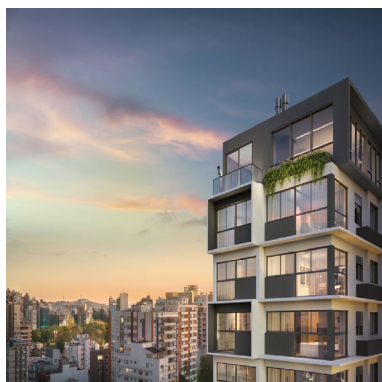


3T24 Relatório de Resultados



Porto Alegre, 11 de novembro 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 terceiro trimestre de 2024 (3T24). As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado o contrário, são apresentados 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
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 terceiro trimestre de 2024 (3T24).

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 setembro 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, 11 de novembro 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 terceiro trimestre de 2024 (3T24). As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado o contrário, são apresentados em Reais (R\$).

Destaques

- **Sólida posição de caixa de R\$ 519,5 milhões, caixa líquido de R\$ 175,7 milhões e caixa líquido ex. SFH de R\$ 514,0 milhões.**
- **R\$ 225,4 milhões em lançamentos no trimestre (% Melnick), totalizando no ano R\$ 842,5 milhões, 15% superior ao volume total de 2023.**
- **VSO de lançamentos de 53%.**
- **31,2% de margem bruta ajustada no trimestre.**
- **21,3% de margem líquida antes da participação dos minoritários.**



Zayt

Lançamento 1T24 - previsão de entrega 4T27

Sumário

À MELNICK	5
MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO	6
PRINCIPAIS INDICADORES	8
MERCADO DE CAPITAIS	8
DESEMPENHO OPERACIONAL	
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
DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO	
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
ANEXO 1 – Demonstração de Resultado	26
ANEXO 2 – Balanço Patrimonial	27
ANEXO 3 – Demonstração de Fluxo de Caixa	28
ANEXO 4 – NAV	29
ANEXO 5 – Land Bank	30
ANEXO 6 – Evolução da comercialização e evolução financeira do custo	31

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 m² 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

É com satisfação que apresentamos os resultados da Melnick do 3T2024.

Importante destacar que no trimestre a Companhia reportou uma importante recuperação no volume lançamentos e de vendas, que permitiu ultrapassar nos 9M2024 o volume de lançamentos (% Melnick), e, equalizar o volume de vendas, quando comparados aos números dos 9M2023, mesmo com o um segundo trimestre de 2024 atípico devido as cheias que atingiram o estado do Rio Grande do Sul.

Lançamos no 3T2024 quatro empreendimentos, totalizando um VGV de R\$ 325,9 milhões (R\$ 225,4 milhões % Melnick), com uma VSO de 53%. Nos 9M2024 foram lançados 6 empreendimentos, totalizando um VGV de R\$ 999,6 milhões (R\$ 842,5 milhões % Melnick) um crescimento de 25% em relação aos 9M2023 no % Melnick.

Encerramos o 3T24 com R\$ 1,3 bilhão de VGV (% Melnick) em estoque. Do estoque concluído, que representa R\$ 250,0 milhões, R\$ 104,2 milhões, ou 42%, estão alugados. Nosso modelo de locação permite ao cliente converter as parcelas de aluguel pagas em desconto para aquisição do imóvel, durante os primeiros 18 meses do contrato. Na média, 33% dos nossos clientes convertem suas locações em compra efetiva do imóvel.

Estamos bastante satisfeitos com o desempenho das vendas líquidas, que totalizaram R\$ 167,9 milhões (% Melnick) no 3T2024. Nos 9M2024 as vendas líquidas totalizaram R\$ 600,9 milhões (% Melnick), sendo que a parcela de vendas de estoques totalizou R\$ 261 milhões.

Atualmente temos R\$ 2,7 Bilhões de VGV (% Melnick) em landbank, compostos por 28 terrenos ou fases, sendo que 21% do nosso landbank já possui projeto aprovado com VGV potencial de R\$ 583 milhões (% Melnick).

No trimestre entregamos um empreendimento totalizando um VGV de R\$ 55,5 milhões (R\$ 45,1 milhões % Melnick) e no ano foram entregues 2 empreendimentos, totalizando um VGV de R\$ 149,4 milhões (R\$ 116,5 milhões % Melnick).

A Receita líquida do trimestre totalizou, aproximadamente, R\$ 245,6 milhões e nos 9M2024 R\$ 631,5 milhões. Nosso Lucro Bruto totalizou R\$ 67,2 milhões no trimestre com margem bruta ajustada de 31,2% e R\$ 126,9 milhões nos 9M2024. O Lucro líquido totalizou, aproximadamente, R\$ 35,6 milhões no trimestre com margem líquida² antes da participação dos minoritários de 21,3% e R\$ 37,1 milhões no ano.

Possuímos uma sólida posição de caixa de R\$ 519,5 milhões e um caixa líquido de R\$ 175,7 milhões, mesmo após o pagamento de dividendos. O caixa líquido atualmente representa 14,6% do patrimônio líquido. Em nossa estrutura de capital, não possuímos dívida corporativa e a dívida está 98,4% concentrada em contratos de SFH. Nos 9M2024, pagamos R\$ 41,4 milhões de dividendos demonstrando a competência e solidez de nosso caixa e estrutura de capital.

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.

Principais Indicadores (R\$ mil)

Dados Financeiros Consolidados	3T2024	2T2024	% Var.	3T2023	% Var.	9M2024	9M2023	% Var.
Receita Líquida de Vendas e Serviços	245.563	140.815	74,4%	258.650	-5,1%	631.522	799.289	-21,0%
Lucro Bruto	67.160	5.641	1090,5%	38.193	75,8%	126.924	140.169	-9,4%
Margem Bruta Ajustada	31,16%	8,61%	261,9%	17,54%	77,7%	23,87%	19,99%	19,4%
Lucro Líquido	35.574	-28.780	-223,6%	14.624	143,3%	37.136	56.517	-34,3%
Margem Líq. Antes Part. Minoritários	21,25%	-16,95%	-225,4%	7,71%	175,7%	11,20%	9,38%	19,3%
ROAE LTM	7,02%	5,31%	32,0%	5,51%	27,4%	7,02%	5,51%	27,4%
Lucro por Ação (R\$)	0,17	-0,14	-223,6%	0,07	141,8%	0,18	0,28	-34,4%
Receitas a Apropriar (após PIS-COFINS)	1.107.346	1.097.773	0,9%	981.904	12,8%	1.107.346	981.904	12,8%
Custo a Apropriar (após PIS-COFINS)	-755.341	-726.157	4,0%	-664.109	13,7%	-755.341	-664.109	13,7%
Resultado a Apropriar (após PIS-COFINS)	352.005	371.616	-5,3%	317.795	10,8%	352.005	317.795	10,8%
Margem dos Resultados a Apropriar - %	31,79%	33,85%	-6,1%	32,37%	-1,8%	31,79%	32,37%	-1,8%
Caixa (Dívida) Líquida	175.702	185.415	-5,2%	165.629	6,1%	175.702	165.629	6,1%
Caixa (Dívida) Líquida (ex-SFH)	514.002	463.415	10,9%	433.835	18,5%	514.002	433.835	18,5%
Dividendos Pagos	0	41.412	100,0%	33.301	-100,0%	41.412	34.000	21,8%
Dividendo por Ação (R\$)	0,00	0,20	100,0%	0,16	-100,0%	0	0	21,6%
Cash Burn (ex-dividendos, recompras e IPO)	-9.713	60.416	-116,1%	17.702	-154,9%	111.872	27.533	306,3%
Patrimônio Líquido	1.206.095	1.168.922	3,2%	1.171.938	2,9%	1.206.095	1.171.938	2,9%
Caixa (Dívida) Líquida / Patrimônio Líquido	14,6%	15,9%	-8,2%	14,1%	3,1%	14,6%	14,1%	3,1%
Ativos Totais	2.520.083	2.455.854	2,6%	2.434.826	3,5%	2.520.083	2.434.826	3,5%
Líquides Geral	1,9x	1,9x	-0,2%	1,9x	-1,2%	1,9x	1,9x	-1,2%

Laçamentos	3T2024	2T2024	% Var.	3T2023	% Var.	9M2024	9M2023	% Var.
Empreendimentos Lançados	4	-	100,0%	3	33,3%	6	6	0,0%
VGW Potencial dos Lançamentos (100%)	325.975	-	100,0%	452.331	-27,9%	999.579	1.011.700	-1,2%
VGW Potencial dos Lançamentos (% Melnick)	225.366	-	100,0%	242.272	-7,0%	842.527	674.559	24,9%
Número de Unidades Lançadas	467	-	100,0%	430	8,6%	631	682	-7,5%
Área Útil das Unidades Lançadas (m²)	28.952	-	100,0%	71.863	-59,7%	66.780	105.090	-36,5%
Preço Médio de Lançamento (R\$/m²)	7.784	-	100,0%	7.915	-1,7%	24.099	20.925	15,2%
Preço Médio Unidade Lançada (R\$ mil/unidade)	568	-	100,0%	853	-33,4%	4.332	1.882	130,2%

Vendas	3T2024	2T2024	% Var.	3T2023	% Var.	9M2024	9M2023	% Var.
Vendas Contratadas (100%)	190.951	65.545	191,3%	232.973	-18,0%	662.630	744.120	-11,0%
Vendas Contratadas (% Melnick)	167.949	60.990	175,4%	177.540	-5,4%	600.916	593.992	1,2%
VSO consolidada (% Melnick)	11,83%	3,32%	256,1%	14,18%	-16,6%	38,84%	43,47%	-10,7%
VSO de lançamento (% Melnick)	53,35%	-	-100,0%	37,83%	-	88,93%	66,85%	33,0%

Entregas	3T2024	2T2024	% Var.	3T2023	% Var.	9M2024	9M2023	% Var.
VGW Entregue (100%)	55.523	0	100,0%	342.333	-83,8%	149.456	571.149	-73,8%
VGW Entregue (% Melnick)	45.119	0	100,0%	276.667	-83,7%	116.513	455.814	-74,4%
Número de Empreendimentos Entregues	1	0	100,0%	3	-66,7%	2	6	-66,7%
Número de Unidades Entregues	34	0	100,0%	371	-90,8%	217	954	-77,3%

Terrenos	3T2024	2T2024	% Var.	3T2023	% Var.	9M2024	9M2023	% Var.
Land Bank (100%)	4.165.137	4.236.517	-1,7%	5.376.244	-22,5%	4.165.137	5.376.244	-22,5%
Land Bank (% Melnick)	2.709.015	2.712.632	-0,1%	3.691.433	-26,6%	2.709.015	3.691.433	-26,6%

Mercado de Capitais

Mercado de Ações

As ações da Melnick são negociadas na B3 sob o código MELK3. Em 31 de outubro de 2024 as ações da Melnick estavam cotadas a R\$ 3,56, totalizando um valor de mercado de R\$ 726,1 milhões, excluindo as ações mantidas em tesouraria.

