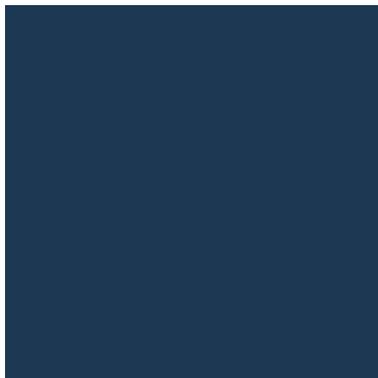


# 4T24 Relatório de Resultados



**Porto Alegre, 20 de março de 2025**, 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 quarto trimestre de 2024 (4T24). As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado o contrário, são apresentados em Reais (R\$).

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

21 de março de 2025  
09h30 (Brasília) | 08h30 (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)

Leandro Melnick – CEO  
Juliano Melnick – CFO e DRI  
Joelson Boeira – Diretor Administrativo e 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 quarto trimestre de 2024 (4T24).*

### Relacionamento com os auditores independentes

*Em conformidade com a Instrução CVM nº 80/22 informamos que os auditores independentes da Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes não prestaram durante o trimestre e exercício findo em 31 de dezembro 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

entregue 4T24

Porto Alegre, 20 de março de 2025, 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 quarto trimestre de 2024 (4T24). As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado o contrário, são apresentados em Reais (R\$).

### Destaques

- **R\$ 1,1 bilhão de lançamentos no ano de 2024 com 49% de crescimento em relação à 2023.**
- **R\$ 251 milhões de lançamentos no quarto trimestre de 2024 com crescimento de 340% em relação ao quarto trimestre de 2023.**
- **R\$ 837 milhões em vendas no ano de 2024. Mesmo com o 2T2024 atípico, o ano superou em 3% o volume de vendas líquidas de 2023.**
- **R\$ 236 milhões em vendas no quarto trimestre de 2024 com 61% de VSO dos lançamentos.**
- **Margem bruta de 24,9% no ano de 2024 com 9% de crescimento em relação à 2023.**
- **R\$ 71 milhões de geração operacional de caixa em 2024 com 37% de crescimento em relação à 2023.**



# 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>7</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

É com satisfação que apresentamos os resultados da Melnick do ano de 2024.

Lançamos no 4T2024 quatro empreendimentos, totalizando um VGV de R\$ 520,5 milhões (R\$ 251,0 milhões % Melnick), com uma VSO de 61%. No ano de 2024 foram lançados 10 empreendimentos, totalizando um VGV de R\$ 1,5 bilhão (R\$ 1,09 bilhão % Melnick) um crescimento de 28% em relação ao volume total lançado no ano de 2023 e de 49% no % Melnick.

Encerramos o 4T24 com R\$ 1,3 bilhão de VGV (% Melnick) em estoque. Do estoque concluído, que representa R\$ 295,2 milhões, R\$ 92,3 milhões, ou 31%, 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\$ 236,1 milhões (% Melnick) no 4T2024 e, no ano de 2024, mesmo com um segundo trimestre atípico devido das fortes cheias ocorridas no estado, as vendas líquidas totalizaram R\$ 837,0 milhões (% Melnick), sendo que a parcela de vendas de estoques totalizou R\$ 345 milhões.

Atualmente temos R\$ 2,9 Bilhões de VGV (% Melnick) em landbank, compostos por 30 terrenos ou fases, sendo que 14% do nosso landbank já possui projeto aprovado com VGV potencial de R\$ 414 milhões (% Melnick).

No trimestre entregamos 5 empreendimentos totalizando um VGV de R\$ 743,7 milhões (R\$ 510,9 milhões % Melnick) e no ano foram entregues 7 empreendimentos, totalizando um VGV de R\$ 893,1 milhões (R\$ 627,5 milhões % Melnick).

A Receita líquida do trimestre totalizou R\$ 397,5 milhões, aproximadamente e, cerca de R\$ 1,02 bilhão no ano de 2024. Nosso Lucro Bruto totalizou R\$ 96,5 milhões no trimestre com margem bruta ajustada de 26,5% e R\$ 223,5 milhões no ano de 2024. O Lucro líquido totalizou, aproximadamente, R\$ 34,2 milhões no trimestre com margem líquida<sup>2</sup> antes da participação dos minoritários de 16,6% e R\$ 71,4 milhões no ano.

Possuímos uma sólida posição de caixa de R\$ 464,8 milhões e um caixa líquido de R\$ 104,5 milhões, mesmo após o pagamento de dividendos. O caixa líquido atualmente representa 8,6% do patrimônio líquido. Em nossa estrutura de capital, não possuímos dívida corporativa e a dívida está 98,4% concentrada em contratos de SFH. No ano de 2024, 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	4T2024	3T2024	% Var.	4T2023	% Var.	2024	2023	% Var.
Receita Líquida de Vendas e Serviços	397.470	245.563	61,9%	384.420	3,4%	1.028.992	1.183.709	-13,1%
Lucro Bruto	96.551	67.160	43,8%	103.579	-6,8%	223.475	243.747	-8,3%
Margem Bruta Ajustada	26,53%	31,16%	-14,8%	28,70%	-7,5%	24,90%	22,82%	9,1%
Lucro Líquido	34.232	35.574	-3,8%	47.365	-27,7%	71.368	103.884	-31,3%
Margem Líq. Antes Part. Minoritários	16,64%	21,25%	-21,7%	20,02%	-16,9%	13,30%	12,84%	3,6%
ROAE LTM	5,92%	7,02%	-15,7%	8,66%	-31,6%	5,92%	8,66%	-31,6%
Lucro por Ação (R\$)	0,17	0,17	-3,9%	0,23	-28,3%	0,35	0,51	-31,6%
Receitas a Apropriar (após PIS-COFINS)	1.229.050	1.107.346	11,0%	970.719	26,6%	1.229.050	970.719	26,6%
Custo a Apropriar (após PIS-COFINS)	-848.861	-755.341	12,4%	-646.587	31,3%	-848.861	-646.587	31,3%
Resultado a Apropriar (após PIS-COFINS)	380.189	352.005	8,0%	324.133	17,3%	380.189	324.133	17,3%
Margem dos Resultados a Apropriar - %	30,93%	31,79%	-2,7%	33,39%	-7,4%	30,93%	33,39%	-7,4%
Caixa (Dívida) Líquida	104.478	175.702	-40,5%	114.955	-9,1%	104.478	114.955	-9,1%
Caixa (Dívida) Líquida (ex-SFH)	442.778	514.002	-13,9%	392.955	12,7%	442.778	392.955	12,7%
Dividendos Pagos	40.005	0	0,0%	57.279	-30,2%	81.417	124.580	-34,6%
Dividendo por Ação (R\$)	0,20	0,00	0,0%	0,28	-30,7%	0,40	0,61	-34,9%
Cash Burn (ex-dividendos, recompras e IPO)	-31.219	-9.713	221,4%	6.605	-572,6%	70.940	51.840	36,8%
Patrimônio Líquido	1.211.564	1.206.095	0,5%	1.205.197	0,5%	1.211.564	1.205.197	0,5%
Caixa (Dívida) Líquida / Patrimônio Líquido	8,6%	14,6%	-40,8%	9,5%	-9,6%	8,6%	9,5%	-9,6%
Ativos Totais	2.586.594	2.520.083	2,6%	2.421.373	6,8%	2.594.695	2.421.373	7,2%
Líquides Geral	1,9x	1,9x	-1,9%	2,0x	-5,5%	1,9x	2,0x	-5,5%

Lançamentos	4T2024	3T2024	% Var.	4T2023	% Var.	2024	2023	% Var.
Empreendimentos Lançados	4	4	100,0%	2	100,0%	10	8	25,0%
VGV Potencial dos Lançamentos (100%)	520.511	325.975	100,0%	179.150	190,5%	1.520.090	1.190.850	27,6%
VGV Potencial dos Lançamentos (% Melnick)	251.033	225.366	100,0%	57.283	338,2%	1.093.560	731.842	49,4%
Número de Unidades Lançadas	1.082	467	100,0%	337	221,1%	1.713	1.019	68,1%
Área Útil das Unidades Lançadas (m²)	251.666	28.952	100,0%	104.819	140,1%	318.446	209.909	51,7%
Preço Médio de Lançamento (R\$/m²)	1.977	7.784	100,0%	1.093	80,9%	4.421	4.508	-1,9%
Preço Médio Unidade Lançada (R\$ mil/unidade)	460	568	100,0%	532	-13,5%	822	776	5,9%

Vendas	4T2024	3T2024	% Var.	4T2023	% Var.	2024	2023	% Var.
Vendas Contratadas (100%)	420.516	190.951	120,2%	292.593	43,7%	1.083.146	1.036.713	4,5%
Vendas Contratadas (% Melnick)	236.149	167.949	40,6%	215.384	9,6%	837.065	809.376	3,4%
VSO consolidada (% Melnick)	14,83%	11,83%	25,4%	18,61%	-20,3%	40,90%	45,37%	-9,9%
VSO de lançamento (% Melnick)	60,58%	53,35%	13,6%	83,64%	-27,6%	44,98%	36,21%	24,2%

Entregas	4T2024	3T2024	% Var.	4T2023	% Var.	2024	2023	% Var.
VGV Entregue (100%)	743.668	55.523	100,0%	115.170	545,7%	893.124	686.319	30,1%
VGV Entregue (% Melnick)	510.957	45.119	100,0%	88.339	478,4%	627.470	544.153	15,3%
Número de Empreendimentos Entregues	5	1	100,0%	1	400,0%	7	7	0,0%
Número de Unidades Entregues	784	34	100,0%	184	326,1%	1.001	1.138	-12,0%

Terrenos	4T2024	3T2024	% Var.	4T2023	% Var.	2024	2023	% Var.
Land Bank (100%)	4.466.393	4.165.137	7,2%	5.195.171	-14,0%	4.466.393	5.195.171	-14,0%
Land Bank (% Melnick)	2.959.527	2.709.015	9,2%	3.580.948	-17,4%	2.959.527	3.580.948	-17,4%

# Mercado de Capitais

## Mercado de Ações

As ações da Melnick são negociadas na B3 sob o código MELK3. Em 28 de fevereiro de 2025 as ações da Melnick estavam cotadas a R\$ 3,74, totalizando um valor de mercado de R\$ 763,9 milhões, excluindo as ações mantidas em tesouraria.

## Ações em Tesouraria e Free Float

Em 28 de fevereiro de 2024 a Melnick possuía 206.269.341 ações emitidas, das quais 1.997.198 ou 0,97% estavam mantidas em tesouraria.

O free float da Melnick excluído as ações em tesouraria era de 99,03% e de 33,76% excluindo os acionistas com posição igual ou superior a 5%.

