Índice

1. Atividades do emissor
1.1 Histórico do emissor 1
1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas 3
1.3 Informações relacionadas aos segmentos operacionais 4
1.4 Produção/Comercialização/Mercados 5
1.5 Principais clientes 15
1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal 16
1.7 Receitas relevantes no país sede do emissor e no exterior 25
1.8 Efeitos relevantes de regulação estrangeira 26
1.9 Informações ambientais sociais e de governança corporativa (ASG) 27
1.10 Informações de sociedade de economia mista 31
1.11 Aquisição ou alienação de ativo relevante 32
1.12 Operações societárias/Aumento ou redução de capital 33
1.13 Acordos de acionistas 38
1.14 Alterações significativas na condução dos negócios 39
1.15 Contratos relevantes celebrados pelo emissor e suas controladas 40
1.16 Outras informações relevantes 41
2. Comentário dos diretores
2.1 Condições financeiras e patrimoniais 42
2.2 Resultados operacional e financeiro 53
2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases 56
2.4 Efeitos relevantes nas DFs 58
2.5 Medições não contábeis 59
2.6 Eventos subsequentes as DFs 65
2.7 Destinação de resultados 66
2.8 Itens relevantes não evidenciados nas DFs 69
2.9 Comentários sobre itens não evidenciados 71
2.10 Planos de negócios 72
2.11 Outros fatores que influenciaram de maneira relevantes o desempenho operacional 75
3. Projeções
3.1 Projeções divulgadas e premissas 77
3.2 Acompanhamento das projeções 78

Índice

4. Fatores de risco
4.1 Descrição dos fatores de risco 79
4.2 Indicação dos 5 (cinco) principais fatores de risco 114
4.3 Descrição dos principais riscos de mercado 115
4.4 Processos não sigilosos relevantes 116
4.5 Valor total provisionado dos processos não sigilosos relevantes 122
4.6 Processos sigilosos relevantes 123
4.7 Outras contingências relevantes 124
5. Política de gerenciamento de riscos e controles internos
5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado 125
5.2 Descrição dos controles internos 134
5.3 Programa de integridade 137
5.4 Alterações significativas 141
5.5 Outras informações relevantes 142
6. Controle e grupo econômico
6.1/2 Posição acionária 143
6.3 Distribuição de capital 145
6.4 Participação em sociedades 146
6.5 Organograma dos acionistas e do grupo econômico 162
6.6 Outras informações relevantes 169
7. Assembleia geral e administração
7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal 170
7.1D Descrição das principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal 173
7.2 Informações relacionadas ao conselho de administração 174
7.3 Composição e experiências profissionais da administração e do conselho fiscal 176
7.4 Composição dos comitês 186
7.5 Relações familiares 194
7.6 Relações de subordinação, prestação de serviço ou controle 196
7.7 Acordos/seguros de administradores 199
7.8 Outras informações relevantes 200
8. Remuneração dos administradores
8.1 Política ou prática de remuneração 202

Índice

8.2 Remuneração total por órgão 210
8.3 Remuneração variável 214
8.4 Plano de remuneração baseado em ações 216
8.5 Remuneração baseada em ações (Opções de compra de ações) 222
8.6 Outorga de opções de compra de ações 223
8.7 Opções em aberto 224
8.8 Opções exercidas e ações entregues 225
8.9 Diluição potencial por outorga de ações 226
8.10 Outorga de ações 228
8.11 Ações entregues 230
8.12 Precificação das ações/opções 231
8.13 Participações detidas por órgão 233
8.14 Planos de previdência 234
8.15 Remuneração mínima, média e máxima 235
8.16 Mecanismos de remuneração/indenização 237
8.17 Percentual partes relacionadas na remuneração 238
8.18 Remuneração - Outras funções 239
8.19 Remuneração reconhecida do controlador/controlada 240
8.20 Outras informações relevantes 241
9. Auditores
9.1 / 9.2 Identificação e remuneração 245
9.3 Independência e conflito de interesses dos auditores 246
9.4 Outras informações relevantes 247
10. Recursos humanos
10.1A Descrição dos recursos humanos 248
10.1 Descrição dos recursos humanos 250
10.2 Alterações relevantes 251
10.3 Políticas e práticas de remuneração dos empregados 252
10.3(d) Políticas e práticas de remuneração dos empregados 256
10.4 Relações entre emissor e sindicatos 257
10.5 Outras informações relevantes 258
11. Transações com partes relacionadas

Índice

11.1 Regras, políticas e práticas 259
11.2 Transações com partes relacionadas 261
11.2 Itens 'n.' e 'o.' 269
11.3 Outras informações relevantes 270
12. Capital social e Valores mobiliários
12.1 Informações sobre o capital social 271
12.2 Emissores estrangeiros - Direitos e regras 272
12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil 273
12.4 Número de titulares de valores mobiliários 275
12.5 Mercados de negociação no Brasil 276
12.6 Negociação em mercados estrangeiros 277
12.7 Títulos emitidos no exterior 278
12.8 Destinação de recursos de ofertas públicas 279
12.9 Outras informações relevantes 280
13. Responsáveis pelo formulário
13.1 Identificação dos Responsáveis pelo Conteúdo do FRE 281
13.1 Declaração do diretor presidente 282
13.1 Declaração do diretor de relações com investidores 283
13.2 Identificação dos Responsáveis pelo Conteúdo do FRE, em caso de alteração dos Responsáveis após a Entrega Anual 284

1.1 Histórico do emissor

1.1 - Descrever sumariamente o histórico do emissor:

A história da Melnick iniciou em 1970, quando seu fundador, Milton Melnick e seu sócio fundaram a Melco Construções e Incorporações Ltda. (“Melco”), empresa focada em reformas e obras de pequeno porte. Durante as décadas de 1970 e 1980, a Melco foi consolidando seu posicionamento como construtora de imóveis de referência na região. Em 1992, 2 (dois) anos após a saída de seu sócio no negócio, Milton fundou a Melnick Construções LTDA (“Melnick”), cujo foco seria manter a excelência e qualidade já conquistada pela Melco, mas agora em uma empresa que teria proporções muito maiores.

Com o crescimento da Melnick, foi desenvolvida uma estrutura própria para vendas dos imóveis, originando, posteriormente, a HousIn ~~MVendas~~, broker interna que atua na venda dos imóveis da Melnick em Porto Alegre, e que hoje é responsável por cerca 35~~40~~% das vendas realizadas pela Companhia. Também com foco no cliente, em 2001, a Melnick lançou o Personal System, sistema de personalização das unidades vendidos a preço fechado, prática que a Companhia já acreditava ser o caminho para atender demandas específicas e aumentar a satisfação dos seus clientes.

Em 2000, com a entrada da segunda geração da família nos cargos de liderança, a Melnick iniciou a elaboração de seu primeiro planejamento estratégico, com vistas a preparar a empresa para torná-la líder em alto padrão no Rio Grande do Sul. No ano seguinte, já como reflexo dessa profissionalização empresarial iniciada anteriormente, a Melnick conquistou a certificação ISO 9001. Em 2003, uma grande conquista proveniente do planejamento estratégico realizado anos antes foi concretizada: a Melnick passou a ser a empresa com maior volume de obras em alto padrão no Estado do Rio Grande do Sul, o que impulsionou a constituição da EixoM – Engenharia LTDA (“Eixo-M”), uma prestadora de serviços de construção especializada em execução de edificações diversificadas como shoppings, centros de distribuição, universidades e até hospitais, com mais de 300 mil m2 já construídos até hoje.

Em 2007, a Melnick iniciou algumas parcerias para ampliar seus negócios, como a Rossi e a Takaoka, mas foi em 2008, com a consolidação do plano estratégico iniciado quase uma década antes, que a Companhia alçou novos voos: a parceria com a Even teve como fator decisivo a semelhança de valores, cultura e modelo de negócios. Organizada, à época, sob a denominação Melnick Even Incorporações e Construções S.A., a sociedade possibilitou o alcance de um novo patamar para a Companhia, que passou a buscar desafios de mercado ainda mais audaciosos, através de um novo planejamento de crescimento: tornar-se a incorporadora mais rentável do Brasil.

Desde seu primeiro ano de operação consolidada, a Companhia teve seus resultados auditados por empresas de Auditoria externa, sem qualquer apontamento crítico, o que reforça o comprometimento com a retidão, solidez e governança por trás de seus bons resultados. Foi a partir de 2008, que a Companhia começou a trabalhar novas linhas de produtos em complemento aos empreendimentos imobiliários de alto padrão: empreendimentos comerciais, mistos e linhas voltadas para a classe média também foram incorporadas ao catálogo da empresa. Com a ampliação das linhas de produtos a Melnick viu a necessidade de expandir-se geograficamente, passando a atuar em alguns municípios da Grande Porto Alegre como Canoas e Eldorado do Sul.

1.1 Histórico do emissor

Continuando a aproveitar as oportunidades que a forte marca proporciona, em 2014 iniciou a operação de urbanização no Rio Grande do Sul, através da parceria da Companhia com a Arcadia Urbanizadora S.A., expandindo a atuação para o segmento de loteamentos e bairros planejados, com obras já realizadas em outras sete cidades no Estado e.

Em 2019, iniciou a operação da marca Open, focada em desenvolver Empreendimentos no segmento emergente, com Incorporações atreladas aos benefícios e condições do Programa Minha Casa Minha Vida, ampliando seu leque de atuação.

Resultado da jornada de sucesso da Companhia, em 24 de setembro de 2020, foi deferido o registro de companhia aberta na categoria “A” da CVM, sendo o processo sucedido pela listagem da Companhia no segmento especial “Novo Mercado” da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão e início da negociação de suas ações em 28 de setembro de 2020.

Após resultado de captação a Companhia com caixa deu continuidade a consolidação da sua operação na cidade de Porto Alegre, no Estado do Rio Grande do Sul por meio da aquisição estratégicas de terrenos e lançamentos de Empreendimentos inovadores e competitivos, por meio do desenvolvimento de Produtos Fantásticos.

Ainda, com o foco de expandir a atuação da Companhia no setor de construção e incorporação, em setembro de 2022 a Melnick estabeleceu parceria com incorporadoras para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários residenciais na região metropolitana de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, e na cidade de Curitiba, Estado do Paraná. Assim, a Melnick avança em sua estratégia de negócios e no desenvolvimento de suas atividades, buscando maior rentabilidade a seus acionistas.

Em 2024, a Melnick se separa da Even. Concluindo, assim, a relação formal entre as empresas Melnick e Even, uma das mais bem sucedias parcerias do mercado imobiliário brasileiro.

A Melnick inicia um novo ciclo como empresa, independente e capitalizada, com um *market share* em Porto Alegre maior do que todas as empresas abertas somadas tem em São Paulo. O mercado gaúcho ainda trabalha para se recuperar do impacto econômico e social provocado pelas enchentes que assolaram o Estado em maio de 2024.

Nessas circunstâncias, apesar dos desafios do setor imobiliário, a empresa desenha seu quinto PE. O cenário para o futuro é desafiador, mas a Melnick se encontra em uma posição privilegiada para tomar decisões estratégicas que garantirão sua continuidade como uma das principais incorporadoras do país.

Em sua trajetória pode-se perceber que a Melnick é transformação, sua evolução é feita de processos simples, com modelo ético e responsável para liderar o mercado. Em 2024, comprometida com a transparência e responsabilidade socioambiental, a Companhia apresentou seu Relatório de Sustentabilidade de 2023, refletindo seu empenho em construir um futuro sustentável e promover práticas empresariais consistentes.

1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

1.2 - Descrição das atividades principais do emissor e de suas controladas

Com o objetivo de explorarmos nossas atividades com ganhos de eficiência, possuímos 5 segmentos de atuação distintos:

Incorporadora: nosso principal eixo de negócios, representando mais de 80% do volume lançado, é focado na incorporação de empreendimentos residenciais e comerciais voltados a médio e alto padrão na cidade de Porto Alegre. Contamos com estrutura verticalizada e com equipe experiente e desenvolvemos integralmente todas as etapas de nossos projetos, desde a aquisição do terreno, passando pela concepção do projeto, até a construção e entrega do empreendimento. Com arquitetura e diferenciais pensados para cada projeto, inovamos e acompanhamos as tendências de mercado com um viés bastante focado em conveniência: diferenciais na moradia que facilitam a vida das pessoas, seja com lazer e esporte através de condomínios-clube – área *gourmet*, quadras poliesportiva e de tênis, raia, piscina, brinquedoteca, entre outros – até espaços para entregas a domicílio com segurança e praticidade. Já realizamos a entrega de dezenas de empreendimentos deste segmento, que busca a diversificação em diversos bairros da cidade, com estudo profundo da demanda reprimida e momento de mercado para continuar garantindo a aceitação e demanda de nossos produtos.

Urbanizadora: desde 2014, atuamos também no ramo de negócio voltado para o desenvolvimento de loteamentos e bairros planejados em diversas cidades do Rio Grande do Sul, por meio da Urbanizadora, em parceria com a Arcadia Urbanismo. Nossos empreendimentos destacam-se pelas soluções inovadoras, pensada com vistas a fomentar um estilo de vida e atender às diferentes necessidades apresentadas por nossos clientes, bem como adaptar-se à realidade de cada localidade onde nossos empreendimentos se localizam, sendo elas cidades satélites ou moradias de finais de semana. Até a data deste Formulário de Referência, já realizamos mais de 14 lançamentos, que totalizam um VGV total de mais de R$ 1,0 bilhão, e possuímos um *landbank* especialmente destinado a projetos de loteamentos e bairros planejados de, aproximadamente, R$765,9 milhões.

Open: nosso negócio voltado para empreendimentos elegíveis ao Programa Casa Verde e Amarela ("PCVA"), em substituição ao Programa Minha Casa Minha Vida, é nosso segmento de mais recente atuação. Com o conhecimento adquirido ao longo de nossa história, além de experiências trocadas com parceiros estratégicos, lançamos a primeira fase do nosso primeiro empreendimento para este segmento em 2019. Iniciamos nossa atuação neste segmento com a incorporação de 600 unidades, as quais somavam um VGV total de R$ 105 milhões. Nosso empreendimento busca proporcionar infraestrutura completa, com diversas amenidades, tais como: quadras poliesportivas, pista de caminhada e *pet place*. Nosso planejamento objetiva o crescimento contínuo nesse segmento, que acreditamos ser promissor e apresentar oportunidade de diversificação de nosso portfólio, atualmente já realizamos 4 lançamentos, que totalizam um VGV total de R$ 261,3 milhões.

Eixo-M: além de nossa destacada atuação no setor de incorporação residencial e comercial, atuamos também na prestação de serviços de engenharia para terceiros por meio de nossa controlada Eixo-M. Com mais de 13 anos de operação na prestação de serviços de engenharia, planejamento, execução e gerenciamento de obras, a Eixo-M atua na execução de edificações para os mais diversos setores (comércio, indústria e serviços). Por meio dela, conquistamos amplo espaço no mercado, prestando serviço para outras incorporadoras relevantes. Com 11 empreendimentos entregues e 2 shoppings, que somam 131 mil m², nosso portfólio inclui universidades, *shoppings centers*, centro logístico e escolas, somando mais de 600 mil m² de área construída.

Housin 360 Imobiliária: a Housin, nosso braço de vendas, atua com o intuito de aproximar ainda mais nossa relação com nossos clientes finais. A Prion teve origem na criação de uma equipe própria de vendas, com a missão de orientar os corretores de venda a melhor transmitir a qualidade dos nossos produtos e seus diferenciais para a ponta final da operação. Atualmente, atuamos nos principais bairros de Porto Alegre, conduzindo a atividade de venda dos nossos próprios empreendimentos, de modo a reforçar nossa marca e sem a necessidade de recorrermos a imobiliárias terceirizadas. Para melhor atender cada um de nossos clientes, possuímos equipes especializadas dedicadas a (i) lançamentos, (ii) estoque, e (iii) alto padrão. Finalmente, visando garantir maior permeabilidade em diferentes bairros de Porto Alegre, bem como diversificar as atividades e os riscos a que estamos sujeitos, desempenhamos também atividade de gerenciamento de pequenas imobiliárias.

1.3 Informações relacionadas aos segmentos operacionais

1.3 - Em relação a cada segmento operacional que tenha sido divulgado nas últimas demonstrações financeiras de encerramento de exercício social ou, quando houver, nas demonstrações financeiras consolidadas, indicar as seguintes informações:

a. produtos e serviços comercializados

A Administração da Companhia foca seus negócios na atividade de incorporação imobiliária. As informações são analisadas através de relatórios gerenciais internos elaborados para cada empreendimento imobiliário, sendo a tomada de decisão de alocação de recursos e sua avaliação conduzida pela Diretoria Executiva da Companhia, definindo seus segmentos entre empreendimentos de incorporação e urbanização. Nesse sentido, a receita gerada pelos segmentos operacionais reportados é oriunda, principalmente, da venda de imóveis.

Segmento	Produto e/ou serviço comercializado
Incorporação	Refere-se ao desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários na cidade e grande Porto Alegre.
Urbanismo	Refere-se ao desenvolvimento de loteamentos abertos ou fechados e condomínio de lotes no Estado do Rio Grande do Sul.

Essa segmentação para tomada de decisão passou a ocorrer no exercício de 2020, em função da evolução dos negócios da Companhia.

b. receita proveniente do segmento e sua participação na receita líquida do emissor

	31/12/2024	
(em milhares de reais, exceto %)	**R$**	**% do total**
Incorporação	737.732	72%
Urbanismo	291.260	28%
Receita líquida	**1.028.992**	**100%**

c. lucro ou prejuízo resultante do segmento e sua participação no lucro líquido do emissor

	31/12/2024	
(em milhares de reais, exceto %)	**R$**	**% do total**
Incorporação	88.633	56%
Urbanismo	69.203	44%
Lucro bruto líquido de despesas comerciais	**157.836**	**100%**
Despesas administrativas (inclui remuneração da Administração)	(77.403)	ND
Provisões	3.946	ND
Outras despesas operacionais, líquidas	(18.244)	
Resultado financeiro, líquido	86.929	ND
Equivalência patrimonial	11.385	ND
Imposto de renda e contribuição social	(27.616)	ND
Lucro líquido	**136.833**	**100%**

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

1.4 - Em relação aos produtos e serviços que correspondam aos segmentos operacionais divulgados no item 1.3, descrever:

a. Características do Processo de Produção

A Companhia atua principalmente no Estado do Rio Grande do Sul. A receita gerada pelos segmentos operacionais da Companhia é oriunda, principalmente, da incorporação imobiliária e loteamento urbano. As atividades desenvolvidas por tais segmentos incluem identificação, avaliação, aquisição de terrenos, planejamento da incorporação, obtenção de licenças, alvarás e aprovações governamentais, desenho do projeto, comercialização e venda dos imóveis, construção do empreendimento e prestação de serviços antes, durante e após a venda aos clientes.

Aquisição de Terrenos

(1) Incorporação: A Companhia possui uma equipe voltada exclusivamente para prospecção e seleção de terrenos para aquisição. Além disso, a Companhia também recebe propostas para aquisição de terrenos por meio de agentes imobiliários, de proprietários de terrenos, bem como de grandes empresas e outras incorporadoras imobiliárias interessadas em desenvolver projetos em regime de parceria.

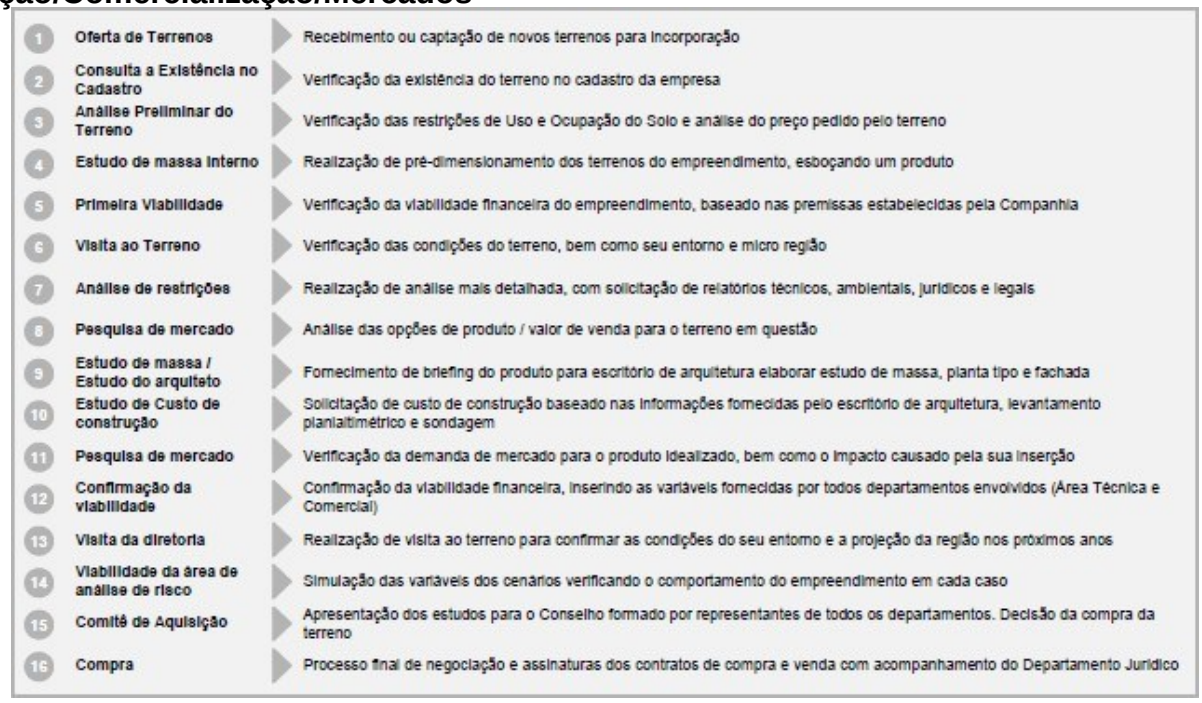
Na tomada de decisão para aquisição de um terreno, são levados em consideração aspectos: (i) de mercado, associados às características do empreendimento a ser desenvolvido na região onde o terreno está localizado e o perfil dos potenciais adquirentes; (ii) técnicos, relacionados ao custo de construção e às condições ambientais e do solo para a construção do empreendimento adequado à região e ao público alvo; (iii) financeiros, que se referem à disponibilidade e viabilidade financeira do empreendimento em face da possibilidade de retorno do empreendimento; e (iv) regulatórios, que envolvem a viabilidade de obtenção de licenças e autorizações nos termos de legislação especial aplicável.

Depois de concluída a análise por todas as equipes envolvidas, a proposta é encaminhada à comissão de investimentos, que opina sobre a aquisição do terreno.

A compra de terrenos pode ser efetuada por diversos meios, dependendo das condições negociais, sendo eles: (i) permuta com as futuras unidades do empreendimento imobiliário; (ii) permuta com as receitas da venda de unidades; (iii) pagamento à vista; (iv) pagamento a prazo; (vi) promessa de compra e venda; (vi) dação em pagamento de unidade autônoma a ser construída; ou (v) modelos mistos que combinam as alternativas anteriores.

O fluxograma abaixo indica cada uma das etapas envolvidas no processo de análise e decisão para aquisição de terrenos:

1.4 Produção/Comercialização/Mercados



1	Oferta de Terrenos	Recebimento ou captação de novos terrenos para incorporação
2	Consulta a Existência no Cadastro	Verificação da existência do terreno no cadastro da empresa
3	Análise Preliminar do Terreno	Verificação das restrições de Uso e Ocupação do Solo e análise do preço pedido pelo terreno
4	Estudo de massa interno	Realização de pré-dimensionamento dos terrenos do empreendimento, esboçando um produto
5	Primeira Viabilidade	Verificação da viabilidade financeira do empreendimento, baseado nas premissas estabelecidas pela Companhia
6	Visita ao Terreno	Verificação das condições do terreno, bem como seu entorno e micro região
7	Análise de restrições	Realização de análise mais detalhada, com solicitação de relatórios técnicos, ambientais, jurídicos e legais
8	Pesquisa de mercado	Análise das opções de produto / valor de venda para o terreno em questão
9	Estudo de massa / Estudo do arquiteto	Fornecimento de briefing do produto para escritório de arquitetura elaborar estudo de massa, planta tipo e fachada
10	Estudo de Custo de construção	Solicitação de custo de construção baseado nas informações fornecidas pelo escritório de arquitetura, levantamento planialtimétrico e sondagem
11	Pesquisa de mercado	Verificação da demanda de mercado para o produto idealizado, bem como o impacto causado pela sua inserção
12	Confirmação da viabilidade	Confirmação da viabilidade financeira, inserindo as variáveis fornecidas por todos departamentos envolvidos (Área Técnica e Comercial)
13	Visita da diretoria	Realização de visita ao terreno para confirmar as condições do seu entorno e a projeção da região nos próximos anos
14	Viabilidade da área de análise de risco	Simulação das variáveis dos cenários verificando o comportamento do empreendimento em cada caso
15	Comitê de Aquisição	Apresentação dos estudos para o Conselho formado por representantes de todos os departamentos. Decisão da compra da terreno
16	Compra	Processo final de negociação e assinaturas dos contratos de compra e venda com acompanhamento do Departamento Jurídico

(2) Urbanismo: os processos, formatos de compra, fluxograma e equipes envolvidas na aquisição de terrenos para o segmento são os mesmos que operam na atividade de Incorporação. Por possuir uma gama de licenciamentos maior e com prazo de obtenção mais elevado, de modo geral a curva de investimentos considerada na viabilidade financeira desse segmento tende a ser mais rígida, considerando-se o maior nível de incerteza em relação ao aspecto regulatório.

Elaboração do Projeto

(1) Incorporação: A elaboração dos projetos dos empreendimentos imobiliários é realizada por arquiteto selecionado entre um grupo de arquitetos renomados que usualmente prestam serviços à Companhia, em conjunto com os engenheiros e profissionais de incorporação e vendas da Melnick. No projeto são definidos o tamanho, o estilo e a faixa de preço de cada uma das unidades do empreendimento imobiliário.

Com base no projeto do empreendimento, uma equipe especializada prepara o orçamento da obra, estimando o cronograma e todos os custos envolvidos em cada etapa da construção.

Além da elaboração do projeto base do empreendimento, é disponibilizado aos clientes, no momento da aquisição da unidade, uma opção de personalização denominada "*Personal System*", que consiste na contratação de projetos alternativos ao projeto base do empreendimento, com diferentes opções de plantas, instalações e acabamentos com custos previamente definidos pela Companhia. Tais opções são oferecidas ao cliente e, caso o serviço "*Personal System*" seja contratado, o cliente arca com todos os custos adicionais relativos a tal serviço, inclusive o de administração da execução de mudanças, e a Companhia assume integralmente a responsabilidade pela correta execução das obras de personalização da unidade.

Simultaneamente à elaboração do projeto e orçamento, a Companhia obtém as licenças e autorizações necessárias ao início da obra, que, para a maioria dos projetos, tem duração de 45 dias a um ano, de acordo com a localidade e as características do empreendimento.

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

O fluxograma abaixo indica cada uma das etapas envolvidas no processo de desenvolvimento dos projetos dos empreendimentos.

(2) Urbanismo: À exemplo do que ocorre no segmento de Incorporação, a elaboração dos projetos dos empreendimentos é realizada por escritórios de arquitetura reconhecidos e especializados nas atividades de urbanismo, que usualmente prestam serviços à Companhia, sempre em conjunto com os engenheiros e profissionais de incorporação e vendas da Melnick. O processo interno de elaboração do projeto é muito semelhante para ambos os segmentos da Companhia, entretanto, além das licenças e autorizações das autoridades governamentais municipais, há também a necessidade de licenciamento dos empreendimentos junto à FEPAM (Fundação Estadual de Proteção Ambiental – RS), tendo em vista o caráter de transformação dos terrenos nesse segmento.

Construção

(1) Incorporação: A experiência da Melnick abrange toda a cadeia de construção. Antes de iniciar a cada novo projeto, a Companhia realiza estudos e pesquisas detalhadas, além de desenvolver projetos e planos específicos, com o objetivo de criar produtos sob medida para o público-alvo da região. As técnicas de construção padronizadas e o sistema de controle único foram desenvolvidos pela própria Companhia, para otimizar a sua produtividade e minimizar perdas de insumos.

Nas principais fases da obra, como, por exemplo, o levantamento da estrutura de concreto, são empregadas técnicas de construção padronizadas com o objetivo de racionalizar a produção, maximizar a produtividade e controle de qualidade, minimizar o desperdício de materiais e o tempo ocioso dos trabalhadores. A Companhia dá grande importância ao controle de qualidade, e possui os certificados ISO 9000 e Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade ("PBPQ") - Nível A para construção civil. Além disso, são aplicados métodos rigorosos de planejamento e controle de construção desde o início até o término de cada projeto por meio da utilização de sistemas de monitoramento informatizados. Tais procedimentos possibilitam o monitoramento das despesas e custos de cada projeto em comparação com o orçamento e o controle em tempo hábil na ocorrência de qualquer variação brusca.

A Companhia investe fortemente em tecnologia e possui um departamento exclusivamente dedicado à pesquisa e desenvolvimento de tecnologias construtivas, permitindo com que a Companhia adote técnicas de construção de ponta, com vantagens em comparação com as técnicas tradicionais.

Além disso, a Companhia mantém acordos de longo prazo com seus fornecedores, o que a permite construir empreendimentos com qualidade, utilizando materiais e equipamentos de construção de marcas de renome e tecnologia avançada. Adicionalmente, a Melnick possui uma área de compras centralizada, de modo que a aquisição de matérias-primas é realizada para todos os empreendimentos em construção e alocada entre cada um deles, conforme a necessidade. Tal procedimento de centralização de compras para a construção permite alcançar economias de escala significativas.

O modelo de construção da Companhia não requer equipamentos de construção pesada e dispõe de uma força de trabalho extremamente qualificada e especializada para construção, o que permite alto

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

grau de controle de qualidade e cumprimento dos cronogramas de construção dos seus empreendimentos.

A Companhia também atua como gestora operacional por meio da supervisão da construção das suas incorporações, enquanto subempreiteiras efetivamente executam a obra. Ainda, a partir de 2019, foi formada uma equipe de mão de obra especializada para execução das obras voltadas para os segmentos acessível e emergente, que utilizam tecnologia construtiva de alvenaria estrutural, de maneira a suprir uma deficiência de mercado quanto ao fornecimento de profissionais qualificados e garantir a capacidade de execução desses empreendimentos.

Os empreendimentos imobiliários incorporados da Companhia são executados por subempreiteiras independentes, remuneradas a preço fixo, tendo em vista o ganho de escala. Apesar disso, a responsabilidade civil pela execução do projeto é da Melnick. O mercado de subempreiteiras é altamente fragmentado e competitivo, com a entrada constante de novos participantes, o que garante bons preços e uma boa qualidade na prestação do serviço. As subempreiteiras de determinado empreendimento são selecionadas com base em uma combinação de exigências rigorosas de qualificação, reputação e base de preço. É verificado se os empregados terceirizados e as subempreiteiras contratadas são de boa reputação, econômicos e confiáveis, e necessariamente devem ter trabalhado diligentemente em outras oportunidades.

A utilização predominante de subempreiteiras para a execução das obras apresenta vantagens logísticas e financeiras para a Companhia, uma vez que esta não precisa incorrer em custos fixos decorrentes da manutenção de mão-de-obra permanente, o que permite a Companhia aproveitar as especialidades de diferentes subempreiteiras e dispensar o deslocamento frequente de sua força de trabalho a diferentes canteiros de obras. Neste sentido, é possível controlar melhor os custos e o tempo do processo de construção, bem como controlar a alocação de recursos entre suas incorporações.

A Melnick administra a maior parte da construção dos empreendimentos imobiliários e se responsabiliza pela totalidade da obra, ainda que o trabalho tenha sido executado por subempreiteiras. Como forma de controle do cumprimento, pelas subempreiteiras, de suas obrigações fiscais, trabalhistas e previdenciárias, é exigido que estas apresentem, antes da efetivação do pagamento, as guias de recolhimento de todos os tributos e encargos incidentes sobre suas atividades e empregados.

O trabalho das subempreiteiras e empregados terceirizados é supervisionado em tempo integral pela equipe de engenharia da Companhia, que acompanha todas as etapas de execução do empreendimento *in loco*, exige o cumprimento dos controles de segurança e custo, monitora a observância de códigos e regulamentos de zoneamento e edificações e assegura a conclusão tempestiva do projeto. Os procedimentos do controle de qualidade são parte essencial do processo de construção, sendo que a Companhia possui equipes internas responsáveis por assegurar que a construção e o projeto dos empreendimentos imobiliários atendam aos nossos rigorosos padrões de qualidade.

Os prestadores de serviço também sempre trabalham sob a supervisão de um engenheiro da Companhia, que permanece no canteiro de obras em tempo integral. O grupo de engenharia civil da Melnick coordena as atividades dos prestadores de serviços e fornecedores, garante a observância de códigos de zoneamento e de segurança e assegura a conclusão tempestiva do projeto. Nos termos da legislação brasileira, as obras contam com uma garantia de cinco anos, cobrindo problemas estruturais em todos os empreendimentos.

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

Em geral, as obras são iniciadas entre 6 e 12 meses a contar do lançamento de um novo empreendimento e, durante esse período, a Companhia trabalha no planejamento e detalhamento de partes específicas da edificação. O prazo médio de construção é de 28 meses. Com isso, o prazo médio entre lançamento do projeto, ou seja, abertura do estande de vendas para os possíveis clientes e o término da obra, é de dois anos e dez meses (seis meses de lançamento e dois anos e quatro meses de obra).

(2) Urbanismo: o processo de construção da Urbanizadora se assemelha ao segmento de Incorporação, com execução das obras por subempreiteiras independentes, especializadas em construções do gênero, remuneradas a preço fixo, sempre supervisionadas por um engenheiro da Companhia, que permanece no canteiro de obras em tempo integral. As obras são iniciadas entre 6 e 12 meses a contar do lançamento do empreendimento, entretanto, devido as especificidades do segmento, o prazo médio de construção é de 18 meses.

Seguros

(1) Incorporação: A Companhia mantém apólices de seguro contratadas junto a companhias de seguros brasileiras líderes de mercado e sólidas financeiramente.

As apólices visam cobrir riscos inerentes à atividade principal, bem como aqueles eventualmente incidentes ao patrimônio, havendo assim coberturas tanto para os riscos decorrentes das obras em andamento quanto para garantia dos ativos da Companhia.

Tais apólices de seguro apresentam especificações, limites e franquias praticadas usualmente no mercado, sempre considerando o local e características do imóvel. A Companhia não mantém nenhuma apólice de seguro para cobertura dos imóveis após o encerramento das obras, bem como não contrata seguro garantia das obrigações do construtor que vise ao pagamento de indenização a terceiros em caso de atraso na obra ou outra espécie de inadimplemento por parte do construtor.

(2) Urbanismo: do mesmo modo, são contratados seguros que visam a cobertura de riscos decorrentes da construção de empreendimentos (riscos de engenharia) para todo o empreendimento em construção, além de seguros que buscam proteger o patrimônio imobilizado da Companhia. Ademais, algumas prefeituras de municípios nos quais a Companhia possui terrenos e/ou empreendimentos em construção exigem também a contratação de seguro 'término de obra', cuja cobertura objetiva garantir a execução completa do projeto, mesmo que a Companhia não consiga ou opte por não finalizar determinada construção.

b. Características do processo de distribuição

(1) Incorporação: A comercialização dos imóveis é realizada, prioritariamente, pela empresa de vendas do grupo Melnick, a Housin. A atuação com essa empresa de vendas garante foco integral e exclusivo nos empreendimentos da Companhia, minimizando o risco de dependência de imobiliárias terceiras.

Os esforços de venda são iniciados simultaneamente ao processo de lançamento do empreendimento. Normalmente, é instalado um estande de vendas no local onde será construído o empreendimento ou em suas proximidades, incluindo a montagem de um apartamento modelo, com acabamento nos interiores, equipado com eletrodomésticos e mobiliado. O estande de vendas conta com a equipe comercial e com os corretores que respondem perguntas e convidam os clientes a visitarem o

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

apartamento modelo. A equipe comercial e os corretores externos são treinados de acordo com o perfil do cliente-alvo do empreendimento, sempre visando a excelência no atendimento ao cliente, sendo que fornecemos informações sobre o projeto, o sistema "*Personal System*", o cronograma da obra, a garantia de manutenção preventiva e corretiva e as formas de financiamento para a aquisição do imóvel pelo cliente.

A Companhia acredita que esse treinamento é de grande importância nas vendas das unidades, porque forma uma equipe de vendas com pleno conhecimento dos produtos e serviços oferecidos. A Companhia treina, periodicamente, os profissionais de venda, que participam de cursos de técnicas de venda, conjuntura econômica e técnicas motivacionais.

A equipe de marketing também desenvolve materiais publicitários para a divulgação dos empreendimentos por meio de jornais, redes sociais e distribuição de folhetos nas regiões vizinhas com eficiente linguagem mercadológica de modo a atrair o seu público-alvo.

Outros importantes veículos utilizados para a divulgação e comercialização dos empreendimentos são as centrais de telemarketing e a Internet. Houve grande investimento no nosso portal de vendas na Internet, o que proporciona atendimento aos clientes antes e depois da aquisição da unidade dos empreendimentos lançados.

(2) Urbanismo: Para os empreendimentos do segmento localizados na Grande Porto Alegre e também nas cidades litorâneas, a comercialização ocorre principalmente através da Housin. Já para os empreendimentos localizados nas demais cidades do Rio Grande do Sul, por não possuirmos equipe comercial própria nessas localidades, a comercialização de produtos ocorre através da rede de imobiliárias parceiras.

Essa rede parceira possui acesso aos mesmos treinamentos, convenções de vendas e cursos que a equipe comercial da Housin, fazendo com que o atendimento e conhecimento do produto sejam plenos e padronizados.

Devido às especificações do segmento de Urbanismo – elevado número de unidades, e consequentemente, de clientes por empreendimento – a Companhia e a Housin possuem equipes específicas de marketing e secretaria de vendas (responsável pela emissão dos contratos) para esse segmento. Além disso, há uma equipe de Atendimento ao Cliente dedicada para o segmento, operada por empresa terceirizada.

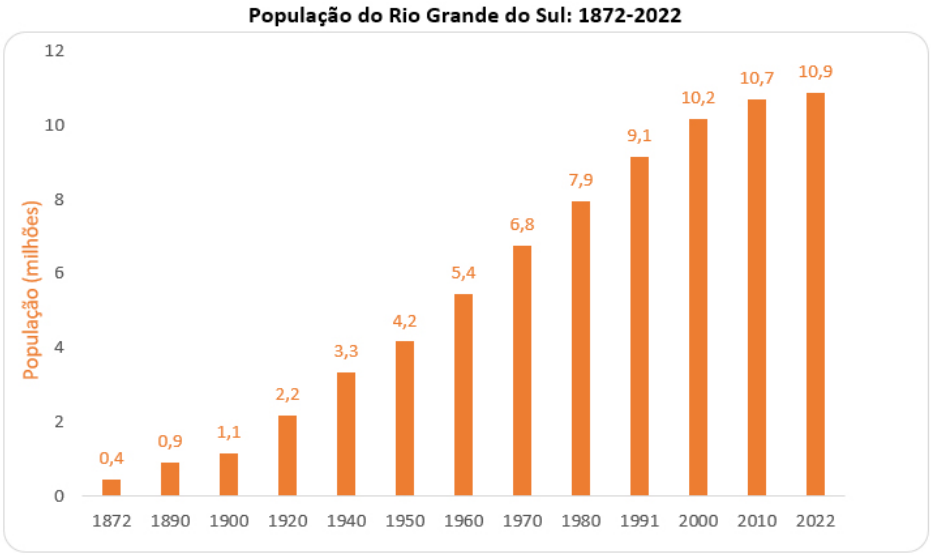
c. Características dos mercados de atuação

O mercado de atuação da Companhia é o mercado imobiliário, notadamente nos segmentos de incorporação e urbanização no Estado do Rio Grande do Sul.

