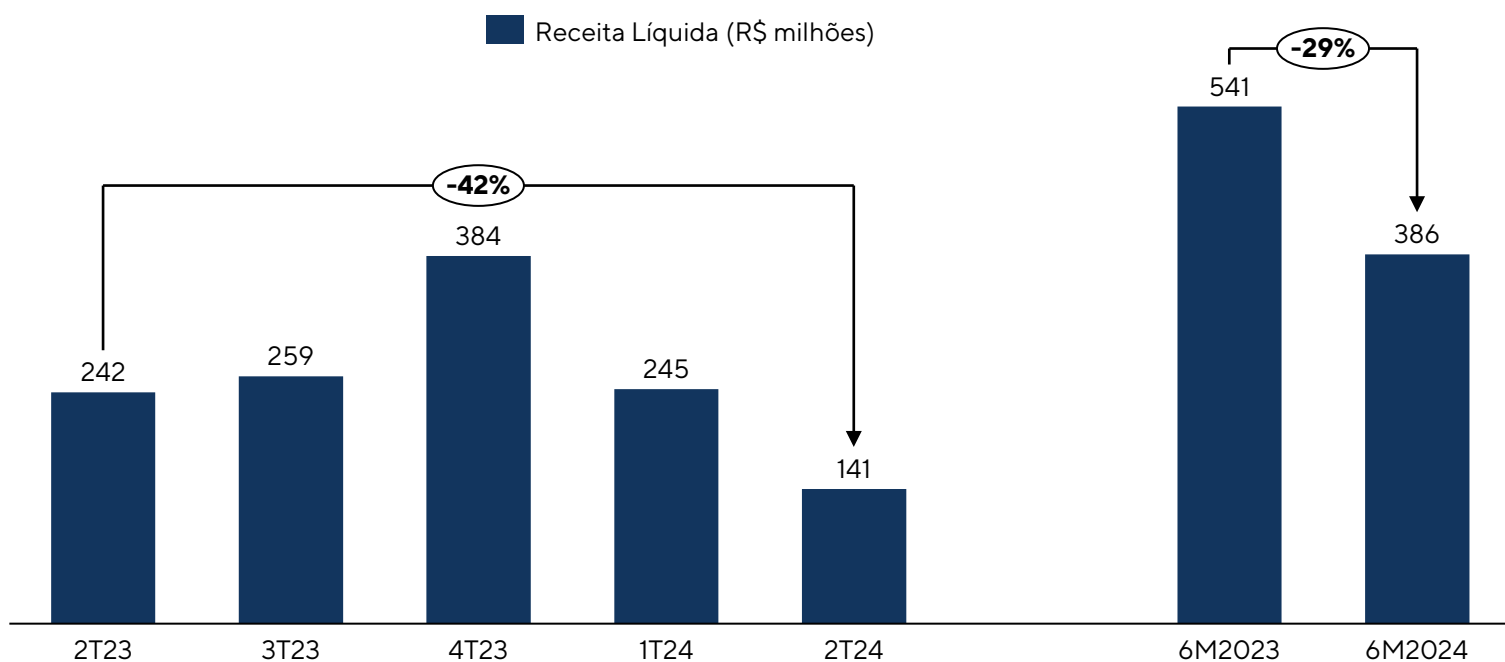


# Desempenho Econômico Financeiro

## Receita Líquida

### Receita Líquida

No segundo trimestre de 2024, obtivemos uma receita operacional líquida de R\$ 141 milhões, apresentando uma redução de 42% em relação ao 2T23. No semestre a receita líquida operacional totalizou R\$ 386 milhões, apresentando uma redução de 29% em relação ao segundo semestre de 2023. Esta redução de receita deve-se principalmente pelos impactos diretos e indiretos causados pelas enchentes.



## Hillside

previsão de entrega 3T24

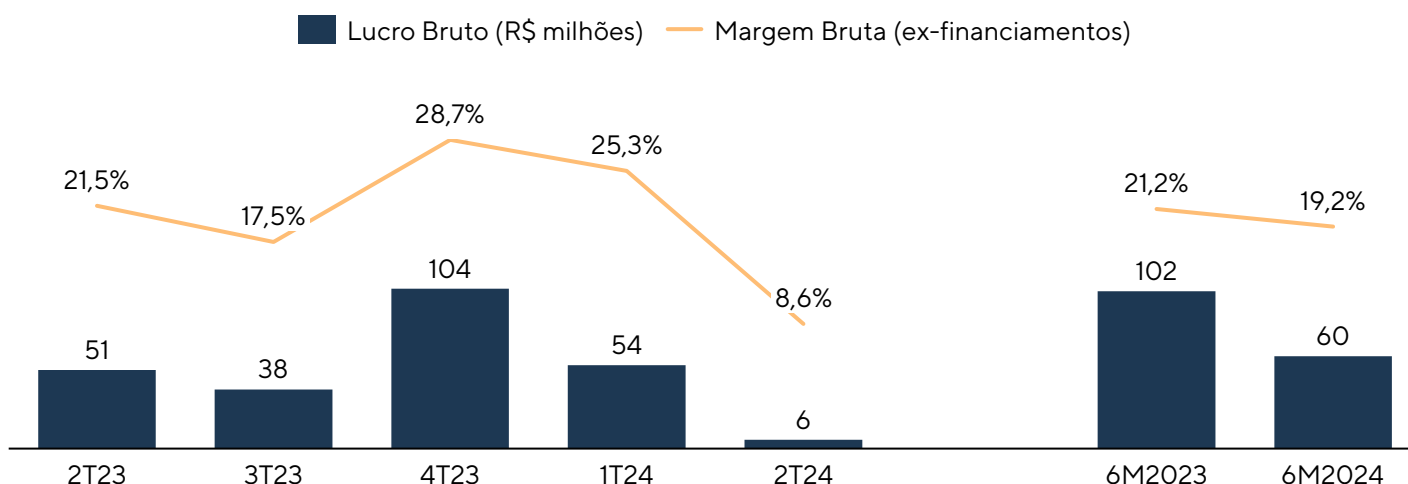


# Desempenho Econômico Financeiro

## Lucro Bruto e Margem Bruta

### Lucro Bruto e Margem Bruta

No segundo trimestre o lucro bruto foi de R\$ 6 milhões e a margem bruta foi de 8,6%, expurgando os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo. No semestre o lucro bruto e a margem bruta apresentam uma redução de 41% e de 1% quando comparados ao mesmo período do ano anterior.