## Enterprise Value

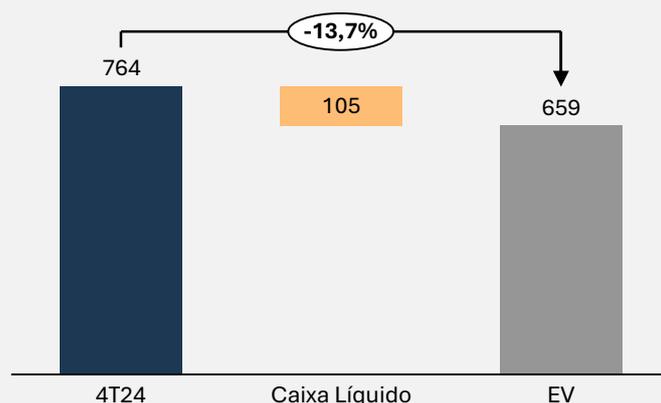
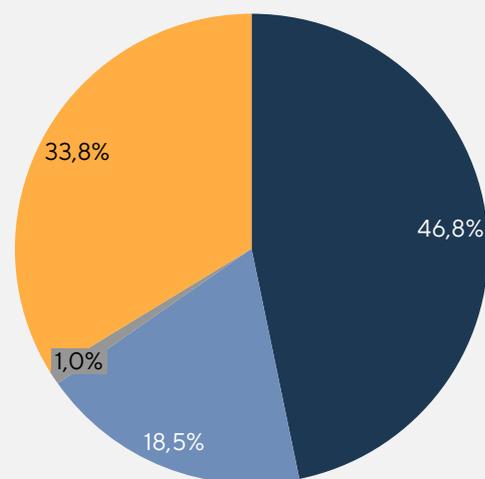
Devido a sólida estrutura financeira, ao final do 4T24 a posição de caixa líquido era de R\$ 104,5 milhões impactando em uma redução de 13,7% no Enterprise Value.

## Volume

Até a presente data o volume médio diário de ações negociadas em bolsa nos últimos 12 meses é de 593 mil ações dia.

## Composição Acionária

■ Melpar Invest
 ■ Tesouraria  
■ Real Investor
 ■ Outros

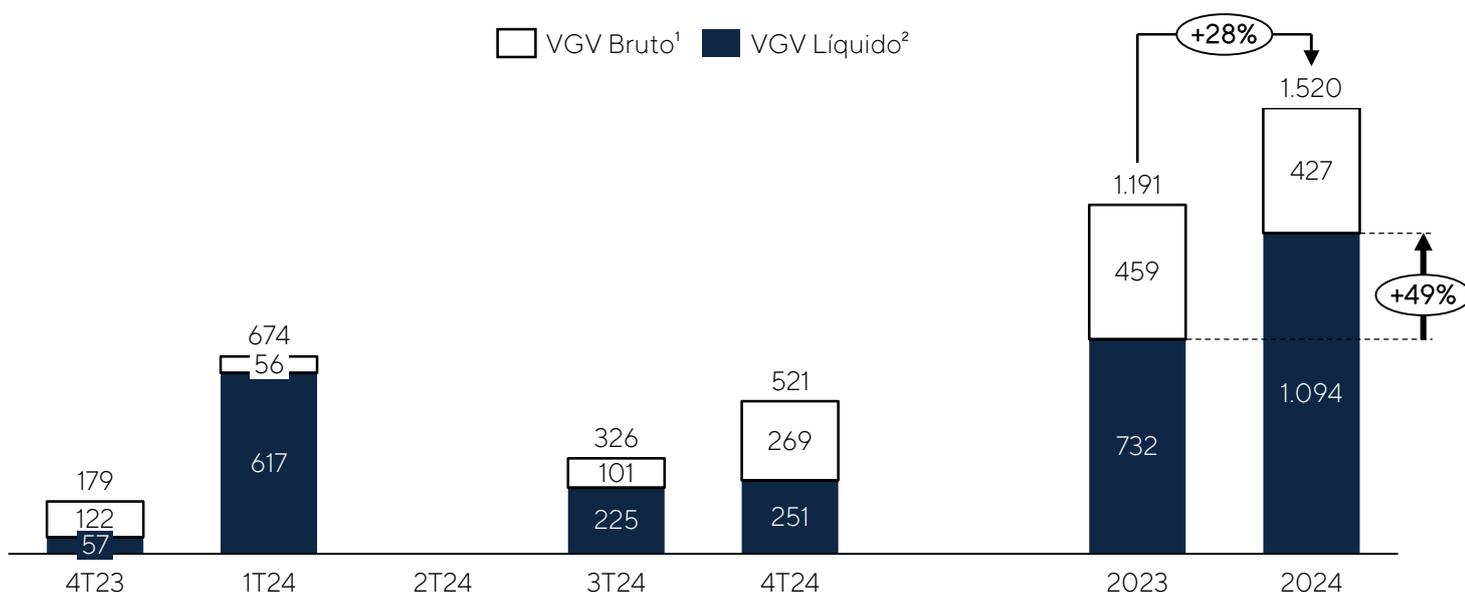


# Desempenho Operacional

## Lançamentos

### Lançamentos

No quarto trimestre de 2024, foram realizados quatro lançamentos no total de R\$ 521 milhões de VGV bruto (R\$ 251 milhões % Melnick). No ano de 2024, os lançamentos representam um total de R\$ 1,5 bilhão de VGV bruto (R\$ 1,1 bilhão no % Melnick), representando um crescimento de 49% (% Melnick) em relação ao mesmo período do ano anterior. Destacamos que os lançamentos do ano de 2024, representam um crescimento de 28% em relação ao volume lançado em 2023.



Empreendimento	Unidade de negócio	VGV Total <sup>1</sup> (R\$ mil)	VGV Melnick <sup>2</sup> (R\$ mil)	Área Útil <sup>3</sup> (m <sup>2</sup> )	Unid. <sup>4</sup>	Valor Médio Unidade (R\$ mil)	Segmento
<b>1T2024</b>		<b>673.605</b>	<b>617.161</b>	<b>37.828</b>	<b>164</b>	<b>3.763</b>	
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>2T2024</b>		-	-	-	-	-	
<b>3T2024</b>		<b>325.975</b>	<b>225.366</b>	<b>28.952</b>	<b>467</b>	<b>568</b>	
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
<b>4T2024</b>		<b>520.511</b>	<b>251.033</b>	<b>251.666</b>	<b>1.082</b>	<b>460</b>	
Jazz Nova York	INC	122.052	106.526	7.661	61	1.746	Residencial
Open Alto Ipiranga F2	Open	42.728	35.223	5.916	139	253	Residencial
Greenfield	LOT	153.112	46.278	141.589	525	292	Residencial
Península	LOT	202.619	63.006	96.500	357	568	Residencial
<b>Total</b>		<b>1.520.091</b>	<b>1.093.560</b>	<b>318.447</b>	<b>1.713</b>	<b>822</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

## Lançamentos

### JAZZ NOVA YORK



VG<sup>V</sup>¹ % MELNICK – R\$ 107 MI  
34% Vendido

### OPEN ALTO IPIRANGA



VG<sup>V</sup>¹ % MELNICK – R\$ 35 MI  
79% Vendido

### PENÍNSULA



VG<sup>V</sup>¹ % MELNICK – R\$ 63 MI  
94% Vendido

### GREENFIELD



VG<sup>V</sup>¹ MELNICK – R\$ 46 MI  
91% Vendido

(1) VG<sup>V</sup> líquido de permutas físicas e comissão de vendas.

# Desempenho Operacional

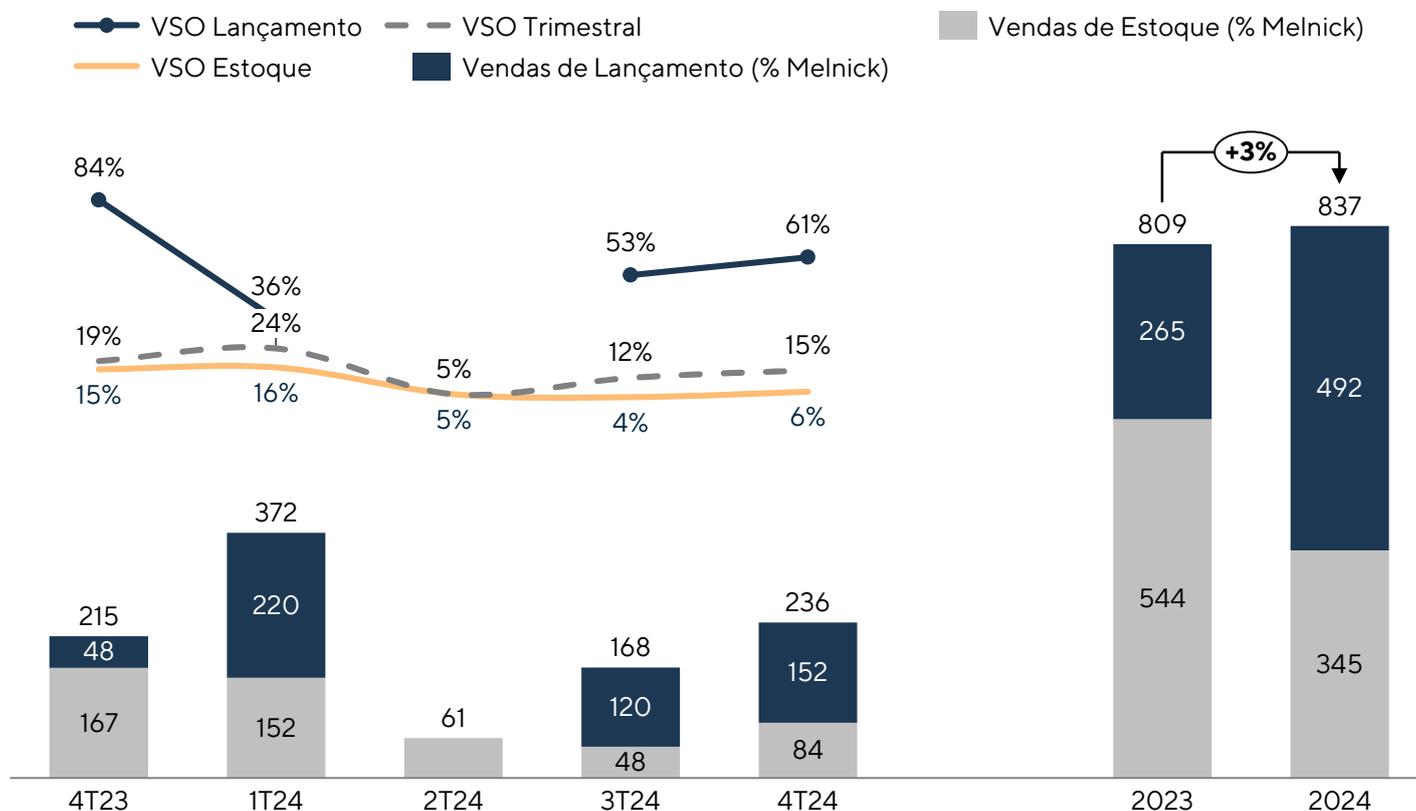
## Vendas Brutas e Líquidas

### Vendas Brutas e Líquidas

No quarto trimestre de 2024, as vendas brutas e líquidas foram de, respectivamente, R\$ 285 milhões e R\$ 236 milhões (% Melnick). No ano de 2024, as vendas brutas e líquidas foram de, respectivamente, R\$ 988 milhões e R\$ 837 milhões (% Melnick), representando um crescimento de 3% das vendas líquidas em relação ao mesmo período do ano anterior.

Composição das vendas do período (R\$ milhões, % Melnick)	4T23	1T24	2T24	3T24	4T24	2023	2024
Vendas Brutas	242	429	92	182	285	923	995
Estoque	194	209	92	62	133	658	503
Lançamentos	48	220	0	120	152	265	492
<b>Distratos correntes</b>	<b>-26</b>	<b>-57</b>	<b>-31</b>	<b>-14</b>	<b>-49</b>	<b>-114</b>	<b>-158</b>
<b>Vendas líquidas correntes</b>	<b>215</b>	<b>372</b>	<b>61</b>	<b>168</b>	<b>236</b>	<b>809</b>	<b>837</b>

Abaixo demonstramos a evolução das velocidades de vendas VSO dos últimos cinco trimestres. Neste trimestre as VSO de lançamento foi de 61%, a média foi de 15% e a VSO de estoque foi de 6%.