Mercado Imobiliário no Estado do Rio Grande do Sul - Segmentos de Incorporação e Urbanização
O Rio Grande do Sul está entre as principais economias do Brasil, com um PIB bruto de R$ 640 bilhões em 2023 e uma matriz econômica diversificada. A população do estado do Rio Grande do Sul vem crescendo a um CAGR de 0,46% ao ano nos últimos 10 anos. De acordo com projeções do IBGE, a população do estado chegou a 11,4 milhões de habitantes no ano de 2021.

Gráfico 24 - População do Estado do Rio Grande do Sul (mm)

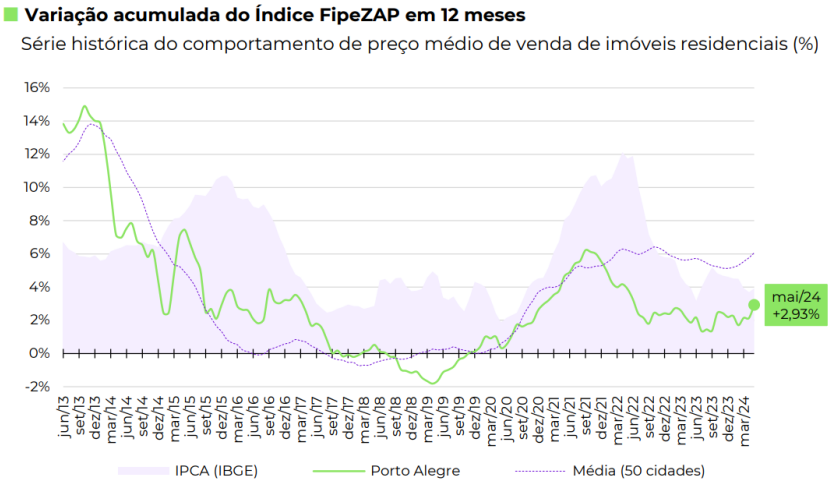
1.4 Produção/Comercialização/Mercados



Fonte: Séries históricas do IBGE

Fonte: Histórico de 2010 a 2022, Secretária do Estado do Rio Grande do Sul, IBGE.

Na cidade de Porto Alegre, capital do Estado do Rio Grande do Sul, o índice médio de preços de vendas residenciais FipeZap apresentou crescimento abaixo de alguns *benchmarks* como IPCA, o que pode ser um reflexo de uma potencial demanda reprimida no setor imobiliário de Porto Alegre e, genericamente, no Estado do Rio Grande do Sul.



(i) Participação em cada um dos mercados

(1) Incorporação: A Companhia atua apenas no mercado imobiliário do Rio Grande do Sul, nos segmentos residencial de alta, média e baixa renda e comercial. Nos últimos anos, a Melnick ocupa um percentual de 30% do mercado de Porto Alegre, considerando lançamentos imobiliários com valor total superior a 100 milhões, foco da Companhia.

(2) Urbanismo: A ME Urbanizadora, empresa do grupo Melnick, apresentou, em 2023, um VGV de lançamento parte Companhia de 279 milhões, representando 23,47% do VGV da Companhia.

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

(ii) Condições de competição nos mercados

(1) Incorporação: O setor imobiliário brasileiro é altamente competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos no ramo de incorporação imobiliárias incluem disponibilidade, localização de terrenos, projeto, qualidade, reputação, preço, financiamento e parcerias com incorporadoras.

Em relação ao Estado do Rio Grande do Sul, mercado onde as atividades de construção e incorporação imobiliária da Companhia são realizadas, a Companhia destaca que possui uma participação significativa no mercado, atingindo posições de liderança quanto ao VGV lançado em 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 e 2023. A Companhia entende que todas as incorporadoras que possuam projetos próximos aos seus são seus competidores em potencial. No segmento de média/alta renda, no Estado do Rio Grande do Sul, destaca-se como competidora da Companhia a Cyrela Goldsztein, conforme números abaixo:

A Companhia acredita ter uma vantagem competitiva no mercado imobiliário devido a diversos fatores, dentre os quais: (i) sua gestão profissionalizada e independente; (ii) marca de excelente reputação entre potenciais compradores, refletindo expertise da Companhia na construção de edificações de alta qualidade; (iii) estrutura consolidada, independente e com governança de companhia listada; (iv) sua oferta diversificada de produtos; e (v) *landbank* com alta capacidade para bons negócios e com estratégia competitiva de aquisição.

(2) Urbanismo: A Urbanizadora atua no mercado do Rio Grande do Sul, desenvolvendo fracionamento do solo em diversos nichos de atuação: (i) desenvolvimentos imobiliários de grande porte para implantação de variadas tipologias de produtos para primeira residência (terrenos, casas, incorporações verticais, imóveis comerciais entre outros); (ii) bairros planejados e loteamentos de primeira residência para diferentes públicos, desde econômicos até os de alto padrão; (iii) condomínios fechados de terrenos de primeira residência para diferentes públicos, desde econômicos até os de alto padrão; e (iv) loteamentos, bairros planejados e condomínios fechados de terrenos para segunda residência em diversas faixas de preço.

Considerando projetos entregues e em desenvolvimento, a ME Urbanizadora está presente atualmente em mais de 10 cidades do Rio Grande do Sul. Acreditamos que não exista outra empresa de desenvolvimento urbano no Rio Grande do Sul com a capilaridade da ME Urbanizadora. A concorrência enfrentada pela empresa é em geral constituída por urbanizadoras e loteadoras de pequeno porte e atuação local, sobre as quais a ME Urbanizadora atua na maioria das vezes com um diferencial de capacidade de financiamento ao cliente final.

Além disso, o segmento de incorporação imobiliária conta com benefícios fiscais e subsídios, como o RET. A própria Companhia formaliza as opções pelo RET em suas subsidiárias, quando aplicável.

O RET é um regime especial de tributação concedido pela Lei nº 10.931 de 2004, para contribuintes que desenvolvam operações de incorporações imobiliárias no regime de patrimônio de afetação, regime pelo qual o terreno e as acessões, objeto de incorporação imobiliária, bem como, os demais bens e direitos a ela vinculados, são mantidos apartados do patrimônio do incorporador e constituem Patrimônio de Afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. O Regime consiste na sujeição ao pagamento unificado dos tributos federais incidentes sobre a incorporação equivalente a 4% das receitas mensais auferidas no âmbito da incorporação, o qual corresponde ao pagamento mensal de (a) 1,71% como

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

COFINS; (b) 0,37% como Contribuição para o PIS/Pasep; (c) 1,26% como IRPJ; e (d) 0,66%como CSLL.

d. Eventual sazonalidade

(1) Incorporação: Embora o mercado imobiliário brasileiro geralmente não seja sazonal, durante alguns meses do ano o mercado pode apresentar desaceleração (principalmente, nos meses de janeiro e fevereiro de cada ano). As flutuações observadas no mercado imobiliário devem-se basicamente a fatores relacionados à: (i) férias escolares, que afetam negativamente o número de visitações aos estandes de venda, e, consequentemente, o volume de vendas; e (ii) economia, tais como épocas de recebimento de bonificações ou de pagamento de despesas e tributos. Neste sentido, a Companhia sofre um impacto similar ao das demais empresas do mercado imobiliário nestes períodos.

A Companhia realiza há 12 anos, geralmente entre os meses de março e abril, um grande evento de vendas chamado Melnick Day. Em 2020 e 2021, devido à pandemia, tornou-se Melnick Digital Days, totalmente preparado para atendimento remoto e compra online, mas, em 2022, o evento voltou a ser realizado presencialmente. O evento é reconhecido regionalmente, no qual a Companhia proporciona condições diferenciadas para aquisição dos seus imóveis. Diante do prestígio, reconhecimento, sucesso e notoriedade do evento na cidade de Porto Alegre/RS, a concentração de receitas provenientes desse evento tem aumentado nos últimos anos, chegando a representar em alguns anos mais de 30% da venda bruta anual de empreendimentos prontos (ex- lançamentos).

(2) Urbanismo: Em virtude da maior diversificação geográfica, com empreendimentos localizados em diferentes cidades do Rio Grande do Sul, o segmento apresenta menor sazonalidade de vendas em relação ao segmento de Incorporação. Para os meses de janeiro e fevereiro, os empreendimentos da companhia localizados em cidades litorâneas apresentam uma maior procura, minimizando o efeito negativo das férias escolares sobre as visitações de estandes.

e. Principais insumos e matérias primas, informando:

(i) Descrição das relações mantidas com fornecedores, inclusive se estão sujeitas a controle ou regulamentação governamental, com indicação dos órgãos e da respectiva legislação aplicável

(1) Incorporação: A Melnick busca desenvolver parcerias com fornecedores-chave para garantir a perenidade e a estabilidade no fornecimento de insumos e prestação de serviços, além de vantagens como prioridade no fornecimento e preços menores. Tais acordos incluem direitos de preferência no fornecimento, porém sem cláusula de consumo mínimo. Não há acordo de exclusividade com nenhum fornecedor.

Periodicamente os fornecedores são avaliados com base em notas atribuídas pelos gestores da Companhia e relatórios elaborados pelo departamento de atendimento ao cliente, que resumem as avaliações e as reclamações dos clientes. Caso haja problemas, geralmente o fornecedor é substituído ou a Companhia passa a trabalhar junto com tal fornecedor para solucionar os problemas que tenham ocorrido em obras anteriores, evitando sua repetição.

Os relacionamentos mantidos com os fornecedores da Companhia não estão sujeitos a controle ou regulamentação governamental.

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

(2) Urbanismo: Para o segmento de loteamentos e bairros planejados, as relações com fornecedores possuem as mesmas características e são geridas pela mesma equipe responsável pelo segmento de Incorporação.

(ii) Eventual dependência de poucos fornecedores

(1) Incorporação: A Companhia adquire uma ampla variedade de insumos para suas atividades, sendo que o único insumo, além do terreno, que representa uma parcela relevante na atividade da Companhia é o aço, que representa de 3% a 5% do custo total do produto da marca Open e de 5% a 7% do custo total do produto da marca Melnick. Dessa forma, a Companhia não é dependente de fornecedores para execução de suas atividades.

Ademais, a Companhia não experimentou atrasos significativos em suas obras por conta da escassez de materiais nos últimos anos. A Companhia não mantém estoques significativos de materiais de construção, e acredita que não sofrerá um impacto adverso significativo em suas atividades caso perca algum de seus fornecedores, visto que nenhum deles é exclusivo ou individualmente significativo a ponto de interferir com a capacidade da Companhia de cumprir com os prazos de seus empreendimentos.

(2) Urbanismo: No segmento de loteamentos e bairros planejados o único insumo, além do terreno, que representa uma parcela relevante na atividade da Companhia é a pavimentação, seja ela de blocos de concreto intertravados ou de CBUQ (Concreto Betuminoso Usinado à Quente). A depender de cada projeto, a pavimentação representa, em média, de 3,5% a 4,5% do custo total dos produtos da Companhia. Sendo assim, também não há dependência de fornecedores para a execução das nossas atividades.

(iii) Eventual volatilidade em seus preços

(1) Incorporação: A Companhia trabalha constantemente no desenvolvimento de novas técnicas de construção e na utilização de insumos alternativos com o fim de reduzir o aumento de seus custos, sem, no entanto, reduzir a qualidade da construção de seus empreendimentos, dado que emprega cada vez mais mão-de-obra capacitada e especializada, para aprimorar o processo construtivo.

Ainda que os preços de alguns insumos tenham aumentado significativamente nos últimos anos, acima da inflação, o grande número de insumos empregados nas atividades atenua eventuais efeitos pontuais causados por um ou outro aumento. Além disso, os recebíveis da Companhia são reajustados com base no Índice Nacional de Custo da Construção (INCC).

(2) Urbanismo: Para o segmento de loteamentos e bairros planejados a volatilidade de preços das matérias-primas possui o mesmo comportamento do segmento de Incorporação (tratado acima).

1.5 Principais clientes

1.5 - Identificar se há clientes que sejam responsáveis por mais de 10% da receita líquida total do emissor, informando:

a. Montante total de receitas provenientes do cliente

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, nenhum cliente foi responsável por mais de 10% da receita líquida total da Companhia.

b. Segmentos operacionais afetados pelas receitas provenientes do cliente

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, não houve cliente responsável por mais de 10% da receita líquida da Companhia.

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

1.6 - Descrever os efeitos relevantes da regulação estatal sobre as atividades do emissor, comentando especificamente:

a. necessidade de autorizações governamentais para o exercício das atividades e histórico de relação com a administração pública para obtenção de tais autorizações

As atividades de incorporação e construção de empreendimentos imobiliários demandam a obtenção de uma série de autorizações governamentais para a sua execução. Por este motivo, o relacionamento entre a Companhia e a administração pública é bastante próxima, em razão da constante necessidade de adequação e cumprimento da legislação e regulamentação expedida pela administração pública pela Companhia.

Na data deste Formulário de Referência, a Companhia possuí todas as licenças, registros e autorizações relevantes necessárias para a realização de todos os empreendimentos em comercialização.

Abaixo, estão listadas as principais autorizações governamentais necessárias para o exercício das atividades da Companhia:

Regulamentação Relativa à Atividade Imobiliária

A atual regulamentação da atividade imobiliária versa sobre a atividade de incorporação imobiliária, loteamentos, condomínio de lotes e demais aspectos, dentre os quais se destacam zonas de restrições de conservação e proteção ao patrimônio artístico e cultural, e questões ambientais.

A lei federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, em conjunto com a lei federal nº 4.864 de 29 de novembro de 1965, regulam os condomínios edilícios e as atividades de incorporação imobiliária e a implantação faseada das unidades em conjuntos de edificações. A lei que alterou a legislação sobre incorporações imobiliárias (lei nº 4.591) é a Lei nº 14.382, sancionada em 28 de junho de 2022. Já a lei federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, dispõe sobre o parcelamento do solo urbano. O Código Civil, por sua vez, com as alterações que lhe foram introduzidas pela Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017, rege o condomínio de lotes, assim como, rege os negócios jurídicos de compra e venda (arts. 481 e seguintes), os contratos de construção (art. 610 e seguintes), a aquisição da propriedade imóvel (arts. 1.238 e seguintes), os condomínios edilícios (arts. 1.331 e seguintes), entre outros temas pertinentes às atividades de desenvolvimento imobiliário.

Determinadas disposições específicas da lei federal nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor) podem, a depender do caso, igualmente aplicar-se às negociações e aos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias. Além disso, a Lei 11.977/2009 estabelece normas para o Programa Minha Casa Minha Vida e possui disposições voltadas para a habitação popular e a regularização fundiária.

Além da legislação federal acima indicada em caráter exemplificativo, e não limitadamente, a legislação municipal e a estadual devem ser observadas nas atividades imobiliárias, especialmente por ocasião da aquisição de terrenos e da aprovação dos respectivos projetos de cada empreendimento. Dentre essas leis se destacam os planos diretores municipais, as leis de parcelamento, uso e ocupação do solo, códigos de obras e leis de proteção ambiental.

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

Os municípios com mais de vinte mil habitantes, assim como aqueles integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas, entre outras hipóteses, devem, obrigatoriamente, possuir um plano diretor como ferramenta de implementação da política de desenvolvimento e expansão urbana do município, aprovado por lei municipal e revisto a cada período de dez anos. Os planos diretores possuem impacto direto nas atividades de incorporação imobiliária, loteamentos, condomínios de lotes e de desenvolvimento urbano de maneira geral. Nele estão definidas as diretrizes para Uso e Ocupação do Solo para a cidade, que é dividida em zoneamentos, ele normatiza os tipos de construções que podem ser edificadas em cada zoneamento, bem como os índices construtivos permitidos, gabaritos de vias, dimensões de lotes e diversas outras informações sobre as limitações de construção que pode haver no terreno. O plano diretor também pode impor que empreendimentos de Impacto Urbano de 2º Grau sejam analisados de forma a definir se há necessidade de atender condicionantes para mitigar os impactos causados pelo empreendimento, que são definidos pelas comissões que analisam o projeto. Estes condicionantes podem ser doação de áreas, implantação ou melhorias viárias, implantação ou melhorias de equipamentos públicos, escolas ou unidades de saúde.

Incorporação Imobiliária

A incorporação imobiliária consiste em atividade exercida com o intuito de promover a construção, para alienação total ou parcial, de unidades integrantes de edificações ou de conjunto de edificações consistentes em unidades autônomas. Incorporador é a pessoa física ou jurídica que, ainda que não efetue a construção, promete ou efetiva a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceita propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas. O incorporador pode ou não ser o proprietário do terreno a que o empreendimento nesta modalidade se destina.

Entre as principais obrigações do incorporador imobiliário, destacam-se: (i) obtenção de autorizações perante as autoridades competentes para a construção e implementação do empreendimento. Estas autorizações podem ser no âmbito ambiental ou urbanístico. No âmbito ambiental podem ser necessárias Licenças Ambientais (Prévia, de Instalação, de Ocupação, de Remediação, conforme aplicável), Autorizações de Manejo Vegetal, tais como: Autorização de Remoção Vegetal, emitida pela municipalidade, através do portal do IBAMA (SINAFLOR), Autorização Especial de Transplante Vegetal (AETV), Autorização Especial de Poda Vegetal (AEPV). No âmbito urbanístico há o Licenciamento do empreendimento, que se dá através do Alvará de Licenciamento, permitindo o início das obras, além das Licença de Demolição; (ii) captação de recursos necessários para a consecução da incorporação, assim entendida a execução das obras até que sejam concluídas, com a obtenção do correspondente alvará de conclusão e mais a entrega de todos os equipamentos e acabamentos que compuseram os memoriais ofertados ao público; (iii) registro da incorporação imobiliária perante o ofício de registro de imóveis competente, mediante o arquivamento da documentação prevista no art. 32 da Lei nº 4.591/1964; (iv) menção, nos materiais publicitários e instrumentos de promessa de venda firmados com os adquirentes das unidades imobiliárias, ao número de registro da incorporação; e (v) assinatura de escritura definitiva de venda das unidades imobiliárias no momento apropriado tal como ajustado no correspondente contrato preliminar com os adquirentes.

Patrimônio de Afetação

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

O regime de afetação patrimonial na incorporação imobiliária consiste em faculdade conferida ao incorporador, pelo qual o terreno e as acessões, juntamente com os demais bens e direitos vinculados à incorporação, são mantidos apartados do patrimônio do incorporador (espécie de patrimônio segregado), não se comunicando com os demais bens, direitos e obrigações do incorporador. É manifestado pelo incorporador e averbado no registro de imóveis, a qualquer tempo durante a obra, exceção feita nos casos de conjunto de edificações cuja implantação será faseada, nos termos da lei federal nº 4.864 de 29 de novembro de 1965, nos quais a intenção de sujeitar a incorporação desdobrada ao regime especial do patrimônio de afetação deve ser feita no momento do registro do memorial da incorporação imobiliária.

Com o referido regime, os valores pagos pelos adquirentes pelas unidades autônomas são destinados à consecução do empreendimento e cumprimento de todas as obrigações legais daí resultantes (pagamentos de encargos trabalhistas e fiscais, por exemplo), protegendo, assim, a incorporação submetida ao patrimônio de afetação contra os riscos decorrentes de outros negócios do incorporador.

Ficam excluídos do patrimônio de afetação os recursos que comprovadamente excederem a importância necessária à conclusão da obra, os recursos necessários ao pagamento de financiamento para a construção e o valor referente ao preço de alienação da fração ideal de terreno de cada unidade vendida, nas hipóteses de o terreno destinado ao empreendimento ser de propriedade do incorporador e ter a sua aquisição quitada.

O incorporador tem, entre os benefícios do patrimônio de afetação, a submissão a um regime especial de tributação - RET, segundo o qual consolida o pagamento equivalente a 4% (quatro por cento) das receitas mensais auferidas no âmbito da incorporação, o qual corresponde ao pagamento mensal de (a) 1,71% como Cofins; (b) 0,37% como Contribuição para o PIS/Pasep; (c) 1,26% como IRPJ; e (d) 0,66%como CSLL, como preceitua a Lei nº 10.931/2004. Insta destacar que para a regular fruição do RET, o contribuinte é obrigado a manter escrituração contábil segregada para cada incorporação submetida ao RET, bem como, instituir uma comissão de representantes, eleitos dentre os adquirentes das unidades e demais providências.

Os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação somente poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

Importa notar, ainda, que a adoção deste regime, ao constituir um patrimônio autônomo ao do incorporador, torna-o imune à insolvência ou falência deste último, conforme disposição expressa do artigo 31-F da lei federal nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, no sentido de que, decretada a falência ou a insolvência civil do incorporador, o patrimônio de afetação constituído não integrará a massa falida, incluindo o terreno, as acessões, demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos da incorporação. Nos casos de decretação de falência ou insolvência do incorporador, o condomínio dos adquirentes das unidades imobiliárias, por convocação ou, ainda, por determinação do juiz prolator da decisão, poderá deliberar tanto sobre os termos da continuação da obra ou sobre a liquidação do patrimônio de afetação.

O patrimônio de afetação poderá ser fiscalizado e acompanhado pela comissão de representantes, constituída na forma da Lei nº 4.591 e com as prerrogativas nela previstas, e pela instituição financiadora da construção, se for o caso.

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

O patrimônio de afetação extingue-se: (i) com a averbação da construção, (ii) registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes, (iii) quando for o caso, com a extinção das obrigações da Companhia perante a instituição financiadora do empreendimento, (iv) em razão de denúncia da incorporação, depois de restituídas aos adquirentes as quantias por eles pagas e (v) com a liquidação deliberada pela assembleia geral nos termos da lei federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Loteamentos

O desenvolvimento de loteamentos consiste na subdivisão de determinada gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação de vias já existentes, observados os demais requisitos previstos na lei federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

A subdivisão das glebas e criação ou modificação de vias de circulação dependem da obtenção prévia de aprovações, autorizações, licenças e alvarás emitidos pelas prefeituras locais onde se localizam os loteamentos, desde que observadas as regras de uso e ocupação do solo estabelecidas nas respectivas leis municipais. Além disso, uma vez aprovado o projeto do loteamento pela prefeitura local, este também deverá ser submetido a registro perante o Cartório de Registro de Imóveis competente em até 180 dias contados de sua aprovação, sob pena de caducidades. Com o registro imobiliário do loteamento há a automática transferência ao poder público, diretamente ou por meio das concessionárias dos serviços públicos, de toda a infraestrutura por executar que servirá cada um dos lotes, com a constituição das garantias à municipalidade de execução de tais obras.

Condomínio de lotes

Regulado pela Lei n° 13.465/17, o condomínio de lotes é uma modalidade cuja disciplina combina requisitos da lei do parcelamento do solo urbano e da lei da incorporação imobiliária para permitir, em resumo, a venda futura de lotes com edificações em construção, sem a transferência ao poder público da infraestrutura que lhes serve. Uma vez aprovado o projeto do condomínio de lotes pela prefeitura local, este também deverá ser submetido a registro perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.

Regulamentação relativa à privacidade e proteção de dados

As leis sobre privacidade e proteção de dados têm evoluído nos últimos anos, de modo a estabelecer regras mais objetivas sobre como os dados pessoais (informações relativas a indivíduos) podem ser utilizados pelas organizações.

Assim, em agosto de 2018, quando foi aprovada a Lei Geral de Proteção de Dados (Lei nº 13.709/18- "LGPD"), as práticas relacionadas ao uso de dados pessoais eram reguladas por algumas normas esparsas e setoriais apenas. A LGPD trouxe um sistema de regras novo com relação ao tratamento de dados pessoais, mais completo e de aplicação transversal, afetando todos os setores da economia incluindo as empresas que tratam um maior volume de dados pessoais. A referida Lei tem como objetivo criar um ambiente de maior controle dos indivíduos sobre os seus dados e de maiores responsabilidades para as organizações que tratam tais informações, trazendo novas obrigações a serem observadas.

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

A LGPD tem uma ampla gama de aplicações e se estende a pessoas físicas e entidades públicas e privadas, independentemente do país onde estão sediadas ou onde os dados são hospedados, desde que (i) o processamento de dados ocorra no Brasil; (ii) a atividade de processamento de dados destina-se a oferecer ou fornecer bens ou serviços a ou processar dados de indivíduos localizados no Brasil; ou (iii) os titulares dos dados estão localizados no Brasil no momento em que seus dados pessoais são coletados. A LGPD é aplicada independentemente da indústria ou negócio ao lidar com dados pessoais e não está restrito a atividades de processamento de dados realizadas através de mídia digital e/ou na internet.

Além disso, a Lei 13.853/2019 criou a Autoridade Nacional de Proteção de Dados, ou ANPD, que tem poderes e responsabilidades análogas às autoridades europeias de proteção de dados, exercendo um triplo papel de (i) investigação, compreendendo o poder de emitir normas e procedimentos, deliberar sobre a interpretação da LGPD e solicitar informações de controladores e processadores; (ii) execução, nos casos de descumprimento da lei, por meio de processo administrativo; e (iii) educação, com a responsabilidade de disseminar informações e fomentar o conhecimento da LGPD e medidas de segurança, promovendo padrões de serviços e produtos que facilitem o controle de dados e elaborando estudos sobre práticas nacionais e internacionais para a proteção de dados pessoais e privacidade, entre outros. A ANPD tem assegurada independência técnica, embora esteja subordinada à Presidência da República.

No momento a Companhia se encontra em fase de adequação à LGPD. Não obstante a entrada em vigor da LGPD, a Companhia se preocupa com a Segurança da Informação realizando treinamentos anualmente. Além disso, a Companhia possui uma Política sólida de Segurança da Informação e diversas normas envolvendo o uso dos seus ativos de tecnologia. A Companhia realiza anualmente, uma avaliação de segurança com uma empresa especializada que incluiu um teste de penetração, para avaliar vulnerabilidades na rede interna e externa da Companhia, além de um assessment de segurança para identificar a maturidade de segurança do ambiente.

Legislação Ambiental

Devido à natureza das atividades desenvolvidas, a Companhia está sujeita a leis e regulamentos relativos à proteção do meio ambiente, assim como todo o setor da Construção Civil, cujo cumprimento é fiscalizado por órgãos e agências governamentais.

De acordo com a legislação federal brasileira, a construção, instalação, expansão, modificação e operação de atividades potencialmente poluidoras, que utilizem recursos naturais e que possam vir a causar danos ambientais, incluindo as atividades de construção de empreendimentos imobiliários, estão sujeitas ao licenciamento ambiental, que pode vir a ocorrer em âmbito federal, estadual ou municipal. O processo de licenciamento, por sua vez, poderá englobar três diferentes etapas, como a obtenção de Licença Prévia (LP), a Licença de Instalação (LI) e, por fim, a Licença de Operação (LO). Referidas licenças possuem prazo de validade, de modo que devem ser periódica e tempestivamente renovadas perante os respectivos órgãos ambientais licenciadores, sob pena de perda de sua validade.

Determinadas licenças ambientais podem estabelecer condicionantes técnicas para o desenvolvimento de atividades, que podem, eventualmente, impactar e condicionar a operação de atividades da Companhia.

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

A ausência de licença ambiental ou a operação em desacordo com as licenças ambientais emitidas, independentemente de a atividade estar causando danos efetivos ao meio ambiente, caracteriza a prática de crime ambiental, e sujeita o infrator a sanções criminais e administrativas, além da obrigação de recuperar eventuais danos causados ao meio ambiente. No âmbito administrativo, além das sanções descritas no item acima, podem ser aplicadas multas, no âmbito federal.

Observadas as especificidades relacionadas aos loteamentos, em relação aos condomínios de lote, com a sua instituição e especificação que ocorre com a entrega das unidades, a obrigação pela manutenção das licenças ambientais, conforme aplicáveis, obtidas para a consecução do empreendimento, passa a ser do condomínio.

Resíduos Sólidos

O controle e gestão de resíduos sólidos gerados em suas atividades e empreendimentos devem obedecer às previsões da Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei Federal nº 12.305/2010). Entende-se por resíduo da construção civil os gerados nas construções, reformas, reparos e demolições de obras de construção civil, incluídos os resultantes da preparação e escavação de terrenos para obras civis.

Por meio da responsabilidade compartilhada, instituída pela Política Nacional de Resíduos Sólidos, as tarefas e custos envolvidos nas diferentes etapas de gerenciamento de resíduos sólidos são pulverizados por toda a cadeia, na medida de responsabilização de cada uma das partes envolvidas, onde o responsável pela geração de resíduos sólidos é também responsável pela sua segregação, armazenamento, transporte e destinação final ambientalmente adequada, podendo ser obrigado a reparar os danos ambientais decorrentes da má gestão dos resíduos sólidos.

Nesse sentido, a contratação de terceiros para consecução de qualquer das fases do gerenciamento de resíduos sólidos não exime a responsabilidade da Companhia por eventuais danos ambientais causados pelos terceiros contratados.

Áreas Contaminadas

São consideradas áreas contaminadas aquelas que contenham quantidades ou concentrações de quaisquer substâncias ou resíduos em condições que causem ou possam causar danos à saúde humana, ao meio ambiente ou a outro bem a proteger, que nela tenham sido depositados, acumulados, armazenados, enterrados ou infiltrados de forma planejada, acidental ou até mesmo natural.

Vale destacar que a responsabilidade civil ambiental relacionada à remediação da contaminação do solo e das águas subterrâneas é objetiva e solidária, além de ser considerada como uma obrigação *propter rem* (ônus que acompanha o imóvel).

Nesse sentido, e acordo com a legislação ambiental brasileira, o proprietário e/ou possuidor de bem imóvel que se encontre em área com contaminação ambiental poderá, independentemente de ter sido ou não o efetivo causador do dano, ser responsabilizado e compelido a realizar a remediação e recuperação dos danos ambientais tanto por órgãos ambientais, quanto pelo Ministério Público.

(b) principais aspectos relacionados ao cumprimento das obrigações legais e regulatórias ligadas a questões ambientais e sociais pelo emissor

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

Tendo em vista a natureza de suas atividades, a Companhia ainda não aderiu a um padrão específico, em âmbito nacional ou internacional, de práticas ambientais.

Para atender à legislação ambiental, a Companhia leva em consideração, antes de adquirir seus terrenos, todos os aspectos ambientais e legais, inclusive eventual existência de mananciais, cobertura vegetal, localização quanto às características de área de preservação e qualquer histórico de passivos ambientais, de modo que, no momento da aprovação dos projetos de empreendimentos pelos órgãos competentes, os aspectos e impactos ambientais já se encontrem devidamente considerados e endereçados.

A Companhia adota como prática interna de gestão ambiental a elaboração de estudos e avaliações para investigação ambiental como condição para a aquisição dos terrenos onde serão erigidos os seus empreendimentos, independentemente da sua origem (industrial, comercial ou residencial), como forma de identificar possíveis passivos ambientais, viabilidade de remediação e de atender às disposições da legislação ambiental.

Ao encontro disso, a Companhia também adota, nos seus canteiros de obras, práticas socioambientais voltadas à redução no consumo de recursos naturais, tais como: (i) implantação da gestão de resíduos, visando minimizar o impacto gerado pelas atividades da obra ao meio ambiente; (ii) implantação de ponto de coleta e armazenamento - durante todo o período de obras – a fim de promover a reciclagem e beneficiamento de materiais, contribuindo para a redução de impactos ambientais; e (iii) utilização de materiais constituídos de madeira com procedência, colaborando para impedir o uso de vegetação nativa e de áreas de desmatamento ilegal.

Destacamos a Resolução CONAMA 420/2009, que dispõe sobre critérios e valores orientadores de qualidade do solo quanto à presença de substâncias químicas e estabelece diretrizes para o gerenciamento ambiental de áreas contaminadas por essas substâncias em decorrência de atividades antrópicas, alterada pela Resolução 460/2013.

Nesse sentido, no que tange à gestão dos resíduos gerados nos canteiros de obras, sejam de terceiros ou não, a Companhia providencia a sua retirada mediante registro de MTRCC (Manifesto de Transporte de Resíduos da Construção Civil) e MTR (Manifesto de Transporte de Resíduos), conforme as regras da SMAMUS (Secretaria Municipal do Meio Ambiente, Urbanismo e Sustentabilidade) e da FEPAM (Fundação Estadual de Proteção Ambiental), e os destina para empresas que possuem licenças ativas para recebê-los e tratá-los.

A companhia publica anualmente seu Relatório de Sustentabilidade/ESG, alinhado às diretrizes internacionais, com o padrão GRI (Global Reporting Initiative). O documento detalha o desempenho ambiental, social e de governança corporativa, incluindo indicadores de consumo de recursos (energia, água e resíduos), diversidade, segurança do trabalho e iniciativas de construção sustentável.

Esse relatório está disponível para acesso ao público no site da companhia e serve como ferramenta de transparência e prestação de contas a investidores e demais stakeholders.

A Companhia possui, ainda, os certificados ISO 9001 (International Organization For Standardzation) e PBQP-h (Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat), que garantem que todos os projetos estão sendo executados nos mais altos padrões de qualidade, confiabilidade e atendendo às normas vigentes.

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

Legislação Municipal

Além do descrito acima, destacamos alguns aspectos legais municipais na cidade de Porto Alegre, local onde foram concentrados os lançamentos da Companhia realizados no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 e no período de 4 meses encerrado em 30 de abril de 2025.

A lei complementar nº 434/99, que dispõe sobre o desenvolvimento urbano e institui o Plano Diretor de desenvolvimento urbano ambiental de Porto Alegre, alterada pela Lei Complementar nº 646/2010, se divide em quatro partes: (i) a Parte I elenca estratégias para o desenvolvimento urbano ambiental; (ii) a Parte II trata sobre sistema de planejamento e instrumentos urbanísticos, os quais versam sobre questões como participação da comunidade, função social da propriedade, ocupação e uso do solo, áreas de revitalização, projetos especiais, entre outros; (iii) a Parte III define regras que visam organizar a paisagem da cidade, construída ou não, elencando dispositivos de controle das edificações, parcelamento do solo, loteamento, desmembramento, fracionamento e edificação no parcelamento do solo; e (iv) a Parte IV dispõe sobre as disposições finais e transitórias, a quais dispõem sobre orientações, procedimentos e prazos a serem observados pela prefeitura na aplicação da legislação em comento.

Além disso, a lei complementar nº 284, de 27 de outubro de 1992, que institui o Código de Edificações de Porto Alegre, disciplina as regras gerais e específicas a serem obedecidas no projeto, construção, uso e manutenção de edificações, sem prejuízo do disposto nas legislações estadual e federal pertinentes. O objetivo básico deste Código é garantir níveis mínimos de qualidade nas edificações, traduzido através de exigências de habitabilidade, durabilidade e segurança.

A Companhia também teve lançamentos em outros Municípios do Estado do Rio Grande do Sul, quais sejam, Canoas, Eldorado do Sul, Gravataí, Rio Grande, Santa Maria e Capão da Canoa, devendo ser observada a legislação aplicável de cada município nestes casos.

(c) dependência de patentes, marcas, licenças, concessões, franquias, contratos de royalties relevantes para o desenvolvimento das atividades

No Brasil, a propriedade de uma marca adquire-se somente pelo registro validamente expedido pelo Instituto Nacional da Propriedade Industrial ("INPI"), órgão responsável pelo registro de marcas e patentes, sendo assegurado ao titular seu uso exclusivo, da marca registrada, em todo o território nacional por um prazo determinado de dez anos, passível de sucessivas renovações.

Durante o processo de registro, o depositante possui apenas uma expectativa de direito de propriedade das marcas depositadas aplicadas para a identificação de seus produtos ou serviços. Essa expectativa pode vir a não se concretizar em direito nas hipóteses de: (i) falta de pagamento das taxas retribuições cabíveis dentro dos prazos legais; (ii) indeferimento pelo órgão responsável pelo registro; e (iii) não contestação ou não cumprimento de exigência formulada pelo órgão responsável pelo registro.

Atualmente a Companhia é titular de diversas marcas no Brasil, além de nomes de domínio associados a tais marcas, os quais são relevantes para suas atividades, entre os quais: "Melnick" e "Melnick Construções".

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

Ainda, a Companhia celebra com terceiros contratos de licença de software para prestação de seus serviços.

A Companhia considera que as marcas e outros ativos de propriedade intelectual têm um valor significativo e são fatores essenciais no marketing de produtos e em sua própria imagem, dessa forma os consumidores poderão associar a alta qualidade dos empreendimentos desenvolvidos às marcas da Companhia.

Para mais informações sobre os direitos de propriedade intelectual relevantes da Companhia, registrados ou licenciados em nome da Companhia, dirija-se ao item 9.1 (b) deste Formulário de Referência e leia o fator de risco "A incapacidade ou falha em proteger a propriedade intelectual da Companhia ou a violação, pela Companhia, à propriedade intelectual de terceiros pode ter impactos negativos no resultado operacional da Companhia" no item 4.1 deste Formulário de Referência.

d. contribuições financeiras, com indicação dos respectivos valores, efetuadas diretamente ou por meio de terceiros: (i) em favor de ocupantes ou candidatos a cargos políticos; (ii) em favor de partidos políticos; e (iii) para custear o exercício de atividade de influência em decisões de políticas públicas, notadamente no conteúdo de atos normativos

Não aplicável. Não são permitidas doações políticas de qualquer natureza, de forma direta ou através de terceiros, seja para partidos políticos, candidatos, comitês de campanhas, coligações ou pessoas físicas ou jurídicas relacionadas a estes, de acordo com o disposto na Política de Doações e Patrocínios da Companhia.

1.7 Receitas relevantes no país sede do emissor e no exterior

1.7 - Em relação aos países dos quais o emissor obtém receitas relevantes, identificar: a. receita proveniente dos clientes atribuídos ao país sede do emissor e sua participação na receita líquida total do emissor; e b. receita proveniente dos clientes atribuídos ao país sede do emissor e sua participação na receita líquida total do emissor

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possui operações em países estrangeiros e, portanto, não aufere receitas no exterior.

1.8 Efeitos relevantes de regulação estrangeira

1.8 - Em relação aos países estrangeiros divulgados no item 1.7, descrever impactos relevantes decorrentes da regulação desses países nos negócios do emissor

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não está sujeita a nenhuma regulação estrangeira em suas atividades.

1.9 Informações ambientais sociais e de governança corporativa (ASG)

1.9 - Em relação a informações ambientais, sociais e de governança corporativa (ASG), indicar:

(a) se o emissor divulga informações ASG em relatório anual ou outro documento específico para esta finalidade

A companhia publicou seu segundo Relatório de Sustentabilidade, levando em consideração os princípios do Pacto Global da Organização das Nações Unidas (ONU) e os Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS) da ONU, com o comprometimento com a transparência e responsabilidade socioambiental, refletindo o empenho em construir um futuro sustentável e promover práticas empresariais conscientes.