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

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.

Referente ao 2T24 (R\$ milhões)	Margem Bruta	Margem REF <sup>1</sup>	Margem Bruta do Estoque
<b>Receita Líquida</b>	140,8	1.097,77	1.299,5
<b>CPV</b>	-135,1	-726,16	-984,6
Construção e Terrenos	-128,6	-726,16	-964,7
Encargos financeiros	-6,4	0,0	-19,9
<b>Lucro Bruto</b>	<b>5,6</b>	<b>371,62</b>	<b>314,9</b>
<b>Margem Bruta (%)</b>	<b>4,01%</b>	<b>33,85%</b>	<b>24,23%</b>
<b>Margem Bruta (%) ex-financejamentos</b>	<b>8,61%</b>	<b>33,85%</b>	<b>25,76%</b>

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 2T24		
	Unidades Vendidas (R\$ mi)	Unidades em Estoque (R\$ mi)	Total (R\$ mi)
2024	307.802	93.695	401.496
2025	291.931	172.663	464.594
2026	108.742	106.267	215.009
2027	17.683	26.710	44.393
<b>Total</b>	<b>726.157</b>	<b>399.335</b>	<b>1.125.492</b>

# Desempenho Econômico Financeiro

Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas e Outras Despesas

## Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas e Outras Despesas

No segundo trimestre de 2024 as despesas operacionais totalizaram R\$ 45,7. No semestre as despesas operacionais totalizaram R\$ 75,2 milhões. O detalhamento encontra-se a seguir:

	2T23	3T23	4T23	1T24	2T24	6M2023	6M2024
Comerciais	22.184	23.367	18.272	14.634	15.184	37.572	29.819
Gerais e Administrativas	14.491	18.534	18.749	15.543	19.294	30.589	34.837
Outras despesas, líquidas	3.523	-4.827	5.768	-662	11.234	6.950	10.572
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>40.198</b>	<b>37.074</b>	<b>42.790</b>	<b>29.515</b>	<b>45.712</b>	<b>75.111</b>	<b>75.228</b>
<b>% da Receita Líquida (LTM)</b>	<b>15,04%</b>	<b>14,52%</b>	<b>13,09%</b>	<b>13,24%</b>	<b>15,07%</b>	<b>13,89%</b>	<b>19,49%</b>
<b>% G&amp;A / Receita Líquida</b>	<b>6,00%</b>	<b>7,17%</b>	<b>4,88%</b>	<b>6,34%</b>	<b>13,70%</b>	<b>5,66%</b>	<b>9,03%</b>

Outras despesas, líquidas (provisões):

	2T23	3T23	4T23	1T24	2T24	6M2023	6M2024
Provisões para contingências	3.538	-4.883	1.811	-45	-245	7.359	-290
Provisões para distratos - IFRS 9 (a)	195	525	300	-160	-454	-953	-614
Outras despesas, líquidas	-210	-468	3.657	-457	11.933	544	11.476
<b>Outras despesas, líquidas</b>	<b>3.523</b>	<b>-4.827</b>	<b>5.768</b>	<b>-662</b>	<b>11.234</b>	<b>6.950</b>	<b>10.572</b>

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

## Zen Concept Resort

previsão de entrega 3T24



# Desempenho Econômico Financeiro

## Resultado Financeiro e EBITDA

### Resultado Financeiro

Encerramos o segundo trimestre de 2024 com resultado financeiro positivo em R\$ 13,9 milhões. No semestre o resultado financeiro positivo foi de R\$ 30,1 milhões. O detalhamento encontra-se abaixo:

	2T23	3T23	4T23	1T24	2T24	6M2023	6M2024
<b>Despesas Financeiras</b>	<b>-1.466</b>	<b>-1.330</b>	<b>-982</b>	<b>-4.062</b>	<b>-853</b>	<b>-2.146</b>	<b>-4.915</b>
Despesas financeiras	-1.466	-1.330	-982	-4.062	-853	-2.146	-4.915
<b>Receitas Financeiras</b>	<b>25.370</b>	<b>23.377</b>	<b>24.157</b>	<b>28.276</b>	<b>21.204</b>	<b>42.546</b>	<b>49.480</b>
Juros com aplicações financeiras	16.215	14.677	12.574	12.580	13.597	26.656	26.177
Juros com clientes	9.155	8.700	11.583	15.696	7.607	15.890	23.303
<b>Receitas Financeiras Líquidas</b>	<b>23.904</b>	<b>22.047</b>	<b>23.175</b>	<b>24.214</b>	<b>20.351</b>	<b>40.400</b>	<b>44.565</b>
Reclassificação das despesas apropriadas ao custo	-6.725	-7.170	-6.737	-7.952	-6.482	-12.423	-14.434
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>17.179</b>	<b>14.877</b>	<b>16.438</b>	<b>16.262</b>	<b>13.869</b>	<b>27.977</b>	<b>30.131</b>