## 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.	
	4T24	2024	4T24	2024	4T24	2024	4T24	2024
Incorporadora	182.067	778.060	136.897	698.221	49.089	93.416	238	785
Loteamento	221.770	264.318	82.573	98.076	189.748	247.235	711	940
Open	16.678	40.767	16.678	40.767	2.590	6.688	61	151
<b>Total</b>	<b>420.516</b>	<b>1.083.146</b>	<b>236.149</b>	<b>837.065</b>	<b>241.427</b>	<b>347.340</b>	<b>1.010</b>	<b>1.876</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.	
	4T24	2024	4T24	2024	4T24	2024	4T24	2024
Até 2019	19.497	107.380	18.948	104.932	4.900	45.535	61	318
2020	922	-2.071	922	-1.925	78	-865	0	-11
2021	-13.791	27.692	-12.670	28.511	-1.735	890	-16	41
2022	341.295	395.442	163.497	191.148	230.553	244.215	884	958
2023	28.509	118.512	23.628	90.051	3.510	24.223	14	153
2024	44.084	436.191	41.823	424.347	4.120	33.342	67	417
<b>Total</b>	<b>420.516</b>	<b>1.083.146</b>	<b>236.149</b>	<b>837.065</b>	<b>241.427</b>	<b>347.340</b>	<b>1.010</b>	<b>1.876</b>

# Desempenho Operacional

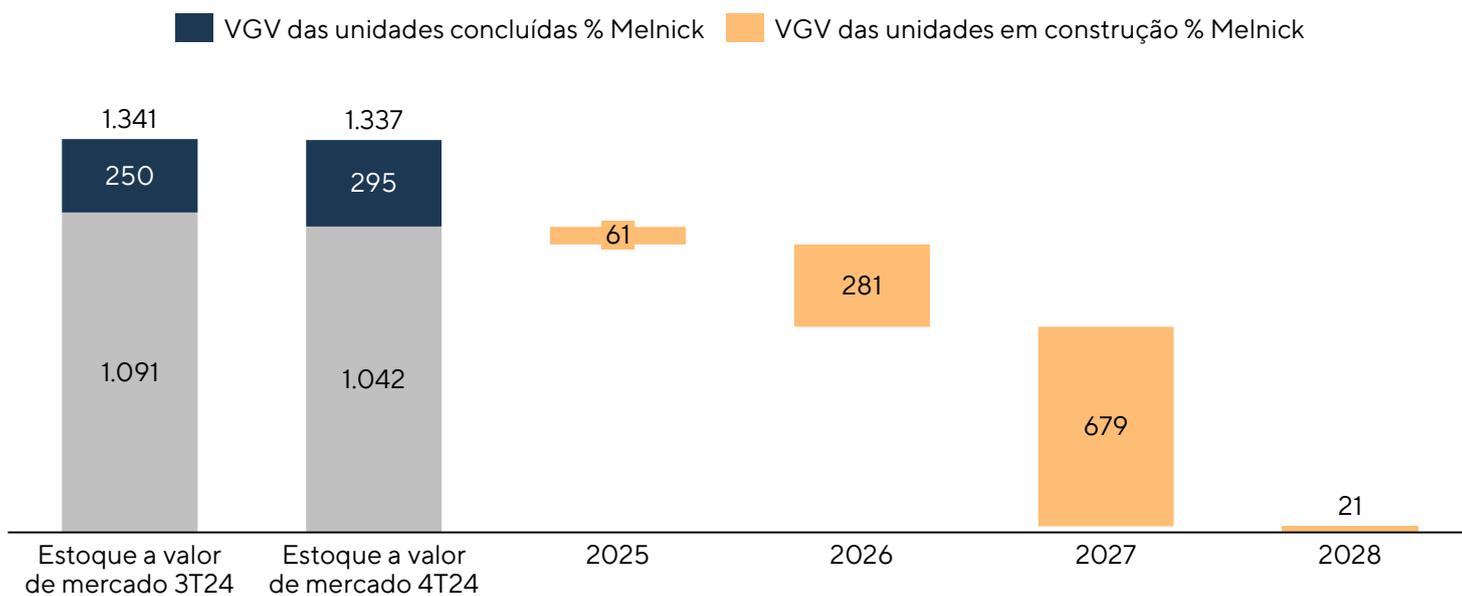
## Estoque

### Estoque

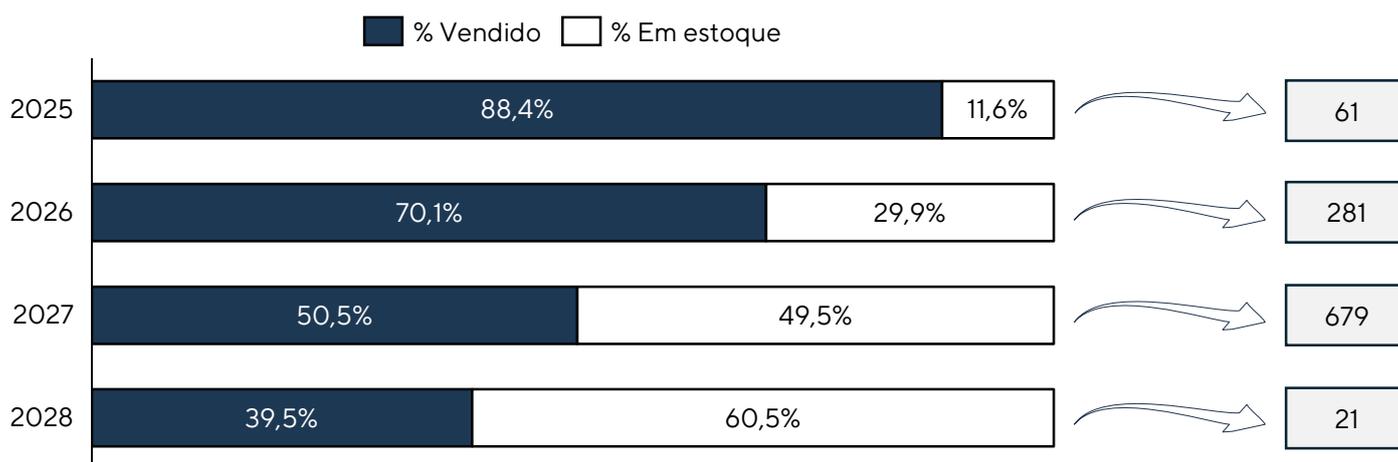
Encerramos o 4T24 com R\$ 1.337,2 milhões em estoque (% Melnick), conforme detalhamos abaixo:

Ano de conclusão previsto	Estoque Total (R\$ mil)	Estoque Melnick (R\$ mil)	% Valor	Unidades	% Unidades
Estoque pronto	302.144	295.219	22%	853	43%
2025	90.932	60.558	5%	297	15%
2026	377.098	280.797	21%	245	12%
2027	718.815	679.350	51%	497	25%
2028	21.297	21.297	2%	96	5%
<b>Total</b>	<b>1.510.287</b>	<b>1.337.221</b>	<b>100%</b>	<b>1.988</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	180.616	174.351	31	621	31%
2019	38.851	35.158	8	354	18%
2020	44.707	44.665	5	48	2%
2021	85.739	83.386	8	105	5%
2022	251.208	152.801	7	269	14%
2023	317.987	291.891	7	185	9%
2024	591.179	554.970	10	406	20%
<b>Total</b>	<b>1.510.287</b>	<b>1.337.221</b>	<b>75</b>	<b>1.988</b>	<b>100%</b>

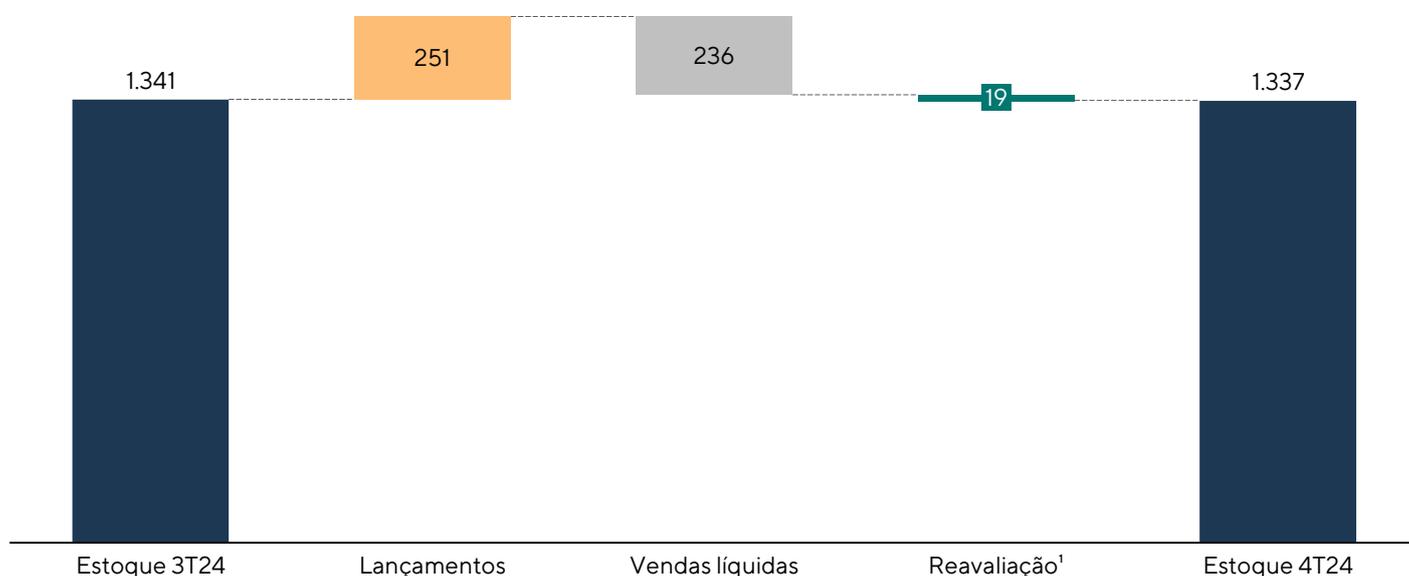
A abertura por unidade negócio é apresentada a seguir:

Unidade de negócio	Estoque Total (R\$ mil)	Estoque % Melnick (R\$ mil)	Estoque % Melnick Pronto		Estoque em Construção	
			(R\$ mil)	Unidades	(R\$ mil)	Unidades
Residencial	85.955	1.093.935	117.073	173	976.862	561
Loteamento	1.190.465	40.818	7.076	151	33.742	530
Comercial	233.866	202.468	171.070	529	31.398	44
<b>Total</b>	<b>1.510.287</b>	<b>1.337.221</b>	<b>295.219</b>	<b>853</b>	<b>1.042.002</b>	<b>1.135</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)