(b) a metodologia ou padrão seguidos na elaboração desse relatório ou documento

A Companhia utiliza a metodologia em conformidade com as Normas GRI Standards para o período 01 de janeiro de 2023 a 31 de dezembro de 2023. Utilizando as seguintes normas:

- GRI 1: Fundamentos 2021
- Norma(s) Setorial(ais) da GRI e outras normas aplicável(eis) GRI G4: Construction and Real Estate Sector Disclosures 2013 | SASB Engineering & Construction Services 2018 | SASB Home Builders 2018

(c) se esse relatório ou documento é auditado ou revisado por entidade independente, identificando essa entidade, se for o caso

O Relatório de Sustentabilidade de 2023 foi elaborado com consultoria externa especializada, mas não foi submetido a auditoria externa específica.

(d) a página na rede mundial de computadores onde o relatório ou documento pode ser encontrado

O Relatório de Sustentabilidade pode ser consultadas no seguinte endereço eletrônico

https://ri.melnick.com.br/sustentabilidade

(e) se o relatório ou documento produzido considera a divulgação de uma matriz de materialidade e indicadores-chave de desempenho ASG, e quais são os indicadores materiais para o emissor

O Relatório de Sustentabilidade não considera a divulgação de uma matriz de materialidade e sim a definição de temas materiais e indicadores ligados aos mesmos. O processo contou com a contratação de uma consultoria especializada.

O processo se iniciou em 2022, com avaliação de benchmark com pares nacionais e internacionais e de standards de sustentabilidade: MSCI, Sustainalytics, FTSE4Good e SAM (S&P Global). Foram levados em conta também estudo setorial, análise de documentos internos e externos e estudo de mídia.

Em paralelo a isso iniciou-se um mapeamento interno dos stakeholdes, e as formas de consulta com cada grupo definido. Essa consulta teve como principal objetivo validar a lista de 21 temas materiais. Para consolidar o resultado, cada um dos grupos recebeu um peso correspondente e suas respostas foram divididas em uma escala com critérios linguísticos. A materialidade foi

1.9 Informações ambientais sociais e de governança corporativa (ASG)

resumida inicialmente a 13 temas materiais que atingiram maior média e, finalmente, ajustada e aprovada pela Diretoria.

Com o resultado da pesquisa e o estudo setorial, foram identificados os temas materiais mais relevantes para a Companhia, verificando os impactos na espera ambiental, social e de governança (ESG).

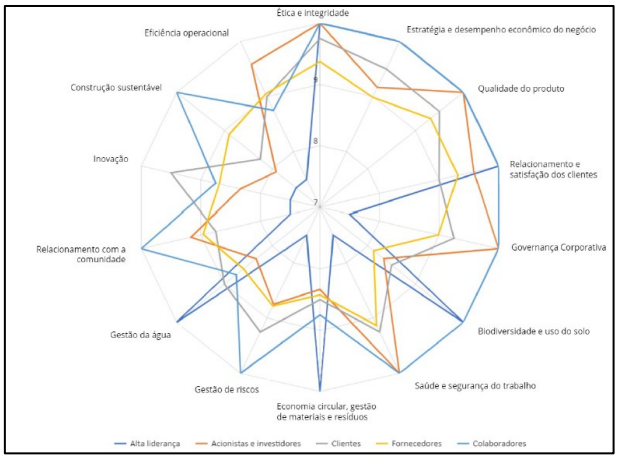


Fig.: Resultado da consulta com os stakeholders.

Ao final do processo foram consolidados 9 temas materiais.

1. Estratégia e desempenho econômico do negócio
2. Relacionamento com a comunidade
3. Governança e integridade
4. Construção sustentável
5. Saúde e segurança do trabalho
6. Diversidade, equidade e inclusão
7. Relacionamento e satisfação dos clientes
8. Qualidade do produto
9. Gestão de riscos

Além disso, no Relatório de Sustentabilidade, estão os indicadores-chaves relacionados aos temas materiais da Companhia.

Os detalhes de todos os indicadores podem ser analisados no Sumário de Conteúdo GRI e SASB, do Relatório de Sustentabilidade de 2022.

(f) se o relatório ou documento considera os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) estabelecidos pela Organização das Nações Unidas e quais são os ODS materiais para o negócio do emissor

No Relatório de Sustentabilidade de 2022, os temas materiais são correlacionados com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

- ODS 5 – Desigualdade de Gênero
- ODS 8 – Trabalho Descente e Crescimento Econômico
- ODS 10 – Redução das Desigualdades
- ODS 11 – Cidades e Comunidades Sustentáveis
- ODS 12 – Consumo e Produção Responsáveis
- ODS 16 – Paz, Justiça e Instituições Eficazes

1.9 Informações ambientais sociais e de governança corporativa (ASG)

(g) se o relatório ou documento considera as recomendações da Força-Tarefa para Divulgações Financeiras Relacionadas às Mudanças Climáticas (TCFD) ou recomendações de divulgações financeiras de outras entidades reconhecidas e que sejam relacionadas a questões climáticas

Não se aplica a Companhia. No entanto, a Companhia possui planos de ações que abordarão as recomendações para a Divulgação Financeira Relacionada às Mudanças Climáticas. Em 2024, a Companhia contratou uma consultoria especializada para assessorá-la na elaboração do Relatório de Sustentabilidade e foram apontados diagnósticos que estão sendo trabalhados com planos de ação futura. A Companhia está em constante processo de aprimoramento de seus mecanismos de proteção ao meio ambiente com a finalidade de atingir um patamar de excelência na gestão ambiental.

(h) se o emissor realiza inventários de emissão de gases do efeito estufa, indicando, se for o caso, o escopo das emissões inventariadas e a página na rede mundial de computadores onde informações adicionais podem ser encontradas

Não se aplica, a Companhia não realiza inventários de emissão de gases do efeito estufa. Em 2024, a Companhia contratou uma consultoria especializada para assessorá-la na elaboração do Relatório de Sustentabilidade e foram apontados diagnósticos que estão sendo trabalhados com planos de ação futura com relação ao tema de emissão de gases do efeito estufa.

(i) explicação do emissor sobre as seguintes condutas, se for o caso:

i. a não divulgação de informações ASG

Não aplicável, conforme informado no item 1.9.(a) deste formulário, a companhia divulga informações de ASG.

ii. não adoção de matriz de materialidade

A companhia vem monitorando e estabelecendo planos de ação considerando as orientações do CBPS - Comitê Brasileiro de Pronunciamentos de Sustentabilidade e da CVM frente ao tema, a expectativa é de considerar a norma S1 do ISSB para definir os critérios de materialidade e construção da matriz.

iii. a não adoção de indicadores-chave de desempenho ASG

Não aplicável, conforme informado no item 1.9.(e) deste formulário, a companhia adota indicadores chaves de desempenho ASG.

iv. a não realização de auditoria ou revisão sobre as informações ASG divulgadas

A companhia vem monitorando e estabelecendo planos de ação considerando as orientações do CBPS - Comitê Brasileiro de Pronunciamentos de Sustentabilidade e da CVM frente ao tema, o qual prevê, a partir de 2026, a obrigatoriedade de apresentação de relatórios anuais nos padrões estabelecidos pelo International Sustainability Standards Board (ISSB), da IFRS Foundation.

v. a não consideração dos ODS ou a não adoção das recomendações relacionadas a questões climáticas, emanadas pela TCFD ou outras entidades reconhecidas, nas informações ASG divulgadas

Não aplicável, conforme informado no item 1.9.(f) deste formulário, a companhia adota as ODS estabelecidas na ONU.

1.9 Informações ambientais sociais e de governança corporativa (ASG)

vi. a não realização de inventários de emissão de gases do efeito estufa

Não aplicável, conforme informado no item 1.9.(h) deste formulário, a companhia não realiza inventários de emissão de gases do efeito estufa.

1.10 Informações de sociedade de economia mista

1.10 - Indicar, caso o emissor seja sociedade de economia mista: a) interesse público que justificou sua criação; b) atuação do emissor em atendimento às políticas públicas, incluindo metas de universalização, indicando: i) os programas governamentais executados no exercício social anterior, os definidos para o exercício social em curso, e os previstos para os próximos exercícios sociais, critérios adotados pelo emissor para classificar essa atuação como sendo desenvolvida para atender ao interesse público indicado na letra "a"; ii) quanto às políticas públicas acima referidas, investimentos realizados, custos incorridos e a origem dos recursos envolvidos – geração própria de caixa, repasse de verba pública e financiamento, incluindo as fontes de captação e condições; iii) estimativa dos impactos das políticas públicas acima referidas no desempenho financeiro do emissor ou declaração de que não foi realizada análise do impacto financeiro das políticas públicas acima referidas; c) processo de formação de preços e regras aplicáveis à fixação de tarifas.

Não aplicável. A Companhia não é uma sociedade de economia mista.

1.11 Aquisição ou alienação de ativo relevante

1.11 - Indicar a aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios do emissor

Não aplicável. Não houve aquisição ou alienação de ativos relevantes no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, que não se enquadre como operação normal nos negócios da Companhia.

1.12 Operações societárias/Aumento ou redução de capital

1.12 - Indicar operações de fusão, cisão, incorporação, incorporação de ações, aumento ou redução de capital envolvendo o emissor e os documentos em que informações mais detalhadas possam ser encontradas:

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, a Melnick não realizou operações de fusão, cisão, incorporação, incorporação de ações, aumento ou redução de seu capital. No entanto, no referido exercício, a Companhia realizou as seguintes operações de aumento e redução de capital de suas controladas:

CNPJ	Razão Social	N° Protocolo/ou N° de registro na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul ("JUCISRS")	Data Registro na JUCISRS	Indicação do Ato
12.180.293/0001-15	MELNICK EVEN HEMATITA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	10259210	28/02/2024	Diretoria, Unipessoal, Aumento de Capital e Ajuste Cláusula 5
10.141.279/0001-87	MELNICK EVEN DIAMANTE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	10445853	05/07/2024	Diretoria, Unipessoal, Aumento de Capital e Ajuste Cláusula 5
13.328.973/0001-04	MELNICK EVEN PERIDOTO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	10457436	15/07/2024	Diretoria e Aumento de Capital
12.181.953/0001-82	MELNICK EVEN PEROLA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	10394550	27/05/2024	Diretoria, Unipessoal, Aumento de Capital e Ajuste Cláusula 5
12.166.030/0001-51	MELNICK EVEN BRITA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA	10482465	02/08/2024	Diretoria, Unipessoal, Aumento de Capital e Ajuste Cláusula 5
16.816.234/0001-41	MELNICK EVEN CASTANHEIRA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	10281384	13/03/2024	Diretoria e Aumento de Capital
16.825.403/0001-00	MELNICK EVEN CEREJEIRA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	10471469	25/07/2024	Diretoria e Aumento de Capital
16.816.267/0001-91	MELNICK EVEN IPÊ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	10289684	19/03/2024	Diretoria e Aumento de Capital
21.179.785/0001-81	MELNICK EVEN PINHEIRO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	10259236	28/02/2024	Diretoria e Aumento de Capital
21.179.904/0001-04	MELNICK EVEN MANGUEIRA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	10259237	28/02/2024	Diretoria e Aumento de Capital

1.12 Operações societárias/Aumento ou redução de capital

21.246.436/0001-35	MELNICK EVEN PINUS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	10259225	28/02/2024	Diretoria, Afac
22.389.891/0001-52	MELNICK EVEN CEDRO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	10277982	12/03/2024	Diretoria, Afac e Unipessoal
22.588.876/0001-33	MELNICK EVEN URUCUM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	10307602	03/04/2024	Diretoria, Unipessoal, Aumento de Capital e Ajuste Cláusula 5
22.588.785/0001-06	MELNICK EVEN BIRIBÁ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	10496645	13/08/2024	Diretoria e Aumento de Capital
22.856.943/0001-53	MELNICK EVEN JABORANDI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	10259160	28/02/2024	Diretoria, Unipessoal, Aumento de Capital e Ajuste Cláusula 5
30.358.141/0001-41	MELNICK EVEN AQUARIUS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA	10497498	14/08/2024	Diretoria, Unipessoal, Aumento de Capital e Ajuste Cláusula 5
30.358.240/0001-23	MELNICK EVEN CRUX EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	10592345	18/09/2024	Diretoria, Unipessoal, Aumento de Capital e Ajuste Cláusula 5
30.356.164/0001-17	MELNICK EVEN SCORPIUS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA	10259213	28/02/2024	Diretoria, Unipessoal, Aumento de Capital e Ajuste Cláusula 5
39.872.538/0001-21	MELNICK CANCER EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA	10307163	03/04/2024	Diretoria, Unipessoal, Aumento de Capital e Ajuste Cláusula 5
40.608.602/0001-40	AFRODITE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA	10306985	03/04/2024	Diretoria, Unipessoal, Aumento de Capital e Ajuste Cláusula 5
22.856.929/0001-50	MELNICK EVEN ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LTDA	10497326	14/08/2024	Diretoria, Unipessoal, Aumento de Capital e Ajuste Cláusula 5
24.576.826/0001-61	MELNICK EVEN ROSA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	10330831	18/04/2024	Diretoria, Unipessoal e Aumento de Capital
30.068.375/0001-54	MELNICK EVEN CROMO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA	10329859	18/04/2024	Diretoria, Unipessoal e Aumento de Capital

1.12 Operações societárias/Aumento ou redução de capital

30.396.353/0001-13	MELNICK EVEN FERRO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA	10446577	06/07/2024	Diretoria, Unipessoal e Aumento de Capital
30.360.461/0001-36	MELNICK EVEN MANGANÊS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA	10446579	06/07/2024	Diretoria, Unipessoal e Aumento de Capital
30.396.966/0001-50	MELNICK EVEN MERCÚRIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA	10446622	06/07/2024	Diretoria, Unipessoal e Aumento de Capital
30.396.608/0001-48	MELNICK EVEN RÓDIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA	10328353	17/04/2024	Diretoria, Unipessoal e Aumento de Capital
30.424.001/0001-24	MELNICK EVEN ZIRCONIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	10301896	29/03/2024	Diretoria e Unipessoal
23.981.982/0001-45	MELNICK EVEN PEÔNIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	10259238	28/02/2024	Diretoria, Afac
30.356.215/0001-00	MELNICK EVEN TITANIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	10372625	07/05/2024	Diretoria e Unipessoal
34.433.851/0001-40	OTTO TECNOLOGIA E DESENVOLVIMENTO DE SOFTWARE LTDA	43210560105	13/05/2024	transformação do tipo societário, de S.A. para LTDA, e para já eleger a nova diretoria
34.433.851/0001-40	OTTO TECNOLOGIA E DESENVOLVIMENTO DE SOFTWARE LTDA	10721718	16/12/2024	Aumento capital social e alteração endereço
40.627.744/0001-55	APOLO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA	10404149	05/06/2024	Aumento capital social e alteração diretoria
46.987.380/0001-09	MELNICK BARCELONA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	10416205	13/06/2024	Aumento de capital, Unipessoal, alteração diretoria
14.743.241/0001-35	MELNICK EVEN ACACIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	10624530	08/10/2024	Redução de Capital, Unipessoal, alteração diretoria
14.148.294/0001-08	MELNICK EVEN JASPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	10409724	08/06/2024	Redução de capital, alteração diretoria

1.12 Operações societárias/Aumento ou redução de capital

21.345.936/0001-24	MELNICK EVEN PARREIRA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	10394534	27/05/2024	Redução de capital, alteração diretoria
08.282.828/0001-91	EIXO M ENGENHARIA LTDA	10388037	21/05/2024	Aumento capital social e alteração diretoria
24.530.668/0001-09	MELNICK EVEN AURORA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	10403540	04/06/2024	Unipessoal, alteração diretoria, aumento e redução de capital
21.608.281/0001-30	MELNICK EVEN ARAÇA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	10387823	21/05/2024	Redução de Capital, Unipessoal, alteração diretoria
21.951.402/0001-41	MELNICK EVEN LIMOEIRO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	10486235	06/08/2024	Redução de capital, alteração diretoria
10.378.564/0001-16	MELNICK EVEN OPALA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	10388032	21/05/2024	Redução de Capital, Unipessoal, alteração diretoria
24.530.668/0001-09	MELNICK EVEN AURORA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	10403540	04/06/2024	Aumento de capital, Unipessoal, alteração diretoria
39.870.056/0001-32	MELNICK CHAMAELEON EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA	10446737	07/07/2024	Aumento de capital, Unipessoal, alteração diretoria
13.329.021/0001-05	MELNICK EVEN BERILO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	10387904	21/05/2024	Redução de Capital, Unipessoal, alteração diretoria
14.142.414/0001-60	MELNICK EVEN MARMORE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	10418254	15/06/2024	Redução de Capital, Unipessoal, alteração diretoria
09.558.413/0001-60	MELNICK EVEN RUBI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	10444599	04/07/2024	Redução de capital, alteração diretoria
39.785.541/0001-08	MELNICK LEO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA	10587505	16/09/2024	Aumento de capital e alteração objeto
22.389.891/0001-52	MELNICK EVEN CEDRO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	10672275	09/11/2024	Saída de sócio, redução de capital
14.179.057/0001-04	MELNICK EVEN ZUCKHAN EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	10672268	09/11/2024	Redução de Capital

1.12 Operações societárias/Aumento ou redução de capital

22.856.943/0001-53	MELNICK EVEN JABORANDI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	10672265	09/11/2024	Redução de Capital
16.816.267/0001-91	MELNICK EVEN IPÊ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	10675123	12/11/2024	Diretoria e redução de capital
12.167.204/0001-09	CANOAS CORAL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	10675121	12/11/2024	Redução de Capital
21.888.149/0001-29	MELNICK EVEN CARVALHO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	10708526	05/12/2024	Redução de Capital
24.547.179/0001-60	MELNICK EVEN CAMBUÍ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA	10708525	05/12/2024	Redução de Capital

1.13 Acordos de acionistas

1.13 - Indicar a celebração, extinção ou modificação de acordos de acionistas e os documentos em que informações mais detalhadas possam ser encontradas.

Em 24 de agosto de 2024 foi distratado o Acordo de Acionistas da Companhia, firmado em 03 de setembro de 2020 entre Even Construtora e Incorporadora S.A (CNPJ Nº 43.470.988/0001-65) e Melnick Participações S.A (CNPJ Nº 04.779.626/0001-07).

Informações mais detalhadas sobre as condições do Distrato e Quitação do Acordo podem ser encontradas no referido documento, que está disponível no seguinte endereço eletrônico: https://ri.melnick.com.br/acordo-de-acionistas

1.14 Alterações significativas na condução dos negócios

1.14 – Indicar alterações significativas na forma de condução dos negócios do emissor

Não houve alterações significativas na forma de condução dos negócios da Companhia no último exercício social.

1.15 Contratos relevantes celebrados pelo emissor e suas controladas

1.15 - Contratos relevantes celebrados pelo emissor e suas controladas não diretamente relacionados com suas atividades operacionais

No último exercício social, não foram celebrados contratos relevantes pela Companhia ou por suas controladas que não fossem diretamente relacionados com suas atividades operacionais e que não tenham sido informados neste Formulário de Referência.

1.16 Outras informações relevantes

1.16. Outras informações relevantes:

Não há outras informações relevantes com relação a este item.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

2.1 – Os diretores devem comentar sobre:

Exceto quando expressamente ressalvado, as informações financeiras contidas nos subitens 2.1 a 2.11 deste Formulário de Referência são derivadas de nossas demonstrações financeiras consolidadas, relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 ("Demonstrações Financeiras 2024"), elaboradas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("IFRS") emitidas pelo *International Accounting Standards Boards* – IASB ("IASB").

Neste sentido, recomenda-se que esta seção do Formulário de Referência seja lida e analisada em conjunto com nossas Demonstrações Financeiras 2024, disponíveis em nosso site http://ri.melnick.com.br/ e na página de internet da Comissão de Valores Mobiliários.

A análise dos Diretores sobre os resultados obtidos e as razões para a flutuação nos valores das contas patrimoniais da Companhia constituem uma opinião sobre os impactos ou efeitos dos dados apresentados nas Demonstrações Financeiras 2024. A Diretoria da Companhia não pode garantir que a situação financeira e os resultados obtidos no passado venham a se reproduzir no futuro.

As avaliações, opiniões e comentários dos nossos Diretores, ora apresentadas, traduzem a visão e percepção deles sobre as atividades, negócios e desempenho da Companhia, bem como visam fornecer aos investidores informações que os ajudarão a compreender as Demonstração Financeira 2024.

Os termos "AH" e "AV" constantes das colunas de determinadas tabelas abaixo significam "Análise Horizontal" e "Análise Vertical", respectivamente. A Análise Horizontal compara índices ou itens de linha em nossas demonstrações financeiras ao longo de um período. A Análise Vertical representa o percentual ou item de uma linha (i) em relação à receita operacional líquida para os períodos/exercícios aplicáveis, quando da análise das demonstrações dos resultados; ou (ii) em relação ao total do ativo e/ou total do passivo somado ao total do Patrimônio Líquido, nos respectivos períodos e exercícios, quando da análise do balanço patrimonial.

(a) Condições Financeiras e Patrimoniais Gerais

Entendemos que as condições financeiras e patrimoniais da Companhia são suficientes para seu plano de negócios e cumprir com suas obrigações de curto, médio e longo prazos. A geração de caixa da Companhia, juntamente às linhas de crédito disponíveis, são suficientes para financiar as atividades da Companhia, bem como para fazer frente à execução do seu plano de negócios.

Em 31 de dezembro de 2024: (i) o índice de liquidez corrente da Companhia (representado por ativo circulante dividido pelo passivo circulante) foi de 2,9x ; (ii) a posição de caixa (que inclui as rubricas de caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários de curto prazo, não circulante e caixa restrito) era de R$ 464,8 milhões; (iii) os empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos totalizavam R$ 360,3 milhões, com um índice de empréstimos e financiamentos de curto e longo prazo sobre o patrimônio líquido positivo de 26,3%.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

A Companhia entende que apresentou sólidos resultados financeiros pelos seguintes motivos: (i) posição de caixa líquido; (ii) dívidas alocadas somente em projetos com pagamentos atrelados ao recebimento dos clientes, não expondo o caixa da Companhia.

(b) Estrutura de Capital

A Companhia entende que a sua estrutura de capital no exercício social findo em 2024 era condizente com as suas atividades, conforme apresentado na tabela abaixo:

(em milhares de reais, exceto %)	31/12/2024
Capital de terceiros (passivo circulante + passivo não circulante)	1.218.627,00
Capital próprio (patrimônio líquido)	1.367.967,00
Capital total (terceiros + próprio	**2.586.594,00**
Parcela capital de terceiros	47,11%
Parcela capital próprio	52,89%

(c) Capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos

O índice de liquidez geral e corrente da Companhia, em 31 de dezembro de 2024, era de 2,1x e 2,9x.

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia não possuía empréstimos e financiamentos, mas suas controladas possuíam saldo de R$ 360,3 milhões de empréstimos e financiamentos tomados. Acreditamos que o relacionamento da Companhia e de suas controladas com instituições financeiras de primeira linha, permitem a elas o acesso a linhas de créditos adicionais, na hipótese de haver necessidade.

Os empréstimos e financiamento tomados pelas controladas foram no âmbito dos projetos de incorporação imobiliária por meio de: (i) financiamentos do Sistema Financeiro da Habitação; ou (ii) securitização de recebíveis.

A Companhia e suas controladas tomam financiamento imobiliário (à produção) para todos os empreendimentos, de forma que o financiamento concedido pelas instituições financeiras atesta a qualidade de nossa carteira de recebíveis e a liquidez dos empreendimentos.

A posição de caixa (que inclui as rubricas de caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários de curto prazo, não circulante e caixa restrito) da Companhia, em 31 de dezembro 2024, atingiu R$ 464,8 milhões, superando assim os empréstimos e financiamentos de curto e longo prazo tomados por suas controladas.

Entendemos, assim, que a Companhia terminou exercício de 2024 com um caixa adequado à suas obrigações.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

A Administração avalia constantemente o fluxo de caixa e os resultados da Companhia (e de suas controladas), o que engloba indicadores como caixa, endividamento, alavancagem, lucro líquido e ROAE (retorno sobre o patrimônio líquido médio).

As diretrizes para avaliação e tomada de decisão em relação ao fluxo de caixa da Companhia (e de suas controladas) estão baseadas na política aprovada e revisada pelo Conselho de Administração periodicamente, a qual pode ser acessada em nosso site http://ri.melnick.com.br/ e. É importante destacar que a Companhia honrou com suas obrigações tanto de curto quanto de longo prazo ao longo do exercício social de 2024.

(d) Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes utilizadas

No exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, as principais fontes de financiamento da Companhia (e de suas controladas) foram, além do capital próprio e do fluxo de caixa gerado por suas atividades operacionais: (i) financiamentos do Sistema Financeiro da Habitação; e (ii) securitização de recebíveis; ambos para financiamento dos projetos imobiliários.

As fontes de financiamento utilizadas pela Companhia são concentradas nas suas controladas, atendendo às necessidades de capital de giro e investimentos para o desenvolvimento dos projetos imobiliários, conciliando os prazos de vencimento das dívidas com o fluxo de recebimento dos clientes, consequentemente, preservando a sua capacidade de pagamento.

Em relação a securitizações de recebíveis, a Companhia adota dois modelos principalmente. O primeiro consiste na venda (alienação) de "Contas a Receber" de clientes de empreendimentos desenvolvidos pelas controladas da Companhia (*true sale*), nas quais a controlada (credora) cede o crédito a um terceiro em contrapartida a um pagamento a vista, e transfere o risco de inadimplemento do cliente ao cessionário. Já o segundo modelo, se assemelha a um adiantamento do fluxo de recebimento destes clientes, no qual a controlada da Companhia fica responsável pelo eventual inadimplemento do cliente. Nenhuma dessas estruturas impõe restrições de distribuição de proventos ou limites de endividamento.

(e) Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez

A Diretoria não vislumbra necessidades de obtenção de recursos que não possam ser suportadas com os recursos atuais ou futuros dos quais a Companhia pode dispor.

Caso sejam necessários recursos adicionais para cobertura de deficiência de liquidez no curto prazo, a Companhia pretende captar recursos junto ao mercado de capitais brasileiro e/ou instituições financeiras.

(f) Níveis de endividamento e as características de tais dívidas

(i) Contratos de empréstimo e financiamento relevantes

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia não possuía contrato de empréstimo e financiamento em vigor, mas suas controladas sim.

Em relação às suas controladas, a tabela abaixo apresenta as principais características dos contratos de empréstimo e financiamento relevantes contratados, em vigor em 31 de dezembro de 2024:

Modalidade	Encargos	Ano de Vencimento	Saldo Devedor[1]
			Exercício social findo em 31 de dezembro de 2024
Crédito Imobiliário	Poupança + 2,55% a 4,57% a.a.	2025 a 2028	352.821
Crédito Imobiliário	TR + 8,75% a.a.	2025	2.039
Antecipação de Recebíveis	IPCA + 12% a.a.	2024 a 2028	5.474
TOTAL			**360.334**

[1] Em milhares de Reais.

Crédito Imobiliário

Em 15 de março de 2024, a Apolo Empreendimento Imobiliário Ltda., controlada da Companhia, firmou junto ao Banco Banrisul "Contrato de Financiamento pelo Sistema Financeiro de Habitação para Produção de Unidades Habitacionais, com Garantia Hipotecárias e Outros Pactos" sob nº 216122 no valor de R$ 46.000.000,00, tendo seu vencimento em 12 meses após o término da obra, taxa de juros efetiva de 3,5567% a.a., somada à remuneração adicional dos depósitos de poupança na data de aniversário do contrato acrescidos da atualização monetária vigente do período e considerando: Se a taxa Selic for superior à 8,5% a remuneração adicional dos depósitos de poupança fica limitado ao percentual indicado na alínea "a", do inciso II do artigo 12 da Lei 8.177/1991, ora vigente ou eventualmente alterado em virtude de legislação que o modifique ou que o substitua em caso de revogação.

Em 13 de junho de 2024, a Themis Empreendimento Imobiliário Ltda, controlada da Companhia, firmou junto ao Banco Itaú "Cédula de Crédito Bancário" de Financiamento Imobiliário com garantia hipotecária nº 1016159170 no valor de R$ 105.100.000,00, tendo seu vencimento em 9 meses após o término da obra, taxa de juros efetiva de 3,6000% a.a., somada à remuneração adicional dos depósitos de poupança na data de aniversário do contrato acrescidos da atualização monetária vigente do período e considerando: Se a taxa Selic for superior à 8,5% a remuneração adicional dos depósitos de poupança fica limitado ao percentual indicado na alínea "a", do inciso II do artigo 12 da Lei nº 8.177/1991, ora vigente ou eventualmente alterado em virtude de legislação que o modifique ou que o substitua em caso de revogação;

Em 13 de junho de 2024, a Melnick Leo Empreendimento Imobiliário Ltda., controlada da Companhia, firmou junto ao Banco Itaú "Cédula de Crédito Bancário" de Financiamento Imobiliário com garantia hipotecária nº 1016159180 no valor de R$ 57.300.000,00, tendo seu vencimento em 9 meses após o término da obra, taxa de juros efetiva de 3,6000% a.a., somada à remuneração adicional dos depósitos de poupança na data de aniversário do contrato acrescidos da atualização monetária vigente do período e considerando: Se a taxa Selic for superior à 8,5% a remuneração adicional dos depósitos de poupança fica limitado ao percentual indicado na alínea

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

"a", do inciso II do artigo 12 da Lei 8.177/1991, ora vigente ou eventualmente alterado em virtude de legislação que o modifique ou que o substitua em caso de revogação.

Em 08 de julho de 2024, a Melnick Kopstein Felipe Camarão Empreendimento Imobiliário Ltda., controlada da Companhia, firmou junto ao Banco Itaú "Cédula de Crédito Bancário" de Financiamento Imobiliário com garantia hipotecária nº 1016159620 no valor de R$ 39.400.000,00, tendo seu vencimento em 9 meses após o término da obra, taxa de juros efetiva de 3,3500% a.a., somada à remuneração adicional dos depósitos de poupança na data de aniversário do contrato acrescidos da atualização monetária vigente do período e considerando: Se a taxa Selic for superior à 8,5% a remuneração adicional dos depósitos de poupança fica limitado ao percentual indicado na alínea "a", do inciso II do artigo 12 da Lei 8.177/1991, ora vigente ou eventualmente alterado em virtude de legislação que o modifique ou que o substitua em caso de revogação.

Em 30 de julho de 2024, a Melnick Hércules Empreendimento Imobiliário Ltda., controlada da Companhia, firmou junto ao Banco Bradesco "Instrumento Particular de Abertura de Crédito com Garantia Hipotecária e outras Avenças" referente ao Financiamento Imobiliário sob nº 9192240 no valor de R$ 140.280.600,00, tendo seu vencimento em 6 meses após o término da obra, taxa de juros efetiva de 3,3500% a.a., somada à remuneração adicional dos depósitos de poupança na data de aniversário do contrato acrescidos da atualização monetária vigente do período e considerando: Se a taxa Selic for superior à 8,5% a remuneração adicional dos depósitos de poupança fica limitado ao percentual indicado na alínea "a", do inciso II do artigo 12 da Lei 8.177/1991, ora vigente ou eventualmente alterado em virtude de legislação que o modifique ou que o substitua em caso de revogação.

Antecipação de Recebíveis

Nenhum contrato relevante.

(ii) Outras relações de longo prazo com instituições financeiras

A Companhia e suas controladas possuem relações de longo prazo com diversas instituições financeiras nacionais que, viabilizaram o crescimento de suas atividades por meio de empréstimos e financiamentos às suas atividades. O Itaú, Bradesco, Caixa Econômica Federal e Banrisul destacam-se como principais parceiros, tendo a Companhia (e controladas) desembolsado no exercício social de 2024 o montante de R$ 80,0 milhões, R$ 33,5,0 milhões, R$ 0,4 milhões e R$ 0,0 milhões, respectivamente, à título de financiamento à construção.

(iii) Grau de subordinação entre as dívidas

A Companhia (excluídas suas controladas) não tem possui dívidas corporativas. Os financiamentos são contratados diretamente pelas controladas e sem subordinação entre os eles.

A Companhia e suas controladas desenvolvem seus empreendimentos no Regime Especial Tributário de Patrimônio de Afetação (RET), pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ele vinculados, são apartados do patrimônio do incorporador.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Na contratação de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional, a comercialização das unidades deve contar com a anuência da instituição financiadora e os recursos financeiros, considerando-se os valores a receber até sua conclusão do projeto imobiliário, são destinados à quitação deste financiamento.

(iv) Eventuais restrições impostas ao emissor, em especial, em relação a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e à alienação de controle societário, bem como se o emissor vem cumprindo essas restrições

Não aplicável em relação à Companhia que não possui dívidas corporativas contratadas.

Em relação às controladas, não há subordinação entre os financiamentos contratados, e tampouco restrição de distribuição de dividendos ou alienação de ativos. Além disso não há um limite de endividamento definido.

Os contratos de operações de crédito imobiliário das controladas possuem cláusulas restritivas que podem impactar a liberação de recursos pelas instituições financeiras à Companhia, verificáveis trimestralmente, como aplicação dos recursos no objeto do contrato, registro de hipoteca do empreendimento, cumprimento de cronograma das obras e outros. Os compromissos assumidos vêm sendo cumpridos nos termos contratados.

Neste sentido, os contratos de financiamentos, e os demais instrumentos de dívida dos quais as controladas são partes possuem cláusulas restritivas que versam sobre os temas, dentre outros, os elencados abaixo, de maneira não exaustiva e sujeitas a alterações possíveis futuras, isto é, as controladas devem respeitar tais restrições a fim de evitar o vencimento antecipado das obrigações pactuadas.

- Cumprimento das obrigações pecuniárias (e outras obrigações principais e acessórias) previstas nos contratos e demais instrumentos de dívida;
- Não constituição de garantias acordadas;
- Destinação aos empreendimentos diversa da acordada;
- Desapropriação dos imóveis dos empreendimentos;
- Mudanças no controle societário;
- Itens relacionados à continuidade das atividades, falência ou insolvência;
- Itens relacionados a qualquer medida judicial que possa afetar as garantias dadas em contratos; não realizar cessão de direitos dos contratos sem anuência do agente financeiro;
- Garantir a contratação dos devidos seguros obrigatórios dos projetos ou bens;
- Garantir a integridade dos dados fornecidos aos agentes financeiros;
- Não ter alterações significativas na composição societária, sem a observância das respectivas leis, e no controle acionário;
- Comprovar a destinação imobiliária dos recursos captados nos projetos descritos em contrato;
- Prestar informações nos prazos solicitados nos contratos;

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

- Não ocorrer qualquer uma das hipóteses previstas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;
- Não realizar operações estranhas ao seu objeto social, observar as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- Não ultrapassar valor máximo estipulado em contrato de títulos protestados;
- Garantir a manutenção da capacidade de honrar com manutenção dos itens das garantias apresentadas nos contratos;
- Manter válidas as licenças ambientais e trabalhistas pertinentes ao funcionamento do negócio, bem como apresentar o "Habite-se" no tempo azado;
- Não conclusão da obra dentro do prazo contratual, retardamento ou paralisação da mesma sem a devida justificativa aceita pelo agente financeiro; e
- Vender, hipotecar, realizar obras, ou deixar de manter em perfeito estado de conservação o imóvel oferecido em garantia, sem prévio e expresso consentimento do agente financeiro.

(g) Limites de utilização dos financiamentos já contratados

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia e suas controladas tinham disponíveis linhas de crédito de financiamento junto a instituições financeiras não utilizadas, no montante de R$ 693,2 milhões. A utilização destas linhas de crédito, do Sistema Financeiro da Habitação, está condicionada a evolução do avanço físico-financeiro das obras.

(h) Alterações significativas em itens das demonstrações de resultado e de fluxo de caixa

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO
EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 COMPARADO AO EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO (em milhares de reais, exceto %)	**31/12/204**	**AV**	**31/12/2023**	**AV**	**AH**
Receita líquida	**1.028.992**	**100,00%**	**1.183.709**	**100,00%**	**-13,07%**
Custo incorrido das vendas realizadas	**-805.517**	**-78,28%**	**-939.962**	**-79,41%**	**-14,30%**
Lucro bruto	**223.475**	**21,72%**	**243.747**	**20,59%**	**-8,32%**
Despesas operacionais	**-157.340**	**-15,29%**	**-154.974**	**-13,09%**	**1,53%**
Despesas comerciais	-65.639	-6,38%	-79.211	-6,69%	-17,13%
Despesas gerais e administrativas[1]	-77.403	-7,52%	-67.872	-5,73%	14,04%
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas[2]	-14.298	-1,39%	-7.891	-0,67%	81,19%

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Lucro antes do resultado financeiro líquido e do imposto de renda e contribuição social	**66.135**	**6,43%**	**88.773**	**7,50%**	**-25,50%**
Equivalência patrimonial	11.385	1,11%	7.941	0,67%	43,37%
Resultado financeiro, líquido	86.929	8,45%	85.622	7,23%	1,53%
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	**164.449**	**15,98%**	**182.336**	**15,40%**	**-9,81%**
Imposto de renda e contribuição social	-27.616	-2,68%	-30.387	-2,57%	-9,12%
Lucro líquido do período	**136.833**	**13,30%**	**151.949**	**12,84%**	**-9,95%**
Lucro líquido atribuído aos acionistas não controladores	-65.465	-6,36%	-48.064	-4,06%	36,20%
Lucro líquido atribuível aos acionistas controladores	**71.368**	**6,94%**	**103.885**	**8,78%**	**-31,30%**

[1] Despesas gerais e administrativas, é a soma das linhas de despesas gerais e administrativas e remuneração da administração, nas demonstrações financeiras intermediárias da Companhia.
[2] Outras despesas operacionais, líquidas é a soma das linhas de Provisões e Outras despesas operacionais, líquidas nas demonstrações financeiras intermediárias da Companhia.

Receita líquida

Receita líquida no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 foi de R$ 1,028 bilhão comparativamente a R$ 1,183 bilhão no mesmo período de 2023, o que representou uma variação de R$ -154,1 milhões ou -13,0%.

Custo incorrido das vendas realizadas

Custo incorrido das vendas realizadas no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 foi de R$ 805,5 milhões comparativamente a R$ 939,9 milhões no mesmo período de 2023, o que representou uma variação de R$ 134,4 milhões ou -14,3%. O Custo incorrido das vendas realizadas representou 78,2% e 79,4% da receita líquida nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024 e 2023, respectivamente.

Lucro bruto

O lucro bruto no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 foi de R$ 223,4 milhões comparativamente a R$ 243,7 milhões no mesmo período de 2023, o que representou uma variação de R$ - 20,272 milhões ou -8,3%. Lucro bruto representou 21,7% e 20,5% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, respectivamente.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Despesas operacionais

Despesas comerciais

Despesas comerciais no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 foram de R$ 65,6 milhões comparativamente a R$ 79,2 milhões no mesmo período de 2023, o que representou uma redução de R$ 13,5 milhões ou -17,1%. Despesas comerciais representaram 6,3% e 6,9% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, respectivamente.