### EBITDA

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

	2T23	3T23	4T23	1T24	2T24	6M2023	6M2024
<b>Conciliação EBITDA</b>							
<b>Lucro antes do IRPJ e da CSLL</b>	<b>35.734</b>	<b>26.070</b>	<b>87.035</b>	<b>47.860</b>	<b>-17.295</b>	<b>69.232</b>	<b>30.565</b>
(+) Resultado Financeiro	-23.904	-22.047	-23.175	-24.214	-20.351	-40.400	-44.565
(+) Depreciação e Amortização	1.011	1.067	1.424	1.083	1.015	2.078	2.098
<b>EBITDA</b>	<b>12.841</b>	<b>5.090</b>	<b>65.283</b>	<b>24.729</b>	<b>-36.631</b>	<b>30.910</b>	<b>-11.902</b>
<b>Margem EBITDA</b>	<b>5,31%</b>	<b>1,97%</b>	<b>16,98%</b>	<b>10,09%</b>	<b>-26,01%</b>	<b>5,72%</b>	<b>-3,08%</b>
(+) Despesas financeiras apropriadas ao custo	6.725	7.170	6.737	7.952	6.482	12.423	14.434
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>19.566</b>	<b>12.260</b>	<b>72.020</b>	<b>32.681</b>	<b>-30.149</b>	<b>43.333</b>	<b>2.532</b>
<b>Margem EBITDA ajustada (%)</b>	<b>8,10%</b>	<b>4,74%</b>	<b>18,73%</b>	<b>13,33%</b>	<b>-21,41%</b>	<b>8,02%</b>	<b>0,66%</b>

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.

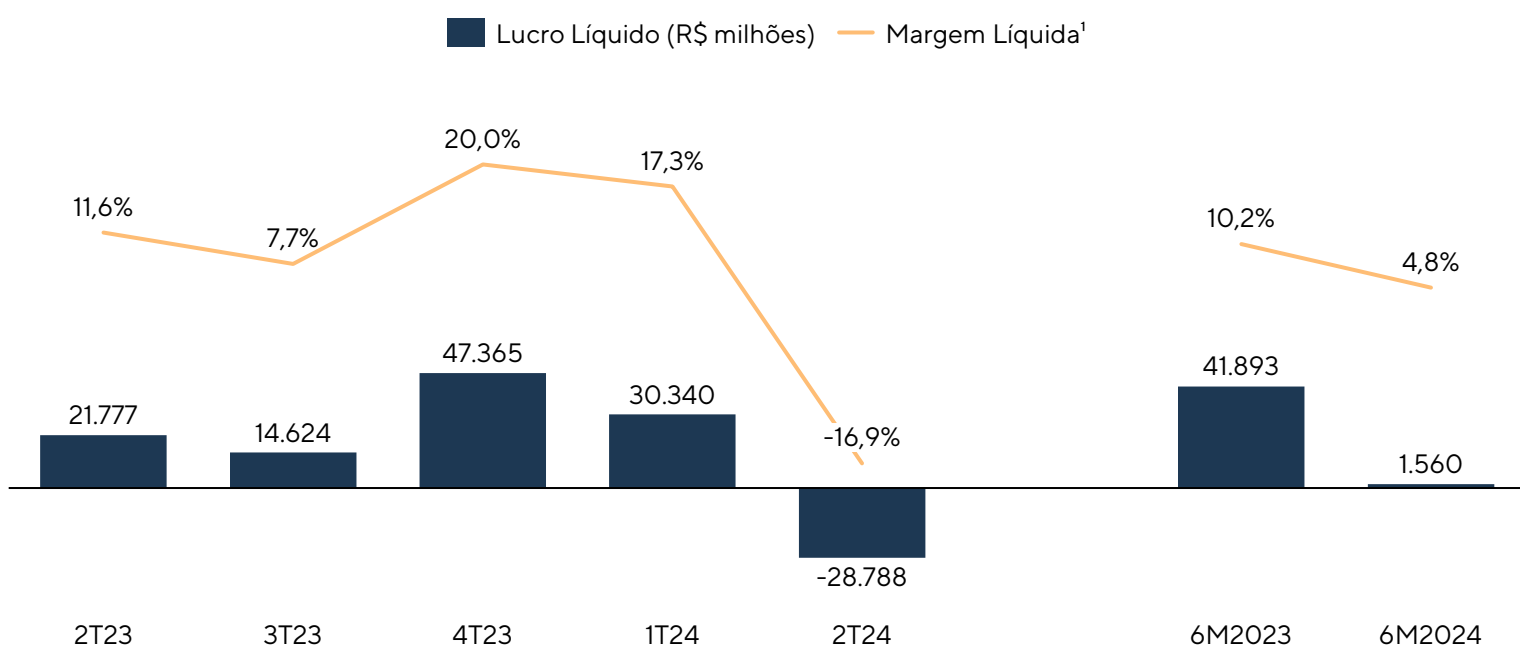
<sup>1</sup> EBITDA: resultado antes dos impostos, juros, encargos financeiros apropriados ao custo, depreciações e amortizações.

# Desempenho Econômico Financeiro

## Lucro Líquido e Margem Líquida

### Lucro Líquido e Margem Líquida

No segundo trimestre de 2024 o lucro líquido foi de R\$ -28,9 milhões e a margem líquida antes dos minoritários foi de -16,9%. No semestre o lucro líquido e a margem líquida<sup>1</sup> apresentaram uma redução de 96% e 53%, 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.

## Botanique Residence

previsão de entrega 4T24



# Desempenho Econômico Financeiro

## Estrutura Financeira e Geração de Caixa (cash burn)

### Estrutura Financeira

No segundo trimestre de 2024, o saldo de disponibilidades (caixa, equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários e caixa restrito) era de R\$ 506,3 milhões.