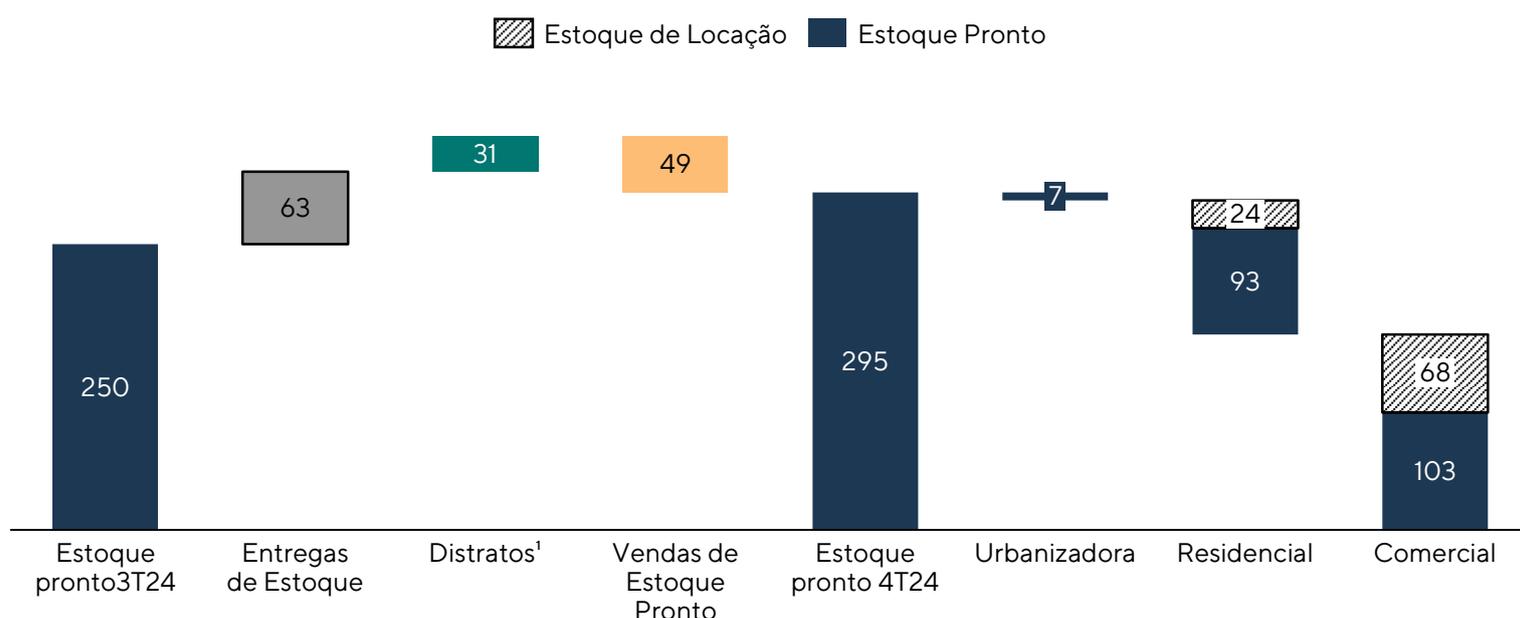
<sup>1</sup> Readequação ao preço de mercado praticado nas últimas vendas.

# Desempenho Operacional

## Estoque Pronto

### Estoque Pronto (% Melnick)

Como podemos ver no gráfico abaixo, vendemos R\$ 49 milhões (% Melnick) de estoque pronto no 4T24, encerramos o período com R\$ 295 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	117.073	173	92.883	113	65%	24.190	60	35%
Loteamento	7.076	151	7.076	151	100%	0	0	0%
Comercial	171.070	529	102.880	66	12%	68.190	463	88%
<b>Total</b>	<b>295.219</b>	<b>853</b>	<b>202.840</b>	<b>330</b>	<b>39%</b>	<b>92.379</b>	<b>523</b>	<b>61%</b>

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

# Desempenho Operacional

## Terrenos (Land bank)

### Terrenos (Landbank)

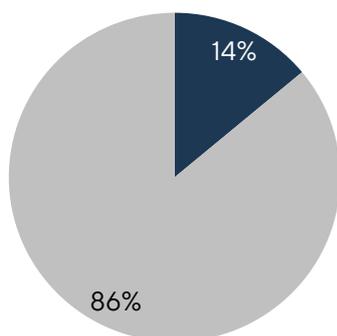
O landbank encerrou o quarto trimestre de 2024 com R\$ 4,5 bilhões de VGV total sendo destes, R\$ 2,9 bilhões em VGV potencial (% Melnick).

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	15	3.111	133	243	2.500	2.194
Urbanizadora	15	6.434	4.743	1.889	1.966	766
<b>Total</b>	<b>30</b>	<b>9.545</b>	<b>4.876</b>	<b>2.132</b>	<b>4.466</b>	<b>2.960</b>

### Landbank aprovado

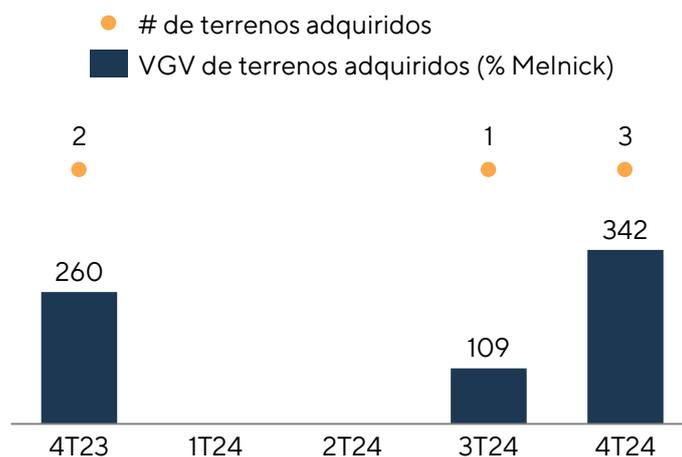
Dos R\$ 2,9 bilhões em VGV potencial (% Melnick), R\$ 414 milhões já estão com projetos aprovados, correspondentes a 21% do landbank.

- Landbank aprovado
- Landbank em desenvolvimento



### Aquisições de Landbank

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



# Desempenho Operacional

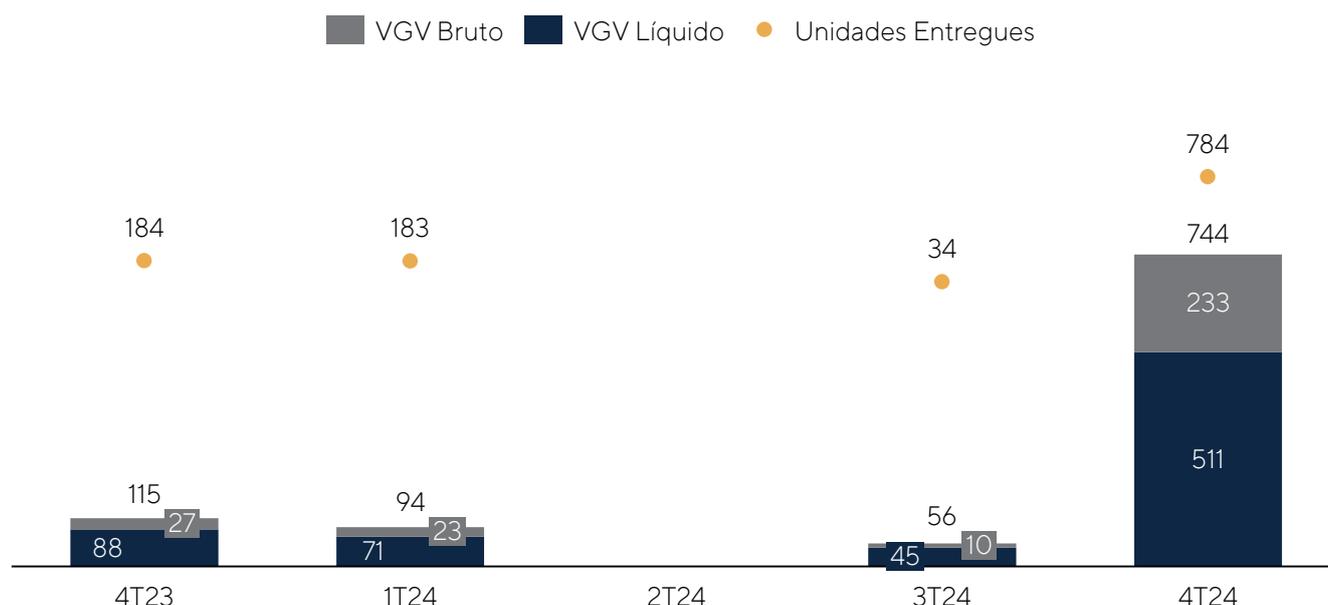
## Entregas e Execução de Empreendimentos

### Entregas e Execução de Empreendimentos

No quarto trimestre de 2024, foram entregues quatro empreendimentos, totalizando R\$ 743,7 milhões de VGV bruto (R\$ 510,9 milhões no % Melnick) e 784 unidades. No ano foram entregues 7 empreendimentos, totalizando R\$ 893,1 milhões de VGV bruto (R\$ 627,5 milhões no % Melnick).

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
<b>1T2024</b>		<b>93.933</b>	<b>71.394</b>	<b>6.634</b>	<b>183</b>	<b>390</b>	
GO Rio Branco	INC	93.933	71.394	6.634	183	342	Residencial
<b>2T2024</b>		-	-	-	-	-	
<b>3T2024</b>		<b>55.523</b>	<b>45.119</b>	<b>4.439</b>	<b>34</b>	<b>1.327</b>	
Hillside	INC	55.523	45.119	4.439	34	1.327	Residencial
<b>4T24</b>		<b>743.668</b>	<b>510.957</b>	<b>121.926</b>	<b>784</b>	<b>759</b>	
Botanique	INC	181.676	130.346	10.992	103	1.265	Residencial
Zen	LOT	109.783	25.644	86.370	299	367	Urbanizadora
Go Carlos Gomes	INC	70.957	64.061	4.098	121	529	Residencial
Carlos G. Square - F1	INC	290.563	204.751	13.647	82	2.497	Comercial
Carlos G. Square - F2	INC	90.689	86.155	6.819	179	481	Residencial
<b>Total</b>		<b>893.124</b>	<b>627.470</b>	<b>132.999</b>	<b>1.001</b>	<b>779</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. Valor considerando os preços de venda da época do lançamento.



Em 31 de dezembro de 2024 a Companhia possuía 28 canteiros ativos sendo 19 da incorporadora, 6 da urbanizadora e 3 da marca open.