Despesas gerais e administrativas

Despesas gerais e administrativas no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 foi de R$ 77,4 milhões comparativamente a R$ 67,8 milhões no mesmo período de 2023, o que representaram um aumento de R$ 9,5 milhões ou 14,0%. As despesas gerais e administrativas representaram 7,5% e 5,7% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, respectivamente.

Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas, no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, foram de R$ 14,2 milhões comparativamente a R$ 7,8 milhões no mesmo período de 2023, o que representou uma variação de R$ 6,4 milhões ou 81,1%. Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas representou 1,3% e 0,6% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, respectivamente.

Equivalência Patrimonial

Equivalência patrimonial no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 foi de R$ 11,3 milhões e representou 1,1% da receita líquida no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, respectivamente.

Lucro antes do resultado financeiro líquido e do imposto de renda e contribuição social

Lucro antes do resultado financeiro líquido e do imposto de renda e contribuição social no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 foi de R$ 66,1 milhões comparativamente a R$ 88,7 milhões no mesmo período de 2023, o que representou uma redução de R$ 22,6 milhões ou 25,5%. Lucro antes do resultado financeiro líquido e do imposto de renda e contribuição social representou 6,4% e 7,5% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, respectivamente.

Resultado financeiro, líquido

Resultado financeiro, líquido no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 foi de R$ 86,9 milhões comparativamente a R$ 85,6 milhões no mesmo período de 2023, o que representou

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

uma variação de R$ 1,3 milhões ou 1,5%. O resultado financeiro líquido representou 8,4% e 7,2% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, respectivamente.

Lucro antes do imposto de renda e contribuição social

Lucro antes do imposto de renda e contribuição social no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 foi de R$ 164,4 milhões comparativamente a R$ 182,3 milhões no mesmo período de 2023, o que representou uma redução de R$ 17,8 milhões ou 9,8%. Lucro antes do imposto de renda e contribuição social representou 15,9% e 15,4% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, respectivamente.

Imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido)

Imposto de renda e contribuição social no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 foi de R$ 27,6 milhões comparativamente a R$ 30,3 milhões no mesmo período de 2023, o que representou uma variação de 9,1%. Lucro antes do imposto de renda e contribuição social representou 2,6% e 2,5% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Lucro líquido do período

O Lucro líquido no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 foi de R$ 136,8 milhões comparativamente a R$ 151,9 milhões no mesmo período de 2023, o que representou uma redução de R$ 15,1 milhões ou 9,9%. O Lucro líquido do exercício representou 13,3% e 12,8% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Lucro Líquido Atribuível aos acionistas não controladores

A Participação dos não controladores no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 foi de R$ 65,4 milhões comparativamente a R$ 48,0 milhões no mesmo período de 2023, o que representou uma variação de R$ 17,4 milhões ou 36,2%. A Participação dos não controladores representou 6,3% e 4,0% nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, respectivamente.

Lucro Líquido Atribuível aos acionistas controladores

O Lucro líquido atribuível aos acionistas controladores no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 foi de R$ 71,3 milhões comparativamente a R$ 103,8 milhões no mesmo período de 2023, o que representou uma variação de R$ 32,5 milhões ou 31,3%. O Lucro líquido atribuível aos acionistas controladores representou 6,9% e 8,7% da receita líquida nos períodos encerrados em 31 de dezembro de 2024 e 2023, respectivamente.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

FLUXO DE CAIXA

A tabela a seguir apresenta os valores relativos ao fluxo de caixa consolidado da Companhia para os períodos indicados:

(em milhares de reais)	Exercício social findo em 31 de dezembro de	
	2024	2023
Caixa líquido proviniente das atividades operacionais	119.495	-15.215
Caixa líquido proviniente das atividades de investimento	-54.486	-14.055
Caixa líquido proviniente das atividades de financiamento	-61.449	14.792
Aumento (redução) de caixa e equivaletes de caixa	3.560	-14.478

Fluxo de caixa das atividades operacionais

O caixa líquido aplicado nas atividades operacionais totalizou R$ 119,4 milhões para exercício findo em 31 de dezembro de 2024, comparado a R$ -15,2 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, gerando uma variação de R$ 134,7 milhões, ou 885,4%.

Caixa líquido consumido nas atividades de investimento

O caixa líquido gerado nas atividades de investimento totalizou R$ -54,4 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, comparado a um caixa de R$ -14,0 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2023. Uma redução de R$ -40,4 milhões, ou 136,-287,7%.

Caixa líquido consumido nas atividades de financiamento

O caixa líquido gerado nas atividades de financiamento totalizou R$ -61,4 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, comparado a um caixa líquido consumido de R$ 14,7 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, gerando uma redução de R$ -76,2 milhões, ou -515,4%.

2.2 Resultados operacional e financeiro

2.2 - Os diretores devem comentar:

(a) Resultados das operações do emissor, em especial:

(i) Descrição de quaisquer componentes importantes da receita

A receita de incorporação e revenda de imóveis inclui os valores provenientes da venda de unidades dos empreendimentos. Esta receita inclui a correção monetária dos contratos de compra e venda até a data de finalização da construção e entrega da unidade, porém exclui a parcela de juros referentes às vendas a prazo que incorrem a partir da data de entrega da unidade (os juros são apropriados ao resultado financeiro, observado o regime de competência).

A receita de incorporação e revenda de imóveis é apropriada "pari passu" à evolução financeira dos custos de cada empreendimento, incluindo custos de terreno, construção e financeiros (relativos aos juros e encargos dos financiamentos para construção assim como demais operações de financiamento indiretamente relacionadas aos empreendimentos) de cada empreendimento.

As receitas de incorporação advêm tanto de unidades já comercializadas em exercícios anteriores (neste caso são apropriados apenas o percentual de custo incorrido no exercício sobre o valor de cada contrato de venda, acrescido da correção monetária do período) como de novas vendas (apropriação do percentual de custo incorrido acumulado sobre o valor do contrato de venda).

Adotamos a política de reconhecer a receita operacional relativa a um empreendimento somente após o período de carência legal da incorporação de 180 dias, contado da data do registro da incorporação. Podemos, contudo, passar a reconhecer a receita operacional antes deste período, caso: (i) o empreendimento atinja um percentual mínimo de vendas previsto no registro de incorporação; ou (ii) registremos pedido de suspensão da carência do registro de incorporação, fato este assumido quando julgamos adequado. Sendo assim, nenhum empreendimento em período de carência terá reconhecida sua receita operacional, mesmo que tenhamos contratado vendas ou que tenhamos incorrido em gastos relativos aos custos de incorporação.

Após esse prazo de carência (ou nos casos anteriormente citados em que este prazo seja antecipado), apropriamos a receita operacional somente à medida da evolução financeira de cada empreendimento. Desta forma, a receita operacional reflete apenas a parcela das vendas contratadas relativa ao percentual do custo incorrido das unidades comercializadas. A parcela restante, quando o percentual do custo incorrido for inferior a 100%, constituirá um saldo de receita bruta de vendas a apropriar. Esse saldo de receita bruta de vendas a apropriar será reconhecido como receita na medida do avanço da construção.

As parcelas a receber das vendas realizadas relativas ao período de construção são atualizadas monetariamente pela variação do Índice Nacional da Construção Civil – INCC até a data de entrega das chaves; para esse período, foi efetuado o cálculo de ajuste a valor presente. O valor presente das contas a receber de clientes relacionados com a comercialização de unidades não concluídas é calculado com base na taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA. A referida taxa é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado.

2.2 Resultados operacional e financeiro

As receitas financeiras decorrem da cobrança dos juros sobre nossa carteira de recebíveis e da aplicação das disponibilidades financeiras. Os juros incidentes sobre nossa carteira de recebíveis referem-se exclusivamente às parcelas pós chaves dos financiamentos concedidos aos nossos clientes nas vendas a prazo. Essas receitas são aferidas observando-se o regime de competência, ocorrendo exclusivamente após a conclusão das unidades objeto de financiamento.

(em milhares de reais)	**Exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024**
Vendas contratadas líquidas[1]	**R$ 837.065**
Receita Operacional Líquida	**R$ 1.028.992**

[1] Informação gerencial da Companhia.

(ii) Fatores que afetam materialmente os resultados operacionais

A Companhia reconhece as receitas resultantes de empreendimentos em função de suas construções, com base em uma mensuração físico-financeira de conclusão dos empreendimentos e não à época da celebração dos contratos de venda. Os principais impactos nas variações de receitas são explicados em decorrência de alterações em volumes de vendas, introdução de novos produtos da Companhia (lançamentos) e variação de custos.

(b) Variações relevantes das receitas atribuíveis a introdução de novos produtos e serviços, alterações de volumes e modificações de preços, taxas de câmbio e inflação

Índices	**Exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024**
INCC	**6,34**
IPCA	**4,83**
CDI	**10,89**

As receitas de vendas das unidades dos empreendimentos podem ser impactadas pela variação nos índices de inflação que corrigem os contratos de vendas. Nos contratos de venda, os créditos perante clientes são, em sua maior parte, reajustados da seguinte forma: (i) até a entrega das chaves (durante a fase de construção), pelo INCC, e (ii) após a concessão do "Habite-se" (pós-construção), à taxa de juros de 12% ao ano, acrescido de IPCA.

A variação de receita no último exercício social comparada com o exercício social anterior é relativa à variação do volume de negócios (lançamentos e vendas) bem como da evolução físico-financeira das obras.

Em dezembro de 2024, o empreendimento imobiliário, "Gama, 1375" estava em cláusula suspensiva a partir de 22/11/2024 com carência de 180 dias.

2.2 Resultados operacional e financeiro

(c) Impactos relevantes da inflação, da variação de preços dos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxa de juros no resultado operacional e no resultado financeiro do emissor

Aumentos nas taxas de inflação afetam o mercado imobiliário na medida em que reduzem a atividade econômica, o consumo e o investimento. As principais taxas para o setor imobiliário são:

i. INCC - Índice Nacional de Custo da Construção que indexa os custos de construção e a carteira de recebíveis em obra.
ii. IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor que indexa a carteira de recebíveis prontas e as securitizações de recebíveis.
iii. CDI - Certificado de Depósito Interbancário, devido ao impacto sobre a rentabilidade das aplicações financeiras.

A **inflação** (medido essencialmente pelo INCC, que é o índice de custo de construção do nosso setor), tem impacto direto no preço de venda dos nossos empreendimentos aos potenciais clientes, visto que encarecem os custos de materiais de construção e o preço de mão-de-obra. Se a necessidade de reajuste nos preços de venda, em função da inflação de custos, for superior ao aumento de renda dos nossos potenciais clientes, ou (i) teremos uma menor demanda pelos nossos empreendimentos e, como reflexo, nos forcará a reduzir o volume de novos empreendimentos a serem lançados ou (ii) reajustaremos os preços de venda abaixo do aumento de custos de produção, reduzindo então a rentabilidade dos nossos projetos.

O aumento da **taxa de juros**, tem 2 (dois) impactos diretos (i) usualmente financiamentos 80% dos custos de construção com Bancos. Com juros mais altos, o custo de produção dos nossos empreendimentos aumenta, gerando a necessidade de reajustar o preço de venda para nossos potenciais clientes e (ii) nossos clientes geralmente financiam 70% do valor do imóvel com Bancos. Com juros mais altos, o valor da parcela mensal fica maior e, portanto, pode inviabilizar o financiamento do imóvel para clientes com renda mais restrita.

2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases

2.3 - Os diretores devem comentar:

(a) mudanças nas práticas contábeis que tenham resultado em efeitos significativos sobre as informações previstas nos campos 2.1 e 2.2

Não aplicável. Não houve mudanças nas práticas contábeis que tenham resultado em efeitos significativos nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024, objeto dos campos 2.1 e 2.2 acima.

(b) opiniões modificadas e ênfases presentes no relatório do auditor

O parecer de auditoria relativo às demonstrações financeiras consolidadas do exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 contém a seguinte opinião e ênfase:

"**Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e suas controladas ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e suas controladas em 31 de dezembro de 2024, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as "IFRS Accounting Standards", emitidas pelo "International Accounting Standards Board - IASB", aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Imobiliários - CVM."

"**Ênfase**

Práticas contábeis aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil Conforme descrito na nota explicativa nº 2.1, as demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as "IFRS Accounting Standards", emitidas pelo IASB, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da norma brasileira NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto."

2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases

Para a ênfase apresentada no exercício social descritos acima, a administração ressalta que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("IFRS") emitidas pelo *International Accounting Standards Boards* – IASB ("IASB"). Além disso, a administração entende que a ênfase é comum para companhias que atuam no setor de incorporação, não sendo específica da Companhia, pelo que esclarece que a administração se mantém atualizada com relação às normas e práticas contábeis aplicáveis.

2.4 Efeitos relevantes nas DFs

2.4 - Os diretores devem comentar os efeitos relevantes que os eventos abaixo tenham causado ou se espera que venham a causar nas demonstrações financeiras do emissor e em seus resultados:

(a) Introdução ou alienação de segmento operacional

No exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, não houve introdução ou alienação de qualquer segmento operacional da Companhia que se caracterize como alienação ou introdução de unidade geradora de caixa.

(b) Constituição, aquisição ou alienação de participação societária

No exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, não houve constituição, aquisição ou alienação de participação societária que gerem efeitos relevantes nas demonstrações financeiras da Companhia.

(c) Eventos ou operações não usuais

No exercício social findos em 31 de dezembro de 2024, não houve eventos ou operações não usuais da Companhia.

2.5 Medições não contábeis

2.5 - Caso o emissor tenha divulgado, no decorrer do último exercício social, ou deseje divulgar neste formulário medições não contábeis, como Lajida (lucro antes de juros, impostos, depreciação e amortização) ou Lajir (lucro antes de juros e imposto de renda), o emissor deve:

(a) Informar o valor das medições não contábeis

A Companhia não divulgou no decorrer do exercício social de 2024 medições não contábeis. No entanto, a Companhia optou por divulgar, as seguintes medições não contábeis baseadas nas demonstrações financeiras auditadas do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024:

EBITDA AJUSTADO

Exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024 Consolidado	
EBITDA Ajustado (em reais mil)	**R$ 114.351**
Margem EBITDA Ajustada	**11,11%**

O EBITDA (*Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*) ou LAJIDA (Lucros Antes de Juros, Impostos, Depreciações e Amortizações) é uma medição não contábil divulgada pela Companhia em consonância com a Resolução CVM n° 156/22. Adicionalmente, 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 cálculo do EBITDA, que não deveria incluir juros, acaba por incluir a parcela relativa dos financiamentos à produção, sendo assim a Companhia apresenta o EBITDA Ajustado ("EBITDA Ajustado"), assim como a margem entre o EBITDA Ajustado e a receita operacional liquida da Companhia ("Margem EBITDA Ajustada"). A Companhia entende que o EBITDA Ajustado oferece uma melhor percepção dos resultados operacionais e uma visão mais clara aos investidores e terceiros sobre a Companhia.

O EBITDA Ajustado representa a geração operacional de caixa da Companhia, ou seja, indica a capacidade da empresa em gerar caixa a partir de seus ativos operacionais, consistindo no lucro líquido adicionado pela despesa de imposto de renda e contribuição social corrente e diferido, pelo resultado financeiro líquido e pelas despesas com depreciação e amortização. A margem EBITDA ajustada é calculada pela divisão do EBITDA Ajustado pela receita operacional líquida.

O EBITDA Ajustado e a Margem EBITDA Ajustada não são medidas de lucro em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e não representam os fluxos de caixa dos períodos apresentados e, portanto, não é uma medida alternativa aos resultados ou fluxos de caixa. A Companhia utiliza o EBITDA Ajustado e a Margem EBITDA Ajustada como medidas de performance para efeito gerencial e para comparação com empresas similares. Embora o EBITDA possua um significado padrão, nos termos do artigo 3º, inciso I, da Resolução CVM n° 156/22, a Companhia não pode garantir que outras sociedades, inclusive companhias fechadas, adotarão esse significado padrão.

2.5 Medições não contábeis

Nesse sentido, caso o significado padrão instituído pela Resolução CVM n° 156/22 não seja adotado por outras sociedades, o EBITDA Ajustado divulgado pela Companhia pode não ser comparável ao EBITDA divulgado por outras sociedades.

ROAE (RETURN ON AVERAGE EQUITY)

Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024	
ROAE LTM (últimos 12 meses)	5,3%

O ROAE (*Return on average equity*) ou retorno sobre o patrimônio líquido é (i) o lucro líquido do período atual dividido pelo (ii) Patrimônio Líquido Médio. O Patrimônio Líquido Médio é calculado pela média entre o Patrimônio Líquido do período atual com o Patrimônio Líquido do período anterior da Companhia.

Ao Patrimônio Líquido da Companhia somamos os Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital eventualmente existentes (classificados no passivo circulante).

O ROAE não é uma medida contábil reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil nem pelo IFRS, emitido pelo IASB e não possui significado padrão. Outras empresas podem calcular o ROAE de maneira diferente da Companhia.

MARGEM BRUTA AJUSTADA PELOS JUROS

Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024	
Margem bruta ajustada pelos juros	**24,9%**

Margem Bruta Ajustada pelos juros é uma medida não contábil utilizada pela companhia que é calculado através do Lucro Bruto da Companhia adicionado dos custos dos encargos financeiros no que tange sobre os financiamentos à produção os quais são capitalizados nos custos dos imóveis vendidos e reconhecidos conforme a proporcionalidade das unidades vendidas.

A Margem Bruta Ajustada é calculada pela divisão entre (i) o Lucro Bruto Ajustado pelos juros e (ii) a Receita Líquida.

O Lucro Bruto Ajustado e a Margem Bruta Ajustada pelos juros não são medidas de lucro em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e IFRS, emitidas pelo IASB, portanto, não é uma medida alternativa aos resultados e não possuem significado padrão. Outras empresas podem calcular o Lucro Bruto Ajustado pelos juros e Margem Bruta Ajustada pelos juros de maneira diferente da Companhia.

2.5 Medições não contábeis

(CAIXA LÍQUIDO) DÍVIDA LÍQUIDA/PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024	
(Caixa Líquido) Dívida líquida/PL	**-7,64%**

A Dívida Bruta equivale ao total da soma dos empréstimos e financiamentos do circulante e não circulante. A (Caixa) Dívida Líquida equivale à Dívida Bruta, subtraída do total do saldo de caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários e caixa restrito da Companhia. Caso o resultado dessa subtração seja negativo, a Companhia terá Caixa Líquido.

A (Caixa) Dívida Líquida não é uma medida de desempenho financeiro, liquidez ou endividamento reconhecidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil nem pelo IFRS, emitidas pelo IASB e não possui um significado padrão. Outras empresas podem calcular a (Caixa) Dívida Líquida de maneira diferente da Companhia.

(b) Conciliação entre os valores divulgados e os valores das demonstrações financeiras auditadas

EBITDA AJUSTADO

Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, salvo quando indicado em percentual)	
Lucro Líquido antes da participação dos minoritários	136.833,00
(+) IRPJ/CSSL corrente e diferido	27.616,00
(+) Resultado financeiro, líquido	-86.929,00
(+) Despesas Financeiras apropriadas ao Custo dos Produtos Vendidos[1]	32.698,00
(+) Depreciação e amortização	4.133,00
EBITDA Ajustado	**114.351,00**
Receita operacional líquida	1.028.992,00
Margem EBITDA Ajustada	**11,11%**

[1] Refere-se ao custo financeiro apresentado na nota explicativa de custo por natureza na nota explicativa 7. São os encargos financeiros dos financiamentos à produção capitalizados no custo dos empreendimentos e que originalmente afetam a margem bruta.

2.5 Medições não contábeis

ROAE (RETURN ON AVERAGE EQUITY)

Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, salvo quando indicado em percentual)	
Lucro líquido do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023	71.368,00
Patrimônio Líquido – período anterior (do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022)	1.324.704,00
Patrimônio Líquido – do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023	1.367.967,00
Patrimônio Líquido Médio	**1.346.335,50**
ROAE	**5,30%**

MARGEM BRUTA AJUSTADA PELOS JUROS

Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, salvo quando indicado em percentual)	
Receita líquida	1.028.992,00
(-) Custo incorrido das vendas realizadas	-805.517,00
Lucro bruto	**223.475,00**
(+) Despesas Financeiras apropriadas ao Custo dos Produtos Vendidos(1)	32.698,00
Lucro bruto ajustado	**256.173,00**
Margem bruta ajustada pelos juros	**24,90%**

1 Refere-se ao custo financeiro apresentado na nota explicativa de custo por natureza na nota explicativa 7. São os encargos financeiros dos financiamentos à produção capitalizados no custo dos empreendimentos e que originalmente afetam.

(CAIXA) DÍVIDA LÍQUIDA/PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, salvo quando indicado em percentual)	
(+) Empréstimos e Financiamentos - Curto Prazo	125.530,00
(+) Empréstimos e Financiamentos - Longo Prazo	234.803,00
Dívida bruta	**360.333,00**
(-) Caixas e equivalentes de caixa	-5.140,00
(-) Títulos e valores mobiliários - Circulante	-457.647,00
(-) Títulos e valores mobiliários - Não Circulante	-2.024,00
(Caixa) Dívida líquida	**-104.478,00**

2.5 Medições não contábeis

Patrimônio Líquido	**1.367.967,00**
(Caixa) Dívida líquida/PL	**-7,64%**

(c) Explicar o motivo pelo qual entende que tal medição é mais apropriada para a correta compreensão da sua condição financeira e do resultado de suas operações

EBITDA AJUSTADO

O EBITDA Ajustado é o resultado líquido antes do Imposto sobre a Renda de Pessoa Jurídica ("IRPJ") e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"), acrescido de depreciação, amortização e despesas financeiras líquidas, adicionalmente, 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 dos financiamentos à produção em seu cálculo, sendo assim a Companhia apresenta o EBITDA Ajustado, assim como Margem EBITDA Ajustada. O EBITDA Ajustado não é uma medida de acordo com os Princípios Contábeis Brasileiros, US GAAP ou IFRS e não representa o fluxo de caixa para os períodos apresentados, bem como não deve ser considerado como substituto para o prejuízo ou lucro líquido como indicador do nosso desempenho operacional ou como substituto para o fluxo de caixa como indicador de liquidez.

O EBITDA Ajustado apresenta limitações que podem prejudicar a sua utilização como medida de lucratividade, em razão de não considerarem determinados custos decorrentes dos nossos negócios, que poderiam afetar de maneira significativa os nossos lucros, tais como despesas financeiras, tributos, depreciação, despesas de capital e outros encargos relacionados. Nos nossos negócios, o EBITDA Ajustado é utilizado como medida do nosso desempenho operacional.

A despesa com juros referentes aos financiamentos de crédito imobiliário é contabilizada como custo de obra, porém são ignoradas para efeito de aferição do percentual de andamento do empreendimento. A parcela destes juros lançados a conta de custos são, portanto, utilizados para o cálculo do EBITDA Ajustado. Entendemos que tal medição é mais apropriada para a correta compreensão de sua condição financeira e de seu resultado por possibilitar a análise do nosso resultado operacional, sem os efeitos oriundos de sua estrutura de capital, impactos tributários e demais resultados não operacionais. Esta medição permite ainda uma melhor comparação com os resultados de outras companhias do mesmo setor por nivelar os resultados decorrentes das estratégias financeiras e fiscais de cada companhia.

A Companhia entende que o EBITDA Ajustado oferece uma melhor percepção dos resultados operacionais e uma visão mais clara aos investidores e terceiros sobre a Companhia.

Outras empresas podem calcular o EBITDA Ajustado de maneira diferente da utilizada pela Companhia.

ROAE

2.5 Medições não contábeis

A administração da Companhia entende que a medição do ROAE é útil para a avaliação do resultado e do retorno da Companhia em relação aos seus investimentos, sendo uma ferramenta comparativa significativa para mensurar o desempenho operacional da Companhia, para embasar determinadas decisões de natureza administrativa. Outras empresas podem calcular o ROAE de maneira diferente da Companhia.

MARGEM BRUTA AJUSTADA PELOS JUROS

Os custos financeiros referentes aos financiamentos à produção são capitalizados nos Custos de Imóveis Vendidos. Dessa forma, o Lucro Bruto Ajustado com a exclusão do efeito dos custos financeiros referentes aos financiamentos à produção incorporados ao Custo dos Imóveis Vendidos oferece uma melhor percepção dos resultados operacionais e uma visão mais clara aos investidores e terceiros sobre a Companhia.

A Margem Bruta Ajustada pelos juros é calculada pela divisão entre (i) o Lucro Bruto Ajustado pelos juros e (ii) a Receita Líquida.

Outras empresas podem calcular o Lucro Bruto Ajustado pelos juros e a Margem Bruta Ajustada pelos juros de maneira diferente da Companhia.

(CAIXA LÍQUIDO) DÍVIDA LÍQUIDA/PATRIMÔNIO LÍQUIDO

A divisão da dívida bruta da Companhia, líquida de seus recursos financeiros (caixa, equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários e caixa restrito) pelo Patrimônio Líquido indica o grau de alavancagem da companhia em relação ao seu Patrimônio Líquido e é uma medição não contábil importante para avaliação da estratégia da Companhia.

O (Caixa Líquido) Dívida Líquida/Patrimônio Líquido é uma medida não contábil que não é reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil nem pelo IFRS, a Companhia entende que a medição do (Caixa Líquido) Dívida Líquida/ Patrimônio Líquido é útil na avaliação do grau de endividamento em relação à sua posição patrimonial. Outras empresas podem calcular o (Caixa Líquido) Dívida Líquida sobre Patrimônio Líquido de maneira diferente da Companhia.

2.6 Eventos subsequentes as DFs

2.6 - Identificar e comentar qualquer evento subsequente às últimas demonstrações financeiras de encerramento de exercício social que as altere substancialmente

Não aplicável. Não houve eventos subsequentes que tenham resultado em efeitos nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024, objeto dos campos 2.1 e 2.2 acima.

2.7 Destinação de resultados

2.7 - Os diretores devem comentar a destinação dos resultados sociais, indicando:

<table>
<tr><th></th><th>2024</th></tr>
<tr><td>(a) Regras sobre retenção de lucros</td><td>O artigo 44 do Estatuto Social da Companhia prevê que o resultado do exercício, após os ajustes e deduções previstos em lei, incluindo a dedução de prejuízos acumulados, se houve, bem como a provisão para o imposto sobre a renda e contribuição social sobre o lucro líquido, poderá ter a seguinte destinação:

(a) a parcela de 5% (cinco por cento) será deduzida para a constituição da reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social;

(b) a parcela correspondente a, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido, calculado sobre o saldo do lucro líquido obtido após a sua compensação com os eventuais prejuízos acumulados e da dedução da parcela destinada a constituição da reserva legal, será distribuída aos acionistas como dividendo anual mínimo obrigatório;

(c) o saldo remanescente, após atendidas as disposições contidas nos itens acima, terá a destinação determinada pela Assembleia Geral de Acionistas, com base na proposta da administração, amparada por orçamento de capital, conforme o disposto nos artigos 176, parágrafo 3º e 196 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A."), observadas as disposições contidas no artigo 134, parágrafo 4º da Lei das S.A. Caso o saldo das reservas de lucros ultrapasse o capital social, a Assembleia Geral deliberará sobre a aplicação do excesso na integralização ou no aumento do capital social ou, ainda, na distribuição de dividendos adicionais aos acionistas.

No Estatuto Social da Companhia não há outras reservas, que não prevista na legislação aplicável.

A Companhia propôs que o lucro líquido do exercício social de 2024 seja distribuído de acordo com as regras descritas acima, conforme:

<table>
<tr><td>Lucro líquido do exercício social de 2024</td><td>R$ 71.367.692,07</td></tr>
<tr><td>(-) Reserva Legal (5% do lucro líquido)</td><td>R$ 3.568.384,60</td></tr>
<tr><td>(-) Dividendos já distribuídos referentes a 2023, superiores ao mínimo obrigatório</td><td>R$ 40.004.900,73</td></tr>
<tr><td>(-) Dividendos complementares com base no lucro líquido do exercício social de 2023</td><td>R$ 27.794.406,74</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

2.7 Destinação de resultados

(b) Regras sobre distribuição de dividendos	O estatuto social da Companhia prevê que pelo menos 25% do lucro líquido do exercício, ajustado nos termos do artigo 202 da Lei das S.A., seja anualmente distribuído aos acionistas a título de dividendo obrigatório.
(c) Periodicidade das distribuições de dividendos	A distribuição de dividendos segue a regra da Lei das S.A., ou seja, de distribuição anual, podendo também a Companhia, por deliberação do Conselho de Administração, levantar balanço intercalares e declarar dividendos à conta de lucro apurado nesses balanços. Ainda, o Conselho de Administração poderá declarar dividendos intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.
(d) Eventuais restrições à distribuição de dividendos impostas por legislação ou regulamentação especial aplicável ao emissor, assim como contratos, decisões judiciais, administrativas ou arbitrais	Salvo pelo disposto na Lei das S.A. e pelas previsões nos contratos financeiros da Companhia, que podem restringir a nossa capacidade de pagar dividendos aos nossos acionistas se estivermos descumprindo as obrigações previstas em referidos contratos, não há restrições quanto à distribuição de dividendos pela Companhia.
(e) Se a Companhia possui Política de destinação de resultados formalmente aprovada, informar órgão responsável pela aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado	A Companhia não possui política de destinação de resultado formalmente aprovada.

2.7 Destinação de resultados

2.8 Itens relevantes não evidenciados nas DFs

2.8 - Os diretores devem descrever os itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras do emissor, indicando:

(a) Os ativos e passivos detidos pelo emissor, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial (*off-balance sheet items*), tais como:

A Companhia possui o registro de diversas marcas próprias, as quais não estão evidenciadas nas demonstrações financeiras da Companhia, uma vez que são geradas internamente e consequentemente não são registradas como ativo intangível, conforme previsto no CPC 04 – Ativo intangível.

(i) Carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade mantenha riscos e responsabilidades, indicando respectivos passivos

Não há carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a Companhia mantenha riscos e responsabilidades não evidenciadas nas Demonstrações Financeiras 2024.

(ii) Contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços

Não temos quaisquer outros passivos ou operações não refletidas nas nossas demonstrações financeiras, além dos compromissos evidenciados na nota explicativa 23 às Demonstrações Financeiras 2024, que tratam:

(i) Compromissos de incorporação: A Companhia tem o compromisso legal de finalizar os projetos de incorporação imobiliária que foram aprovados e que não mais estejam sob cláusula resolutiva, segundo a qual a Companhia poderia desistir da incorporação e devolver os montantes recebidos aos clientes, de acordo com a Lei de Incorporação Imobiliária. O empreendimentos Gama, 1375 estava sob cláusula resolutiva em 31/12/2024.

(ii) Compromissos com a aquisição de terrenos: Compromissos foram assumidos pela Companhia para a compra de terrenos, cujo registro contábil ainda não foi efetuado em virtude de pendências a serem solucionadas pelos vendedores para que a escritura definitiva e a correspondente transferência da propriedade para a Companhia, suas controladas ou seus parceiros sejam efetivadas. Em 31 de dezembro de 2024, referidos compromissos totalizam R$ 1.216.481, (R$1.334.831 em 31 de dezembro de 2023), dos quais R$ 773.970 (R$ 768.578 em 31 de dezembro de 2023), se referem a permutas por unidades imobiliárias a serem construídas e R$ 373.539 (R$ 478.665 em 31 de dezembro de 2023) se referem à participação no recebimento da comercialização dos respectivos empreendimentos.

(iii) Contratos de construção não terminada

Não há contratos de construção não terminada não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

(iv) Contratos de recebimentos futuros de financiamentos

2.8 Itens relevantes não evidenciados nas DFs

Não há contratos de recebimentos futuros de financiamentos não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022.

(b) Outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

Não há outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

2.9 Comentários sobre itens não evidenciados

2.9 - Em relação a cada um dos itens não evidenciados nas demonstrações financeiras indicados no item 2.8, os diretores devem comentar:

(a) Como tais itens alteram ou poderão vir alterar as receitas, as despesas, o resultado operacional, as despesas financeiras ou outros itens das demonstrações financeiras do emissor

Marcas. A Companhia não visualiza possibilidade de alteração de itens das demonstrações financeiras da Companhia, em razão das diversas marcas próprias da Companhia, geradas internamente e consequentemente não registradas como ativo intangível, conforme previsto no CPC 04 – Ativo intangível. Eventual impacto poderia ocorrer em uma operação muito específica, tal como a alienação de marcas próprias detidas pela Companhia. Contudo, os diretores da Companhia consideram esta possibilidade remota.

Compromissos de incorporação imobiliária. As principais informações relacionadas aos empreendimentos em construção, decorrentes das unidades vendidas, podem ser assim demonstradas:

	31/12/2024	31/12/2023
Vendas a apropriar	1.053.018	814.393
Permuta por terrenos a apropriar	203.157	173.265
Contratos de vendas a apropriar	**1.256.175**	**987.658**
Impostos	(27.125)	(16.939)
Receita de vendas a apropriar	**1.229.050**	**970.719**
Custo orçado a incorrer das unidades vendidas	(848.861)	(646.587)
Resultado a apropriar	**380.189**	**324.132**

Compromissos com a aquisição de terrenos. Com relação aos custos a incorrer dos compromissos de aquisição de terrenos, não temos expectativa de que estes sejam realizados por valor inferior ao custo total a ser incorrido, previsto no item 2.8 acima, não sendo esperado o reconhecimento de perdas futuras nas demonstrações financeiras.

(b) Natureza e o propósito da operação

A marca e as operações acima fazem parte do curso normal dos negócios da Companhia.

(c) Natureza e montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor do emissor em decorrência da operação

Não há valor estimado para as marcas. Em relação aos compromissos, os montantes envolvidos estão descritos no subitem (a) deste item e no item 2.8.

2.10 Planos de negócios

2.10 - Os diretores devem indicar e comentar os principais elementos do plano de negócios do emissor, explorando especificamente os seguintes tópicos:

(a) Investimentos

(i) Descrição quantitativa e qualitativa dos investimentos em andamento dos investimentos previstos

A atividade da Melnick consiste em adquirir terrenos e desenvolver empreendimentos imobiliários para venda.

No seu modelo de negócio, os maiores investimentos são (a) a aquisição do terreno, que pode ser realizada com capital próprio, capital de terceiros ou permuta. A Melnick tem como prática adquirir seus terrenos através de contratos de permuta. Após o IPO (Oferta Pública de Ações) realizado em 2020, a Companhia tomou a decisão de comprar parte dos terrenos com os recursos próprios; (b) stand de vendas e marketing, são financiados com capital próprio da Companhia e custam, em média 5% a 7% do Valor Geral de Vendas ("VGV") do projeto; e (c) custo de construção dos empreendimentos, geralmente financiado pela comercialização das unidades e por Financiamento a Produção (SFH).

A Melnick não fornece *guidance,* estimativas e projeções ao mercado, por entender que seu ciclo de negócios é altamente dependente do cenário econômico nacional e, portanto, ajustamos o volume de lançamentos de empreendimentos imobiliários de acordo com este cenário macroeconômico.

(ii) Fontes de financiamento dos investimentos

A principal fonte de financiamento utilizada pela Melnick e suas controladas é o Financiamento à Produção (SFH), fornecido por Bancos com redes de varejo. Estes recursos captados são utilizados para financiar entre 80-90% dos custos da construção do empreendimento, e são quitados ao banco através do repasse da carteira de clientes que compraram unidades do respectivo empreendimento.

Outra fonte de financiamento são as operações de securitizações que podem ser tanto a da venda (alienação) quanto a antecipação de Contas a Receber de clientes de empreendimentos das controladas. Na venda de contas a receber, a Companhia transfere o risco de inadimplemento do cliente ao cessionário do crédito, enquanto na antecipação a Companhia continua sujeita ao risco do cliente. Essas operações são realizadas com base no crédito de clientes que financiam a aquisição do imóvel diretamente com a controlada da Companhia (incorporadora), dando em garantia o imóvel em Alienação Fiduciária. Estes contratos não impõem restrições de distribuição de proventos ou limites de endividamento.

(iii) Desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia não possuía desinvestimentos em andamento ou previstos.

2.10 Planos de negócios

(b) Desde que já divulgada, indicar a aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente a capacidade produtiva do emissor

Não aplicável. A Companhia não realizou aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos, que devam influenciar materialmente na capacidade produtiva da Companhia.

(c) Novos produtos e serviços

(i) Descrição das pesquisas em andamento já divulgadas

Não aplicável.

(ii) Montantes totais gastos pelo emissor em pesquisas para desenvolvimentos de novos produtos ou serviços

Não aplicável.

(iii) Projetos em desenvolvimento já divulgados

Não aplicável.

(iv) Montantes totais gastos pelo emissor no desenvolvimento de novos produtos ou serviços

Não aplicável.

(d) Oportunidades inseridas no plano de negócios do emissor relacionadas a questões ESG

Melnick, um agente de transformação das cidades

Há mais de 50 anos a empresa desenvolve projetos inovadores com o propósito de transformar o jeito de morar, trabalhar e conviver das pessoas

A Melnick, companhia com mais de 50 anos de atuação no mercado gaúcho e com origem na credibilidade Melco – fundada por Milton Melnick em 1970 – é uma das maiores construtoras e incorporadoras do Rio Grande do Sul. Nessas cinco décadas de existência, busca aliar seu padrão de qualidade e conhecimento do mercado local à vontade de realizar projetos inovadores com alto padrão de execução no atendimento. A Companhia conta com 700 colaboradores diretos, e possui certificação ISO 9001 desde 2001 – reconhecimento que evidencia uma gestão de qualidade – e classificação com nível A pelo Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade no Habitat (PBQP-H), tornando-a numa referência na construção civil e líder em imóveis de alto padrão no mercado gaúcho.

2.10 Planos de negócios

Em 2020, ano em que completou 50 anos de atuação, a Melnick foi a primeira incorporadora do Sul do país a abrir capital no segmento do novo mercado da Bolsa de Valores do Brasil, a B3, ou seja, no nível mais alto de governança das empresas listadas.

Tendo construído mais de 1,5 milhão de m² e desenvolvido liderança nos lançamentos imobiliários de Porto Alegre/RS nos últimos anos, a Melnick ocupa um *share* do referido mercado de 28%, sendo uma agente protagonista da transformação da cidade, a partir de uma série de iniciativas e investimentos.

Com o propósito de se conectar cada vez mais com a comunidade, a Melnick desenvolve desde 2018, nas ruas da capital gaúcha, a campanha especial I Love POA, um projeto premiado (Top Cidadania ABRH/RS 2022), que busca dentro de suas iniciativas, fazer os Porto-alegrenses voltarem a se apaixonar pela cidade.

Dentro desta campanha, a Companhia realiza a "adoção" de praças e efetua a limpeza, pintura e manutenção de equipamentos urbanos e monumentos nelas constantes, devolvendo à comunidade os locais para a realização de atividades de lazer e esportes.

Além disso, a iniciativa também promove a construção de quilômetros de ciclovias, com o propósito de melhor a mobilidade urbana dentro da cidade. Em cada projeto, a Melnick busca evidenciar que ela integra muito mais do que morar, mantendo um zelo especial com toda a região e a comunidade. No total, são 8 (oito) praças, 1 (um) parque e 2 (duas) rótulas adotadas na Capital.