Ações em Tesouraria e Free Float

Em 31 de outubro 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 98,9% e de 34,5% excluindo os acionistas com posição igual ou superior a 5%.

Enterprise Value

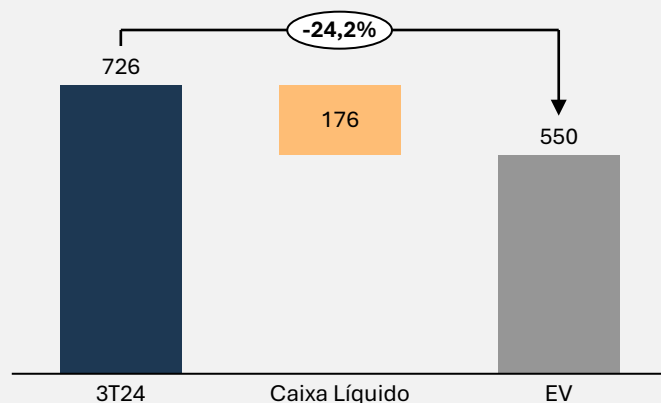
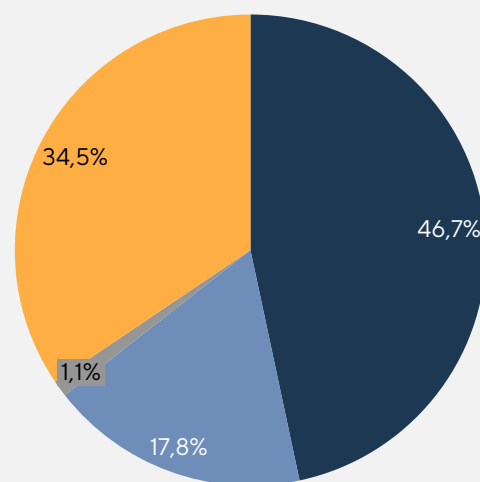
Devido a sólida estrutura financeira, ao final do 3T24 a posição de caixa líquido era de R\$ 175,7 milhões impactando em uma redução de 24,2% no Enterprise Value.

Volume

Até a presente data o volume médio diário de ações negociadas em bolsa no ano de 2024 é de 546 mil ações dia.

Composição Acionária

■ Melpar Invest
 ■ Tesouraria
■ Real Investor
 ■ Outros



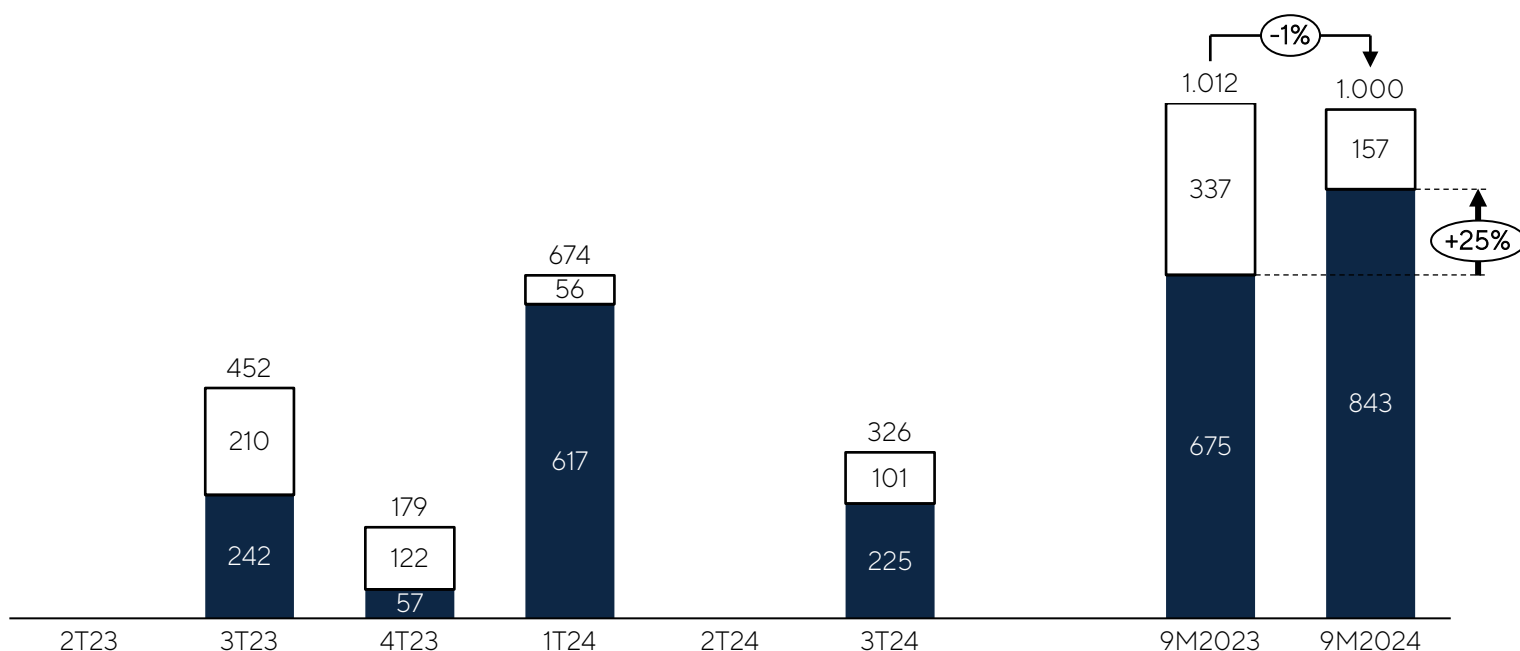
Desempenho Operacional

Lançamentos

Lançamentos

No terceiro trimestre de 2024, foram realizados quatro lançamentos no total de R\$ 326 milhões de VGV bruto (R\$ 225 milhões % Melnick). Nos 9M2024, os lançamentos representam um total de R\$ 1,0 bilhão de VGV bruto (R\$ 843 milhões no % Melnick), representando um crescimento de 25% (% Melnick) em relação ao mesmo período do ano anterior. Destacamos que os lançamentos dos 9M2024 (% Melnick), representam um crescimento de 18% do volume lançado em 2023 (% Melnick).

□ VGV Bruto¹ ■ VGV Líquido²



Empreendimento	Unidade de negócio	VGV Total ¹ (R\$ mil)	VGV Melnick ² (R\$ mil)	Área Útil ³ (m ²)	Unid. ³	Valor Médio Unidade (R\$ mil)	Segmento
1T2024		673.605	617.161	37.828	164	3.763	
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
2T2024		-	-	-	-	-	
3T2024		325.975	225.366	28.952	467	568	
Grand Park Moinhos – F3	INC	63.043	48.131	7.658	114	422	Residencial
GO Moinhos	INC	112.372	101.232	7.473	158	641	Residencial
Yofi	INC	107.832	40.067	7.736	52	1.541	Residencial
Open Alto Ipiranga	INC	42.728	35.936	6.085	143	251	Residencial
Total		999.579	842.527	66.780	631	1.399	

¹ VGV bruto de permutas físicas e comissão de vendas. ² VGV líquido de permutas físicas e comissão de vendas. ³ Líquidas de permuta física.

⁴ Unidades são referentes a quantidade de cotas em comercialização.