Neste período, os empréstimos e financiamentos a produção totalizaram R\$ 320,9 milhões, que são integralmente garantidos pelos recebíveis ou estoque dos projetos.

A tabela a seguir mostra a estrutura de capital; encerramos o segundo trimestre de 2024 com um Caixa Líquido de R\$ 185,4 milhões, representando 15,9% do Patrimônio Líquido:

	2T23	3T23	4T23	1T24	2T24
Produção SFH	-238,0	-268,2	-278,0	-285,8	-320,6
Produção CRI	-0,6	-14,0	-7,3	-2,6	-0,3
<b>Dívida Bruta</b>	<b>-238,6</b>	<b>-282,2</b>	<b>-285,3</b>	<b>-288,5</b>	<b>-320,9</b>
Caixa	419,8	447,9	400,2	454,9	506,3
<b>Caixa Líquido</b>	<b>181,2</b>	<b>165,7</b>	<b>115,0</b>	<b>166,4</b>	<b>185,4</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>1.195,3</b>	<b>1.171,9</b>	<b>1.205,2</b>	<b>1.236,7</b>	<b>1.168,9</b>
<b>Caixa Líquido / PL</b>	<b>15,2%</b>	<b>14,1%</b>	<b>9,5%</b>	<b>13,5%</b>	<b>15,9%</b>

### Geração de Caixa (cash burn)

No segundo trimestre de 2024, a geração de caixa operacional foi de R\$ 19,0 milhões. No semestre a geração de caixa foi de R\$ 111,8 milhões.

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

	2T23	3T23	4T23	1T24	2T24
Caixa Líquido Inicial	183,1	181,2	165,7	115,0	166,4
Caixa Líquido Final	181,2	165,7	115,0	166,4	185,4
<b>Variação do caixa líquido</b>	<b>-1,9</b>	<b>-15,5</b>	<b>-50,7</b>	<b>51,5</b>	<b>19,0</b>
Dividendos e aportes	23,0	33,3	57,3	-	41,4
Recompra de ações	-	-	-	-	-
<b>Cash burn</b>	<b>21,1</b>	<b>17,8</b>	<b>6,5</b>	<b>51,5</b>	<b>60,4</b>



# Desempenho Econômico Financeiro

## Contas a Receber de Clientes

### Contas a Receber de Clientes

Encerramos o segundo trimestre de 2024 com R\$ 281,8 milhões de recebíveis de unidades concluídas. Estes valores possuem a seguinte composição:

Natureza	(R\$ milhões)
Clientes com alienação fiduciária	211,9
Clientes em repasse (adimplentes e inadimplentes)	90,4
Provisão para distratos	-20,4
<b>Total</b>	<b>281,8</b>

O volume de contas a receber apropriado (R\$ 998,5 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\$ 1,8 bilhão (contas a receber apropriado mais o contas a receber a apropriar no balanço), R\$ 1,7 bilhão estão a vencer e possuem o seguinte cronograma de recebimento:

Ano	(R\$ milhões)
2024	429,8
2025	563,9
2026	325,4
2026 em diante	383,7
<b>Total</b>	<b>1.702,8</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.

# Anexo 1 – Demonstração de Resultado

(Consolidado em milhares de reais)

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	2T23	3T23	4T23	1T24	2T24	6M2023	6M2024
<b>Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços</b>	<b>241.671</b>	<b>258.650</b>	<b>384.420</b>	<b>245.143</b>	<b>140.815</b>	<b>540.639</b>	<b>385.959</b>
<b>Custo incorrido das vendas realizadas</b>	<b>-190.763</b>	<b>-220.457</b>	<b>-280.841</b>	<b>-191.021</b>	<b>-135.174</b>	<b>-438.664</b>	<b>-326.195</b>
<b>Lucro Bruto</b>	<b>50.908</b>	<b>38.193</b>	<b>103.579</b>	<b>54.122</b>	<b>5.641</b>	<b>101.975</b>	<b>59.764</b>
<i>Margem Bruta</i>	<i>21,06%</i>	<i>14,77%</i>	<i>26,94%</i>	<i>22,08%</i>	<i>4,01%</i>	<i>18,86%</i>	<i>15,48%</i>
<i>Margem Bruta (ex-financiamento)</i>	<i>23,85%</i>	<i>17,54%</i>	<i>28,70%</i>	<i>25,32%</i>	<i>8,61%</i>	<i>21,16%</i>	<i>19,22%</i>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>-40.198</b>	<b>-37.074</b>	<b>-42.790</b>	<b>-29.515</b>	<b>-45.710</b>	<b>-75.110</b>	<b>-75.228</b>
Comerciais	-22.184	-23.367	-18.272	-14.634	-15.184	-37.572	-29.819
Gerais e Administrativas	-14.491	-18.534	-18.749	-15.543	-19.294	-30.589	-34.837
Outras despesas operacionais, líquidas	-3.523	4.827	-5.768	662	-11.232	-6.949	-10.572
<b>Lucro operacional antes do resultado financeiro</b>	<b>10.710</b>	<b>1.119</b>	<b>60.789</b>	<b>24.607</b>	<b>-40.069</b>	<b>26.865</b>	<b>-15.464</b>
<b>Resultado das participações societárias</b>							
Equivalência patrimonial	1.120	2.904	3.070	-961	2.425	1.967	1.464
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>23.904</b>	<b>22.047</b>	<b>23.175</b>	<b>24.214</b>	<b>20.351</b>	<b>40.398</b>	<b>44.565</b>
Despesas Financeiras	-1.466	-1.330	-982	-4.062	-853	-2.147	-4.915
Receitas Financeiras	25.370	23.377	24.157	28.276	21.204	42.545	49.480
<b>Lucro antes do IRPJ e CSLL</b>	<b>35.734</b>	<b>26.070</b>	<b>87.035</b>	<b>47.860</b>	<b>-17.293</b>	<b>69.230</b>	<b>30.565</b>
<b>IRPJ e CSLL</b>	<b>-7.740</b>	<b>-6.133</b>	<b>-10.075</b>	<b>-5.482</b>	<b>-6.571</b>	<b>-14.180</b>	<b>-12.053</b>
Corrente	-7.341	-5.371	-7.871	-4.880	-8.130	-12.125	-13.010
Diferido	-399	-762	-2.204	-602	1.559	-2.055	957
<b>Lucro Líquido antes da participação dos minoritários</b>	<b>27.994</b>	<b>19.937</b>	<b>76.959</b>	<b>42.378</b>	<b>-23.864</b>	<b>55.050</b>	<b>18.512</b>
Participação de minoritários	-6.216	-5.313	-29.595	-12.038	-4.914	-13.157	-16.952
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>	<b>21.778</b>	<b>14.624</b>	<b>47.365</b>	<b>30.340</b>	<b>-28.788</b>	<b>41.893</b>	<b>1.560</b>
<b>Margem Líquida</b>	<b>9,01%</b>	<b>5,65%</b>	<b>12,32%</b>	<b>12,38%</b>	<b>-20,44%</b>	<b>7,75%</b>	<b>0,40%</b>
<b>Margem Líquida (sem minoritários)</b>	<b>11,58%</b>	<b>7,71%</b>	<b>20,02%</b>	<b>17,29%</b>	<b>-16,95%</b>	<b>10,18%</b>	<b>4,80%</b>