Outra iniciativa que vem favorecendo espaços públicos de convivência, são as operações *pop-up* da Melnick. Essas operações contam com parques gastronômicos em terrenos adquiridos pela Companhia, que ficariam fechados e isolados atrás de tapumes até o início das obras. Os referidos eventos ocorrem antes do lançamento de cada projeto, esses espaços são abertos para operações de entretenimento e lazer para as comunidades onde estão inseridos.

Inovação e sustentabilidade são temas muito importantes para a Companhia. Tais iniciativas demonstram procedimentos visando atender os quesitos sociais, ambientais e econômicos que a sustentabilidade sugere; com todos os cuidados para que cada execução de projeto traga benefícios não só para o meio ambiente, mas também para os usuários, como a comunidade local.

Nesse contexto, a companhia compartilhou o seu segundo Relatório de Sustentabilidade de 2023, em dezembro de 2024. Este documento reflete o compromisso contínuo da Melnick com a responsabilidade corporativa, a sustentabilidade e o impacto positivo que busca criar no mercado e na sociedade como um todo.
Sabemos que isso se traduz em oportunidades de fazermos da Melnick a construtora mais rentável do Brasil. Mas também sabemos que isso traz responsabilidades. Nesse sentido, temos convicção de que as práticas ESG que cultivamos há muitos anos são indissociáveis do nosso propósito de transformar o jeito de morar, trabalhar e conviver das pessoas.
Queremos fazer isso do modo mais transparente possível, mostrando nossa evolução diante dos anseios de boas práticas do mercado e perante nossos próprios ideais e desafios.

2.11 Outros fatores que influenciaram de maneira relevantes o desempenho operacional

2.11 - Comentar sobre outros fatores que influenciaram de maneira relevante o desempenho operacional e que não tenham sido identificados ou comentados nos demais itens desta seção fatores

Entre o final de abril e no decorrer de maio de 2024, ocorreu precipitação excessiva de chuva que afetou mais de 60% do território do estado do Rio Grande do Sul, culminando, em 5 de maio de 2024, com o Governo do Estado ter decretado estado de calamidade pública. Ao todo, 478 municípios gaúchos foram atingidos por inundações, tendo causado prejuízos ao setor habitacional, entre outros. À luz das orientações trazidas pelo Ofício-Cicular nº 1/2024/CVM/SNC/GNC, emitido em 20 de junho de 2024 pela Comissão de Valores Mobiliários, destacamos as principais análises realizadas dos efeitos, durante e após as enchentes, e seus reflexos nas demonstrações financeiras:

a) Reavaliação de custos orçados de obras diretamente e indiretamente afetadas pelas enchentes;
b) Avaliação e postergação das datas de entregas de obras;
c) Análise de recuperabilidade de ativos (landbank) e gastos com prospecção, localizados em áreas específicas da cidade de Porto Alegre;
d) Acompanhamento detalhado da inadimplência e ações de mitigação;
e) Reposicionamento no pipeline de lançamentos;
f) Avaliação de contingências passivas.

A Companhia ressalta que seus resultados do segundo trimestre foram diretamente impactados pela avaliação dos itens listados acima e que considera suficiente todos os reflexos realizados, como a seguir apresentado:

(i) No decorrer do período das enchentes, as operações da Companhia ficaram paralisadas por 15 dias. Os gastos correspondentes ao custo fixo incorrido neste período em que as atividades operacionais ficaram paralisadas totalizaram, aproximadamente, R$1.040.

(ii) A postergação nas datas de entregas dos empreendimentos ensejaram em incremento ao ajuste a valor presente na carteira de clientes de, aproximamente, R$2.050;

(iii) As enchentes impactaram diretamente 2 empreendimentos em estágio intermediário de obras e 1 empreendimento em fase final de conclusão.

(iv) Efetuamos revisão no custo a incorrer dos empreendimentos diretamente impactados e dos demais empreendimentos, levando-se em consideração o cenário pós enchentes e seus reflexos. Estimamos que o total do custo a incorrer dos empreendimentos em construção deverá ser acrescido em R$14.220. O aumento do custo orçado a incorrer impactou a apuração do PoC, tendo ocorrido uma ”reversão” de resultado apropriado em períodos

2.11 Outros fatores que influenciaram de maneira relevantes o desempenho operacional

anteriores. Devido a esse mesmo critério de apropriação da receita, houve um impacto significativo de paralisação de apropriação de resultados, em virtude da paralisação das obras por 15 dias, reduzindo o andamento previsto de custo incorrido que proporcionaria maior andamento do percentual de conclusão da obra e, consequentemente, de apropriação da receita das unidades já comercializadas, Esse último é um impacto transitório, visto que a receita não apropriada irá ser refletida tardiamente, por ocasião do andamento das obras. Ressaltamos que não temos expectativas de perdas no valor recuperável desses ativos que requeiram provisão;

(v) Efetuamos revisão detalhada do valor recuperável dos gastos incorridos com todos os empreendimentos em prospecção e do landbank, tendo efetuado a baixa ou complemento de provisão necessária para refletir a expectativa atual do cenário pós-enchentes no montante de R$6.794 e reconhecimento de demais multas contratuais no valor de R$875;

(vi) Além da postergação da apropriação do resultado em empreendimentos cujas obras foram paralisadas, detalhados no tópico (iii), não temos expectativas de que outros fatores possam vir a impactar resultados futuros. Efetuamos revisão e discussão da carteira de recebíveis e, até a data de emissão destas demonstrações financeiras, não identificamos impactos significativos em pedidos de rescisão contratual.

Adicionalmente, não houve novos eventos ou provisões complementares durante o terceiro e quarto trimestre referente este tema.

3.1 Projeções divulgadas e premissas

3.1. As projeções devem identificar: (a) Objeto das projeções; (b) período projetado e o prazo de validade da projeção; (c) premissas da projeção, com a indicação de quais podem ser influenciadas pela administração do emissor e quais escapam ao seu controle; e (d) valores dos indicadores que são objeto da previsão

Nos termos do artigo 21 da Resolução CVM nº 80/2022, a divulgação de projeções é facultativa. Dessa forma, a Companhia optou por não divulgar projeções.

3.2 Acompanhamento das projeções

3.2. Na hipótese de o emissor ter divulgado, durante os 3 últimos exercícios sociais, projeções sobre a evolução de seus indicadores: (a) informar quais estão sendo substituídas por novas projeções incluídas no formulário e quais delas estão sendo repetidas no formulário; (b) quanto às projeções relativas a períodos já transcorridos, comparar os dados projetados com o efetivo desempenho dos indicadores, indicando com clareza as razões que levaram a desvios nas projeções; (c) quanto às projeções relativas a períodos ainda em curso, informar se as projeções permanecem válidas na data de entrega do formulário e, quando for o caso, explicar por que elas foram abandonadas ou substituídas

Nos termos do artigo 21 da Resolução CVM nº 80/2022, a divulgação de projeções é facultativa. Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não divulgou projeções durante os 3 últimos exercícios sociais.

4.1 Descrição dos fatores de risco

4.1 - Descrever os fatores de risco com efetivo potencial de influenciar a decisão de investimento, observando as categorias abaixo e, dentro delas, a ordem decrescente de relevância

O investimento nos valores mobiliários de emissão da Companhia envolve a exposição a determinados riscos. Antes de tomar qualquer decisão de investimento em qualquer valor mobiliário de emissão da Companhia, os potenciais investidores devem analisar cuidadosamente todas as informações contidas neste Formulário de Referência, os riscos mencionados abaixo, bem como as demonstrações financeiras, informações trimestrais e respectivas notas explicativas da Companhia.

Os negócios da Companhia, situação financeira, resultado operacional, fluxo de caixa, liquidez, negócios futuros e/ou sua reputação, poderão ser afetados de maneira adversa por qualquer dos fatores de risco descritos a seguir. O preço de mercado dos valores mobiliários de emissão da Companhia poderá diminuir em razão da ocorrência de qualquer desses e/ou de outros fatores de risco, hipóteses em que os potenciais investidores poderão perder todo ou parte substancial de seu investimento nos valores mobiliários de emissão da Companhia. Os riscos descritos abaixo são aqueles que a Companhia conhece e acredita que, na data deste Formulário de Referência, podem afetar adversamente e de forma relevante os seus negócios. Além disso, deve-se ressaltar que riscos adicionais não conhecidos atualmente ou considerados irrelevantes também poderão afetar adversamente a Companhia.

Para os fins desta seção "4. Fatores de Risco", exceto se expressamente indicado de maneira diversa ou se o contexto assim indicar, a menção a um risco, incerteza ou problema que poderá causar ou ter ou causará ou terá "efeito adverso" ou "impacto negativo" para a Companhia, ou expressões similares, significa que tal risco, incerteza ou problema poderá ou poderia causar efeito adverso relevante na participação de mercado, reputação, negócios, situação financeira, resultados operacionais, fluxo de caixa, liquidez e/ou negócios futuros da Companhia e das suas investidas, bem como no preço dos valores mobiliários de emissão da Companhia. Expressões similares incluídas nesta seção "4. Fatores de Risco" devem ser compreendidas neste contexto.

Adicionalmente, não obstante a subdivisão prevista neste item, feita em observância à regulamentação aplicável, determinados fatores de risco elencados abaixo poderão também ser aplicáveis a outros subitens.

(a) Emissor

A Companhia estará sujeita a riscos relativos ao não cumprimento da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais, podendo ser afetada adversamente pela aplicação de sanções, inclusive pecuniárias.

No ano de 2018, foi sancionada a Lei Geral de Proteção de Dados, conforme alterada (Lei nº 13.709/2018 – "LGPD"), que entrou em vigor em 18 de setembro de 2020 e transformou a forma pela qual a proteção de dados pessoais no Brasil é regulada e tratada.

4.1 Descrição dos fatores de risco

A LGPD estabelece um novo marco legal a ser observado nas operações de tratamento de dados pessoais e prevê, entre outros, os direitos dos titulares de dados pessoais, suspensão parcial do funcionamento do banco de dados por até 6 (seis) meses, suspensão do exercício da atividade de tratamento de dados pessoais, proibição parcial ou total do exercício de atividades relacionadas a tratamento de dados, as bases legais aplicáveis ao tratamento de dados pessoais, os requisitos para obtenção de consentimento, as obrigações e requisitos relativos a incidentes de segurança e vazamentos e a transferências de dados, bem como a autorização para a criação da Autoridade Nacional de Proteção de Dados.

Caso a Companhia não esteja em conformidade com a LGPD, estará sujeita às sanções, de forma isolada ou cumulativa, de advertência, obrigação de divulgação de incidente, bloqueio temporário e/ou eliminação de dados pessoais e multa de até 2% (dois por cento) do faturamento da empresa, grupo ou conglomerado no Brasil no seu último exercício, excluídos os tributos, até o montante global de R$ 50.000.000 (cinquenta milhões de reais) por infração, bem como multa diária, observado o limite global mencionado.

Além disso, a Companhia pode ser responsabilizada por danos materiais, morais, individuais ou coletivos decorrentes de discussão envolvendo a LGPD e ser considerada solidariamente responsável por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados por suas subsidiárias, devido ao não cumprimento das obrigações estabelecidas pela LGPD.

Desta forma, falhas na proteção dos dados pessoais tratados pela Companhia, bem como a inadequação à legislação aplicável, podem acarretar multas elevadas, divulgação do incidente para o mercado, eliminação dos dados pessoais da base, e até a suspensão de suas atividades, o que poderá afetar negativamente sua reputação e resultados e, consequentemente, o valor de suas ações.

Incidentes de segurança cibernética, incluindo ataques à infraestrutura necessária para manter os sistemas de TI da Companhia, podem resultar em danos à reputação e danos financeiros para a Companhia.

Incidentes de segurança cibernética podem resultar em apropriação indevida de informações da Companhia e/ou das informações de seus clientes ou em tempo de inatividade em seus servidores ou operações, o que pode afetar material e adversamente a Companhia.

Eventual perda de propriedade intelectual, segredos comerciais ou de outras informações comerciais sensíveis ou a interrupção das operações da Companhia pode afetar negativamente seus resultados financeiros.

Além disso, interrupções ou falhas nos sistemas de tecnologia da informação da Companhia, como por exemplo na apuração e contabilização do faturamento, causadas por acidentes, mau funcionamento ou atos mal-intencionados, podem ocasionar impactos no funcionamento corporativo, comercial e operacional da Companhia, o que pode afetar seus negócios e resultados operacionais de forma negativa, além de afetar adversamente a imagem e confiabilidade da Companhia junto ao mercado.

4.1 Descrição dos fatores de risco

Adicionalmente, referidas interrupções ou falhas podem não estar cobertas pelas apólices de seguros que a Companhia possui contratadas para seus ativos. Perdas não cobertas por estes seguros podem resultar em prejuízos, o que poderá impactar negativamente a sua situação financeira e os resultados operacionais da Companhia.

A incapacidade ou falha em proteger a propriedade intelectual da Companhia ou a violação, pela Companhia, à propriedade intelectual de terceiros pode ter impactos negativos no resultado operacional da Companhia.

O sucesso da Companhia depende, em parte, de sua capacidade de proteger e preservar seus ativos passíveis de proteção por institutos de propriedade intelectual.

A Companhia acredita que suas marcas são ativos valiosos e importantes para seu sucesso e que problemas relacionados a propriedade intelectual podem afetá-la significativamente, de forma adversa. Eventos como o indeferimento definitivo de seus pedidos de registro de marca perante o Instituto Nacional da Propriedade Industrial ("INPI"), o uso sem autorização ou outra apropriação indevida das marcas registradas da Companhia podem diminuir o valor das marcas da Companhia ou sua reputação, de modo que a Companhia poderá sofrer impacto negativo em seus resultados operacionais.

Caso a Companhia não logre êxito em obter os registros pendentes, garantir a titularidade de seus ativos, bem como proteger adequadamente seus ativos intangíveis, poderá sofrer impactos adversos relevantes nos negócios, situação financeira, resultados operacionais, fluxo de caixa, liquidez, reputação e/ou negócios futuros da Companhia.

Adicionalmente, terceiros podem alegar que os produtos ou serviços prestados da Companhia violam seus direitos de propriedade intelectual. Qualquer disputa ou litígio relacionado a ativos de propriedade intelectual pode ser oneroso e demorado devido à incerteza de litígios sobre o assunto.

Falhas no processo de incorporação dos empreendimentos imobiliários da Companhia podem exigir dispêndios adicionais de capital e resultar em obrigações de indenização para a Companhia.

O processo de incorporação dos empreendimentos imobiliários da Companhia envolve (i) a prospecção, avaliação e aquisição de terrenos; (ii) o desenvolvimento e aprovação de projetos; e (iii) a construção do empreendimento imobiliário.

A identificação e correção de falhas que venham a ocorrer em qualquer dessas etapas, como (i) erros na detecção ou no dimensionamento de condições ambientais e/ou geológicas adversas nos terrenos adquiridos; (ii) falhas de engenharia e de execução das obras; e (iii) defeitos de matérias-primas, insumos e materiais, podem exigir desembolso de recursos pela Companhia que ultrapassem de forma significativa suas estimativas originais, comprometendo o seu fluxo de caixa e seus resultados operacionais.

4.1 Descrição dos fatores de risco

Adicionalmente, tais falhas podem acarretar necessidade de dispêndios adicionais para regularização ambiental do terreno e remediar contaminações, situações extremas, como desabamento parcial ou total de edificações, podendo causar a paralisação e/ou cancelamento da obra e, inclusive, perda de vidas. A ocorrência de qualquer dos eventos acima pode resultar em perdas financeiras, obrigações de indenização por danos morais e materiais e prejuízo à reputação da Companhia.

Além disso, de acordo com a legislação em vigor, a Companhia deve garantir, perante os adquirentes de unidades imobiliárias, a solidez de seus empreendimentos imobiliários por prazo não inferior a cinco anos contados da conclusão do empreendimento imobiliário. Caso seja identificado qualquer defeito que comprometa a solidez dos empreendimentos imobiliários, a Companhia pode incorrer em despesas inesperadas e substanciais, o que poderá ter um efeito adverso sobre a sua situação financeira, seus resultados operacionais e sua reputação.

Problemas relacionados ao cumprimento do prazo de construção e à conclusão dos nossos empreendimentos imobiliários poderão prejudicar nossa reputação ou nos sujeitar à eventual imposição de indenização e responsabilidade civil e diminuir nossa rentabilidade.

A qualidade da execução dos empreendimentos imobiliários e a conclusão desses no prazo determinado constituem fatores importantes para a determinação da nossa reputação e, consequentemente, de nossas vendas e crescimento.

Podem ocorrer atrasos na execução de nossos empreendimentos, defeitos em materiais e/ou falhas de mão de obra. Quaisquer defeitos podem atrasar a conclusão dos nossos empreendimentos imobiliários ou, caso sejam constatados depois da conclusão, nos sujeitar a ações judiciais cíveis propostas por compradores ou inquilinos.

A execução dos projetos e empreendimentos também pode sofrer atrasos devido a: (i) atrasos ou mesmo a impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes para os projetos de construção; (ii) condições meteorológicas adversas, como desastres naturais, alagamentos, inundações, enchentes, rompimentos de barragens, chuvas torrenciais, ciclones, desmoronamentos de terra e incêndios; (iii) atrasos no fornecimento de matérias-primas e insumos ou mão de obra; (iv) acidentes; (v) questões trabalhistas, como greves e paralisações; (vi) imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos, controvérsias com empresas contratadas e subcontratadas; (vii) condições imprevisíveis nos canteiros de obras ou arredores; (viii) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos, ou outros acontecimentos, o que pode atrasar a execução do empreendimento em questão. A ocorrência de um ou mais desses problemas nos nossos empreendimentos imobiliários pode prejudicar a nossa reputação e as vendas futuras.

Os atrasos nas obras, escassez de mão de obra qualificada ou as condições adversas descritas acima podem aumentar os custos de incorporação dos nossos empreendimentos e gerar atrasos no recebimento do nosso fluxo de caixa. Além disso, o descumprimento do prazo de construção e conclusão de um empreendimento pode gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa, o que pode aumentar as nossas necessidades de capital, como também gerar contingências com os

4.1 Descrição dos fatores de risco

compradores das unidades imobiliárias objeto das incorporações, em função das entregas com atraso, o que poderá impactar adversamente nossos resultados.

Reconhecemos a receita de vendas proveniente de nossos empreendimentos à medida em que os custos de construção são incorridos, proporcionalmente ao custo total orçado. Com isso, o ajuste do custo de um projeto de incorporação pode reduzir ou eliminar a receita e o lucro anteriormente apurados.

A receita de venda de nossas unidades é reconhecida à medida em que os custos de construção são incorridos, proporcionalmente ao custo total orçado. As estimativas de custo total orçado são regularmente revisadas, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia do período em que a revisão é efetuada. Quando as revisões apontam um aumento da estimativa de custos, é necessário registrar uma redução na receita previamente reconhecida, gerando um impacto negativo em nossos resultados operacionais.

Adicionalmente, os contratos de venda de nossos empreendimentos podem vir a ser cancelados no período entre a sua assinatura e a sua quitação, retornando a unidade imobiliária aos estoques da Companhia, com o consequente estorno de toda a receita apropriada daquele contrato ao longo do período, gerando um impacto negativo em nossos resultados operacionais.

Na medida em que esses ajustes resultem em aumento, redução ou eliminação do lucro anteriormente estimado, reconheceremos crédito ou débito contra o lucro do período da revisão, o que poderá modificar nossos lucros futuros e, por conseguinte, impactar adversamente nossos resultados financeiros e nossos negócios.
Nosso desempenho e expansão das nossas atividades também dependem, em grande parte, pela disponibilidade de mão de obra para contratação na região na qual atuamos. Nesse sentido, uma diminuição da disponibilidade de mão de obra em nosso mercado de atuação pode vir a afetar a velocidade de implementação dos nossos projetos, afetando de forma adversa nossos resultados operacionais e retorno dos nossos empreendimentos.

A Companhia pode enfrentar situações de potencial conflito de interesses em negociações com partes relacionadas.

A Companhia possui custos e despesas decorrentes de transações com partes relacionadas, em particular, decorrentes de negociações envolvendo a compra de terrenos pela Companhia. Isso, porque, contratações com partes relacionadas podem gerar situações de potencial conflito de interesses entre as partes. Caso essas situações de conflito de interesses se configurem, poderá haver impacto negativo para os negócios da Companhia, o que poderá vir a causar um impacto adverso em suas atividades, situação financeira e resultados, bem como a seus acionistas.

4.1 Descrição dos fatores de risco

A Companhia e seus administradores podem ser parte em processos judiciais ou administrativos cujas decisões sejam desfavoráveis à Companhia e a seus Administradores.

A Companhia e seus administradores são e poderão ser, no futuro, réus ou, conforme o caso, autores em processos judiciais (nas esferas cível, tributária e trabalhista), em processos administrativos (perante autoridades de mercado financeiro e de capitais, ambientais, concorrenciais, tributárias, de zoneamento, dentre outras) e processos arbitrais.

A Companhia não pode garantir que os resultados destes processos serão favoráveis a ela e/ou a seus administradores, ou, ainda, que a Companhia manterá provisionamento, parcial ou total, suficiente para todos os passivos eventualmente decorrentes de tais processos. Decisões contrárias aos interesses da Companhia e/ou seus administradores, ou que impeçam a realização dos seus negócios como inicialmente planejados, ou ainda que alcancem valores substanciais, podem causar um efeito adverso nos negócios e na situação financeira da Companhia.

O Ministério Público e outras autoridades poderão instaurar inquéritos civis para investigar eventuais danos ou irregularidades que possam ser atribuídos às nossas atividades e/ou às atividades de nossos administradores, assim como promover Ações Civis Públicas ("ACP") para recuperação de danos eventualmente causados por nós no desenvolvimento de nossas atividades, incluindo no que se refere às condições de trabalho e ao meio ambiente, entre outros, que vierem a ser identificados em fiscalizações. Tais ações podem, ainda, demandar reparações a direitos coletivos nas esferas cíveis ou trabalhistas, bem como instituir eventuais ressarcimentos a terceiros. Em situações em que a Companhia e/ou seus administradores são parte em processos administrativos, inquéritos civis ou ACP, atualmente figuramos, e, no futuro, poderemos figurar como compromissária em Termos de Ajustamento de Conduta ("TAC") ou Termos de Compromissos ("TC") genéricos perante o Ministério Público ou outro órgão competente, com assunção de obrigações específicas. Por possuir natureza de título executivo extrajudicial, se verificado o descumprimento – total ou parcial – dos termos convencionados no TAC ou TC, a Companhia e/ou seus administradores poderão ficar sujeitos a riscos e penalidades, tais como o pagamento de multas, execução judicial do título e, ainda, judicialização de desacordos perante o Poder Judiciário.

Da mesma forma, um ou mais dos nossos membros do Conselho de Administração e da Diretoria podem vir a ser réus em processos judiciais, administrativos (perante autoridades de mercado financeiro e de capitais, ambientais, concorrenciais, tributárias, dentre outras) e arbitrais, nas esferas cível, criminal, tributária e trabalhista, cuja instauração e/ou resultados podem afetá-los negativamente, especialmente se forem processos de natureza criminal, eventualmente impossibilitando aos administradores o exercício de suas funções na nossa Companhia, o que poderá causar efeito adverso relevante na reputação, nos negócios e nos nossos resultados, direta ou indiretamente.

4.1 Descrição dos fatores de risco

A Companhia pode estar sujeita a interpretações desfavoráveis na aplicação da Legislação Tributária Brasileira.

A Companhia e as sociedades controladas e coligadas estão sujeitas à apuração (i) do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ); (ii) da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL); (iii) da Contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS") e (iv) da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS"), cujas bases de cálculo levam em consideração as receitas auferidas, de acordo com legislação fiscal pertinente.

Certas leis tributárias, como o RET (Regime Especial de Tributação) e a Desoneração da folha de pagamentos, podem estar sujeitas a interpretações controversas pelas autoridades fiscais em relação ao reconhecimento dos lançamentos contábeis ou à caracterização da natureza das receitas tributáveis, sendo que qualquer aumento no montante da tributação como resultado de contestações às posições fiscais da Companhia pode afetar adversamente os seus negócios, os seus resultados operacionais e a sua condição financeira e pode haver incerteza na apuração dos tributos.

A Companhia pode falhar em detectar comportamentos contrários à legislação e regulamentação aplicáveis e aos seus padrões de ética e conduta, o que pode ocasionar impactos adversos relevantes sobre seus negócios, sua situação financeira, seus resultados operacionais e sobre a cotação de suas ações ordinárias.

A Companhia está sujeita, entre outras, à Lei n.º 8.429/92 ("Lei de Improbidade Administrativa"), à Lei n.º 12.846/13 ("Lei Anticorrupção") e à Lei nº 9.613/98 ("Lei de Lavagem de Dinheiro"). Os processos de governança, gestão de riscos e Compliance da Companhia podem não ser capazes de prevenir ou detectar (i) violações à Lei de Improbidade Administrativa, Lei Anticorrupção, Lei de Lavagem de Dinheiro ou leis similares, (ii) ocorrências de comportamentos fraudulentos e desonestos por parte de nossos administradores, funcionários ou terceiros contratados para nos representar, ou (iii) outras ocorrências de comportamentos não condizentes com princípios éticos, que possa afetar adversamente sua reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais, bem como a cotação de nossas ações ordinárias.

Adicionalmente, a Companhia pode estar sujeita a violações de seu código de conduta ética, das leis acima e legislação correlata, em decorrência de conduta nos negócios e ocorrências de comportamento fraudulento e desonesto por parte de seus administradores, empregados e terceiros que agem em seu nome.

Em caso de violação ao código de ética por administradores ou empregados da Companhia, as seguintes medidas disciplinares poderão ser aplicáveis sem prejuízo da adoção de medidas legais relacionadas ao ressarcimento dos danos e da comunicação dos fatos às autoridades competentes: (i) advertência oral ou por escrito; (ii) suspensão; e (iii) desligamento. No caso de violações por terceiros fornecedores e prestadores de serviços, poderá ser determinado o encerramento do relacionamento e, se necessário, a adoção de medidas judiciais contra os envolvidos ou comunicação às autoridades, se aplicável.

4.1 Descrição dos fatores de risco

A existência de quaisquer investigações, inquéritos ou processos de natureza administrativa ou judicial relacionados à violação de qualquer destas leis, no Brasil ou no exterior, contra a administração, funcionários ou terceiros que agem em nome da Companhia podem resultar em: (i) multas e indenizações nas esferas administrativa, civil e penal; (ii) perda de licenças operacionais, com a decorrente responsabilização subsidiária ou solidária da Companhia; (iii) proibição ou suspensão de nossas atividades; e/ou (iv) perda de direitos de contratar com a administração pública, de receber incentivos ou benefícios fiscais ou quaisquer financiamentos e recursos da administração pública. Por conseguinte, todas essas circunstâncias poderão ocasionar um efeito adverso relevante sobre a nossa reputação, bem como sobre nossas operações, condição financeira e resultados operacionais.

A Companhia também pode vir a ser solidariamente responsabilizada pelo pagamento de multa e reparação integral do dano causado em razão de práticas contrárias à Lei Anticorrupção por suas sociedades controladoras, controladas, coligadas ou consorciadas, o que, nesse caso, poderia afetar material e adversamente a reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais da Companhia, ou a cotação de mercado de suas ações ordinárias de forma negativa.

O risco decorrente da percepção negativa de nosso nome pelo envolvimento em qualquer uma das hipóteses acima por parte de clientes, contrapartes, acionistas, investidores, reguladores e a sociedade de modo geral pode ter origem em diversos fatores, inclusive os relacionados ao não cumprimento de obrigações legais, práticas de negócio inadequadas relacionadas a clientes, produtos e serviços, relacionamento com parceiros com postura ética questionável, má conduta de nossos colaboradores, vazamento de informações, práticas anticoncorrenciais, falhas no processo de gestão de riscos, entre outros. Nossa reputação também pode ser impactada indiretamente por ações ilegais ou ilícitas praticadas por terceiros, parceiros de negócios ou clientes. Os danos à nossa reputação, multas, sanções ou imposições legais podem produzir efeitos adversos sobre os nossos negócios, resultados operacionais, situação financeira e ao valor de nossos valores mobiliários.

O aumento da taxa de juros pode impactar diretamente os negócios da Companhia, pois dependemos da disponibilidade de financiamento para suprir nossas necessidades de capital de giro e de recursos para aquisição de terrenos, bem como para financiar aquisições de imóveis por compradores de imóveis em potencial.

Para o exercício de nossas atividades necessitamos de volumes significativos de capital de giro e de recursos para construção e lançamento de nossos projetos. Dessa forma, dependemos de empréstimos bancários e do caixa gerado por nossas atividades para suprir nossas necessidades de capital de giro. Para o crescimento e desenvolvimento futuros das nossas atividades, podemos, portanto, ter necessidade de levantar capital adicional por meio de empréstimos bancários, ou da emissão de títulos de dívida, bem como por meio de aportes de capital de nossos acionistas ou da emissão de ações. Adicionalmente, a maioria dos clientes em potencial da Companhia também dependem de financiamento para adquirir seus imóveis.

Não podemos assegurar que haverá disponibilidade de financiamento com condições satisfatórias para nós ou para compradores de imóveis em potencial. Mudanças nas regras de financiamento

4.1 Descrição dos fatores de risco

do Sistema Financeiro da Habitação (com recursos provenientes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos) e do Sistema Financeiro Imobiliário, a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar nossa capacidade e a capacidade ou disposição de compradores em potencial para tomar financiamentos, restringindo, assim, o crescimento e desenvolvimento futuros das nossas atividades, e reduzindo a demanda pelos nossos imóveis. Nesta hipótese, poderemos necessitar de capital ou financiamento adicional antes do previsto ou ser obrigados a adiar alguns de nossos novos planos de incorporação, loteamento e expansão ou, ainda, abrir mão de oportunidades de mercado.

Adicionalmente, o aumento das taxas de juros pode prejudicar a capacidade ou disposição de compradores em potencial para financiar suas aquisições. Consequentemente, tal fato poderia causar uma redução da demanda pelos imóveis residenciais e comerciais incorporados pela Companhia, bem como por incorporações de loteamentos, afetando adversamente de forma significativa nossa condição financeira e resultados operacionais.

Nossa capacidade de pagar e refinanciar nossa dívida, e de financiar nossos investimentos planejados dependerá da nossa capacidade de gerar receita no futuro. Não podemos garantir que nossas atividades gerarão fluxo de caixa operacional suficiente e/ou que teremos acesso no futuro a financiamentos em valor e condições suficientes que nos permitam pagar nossa dívida ou financiar outras necessidades de caixa.

Ainda, suas necessidades de capital poderão diferir de forma substancial das estimativas de sua administração, caso, por exemplo, as vendas da Companhia não atinjam os níveis planejados ou se tiver que incorrer em gastos imprevistos ou realizar investimentos para manter a competitividade da Companhia no mercado.

Caso isso ocorra, a Companhia poderá necessitar de capital ou financiamentos adicionais antes do previsto ou ser obrigada a adiar alguns de seus novos planos de incorporação e loteamento ou, ainda, abrir mão de oportunidades de mercado. Futuros instrumentos de empréstimo ou financiamento poderão ter cláusulas restritivas e poderão ainda exigir que a Companhia dê ativos em garantia dos empréstimos tomados. A impossibilidade de obter capital adicional em termos satisfatórios poderá atrasar, impedir a expansão ou afetar adversamente os negócios da Companhia.

Podemos não conseguir renovar nossas linhas de crédito atuais ou ter acesso a novos financiamentos a termos atrativos, o que pode causar um efeito relevante e adverso.

A captação de recursos por meio de financiamentos e o refinanciamento de empréstimos existentes, são fundamentais para nossas operações correntes, para implementação de nossa estratégia e para nosso crescimento. Podemos não conseguir renovar nossas linhas de crédito atuais ou não ter acesso a novos financiamentos a termos atrativos para conseguir viabilizar nossas necessidades de capital ou cumprir com nossas obrigações financeiras.

Os mercados locais de dívida e de capitais foram recentemente impactados pelo custo de crédito, por fatores político-econômicos, pela pandemia da COVID-19, dentre outros. Tais eventos

4.1 Descrição dos fatores de risco

afetaram negativamente as condições econômicas no Brasil. As preocupações quanto à estabilidade dos mercados financeiros no Brasil e à solvência de contrapartes resultaram no encarecimento do custo de captação, uma vez que muitos credores aumentaram as taxas de juros, adotaram normas mais rigorosas para concessão de empréstimos e reduziram seu volume e, em alguns casos, interromperam a oferta de financiamento a tomadores em termos comerciais razoáveis.

Caso não sejamos capazes de obter financiamento, de refinanciar nossas dívidas se necessário ou se não pudermos obter ou renovar fianças bancárias ou seguros garantias, ou se a disponibilidade se der somente em termos desfavoráveis, podemos não conseguir satisfazer nossas necessidades de capital, cumprir com nossas obrigações financeiras ou aproveitar oportunidades de negócio, o que pode ter um efeito adverso relevante nos nossos negócios e resultados operacionais.

Os ativos da Companhia estão concentrados em determinadas áreas geográficas e uma desaceleração econômica nessas áreas pode ter um efeito adverso relevante nos resultados operacionais e condição financeira da Companhia e das SPEs.

Na data deste Formulário de Referência, a maior parte da receita da Companhia deriva de propriedades na cidade de Porto Alegre e a totalidade da receita da Companhia deriva de propriedades localizadas no Estado do Rio Grande do Sul.

A Companhia espera continuar concentrando a maior parte dos seus ativos nessa região e, portanto, continuará a depender significativamente das condições econômicas que afetam essa região. Consequentemente, uma desaceleração econômica no Rio Grande do Sul, e em especial em Porto Alegre, pode ter um efeito adverso relevante na condição financeira e nos resultados operacionais da Companhia decorrente da redução em sua receita e, consequentemente, um efeito adverso em sua capacidade de cumprir com suas obrigações de dívida e financiar suas operações.

Além disso, os impactos ambientais no Estado do Rio Grande do Sul, podem agravar a situação, especialmente devido às mudanças climáticas, que podem resultar em chuvas torrenciais, alagamentos, inundações, enchentes e desmoronamentos de terra, afetando diretamente as operações da empresa e suas infraestruturas físicas.

A Companhia pode não dispor de seguros com cobertura suficiente para se proteger contra perdas substanciais, o que pode afetar adversamente os negócios ou a condição financeira da Companhia.

A Companhia mantém apólices de seguro com cobertura de certos riscos, como danos patrimoniais, riscos de engenharia, incêndio, quedas, desmoronamentos, raios, explosão de gás e prováveis erros de construção. Essas apólices podem vir a ser insuficientes para cobrir danos decorrentes de eventuais sinistros.

Além disso, existem determinados tipos de riscos que podem não estar cobertos por apólices contratadas pela Companhia, tais como, exemplificativamente, guerra, caso fortuito, força maior

4.1 Descrição dos fatores de risco

ou interrupção de certas atividades. Adicionalmente, a Companhia pode ser obrigada ao pagamento de multas e outras penalidades em caso de atraso na entrega das unidades comercializadas, penalidades que não se encontram cobertas pelas apólices de seguro da Companhia.

A Companhia não como é capaz de garantir que, quando do vencimento de suas atuais apólices de seguro, conseguirá renová-las em termos suficientes e satisfatórios. Por fim, a ocorrência de sinistros que não estejam cobertos pelas apólices da Companhia ou a impossibilidade de renovação de apólices de seguro, podem afetar adversamente os negócios ou a condição financeira da Companhia.

Podemos não ser capazes de adaptar o nosso conceito de negócio às evoluções do setor de construção civil ou de perceber os benefícios decorrentes das iniciativas de mudança organizacional.

O setor da construção civil está evoluindo rapidamente, inclusive em virtude da pandemia da COVID-19, e adaptar nosso conceito de negócio para responder às mudanças no hábito de consumo, às exigências e às especificidades regionais dos nossos clientes é essencial para o nosso sucesso futuro.

Nosso sucesso depende da nossa capacidade de identificar e responder às tendências econômicas, sociais, de estilo, entre outras que afetam as preferências regionais e de cada consumidor dentro da nossa variedade de categorias de empreendimentos. As expectativas dos clientes com relação a como desejam pesquisar e comprar imóveis podem sofrer alterações, assim como o que suas expectativas em relação às características dos imóveis.

Nesse sentido, pode ser difícil prever o que nossos clientes irão exigir. A falha em identificar essas tendências, adaptar o nosso conceito de negócio e implementar com sucesso as iniciativas de mudança pode afetar negativamente, dentre outros: (i) nosso relacionamento com nossos clientes; (ii) a demanda por produtos que desenvolvemos; (iii) a taxa de crescimento do nosso negócio; (iv) nosso *market share*; e (v) nossos resultados operacionais.

O custo dos terrenos é um dos principais fatores que interferem na sustentabilidade dos nossos resultados. Um aumento no custo dos terrenos acima dos índices de preços e salários nos próximos anos poderá afetar negativamente a nossa capacidade de manter o nosso ciclo operacional.

O nosso ciclo operacional depende, em grande parte, da nossa capacidade de continuar a adquirir terrenos a custo razoável. A aquisição de terrenos com custo compatível com o preço final do empreendimento é fundamental para a obtenção de rentabilidade. Nesse sentido, um aumento no custo de aquisição dos terrenos acima dos índices de preços e salários nos próximos anos poderá impactar de forma adversa o lançamento de nossos empreendimentos, por aumentar o custo de venda dos nossos lançamentos e, consequentemente, reduzir as nossas margens de rentabilidade.

4.1 Descrição dos fatores de risco

Além disso, à medida em que outras incorporadoras entrarem no setor brasileiro de incorporação de empreendimentos imobiliários ou aumentarem suas operações, os preços dos terrenos poderão subir significativamente, em função do incremento da demanda por terrenos, podendo ocasionar escassez de terrenos adequados a preços razoáveis, principalmente no Rio Grande do Sul. Poderemos, assim, ter dificuldade em dar continuidade à aquisição de terrenos adequados às nossas atividades por preços razoáveis no futuro, o que pode afetar adversamente os nossos negócios e resultados operacionais.

O valor de mercado dos terrenos e unidades imobiliárias que a Companhia mantém em estoque pode se desvalorizar, o que poderá afetá-la adversamente. Além disso, os custos de manutenção e revenda de unidades imobiliárias podem ser significativos e impactar negativamente o fluxo de caixa e o desempenho da Companhia.

A Companhia mantém terrenos em estoque para desenvolvimento de seus empreendimentos imobiliários futuros. O valor dos terrenos mantidos em estoque pode variar significativamente entre a data de suas aquisições e a data de entrega dos empreendimentos imobiliários aos quais se destinam, como consequência de condições econômicas, regulatórias ou de mercado. A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque pela Companhia pode comprometer o resultado das vendas dos correspondentes empreendimentos imobiliários, impactando adversamente a rentabilidade e as margens da Companhia.

Além disso, unidades imobiliárias comercializadas podem retornar para estoque em razão de distrato sem justa causa dos respectivos adquirentes ou por inadimplemento com relação ao pagamento dos financiamentos concedidos pela Companhia. Adicionalmente ao retorno da unidade imobiliária para o estoque, a Companhia pode ter que incorrer com despesas comerciais adicionais para revendê-la, além de gastos com manutenção, condomínio e IPTU. Tais custos podem ser significativos e impactar negativamente o fluxo de caixa e o desempenho da Companhia. Em razão desses fatores, a Companhia pode ser forçada a vender unidades imobiliárias com prejuízo ou por preços inferiores aos originalmente previstos pela Companhia e ser obrigada a efetuar reduções substanciais no valor contábil de tais unidades imobiliárias em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil. A ocorrência de tais eventos poderá afetar adversamente a Companhia, seus negócios e resultados.