Open Alto Ipiranga – Fase 1

VGV Bruto R\$ 43 mil- VGV Melnick R\$ 36 mil - 143 Unidades



GO Moinhos

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



Yofi

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

Grand Park Moinhos – Fase 3

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



Desempenho Operacional

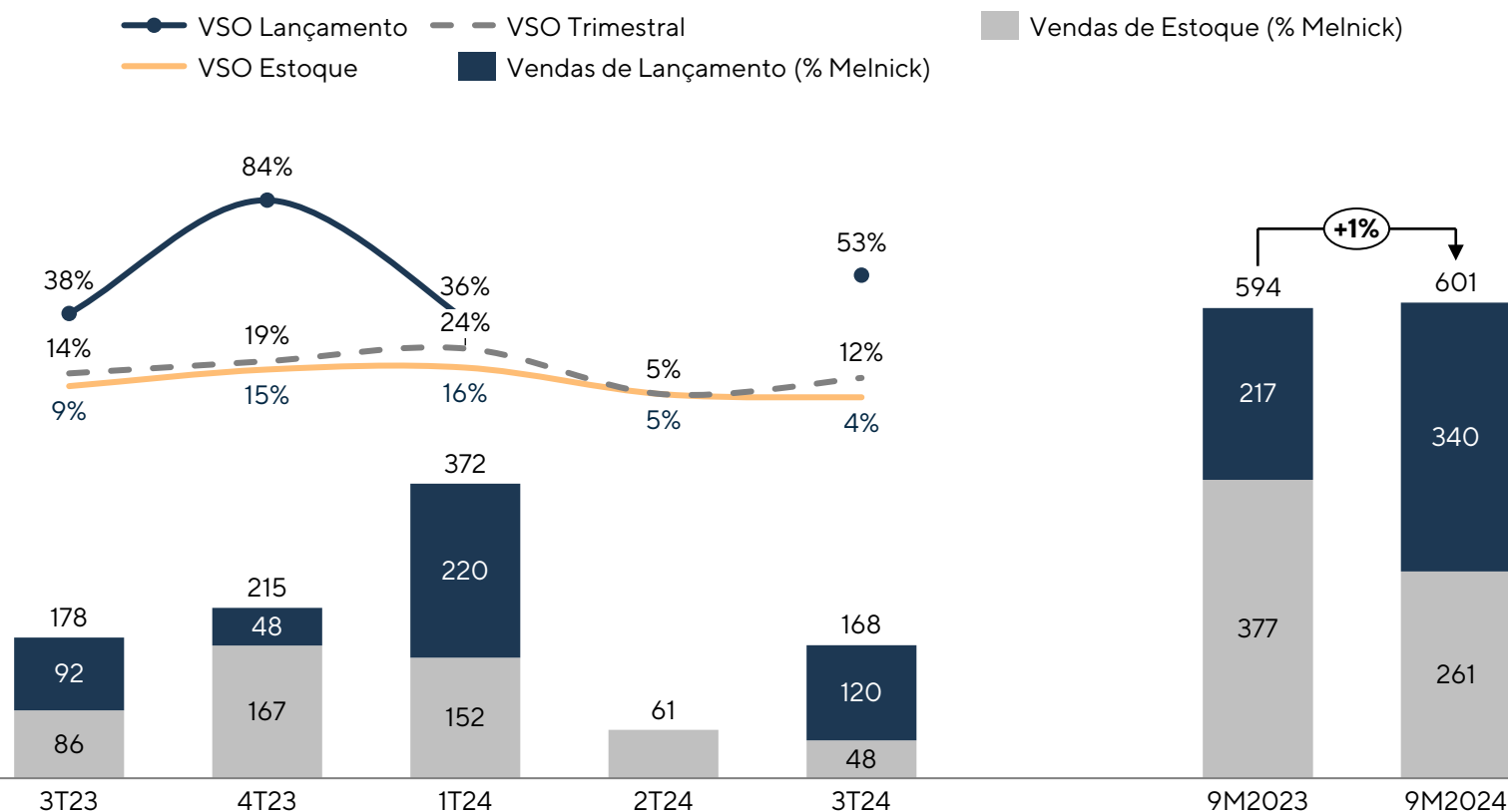
Vendas Brutas e Líquidas

Vendas Brutas e Líquidas

No terceiro trimestre de 2024, as vendas brutas e líquidas foram de, respectivamente, R\$ 182 milhões e R\$ 168 milhões (% Melnick). Nos 9M2024, as vendas brutas e líquidas foram de, respectivamente, R\$ 710 milhões e R\$ 601 milhões (% Melnick), representando um crescimento de 1% das vendas líquidas em relação ao mesmo período do ano anterior.

Composição das vendas do período (R\$ milhões, % Melnick)	3T23	4T23	1T24	2T24	3T24	9M2023	9M2024
Vendas Brutas	211	242	429	92	182	681	710
Estoque	119	194	209	92	62	464	370
Lançamentos	92	48	220	0	120	217	340
Distratos correntes	-33	-26	-57	-31	-14	-87	-109
Vendas líquidas correntes	178	215	372	61	168	594	601

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%.





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 (m ²)		Unid.	
	3T24	9M2024	3T24	9M2024	3T24	9M2024	3T24	9M2024
Incorporadora	147.594	595.993	137.721	561.324	11.916	44.327	231	547
Loteamento	18.607	42.548	5.478	15.503	20.375	57.487	82	229
Open	24.750	24.089	24.750	24.089	3.966	4.098	94	90
Total	190.951	662.630	167.949	600.916	36.258	105.913	407	866

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 (m ²)		Unid.	
	3T24	9M2024	3T24	9M2024	3T24	9M2024	3T24	9M2024
Até 2019	33.831	87.882	30.034	85.984	16.099	40.635	119	257
2020	82	-2.993	228	-2.847	-338	-943	-3	-11
2021	1.508	41.483	1.508	41.181	234	2.625	-4	57
2022	-1.553	54.147	-5.078	27.651	2.594	13.662	4	74
2023	17.474	90.003	11.232	66.423	4.558	20.713	22	139
2024	139.608	392.107	130.025	382.524	13.111	29.221	269	350
Total	190.951	662.630	167.949	600.916	36.258	105.913	407	866

Desempenho Operacional

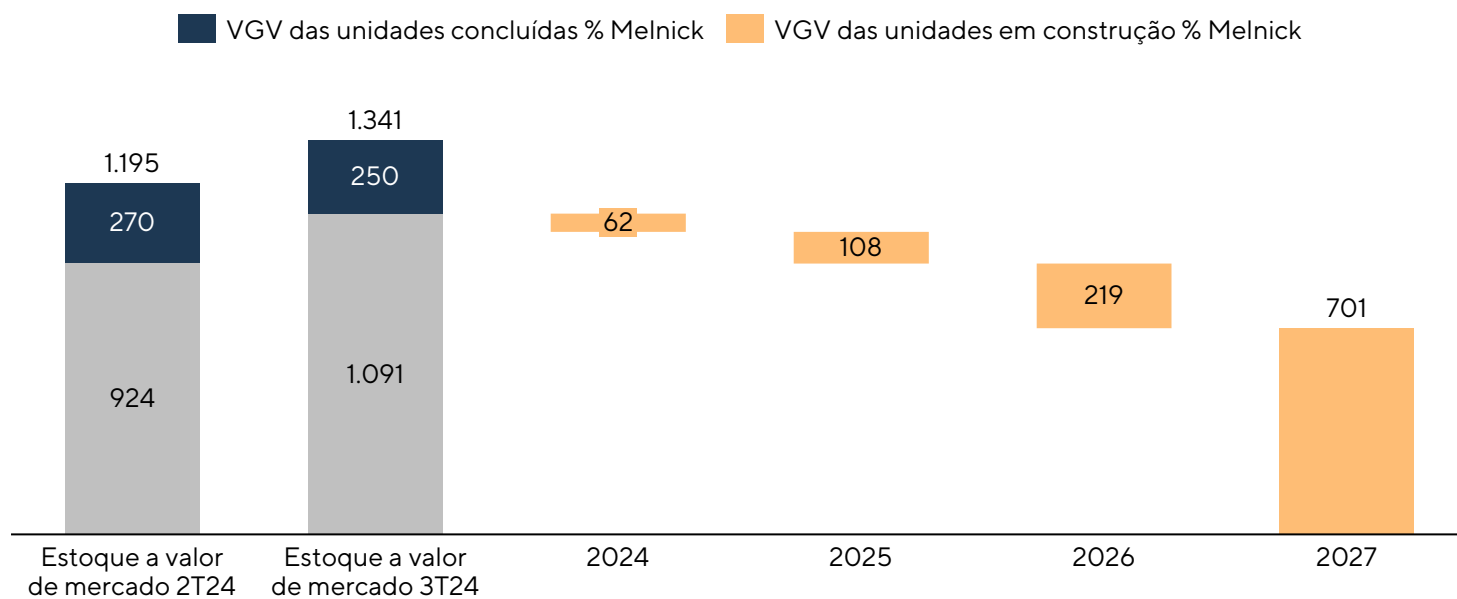
Estoque

Estoque

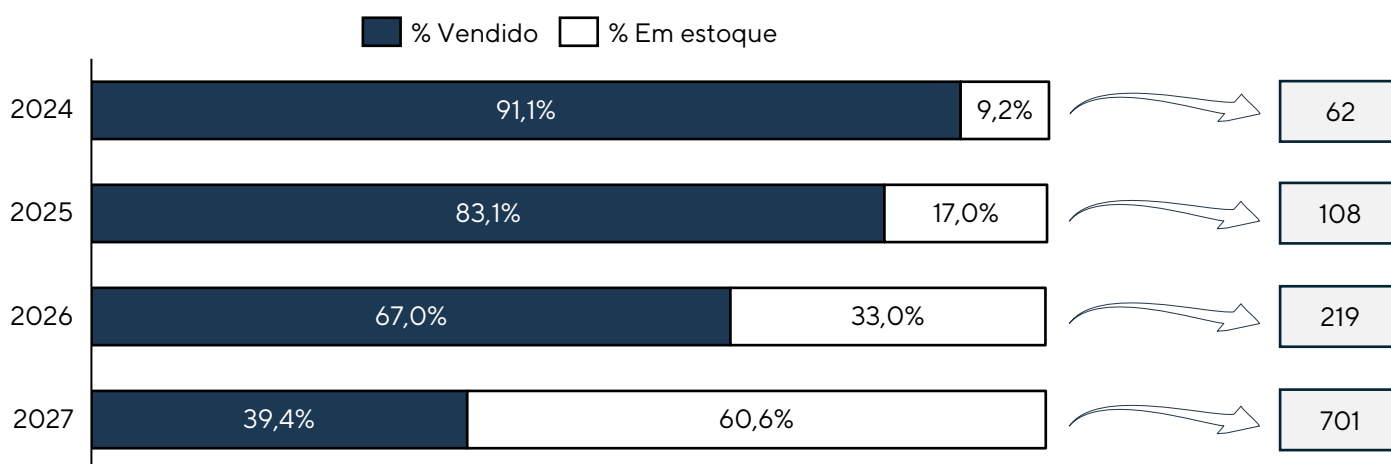
Encerramos o 3T24 com R\$ 1.340,9 milhões em estoque (% Melnick), conforme detalhamos abaixo:

Ano de conclusão previsto	Estoque Total (R\$ mil)	Estoque Melnick (R\$ mil)	% Valor	Unidades	% Unidades
Estoque pronto	259.220	250.087	19%	854	44%
2024	63.387	62.421	5%	58	3%
2025	138.542	107.820	8%	349	18%
2026	327.763	219.324	16%	207	11%
2027	739.175	701.219	52%	460	24%
Total	1.528.087	1.340.870	100%	1.928	100%

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 ¹	Unidades	% Unidades
Até 2018	198.232	190.761	31	681	35%
2019	45.488	38.202	8	347	18%
2020	41.463	41.359	5	49	3%
2021	69.582	67.853	8	88	5%
2022	279.437	167.435	7	293	15%
2023	335.325	307.983	7	197	10%
2024	558.560	527.276	6	273	14%
Total	1.528.087	1.340.870	71	1.928	100%