## Anexo 2 – Balanço Patrimonial

(Consolidado em milhares de reais)

ATIVOS	30/06/2023	30/09/2023	31/12/2023	31/03/2024	30/06/2024
Caixa e equivalentes de caixa	2.113	5.582	1.580	1.045	812
Títulos e valores mobiliários	408.341	441.263	397.595	447.863	499.878
Contas a receber	583.973	641.850	709.843	678.312	695.827
Imóveis a comercializar	947.186	858.523	853.518	784.652	815.751
Demais contas a receber	32.077	32.736	28.901	26.572	35.107
<b>Ativo Circulante</b>	<b>1.973.690</b>	<b>1.979.954</b>	<b>1.991.437</b>	<b>1.938.444</b>	<b>2.047.375</b>
Títulos e valores mobiliários lp	9.394	1.022	1.039	5.981	5.659
Contas a receber	282.761	275.073	309.560	386.632	302.680
Imóveis a comercializar	100.031	135.045	71.000	68.371	46.339
Adiantamentos para futuros investimentos	654	955	674	848	796
Partes relacionadas	797	425	222	222	809
Demais contas a receber	6.705	10.541	12.841	14.012	14.238
Investimentos	16.396	19.894	23.386	23.627	24.941
Direito de uso	2.590	2.189	1.666	4.452	4.033
Imobilizado	9.454	9.568	9.420	9.005	8.775
Intangível	191	160	128	99	209
<b>Ativo Não Circulante</b>	<b>428.973</b>	<b>454.872</b>	<b>429.936</b>	<b>513.249</b>	<b>398.147</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>2.402.663</b>	<b>2.434.826</b>	<b>2.421.373</b>	<b>2.451.693</b>	<b>2.455.854</b>
PASSIVOS	30/06/2023	30/09/2023	31/12/2023	31/03/2024	30/06/2024
Fornecedores	49.107	52.793	53.465	41.188	33.949
Contas a pagar por aquisição de imóveis	61.857	77.983	68.511	67.696	73.958
Empréstimos e financiamentos	47.585	54.640	145.523	115.564	160.138
Impostos e contribuições correntes	5.754	6.249	9.493	7.475	8.462
Impostos e contribuições diferidos	15.248	16.073	18.460	19.113	12.916
Adiantamentos de clientes	288.468	250.387	235.536	298.937	323.602
Dividendos propostos	33.301	39.799	-	-	-
Provisões	76.790	53.015	58.757	59.234	62.837
Partes relacionadas	27.160	37.742	43.406	9.944	6.838
Demais contas a pagar	29.287	54.638	52.674	40.943	38.757
<b>Passivos Circulante</b>	<b>634.557</b>	<b>643.319</b>	<b>685.825</b>	<b>660.094</b>	<b>721.456</b>
Adiantamentos de clientes	153.250	105.574	78.795	82.079	131.425
Contas a pagar por aquisição de imóveis	76.364	148.322	141.713	120.699	105.318
Provisões	41.001	34.329	33.793	30.297	27.762
Empréstimos e financiamentos	191.035	227.598	139.736	172.914	160.796
Demais contas a pagar	-	-	-	-	-
Impostos e contribuições diferidos	13.842	14.604	16.807	17.409	21.799
<b>Passivo Exigível a Longo Prazo</b>	<b>475.492</b>	<b>530.427</b>	<b>410.844</b>	<b>423.398</b>	<b>447.100</b>
Capital social	1.109.029	1.109.029	1.109.029	1.109.029	1.109.029
Ações em tesouraria	-19.453	-19.453	-19.453	-19.453	-12.646
Plano de opção de ações	9.637	11.441	14.812	15.931	11.581
Reservas de lucros	54.204	54.203	54.204	59.398	59.398
Lucros Acumulados	41.893	16.718	46.605	30.340	1.560
Dividendos Adicionais Propostos	-	-	-	41.411	-
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>1.195.310</b>	<b>1.171.938</b>	<b>1.205.197</b>	<b>1.236.656</b>	<b>1.168.922</b>
Participação dos não controladores	97.304	89.142	119.507	131.545	118.377
<b>Total Patrimônio Líquido</b>	<b>1.292.614</b>	<b>1.261.080</b>	<b>1.324.704</b>	<b>1.368.201</b>	<b>1.287.299</b>
<b>Passivo e Patrimônio Total</b>	<b>2.402.663</b>	<b>2.434.826</b>	<b>2.421.373</b>	<b>2.451.693</b>	<b>2.455.855</b>