## Carlos Gomes Square

Entregue 4T24

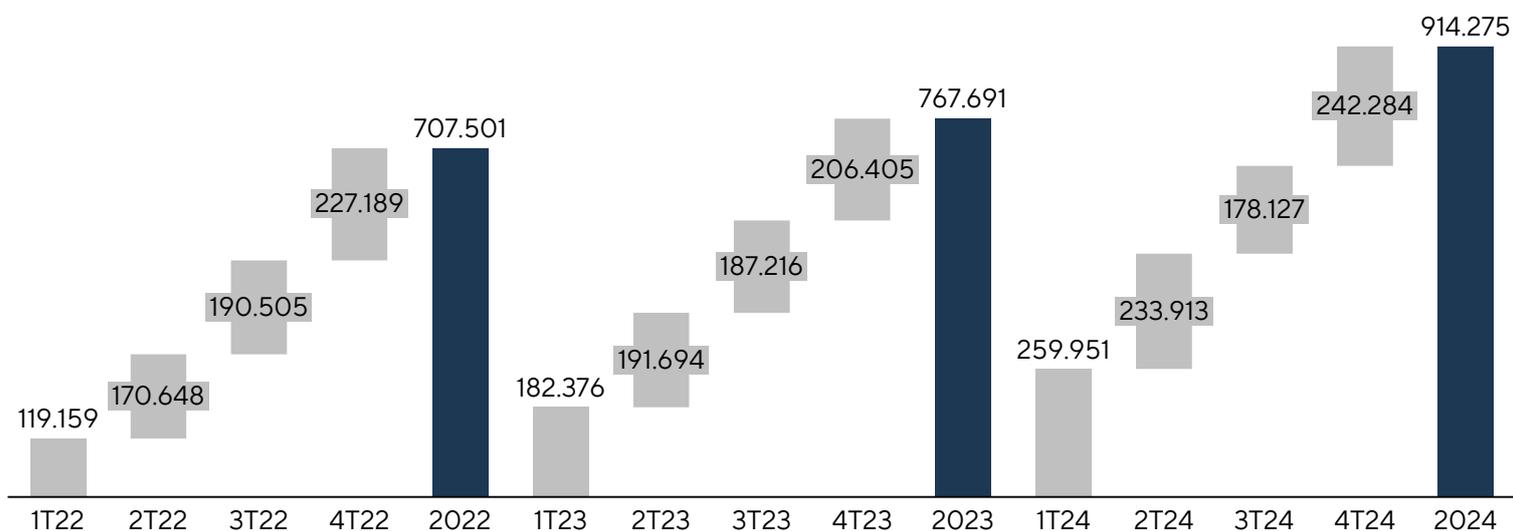
# Desempenho Operacional

## Repasses e Recebimento

### Repassse 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 quarto trimestre de 2024 foi de R\$ 242,3 milhões e de R\$ 914,3 milhões no ano de 2024.

R\$ mil	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23	1T24	2T24	3T24	4T24
Unidades em obra	88	130	142	190	163	137	95	134	197	159	131	137
Unidades concluídas	31	40	49	37	19	55	92	72	63	75	47	106
<b>Total</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>	<b>178</b>	<b>242</b>

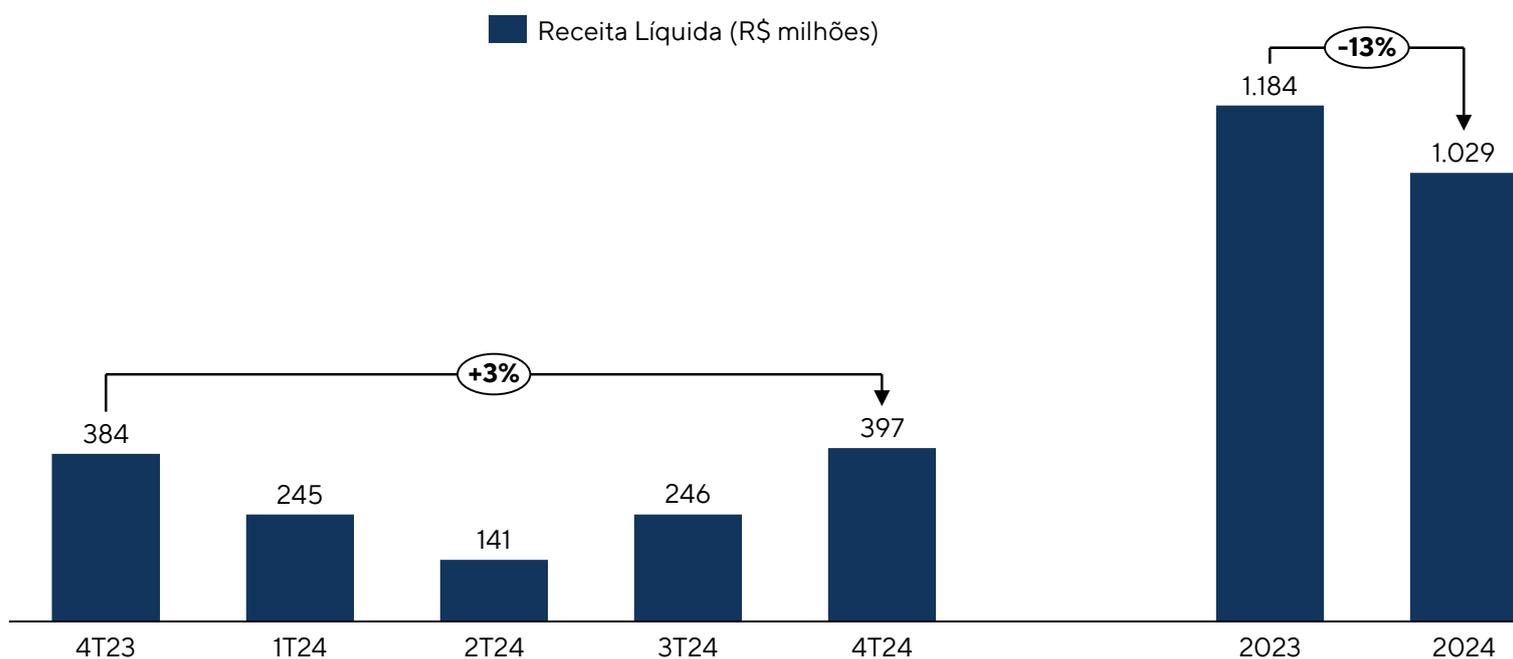


# Desempenho Econômico Financeiro

## Receita Líquida

### Receita Líquida

No quarto trimestre de 2024, obtivemos uma receita operacional líquida de R\$ 397 milhões, apresentando um aumento de 3% em relação ao 4T23. No ano de 2024 a receita líquida operacional totalizou R\$ 1.029 bilhão, apresentando uma redução de 13% em relação ao ano de 2023.



### Hillside

Entregue 3T24

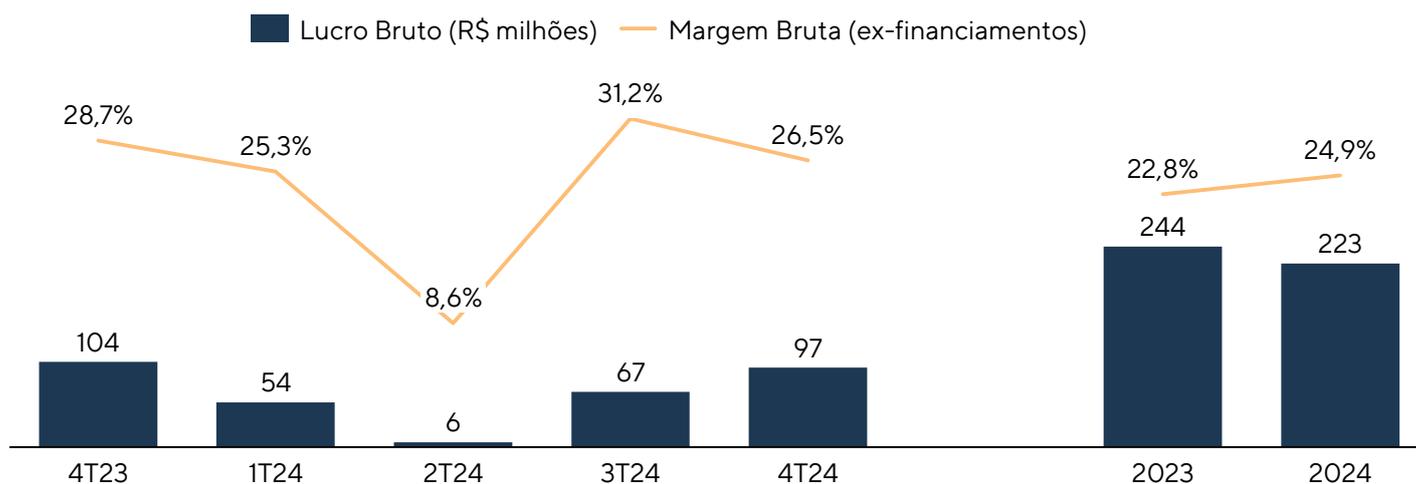


# Desempenho Econômico Financeiro

## Lucro Bruto e Margem Bruta

### Lucro Bruto e Margem Bruta

No quarto trimestre o lucro bruto foi de R\$ 97 milhões e a margem bruta foi de 26,5%, expurgando os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo. No ano de 2024 o lucro bruto foi de R\$ 223 milhões e a margem bruta foi de 24,9% expurgando os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo.



<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 3T24 (R\$ milhões)	Margem Bruta	Margem REF <sup>1</sup>	Margem Bruta do Estoque
<b>Receita Líquida</b>	1.029,0	1.229,1	1.449,9
<b>CPV</b>	<b>-805,5</b>	<b>-848,9</b>	<b>-971,3</b>
Construção e Terrenos	-772,8	-848,9	-960,5
Encargos financeiros	-32,7	0,0	-10,8
<b>Lucro Bruto</b>	<b>223,5</b>	<b>380,2</b>	<b>478,6</b>
<b>Margem Bruta (%)</b>	<b>21,72%</b>	<b>30,93%</b>	<b>33,01%</b>
<b>Margem Bruta (%) ex-financejamentos</b>	<b>24,90%</b>	<b>30,93%</b>	<b>33,75%</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 4T24		
	Unidades Vendidas (R\$ mi)	Unidades em Estoque (R\$ mi)	Total (R\$ mi)
2024	412.917	155.974	568.891
2025	344.532	183.426	527.958
2026	87.238	75.790	163.028
2027	4.174	4.513	8.687
<b>Total</b>	<b>848.861</b>	<b>419.703</b>	<b>1.268.564</b>

# Desempenho Econômico Financeiro

## Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas e Outras Despesas

### Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas e Outras Despesas

No quarto trimestre de 2024 as despesas operacionais totalizaram R\$ 45,4 milhões. No ano de 2024 as despesas operacionais totalizaram R\$ 157,3 milhões. O detalhamento encontra-se a seguir:

	4T23	1T24	2T24	3T24	4T24	2023	2024
Comerciais	18.272	14.634	15.184	16.528	19.292	79.211	65.639
Gerais e Administrativas	18.749	15.543	19.294	17.798	24.768	67.872	77.403
Outras despesas, líquidas	5.768	-662	11.234	2.314	1.415	7.891	14.301
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>42.790</b>	<b>29.515</b>	<b>45.712</b>	<b>36.640</b>	<b>45.475</b>	<b>154.974</b>	<b>157.343</b>
<b>% da Receita Líquida (LTM)</b>	<b>13,09%</b>	<b>13,24%</b>	<b>15,07%</b>	<b>15,22%</b>	<b>15,29%</b>	<b>13,09%</b>	<b>15,29%</b>
<b>% G&amp;A / Receita Líquida</b>	<b>4,88%</b>	<b>6,34%</b>	<b>13,70%</b>	<b>7,25%</b>	<b>6,23%</b>	<b>5,73%</b>	<b>7,52%</b>

Outras despesas, líquidas (provisões):

	4T23	1T24	2T24	3T24	4T24	2023	2024
Provisões para contingências	1.811	-45	-245	1.567	-3.700	4.288	-2.423
Provisões para distratos - IFRS 9 (a)	300	-160	-454	349	-1.256	-127	-1.521
Outras despesas, líquidas	3.657	-457	11.933	398	6.370	3.734	18.246
<b>Outras despesas, líquidas</b>	<b>5.768</b>	<b>-662</b>	<b>11.234</b>	<b>2.314</b>	<b>1.414</b>	<b>7.894</b>	<b>14.301</b>