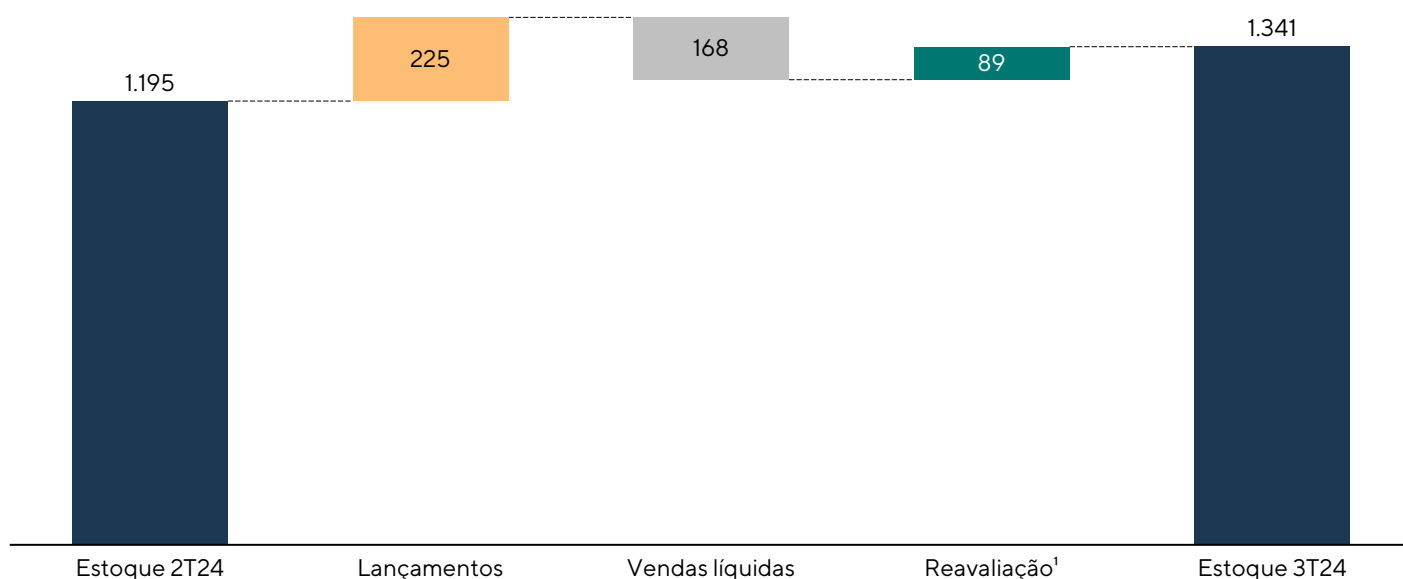
A abertura por unidade negócio é apresentada a seguir:

Unidade de negócio	Estoque Total (R\$ mil)	Estoque % Melnick (R\$ mil)	Estoque % Melnick Pronto		Estoque em Construção	
			(R\$ mil)	Unidades	(R\$ mil)	Unidades
Residencial	90.136	1.089.131	71.658	148	1.017.472	528
Loteamento	1.199.198	43.426	9.901	159	33.525	502
Comercial	238.753	208.313	168.527	547	39.786	44
Total	1.528.087	1.340.870	250.087	854	1.090.783	1.074

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)



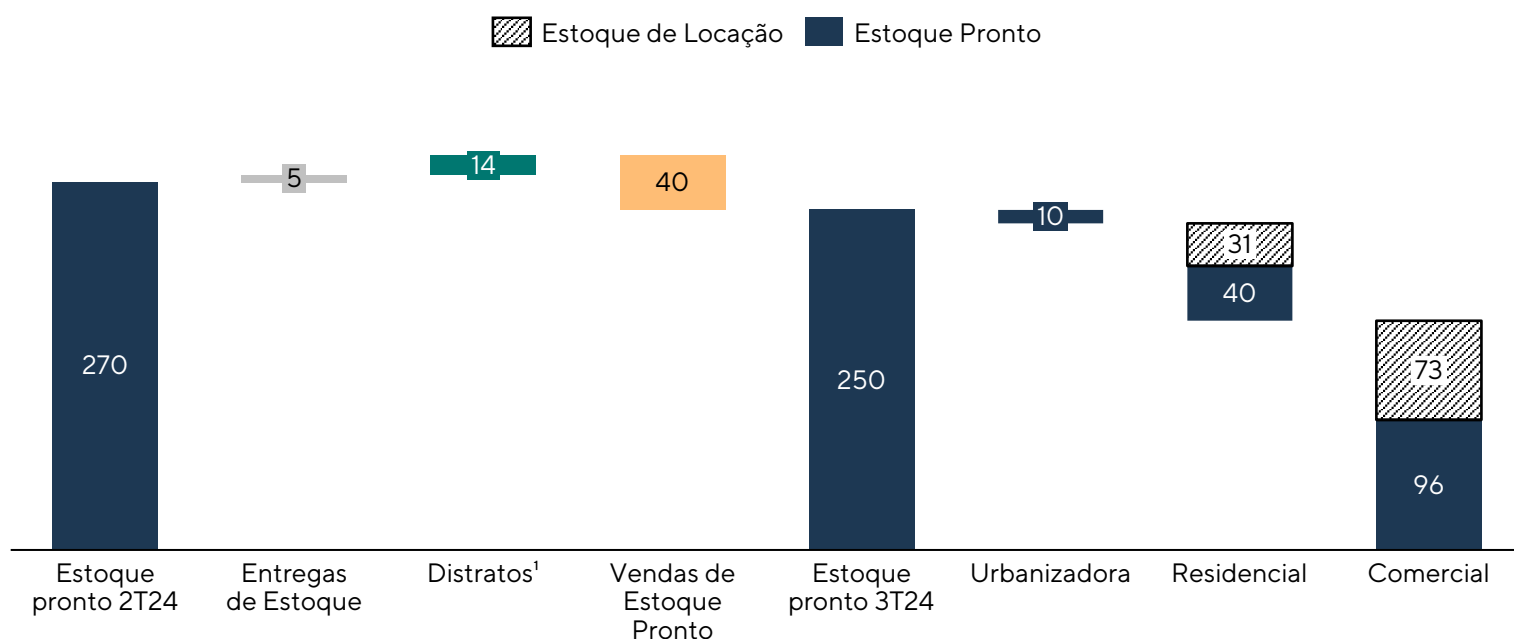
¹ Readequação ao preço de mercado praticado nas últimas vendas.

Desempenho Operacional

Estoque Pronto

Estoque Pronto (% Melnick)

Como podemos ver no gráfico abaixo, vendemos R\$ 40 milhões (% Melnick) de estoque pronto no 3T24, encerramos o período com R\$ 250 milhões de estoque concluído.



Abaixo demonstramos o breakdown 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	71.658	148	40.241	70	47%	31.418	78	53%
Loteamento	9.901	159	9.901	159	100%	0	0	0%
Comercial	168.527	547	95.690	73	13%	72.837	474	87%
Total	250.087	854	145.832	302	35%	104.254	552	65%

¹Considerando que a totalidade dos distratos são de unidades prontas.

Desempenho Operacional

Terrenos (Land bank)

Terrenos (Landbank)

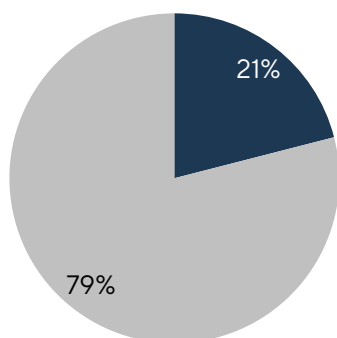
O landbank encerrou o terceiro trimestre de 2024 com R\$ 4,2 bilhões de VGV total sendo destes, R\$ 2,7 bilhões em VGV potencial (% Melnick).

Unidade de Negócio	Projetos	Unidades	Área Total (m ² mil)	Área Privativa (m ² mil)	VGV Total (R\$ milhão)	VGV Líquido % Melnick (R\$ milhão)
Incorporadora	13	2.391	115	200	2.199	1.943
Urbanizadora	15	6.434	4.743	1.889	1.966	766
Total	28	8.825	4.858	2.089	4.165	2.709

Landbank aprovado

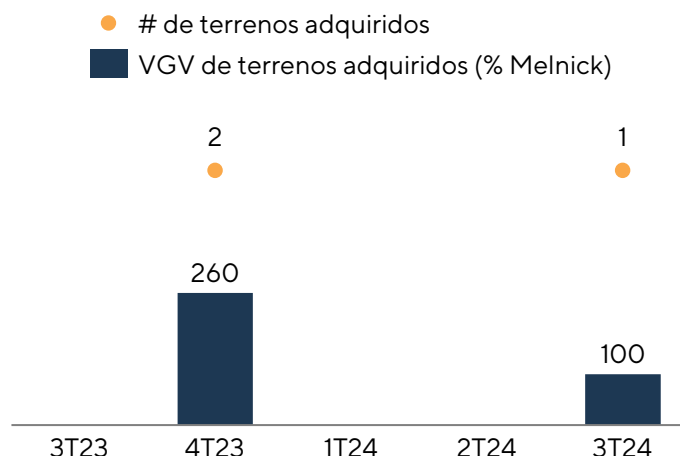
Dos R\$ 2,7 bilhões em VGV potencial (% Melnick), R\$ 583 milhões já estão com projetos aprovados, correspondentes a 21% do landbank.