# Anexo 3 – Demonstração de Fluxo de Caixa

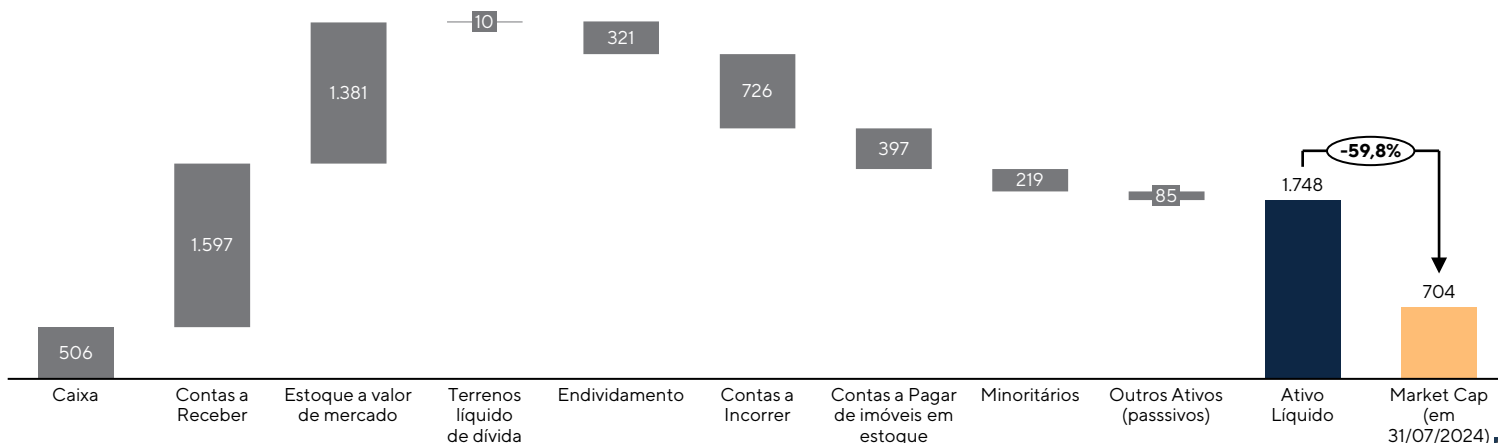
(Consolidado em milhares de reais)

FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	2T23	3T23	4T23	1T24	2T24
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>35.732</b>	<b>26.068</b>	<b>87.038</b>	<b>47.860</b>	<b>-17.295</b>
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social					
Equivalência patrimonial	-1.120	-2.904	-3.070	961	-2.425
Depreciação e amortização	1.011	1.272	1.219	1.083	1.015
Provisão para contingências, líquida	2.573	-5.937	314	-2.483	-875
Provisão para garantias, líquida	459	1.284	2.719	-556	802
Provisão para distratos, líquida	29.727	-26.137	599	-1.680	3.122
Provisão para participação nos resultados	-4.487	343	1.574	1.700	-1.981
Juros provisionados	-20.391	-8.087	-5.826	-5.155	-6.537
Contas a receber	-1.058	-50.189	-102.480	-45.541	66.437
Imóveis a comercializar	-23.077	53.649	69.050	71.495	-9.067
Demais contas a receber	-7.743	-4.765	1.535	1.158	-8.762
Fornecedores	18.162	3.686	672	-12.277	-7.240
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-12.566	-9.160	-8.198	-21.829	-9.119
Adiantamentos de clientes	-44.889	11.487	-49.513	66.685	74.011
Demais passivos	14.640	29.235	4.221	-11.975	1.008
<b>Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações</b>	<b>-13.027</b>	<b>19.844</b>	<b>-146</b>	<b>89.446</b>	<b>83.094</b>
Juros pagos	-3.099	-484	-7.104	-6.244	-6.753
Imposto de renda e contribuição social pagos	-7.741	-6.132	-5.055	-4.880	-8.130
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais</b>	<b>-23.866</b>	<b>13.228</b>	<b>-12.305</b>	<b>78.322</b>	<b>68.211</b>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO					
Títulos e valores mobiliários	-39.520	-9.603	56.225	-43.128	-38.096
Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	-370	-954	-517	-3.423	-477
Aumento (redução) dos investimentos	-946	-594	-421	-1.204	1.112
Aumento (redução) de adiantamento para futuro aumento de capital em sociedades investidas	-332	-301	281	-174	-288
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento</b>	<b>-41.168</b>	<b>-11.452</b>	<b>55.568</b>	<b>-47.929</b>	<b>-37.749</b>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO					
Captação de empréstimos e financiamentos	88.897	84.322	18.747	39.266	60.477
Amortização de empréstimos e financiamentos	-39.238	-46.810	-15.369	-36.732	-28.326
Partes relacionadas	24.729	10.954	5.867	-33.462	-3.353
Dividendos pagos	-23.000	-33.300	-57.280	0	-41.411
Movimentos de acionistas não controladores	-1.281	-13.474	770	0	-18.082
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento</b>	<b>50.107</b>	<b>1.692</b>	<b>-47.265</b>	<b>-30.928</b>	<b>-30.695</b>
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>-14.928</b>	<b>3.469</b>	<b>-4.002</b>	<b>-535</b>	<b>-233</b>