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

## Zen Concept Resort

Entregue 4T24



# Desempenho Econômico Financeiro

## Resultado Financeiro e EBITDA

### Resultado Financeiro

Encerramos o quarto trimestre de 2024 com resultado financeiro positivo em R\$ 12,4 milhões. No ano de 2024 o resultado financeiro positivo foi de R\$ 54,2 milhões. O detalhamento encontra-se abaixo:

	4T23	1T24	2T24	3T24	4T24	2023	2024
<b>Despesas Financeiras</b>	<b>-982</b>	<b>-4.062</b>	<b>-853</b>	<b>-720</b>	<b>-1.891</b>	<b>-4.458</b>	<b>-7.526</b>
Despesas financeiras	-982	-4.062	-853	-720	-1.891	-4.458	-7.526
<b>Receitas Financeiras</b>	<b>24.157</b>	<b>28.276</b>	<b>21.204</b>	<b>21.683</b>	<b>23.292</b>	<b>90.080</b>	<b>94.455</b>
Juros com aplicações financeiras	12.574	12.580	13.597	16.160	18.054	53.907	60.391
Juros com clientes	11.583	15.696	7.607	5.523	5.238	36.173	34.064
<b>Receitas Financeiras Líquidas</b>	<b>23.175</b>	<b>24.214</b>	<b>20.351</b>	<b>20.963</b>	<b>21.401</b>	<b>85.622</b>	<b>86.929</b>
Reclassificação das despesas apropriadas ao custo	-6.737	-7.952	-6.482	-9.355	-8.909	-26.330	-32.698
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>16.438</b>	<b>16.262</b>	<b>13.869</b>	<b>11.608</b>	<b>12.492</b>	<b>59.292</b>	<b>54.231</b>

### EBITDA

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

	4T23	1T24	2T24	3T24	4T24	2023	2024
<b>Conciliação EBITDA</b>							
<b>Lucro antes do IRPJ e da CSLL</b>	<b>87.035</b>	<b>47.860</b>	<b>-17.295</b>	<b>57.943</b>	<b>75.938</b>	<b>182.336</b>	<b>164.449</b>
(+) Resultado Financeiro	-23.175	-24.214	-20.351	-20.963	-21.401	-85.622	-86.929
(+) Depreciação e Amortização	1.424	1.083	1.015	997	1.038	4.569	4.133
<b>EBITDA</b>	<b>65.283</b>	<b>24.729</b>	<b>-36.631</b>	<b>37.977</b>	<b>55.575</b>	<b>101.283</b>	<b>81.653</b>
<b>Margem EBITDA</b>	<b>16,98%</b>	<b>10,09%</b>	<b>-26,01%</b>	<b>15,47%</b>	<b>13,98%</b>	<b>8,56%</b>	<b>7,94%</b>
(+) Despesas financeiras apropriadas ao custo	6.737	7.952	6.482	9.355	8.909	26.330	32.698
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>72.020</b>	<b>32.681</b>	<b>-30.149</b>	<b>47.332</b>	<b>64.484</b>	<b>127.613</b>	<b>114.351</b>
<b>Margem EBITDA ajustada (%)</b>	<b>18,73%</b>	<b>13,33%</b>	<b>-21,41%</b>	<b>19,27%</b>	<b>16,22%</b>	<b>10,78%</b>	<b>11,11%</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.

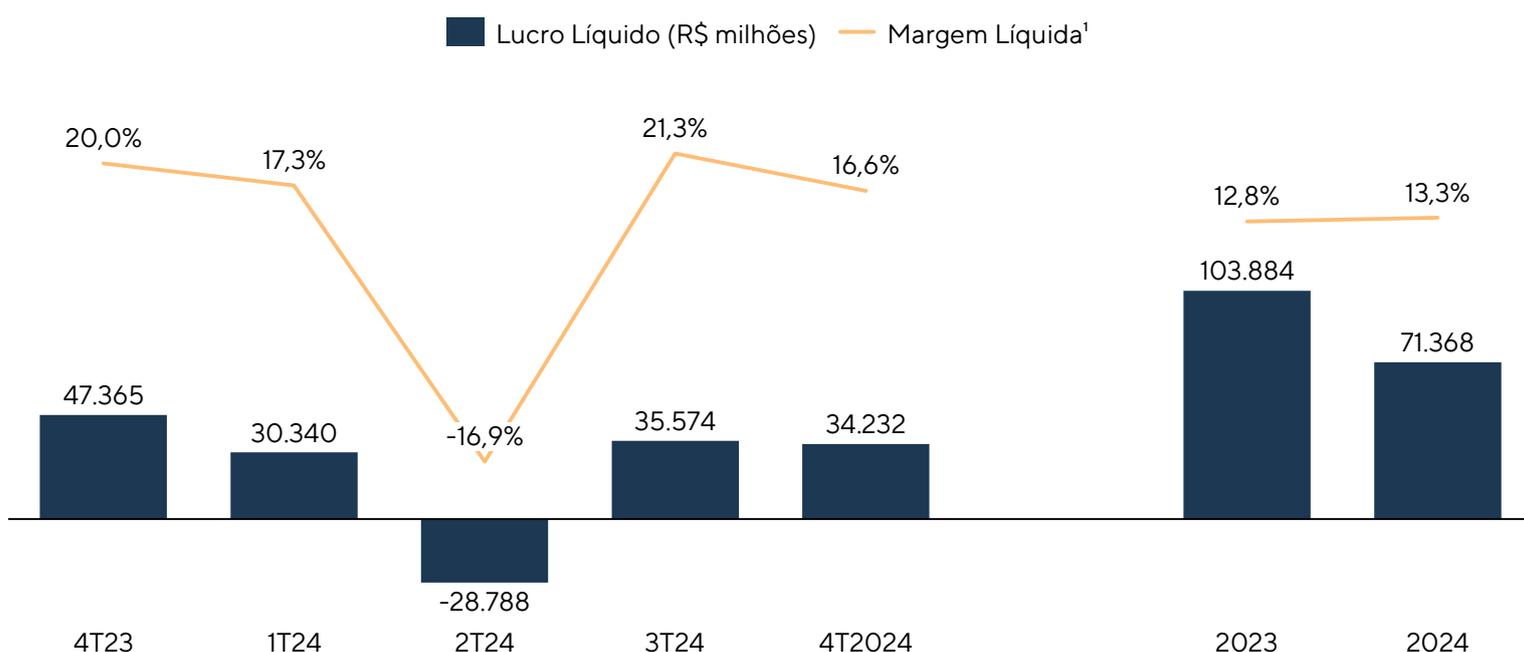
<sup>1</sup> EBITDA: resultado antes dos impostos, juros, encargos financeiros apropriados ao custo, depreciações e amortizações.

# Desempenho Econômico Financeiro

## Lucro Líquido e Margem Líquida

### Lucro Líquido e Margem Líquida

No quarto trimestre de 2024 o lucro líquido foi de R\$ 34,2 milhões e a margem líquida antes dos minoritários foi de 16,6%. No ano de 2024 o lucro líquido foi de R\$ 71,3 milhões e a margem líquida<sup>1</sup> de 13,3%.



<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

Entregue 4T24



# Desempenho Econômico Financeiro

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

### Estrutura Financeira

No quarto trimestre de 2024, o saldo de disponibilidades (caixa, equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários e caixa restrito) era de R\$ 464,8 milhões.

Neste período, os empréstimos e financiamentos a produção totalizaram R\$ 360,3 milhões, que são integralmente garantidos pelos recebíveis ou estoque dos projetos.

A tabela a seguir mostra a estrutura de capital; encerramos o quarto trimestre de 2024 com um Caixa Líquido de R\$ 104,5 milhões, representando 8,6% do Patrimônio Líquido:

	4T23	1T24	2T24	3T24	4T24
Produção SFH	-278,0	-285,8	-320,6	-338,3	-354,9
Produção CRI	-7,3	-2,6	-0,3	-5,5	-5,5
<b>Dívida Bruta</b>	<b>-285,3</b>	<b>-288,5</b>	<b>-320,9</b>	<b>-343,8</b>	<b>-360,3</b>
Caixa	400,2	454,9	506,3	519,5	464,8
<b>Caixa Líquido</b>	<b>115,0</b>	<b>166,4</b>	<b>185,4</b>	<b>175,7</b>	<b>104,5</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>1.205,2</b>	<b>1.236,7</b>	<b>1.168,9</b>	<b>1.206,1</b>	<b>1.211,6</b>
<b>Caixa Líquido / PL</b>	<b>9,5%</b>	<b>13,5%</b>	<b>15,9%</b>	<b>14,6%</b>	<b>8,6%</b>

### Geração de Caixa (cash burn)

No quarto trimestre de 2024, a queima de caixa operacional foi de R\$ -31,2 milhões. No ano de 2024 a geração de caixa foi de R\$ 70,9 milhões.

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

	4T23	1T24	2T24	3T24	4T24
Caixa Líquido Inicial	165,7	115,0	166,4	185,4	175,7
Caixa Líquido Final	115,0	166,4	185,4	175,7	104,5
<b>Variação do caixa líquido</b>	<b>-50,7</b>	<b>51,5</b>	<b>19,0</b>	<b>-9,7</b>	<b>-71,2</b>
Dividendos e aportes	57,3	-	41,4	-	40,0
Recompra de ações	-	-	-	-	-
<b>Cash burn</b>	<b>6,5</b>	<b>51,5</b>	<b>60,4</b>	<b>-9,7</b>	<b>-31,2</b>

# Desempenho Econômico Financeiro

## Contas a Receber de Clientes

### Contas a Receber de Clientes

Encerramos o quarto trimestre de 2024 com R\$ 407,7 milhões de recebíveis de unidades concluídas. Estes valores possuem a seguinte composição:

Natureza	(R\$ milhões)
Clientes com alienação fiduciária	237,3
Clientes em repasse (adimplentes e inadimplentes)	191,3
Provisão para distratos	-20,9
<b>Total</b>	<b>407,7</b>

O volume de contas a receber apropriado (R\$ 945,2 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\$ 1,99 bilhão (contas a receber apropriado mais o contas a receber a apropriar no balanço), R\$ 1,93 bilhão estão a vencer e possuem o seguinte cronograma de recebimento:

Ano	(R\$ milhões)
2025	712,1
2026	528,1
2027	324,4
2028 em diante	366,6
<b>Total</b>	<b>1.931,2</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	4T23	1T24	2T24	3T24	4T24	2023	2024
<b>Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços</b>	<b>384.420</b>	<b>245.143</b>	<b>140.815</b>	<b>245.563</b>	<b>397.470</b>	<b>1.183.709</b>	<b>1.028.992</b>
<b>Custo incorrido das vendas realizadas</b>	<b>-280.841</b>	<b>-191.021</b>	<b>-135.174</b>	<b>-178.403</b>	<b>-300.919</b>	<b>-939.962</b>	<b>-805.517</b>
<b>Lucro Bruto</b>	<b>103.579</b>	<b>54.122</b>	<b>5.641</b>	<b>67.160</b>	<b>96.551</b>	<b>243.747</b>	<b>223.475</b>
<i>Margem Bruta</i>	<i>26,94%</i>	<i>22,08%</i>	<i>4,01%</i>	<i>27,35%</i>	<i>24,29%</i>	<i>20,59%</i>	<i>21,72%</i>
<i>Margem Bruta (ex-financiamento)</i>	<i>28,70%</i>	<i>25,32%</i>	<i>8,61%</i>	<i>31,16%</i>	<i>26,53%</i>	<i>22,82%</i>	<i>24,90%</i>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>-42.790</b>	<b>-29.515</b>	<b>-45.710</b>	<b>-36.640</b>	<b>-45.475</b>	<b>-154.974</b>	<b>-157.340</b>
Comerciais	-18.272	-14.634	-15.184	-16.528	-19.292	-79.211	-65.639
Gerais e Administrativas	-18.749	-15.543	-19.294	-17.798	-24.768	-67.872	-77.403
Outras despesas operacionais, líquidas	-5.768	662	-11.232	-2.314	-1.415	-7.891	-14.298
<b>Lucro operacional antes do resultado financeiro</b>	<b>60.789</b>	<b>24.607</b>	<b>-40.069</b>	<b>30.520</b>	<b>51.076</b>	<b>88.772</b>	<b>66.135</b>
<b>Resultado das participações societárias</b>							
Equivalência patrimonial	3.070	-961	2.425	6.460	3.461	7.941	11.385
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>23.175</b>	<b>24.214</b>	<b>20.351</b>	<b>20.963</b>	<b>21.401</b>	<b>85.622</b>	<b>86.929</b>
Despesas Financeiras	-982	-4.062	-853	-720	-1.891	-4.458	-7.526
Receitas Financeiras	24.157	28.276	21.204	21.683	23.292	90.080	94.455
<b>Lucro antes do IRPJ e CSLL</b>	<b>87.035</b>	<b>47.860</b>	<b>-17.293</b>	<b>57.943</b>	<b>75.938</b>	<b>182.335</b>	<b>164.449</b>
<b>IRPJ e CSLL</b>	<b>-10.075</b>	<b>-5.482</b>	<b>-6.571</b>	<b>-5.758</b>	<b>-9.805</b>	<b>-30.387</b>	<b>-27.616</b>
Corrente	-7.871	-4.880	-8.130	-5.011	-7.771	-25.367	-25.792
Diferido	-2.204	-602	1.559	-747	-2.034	-5.020	-1.824
<b>Lucro Líquido antes da participação dos minoritários</b>	<b>76.959</b>	<b>42.378</b>	<b>-23.864</b>	<b>52.185</b>	<b>66.133</b>	<b>151.948</b>	<b>136.833</b>
Participação de minoritários	-29.595	-12.038	-4.914	-16.611	-31.901	-48.064	-65.465
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>	<b>47.365</b>	<b>30.340</b>	<b>-28.788</b>	<b>35.574</b>	<b>34.232</b>	<b>103.884</b>	<b>71.368</b>
<b>Margem Líquida</b>	<b>12,32%</b>	<b>12,38%</b>	<b>-20,44%</b>	<b>14,49%</b>	<b>8,61%</b>	<b>8,78%</b>	<b>6,94%</b>
<b>Margem Líquida (sem minoritários)</b>	<b>20,02%</b>	<b>17,29%</b>	<b>-16,95%</b>	<b>21,25%</b>	<b>16,64%</b>	<b>12,84%</b>	<b>13,30%</b>

## Anexo 2 – Balanço Patrimonial

(Consolidado em milhares de reais)

ATIVOS	31/12/2023	31/03/2024	30/06/2024	30/09/2024	31/12/2024
Caixa e equivalentes de caixa	1.580	1.045	812	3.710	5.140
Títulos e valores mobiliários	397.595	447.863	499.878	508.551	457.647
Contas a receber	709.843	678.312	695.827	683.114	705.111
Imóveis a comercializar	853.518	784.652	815.751	838.070	777.411
Demais contas a receber	28.901	26.572	35.107	39.426	41.938
<b>Ativo Circulante</b>	<b>1.991.437</b>	<b>1.938.444</b>	<b>2.047.375</b>	<b>2.072.871</b>	<b>1.987.247</b>
Títulos e valores mobiliários lp	1.039	5.981	5.659	7.228	2.024
Contas a receber	309.560	386.632	302.680	344.000	419.649
Imóveis a comercializar	71.000	68.371	46.339	36.237	79.279
Adiantamentos para futuros investimentos	674	848	796	1.277	1.310
Partes relacionadas	222	222	809	143	97
Demais contas a receber	12.841	14.012	14.238	14.856	15.595
Investimentos	23.386	23.627	24.941	30.901	77.658
Direito de uso	1.666	4.452	4.033	3.600	3.084
Imobilizado	9.420	9.005	8.775	8.559	8.223
Intangível	128	99	209	411	529
<b>Ativo Não Circulante</b>	<b>429.936</b>	<b>513.249</b>	<b>398.147</b>	<b>447.212</b>	<b>607.448</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>2.421.373</b>	<b>2.451.693</b>	<b>2.455.854</b>	<b>2.520.083</b>	<b>2.594.695</b>
PASSIVOS	31/12/2023	31/03/2024	30/06/2024	30/09/2024	31/12/2024
Fornecedores	53.465	41.188	33.949	32.037	43.081
Contas a pagar por aquisição de imóveis	68.511	67.696	73.958	74.381	87.708
Empréstimos e financiamentos	145.523	115.564	160.138	229.298	125.530
Impostos e contribuições correntes	9.493	7.475	8.462	5.388	9.436
Impostos e contribuições diferidos	18.460	19.113	12.916	13.027	13.568
Adiantamentos de clientes	235.536	298.937	323.602	276.242	289.082
Dividendos propostos	-	-	-	-	-
Provisões	58.757	59.234	62.837	61.794	56.629
Partes relacionadas	43.406	9.944	6.838	13.963	18.056
Demais contas a pagar	52.674	40.943	38.757	44.819	34.436
<b>Passivos Circulante</b>	<b>685.825</b>	<b>660.094</b>	<b>721.456</b>	<b>750.949</b>	<b>677.526</b>
Adiantamentos de clientes	78.795	82.079	131.425	162.082	156.039
Contas a pagar por aquisição de imóveis	141.713	120.699	105.318	100.258	103.397
Provisões	33.793	30.297	27.762	30.103	27.757
Empréstimos e financiamentos	139.736	172.914	160.796	114.489	234.803
Demais contas a pagar	-	-	-	-	-
Impostos e contribuições diferidos	16.807	17.409	21.799	23.220	27.206
<b>Passivo Exigível a Longo Prazo</b>	<b>410.844</b>	<b>423.398</b>	<b>447.100</b>	<b>430.152</b>	<b>549.202</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	-12.646	-12.646	-10.941
Plano de opção de ações	14.812	15.931	11.581	13.178	22.715
Reservas de lucros	54.204	59.398	59.398	59.398	62.967
Lucros Acumulados	46.605	30.340	1.560	37.136	-
Dividendos Adicionais Propostos	-	41.411	-	-	27.794
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>1.205.197</b>	<b>1.236.656</b>	<b>1.168.922</b>	<b>1.206.095</b>	<b>1.211.564</b>
Participação dos não controladores	119.507	131.545	118.377	132.887	156.403
<b>Total Patrimônio Líquido</b>	<b>1.324.704</b>	<b>1.368.201</b>	<b>1.287.299</b>	<b>1.338.982</b>	<b>1.367.967</b>
<b>Passivo e Patrimônio Total</b>	<b>2.421.373</b>	<b>2.451.693</b>	<b>2.455.855</b>	<b>2.520.083</b>	<b>2.594.695</b>

# Anexo 3 – Demonstração de Fluxo de Caixa

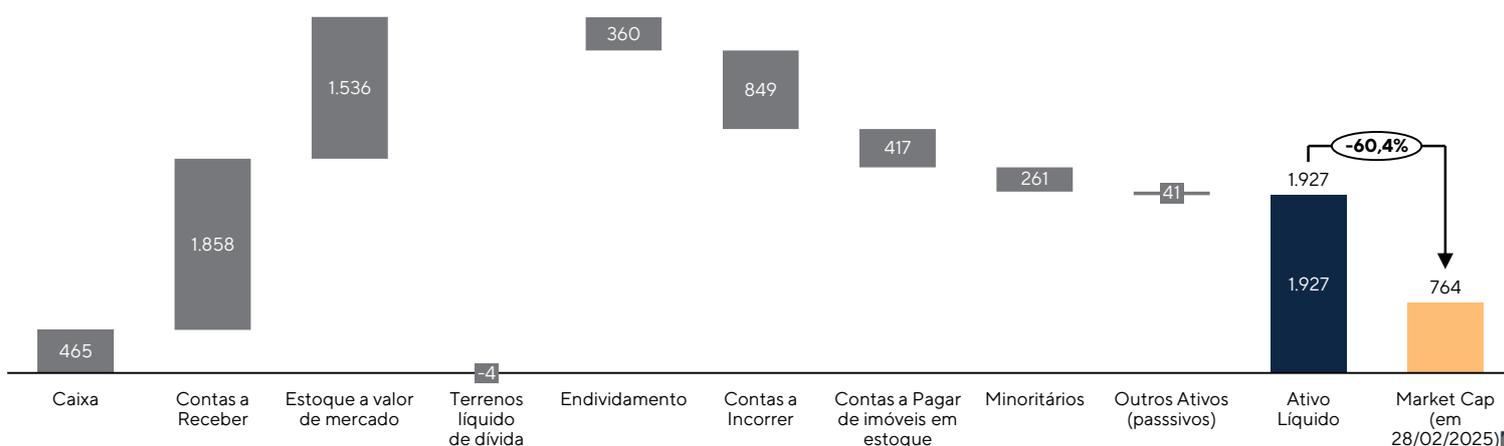
(Consolidado em milhares de reais)

FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	4T23	1T24	2T24	3T24	4T24
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>87.038</b>	<b>47.860</b>	<b>-17.295</b>	<b>57.946</b>	<b>75.938</b>
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social					
Equivalência patrimonial	-3.070	961	-2.425	-6.460	-3.461
Depreciação e amortização	1.219	1.083	1.015	997	1.038
Provisão para contingências, líquida	314	-2.483	-875	4.103	-2.278
Provisão para garantias, líquida	2.719	-556	802	960	16.066
Provisão para distratos, líquida	599	-1.680	3.122	-2.273	-5.308
Provisão para participação nos resultados	1.574	1.700	-1.981	1.833	3.094
Juros provisionados	-5.826	-5.155	-6.537	-5.778	-5.103
Contas a receber	-102.480	-45.541	66.437	-28.607	-97.646
Imóveis a comercializar	69.050	71.495	-9.067	-12.217	17.617
Demais contas a receber	1.535	1.158	-8.762	-4.936	-3.251
Fornecedores	672	-12.277	-7.240	-1.911	11.044
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-8.198	-21.829	-9.119	-4.637	16.466
Adiantamentos de clientes	-49.513	66.685	74.011	-16.703	6.797
Demais passivos	4.221	-11.975	1.008	3.534	-13.173
<b>Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações</b>	<b>-146</b>	<b>89.446</b>	<b>83.094</b>	<b>-15.638</b>	<b>19.329</b>
Juros pagos	-7.104	-6.244	-6.753	-8.697	-9.250
Imposto de renda e contribuição social pagos	-5.055	-4.880	-8.130	-5.011	-7.771
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais</b>	<b>-12.305</b>	<b>78.322</b>	<b>68.211</b>	<b>-29.346</b>	<b>2.308</b>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO					
Títulos e valores mobiliários	56.225	-43.128	-38.096	4.456	70.560
Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	-517	-3.423	-477	-550	-305
Aumento (redução) dos investimentos	-421	-1.204	1.112	500	-43.295
Aumento (redução) de adiantamento para futuro aumento de capital em sociedades investidas	281	-174	-288	-141	-33
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento</b>	<b>55.568</b>	<b>-47.929</b>	<b>-37.749</b>	<b>4.265</b>	<b>26.927</b>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO					
Captação de empréstimos e financiamentos	18.747	39.266	60.477	39.801	59.006
Amortização de empréstimos e financiamentos	-15.369	-36.732	-28.326	-17.170	-42.561
Partes relacionadas	5.867	-33.462	-3.353	7.451	4.139
Dividendos pagos	-57.280	0	-41.411	0	-40.005
Movimentos de acionistas não controladores	770	0	-18.082	-2.102	-8.385
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento</b>	<b>-47.265</b>	<b>-30.928</b>	<b>-30.695</b>	<b>27.980</b>	<b>-27.806</b>
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>-4.002</b>	<b>-535</b>	<b>-233</b>	<b>2.898</b>	<b>1.430</b>