- Landbank aprovado
- Landbank em desenvolvimento



Aquisições de Landbank

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



Desempenho Operacional

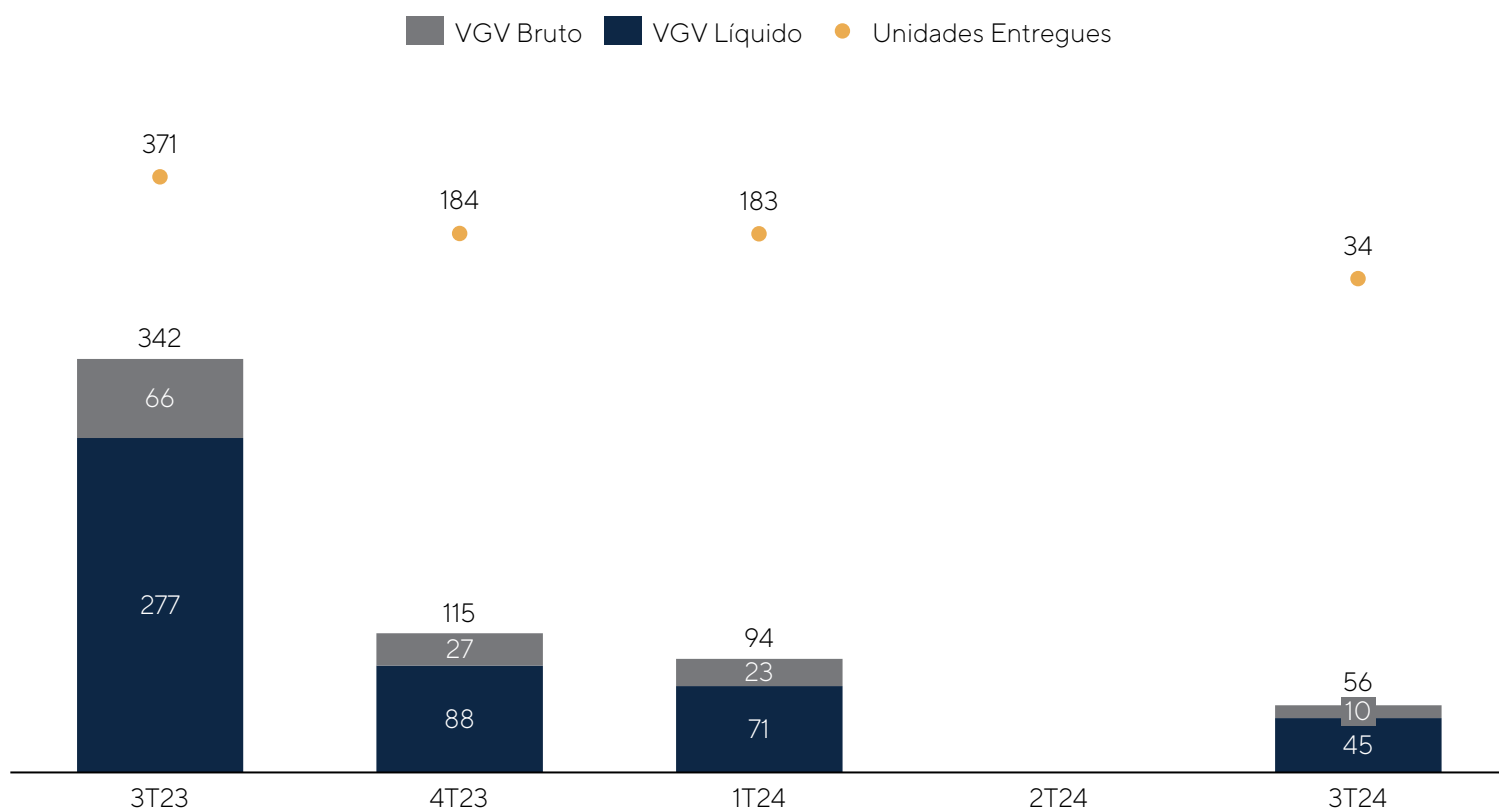
Entregas e Execução de Empreendimentos

Entregas e Execução de Empreendimentos

No terceiro trimestre de 2024, foi entregue o empreendimento Hillside, totalizando R\$ 55,5 milhões de VGV bruto (R\$ 45,1 milhões no % Melnick) e 34 unidades.

Empreendimento	Unidade de negócio	VGV Total ¹ (R\$ mil)	VGV Melnick ² (R\$ mil)	Área Útil ³ (m2)	Unid. ³	Valor Médio Unidade (R\$ mil)	Segmento
1T2024		93.933	71.394	6.634	183	390	
GO Rio Branco	INC	93.933	71.394	6.634	183	342	Residencial
2T2024		-	-	-	-	-	
3T2024		55.523	45.119	4.439	34	1.327	
Hillside	INC	55.523	45.119	4.439	34	1.327	Residencial
Total		126.917	116.513	11.073	217	585	

¹ VGV bruto de permutas físicas e comissão de vendas. ² Líquido de permutas físicas e comissão de vendas. ³ Líquidas de permuta física. Valor considerando os preços de venda da época do lançamento.



Em 30 de setembro de 2024 a Companhia possuía 27 canteiros ativos sendo 18 da incorporadora, 6 da urbanizadora e 3 da marca open.



Carlos Gomes Square

previsão de entrega 4T24

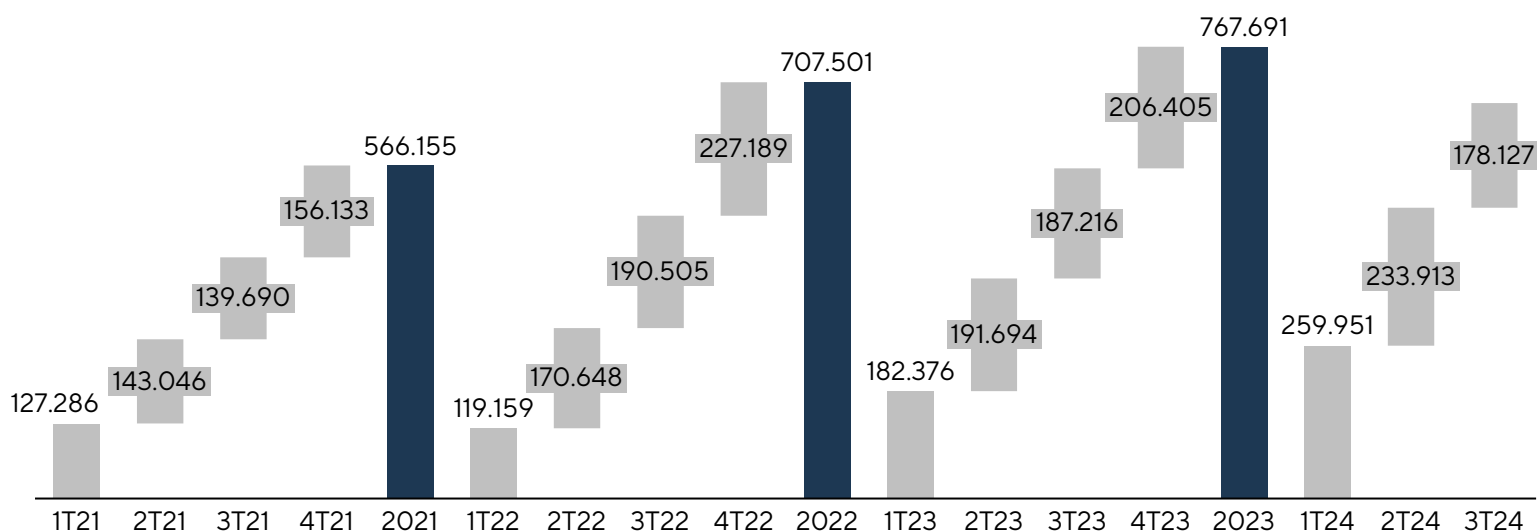
Desempenho Operacional

Repasses e Recebimento

Repasso 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 terceiro trimestre de 2024 foi de R\$ 178,1 milhões e de R\$ 672,0 milhões nos 9M2024.

R\$ mil	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23	1T24	2T24	3T24
Unidades em obra	114	119	88	130	142	190	163	137	95	134	197	159	131
Unidades concluídas	26	37	31	40	49	37	19	55	92	72	63	75	47
Total	140	156	119	171	191	227	182	192	187	206	260	234	178

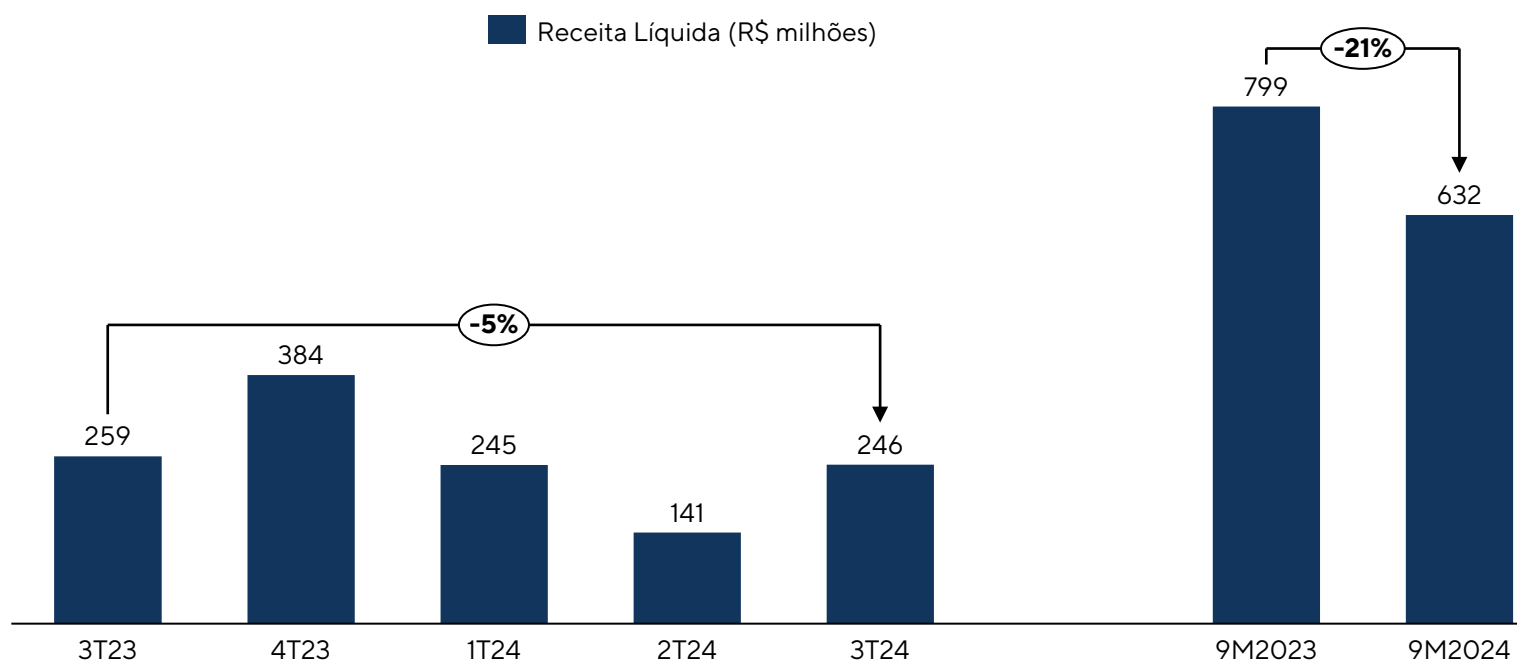


Desempenho Econômico Financeiro

Receita Líquida

Receita Líquida

No terceiro trimestre de 2024, obtivemos uma receita operacional líquida de R\$ 246 milhões, apresentando uma redução de 5% em relação ao 3T23. Nos 9M2024 a receita líquida operacional totalizou R\$ 632 milhões, apresentando uma redução de 21% em relação aos 9M2023