Os titulares de nossas ações poderão não receber dividendos.

De acordo com a Lei de Sociedades por Ações e com nosso Estatuto Social, nossos acionistas fazem jus a um dividendo mínimo de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) de nosso lucro líquido anual, conforme determinado e ajustado. A despeito da exigência do dividendo obrigatório, podemos optar por não pagar dividendos aos nossos acionistas em qualquer exercício fiscal, se o nosso Conselho de Administração determinar que essas distribuições não seriam aconselháveis em vista de nossa condição financeira.

Ademais, podemos ser parte em contratos financeiros que restrinjam nossa capacidade de pagar dividendos aos nossos acionistas casos descumpramos as obrigações previstas em referidos contratos. Não podemos garantir que, no futuro, seremos capazes de atender às exigências necessárias para efetuar o pagamento de dividendos.

4.1 Descrição dos fatores de risco

Por fim, a isenção de imposto de renda sobre a distribuição de dividendos e a tributação atualmente incidente sob o pagamento de juros sobre capital próprio prevista na legislação atual poderá ser revista e tanto os dividendos recebidos, quanto os distribuídos poderão passar a ser tributados e/ou, no caso dos juros sobre capital próprio, ter sua tributação majorada no futuro, impactando o valor líquido a ser recebido pelos acionistas da Companhia a título de participação nos resultados.

Poderemos não conseguir implementar integralmente a nossa estratégia de negócios, bem como poderemos não conseguir manter o nosso crescimento como desejado.

Não podemos garantir que conseguiremos manter no futuro o nosso crescimento às taxas desejadas, nem o sucesso comercial de nossos empreendimentos. A capacidade de executar a estratégia de negócios depende de vários fatores, inclusive, mas não se limitando a, existência de oportunidades de investimentos rentáveis, capacidade de localizar terrenos atraentes, condições estáveis de legalização de empreendimentos junto a órgãos locais, disponibilidade de insumos e mão de obra qualificada para a construção, disponibilidade de crédito para compradores de imóveis em potencial, taxas de juros acessíveis e preços competitivos de terrenos, dentre outros.

Estamos sujeitos a riscos e incertezas quanto a eventos futuros que podem reduzir ou mesmo impedir a incorporação ou inauguração de novos empreendimentos ou afetar a operação da Companhia de forma adversa, podendo gerar um impacto negativo no nosso resultado operacional e no valor das nossas ações. Quaisquer variações que impactem de maneira negativa qualquer desses fatores podem alterar a taxa de crescimento da Companhia e, assim, prejudicar, de maneira relevante, a execução de nosso plano de negócios, a nossa situação financeira e os nossos resultados operacionais.

Ainda, não podemos garantir que seremos capazes de manter nosso ritmo de crescimento de incorporações ou vendas, por estarmos sujeitos a diversos fatores que podem impactar o andamento das nossas operações, quais sejam: (i) nossa capacidade de prever e responder às novas tendências de consumo em tempo hábil, de forma a manter um nível correto de empreendimentos em andamento, bem como manter adequada capacidade logística, pois um nível de empreendimentos em andamento inferior à demanda poderá ocasionar perdas de vendas; (ii) nossa capacidade de atrair novos clientes e manter os atuais, pois acreditamos que parte importante do crescimento venha da venda para novos clientes; (iii) a confiança do consumidor na Companhia, pois um declínio nesta percepção pode levar o consumidor a priorizar concorrentes em detrimento da Companhia; (iv) situação econômica nas áreas onde nossos empreendimentos estão localizadas, pois um cenário adverso pode impactar negativamente a demanda pelos produtos oferecidos pela Companhia; (v) mudanças em nossas políticas de crédito, propaganda e marketing, que se não forem assertivas podem influenciar negativamente a propensão do consumidor a comprar nossos empreendimentos; e (vii) concorrência que pode utilizar de práticas, como uma precificação abaixo do usualmente visto no mercado, prejudicando o crescimento das vendas da Companhia.

4.1 Descrição dos fatores de risco

A aquisição dos imóveis compromissados à venda em favor da Companhia para composição do seu Landbank poderá deixar de ser concluída caso qualquer uma das condições precedentes não sejam superadas.

Após a identificação do terreno a ser adquirido para desenvolvimento de projeto, a Companhia celebra com os respectivos proprietários compromissos de compra e venda com a indicação de condições precedentes a serem superadas para que, posteriormente, sejam celebradas as escrituras definitivas de compra e venda em favor da Companhia.

Tais condições precedentes incluem, mas não se limitam a: aprovação do projeto na prefeitura, *due diligence* do imóvel (legal e ambiental) e a aquisição dos demais terrenos necessários para a realização do projeto. Na hipótese de qualquer uma das condições não serem superadas, os negócios serão resolvidos de modo que a Companhia não irá concluir a aquisição do imóvel e não se tornará a sua legítima proprietária, o que poderá afetar negativamente os seus planos estratégicos.

A atuação da Companhia como o grande player do mercado imobiliário de Porto Alegre, faz alvo de ações e ataques de indivíduos contrários ao desenvolvimento imobiliário da cidade ('haters'), ocasionando com estas ações um potencial risco de imagem e reputacional.

A manutenção imagem e reputação da empresa é crucial para seu sucesso e sustentabilidade no mercado. Riscos associados à imagem e à reputação podem surgir de várias maneiras, incluindo, mas não se limitando a:

Incidentes adversos, litígios judiciais ou extrajudiciais no decorrer normal do desenvolvimento dos negócios e desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários têm o potencial de afetar negativamente a percepção pública da empresa, prejudicando sua reputação e a confiança dos stakeholders.

Situações inesperadas, como desastres naturais, acidentes em canteiros de obras ou crises econômicas, podem afetar a percepção pública da Melnick, principalmente a percepção do compromisso da Companhia com práticas sustentáveis e socialmente responsáveis também afeta reputação.

Mudanças na percepção do mercado, opiniões públicas adversas ou críticas da mídia também podem ter um efeito negativo significativo na reputação da empresa, afetando sua competitividade e capacidade de atrair talentos. A capacidade da empresa em gerenciar crises de forma eficaz e responder prontamente a situações adversas é crucial, e podemos não ser capazes de responder adequadamente a estes questionamentos nas redes sociais

A maneira como a Companhia se comunica com o mercado, investidores, clientes e a mídia pode influenciar significativamente sua imagem. A má gestão da presença online e em redes sociais pode resultar em danos à reputação da empresa. Comentários negativos não gerenciados ou práticas inadequadas nas mídias sociais podem prejudicar sua imagem corporativa.

4.1 Descrição dos fatores de risco

(b) Seus acionistas, em especial os acionistas controladores

A Companhia utiliza determinados sistemas e licenças de tecnologia da informação compartilhados com sua acionista de referência, estando sujeita a risco de perda de dados.

A Companhia utiliza sistemas e licenças de tecnologia da informação desenvolvidos e/ou adquiridos por sua acionista de referência, Even Construtora e Incorporadora S.A. Determinadas informações utilizadas pela Companhia, tais como bases históricas, dados operacionais e pessoais de seus funcionários, entre outros, são armazenadas em bancos de dados unificados e eventual dificuldade técnica ou ataques cibernéticos poderão implicar na perda de informações relevantes para a Companhia.

Eventuais processos de transição de sistemas e o fluxo de informações, bem como qualquer migração das bases de dados da Companhia para sistemas apartados, ou utilização de licenças e programas próprios poderão acarretar risco de que dados sejam corrompidos, fiquem temporariamente indisponíveis ou vulneráveis perante nossos sistemas de segurança da informação ou que não sejam propriamente transferidos.

Adicionalmente, a Companhia está sujeita à necessidade de renovação das licenças de tecnologia que dependem de decisões de sua acionista de referência. Qualquer perda ou vazamento de informação poderá comprometer nossa capacidade de análise, planejamento e gestão, bem como a defesa de nossos interesses, expondo a Companhia a riscos, incluindo eventuais pedidos de indenização ou pagamento de eventuais multas. A renovação ou aquisição de licenças ou desenvolvimento de sistemas próprios poderão implicar em custos não antecipados pela Companhia.

A Companhia não tem um acionista ou grupo detentor de ações representativas da maioria do seu capital social, o que pode deixá-la suscetível a tentativas de aquisição de controle, alianças entre acionistas, disputas entre acionistas, mudanças repentinas e inesperadas de estratégia, dificuldade em tomar de decisões e outros eventos decorrentes da ausência de um acionista controlador ou grupo de controle.

O fato de não termos acionista ou grupo detentor de ações representativas da maioria do seu capital social pode nos deixar suscetível aos seguintes eventos: (i) vulnerabilidade a ofertas não solicitadas e tentativas hostis de aquisição de controle, alianças e disputas entre acionistas; (ii) surgimento de um acionista controlador ou formação de um grupo de controle com poderes de decisão, o que poderá resultar em mudanças repentinas e inesperadas em nossas políticas estratégicas e corporativas e até mesmo a substituição de nossa administração; e (iii) dificultar certos processos de tomada de decisão, especialmente em função da necessidade de obtenção do quórum mínimo e por lei e/ou pelo estatuto social da Companhia para determinadas deliberações.

Qualquer mudança repentina ou inesperada na composição acionária, no quadro de administradores, na política empresarial ou no direcionamento estratégico, tentativa de aquisição

4.1 Descrição dos fatores de risco

de controle ou qualquer disputa entre acionistas concernentes aos seus respectivos direitos podem nos afetar adversamente.

(c) Suas controladas e coligadas

Eventual processo de liquidação da Companhia ou de qualquer das sociedades nas quais detém participação, incluindo as SPEs, pode ser conduzido em bases consolidadas.

O judiciário brasileiro ou os próprios credores da Companhia e/ou de empresas de seu grupo econômico podem determinar a condução de eventual processo de liquidação da Companhia e/ou de qualquer das sociedades nas quais detém participação, incluindo as SPEs, como se fossem uma única sociedade (Teoria da Consolidação Substancial). Caso isso ocorra, os acionistas da Companhia poderão ser negativamente impactados pela perda de valor da Companhia em caso de destinação de seu patrimônio para pagamento dos credores das sociedades nas quais detém participação, incluindo as SPEs.

O desempenho operacional e financeiro da Companhia também depende do sucesso de nossas sociedades e do bom relacionamento com nossos sócios e associados.

Podemos desenvolver novas sociedades e *joint ventures* com outras incorporadoras e construtoras, bem como realizar operações de permuta financeira e projetos de parceria imobiliária, com o objetivo de aumentar o número de empreendimentos em que participamos, reduzir custos de aquisição de terrenos e diversificar nossa carteira de empreendimentos. Dependemos do sucesso de nossas sociedades e do bom relacionamento com nossos sócios para o sucesso dos nossos empreendimentos.

Não temos como assegurar que nossas sociedades e associações serão bem-sucedidas e produzirão os resultados esperados, tampouco, que seremos capazes de manter o bom relacionamento com qualquer um de nossos sócios. Problemas na manutenção de nossas sociedades, bem como dificuldades de atender adequadamente às necessidades de nossos clientes em razão do insucesso destas, poderão causar impacto negativo em nossas atividades, resultados operacionais e situação financeira.

Ademais, de acordo com a legislação brasileira, na qualidade de sócia das sociedades de propósito específico, ou consorciados em consórcios, podemos nos tornar responsáveis pelas obrigações contraídas, especialmente com relação às obrigações de natureza tributária, trabalhista, ambiental e de defesa do consumidor, o que pode nos afetar diretamente. Além disso, nossos interesses econômicos e comerciais podem ser divergentes daqueles de nossos sócios, o que poderá nos demandar investimentos e serviços adicionais, impactando negativamente nossas atividades, resultados operacionais e situação financeira.

Os resultados da Companhia dependem dos recursos disponibilizados por suas subsidiárias, e não podemos assegurar que estes recursos nos serão disponibilizados.

A Companhia controla ou participa do capital de diversas outras sociedades do setor imobiliário. Nossa capacidade de cumprirmos com nossas obrigações financeiras e de pagarmos dividendos

4.1 Descrição dos fatores de risco

aos nossos acionistas depende do fluxo de caixa e dos lucros das nossas subsidiárias, bem como da distribuição desses lucros a nós.

Algumas de nossas subsidiárias são sociedades de propósito específico ("SPEs"), que efetuam a incorporação imobiliária por meio de Patrimônio de Afetação e, por força dos requerimentos legais, tais sociedades não podem pagar dividendos, exceto se os recursos disponíveis sejam suficientes para o pagamento de todas as suas obrigações. Não há garantia de que tais recursos nos serão disponibilizados ou que serão suficientes para o cumprimento das nossas obrigações financeiras e o pagamento de dividendos aos nossos acionistas.

(d) Seus administradores

A perda de membros da administração ou incapacidade de substituição adequada pode impactar a nossa estratégia de negócios, bem como poderemos não conseguir manter o nosso crescimento como desejado.

A capacidade de executar a estratégia de negócios da companhia depende de vários fatores, inclusive, de manter uma estrutura de administração adequada. Não é possível garantir que a perda, substituição ou integração no quadro administrativo não gere dificuldades operacionais e impactos financeiros, prejudicando a execução do plano estratégico da companhia.

(e) Seus fornecedores

A Companhia vale-se de mão-de-obra terceirizada para desenvolver suas atividades e com isso pode ser compelida a assumir obrigações de natureza trabalhista e previdenciária.

A Companhia e suas subsidiárias se valem de mão-de-obra terceirizada para desenvolver suas atividades, em especial da contratação de empreiteiras e subempreiteiras; com isso, na condição de tomadoras de serviços de terceiros, podem ser obrigadas a assumir contingências de natureza trabalhista e previdenciária, bem como a responsabilidade pelos débitos trabalhistas e previdenciários dos empregados das empresas prestadoras de serviços, quando estas deixarem de cumprir com suas respectivas obrigações, independentemente de ser assegurado à Companhia e suas subsidiárias o direito de ação de regresso contra as empresas prestadoras de serviços.

A Companhia pode, por sua vez, vir a responder pelas eventuais contingências trabalhistas e previdenciárias relativas às suas subsidiárias, independentemente de ser assegurado à ela e às suas subsidiárias o direito de ação de regresso contra as empresas prestadoras de serviços. Tais contingências são de difícil previsão e quantificação, e caso ocorram poderão afetar adversamente a situação financeira e os resultados da Companhia.

Por fim, tendo em vista que a Companhia terceiriza uma parte de suas operações, caso uma ou mais das empresas prestadoras de serviços terceirizados descontinue suas atividades ou interrompa a prestação de serviços, as operações da Companhia poderão ser prejudicadas, o que

4.1 Descrição dos fatores de risco

acarretaria um efeito adverso em seus resultados e em sua condição financeira. Adicionalmente, a companhia pode estar sujeita a riscos residuais em relação a contratação de terceiros, cuja atuação possa ter configurada vínculo trabalhista perante a Justiça do Trabalho.

Eventuais atrasos na conclusão de empreendimentos imobiliários da Companhia podem prejudicar a sua liquidez, reputação, negócios e resultados operacionais, afetando-a adversamente.

Nós e nossas subsidiárias terceirizamos parte dos serviços de construção de que necessitamos para o desenvolvimento dos nossos empreendimentos. Deste modo, o prazo e a qualidade dos empreendimentos dos quais participamos dependem certas vezes de fatores que estão fora do seu controle, incluindo, exemplificativamente, a qualidade e a tempestividade da entrega do material de construção para obras e a capacitação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados.

Nos casos em que a construção seja realizada por terceiros, podem ocorrer dificuldades na identificação de atrasos e falhas, e, consequentemente, na sua correção. Eventuais falhas, atrasos ou defeitos na prestação dos serviços pelas construtoras contratadas podem ter um efeito negativo em nossa imagem e no relacionamento com nossos clientes, podendo impactar negativamente nossos negócios e operações.

Elevações no preço de insumos, matérias-primas e mão de obra podem aumentar o custo de empreendimentos e reduzir a rentabilidade da Companhia.

Podem ocorrer aumentos de preço em insumos, matérias-primas e mão de obra em valores superiores àqueles apurados pelos índices de reajustamento dos contratos de venda, causando uma diminuição na rentabilidade dos nossos empreendimentos. O risco desta situação é maior em insumos "comoditizados" ou "cartelizados", tais como aço, cimento e seus derivados, concreto, vidros e alumínio. Aumentos no preço dessas e de outras matérias-primas, incluindo aumentos decorrentes de escassez, impostos ou restrições, podem aumentar o custo de empreendimentos e afetar adversamente os negócios da Companhia.

A Companhia pode figurar como responsável solidária pelos danos ambientais causados por seus fornecedores e parceiros/sócios.

Na esfera civil, os danos ambientais implicam responsabilidade objetiva e solidária. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada poderá afetar a todos aqueles que, direta ou indiretamente, contribuíram para a ocorrência do dano ambiental (incluindo nossos parceiros e/ou sócios), independentemente da comprovação de culpa dos agentes, o que poderá afetar adversamente os resultados e atividades da Companhia. Ainda, a contratação de terceiros para proceder a qualquer intervenção nos empreendimentos e atividades da Companhia, tais como, gerenciamento de áreas contaminadas, supressão de vegetação, construções ou disposição final de resíduos, não exime a responsabilidade da Companhia por eventuais danos ambientais causados pela contratada. Caso a Companhia seja responsabilizada por esses eventuais danos, seus resultados poderão ser adversamente afetados.

4.1 Descrição dos fatores de risco

(f) Seus clientes

O desenvolvimento de atividades imobiliárias implica riscos normalmente associados à concessão de financiamentos.

Como é habitual entre as empresas do setor imobiliário, concedemos financiamentos a alguns dos compradores das unidades de nossos empreendimentos. Consequentemente, estamos sujeitos aos riscos inerentes a este negócio, incluindo o risco de inadimplência do principal e juros e o risco de aumento do custo dos recursos por nós captados. Os contratos de venda a prazo celebrados por nós preveem, em sua maioria, além da incidência de taxa de juros que varia em torno da taxa Selic, a qual na data deste formulário é de 10,50% ao ano, a atualização monetária por índices de preços ou taxa referencial (TR), apropriados *pro rata temporis*, calculados pelo sistema *price* de amortização. Caso haja um aumento da inflação, o endividamento dos nossos clientes, decorrente da celebração de contratos de venda a prazo, tende a aumentar, ocasionando, assim, um possível crescimento do índice de inadimplência. Caso isso venha a ocorrer, nosso fluxo de caixa poderá ser adversamente afetado.

Na hipótese de inadimplemento após a entrega das unidades adquiridas a prazo, a legislação brasileira garante o direito de promover ação de cobrança, tendo por objeto os valores devidos, e a consequente retomada da unidade do comprador inadimplente, observados os prazos e procedimentos judiciais. O resultado da referida ação costuma levar pelo menos dois anos e, portanto, caso o comprador venha a se tornar inadimplente, não podemos assegurar que seremos capazes de reaver o valor total do saldo devedor, uma vez que geralmente revendemos a unidade por preço inferior ao anteriormente estabelecido.

Caso haja um crescimento no número de clientes inadimplentes e/ou aumento nos custos de captação de recursos, a situação financeira e os resultados das operações da Companhia poderiam ser adversamente afetados.

Deterioração do crédito por parte dos compradores de imóveis entre a data da venda e a data de obtenção do financiamento pode acarretar o cancelamento de contratos (distratos), o que poderá impactar a receita e a geração de caixa da Companhia e prejudicar a rentabilidade e o nível de lucro dos empreendimentos imobiliários.

O efeito do distrato impacta diretamente o nível de receita das empresas e a geração futura de caixa, uma vez que além da perda do recebível, as empresas têm sido obrigadas por meio de decisões judiciais a devolver ao comprador parcela substancial dos valores recebidos. Desta forma, a rentabilidade do negócio pode ser afetada de forma significativa, bem como a sua capacidade de geração de caixa.

Além disso, se o preço dos imóveis desvalorizar ou se a condição econômica dos nossos clientes for impactada por uma recessão econômica, pode aumentar o volume de inadimplência na nossa carteira de clientes e consequentemente os distratos, fazendo que o volume de estoque e capital empregado nestes estoques aumente.

4.1 Descrição dos fatores de risco

No final de 2018, entrou em vigor a Lei 13.786 (27 de dezembro de 2018) para disciplinar a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano, regulamentando dessa forma o distrato imobiliário. De acordo com a Lei, para as incorporações que tenham sido submetidas ao regime de afetação, como é o caso da maioria dos empreendimentos da Companhia, quando o cliente desistir da compra do imóvel, a incorporadora detém até 50% do valor pago pelo cliente na compra do bem. Não há segurança da aplicação desses termos aos contratos em vigor e que tenham sido celebrados em data anterior ao do início de vigência da Lei, que representam uma parcela dos contratos de venda que refletem a receita reconhecida.

A falta de disponibilidade de recursos para obtenção de financiamento e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade ou disposição de compradores de imóveis em potencial para financiar suas aquisições, o que pode vir a afetar negativamente as vendas da Companhia e obrigá-la a alterar as condições de financiamento que oferece aos seus clientes.

A falta de disponibilidade de recursos no mercado para a obtenção de financiamento e/ou um aumento das taxas de juros, podem prejudicar a capacidade ou disposição de compradores em potencial para financiar suas aquisições. Consequentemente, tal fato poderia causar uma redução da demanda pelos imóveis residenciais e comerciais incorporados pela Companhia, bem como incorporações de loteamentos, afetando adversamente de forma significativa nossa condição financeira e resultados operacionais.

Poderemos não ter sucesso em empreendimentos realizados fora da região metropolitana de Porto Alegre.

Poderemos realizar incorporações e loteamentos fora da região metropolitana de Porto Alegre, onde não temos experiência relevante ou conhecimento específico sobre tais regiões, o que nos levará a confiar na experiência e conhecimento de nossos Parceiros para tais projetos. Caso não tenhamos sucesso na identificação de parceiros adequados, ou tais novos mercados não tenham o resultado esperado, conforme as nossas projeções, nossos empreendimentos imobiliários poderão não ter o mesmo sucesso que aqueles lançados na região metropolitana da Porto Alegre e, consequentemente, esses novos empreendimentos poderão afetar negativamente os nossos resultados operacionais.

(g) Setores da economia nos quais o emissor atue

Eventual alteração das condições de mercado poderá prejudicar nossa capacidade de vender as unidades disponíveis em nossos empreendimentos pelos preços previstos, reduzindo nossas margens de lucro, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado dos valores mobiliários por nós emitidos.

No desenvolvimento de nossas atividades constantemente localizamos e adquirimos novos terrenos para implantar nossos empreendimentos. O intervalo entre a data em que adquirimos um terreno para um empreendimento, a data de seu lançamento à comercialização e a data de entrega das suas unidades aos clientes varia conforme o empreendimento, momento e estratégia

4.1 Descrição dos fatores de risco

de lançamento, inclusive de forma faseada, sua tipologia, tamanho do terreno e quantidade de unidades, município onde se localiza e características físicas do terreno e da infraestrutura que o serve, dentre outros. Existe, nesse intervalo, o risco de declínio da demanda por unidades, do aumento dos custos de mão-de-obra, insumos e matérias-primas, do aumento das taxas de juros, de flutuação das moedas e da ocorrência de incertezas políticas durante esse período, bem como o risco de não vender unidades por preços ou margens de lucro previstos ou mesmo nos prazos previstos.

As despesas significativas relativas ao investimento imobiliário, como custos de manutenção, construção e pagamentos de dívidas, não podem ser reduzidas. Consequentemente, o valor de mercado de unidades disponíveis em estoque, de terrenos não empreendidos ou de terrenos a empreender pode flutuar significativamente devido às alterações das condições de mercado. Além disso, os custos de manutenção de unidades em estoque (inclusive juros sobre recursos não utilizados para aquisição de terrenos e desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários) poderão ser significativos e prejudicar nosso desempenho.

Em razão desses fatores, podemos ser forçados a vender unidades com prejuízo ou por preços que gerem margens de lucro mais baixas do que às originalmente previstas, bem como, poderemos ser obrigados a reduzir substancialmente o valor contábil de nossos ativos imobiliários em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil. Todos estes eventos poderão afetar adversamente nossos negócios, resultados e o preço dos valores mobiliários por nós emitidos.

A Companhia poderá enfrentar dificuldades em localizar e adquirir terrenos ou em adquiri-los em condições adequadas.

As atividades da Companhia dependem, em grande parte, de sua capacidade de localizar e adquirir terrenos ou de adquiri-los em condições adequadas. O preço dos terrenos é um dos componentes mais importantes do custo dos empreendimentos imobiliários da Companhia.

Na data deste Formulário de Referência, a Companhia concentrava quase a totalidade de suas atividades na região metropolitana da Cidade de Porto Alegre, região que apresenta uma quantidade reduzida de áreas adequadas para novos empreendimentos imobiliários. Essa reduzida disponibilidade, aliada à alta competitividade no setor imobiliário brasileiro, notadamente na região metropolitana da Cidade de Porto Alegre, pode resultar em escassez ou na indisponibilidade da oferta de terrenos adequados para os empreendimentos imobiliários da Companhia, além de aumentar os respectivos preços de forma significativa, o que pode prejudicar os negócios e as margens da Companhia, e afetá-la adversamente.

A Companhia está exposta a riscos associados aos setores de incorporação imobiliária (vertical e horizontal), loteamento, condomínio de lotes, construção e venda de imóveis prontos e em construção.

A Companhia se dedica à incorporação, ao loteamento, ao condomínio de lotes, à construção e à venda de unidades futuras e prontas em empreendimentos residenciais, comerciais e de usos diversificados e pretende continuar desenvolvendo tais atividades. Além dos riscos que afetam

4.1 Descrição dos fatores de risco

de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves, escassez de mão de obra qualificada e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Companhia são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- deterioração da conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento de juros, aumento da taxa de desemprego e, consequentemente, o aumento de restrições ao crédito para pessoas físicas ou a redução da demanda por crédito no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação ("SFH") ou do Sistema Financeiro Imobiliário ("SFI"), flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros eventos imprevisíveis e extraordinários;
- longo ciclo de operação de cada empreendimento, desde a aquisição do terreno até a conclusão de uma obra, com suas aprovações finais, deixando as empresas desse segmento mais expostas às incertezas econômicas que podem afetar o apetite do consumidor, os custos de construção, a disponibilidade de mão de obra e de materiais ou de outros eventos imprevisíveis e extraordinários;
- alterações legislativas, regulatórias ou mercadológicas que podem impedir a Companhia, no futuro, de corrigir monetariamente seus recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, ou compelir a Companhia a reconhecer o direito de arrependimento dos adquirentes com a consequente devolução das quantias eventualmente pagas ainda no curso das obras do empreendimento, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;
- redução do grau de interesse dos compradores em um novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades, que pode ficar abaixo dos níveis idealizados quando da concepção do empreendimento, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado;
- alteração no grau de desinteresse ou impossibilidade dos compradores em manter a aquisição da unidade em função de desemprego, de problemas pessoais, tais como de saúde, que ou que envolvam a alteração de estado civil, de alteração de preço de imóveis da concorrência na mesma região, pode levar o projeto a perder quantidade significativa de vendas até a data prevista para a entrega de chaves, fazendo com que o projeto gere quantidade menor de caixa do que o esperado tanto no curso das obras quanto no momento do repasse, bem como, tenha o seu retorno reduzido ou significativamente postergado, situação que pode ser agravada pelo custo de carregamento das unidades remanescentes do empreendimento (assim entendido os custos de manutenção das unidades em estoque que compreendem os impostos incidentes sobre cada uma delas e as despesas condominiais);
- na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor;
- condições locais ou regionais do mercado imobiliário, tais como o excesso de oferta de terrenos para empreendimentos ou a escassez desses em certas regiões ou de alguma vocação específica para determinados segmentos do mercado ou, ainda, o aumento significativo dos custos de aquisição de terrenos, podem diminuir a demanda por projetos de empreendimentos imobiliários não alinhados com as condições de tais mercados;

4.1 Descrição dos fatores de risco

- impactos negativos na Companhia pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de unidades em certas regiões ou o aumento significativo dos custos de construção;
- impactos negativos na Companhia decorrentes de adquirentes terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade dos empreendimentos imobiliários da Companhia e/ou das áreas onde estes estão localizados;
- percepção negativa dos adquirentes quanto à conveniência e atratividade das nossas propriedades e nas áreas onde estão localizadas, inclusive no que se refere à segurança decorrentes da situação do entorno das propriedades;
- impacto negativo nas margens de lucro da Companhia que pode ser causado pelo aumento nos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos imobiliários em geral e tarifas públicas;
- escassez ou indisponibilidade de terrenos aptos a receber novos empreendimentos imobiliários da Companhia pode ter efeito adverso relevante sobre suas estratégias de negócios;
- a Companhia pode ser afetada pela diminuição ou interrupção de fornecimento de materiais de construção, de mão de obra e/ou de equipamentos;
- a construção e a venda das unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma estimado por fatos alheios à vontade ou fora do controle da Companhia, que extrapolem inclusive os limites de tolerância, acarretando um aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda;
- rescisão imotivada e unilateral de contratos por parte dos adquirentes;
- alterações supervenientes na legislação municipal que podem afetar adversamente a quantidade de unidades originalmente planejada para lançamento, o curso do processo de aprovação dos projetos e/ou a equação econômico-financeira idealizada para o empreendimento;
- atrasos na aprovação de projetos pelos órgãos públicos competentes que podem afetar os cronogramas idealizados para lançamentos e comprometer os resultados dos empreendimentos imobiliários da Companhia;
- eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional ("CMN") sobre a aplicação dos recursos destinados ao SFH ou ao SFI que pode alterar as condições e reduzir a oferta de financiamento aos adquirentes clientes da Companhia; e
- queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em nosso estoque antes do início da comercialização, após o competente registro imobiliário do empreendimento ao qual se destina, e a impossibilidade de preservação das margens e dos retornos anteriormente projetados para os respectivos empreendimentos.

A ocorrência de quaisquer dos riscos acima elencados em caráter exemplificativo pode causar um efeito material adverso na condição financeira da Companhia e nos seus resultados operacionais. O valor das unidades concedidas em alienação fiduciária aos bancos financiadores nos financiamentos concedidos influencia o risco de inadimplência a que a Companhia está sujeita, de forma que, caso o imóvel concedido em garantia sofra desvalorização a níveis mais baixos do que o saldo a receber do cliente, a exposição da Companhia ao risco de inadimplência pode aumentar, afetando a condição financeira e os resultados operacionais.

4.1 Descrição dos fatores de risco

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e a Companhia pode perder posição no mercado em certas circunstâncias, o que poderá afetar adversamente sua situação financeira, seus resultados operacionais e o seu fluxo de caixa.

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e fragmentado, não existindo barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos no ramo de empreendimentos imobiliários incluem disponibilidade e localização de terrenos, demanda por unidades, preços, financiamento e disponibilidade de crédito à produção e à comercialização, projetos e suas aprovações, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores, empreendedores e construtores locais. Uma série de empreendedores de diferentes segmentos e companhias de serviços imobiliários concorrem conosco (i) na aquisição de terrenos, (ii) na busca de parceiros para incorporação, condomínio de lotes e loteamento, (iii) na tomada de recursos financeiros para os empreendimentos imobiliários e (iv) na busca de compradores de imóveis em potencial.

Outras companhias, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais, podem passar a atuar fortemente no mercado imobiliário no Brasil, aumentando ainda mais a concorrência, o que poderia prejudicar a nossa situação financeira e os nossos resultados operacionais, causando, ainda, a perda de nossa posição no mercado.

Na medida em que um ou mais de um dos nossos concorrentes iniciem uma campanha de marketing ou venda bem-sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, nossas atividades podem vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Se não formos capazes de responder a tais pressões de modo imediato e adequado, a demanda por nossas unidades imobiliárias pode diminuir, prejudicando de maneira relevante nossa situação financeira e resultados operacionais.

(h) Regulação dos setores em que o emissor atue

Alterações na legislação tributária podem aumentar a carga tributária e, consequentemente, afetar negativamente os nossos resultados.

Atualmente, o regime tributário das atividades de incorporação imobiliária nos quais a Companhia opera conta com o Regime Especial de Tributação – RET, (benefício fiscal promovido pela adoção do Patrimônio de Afetação, que submete a incorporadora ao pagamento de 4% da receita mensal da incorporação, sendo que a não observância das normas pode implicar a aplicação de sanções pecuniárias, desenquadramento de incorporações submetidas ao RET, glosa de tributos e questionamentos, inclusive em juízo), assim como, determinada e conhecida tributação inerente aos ramos de loteamento, condomínio de lotes e aos negócios envolvendo a aquisição dos terrenos destinados aos empreendimentos, tais como, venda e compra, permuta física, dentre outros, os quais estão sujeitos a limitações, suspensões, revogações modificações pelo Governo Federal podendo equipará-los aos das demais empresas, ocasionando aumento da carga tributária da Companhia.

Essas alterações incluem modificações na alíquota e/ou base de cálculo dos tributos e, ocasionalmente, a criação de novos impostos ou taxas. Os efeitos de eventuais medidas de

4.1 Descrição dos fatores de risco

reforma fiscal, tais quais as propostas de criação de um único novo Imposto sobre Operações com Bens e Serviços (IBS) o qual incidiria sobre serviços e a de criação da Contribuição Social sobre Operações com Bens e Serviços (CBS), em substituição às ao PIS e à COFINS, prevendo a alíquota de 12%, com a possibilidade de tomada de créditos em determinadas condições, a qual foi apresentada por meio do Projeto de Lei nº 3.887/2020, assim como quaisquer outras possíveis alterações no sistema tributário brasileiro, não podem ser quantificados, e podem afetar direta ou indiretamente os negócios e resultados da Companhia.

Modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil em função de sua convergência às práticas contábeis internacionais (IFRS) podem afetar adversamente nossos resultados.

Em 2016, o CPC emitiu o CPC 47 Receita de Contrato com Cliente, novo pronunciamento contábil que trata do reconhecimento de receita, com aplicação inicial no exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Até 31 de dezembro de 2017, quando terminou a vigência do CPC 30 Receita de Contrato com cliente (revogado), a Companhia reconheceu a receita referente aos contratos de comercialização de seus empreendimentos imobiliários utilizando a metodologia do POC (*Percentage of Completion method*), que consiste no reconhecimento da receita com base percentual de evolução da obra, baseado no custo de construção incorrido ao longo da execução da obra, seguindo as disposições da Orientação Técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras.

O CPC constituiu um grupo de trabalho em 2016 para analisar os impactos da adoção do IFRS 15 (e, consequentemente, do CPC 47) para entidades de desenvolvimento de empreendimentos imobiliários e, como resultado das discussões desse grupo, uma revisão do OCPC 04 (versão R1) foi colocada em audiência pública no ano de 2017. Como parte desse processo, o CPC efetuou uma consulta sobre o tema ao IFRS *Interpretations Committee* (IFRS IC) contendo considerações sobre as características comuns de contratos de comercialização de empreendimentos imobiliários no Brasil, o qual analisou o assunto inicialmente em sua reunião de setembro de 2017, e, após um período em que sua decisão de agenda tentativa esteve disponível para comentários, finalizou a discussão em março de 2018, tendo concluído que nenhum dos critérios para reconhecimento de receita ao longo do tempo previstos no parágrafo 35 do IFRS 15 foram atendidos, e, dessa forma, para aqueles contratos a entidade deveria reconhecer a receita em um momento.

Em 12 de dezembro de 2018, as Superintendências de Normas Contábeis e de Auditoria (SNC) e de Relações com Empresas (SEP) emitiram o Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 02/2018, o qual descreve manifestação da CVM a respeito da aplicação do CPC 47 para entidades brasileiras do setor imobiliário, registradas na CVM, asseverando que um nível elevado de distratos observados no setor não coloca em questionamento o reconhecimento da receita pelo POC para os principais contratos da Companhia – contratos de compra e venda de unidades imobiliários com quitação do com saldo devedor por um banco privado ou pela própria Companhia, devendo ser efetuado o ajustamento contábil por meio de "provisões para distratos".

4.1 Descrição dos fatores de risco

O Ofício circular afirma que a aplicação do método de reconhecimento de receita pelo POC exige por parte da Administração da Companhia a existência e funcionamento de sistemas robustos de controles internos para o perfeito atendimento do atributo fundamental da representação fidedigna. Em 18 de fevereiro de 2019, o Instituto dos Auditores Independentes do Brasil – IBRACON, emitiu o Comunicado Técnico 1/2019, objetivando orientar os auditores independentes na emissão de relatórios de auditoria das Demonstrações Financeiras elaboradas por entidades de incorporação imobiliária registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

A administração da Companhia, objetivando ter um alinhamento de suas práticas contábeis, analisou seus contratos com clientes e sua estrutura de controles internos relacionada ao controle dos seus custos incorridos e decidiu por continuar a reconhecer a receita com base na metodologia POC.

Em relação a metodologia POC anteriormente aplicada, referido Ofício Circular estabelece que a provisão para distratos deva ser realizada na ocasião da determinação da receita a ser apropriada. Até 31 de dezembro de 2017, essa provisão vinha sendo realizada como uma provisão para realização de ativos financeiros, tendo como contrapartida das despesas operacionais. Sendo assim, efeituamos a reclassificação da provisão constituída até 31 de dezembro de 2017 das despesas operacionais para o "Lucro bruto".

A incerteza quanto a futuras mudanças dessa regulamentação ou legislação poderá prejudicar os nossos resultados operacionais, uma vez que reconhecemos a receita ao longo do período de construção (*over time*), ou seja, antes da entrega do imóvel. Além disso, a modificação de práticas contábeis, em especial as relacionadas ao setor imobiliário, pode produzir impactos relevantes nas nossas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, com possível efeito em nosso resultado contábil, incluindo possíveis impactos nas bases de distribuição de dividendos, e podem, ainda, afetar adversamente o cumprimento de índices financeiros relativos a contratos de financiamento.

Nossas atividades estão sujeitas a extensa regulamentação, o que pode aumentar o nosso custo e limitar nosso desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente nossas atividades.

As atividades do setor imobiliário estão sujeitas a regulamentos, autorizações e licenças, expedidas por autoridades federais, estaduais e municipais, relativos à construção, zoneamento, uso e ocupação do solo, proteção do meio-ambiente e do patrimônio histórico, artístico e cultural, bem como de seu entorno, assim como, desapropriações, intervenções urbanísticas e gerais do poder público, restrições convencionais de loteamentos e regras de vizinhança que incluem, além das posturas urbanísticas, horários específicos e outras restrições para execução de determinadas atividades, dentre outros.

Para desenvolver as nossas atividades inerentes aos empreendimentos imobiliários, devemos obter, manter e renovar alvarás, licenças e autorizações de diversas autoridades governamentais. Caso isso não seja possível, estaremos sujeitos à aplicação de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e revogação de autorizações dentre outras penalidades e restrições à

4.1 Descrição dos fatores de risco

nossa atividade, o que poderá afetar de modo adverso nossas atividades, resultados operacionais e situação financeira.