## Anexo 4 – NAV

(Consolidado em milhares de reais)

Ativo Líquido	30/06/2024
Disponibilidade e aplicações financeiras	506.349
Empréstimos, Financiamentos e debêntures a pagar	(320.934)
<b>Endividamento líquido</b>	<b>185.415</b>
Contas a receber de clientes on-balance	998.507
Contas a receber de clientes off-balance	1.120.571
Adiantamento de clientes	(455.027)
Impostos sobre contas a receber de clientes	(66.562)
Obrigações de construção de imóveis vendidos	(726.157)
<b>Contas a receber de clientes líquido</b>	<b>871.332</b>
Unidades em estoque a valor de mercado	1.353.628
Estoque de provisão de distratos a valor de mercado	85.270
Impostos sobre comercialização de unidades em estoque	(57.556)
Custo orçado a incorrer de imóveis em estoque	(399.335)
Ajuste de custo à incorrer de fases contabilmente consideradas lançadas	2.481
<b>Estoque líquido</b>	<b>984.489</b>
Estoque de terrenos on-balance	189.339
Dívida de terrenos on-balance	(178.303)
Dívida de terrenos já lançados	(973)
<b>Terrenos</b>	<b>10.063</b>
Participação de minoritários on-balance	(118.377)
Participação de minoritários off-balance	(100.917)
<b>Participação de minoritários</b>	<b>(219.294)</b>
Projetos consolidados por equivalência patrimonial on-balance	24.941
Projetos consolidados por equivalência patrimonial off-balance	-
<b>Projetos consolidados por equivalência patrimonial</b>	<b>24.941</b>
Outros ativos	63.968
Outros passivos	(173.495)
<b>Outros ativos (passivos)</b>	<b>(109.527)</b>
<b>Ativo líquido</b>	<b>1.747.418</b>



## Anexo 5 – Land Bank

Terreno	Localização	Data da Compra	Áreas (m <sup>2</sup> )		Unidades	VGV Esperado	
			Terreno	Útil		Total	Melnick
Terreno - I	Urbanizadora	nov-2016	375.449	137.307	393	57.184	19.071
Terreno - II	Incorporadora	jan-2018	17.168	34.498	416	260.548	260.548
Terreno - III	Incorporadora	jan-2018	17.168	33.895	260	278.856	278.856
Terreno - IV	Urbanizadora	fev-2018	1.007.596	340.909	1.251	102.503	48.448
Terreno - V	Urbanizadora	fev-2018	1.166.354	289.434	1.446	253.660	115.987
Terreno - VI	Incorporadora	nov-2018	7.947	12.726	326	174.050	138.335
Terreno - VII	Urbanizadora	jul-2018	172.661	86.729	462	47.082	14.124
Terreno - VIII	Incorporadora	nov/20	10.555	18.976	162	265.343	209.206
Terreno - IX	Incorporadora	jul-2021	2.788	6.864	42	120.045	89.081
Terreno - X	Incorporadora	mai-2021	3.197	9.140	48	106.294	106.294
Terreno - XI	Incorporadora	mai-2021	4.052	6.376	100	50.941	33.112
Terreno - XII	Urbanizadora	mai-2010	394.157	222.698	389	322.438	120.626
Terreno - XIII	Urbanizadora	mai-2010	275.664	155.750	243	225.506	72.160
Terreno - XIV	Urbanizadora	mai-2010	284.752	160.885	243	232.940	72.160
Terreno - XV	Urbanizadora	jan-2017	422.603	169.905	876	127.691	42.474
Terreno - XVI	Incorporadora	jun-2022	9.316	23.090	495	280.420	264.997
Terreno - XVII	Incorporadora	out-2021	25.225	7.680	114	62.258	54.672
Terreno - XVIII	Urbanizadora	mar/23	260.569	66.719	233	107.345	36.438
Terreno - XIX	Urbanizadora	mar/23	111.328	64.849	303	63.422	29.491
Terreno - XX	Incorporadora	mar/23	2.237	5.920	39	102.190	35.935
Terreno - XXI	Incorporadora	mai/23	1.917	6.103	138	107.136	77.637
Terreno - XXII	Urbanizadora	mai/23	57.522	46.113	133	101.380	43.823
Terreno - XXIII	Urbanizadora	mai/23	56.657	41.919	131	92.221	42.883
Terreno - XXIV	Urbanizadora	mai/23	42.740	31.622	99	69.569	32.349
Terreno - XXV	Urbanizadora	mai/23	57.410	31.569	99	69.452	32.295
Terreno - XXVI	Urbanizadora	mai/23	57.557	42.584	133	93.686	43.564
Terreno - XXVII	Incorporadora	nov/23	2.110	7.778	62	112.878	91.615
Terreno - XXVIII	Incorporadora	dez/23	4.133	16.195	140	189.417	167.988
Terreno - XXIX	Incorporadora	mar/24	2.879	9.939	63	160.061	138.465
Terreno - I	Urbanizadora	nov-2016	375.449	137.307	393	57.184	19.071
Terreno - II	Incorporadora	jan-2018	17.168	34.498	416	260.548	260.548
Terreno - III	Incorporadora	jan-2018	17.168	33.895	260	278.856	278.856
Terreno - IV	Urbanizadora	fev-2018	1.007.596	340.909	1.251	102.503	48.448
Terreno - V	Urbanizadora	fev-2018	1.166.354	289.434	1.446	253.660	115.987