Hillside

Entregue 3T24

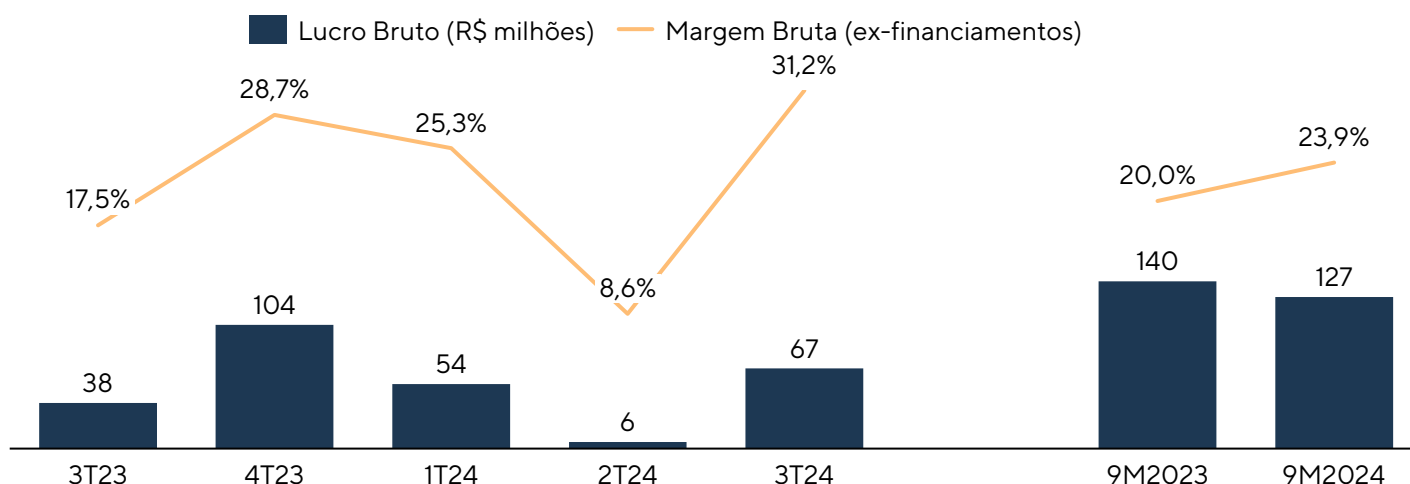


Desempenho Econômico Financeiro

Lucro Bruto e Margem Bruta

Lucro Bruto e Margem Bruta

No terceiro trimestre o lucro bruto foi de R\$ 67 milhões e a margem bruta foi de 31,2%, expurgando os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo. Nos 9M2024 o lucro bruto foi de R\$ 127 milhões e a margem bruta foi de 23,9% expurgando os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo.



¹ 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 3T24 (R\$ milhões)	Margem Bruta	Margem REF ¹	Margem Bruta do Estoque
Receita Líquida	245,6	1.107,3	1.467,0
CPV	-178,4	-755,3	-1.045,8
Construção e Terrenos	-169,0	-755,3	-1.028,2
Encargos financeiros	-9,4	0,0	-17,6
Lucro Bruto	67,2	352,0	421,2
Margem Bruta (%)	27,35%	31,79%	28,7%
Margem Bruta (%) ex-financiamentos	31,16%	31,79%	29,9%

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 3T24		
	Unidades Vendidas (R\$ mi)	Unidades em Estoque (R\$ mi)	Total (R\$ mi)
2024	142.395	43.779	186.174
2025	345.962	166.539	512.502
2026	223.777	180.930	404.707
2027	43.206	49.634	92.840
Total	755.341	440.883	1.196.223

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. Nos 9M2024 as despesas operacionais totalizaram R\$ 75,2 milhões. O detalhamento encontra-se a seguir:

	3T23	4T23	1T24	2T24	3T24	9M2023	9M2024
Comerciais	23.367	18.272	14.634	15.184	16.528	60.939	46.347
Gerais e Administrativas	18.534	18.749	15.543	19.294	17.798	49.123	52.635
Outras despesas, líquidas	-4.827	5.768	-662	11.234	2.314	2.127	12.883
Despesas Operacionais	37.074	42.790	29.515	45.712	36.640	112.188	111.865
% da Receita Líquida (LTM)	14,52%	13,09%	13,24%	15,07%	15,22%	14,04%	17,71%
% G&A / Receita Líquida	7,17%	4,88%	6,34%	13,70%	7,25%	6,15%	8,33%

Outras despesas, líquidas (provisões):

	3T23	4T23	1T24	2T24	3T24	9M2023	9M2024
Provisões para contingências	-4.883	1.811	-45	-245	1.567	2.477	1.276
Provisões para distratos - IFRS 9 (a)	525	300	-160	-454	349	-427	-267
Outras despesas, líquidas	-468	3.657	-457	11.933	398	78	11.874
Outras despesas, líquidas	-4.827	5.768	-662	11.234	2.314	2.127	12.883

¹ 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 terceiro trimestre de 2024 com resultado financeiro positivo em R\$ 11,1 milhões. Nos 9M2024 o resultado financeiro positivo foi de R\$ 41,7 milhões. O detalhamento encontra-se abaixo:

	3T23	4T23	1T24	2T24	3T24	9M2023	9M2024
Despesas Financeiras	-1.330	-982	-4.062	-853	-720	-3.476	-5.635
Despesas financeiras	-1.330	-982	-4.062	-853	-720	-3.476	-5.635
Receitas Financeiras	23.377	24.157	28.276	21.204	21.683	65.923	71.163
Juros com aplicações financeiras	14.677	12.574	12.580	13.597	16.160	41.333	42.337
Juros com clientes	8.700	11.583	15.696	7.607	5.523	24.590	28.826
Receitas Financeiras Líquidas	22.047	23.175	24.214	20.351	20.963	62.447	65.528
Reclassificação das despesas apropriadas ao custo	-7.170	-6.737	-7.952	-6.482	-9.355	-19.593	-23.789
Resultado Financeiro	14.877	16.438	16.262	13.869	11.608	42.854	41.739

EBITDA

A seguir pode ser observado o histórico do EBITDA¹:

	3T23	4T23	1T24	2T24	3T24	9M2023	9M2024
Conciliação EBITDA							
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	26.070	87.035	47.860	-17.295	57.943	95.302	88.508
(+) Resultado Financeiro	-22.047	-23.175	-24.214	-20.351	-20.963	-62.447	-65.528
(+) Depreciação e Amortização	1.067	1.424	1.083	1.015	997	11	3.095
EBITDA	5.090	65.283	24.729	-36.631	37.977	32.866	26.075
Margem EBITDA	1,97%	16,98%	10,09%	-26,01%	15,47%	4,11%	4,13%
(+) Despesas financeiras apropriadas ao custo	7.170	6.737	7.952	6.482	9.355	19.593	23.789
EBITDA Ajustado	12.260	72.020	32.681	-30.149	47.332	52.459	49.864
Margem EBITDA ajustada (%)	4,74%	18,73%	13,33%	-21,41%	19,27%	6,56%	7,90%

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.

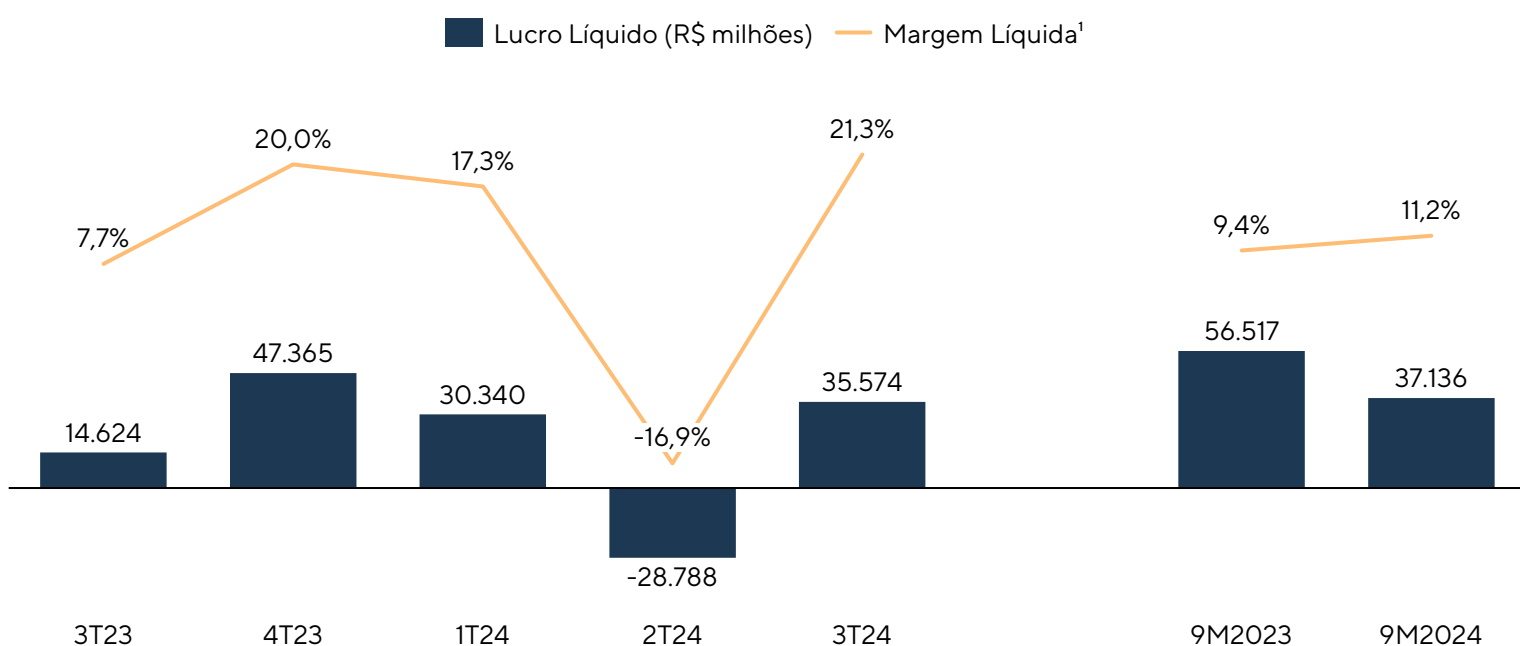
¹ EBITDA: resultado antes dos impostos, juros, encargos financeiros apropriados ao custo, depreciações e amortizações.

Desempenho Econômico Financeiro

Lucro Líquido e Margem Líquida

Lucro Líquido e Margem Líquida

No terceiro trimestre de 2024 o lucro líquido foi de R\$ 35,6 milhões e a margem líquida antes dos minoritários foi de 21,3%. Nos 9M2024 o lucro líquido foi de R\$ 37,1 milhões e a margem líquida¹ de 11,2%.



¹ 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 terceiro trimestre de 2024, o saldo de disponibilidades (caixa, equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários e caixa restrito) era de R\$ 519,5 milhões.

Neste período, os empréstimos e financiamentos a produção totalizaram R\$ 343,8 milhões, que são integralmente garantidos pelos recebíveis ou estoque dos projetos.