Não é possível garantir (i) que novas normas não serão aprovadas ou, se aprovadas, não nos serão aplicáveis, (ii) que não ocorrerão alterações ou interpretações mais rígidas das leis e regulamentos existentes, inclusive com potencial alteração de projetos aprovados ou de alvarás, licenças, autorizações ou permissões já previamente obtidos, ou (iii) que obteremos todas as autorizações e licenças tempestivamente, provocando atrasos no desenvolvimento de nossos empreendimentos, fazendo com que incorramos em custos significativos para cumprir tais leis e regulamentos e outros custos, assim como proibindo ou restringindo severamente a nossa atividade.

Fatores como a identificação de contaminação ambiental do solo e/ou águas subterrâneas nos nossos terrenos destinados aos empreendimentos, em implantação ou já comercializados, são de nossa responsabilidade direta ou indireta e são capazes de ensejar futuros dispêndios com investigação, monitoramento, remediação e indenização. Adicionalmente, poderemos ser responsabilizados por eventuais danos causados ao meio ambiente em virtude de terceirização de execução de tarefas de nossa responsabilidade, tais como disposição final de resíduos ou supressão de vegetação. A ocorrência desses eventos poderá causar impacto negativo em nossas atividades, resultados operacionais e situação financeira.

Podemos enfrentar restrições e multas nos termos do Código Brasileiro de Proteção ao Consumidor no futuro.

O Brasil possui uma série de leis e normas de proteção ao consumidor, conhecidas em conjunto como Código de Defesa do Consumidor, as quais incluem proteção contra publicidade falsa e enganosa, proteção contra práticas comerciais coercivas, abusivas ou injustas e proteção na formação e interpretação de contratos, geralmente na forma de responsabilidades civis e penalidades administrativas por violações. Essas penalidades são frequentemente aplicadas pelas Agências de Proteção ao Consumidor (PROCON), que supervisionam os problemas dos consumidores de acordo com o distrito. As empresas que operam em todo o Brasil podem sofrer multas em face do PROCON, bem como da Secretaria Nacional do Consumidor (SENACON).

Além disso, as empresas podem resolver reclamações feitas pelos consumidores por meio do PROCON pagando uma indenização por violações diretamente aos consumidores e por meio de um mecanismo que permita ajustar sua conduta, denominada contrato de ajuste de conduta (TAC). Os promotores públicos brasileiros também podem iniciar investigações de supostas violações dos direitos do consumidor, e o mecanismo TAC também está disponível como uma sanção nesses processos. As empresas que violam TACs enfrentam possíveis multas automáticas.

O Ministério Público brasileiro também pode ajuizar ações civis públicas contra empresas que violam os direitos do consumidor, buscando uma observação rigorosa das leis de proteção ao consumidor e compensação por quaisquer danos aos consumidores. Práticas de mercado podem vir a ser interpretadas de forma diferente a depender das circunstâncias do momento, sujeitando a Companhia a eventuais reclamações.

4.1 Descrição dos fatores de risco

Muitas das etapas do ciclo de produção da Companhia contam com a participação de terceiros, os quais podem agir de forma diversa daquela orientada pela Companhia e, ainda que indiretamente e com direito regressivo por parte da Companhia, causar contingências as quais a Companhia será a responsável perante terceiros. Ainda, terceiros podem agir em nome da Companhia sem qualquer vínculo ou autorização, como nas hipóteses de comercialização fantasma de unidades dos empreendimentos por corretores não autorizados, de tal forma que a Companhia poderá arcar com eventuais desdobramentos perante seus clientes na forma do Código de Defesa do Consumidor. Caso enfrentemos restrições e multas nos termos do Código de Defesa do Consumidor, nossa reputação, nossos negócios, resultados operacionais, situação financeira e valor de nossos valores mobiliários poderão ser adversamente afetados.

Alterações da legislação de uso e ocupação do solo dos municípios em que a Companhia desenvolve seus empreendimentos, assim como dificuldades nos processos de aprovação de projetos nestes municípios, poderão impactar adversamente os resultados operacionais da Companhia.

Além da obrigação de revisão periódica, as municipalidades têm o poder de alterar extraordinariamente as suas regras de uso e ocupação do solo, notadamente no que diz respeito aos potenciais construtivos e restrições de utilização das áreas adquiridas ou a serem adquiridas pela Companhia.

Caso as prefeituras dos municípios em que a Companhia desenvolve seus empreendimentos implementem condições restritivas à implantação de empreendimentos em terrenos adquiridos pela Companhia, isto poderá trazer prejuízos para a Companhia de forma geral, alterando as premissas sob as quais os empreendimentos foram idealizados. Adicionalmente, possível morosidade nos processos de aprovação de projetos, liberações para execução de obras e emissão dos certificados de conclusões de obras - "habite-se", podem ocasionar atrasos no fluxo de recebimentos da Companhia decorrentes da venda das unidades dos empreendimentos, com impactos negativos nos resultados financeiros.

(i) Países estrangeiros onde o emissor atue

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não desenvolve atividades no exterior.

(j) Questões sociais

A Companhia pode falhar em detectar comportamentos contrários a legislação e aos seus padrões de ética e conduta, o que pode ocasionar impactos adversos em seu ambiente de trabalho, afetando diretamente os seus colaboradores.

A Companhia possui padrões robustos de governança e integridade, como por exemplo, código de conduta interno, código de conduta para terceiros, canal de denúncias disponíveis 24 horas por dia e 7 dias por semana, treinamentos periódicos, comitê de ética, gestão de riscos e políticas internas que estabelecem as diretrizes internas e estruturas responsáveis por cada atividade.

4.1 Descrição dos fatores de risco

Entretanto, mesmo com essa estrutura robusta, a Companhia pode estar sujeita a violações do seu código de conduta, em virtude de comportamentos individuais em desconformidade com o padrão esperado, seja com ações fraudulentas, de assédio, má conduta, vazamento de informações, práticas anticoncorrenciais, falhas de processos internos, entre outros.

Além de poder ocasionar riscos financeiros e afetar diretamente a reputação da companhia, no âmbito social, essas ações podem impactar diretamente no ambiente de trabalho, pois a Companhia trabalha para ter um ambiente livre de qualquer discriminação ou preconceito, com igualdade de gênero e que gere saúde e bem-estar para seus colaboradores.
Ainda nesse contexto, mesmo possuindo um processo de due diligence de seus parceiros, a Companhia pode ser impactada indiretamente por ações ilegais ou ilícitas praticadas por terceiros, parceiros de negócios ou clientes.

Podemos estar sujeitos a acidentes de trabalho que impactem na saúde e segurança dos colaboradores.

A Companhia possui padrões rigorosos de capacitação e treinamentos com funcionários e parceiros que atuem nos nossos empreendimentos, reforçando sempre as boas práticas de segurança do trabalho e procedimentos internos para evitar que ocorram acidentes durante a execução das atividades.

Entretanto, devido ao ramo de atividade, mesmo realizando todas as boas práticas de prevenção, a companhia está sujeita a acidentes de trabalho em seus empreendimentos que podem afetar a saúde e segurança dos colaboradores.

(k) questões ambientais

As atividades de aquisição de propriedades e construção de empreendimentos podem expor a Companhia a riscos ambientais que podem afetá-la adversamente.

As atividades de aquisição de propriedades e construção de empreendimentos da Companhia podem sujeitá-la a deveres e obrigações relacionadas a questões ambientais. As suas despesas operacionais podem ser maiores do que as estimadas, devido aos custos relativos ao cumprimento das leis e regulamentações ambientais existentes e futuras.

Adicionalmente, na qualidade de proprietária, poderá ser responsabilizada pela remediação e monitoramento de áreas contaminadas, incluindo a remoção ou tratamento de substâncias nocivas ou tóxicas presentes no solo, subsolo e águas superficiais e subterrâneas dos imóveis e demais áreas, respondendo por todos os custos envolvidos, inclusive indenizações. A Companhia, ao adquirir uma propriedade ou ao fazer uso de um imóvel que apresenta passivo ambiental, assume automaticamente a responsabilidade pela reparação do dano, por se tratar de obrigação *propter rem*.

Com base na legislação aplicável, a responsabilidade ambiental pode ocorrer em três esferas distintas e independentes: civil, criminal e administrativa. Tais esferas são assim consideradas,

4.1 Descrição dos fatores de risco

porque uma única ação pode gerar responsabilidade ambiental nos três níveis, com a aplicação de sanções administrativas e criminais, existindo também a obrigação de reparar ou indenizar o dano causado, independentemente de dolo ou culpa. A ausência de responsabilidade em uma de tais esferas, não isenta, necessariamente, o agente de responsabilidade nas demais. Caso a Companhia ou alguma de suas subsidiárias cause ou de outra forma seja considerada responsável por algum dano ambiental, a Companhia poderá sofrer um efeito adverso em seus resultados e negócios, inclusive em aspectos reputacionais.

No que se refere à responsabilidade administrativa, toda ação ou omissão que importe na violação de norma de preservação ao meio ambiente decorrente de culpa ou dolo, independentemente da efetiva ocorrência de dano ambiental, é considerada infração administrativa ambiental. As infrações administrativas são punidas com: advertência; multa simples no valor de até R$ 50 milhões; multa diária; suspensão parcial ou total das atividades; restrição de direitos; entre outras.

Na esfera civil, os danos ambientais implicam responsabilidade objetiva e solidária. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada poderá afetar a todos os envolvidos, direta ou indiretamente envolvidos, independentemente da comprovação de culpa dos agentes, bastando a demonstração do nexo de causalidade, podendo um dos agentes responder pelo dano ambiental de forma integral, cabendo-lhe ação de regresso contra os demais causadores do dano. Na esfera civil, o entendimento atual é de que o dever de reparar o dano ambiental é imprescritível.

O Ministério Público poderá instaurar inquéritos civis para investigar eventual dano ambiental que possa ser atribuído às suas atividades, assim como promover Ações Civis Públicas ("ACP") para recuperação ou compensação de danos ao meio ambiente que vierem a ser identificados, bem como instituir eventuais ressarcimentos a terceiros. Em situações em que a Companhia é parte em inquéritos civis ou ACPs, poderá figurar como compromissária em TACs ou Termos de Compromissos Ambientais (TCA) perante o Ministério Público, com assunção de obrigações específicas. Por possuir natureza de título executivo extrajudicial, se verificado o descumprimento – total ou parcial – das obrigações assumidas no TAC ou TCA, a Companhia ficará sujeita a penalidades, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento de multas e execução do título perante o Poder Judiciário.

A responsabilidade penal por crimes ambientais é subjetiva, o que significa que o infrator só será penalizado se agir com culpa ou dolo. A Lei de Crimes Ambientais prevê a responsabilização de todos aqueles que, de qualquer forma, concorrem para a prática de crimes contra o meio ambiente, sendo cada qual penalizado na medida de sua culpabilidade. Tal Lei prevê, ainda, a responsabilidade da pessoa jurídica, a qual não exclui a das pessoas físicas. A Lei de Crimes Ambientais prevê as seguintes penalidades para pessoas jurídicas: I - multa; II - restritivas de direitos; e/ou III - prestação de serviços à comunidade.

Adicionalmente, a Lei de Crimes Ambientais prevê a possibilidade de desconsideração da personalidade jurídica, relativamente à pessoa jurídica causadora do dano ambiental, sempre que essa for obstáculo ao ressarcimento dos danos causados ao meio ambiente. Nessa situação,

4.1 Descrição dos fatores de risco

acionistas e diretores podem ser pessoalmente responsáveis por recuperar, compensar ou indenizar os danos ambientais causados.

Os custos para cumprir com a legislação atual e futura relacionada à proteção do meio ambiente, saúde e segurança, e eventuais contingências provenientes de danos ambientais e a terceiros afetados, poderão ter um efeito adverso sobre os negócios da Companhia, sua imagem, seus resultados operacionais e sua atual situação financeira.

Caso a Companhia cause ou de outra forma seja considerada responsável por algum dano ambiental, a Companhia pode sofrer um efeito adverso em seus negócios, reputação e resultados operacionais.

A Companhia e suas subsidiárias poderão figurar como responsáveis solidárias pelos danos ambientais causados por seus fornecedores e parceiros/sócios.

Na esfera civil, os danos ambientais implicam responsabilidade objetiva e solidária. Isto significa que a obrigação de reparar, compensar ou indenizar os danos caudados poderá afetar a todos aqueles que, direta ou indiretamente, contribuíram para a ocorrência do dano ambiental (incluindo os parceiros e/ou sócios da Companhia e/ou suas subsidiárias), independentemente da comprovação de culpa dos agentes, o que poderá afetar adversamente seus resultados e atividades.

Ainda, a contratação de terceiros para proceder a qualquer intervenção nos nossos empreendimentos e atividades, tais como, gerenciamento de áreas contaminadas, supressão de vegetação, construções civis ou disposição final de resíduos, não exime a responsabilidade da Companhia e/ou de suas subsidiárias por eventuais danos ambientais causados pela contratada. Caso seja responsabilizada por esses eventuais danos, os resultados e a imagem da Companhia poderão ser adversamente afetados.

As atividades da Companhia estão sujeitas à regulamentação ambiental, o que pode vir a aumentar o custo da Companhia e limitar o seu desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente as suas atividades.

A implementação dos empreendimentos e projetos da Companhia está sujeita a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais, os quais condicionam nossas atividades à obtenção de licenças e autorizações junto a autoridades governamentais competentes.

A não obtenção, atrasos, embargos ou cancelamentos dessas licenças e/ou autorizações, por qualquer razão, inclusive por ação do Ministério Público, poderão acarretar atrasos, fazer com que a Companhia incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção em determinadas regiões ou áreas. As leis ambientais, assim como outras que regem o setor imobiliário brasileiro, tendem a se tornar mais restritivas, o que pode afetar adversamente a Companhia.

4.1 Descrição dos fatores de risco

Sob este aspecto, o descumprimento da regulamentação ambiental poderá sujeitar a Companhia e seus administradores a penalidades administrativas e criminais, bem como ao dever de reparar eventuais danos ambientais causados a partir de nossas atividades. Com relação aos administradores, na esfera civil estes poderão ser solidariamente responsáveis se agirem em desacordo com a legislação ambiental ou com o Estatuto Social, enquanto nas esferas penal e administrativa, somente poderão vir a responder de forma subjetiva, isto é, mediante análise da conduta direta do agente envolvido no ilícito ambiental.

Adicionalmente, existe a possibilidade das leis de proteção ambiental e zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um terreno e antes do desenvolvimento do projeto a ele atrelado, o que poderá trazer atrasos e modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado, e impactar negativamente os negócios da Companhia e resultados estimados.

A Companhia é obrigada a obter aprovação de diversas autoridades governamentais para desenvolver a sua atividade de incorporação imobiliária e loteamento, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente os resultados operacionais da Companhia.

O Ministério Público poderá instaurar inquéritos civis para investigar eventual dano ambiental que possa ser atribuído às atividades da Companhia, assim como promover Ações Civis Públicas (ACP) para recuperação de danos ao meio ambiente que vierem a ser identificados, bem como instituir eventuais ressarcimentos a terceiros. Em situações em que a Companhia for parte em inquéritos civis ou ACPs, poderá figurar como compromissária em TACs ou Termos de Compromissos (TC) genéricos perante o Ministério Público, com assunção de obrigações específicas. Por possuir natureza de título executivo extrajudicial, se verificado o descumprimento – total ou parcial – dos termos convencionados no TAC, a Companhia poderá ficar sujeita a riscos e penalidades, tais como o pagamento de multas, execução do título e, ainda, judicialização de desacordos perante o Poder Judiciário. Para mais informações, veja o item 7.5 deste Formulário de Referência.

A Companhia está sujeita à extensa legislação ambiental e se a Companhia ou suas controladas não observarem a regulamentação aplicável ou ficarem sujeitas a regulamentação mais rigorosa, os negócios da Companhia podem ser prejudicados.

A Companhia está sujeita a uma variedade de leis e regulamentos municipais, estaduais e federais no que diz respeito à proteção do meio ambiente, bem como a normas de cunho urbanístico e restrições de zoneamento, conforme descrito no item 7.5 deste Formulário de Referência.

A Companhia é obrigada a obter aprovação de diversas autoridades governamentais para o desenvolvimento das atividades de incorporação imobiliária, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente nossos resultados operacionais.

As normas ambientais podem acarretar atrasos, fazer com que incorram custos significativos para cumpri-las e outros custos adicionais, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial ou comercial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis.

4.1 Descrição dos fatores de risco

Caso a Companhia e suas controladas falhem em cumprir a regulamentação a aplicável, a Companhia e suas controladas podem estar sujeitas à aplicação de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e à revogação de autorizações ou outras restrições às suas atividades de incorporação, construção, manutenção e venda de empreendimentos, gerando impacto adverso sobre sua situação financeira.

Adicionalmente, a regulamentação ambiental que rege o setor imobiliário brasileiro pode se tornar mais rígida no decorrer do tempo, seja pela aprovação de novas normas ou por interpretações mais rígidas das leis e regulamentos existentes, causando atrasos nos projetos da Companhia ou dificuldade em obter todas as licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento de suas obras. A ocorrência de qualquer de referidos eventos poderá exigir que a Companhia e suas controladas utilizem fundos adicionais para cumprir as exigências decorrentes de interpretações ou de novas normas, tornando a incorporação de seus empreendimentos mais custosa, o que pode afetar adversamente os resultados operacionais da Companhia.

(l) questões climáticas, incluindo riscos físicos e de transição

A Companhia está sujeita a riscos de execução de obra por questões climáticas, ambientais, execução e projeto.

Durante a execução das obras da Companhia corre o risco de haver acidentes oriundos de condições climáticas adversas, de intempéries, de execução, de projeto ou até mesmo ambientais que não possam ser previstas, calculadas, minimizadas e/ou evitadas. Esses acidentes podem provocar uma queda parcial ou total da obra, paralisação, atrasos no cronograma de entrega do empreendimento ou cancelamento da obra.

A queda parcial ou total da obra pode causar danos à comunidade que vive próximo ao local da obra, como interdição de vias, impacto na rede de distribuição de energia elétrica entre outros.

Os seguros contratados pela Companhia não cobrem acidentes provocados por problemas climáticos extraordinários, como terremoto, tornado, etc. Assim, a ocorrência de quaisquer acidentes oriundos de condições climáticas adversas, de execução, de projeto ou até mesmo ambientais pode ocasionar efeitos materiais adversos na situação financeira, econômica e operacional da Companhia.

Riscos de mercado associados a catástrofe climática ocasionada pelas enchentes (Maio/2024) no setor imobiliário do Rio Grande do Sul. A região enfrenta potenciais desafios devido a eventos climáticos extremos, como inundações, deslizamentos de terra e ventos fortes.

Eventos climáticos extremos podem causar danos significativos às propriedades, resultando em perda de valor e custos de reparo substanciais para os proprietários. A demanda por propriedades imobiliárias na região afetada no primeiro momento poderá aumentar a demanda por moradia populares e de primeira base, reduzindo a capaciade de financiamento do bancos e agentes

4.1 Descrição dos fatores de risco

financeiros, levando a uma queda nos preços no segmento emergente e na atividade do mercado imobiliário.

Danos à infraestrutura essencial, como estradas, redes de água e esgoto, eletricidade e comunicações, podem afetar a acessibilidade e a atratividade das propriedades imobiliárias nas áreas afetadas, bem como a cadeia logística de suprimentos e fornecimento de materiais.

As seguradoras podem aumentar as taxas de seguro ou se recusar a fornecer cobertura em áreas consideradas de alto risco, dificultando a obtenção de financiamento para a compra de imóveis nessas regiões.

Embora a reconstrução e reabilitação das áreas afetadas possam impulsionar a atividade econômica e o mercado imobiliário, o processo pode ser demorado e caro, resultando em uma recuperação lenta do mercado. Interrupções na cadeia de fornecimento de insumos e materiais necessários para a construção e manutenção de propriedades podem ocorrer devido a condições climáticas adversas, resultando em escassez de materiais e aumento dos custos de construção.

Adicionalmente, as condições climáticas extremas podem causar atrasos nas obras de construção e reabilitação de propriedades, resultando em custos adicionais para os empreiteiros e desenvolvedores, bem como em perda de receita para a empresa. Uma catástrofe climática pode levar à redução da mão de obra disponível devido a fatores como deslocamento de trabalhadores, danos às residências dos trabalhadores ou interrupção da operação da empresa, dificultando a conclusão de projetos de construção no prazo estipulado.

(m) outras questões não compreendidas nos itens anteriores

Surtos de doenças transmissíveis em escala global têm acarretado medidas diversas cujos efeitos podem levar a maior volatilidade no mercado de capitais global e à potencial desaceleração do crescimento da economia brasileira.

Surtos de doenças transmissíveis em escala global, como a pandemia da COVID-19, levaram autoridades públicas e agentes privados em diversos países do mundo a adotar uma série de medidas voltadas à contenção do surto, incluindo restrições à circulação de bens e pessoas, quarentena de pessoas que transitaram por áreas de maior risco, cancelamento ou adiamento de eventos públicos, suspensão de operações comerciais, fechamento de estabelecimentos abertos ao público, entre outras medidas mais ou menos severas.

Caso surjam novos surtos, tais medidas podem impactar as operações das empresas e o consumo das famílias, e por consequência afetar as decisões de investimento e poupança, resultando em maior volatilidade nos mercados de capitais globais, além da potencial desaceleração do crescimento da economia brasileira. Estes fatores podem afetar material e adversamente os negócios e os resultados das operações da Companhia, bem como a cotação das ações de emissão da Companhia.

4.1 Descrição dos fatores de risco

Mais especificamente para a Companhia, pode haver variação nos índices de inflação que corrigem os contratos de vendas, bem como impactam na evolução físico-financeira das obras. Além disso, a cadeia de suprimentos relevantes para a companhia pode vir a ser impactada e fabricantes de equipamentos ou insumos podem reduzir ou suspender o fornecimento de peças e/ou de matérias-primas. Eventuais orientações da Organização Mundial da Saúde no combate à disseminação da COVID-19 ou de novas doenças, baseadas no afastamento ou isolamento social, podem impactar o andamento das obras, bem como as vendas dos empreendimentos. Ainda, em decorrência destas paralisações, nossos fornecedores cuja cadeia de suprimentos dependem de fabricantes internos e externos, poderão ter seu estoque afetado e, consequentemente, reduzir nosso acesso a ativos relevantes para a expansão de nossa oferta, o que pode afetar material e adversamente os negócios e os resultados das operações da Companhia.

4.2 Indicação dos 5 (cinco) principais fatores de risco

4.2 Indicar os 5 (cinco) principais fatores de risco, dentre aqueles enumerados nocampo 4.1, independentemente da categoria em que estejam inseridos

- A deterioração da capacidade financeira dos clientes entre o momento da assinatura do contrato e a liberação do financiamento bancário pode resultar no cancelamento de vendas (distratos), afetando adversamente a receita projetada, a previsibilidade de caixa e o desempenho financeiro dos empreendimentos.

- A eventual desaceleração nas vendas ou dificuldade na comercialização de unidades pode resultar no acúmulo de estoques e na postergação do reconhecimento de receitas. Esse cenário pode comprometer o fluxo de caixa da Companhia, impactando negativamente a rentabilidade dos empreendimentos e a alocação de capital para novos projetos.

- Como uma das principais incorporadoras do mercado imobiliário de Porto Alegre, a Companhia está sujeita à exposição pública constante. Críticas de grupos contrários à verticalização urbana ou incidentes operacionais podem gerar repercussões negativas em redes sociais e na mídia, afetando a percepção da marca e, consequentemente, a confiança de investidores, clientes e parceiros.

- Fatores macroeconômicos como inflação elevada, alta de juros, instabilidade política ou retração econômica podem impactar diretamente a demanda por imóveis, a capacidade de financiamento dos compradores e os custos de construção, reduzindo a atratividade e a rentabilidade dos empreendimentos da Companhia.

- A Companhia está sujeita a riscos decorrentes de demandas judiciais cíveis e trabalhistas, que podem resultar em desembolsos financeiros relevantes, danos à imagem e impactos operacionais. O aumento do volume ou da gravidade dessas ações pode afetar adversamente a reputação da Companhia e sua estabilidade financeira.

4.3 Descrição dos principais riscos de mercado

4.3 Descrever, quantitativa e qualitativamente, os principais riscos de mercado que o emissor está exposto, inclusive em relação a riscos cambiais e a taxas de juros.

Os riscos de mercado aos quais a Companhia está exposta são: (i) Risco de Fluxo de Caixa (ii) Risco de Crédito; e (ii) Risco de Liquidez:

(i) Risco do Fluxo de Caixa

A gestão desse risco é realizada pela área financeira, de forma a identificar e mitigar aspectos sensíveis, protegendo a companhia nos seguintes aspectos:

a) Risco cambial

Não possuímos vendas indexadas em moeda estrangeira e nem ativos ou passivos sujeitos a variação de moeda estrangeira, portanto esse risco é considerado baixo.

b) Risco do fluxo de caixa

A Companhia analisa sua exposição à taxa de juros de forma dinâmica, simulando diversos cenários e levando em consideração refinanciamento, renovação de posições existentes, financiamento e "hedge" alternativos. Com base nesses cenários, a Companhia define uma mudança razoável na taxa de juros e calcula o impacto sobre o resultado.

(ii) Risco de crédito

O risco de crédito decorre de contas a receber de clientes, depósitos em bancos e ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado. As contas a receber da venda das unidades concluídas e não concluídas, sem considerar os efeitos de ajuste a valor presente, podem ser demonstradas conforme segue, por ano de vencimento em milhares de reais:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Vencidas	-	-	67.071	99.886
A vencer:				
2024	-	-	-	689.793
2025	219	5.161	712.124	430.922
2026	-	-	528.089	233.821
2027	-	-	324.385	57.992
2028 em diante	-	-	366.576	187.509
	219	**5.161**	**1.998.244**	**1.699.923**
Contas a receber apropriado	5.161	5.161	945.226	881.677
Contas a receber a apropriar	-	-	1.053.018	818.246

(iii) Risco de liquidez

É o risco de a Companhia não dispor de recursos líquidos suficientes para honrar seus compromissos financeiros, em decorrência de descasamento de prazo ou de volume entre os recebimentos e pagamentos previstos.

4.4 Processos não sigilosos relevantes

4.4 - Descrever os processos judiciais, administrativos ou arbitrais em que o emissor ou suas controladas sejam parte, discriminando entre trabalhistas, tributários, cíveis, ambientais e outros: (i) que não estejam sob sigilo, e (ii) que sejam relevantes para os negócios do emissor ou de suas controladas, indicando:

A Companhia e suas controladas são partes em processos judiciais e administrativos de natureza cível, tributária e trabalhista, com chances de perda estimadas nos critérios provável, possível e remoto. As provisões da Companhia são registradas conforme os regramentos contábeis, a partir da análise individual de cada processo, tanto pelos advogados internos quanto pelos externos.

Para os fins deste item 4.4, foram considerados, como individualmente relevantes, processos em que a Companhia e suas controladas figuram como parte e que (i) possam vir a impactar de forma significativa o patrimônio ou os negócios da Companhia, ou (ii) individualmente possam vir a impactar negativamente a imagem da Companhia. A administração da Companhia revisita os critérios de relevância para fins deste item periodicamente.

Para os processos cíveis, a expectativa de perda dependerá da avaliação do processo, considerando as provas trazidas aos autos pelas partes e, para algumas modalidades de demandas e pedidos específicos, de acordo com os critérios pré-definidos no documento fornecido pela Companhia intitulado "Procedimento Operacional Padrão para Valoração e Risco (POP Valor)". Ainda, conforme definido no POP Valor, a expectativa de perda deve ser calculada de forma individualizada para cada um dos pedidos feitos na ação proposta.

Para os processos trabalhistas, a expectativa de perda dependerá da avaliação do processo, das alegações, do histórico e dos documentos juntados nos autos. Nos casos de ações envolvendo ex-empregados de empreiteiros, se for possível destacar o período de responsabilidade da Companhia, a liquidação e a valoração deverão se restringir a este período. O resultado desta avaliação definirá a perspectiva de perda de cada pedido. Para determinados casos discriminados no POP Valor, devem ser considerados critérios predefinidos pela Companhia, no respectivo documento.

Para os processos tributários/fiscais, a expectativa de perda considera os fatos específicos de cada processo, a legislação tributária vigente e a jurisprudência sobre o tributo em discussão.

Descrevemos a seguir os principais processos judiciais individualmente relevantes a que a Companhia está sujeita, segregados conforme sua natureza.

Contingência Cível:

Processo nº 5016399-06.2013.8.21.0001	
a. Juízo	1ª Vara Cível do Foro Central de Porto Alegre, RS.
b. Instância	1ª instância
c. Data de instauração	15/05/2013
d. Partes no processo	Autoras: Área Gestão Imobiliária Ltda. e BMarket Incorporações e Empreendimentos Ltda.; Réus: Melnick Even Jaspe Empreendimentos Imobiliários Ltda. e J.L.O. Da Croce Administração e Participação Ltda.
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	R$ 18.525.619,42.
f. Principais fatos	Trata-se de ação de cobrança cumulada com indenização, pela qual as Autoras buscam ver as Rés condenadas a: (i) pagar o valor histórico de R$ 1.195.449,00, supostamente devidos a título de corretagem imobiliária; (ii) 1% do valor total das vendas do empreendimento, em virtude do serviço de

4.4 Processos não sigilosos relevantes

Processo nº 5016399-06.2013.8.21.0001	
	identificação de oportunidade comercial e desenvolvimento de produto imobiliário; e (iii) lucros cessantes decorrentes da não participação das Autoras na incorporação e na gestação imobiliária do empreendimento. Os Réus apresentaram sua contestação, sendo a tese principal no sentido de que as Autoras não realizaram os alegados serviços de intermediação e desenvolvimento de produto imobiliário, mas apenas fizeram breves contatos inconclusivos com os Réus. Os serviços de intermediação teriam sido prestados por Cedro Administradora de Imóveis, terceira pessoa, de modo que as Autoras não fariam jus à remuneração pela inexistente corretagem. Após a apresentação de réplica e tréplicas, foi produzida prova oral e, uma vez apresentados memoriais, a pedido das Autoras, o juiz reconsiderou a decisão anterior de encerramento da fase instrutória e deferiu a realização de prova pericial; A prova pericial, a partir da nomeação de perito arquiteto urbanista pelo juiz, foi realizada, de cujos termos as partes foram intimadas para se manifestarem. Proferida sentença de improcedência em 16/04/2025, as partes apresentaram Embargos de Declaração os quais pendem de julgamento.
g. resumo das decisões de mérito proferidas	Sentença de improcedência. Quanto ao alegado "plágio de projeto", entendeu o magistrado que eventuais semelhanças de projeto *"estão relacionadas às características da área e da destinação do imóvel."* Referente à aludida quebra contratual de confidencialidade, restou esclarecido não haver exclusividade nas intermediações e tratativas preliminares, não cabendo indenização, posto que a pretensão do autor estaria *"calcada tão somente no "mundo da expectativa" de negócio futuro".*
h. estágio do processo	Fase Recursal.
i. Chance de perda	**Remota**
j. motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Em caso de reversão da improcedência da ação, o desembolso de valores será em torno de R$ 18.525.619,42.
k. Impacto em caso de perda do processo	Financeiro, com o desembolso dos valores supostamente devidos a título de corretagem, participação nas vendas do empreendimento e lucros cessantes.

Processo nº 5017977-91.2019.8.21.0001	
a. Juízo	3ª Vara Cível do Foro Central de Porto Alegre, RS.
b. Instância	2ª instância
c. Data de instauração	22/07/2019
d. Partes no processo	Autores: Carlos Alberto Sponchiado e Sponchiado Administradora de Consórcios Ltda. Réu: Melnick Even Honore Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	R$ 1.200.000,00.

4.4 Processos não sigilosos relevantes

Processo nº 5017977-91.2019.8.21.0001	
f. Principais fatos	Relata a inicial que o autor adquirira, por meio de contrato de promessa de compra e venda, apartamento residencial no empreendimento Edifício Residencial Honoré, cuja unidade teria apresentado inúmeros vícios decorrentes da suposta má execução, tornando-a imprópria e/ou inadequada ao fim a que se destina; postula sejam sanados os vícios construtivos e a condenação da construtora ao pagamento de indenização por danos materiais; citada, a empresa ré apresentou contestação; procedeu-se à produção de prova pericial, com a nomeação de perita pelo magistrado; apresentados quesitos pelas partes e realizada a perícia no imóvel, com apresentação de laudo; ato contínuo realizou-se audiência de instrução. Proferida sentença de parcial procedência.
g. resumo das decisões de mérito proferidas	Proferida sentença parcialmente procedente, com o afastamento/improcedência do pedido de lucros cessantes formulado pelo Autor., condenando a Melnick em a) compelir a demandada sanar todos os vícios construtivos apontados no laudo pericial, no prazo máximo de sessenta dias, a contar do trânsito em julgado da decisão, sob pena de multa diária de R$ 1.000,00 (hum mil reais), limitada a cem dias; b) condenar o réu ao pagamento de indenização por danos materiais, a ser apurados em liquidação de sentença, conforme fundamentação desta decisão; b) condenar o demandado ao pagamento de indenização por danos morais no importe de R$ 15.000,00 (quinze mil reais) para cada um dos autores, corrigíveis pelo IGPM (FGV) a contar do trânsito em julgado da sentença. Ambas as partes apresentaram Recurso de Apelação. Dado parcial provimento ao recurso dos autores, tão somente para fixar como base de cálculo dos honorários sucumbenciais o proveito econômico. Bem como, julgado parcialmente procedente o recurso da ré, para, de igual forma, (i) fixar como base de cálculo dos honorários sucumbenciais o proveito econômico; (ii) afastar o dano moral em relação a coautora Sponchiado; (iii) fixar o prazo da obrigação de fazer em 120 dias; (iv) determinar que a indenização pelo dano material sofrido deve se dar com base na listagem apresentada pelos autores; (v) afastar o ressarcimento de R$560,00 do isolamento de duas condensadoras de ar condicionado, além de R$ 1.000,00 pela limpeza local; (vi) afastar o ressarcimento das despesas condominiais e das custas com diaristas. Autor apresentou Embargos de Declaração contra o julgamento dos Recursos de Apelação, o qual foi rejeitado em 08/05/2025.
h. estágio do processo	Prazo em aberto para as partes apresentem Recurso Especial.
i. Chance de perda	**Provável**
j. motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Ação de relevância pois, caso revertida a sentença de parcial procedência proferida, o desembolso financeiro poderá ser de R$ 1.200.000,00.
k. Impacto em caso de perda do processo	Financeiro

4.4 Processos não sigilosos relevantes

Processo nº 5024826-69.2025.8.21.0001	
a. Juízo	2ª Vara Cível do Foro Central de Porto Alegre, RS.
b. Instância	1ª instância
c. Data de instauração	28/01/2025
d. Partes no processo	Autores: Edemilson Antonio De Souza. Réu: Melnick Even Castanheira Empreendimento Imobiliario Spe Ltda
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	R$ 5.297.216,02.
f. Principais fatos	Ação de extinção contratual onde o autor alega vícios construtivos em suas unidades 2101 e 2120 no Empreendimento Pontal. Postula: i) Rescisão contratual; ii) Condenar a empresa Ré na restituição imediata da quantia de R$2.650.688,86 (dois milhões, seiscentos e cinquenta mil, seiscentos e oitenta e oito reais e oitenta e seis centavos), monetariamente atualizado desde o efetivo pagamento, com acréscimo de juros legais; iii) Condenar a empresa Ré ao pagamento do valor de R$439.281,89 (quatrocentos e trinta e nove mil, duzentos e oitenta e um reais e oitenta e nove centavos), referente aos gastos que o Autor dispendeu com as salas; iv) pagamento da cláusula penal de 10% (dez por cento); e v) pagamento de uma indenização a título de danos morais na quantia de R$ 20.000,00 (vinte mil reais)
g. resumo das decisões de mérito proferidas	Ainda não há decisões proferidas.
h. estágio do processo	Fase de Instrução. Aguardando juntada da citação positiva do Réu para início do prazo de defesa.
i. Chance de perda	**Provável**
j. motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Reputamos relevante esta causa, seja pelo seu próprio valor individual, seja pelo exposição da marca Melnick.
k. Impacto em caso de perda do processo	Financeiro

Contingência Trabalhista:

AÇÃO TRABALHISTA 0020063-39.2017.5.04.0026	
a. Juízo	26ª Vara do Trabalho de Porto Alegre - RS
b. Instância	2ª instância
c. Data de instauração	19/01/2017
d. Partes no processo	Autor: Sindicato dos Engenheiros no Estado do Rio Grande do Sul Rés: Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A. Melnick Even Incorporações e Construções S.A. Eixom – Engenharia Ltda. Even Construtora e Incorporadora S.A.

4.4 Processos não sigilosos relevantes

AÇÃO TRABALHISTA 0020063-39.2017.5.04.0026	
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	R$ 920.063,33
f. Principais fatos	Reclamatória trabalhista ajuizada pelo Sindicato Dos Engenheiros no Estado do Rio Grande do Sul – SENGE em face do grupo MELNICK e EVEN CONSTRUTORA. Os pedidos são de reconhecimento do grupo econômico, reconhecer a prática de dumping social, condenação ao pagamento das diferenças salariais entre o valor pago e o piso salarial da categoria dos Engenheiros, o enquadramento sindical dos substituídos, indenização dos prejuízos causados relativos a recolhimentos fiscais e previdenciários e honorários de advogado. Proferida sentença que julgou totalmente improcedente a reclamação trabalhista proposta pelo Sindicato; recurso ordinário interposto pelo Sindicato provido. Ambas as partes interpuseram Recurso de Revista, os quais aguardam julgamento.
g. resumo das decisões de mérito proferidas	A sentença julgou improcedente a ação. Foi interposto embargos de declaração que não foram acolhidos. A parte autora interpôs recurso ordinário, o qual foi provido parcialmente para: a) afastar a decisão de extinção do processo sem resolução do mérito quanto ao pedido de indenização por dumping social; b) declarar que o salário mínimo dos engenheiros que cumprem jornada de 8 horas deve ser equivalente, na contratação ou quando guindado à atribuições inerente a tal profissão, a 8,5 vezes o valor do salário mínimo nacional à época vigente; c) condenar as rés: Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A., Melnick Even Incorporações e Construções S.A., Eixom - Engenharia Ltda. e Even Construtora e Incorporadora S.A., solidariamente, em: c.1) pagamento, em parcelas vencidas e vincendas e observada a prescrição pronunciada na origem, aos engenheiros devidamente habilitados que trabalham para primeira ré: Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A., como "analistas" e desempenhem "atividades e atribuições profissionais do engenheiro" conforme art. 7.º da Lei n.º 5.194/1966 e art. 1.º da Resolução CONFEA n.º 218, de 29-06-1973, de diferenças salariais pela observância do salário mínimo profissional da Lei n.º 4950-A/1966, nos termos definidos neste julgamento, com reflexos em hora extras, adicional noturno, férias, gratificações natalinas e FGTS, e demais parcelas entre as discriminadas na petição inicial que recebam e cujo cálculo adote por base o salário; c.2) observarem o enquadramento sindical de tais trabalhadores na categoria profissional dos engenheiros; c.3) pagamento de honorários advocatícios de 15% do valor bruto apurado em liquidação; e d) declarar que o Sindicato autor está isento das obrigações decorrentes da sucumbência absolvendo-o da condenação ao pagamento de honorários advocatícios. Foram interpostos embargos de declaração que não foram acolhidos, sendo mantido a sentença de improcedência

4.4 Processos não sigilosos relevantes

AÇÃO TRABALHISTA 0020063-39.2017.5.04.0026	
h. estágio do processo	Aguarda julgamento no TST dos Recursos de Revista interpostos pelo Ministério Público
i. Chance de perda	**Possível**
j. motivo pelo qual o processo é considerado relevante	potencial pagamento do piso salarial da categoria de engenheiros a todos os trabalhadores indicados pelo Sindicato
k. Impacto em caso de perda do processo	Impacto financeiro.