# Anexo 6 – Evolução da Comercialização e evolução financeira do custo

Projeto	Lançamento	% Melnick	% Vendido			% PoC		
			30/06/2024	31/03/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/03/2024	31/12/2023
Hom lindoia	4T12	100%	94%	93%	92%	100%	100%	100%
Nine	4T12	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Icon - RS	1T13	100%	93%	92%	91%	100%	100%	100%
Icon RS - 2ª Fase	2T13	100%	100%	99%	99%	100%	100%	100%
Anita Garibaldi	4T13	100%	94%	94%	94%	100%	100%	100%
Icon RS - 3ª Fase	2T14	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Viva Vida Boulevard	4T14	100%	96%	96%	95%	100%	100%	100%
Hom Nilo	3T15	100%	92%	91%	91%	100%	100%	100%
MaxPlaza	4T15	100%	89%	88%	88%	100%	100%	100%
Central Park-1ª fase	1T16	60%	75%	71%	70%	92%	93%	94%
Central Park-2ª fase	2T16	60%	76%	75%	75%	92%	93%	94%
DOC Santana	2T16	100%	89%	87%	86%	100%	100%	100%
MaxPlaza-2ª fase	2T16	100%	31%	-64%	-67%	100%	100%	100%
Reserva Bela Vista	4T16	60%	95%	94%	93%	100%	100%	100%
Reserva do Lago	4T16	60%	84%	83%	83%	100%	100%	100%
Vida Viva Horizonte - 2ª fase	4T16	100%	94%	94%	94%	100%	100%	100%
Grand Park Lindóia - Fase 1	4T16	100%	86%	86%	85%	100%	100%	100%
Linked Teresópolis	3T17	100%	72%	71%	69%	100%	100%	100%
Domingos de Almeida	3T17	60%	93%	92%	90%	100%	100%	100%
Grand Park Lindóia - Fase 2	4T17	100%	82%	81%	81%	100%	100%	100%
GO 1092	4T17	100%	100%	100%	99%	100%	100%	100%
Península (Brilhante)	4T17	60%	98%	98%	98%	100%	100%	100%
Vida Viva Linked	1T18	100%	90%	89%	87%	100%	100%	100%
Pontal	3T18	100%	84%	84%	84%	100%	100%	100%
Praça do Sol	4T18	48%	92%	89%	83%	100%	100%	100%
Vívio Lindoia	4T18	100%	99%	99%	97%	100%	100%	100%
Teena	1T19	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Pontal - 2ª fase	1T19	100%	63%	63%	60%	100%	100%	100%
Central Park-3ª fase	3T19	60%	0%	0%	0%	92%	93%	94%
High Garden	3T19	100%	99%	98%	97%	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%	94%	95%	94%
Radisson Moinhos 1903	4T19	100%	91%	91%	92%	100%	100%	100%
GO24	1T20	100%	97%	97%	96%	100%	100%	100%
Carlos Gomes Square - Fase 1	2T20	100%	96%	91%	87%	93%	93%	90%
OPEN Canoas Centro - Fase 2	4T19	100%	98%	99%	99%	94%	95%	94%
Carlos Gomes Square - Fase 2	3T20	100%	92%	94%	91%	93%	93%	90%
Supreme Altos do Central Parque	4T20	100%	88%	88%	92%	100%	100%	100%
Gran Park Lindoia - F3	1T21	100%	94%	92%	87%	100%	100%	100%
Go Rio Branco	1T21	100%	96%	97%	98%	100%	100%	98%
Casaviva	1T21	50%	98%	98%	99%	100%	100%	100%
Botanique Residence	1T21	100%	90%	92%	91%	94%	92%	89%
Seen Boa Vista	2T21	100%	91%	91%	86%	86%	83%	81%
Hillside	3T21	100%	90%	93%	95%	96%	94%	90%
Arte Country Club	3T21	82%	98%	98%	95%	89%	85%	82%
GO Cidade Baixa	4T21	100%	95%	93%	81%	78%	74%	71%
GO Carlos Gomes	4T21	100%	90%	90%	70%	88%	82%	81%
Nilo Square - Residencial	1T22	50%	73%	72%	67%	56%	53%	48%
Zen Concept Resort	1T22	35%	99%	99%	99%	92%	90%	85%
Open Protásio	1T22	100%	91%	90%	91%	80%	70%	66%
Nilo Square F2	2T22	50%	82%	90%	85%	56%	53%	48%
OPEN Canoas Centro - Fase 3	2T22	100%	99%	98%	99%	94%	95%	94%
Seen Menino Deus	3T22	100%	75%	75%	71%	62%	60%	57%
Ther Garden - Residencial 1	3T22	25%	100%	99%	97%	84%	85%	81%
The Garden - Residencial 2	4T22	25%	88%	88%	86%	65%	64%	63%
Grand Park Moinhos - Fase 1	4T22	100%	96%	93%	92%	42%	39%	35%
Arbo Village Park	4T22	33%	62%	59%	54%	69%	65%	57%
Nilo Square Hotel	1T23	50%	98%	100%	100%	56%	53%	48%
Grand Park Moinhos - Fase 2	1T23	100%	78%	67%	60%	42%	39%	35%
Arte Cidade Nilo - Fase 1	1T23	100%	46%	47%	42%	35%	34%	31%
The Garden - Residencial 3	3T23	25%	68%	59%	48%	81%	80%	80%
Go Bom Fim	3T23	65%	91%	88%	73%	35%	31%	28%
Casa Moinhos	3T23	100%	67%	67%	66%	52%	51%	50%
Las Piedras	4T23	50%	72%	71%	66%	58%	56%	56%
Raro	4T23	50%	100%	100%	100%	48%	47%	46%
High Garden Rio Branco	1T24	100%	54%	49%		19%	18%	
Zayt	1T24	100%	38%	33%		30%	28%	

**melnick**