## Anexo 4 – NAV

(Consolidado em milhares de reais)

Ativo Líquido	31/12/2024
Disponibilidade e aplicações financeiras	464.811
Empréstimos, Financiamentos e debêntures a pagar	(360.333)
<b>Endividamento líquido</b>	<b>104.478</b>
Contas a receber de clientes on-balance	1.116.659
Contas a receber de clientes off-balance	1.256.175
Adiantamento de clientes	(437.020)
Impostos sobre contas a receber de clientes	(77.433)
Obrigações de construção de imóveis vendidos	(848.897)
<b>Contas a receber de clientes líquido</b>	<b>1.009.484</b>
Unidades em estoque a valor de mercado	1.528.087
Estoque de provisão de distratos a valor de mercado	72.224
Impostos sobre comercialização de unidades em estoque	(64.012)
Custo orçado a incorrer de imóveis em estoque	(419.703)
Ajuste de custo à incorrer de fases contabilmente consideradas lançadas	2.393
<b>Estoque líquido</b>	<b>1.118.989</b>
Estoque de terrenos on-balance	186.755
Dívida de terrenos on-balance	(162.265)
Dívida de terrenos já lançados	(28.840)
<b>Terrenos</b>	<b>(4.350)</b>
Participação de minoritários on-balance	(156.403)
Participação de minoritários off-balance	(104.307)
<b>Participação de minoritários</b>	<b>(260.710)</b>
Projetos consolidados por equivalência patrimonial on-balance	77.658
Projetos consolidados por equivalência patrimonial off-balance	
<b>Projetos consolidados por equivalência patrimonial</b>	<b>77.658</b>
Outros ativos	70.776
Outros passivos	(189.395)
<b>Outros ativos (passivos)</b>	<b>(118.619)</b>
<b>Ativo líquido</b>	<b>1.926.931</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	38.142	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	96.895	48.448
Terreno - IX	Urbanizadora	fev-2018	1.166.354	289.434	1.446	231.973	115.987
Terreno - V	Incorporadora	nov-2018	7.947	12.726	326	138.335	138.335
Terreno - VI	Urbanizadora	jul-2018	172.661	86.729	462	28.249	14.124
Terreno - VII	Incorporadora	nov/20	10.555	18.976	162	209.206	209.206
Terreno - VIII	Incorporadora	jul-2021	2.788	6.864	42	89.081	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	241.251	120.626
Terreno - XIII	Urbanizadora	mai-2010	275.664	155.750	243	144.319	72.160
Terreno - XIV	Urbanizadora	mai-2010	284.752	160.885	243	144.319	72.160
Terreno - XIX	Urbanizadora	jan-2017	422.603	169.905	876	84.948	42.474
Terreno - XV	Incorporadora	jun-2022	9.316	23.090	495	264.997	264.997
Terreno - XVI	Incorporadora	out-2021	25.225	7.680	114	54.672	54.672
Terreno - XVII	Urbanizadora	mar/23	260.569	66.719	233	72.877	36.438
Terreno - XXVIII	Urbanizadora	mar/23	111.328	64.849	303	58.982	29.491
Terreno - XX	Urbanizadora	mai/23	57.522	46.113	133	87.646	43.823
Terreno - XXI	Urbanizadora	mai/23	56.657	41.919	131	85.766	42.883
Terreno - XXII	Urbanizadora	mai/23	42.740	31.622	99	64.699	32.349
Terreno - XXIII	Urbanizadora	mai/23	57.410	31.569	99	64.591	32.295
Terreno - XXIV	Urbanizadora	mai/23	57.557	42.584	133	87.128	43.564
Terreno - XXIX	Incorporadora	dez/23	4.133	16.195	140	167.988	167.988
Terreno - XXVI	Incorporadora	mar/24	2.879	9.939	63	138.465	138.465
Terreno - XXVII	Incorporadora	set/24	8.763	12.691	163	109.955	109.955
Terreno - XXVIII	Incorporadora	dez/24	1.922	5.268	143	55.775	55.775
Terreno - XXX	Incorporadora	dez/24	3.186	15.559	63	142.989	142.989
Terreno - XXXI	Incorporadora	dez/24	14.916	30.485	576	143.363	143.363

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

Projeto	Lançamento	% Melnick	% Vendido			% PoC		
			31/12/2024	30/09/2024	30/06/2024	31/12/2024	30/09/2024	30/06/2024
Hom lindaia	4T12	100%	97%	95%	94%	100%	100%	100%
Nine	4T12	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Icon - RS	1T13	100%	94%	94%	93%	100%	100%	100%
Anita Garibaldi	4T13	100%	95%	95%	94%	100%	100%	100%
Icon RS - 3ª Fase	2T14	100%	100%	99%	99%	100%	100%	100%
Viva Vida Boulevard	4T14	100%	99%	96%	96%	100%	100%	100%
Hom Nilo	3T15	100%	96%	95%	92%	100%	100%	100%
MaxPlaza	4T15	100%	93%	91%	89%	100%	100%	100%
Central Park-1ª fase	1T16	60%	79%	78%	75%	92%	93%	92%
Central Park-2ª fase	2T16	60%	82%	79%	76%	92%	93%	92%
DOC Santana	2T16	100%	93%	91%	89%	100%	100%	100%
MaxPlaza-2ª fase	2T16	100%	32%	32%	31%	100%	100%	100%
Reserva Bela Vista	4T16	60%	97%	98%	95%	100%	100%	100%
Reserva do Lago	4T16	60%	89%	87%	84%	100%	100%	100%
Vida Viva Horizonte - 2ª fase	4T16	100%	94%	94%	94%	100%	100%	100%
Grand Park Lindóia - Fase 1	4T16	100%	92%	89%	86%	100%	100%	100%
Linked Teresópolis	3T17	100%	80%	79%	72%	100%	100%	100%
Domingos de Almeida	3T17	60%	97%	96%	93%	100%	100%	100%
Grand Park Lindóia - Fase 2	4T17	100%	87%	83%	82%	100%	100%	100%
Península (Brilhante)	4T17	60%	98%	98%	98%	100%	100%	100%
Vida Viva Linked	1T18	100%	93%	92%	90%	100%	100%	100%
Pontal	3T18	100%	83%	84%	84%	100%	100%	100%
Praça do Sol	4T18	48%	96%	96%	92%	100%	100%	100%
Vivio Lindoia	4T18	100%	98%	99%	99%	100%	100%	100%
Pontal - 2ª fase	1T19	100%	57%	60%	63%	100%	100%	100%
Central Park-3ª fase	3T19	60%	0%	0%	0%	92%	93%	92%
High Garden	3T19	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Central Park Passo Fundo	4T19	42%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
OPEN Canoas Centro - Fase 1	4T19	100%	100%	100%	100%	95%	96%	94%
Radisson Moinhos 1903	4T19	100%	90%	91%	91%	100%	100%	100%
GO24	1T20	100%	98%	98%	97%	100%	100%	100%
Carlos Gomes Square - Fase 1	2T20	100%	96%	96%	96%	100%	96%	93%
OPEN Canoas Centro - Fase 2	4T19	100%	98%	98%	98%	95%	96%	94%
Carlos Gomes Square - Fase 2	3T20	100%	92%	92%	92%	100%	96%	93%
Supreme Altos do Central Parque	4T20	100%	88%	88%	88%	100%	100%	100%
Gran Park Lindoia - F3	1T21	100%	97%	96%	94%	100%	100%	100%
Go Rio Branco	1T21	100%	95%	95%	96%	100%	100%	100%
Casaviva	1T21	50%	98%	98%	98%	100%	100%	100%
Botanique Residence	1T21	100%	87%	88%	90%	100%	97%	94%
Seen Boa Vista	2T21	100%	97%	95%	91%	94%	91%	86%
Hillside	3T21	100%	93%	90%	90%	100%	100%	96%
Arte Country Club	3T21	82%	93%	98%	98%	96%	94%	89%
GO Cidade Baixa	4T21	100%	90%	93%	95%	88%	84%	78%
GO Carlos Gomes	4T21	100%	83%	87%	90%	100%	92%	88%
Nilo Square - Residencial	1T22	50%	80%	73%	73%	67%	62%	56%
Zen Concept Resort	1T22	35%	99%	99%	99%	100%	95%	92%
Open Protásio	1T22	100%	92%	91%	91%	92%	88%	80%
Nilo Square F2	2T22	50%	84%	82%	82%	67%	62%	56%
OPEN Canoas Centro - Fase 3	2T22	100%	98%	98%	99%	95%	96%	94%
Seen Menino Deus	3T22	100%	75%	74%	75%	70%	65%	62%
Ther Garden - Residencial 1	3T22	25%	100%	100%	100%	93%	90%	84%
The Garden - Residencial 2	4T22	25%	91%	91%	88%	74%	68%	65%
Grand Park Moinhos - Fase 1	4T22	100%	93%	92%	96%	51%	47%	42%
Arbo Village Park	4T22	33%	66%	64%	62%	82%	75%	69%
Nilo Square Hotel	1T23	50%	95%	97%	98%	67%	62%	56%
Grand Park Moinhos - Fase 2	1T23	100%	82%	81%	78%	51%	47%	42%
Arte Cidade Nilo - Fase 1	1T23	100%	56%	47%	46%	40%	38%	35%
The Garden - Residencial 3	3T23	25%	79%	75%	68%	83%	82%	81%
Go Bom Fim	3T23	65%	92%	91%	91%	46%	39%	35%
Casa Moinhos	3T23	100%	62%	67%	67%	60%	55%	52%
Las Piedras	4T23	50%	73%	73%	72%	65%	61%	58%
Raro	4T23	50%	100%	100%	100%	60%	54%	48%
High Garden Rio Branco	1T24	100%	62%	58%	54%	25%	22%	19%
Zayt	1T24	100%	41%	38%	38%	32%	31%	30%
Grand Park Moinhos	3T24	100%	37%	32%	32%	51%	47%	42%
GO MOINHOS	3T24	100%	62%	62%	62%	33%	27%	27%
YOFI	3T24	50%	47%	42%	42%	44%	40%	40%
Open Alto Ipiranga	3T24	100%	79%	42%	42%	20%	18%	18%
Jazz	4T24	100%	34%	34%	34%	30%	30%	30%
Green Field	4T24	33%	91%	91%	91%	52%	52%	52%
Península Xangri-la Norte	4T24	50%	94%	94%	94%	41%	41%	41%
Open Alto Ipiranga	4T24	100%	79%	79%	79%	20%	20%	20%

**melnick**