A tabela a seguir mostra a estrutura de capital; encerramos o terceiro trimestre de 2024 com um Caixa Líquido de R\$ 175,7 milhões, representando 14,6% do Patrimônio Líquido:

	3T23	4T23	1T24	2T24	3T24
Produção SFH	-268,2	-278,0	-285,8	-320,6	-338,3
Produção CRI	-14,0	-7,3	-2,6	-0,3	-5,5
Dívida Bruta	-282,2	-285,3	-288,5	-320,9	-343,8
Caixa	447,9	400,2	454,9	506,3	519,5
Caixa Líquido	165,7	115,0	166,4	185,4	175,7
Patrimônio Líquido	1.171,9	1.205,2	1.236,7	1.168,9	1.206,1
Caixa Líquido / PL	14,1%	9,5%	13,5%	15,9%	14,6%

Geração de Caixa (cash burn)

No terceiro trimestre de 2024, a queima de caixa operacional foi de R\$ -9,7 milhões. Nos 9M2024 a geração de caixa foi de R\$ 102,1 milhões.

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

	3T23	4T23	1T24	2T24	3T24
Caixa Líquido Inicial	181,2	165,7	115,0	166,4	185,4
Caixa Líquido Final	165,7	115,0	166,4	185,4	175,7
Variação do caixa líquido	-15,5	-50,7	51,5	19,0	-9,7
Dividendos e aportes	33,3	57,3	-	41,4	-
Recompra de ações	-	-	-	-	-
Cash burn	17,8	6,5	51,5	60,4	-9,7

Desempenho Econômico Financeiro

Contas a Receber de Clientes

Contas a Receber de Clientes

Encerramos o terceiro trimestre de 2024 com R\$ 277,6 milhões de recebíveis de unidades concluídas. Estes valores possuem a seguinte composição:

Natureza	(R\$ milhões)
Clientes com alienação fiduciária	220,8
Clientes em repasse (adimplentes e inadimplentes)	80,6
Provisão para distratos	-23,7
Total	277,6

O volume de contas a receber apropriado (R\$ 867,0 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\$ 1,8 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	167,4
2025	681,4
2026	435,7
2026 em diante	487,2
Total	1.770,1

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	3T23	4T23	1T24	2T24	3T24	9M2023	9M2024
Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	258.650	384.420	245.143	140.815	245.563	799.289	631.522
Custo incorrido das vendas realizadas	-220.457	-280.841	-191.021	-135.174	-178.403	-659.120	-504.598
Lucro Bruto	38.193	103.579	54.122	5.641	67.160	140.169	126.924
<i>Margem Bruta</i>	<i>14,77%</i>	<i>26,94%</i>	<i>22,08%</i>	<i>4,01%</i>	<i>27,35%</i>	<i>17,54%</i>	<i>20,10%</i>
<i>Margem Bruta (ex-financiamento)</i>	<i>17,54%</i>	<i>28,70%</i>	<i>25,32%</i>	<i>8,61%</i>	<i>31,16%</i>	<i>19,99%</i>	<i>23,87%</i>
Despesas Operacionais	-37.074	-42.790	-29.515	-45.710	-36.640	-112.188	-111.865
Comerciais	-23.367	-18.272	-14.634	-15.184	-16.528	-60.938	-46.347
Gerais e Administrativas	-18.534	-18.749	-15.543	-19.294	-17.798	-49.123	-52.635
Outras despesas operacionais, líquidas	4.827	-5.768	662	-11.232	-2.314	-2.127	-12.883
Lucro operacional antes do resultado financeiro	1.119	60.789	24.607	-40.069	30.520	27.981	15.059
Resultado das participações societárias							
Equivalência patrimonial	2.904	3.070	-961	2.425	6.460	4.871	7.924
Resultado Financeiro	22.047	23.175	24.214	20.351	20.963	62.446	65.528
Despesas Financeiras	-1.330	-982	-4.062	-853	-720	-3.476	-5.635
Receitas Financeiras	23.377	24.157	28.276	21.204	21.683	65.922	71.163
Lucro antes do IRPJ e CSLL	26.070	87.035	47.860	-17.293	57.943	95.298	88.511
IRPJ e CSLL	-6.133	-10.075	-5.482	-6.571	-5.758	-20.312	-17.811
Corrente	-5.371	-7.871	-4.880	-8.130	-5.011	-17.496	-18.021
Diferido	-762	-2.204	-602	1.559	-747	-2.816	210
Lucro Líquido antes da participação dos minoritários	19.937	76.959	42.378	-23.864	52.185	74.986	70.700
Participação de minoritários	-5.313	-29.595	-12.038	-4.914	-16.611	-18.469	-33.564
Lucro Líquido do Exercício	14.624	47.365	30.340	-28.788	35.574	56.517	37.136
Margem Líquida	5,65%	12,32%	12,38%	-20,44%	14,49%	7,07%	5,88%
Margem Líquida (sem minoritários)	7,71%	20,02%	17,29%	-16,95%	21,25%	9,38%	11,20%

Anexo 2 – Balanço Patrimonial

(Consolidado em milhares de reais)

ATIVOS	30/09/2023	31/12/2023	31/03/2024	30/06/2024	30/09/2024
Caixa e equivalentes de caixa	5.582	1.580	1.045	812	3.710
Títulos e valores mobiliários	441.263	397.595	447.863	499.878	508.551
Contas a receber	641.850	709.843	678.312	695.827	683.114
Imóveis a comercializar	858.523	853.518	784.652	815.751	838.070
Demais contas a receber	32.736	28.901	26.572	35.107	39.426
Ativo Circulante	1.979.954	1.991.437	1.938.444	2.047.375	2.072.871
Títulos e valores mobiliários lp	1.022	1.039	5.981	5.659	7.228
Contas a receber	275.073	309.560	386.632	302.680	344.000
Imóveis a comercializar	135.045	71.000	68.371	46.339	36.237
Adiantamentos para futuros investimentos	955	674	848	796	1.277
Partes relacionadas	425	222	222	809	143
Demais contas a receber	10.541	12.841	14.012	14.238	14.856
Investimentos	19.894	23.386	23.627	24.941	30.901
Direito de uso	2.189	1.666	4.452	4.033	3.600
Imobilizado	9.568	9.420	9.005	8.775	8.559
Intangível	160	128	99	209	411
Ativo Não Circulante	454.872	429.936	513.249	398.147	447.212
Total do ativo	2.434.826	2.421.373	2.451.693	2.455.854	2.520.083
PASSIVOS	30/09/2023	31/12/2023	31/03/2024	30/06/2024	30/09/2024
Fornecedores	52.793	53.465	41.188	33.949	32.037
Contas a pagar por aquisição de imóveis	77.983	68.511	67.696	73.958	74.381
Empréstimos e financiamentos	54.640	145.523	115.564	160.138	229.298
Impostos e contribuições correntes	6.249	9.493	7.475	8.462	5.388
Impostos e contribuições diferidos	16.073	18.460	19.113	12.916	13.027
Adiantamentos de clientes	250.387	235.536	298.937	323.602	276.242
Dividendos propostos	39.799	-	-	-	-
Provisões	53.015	58.757	59.234	62.837	61.794
Partes relacionadas	37.742	43.406	9.944	6.838	13.963
Demais contas a pagar	54.638	52.674	40.943	38.757	44.819
Passivos Circulante	643.319	685.825	660.094	721.456	750.949
Adiantamentos de clientes	105.574	78.795	82.079	131.425	162.082
Contas a pagar por aquisição de imóveis	148.322	141.713	120.699	105.318	100.258
Provisões	34.329	33.793	30.297	27.762	30.103
Empréstimos e financiamentos	227.598	139.736	172.914	160.796	114.489
Demais contas a pagar	-	-	-	-	-
Impostos e contribuições diferidos	14.604	16.807	17.409	21.799	23.220
Passivo Exigível a Longo Prazo	530.427	410.844	423.398	447.100	430.152
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	-12.646	-12.646
Plano de opção de ações	11.441	14.812	15.931	11.581	13.178
Reservas de lucros	54.203	54.204	59.398	59.398	59.398
Lucros Acumulados	16.718	46.605	30.340	1.560	37.136
Dividendos Adicionais Propostos	-	-	41.411	-	-
Patrimônio Líquido	1.171.938	1.205.197	1.236.656	1.168.922	1.206.095
Participação dos não controladores	89.142	119.507	131.545	118.377	132.887
Total Patrimônio Líquido	1.261.080	1.324.704	1.368.201	1.287.299	1.338.982
Passivo e Patrimônio Total	2.434.826	2.421.373	2.451.693	2.455.855	2.520.083

Anexo 3 – Demonstração de Fluxo de Caixa

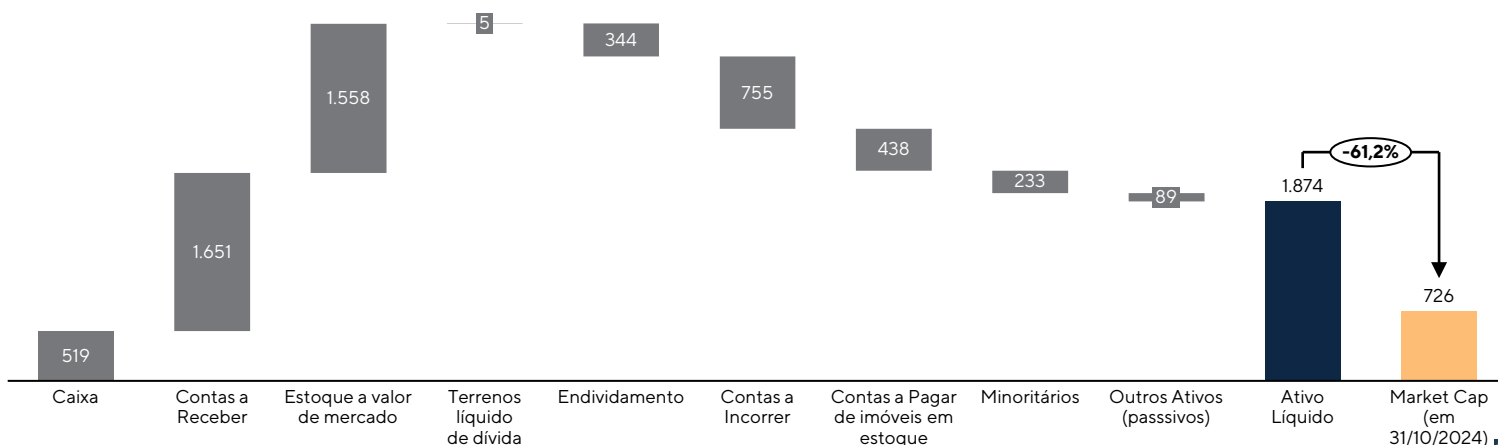
(Consolidado em milhares de reais)

FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	3T23	4T23	1T24	2T24	3T24
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	26.068	87.038	47.860	-17.295	57.946
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social					
Equivalência patrimonial	-2.904	-3.070	961	-2.425	-6.460
Depreciação e amortização	1.272	1.219	1.083	1.015	997
Provisão para contingências, líquida	-5.937	314	-2.483	-875	4.103
Provisão para garantias, líquida	1.284	2.719	-556	802	960
Provisão para distratos, líquida	-26.137	599	-1.680	3.122	-2.273
Provisão para participação nos resultados	343	1.574	1.700	-1.981	1.833
Juros provisionados	-8.087	-5.826	-5.155	-6.537	-5.778
Contas a receber	-50.189	-102.480	-45.541	66.437	-28.607
Imóveis a comercializar	53.649	69.050	71.495	-9.067	-12.217
Demais contas a receber	-4.765	1.535	1.158	-8.762	-4.936
Fornecedores	3.686	672	-12.277	-7.240	-1.911
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-9.160	-8.198	-21.829	-9.119	-4.637
Adiantamentos de clientes	11.487	-49.513	66.685	74.011	-16.703
Demais passivos	29.235	4.221	-11.975	1.008	3.534
Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações	19.844	-146	89.446	83.094	-15.638
Juros pagos	-484	-7.104	-6.244	-6.753	-8.697
Imposto de renda e contribuição social pagos	-6.132	-5.055	-4.880	-8.130	-5.011
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	13.228	-12.305	78.322	68.211	-29.346
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO					
Títulos e valores mobiliários	-9.603	56.225	-43.128	-38.096	4.456
Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	-954	-517	-3.423	-477	-550
Aumento (redução) dos investimentos	-594	-421	-1.204	1.112	500
Aumento (redução) de adiantamento para futuro aumento de capital em sociedades investidas	-301	281	-174	-288	-141
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento	-11.452	55.568	-47.929	-37.749	4.265
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO					
Captação de empréstimos e financiamentos	84.322	18.747	39.266	60.477	39.801
Amortização de empréstimos e financiamentos	-46.810	-15.369	-36.732	-28.326	-17.170
Partes relacionadas	10.954	5.867	-33.462	-3.353	7.451
Dividendos pagos	-33.300	-57.280	0	-41.411	0
Movimentos de acionistas não controladores	-13.474	770	0	-18.082	-2.102
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	1.692	-47.265	-30.928	-30.695	27.980
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	3.469	-4.002	-535	-233	2.898

Anexo 4 – NAV

(Consolidado em milhares de reais)

Ativo Líquido	30/09/2024
Disponibilidade e aplicações financeiras	519.489
Empréstimos, Financiamentos e debêntures a pagar	(343.787)
Endividamento líquido	175.702
Contas a receber de clientes on-balance	1.027.114
Contas a receber de clientes off-balance	1.130.880
Adiantamento de clientes	(438.324)
Impostos sobre contas a receber de clientes	(68.787)
Obrigações de construção de imóveis vendidos	(755.338)
Contas a receber de clientes líquido	895.545
Unidades em estoque a valor de mercado	1.528.087
Estoque de provisão de distratos a valor de mercado	95.059
Impostos sobre comercialização de unidades em estoque	(64.926)
Custo orçado a incorrer de imóveis em estoque	(440.883)
Ajuste de custo à incorrer de fases contabilmente consideradas lançadas	2.445
Estoque líquido	1.119.782
Estoque de terrenos on-balance	182.807
Dívida de terrenos on-balance	(174.639)
Dívida de terrenos já lançados	(3.417)
Terrenos	4.751
Participação de minoritários on-balance	(132.887)
Participação de minoritários off-balance	(100.338)
Participação de minoritários	(233.225)
Projetos consolidados por equivalência patrimonial on-balance	30.901
Projetos consolidados por equivalência patrimonial off-balance	
Projetos consolidados por equivalência patrimonial	30.901
Outros ativos	68.272
Outros passivos	(188.104)
Outros ativos (passivos)	(119.832)
Ativo líquido	1.873.624



Anexo 5 – Land Bank

Terreno	Localização	Data da Compra	Áreas (m ²)		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	Urbanizadora	mai/23	57.522	46.113	133	101.380	43.823
Terreno - XXI	Urbanizadora	mai/23	56.657	41.919	131	92.221	42.883
Terreno - XXII	Urbanizadora	mai/23	42.740	31.622	99	69.569	32.349
Terreno - XXIII	Urbanizadora	mai/23	57.410	31.569	99	69.452	32.295
Terreno - XXIV	Urbanizadora	mai/23	57.557	42.584	133	93.686	43.564
Terreno - XXV	Incorporadora	nov/23	2.110	7.778	62	112.878	91.615
Terreno - XXVI	Incorporadora	dez/23	4.133	16.195	140	189.417	167.988
Terreno - XXVII	Incorporadora	mar/24	2.879	9.939	63	160.061	138.465
Terreno - XXVIII	Incorporadora	set/24	8.763	12.691	163	137.946	109.955

Anexo 6 – Evolução da Comercialização e evolução financeira do custo

Projeto	Lançamento	% Melnick	% Vendido			% PoC		
			30/09/2024	30/06/2024	31/03/2024	30/09/2024	30/06/2024	31/03/2024
Hom lindoia	4T12	100%	95%	94%	93%	100%	100%	100%
Nine	4T12	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Icon - RS	1T13	100%	94%	93%	92%	100%	100%	100%
Icon RS - 2º Fase	2T13	100%	100%	100%	99%	100%	100%	100%
Anita Garibaldi	4T13	100%	95%	94%	94%	100%	100%	100%
Icon RS - 3º Fase	2T14	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Viva Vida Boulevard	4T14	100%	96%	96%	96%	100%	100%	100%
Hom Nilo	3T15	100%	95%	92%	91%	100%	100%	100%
MaxPlaza	4T15	100%	91%	89%	88%	100%	100%	100%
Central Park-1º fase	1T16	60%	78%	75%	71%	93%	92%	93%
Central Park-2º fase	2T16	60%	79%	76%	75%	93%	92%	93%
DOC Santana	2T16	100%	91%	89%	87%	100%	100%	100%
MaxPlaza-2º fase	2T16	100%	32%	31%	-64%	100%	100%	100%
Reserva Bela Vista	4T16	60%	98%	95%	94%	100%	100%	100%
Reserva do Lago	4T16	60%	87%	84%	83%	100%	100%	100%
Vida Viva Horizonte - 2º fase	4T16	100%	94%	94%	94%	100%	100%	100%
Grand Park Lindóia - Fase 1	4T16	100%	89%	86%	86%	100%	100%	100%
Linked Teresópolis	3T17	100%	79%	72%	71%	100%	100%	100%
Domingos de Almeida	3T17	60%	96%	93%	92%	100%	100%	100%
Grand Park Lindóia - Fase 2	4T17	100%	83%	82%	81%	100%	100%	100%
GO 1092	4T17	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Península (Brilhante)	4T17	60%	98%	98%	98%	100%	100%	100%
Vida Viva Linked	1T18	100%	92%	90%	89%	100%	100%	100%
Pontal	3T18	100%	84%	84%	84%	100%	100%	100%
Praça do Sol	4T18	48%	96%	92%	89%	100%	100%	100%
Vívio Lindoia	4T18	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Teena	1T19	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Pontal - 2º fase	1T19	100%	60%	63%	63%	100%	100%	100%
Central Park-3º fase	3T19	60%	0%	0%	0%	93%	92%	93%
High Garden	3T19	100%	99%	99%	98%	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%	96%	94%	95%
Radisson Moinhos 1903	4T19	100%	91%	91%	91%	100%	100%	100%
GO24	1T20	100%	98%	97%	97%	100%	100%	100%
Carlos Gomes Square - Fase 1	2T20	100%	96%	96%	91%	96%	93%	93%
OPEN Canoas Centro - Fase 2	4T19	100%	98%	98%	99%	96%	94%	95%
Carlos Gomes Square - Fase 2	3T20	100%	92%	92%	94%	96%	93%	93%
Supreme Altos do Central Parque	4T20	100%	88%	88%	88%	100%	100%	100%
Gran Park Lindoia - F3	1T21	100%	96%	94%	92%	100%	100%	100%
Go Rio Branco	1T21	100%	95%	96%	97%	100%	100%	100%
Casaviva	1T21	50%	98%	98%	98%	100%	100%	100%
Botanique Residence	1T21	100%	88%	90%	92%	97%	94%	92%
Seen Boa Vista	2T21	100%	95%	91%	91%	91%	86%	83%
Hillside	3T21	100%	90%	90%	93%	100%	96%	94%
Arte Country Club	3T21	82%	98%	98%	98%	94%	89%	85%
GO Cidade Baixa	4T21	100%	93%	95%	93%	84%	78%	74%
GO Carlos Gomes	4T21	100%	87%	90%	90%	92%	88%	82%
Nilo Square - Residencial	1T22	50%	73%	73%	72%	62%	56%	53%
Zen Concept Resort	1T22	35%	99%	99%	99%	95%	92%	90%
Open Protásio	1T22	100%	91%	91%	90%	88%	80%	70%
Nilo Square F2	2T22	50%	82%	82%	90%	62%	56%	53%
OPEN Canoas Centro - Fase 3	2T22	100%	98%	99%	98%	96%	94%	95%
Seen Menino Deus	3T22	100%	74%	75%	75%	65%	62%	60%
Ther Garden - Residencial 1	3T22	25%	100%	100%	99%	90%	84%	85%
The Garden - Residencial 2	4T22	25%	91%	88%	88%	68%	65%	64%
Grand Park Moinhos - Fase 1	4T22	100%	92%	96%	93%	47%	42%	39%
Arbo Village Park	4T22	33%	64%	62%	59%	75%	69%	65%
Nilo Square Hotel	1T23	50%	97%	98%	100%	62%	56%	53%
Grand Park Moinhos - Fase 2	1T23	100%	81%	78%	67%	47%	42%	39%
Arte Cidade Nilo - Fase 1	1T23	100%	47%	46%	47%	38%	35%	34%
The Garden - Residencial 3	3T23	25%	75%	68%	59%	82%	81%	80%
Go Bom Fim	3T23	65%	91%	91%	88%	39%	35%	31%
Casa Moinhos	3T23	100%	67%	67%	67%	55%	52%	51%
Las Piedras	4T23	50%	73%	72%	71%	61%	58%	56%
Raro	4T23	50%	100%	100%	100%	54%	48%	47%
High Garden Rio Branco	1T24	100%	58%	54%	49%	22%	19%	18%
Zayt	1T24	100%	38%	38%	33%	31%	30%	28%
Grand Park Moinhos	3T24	100%	32%			47%		
GO Moinhos	3T24	100%	62%			27%		
Yofi	3T24	50%	42%			40%		

melnick