4.5 Valor total provisionado dos processos não sigilosos relevantes

4.5 - Valor total provisionado dos processos descritos no item 4.4

Atualmente, a provisão como provável para os processos descritos no item 4.4 acima é de R$ 6.497.216,02.

4.6 Processos sigilosos relevantes

4.6 - Em relação aos processos sigilosos relevantes em que o emissor ou suas controladas sejam parte e que não tenham sido divulgados no item 4.4, analisar o impacto em caso de perda e informar os valores envolvidos

Na data deste Formulário, não há processos relevantes que tramitam em segredo de justiça em que a Companhia ou suas Controladas sejam parte.

4.7 Outras contingências relevantes

4.7 – Descrever outras contingências relevantes não abrangidas pelos itens anteriores:

A Companhia figura como parte em Termo de Ajustamento de Conduta firmado com órgão trabalhista, com assunção de obrigações específicas e sem tempo determinado, que viabilizam o exercício de nossas atividades em conformidade com a legislação trabalhista aplicável, conforme abaixo descrito:

TAC 196/2018 (IC 002621.2016.04.000/4)	
a. Juízo	Procuradoria Regional do Trabalho da 4ª Região ("PRT-4")
b. Instância	Arquivamento parcial a ser confirmado pela Câmara de Coordenação e Revisão (CCR)
c. Data de instauração	16/07/2018
d. Partes no processo	Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A.
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	Em caso de descumprimento, a multa estabelecida é de 50% do limite máximo dos benefícios do Regime Geral da Previdência Social por trabalhador prejudicado e em relação a cada cláusula do TAC descumprida
f. Principais fatos	A Companhia se compromete, sob pena de multa, a: (a) Não expor os trabalhadores a assédio moral (b) Realizar treinamento anual sobre o tema "assédio moral no trabalho" (c) Dar efetividade ou criar mecanismos para investigar queixas e denúncias dos empregados sobre assédio moral (d) Aceitar atestados médicos que respeitem a legislação vigente O TAC abrange todas as unidades da Companhia no âmbito da PRT-4 (Rio Grande do Sul) e não tem prazo determinado, podendo ser assim interpretado, pela PRT-4, que será vigente por prazo indeterminado
g. Chance de perda	Não informada
h. Impacto em caso de perda do processo	Impacto financeiro (execução do TAC pela PRT-4 perante a Justiça do Trabalho) e reputacional, em razão da matéria (assédio moral)

Ademais, a Companhia é ré em 198 processos judiciais de extinção contratual propostos por adquirentes de unidades autônomas comercializadas por intermédio de suas controladas, cujos principais pleitos são a extinção contratual e a restituição de valores já pagos no âmbito dos contratos pretendidos extinguir. Tais processos, no final do exercício de 2024, totalizam um valor de perda provável de R$ 2.819.538,00.

No que se refere aos processos de natureza trabalhistas, além dos descritos no item 4.4. acima, a Companhia é ré, como reclamada principal e/ou subsidiária, em outra 251 reclamatórias trabalhistas, tendo como objetos, mas não se limitando a, reconhecimento de vínculo, verbas rescisórias, piso salarial, rescisão indireta, acidente de trabalho. Os valores de perda provável nos referidos processos são de R$ 4.560.979,00.

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

5. Política de Gerenciamento de riscos e controles internos

5.1 – Gerenciamento de riscos: em relação aos riscos indicados nos itens 4.1. e 4.3., informar:

a) se o emissor possui uma política formalizada de gerenciamento de riscos, destacando, em caso afirmativo, o órgão que a aprovou e a data de sua aprovação, e, em caso negativo, as razões pelas quais o emissor não adotou uma política

A Companhia possui uma política de gerenciamentos de riscos ("Política de Gerenciamento de Riscos") aprovada pelo Conselho de Administração em 21 de dezembro de 2021. Sua aplicação é monitorada pela área de Gestão de Riscos e Compliance da Companhia.

Além disso, a Companhia adota políticas formais complementares destinadas ao gerenciamento de seus riscos, tais como Código de Conduta, Política de Relacionamento com o Poder Público, Política de Doações e Patrocínios e Política Anticorrupção, de Prevenção à Lavagem de Dinheiro e Combate ao Financiamento do Terrorismo, que podem ser consultadas na aba dedicada às Políticas em seu site: http://ri.melnick.com.br/.

b) os objetivos e estratégias da política de gerenciamento de riscos, quando houver, incluindo:

O objetivo da Política de Gerenciamento de Riscos da Companhia é estabelecer princípios, diretrizes e responsabilidades a serem observados no processo de gerenciamento de riscos inerentes às atividades de negócio da Companhia, evidenciar a metodologia utilizada para a identificação, avaliação e monitoramento dos riscos potenciais nos negócios, visando a redução da probabilidade e/ou impacto de perdas, minimizando a um nível aceitável conforme o apetite a risco da Companhia para a preservação e crescimento de valor para a empresa.

Com esse intuito, a Companhia estruturou seu modelo de gerenciamento de riscos a partir de diretrizes internacionais como ISO (International Organization for Standardization) 31.000.2018, COSO- ERM (Commitee of Sponsoring of the Treadway Commission- Enterprise Risk Management Framework) e IIA (Institute of Internal Auditors), incorporando o gerenciamento de riscos ao seu planejamento estratégico de negócios e processo de gestão, promovendo assim uma identificação antecipada do risco e seu tratamento tempestivo.

A gestão de riscos da Companhia pode ser representada pelas seguintes etapas:

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

Estabelecimento de governança: busca reforçar a necessidade da supervisão deste processo por parte da Alta Administração e difundir uma cultura voltada ao gerenciamento de riscos.

Estabelecimento do contexto: refere-se ao estudo e entendimento do **(i)** ambiente interno, no qual se baseia em planejamento estratégico e dos objetivos, e do **(ii)** ambiente externo, associados ao ambiente macroeconômico, político, social, natural e/ou setorial em que a Companhia opera.

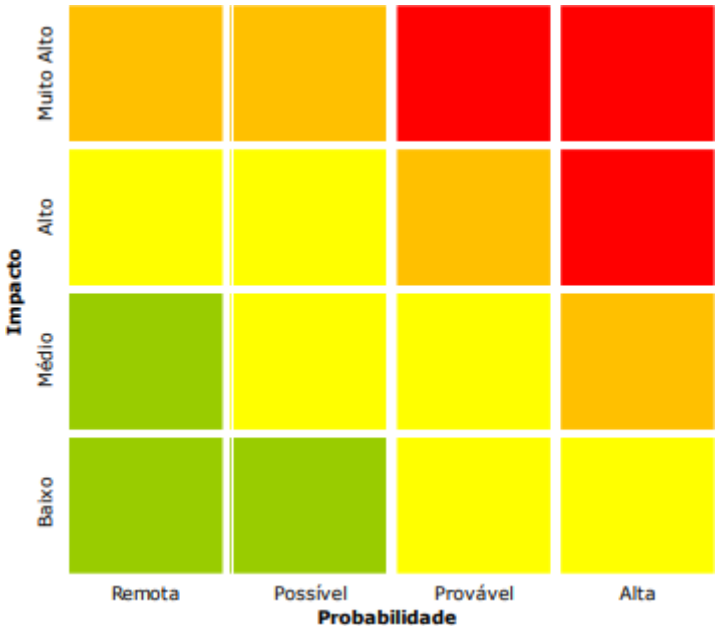
Identificação dos riscos: os riscos que expõem a Companhia devem ser identificados/revisitados anualmente (ou na ocorrência de eventos significativos ao planejamento estratégico) e, formalizados, para posterior acompanhamento e tratamento.

Análise dos riscos: os riscos devem ser categorizados conforme as naturezas possíveis, a saber: Estratégico, Conformidade, Financeiro, Operacional e Cyber.

Devem ser avaliadas quais esferas de impacto e probabilidade para posterior avaliação dos riscos da Companhia. Sendo que, para avaliar o impacto, são consideradas as seguintes esferas: Financeira, Saúde e Segurança, Imagem & Reputação e Compliance.

Já para avaliar a probabilidade, a Companhia baseia nas esferas de histórico, mitigadores e indicadores.

Avaliação dos riscos: os riscos e fatores identificados devem ser avaliados pela área de Gestão de Riscos e Compliance conforme seu impacto e probabilidade, gerando seu nível de criticidade no mapa de riscos.



Tratamento dos riscos: para cada risco identificado deve ser atrelado uma das respostas possíveis:

i. **Evitar** – Descontinuação das atividades que geram os riscos;

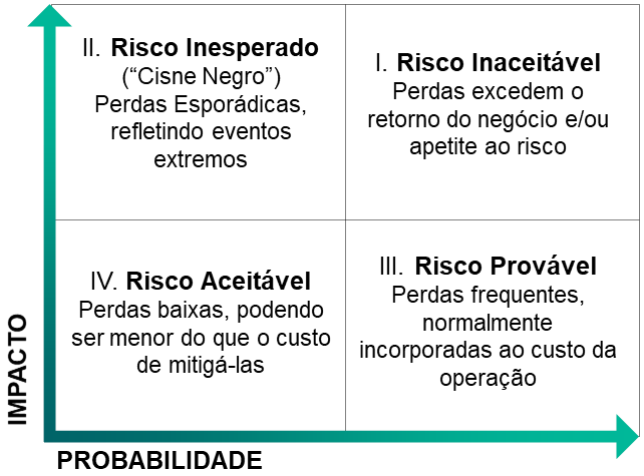
ii. **Reduzir** – Adoção de medidas para reduzir a probabilidade e/ou o impacto dos riscos;

iii. **Compartilhar** – Redução da probabilidade ou do impacto dos riscos pela transferência ou pelo compartilhamento de uma porção do risco, ou;

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

iv. **Aceitar –** Nenhuma medida é adotada para mitigar a probabilidade ou o grau de impacto dos riscos.

Posteriormente, a identificação dos riscos, ocorrerá uma etapa de priorização, no qual, a Companhia irá concentrar seus esforços de maneira faseada. Para assessorar na priorização, temos a matriz de priorização, que aglomera os riscos conforme a perda atrelada à materialização de cada um:



Os riscos de cada quadrante possuem as seguintes características:

I. **Risco Inaceitável** – Demandam ações prioritárias para implementar mitigadores, visando eliminar ou reduzir sua classificação de impacto e/ou de probabilidade;

II. **Riscos Inesperado** – São aqueles classificados como impacto alto e probabilidade baixa. Devem ser monitorados e quantificados regularmente para direcionar as estratégias de mitigação e, por consequência, os planos de ação;

III. **Risco Provável** – Demandam definições dos níveis aceitáveis de perda por risco, evitando que o grau de impacto suba ao longo do tempo, ou;

IV. **Risco Aceitável** – São aqueles classificados como baixo impacto e probabilidade, não demandando monitoramento contínuo.

Para cada risco priorizado devem ser identificadas as ações mitigatórias existentes e, no caso de ausência delas, devem ser estabelecidos planos de ação para a devida implementação.

Monitoramento dos riscos: verificação, supervisão e observação crítica executadas de formacontínua acerca dos planos de ação e elaboração de reportes periódicos à alta administração, a ser realizada pela área de Gestão de Riscos e Compliance.

Comunicação e divulgação aos envolvidos sobre as etapas do processo: processo contínuo que permeia toda a gestão de riscos da Companhia, visando fornecer, compartilhar ou obter informações a fim de contribuir para que o ambiente corporativo reflita os valores e a cultura de riscos desejada pela organização.

O processo de gerenciamento de riscos, capitaneado pela área de Gestão de Riscos e Compliance, envolve todas as áreas da Companhia e é integrado às metas e objetivos estratégicos de seus negócios.

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

O processo requer a participação ativa de todos os colaboradores e a disseminação da cultura e do conhecimento de mitigação de riscos em todas as instâncias.

(i) os riscos para os quais se busca proteção

A Companhia está comprometida com a dinâmica de gerenciamento de todos os riscos descritos na seção 4 deste Formulário de Referência, de forma a preservar e desenvolver seus valores, ativos, reputação, competitividade e perenidade dos negócios.

Nos termos de sua Política de Gerenciamento de Riscos, a Companhia categoriza os riscos da seguinte forma:

Riscos Estratégicos: estão relacionados à tomada de decisão da alta administração e que podem gerar perda substancial no valor econômico da Companhia.

Riscos de Conformidade: estão relacionados as sanções legais ou regulatórias, à perda financeira ou de reputação, que a empresa pode sofrer como resultado da falha no cumprimento da aplicação de documentos internos (como políticas, procedimentos, código de conduta e etc) e de apontamentos externos (como leis nacionais e internacionais de âmbitos ambiental, trabalhista, cível, tributário/fiscal e etc.).

Riscos Financeira: estão associados à exposição das operações financeiras/contábeis da Companhia e confiabilidade no balanço patrimonial. Se materializam quando em decorrência da inefetividade na administração de fluxos de caixa visando a maximização e a geração de caixa operacional, do retorno das transações financeiras, da captação/aplicação recursos financeiros e da possibilidade de emissão de relatórios financeiros/ gerenciais/ fiscais incompletos/ não exatos/ intempestivos, expondo aCompanhia a multas e penalidades.

Riscos Operacionais: são as possibilidades de perdas de ativos, clientes, receitas e produção, devido às falhas/ deficiências na operação da Companhia (processos, pessoas e etc) ou à eventos externos como catástrofes naturais, greve e etc, em que afetam a eficiência operacional e a utilização eficiente e efetiva de recursos. Acarretam redução, degradação ou interrupção total ou parcial das atividades, com impacto negativo na sociedade, com potencial geração de passivos contratuais/ regulatórios/ ambientais.

Riscos Cyber: estão relacionadas à possibilidade de perdas relacionadas a falhas e/ou deficiências no ambiente tecnológico da Companhia.

(ii) os instrumentos utilizados para proteção

Findas as etapas de análise e avaliação de determinado risco, será iniciado o seu tratamento, ou seja, a atribuição de uma resposta institucional com base no potencial de exposição da Companhia. Ao menos 2 (dois) aspectos são levados em consideração para a definição do tratamento sendo **(i)** a probabilidade de ocorrência do risco e o seu impacto, calculado por meio da utilização de metodologias de mensuração quantitativas e qualitativas; e, **(ii)** o processo de gestão de riscos, elaborado à luz da ISO 31.000.2018 e COSO- ERM, fornece um mapa dos riscos da Companhia, tornando mais eficiente o direcionamento dos esforços para minimizar os riscos mais significativos pormeio do acionamento de uma estrutura de controles internos alinhada aos objetivos da Companhia.

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

(iii) estrutura organizacional de gerenciamento de riscos

Os principais agentes que compõem a estrutura organizacional da Companhia e que integram o processo de gerenciamento de riscos são: **(i)** o Conselho de Administração; **(ii)** o Comitê de Auditoria; **(iii)** o Diretor Presidente e a Diretoria Executiva Responsável pela Área de Riscos, Controles Internos e Compliance; **(iv)** a Área de Gestão de Riscos e Compliance; e, **(v)** a Auditoria Interna.

A Companhia prevê ainda a atuação dos Donos do Risco, pessoas indicadas e aprovadas pelo Comitê de Auditoria, que ficarão incumbidas da gestão dos riscos e de suas consequências para a Companhia.

São abaixo indicados os papeis e responsabilidades atribuídos a cada um dos agentes supra:

Conselho de Administração

- Apoiar e multiplicar a disseminação da cultura de Gestão de Riscos;
- Avaliar a análise realizada das diretrizes estratégicas (Plano Estratégico P2A, metas, etc), sob a ótica de Gestão de Riscos;
- Avaliar e aprovar exceções às diretrizes estabelecidas deliberadas pelo Comitê de Auditoria;
- Deliberar sobre a Política de Gestão de Riscos e suas eventuais revisões;
- Deliberar sobre os limites de exposição a riscos (apetite e tolerância);
- Avaliar periodicamente o portfólio dos riscos estratégicos e as ações mitigatórias reportadas;
- Deliberar quais os riscos a serem priorizados pela Companhia com base na recomendação do Comitê de Auditoria;
- Acompanhar os resultados do processo e da performance do gerenciamento de riscos estratégicos.

Comitê de Auditoria

- Apoiar e multiplicar a disseminação da cultura de Gestão de Riscos;
- Deliberar sobre os padrões para o processo de gerenciamento de riscos (metodologia, processos, sistemas, política, mecanismos de reporte, dentre outros) e solicitar ajustes, se necessário;
- Reportar ao Conselho de Administração as exceções às diretrizes de Gestão de Riscos apresentadas e discutidas neste Comitê;
- Validar o planejamento da Gerência de Riscos, Controles Internos e Compliance, solicitar ajustes se necessário e acompanhar a execução do trabalho;
- Discutir e revisar a Política de Gestão de Riscos, solicitar ajustes se necessário e recomendá-la ao Conselho de Administração;
- Discutir e revisar a definição dos limites de exposição a riscos (apetite e tolerância) aceitável pela Companhia, solicitar ajustes se necessário e recomendá-los ao Conselho de Administração;

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

- Discutir a proposta dos riscos estratégicos a serem priorizados pela Companhia, solicitar ajustes se necessário e efetuar recomendação ao Conselho de Administração;

- Recomendar ao Conselho de Administração a resposta aos riscos priorizados, considerando: Evitar, Reduzir, Compartilhar e Aceitar;

- Acompanhar os reportes periódicos sobre os riscos priorizados e outros eventuais temas relevantes e reportá-los ao Conselho de Administração;

Presidente – CEO e Diretoria Executiva Responsável pela área de Riscos, Controles Internos e Compliance

- Promover a integração da Gestão de Riscos com os ciclos de revisão do planejamento estratégico;

- Apoiar e multiplicar a disseminação da cultura de Gestão de Riscos;

- Revisar os padrões para o processo de gerenciamento de riscos (metodologia, processos, sistemas, política, mecanismos de reporte, dentre outros), garantir que estão alinhadas às práticas da Companhia/ do tema/ do mercado e submeter para revisão e deliberação do Comitê de Auditoria e Conselho de Administração, respectivamente;

- Revisar a Política de Gestão de Riscos, solicitar ajustes se necessário e submeter para revisão e deliberação do Comitê de Auditoria;

- Revisar a definição do limite de exposição a riscos (apetite e tolerância) avaliando o que é aceitável pela Companhia, solicitar ajustes se necessário e submeter para revisão e deliberação do Comitê de Auditoria;

- Tomar conhecimento, discutir, validar, e avaliar o portfólio de riscos estratégicos e posteriormente os riscos operacionais;

- Avaliar os planos de ação sugeridos pelos donos dos riscos;

- Monitorar as variações de criticidade dos riscos priorizados e reportar as variações significativas ao Comitê de Auditoria;

- Deliberar o planejamento da Gerência de Riscos e Compliance, solicitar ajustes se necessário, acompanhar a execução do mesmo e submeter para validação do Comitê de Auditoria;

- Acompanhar os indicadores chaves e reportar desvios ao Comitê de Auditoria.

Área de Gestão de Riscos e Compliance

- Apoiar e multiplicar a disseminação da cultura de Gestão de Riscos;

- Atuar como segunda linha;

- Propor os padrões para o processo de gerenciamento de riscos (metodologia, processos, sistemas, política, mecanismos de reporte, dentre outros) e revisá-los sempre que necessário;

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

- Elaborar o planejamento da Gerência de Riscos, Controles Internos e Compliance anualmente;

- Propor a Política de Gestão de Riscos e atualizá-la sempre que necessário;

- Efetuar o cálculo dos limites de exposição à riscos (apetite e tolerância) anualmente e atualizá-lo quando eventos relevantes ocorrerem;

- Atuar em conjunto com a Diretoria Executiva Responsável pela área de Riscos, Controles Internos e Compliance na discussão sobre a definição do limite de exposição à riscos (apetite e tolerância) aceitável pela Companhia e apresentar os resultados ao Comitê de Auditoria, para avaliação e recomendação do Conselho de Administração;

- Propor, em conjunto com os Diretores Executivos da 1ª linha, a régua de impacto e probabilidade, para classificação da criticidade dos riscos e atualizá-la sempre que necessário;

- Implementar o processo de identificação e avaliação dos riscos junto aos Diretores Executivos da 1a. linha;

- Elaborar e atualizar o mapa de riscos sempre que houver atualizações no planejamento estratégico ou quando eventos relevantes ocorrerem;

- Estimular as demais áreas da Companhia a gerenciar e assumir riscos, levando-se em consideração os limites de exposição a riscos (apetite e tolerância) aprovados pelo Conselho de Administração; visando o alcance da estratégia e objetivos da Companhia;

- Assessorar o dono do risco na definição do plano de ação e na criação de indicadores de exposição dos riscos;

- Assessorar o dono do risco na definição, desenho e implementação dos controles internos necessários para: **(i)** para mitigar riscos existentes; e **(ii)** gerar informações confiáveis para alimentar os indicadores de exposição de riscos;

- Receber dos Donos dos Riscos comunicado sobre eventuais mudanças nos riscos (descrição, fatores, criticidade – impacto e/ou probabilidade, etc) e nos planos de ação estabelecidos para mitigação dos riscos priorizados e, se necessário, solicitar ajustes.

- Acompanhar eventuais mudanças na criticidade dos riscos e reportá-las a Diretoria Executiva Responsável pela área de Riscos, Controles Internos e Compliance e ao Comitê de Auditoria;

- Estruturar KRIs, com base em indicadores das áreas, a fim de monitorar a variação e o(s) resultado(s) do(s) risco(s)

- Efetuar reportes periódicos a Diretoria Executiva Responsável pela área de Riscos, Controles Internos e Compliance e ao Comitê de Auditoria sobre toda e qualquer mudança atrelada aos riscos (ex: criticidade dos riscos), sobre o tratamento dos riscos identificados e sobre o status dos planos de ação para a mitigação dos mesmos.

- Treinar a Companhia sobre o tema Gestão de Riscos, criando agentes multiplicadores.

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

Auditoria Interna

- Monitorar e avaliar, de forma independente e imparcial, a qualidade e efetividade do processo de gerenciamento de riscos e dos controles internos da Companhia, realizando as recomendações de melhorias que entender adequadas;

- Verificar a conformidade do processo de gerenciamento de riscos com a Política de Gestão de Riscos e demais políticas, normas e diretrizes adotadas pela Companhia;

- Avaliar a adequação dos controles internos existentes para: **(i)** para mitigar riscos existentes; e **(ii)** gerar informações confiáveis para alimentar os indicadores de exposição de riscos;

- Recomendar a adoção de planos de ação, acompanhar e auditar a sua implementação e a efetividade dos tratamentos propostos;

- Elaborar e disponibilizar, ao término de cada trabalho, relatórios e informações ao Comitê de Auditoria, para subsidiar o acompanhamento da efetividade do sistema de controles internos de gerenciamento de riscos da Companhia.

Donos dos Riscos (Áreas de Negócio)

- Apoiar e multiplicar a disseminação da cultura de Gestão de Riscos;

- Atuar como primeira linha;

- Seguir as diretrizes da Companhia para do processo de Gestão de Riscos;

- Atualizar, em conjunto a Gestão de Riscos, as fichas de riscos, sempre que houver atualizações no planejamento estratégico ou quando eventos relevantes que afetem os riscos e/ou sua exposição ocorrerem. Não tendo ocorrido nenhum desses fatores, deve ser realizada revisão das fichas de risco com periodicidade mínima anual. Essa revisão deve incluir, no mínimo, a descrição do risco, dos seus fatores, da criticidade do risco (impacto versus probabilidade), da resposta ao risco e das demais informações do risco. Para isso, devem ser consideradas as alterações em ações mitigatórias existentes, a conclusão dos planos de ação e os resultados das avaliações dos processos (ambiente de controle) relacionados ao risco;

- Tratar os riscos sob sua responsabilidade, sugerindo resposta aos riscos e garantindo a implementação de controles de acompanhamento e tomada de ações necessárias para a mitigação dos riscos críticos, juntamente com o envolvimento de outras áreas, quando necessário;

- Implementar KRIs a fim de monitorar a variação e o(s) resultado(s) do(s) risco(s) sob sua responsabilidade e monitorar seus indicadores de área e reportar eventuais desvios de ambos à Gerência de Riscos, Controles Internos e Compliance;

- Definir, desenhar e implementar os controles internos necessários para **(i)** mitigar riscos existentes; e **(ii)** gerar informações confiáveis para alimentar os indicadores de exposição de riscos;

- Efetuar reportes periódicos à Gerência de Riscos e Compliance sobre o monitoramento do risco de sua responsabilidade (mudanças significativas na probabilidade e/ou impacto do risco ou em qualquer outra característica) e eventuais riscos não mapeados;

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

- Efetuar reportes periódicos à Gerência de Riscos, Controles Internos e Compliance sobre o desenvolvimento dos planos de ação para mitigação dos riscos;
- Garantir a guarda de toda documentação suporte referente à conclusão dos planos de ação.

c) a adequação da estrutura operacional e de controles internos para verificação da efetividade da política de gerenciamento de riscos

Com base nas informações disponibilizadas neste item 5.1, a Companhia considera que sua estrutura operacional e de controles internos, descrita na Política de Gerenciamento de Riscos, contempla mecanismos e procedimentos adequados, equilibrados e eficazes para o gerenciamento dos principais riscos aos quais a Companhia está exposta.

5.2. Descrição dos controles internos

5.2 Descrição dos controles internos

5.2 - Em relação aos controles adotados pelo emissor para assegurar a elaboração dedemonstrações financeiras confiáveis, indicar:

a) as principais práticas de controles internos e o grau de eficiência de tais controles, indicando eventuais imperfeições e as providências adotadas para corrigi-las

A Companhia implementou e mantém práticas e sistemas de controles internos que buscam fornecer maior segurança aos seus acionistas sobre a confiabilidade de suas demonstrações contábeis e demais demonstrações financeiras.

A área de Gestão de Riscos e Compliance e a área de Auditoria Interna atuam de maneira junto aos gestores das áreas de negócios, no aprimoramento dos controles internos voltados às operações. Eventuais deficiências significativas de controles internos são discutidas com o Comitê de Auditoria e um plano de ação é desenvolvido, podendo, inclusive, contar com a contratação de especialistas.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia são elaboradas de acordo comas práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Objetivando assegurar a fidedignidade das demonstrações financeiras , são refletidos consistentementeos processos operacionais e financeiros, e preparados em conformidade com os requisitos exigidos. A Companhia adota diversas práticas e controles internos que garantem a transparência e a confiabilidadede suas demonstrações financeiras, as quais a Companhia considera suficientes dado o tipo de atividadee o volume de transações que opera.

As demonstrações financeiras da Companhia são preparadas mensalmente pelo Departamento de Contabilidade. Todos os números refletidos nas demonstrações são provenientes do ERP SAP, sistema bastante difundido no setor de atuação da Companhia, com módulos que englobam todos os seus departamentos, que garantem a confiabilidade da informação.

b) as estruturas organizacionais envolvidas

Para a elaboração das demonstrações financeiras as principais áreas envolvidas são a Contabilidade, Controladoria, Diretoria Financeira e Diretoria Executiva.

Todo o processo de fechamento, conciliação e análise das informações contábeis (realizado) são realizadas e consolidadas pela Contabilidade. As análises gerenciais (realizado x previsto) e os relatóriosde desempenho detalhado são de competência da Controladoria. Os relatórios de desempenho – financeiro e operacional, relatório da auditoria e materiais de divulgação são revisados e aprovados pelaárea da Diretoria Financeira.

As demonstrações financeiras anuais e as informações trimestrais são revisadas pelo Comitê de Auditoria antes de serem submetidas ao Conselho de Administração e, posteriormente, divulgadas ao mercado, sempre com a chancela de entidade de Auditoria Independente.

A Auditoria Independente é contratada para emitir opinião sobre as demonstrações financeiras, e, no escopo de seu trabalho, deve considerar os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras, para planejar os

5.2 Descrição dos controles internos

procedimentos de auditoria apropriadosàs circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos.

Adicionalmente, a Auditoria Interna, subordinada ao Comitê de Auditoria e vinculada administrativamente à Diretoria Administrativa e Financeira, tem competência multidisciplinar de prestarum serviço para a Companhia na forma de assessoramento e consultoria interna no intuito de agregarvalor à gestão e a melhoria da segurança e do desempenho das operações.

- **Relação com Investidores**: deve controlar e estabelecer as normas e procedimentos a seremobservados na divulgação, pela Companhia, de Atos ou Fatos Relevantes, bem como as exceções a imediata divulgação de informações e os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas ao mercado, garantindo transparência;

- **Contabilidade**: elaboração das demonstrações financeiras conforme normas contábeisvigentes;

- **Controladoria**: criar e controlar as estruturas de custos e despesas da companhia;

- **Gestão de Carteiras**: lançamento dos valores recebidos de clientes, validação de contratosde aquisição e distrato e posição de saldos a receber;

- **Tesouraria**: conciliação de todas as contas bancárias, aplicações e dívidas;

- **Custos e Planejamento**: controle dos valores realizados e orçados das obras e planejamentoe acompanhamento dos prazos de conclusão dos empreendimentos;

c) se e como a eficiência dos controles internos é supervisionada pela administração do emissor, indicando o cargo das pessoas responsáveis pelo referido acompanhamento

A área de Gestão de Riscos e Compliance atua de maneira tempestiva junto aos gestores das áreas denegócios, no aprimoramento dos controles internos voltados às operações. Eventuais deficiências significativas de controles internos são discutidas com o Comitê de Auditoria e um plano de ação é desenvolvido, em conjunto com as recomendações do Auditor Independente, e acompanhado pela Área de Gestão de Riscos e Compliance, ligada diretamente ao Diretor Presidente e com reportes periódicos ao Comitê de Auditoria, podendo, inclusive, contar com a contratação de especialistas.

d) deficiências e recomendações sobre os controles internos presentes no relatório circunstanciado, preparado e encaminhado ao emissor pelo auditor independente, nos termos da regulamentação emitida pela CVM que trata do registro e do exercício da atividade de auditoria independente

Anualmente os Auditores Independentes emitem o relatório de "Comunicação de Deficiências de Controles Internos" como resultado do entendimento dos controles internos que consideram relevantes para o processo de auditoria, com a finalidade de identificar e avaliar riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras. O propósito do referido trabalho é estabelecer a natureza, a oportunidade e a extensão necessárias para a aplicação dos procedimentos de auditoria para fins de emitir opinião sobre as demonstrações financeiras e não para fins de expressar uma opinião ou conclusão sobre os nossos sistemas contábil e de controles internos.

5.2 Descrição dos controles internos

No relatório dos Auditores Independentes referentes ao exercício de 31.12.2024 não foram reportadas deficiências significativas.

e) comentários dos diretores sobre as deficiências apontadas no relatório circunstanciado preparado pelo auditor independente e sobre as medidas corretivas adotadas

Não aplicável, pois não houve deficiências significativas reportadas.

5.3 Programa de integridade

5.3 - Em relação aos mecanismos e procedimentos internos de integridade adotados pelo emissor para prevenir, detectar e sanar desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública, nacional ou estrangeira, informar:

a) se o emissor possui regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública, identificando, em caso positivo:

i. os principais mecanismos e procedimentos de integridade adotados e sua adequação ao perfil e riscos identificados pelo emissor, informando com que frequência os riscos são reavaliados e as políticas, procedimentos e as práticas são adaptadas

Código de Conduta: Os principais procedimentos e controles de integridade da Companhia estão descritos em seu Código de Conduta, que constitui diretriz para o comportamento e o relacionamento da Companhia com todos os seus públicos de interesse e para seus demais documentos normativos. O Código de Conduta é aplicável a todos os integrantes da Companhia, incluindo os membros do Conselho de Administração, dos Comitês e da Diretoria, bem como às sociedades controladas e coligadas e aos prestadores de serviços que mantêm relacionamento com a Companhia.

No Código de Conduta, a Companhia destaca, veemente, compromisso com o respeito às leis, normas e regulamentos vigentes, bem como intolerância a toda e qualquer forma de corrupção, direta ou indireta.

São realizados anualmente treinamentos internos sobre o conteúdo do Código de Conduta, com a revisão periódica das Políticas e Código de Conduta de modo a assegurar sua atualização frente à legislação e melhores práticas de mercado.

Código de Conduta para Terceiros: Este Código apresenta diretrizes e princípios que devem nortear as ações de cada parte no relacionamento com a Melnick, a fim de valorizar o patrimônio moral e material da Companhia. Este Código é derivado do Código de Conduta da Melnick, que serve de diretriz para os demais documentos normativos da Companhia.

Política do Canal de Ética, Não Retaliação e Apuração de Relatos: A norma tem por objetivo estabelecer as diretrizes e procedimentos relacionados ao Canal de Ética da Companhia e à apuração de relatos recebidos de funcionários, gestores, colaboradores e terceiros. Quaisquer indícios de violação às leis e regulamentos, são informados na forma de normativos internos, que, por sua vez, serão analisados pelo Canal de Ética na área de Gestão de Riscos e Compliance, podendo incidir sanções aos infratores.

Política Anticorrupção, de Prevenção à Lavagem de Dinheiro e Combate ao Financiamento do Terrorismo: A norma tem por objetivo estabelecer diretrizes e procedimentos relacionados ao combate à corrupção, à lavagem de dinheiro e ao financiamento do terrorismo, bem como assegurar que todos os integrantes da Companhia, assim como os que atuam em nome dela, ajam em conformidade com as legislações aplicáveis, devendo dispor quanto à conduta que deve ser adotada por seus funcionários, gestores, colaboradores e terceiros, bem como quanto a deveres responsabilidades.

Política de Brindes, Presentes, Hospitalidade e Entretenimento: A norma tem por objetivo estabelecer diretrizes e procedimentos relacionados a brindes, presentes, hospitalidade e entretenimento, sendo aplicável aos integrantes da Companhia, suas controladas e terceiros por ela contratados. São disciplinadas a oferta, o recebimento e o registro contábil de brindes,

5.3 Programa de integridade

presentes, hospitalidades e entretenimento, bem como são estabelecidas regras específicas para o relacionamento com agentes públicos.

Política de Doações e Patrocínios: Tem por objetivo estabelecer procedimentos e regras quanto à realização de doações ou contribuições, sejam políticas ou filantrópicas, e patrocínios, com intuito de garantir transparência, integridade e conformidade com a lei. São estabelecidas normas de conduta e vedações, bem como regras quanto à participação de integrantes da Companhia em atividades políticas e procedimentos de prestação de contas.

Política de Relacionamento com o Poder Público: A norma tem por objetivo estabelecer diretrizes para a manutenção de uma relação íntegra, transparente e conforme à lei com o poder público. São trazidas regras referentes a contatos e relacionamento com a administração pública; envio de brindes, presentes e hospitalidades; reuniões com o poder público e contratação de agentes e empresas públicas. São estabelecidas vedações quanto ao pagamento de facilitação e doações, dentre outras.

Política de Due Diligence: Tem por objetivo principal, avaliar e mensurar os riscos de inconformidades relacionadas a reputação e integridade no relacionamento da Melnick com fornecedores, prestadores de serviços e quaisquer outros parceiros comerciais de qualquer natureza.

ii. as estruturas organizacionais envolvidas no monitoramento do funcionamento e da eficiência dos mecanismos e procedimentos internos de integridade, indicando suas atribuições, se sua criação foi formalmente aprovada, órgãos do emissor a que se reportam, e os mecanismos de garantia da independência de seus dirigentes, se existentes

A área de Gestão de Riscos e Compliance da Companhia é o principal órgão responsável pelos procedimentos internos de integridade da Companhia, embora sua criação não tenha sido formalmente aprovada pela alta administração, são incumbidas as funções de: (i) orientar o cumprimento do programa por meio de consultorias técnicas e esclarecimento de dúvidas, solucionando eventuais lacunas, e (ii) realizar ou assegurar a realização de diligências para a contratação e supervisão de fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados, entre outros.

De modo a garantir sua independência, a Companhia assegura que a área de Gestão de Riscos e Compliance é gerida por profissional que não acumula outras funções operacionais, e que a área é diretamente relacionada ao Comitê de Auditoria da Companhia, órgão constituído em Reunião do Conselho de Administração de 30 de julho de 2020, responsável por supervisionar a independência de atuação da área. Ademais, de modo a garantir a rigidez dos processos de gestão de riscos e Compliance, o Comitê de Auditoria poderá, a seu exclusivo critério, recorrer a opiniões independentes no que diz respeito a temas de compliance.

As atribuições da área de Gestão de Riscos e Compliance estão devidamente formalizadas no Código de Conduta e na Política de Gerenciamento de Riscos da Companhia, documentos aprovados pelo Conselho da Administração da Companhia em reunião realizada em 30 de julho de 2020, tendo a atualização da Política sido aprovada pelo Conselho da Administração da Companhia em reunião realizada em 21 de dezembro de 2021.

A área de Gestão de Riscos e Compliance é também responsável pela condução das apurações de possíveis desvios de integridade, assegurando a aplicação e a aderência ao Código de Conduta. Para os casos classificados como suspeita de fraude, suborno ou corrupção, a área de Gestão de Riscos e Compliance será responsável por conduzir a averiguação do relato com confidencialidade e de forma isenta, reportando mensalmente o andamento das atividades de investigação ao Comitê de Auditoria. Um resumo dessas atividades será reportado pelo Comitê

5.3 Programa de integridade

de Auditoria para o Conselho de Administração por ocasião de sua participação nas reuniões do Conselho de Administração, as quais ocorrem em bases trimestrais.

A Companhia também conta com um Comitê de Ética, um órgão colegiado independente que presta assessoria ao Conselho de Administração. Este comitê possui um Regimento Interno, aprovado pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 13 de maio de 2024. O Comitê de Ética é composto por três membros que, para garantir sua independência, não acumulam funções operacionais, sendo provenientes dos seguintes departamentos: (i) Recursos Humanos; (ii) Jurídico; e (iii) Gestão de Riscos e Compliance.

O Comitê de Ética possui competência subsidiária para supervisionar atividades de investigação da área de Gestão de Riscos e Compliance que não sejam de competência do Comitê de Auditoria, bem como para elaborar plano de comunicação e de treinamento relacionados ao Programa de Integridade e assegurar seu cumprimento.

Além do reporte direto ao Conselho de Administração, o Comitê de Ética presta informações ao Comitê de Auditoria da Companhia, consistindo em um mecanismo de desempenho independente de suas funções.

iii. se o emissor possui código de ética ou de conduta formalmente aprovado, indicando:

- se ele se aplica a todos os diretores, conselheiros fiscais, conselheiros de administração e empregados e se abrange também terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados

- as sanções aplicáveis na hipótese de violação ao código ou a outras normas relativas ao assunto, identificando o documento onde essas sanções estão previstas

- órgão que aprovou o código, data da aprovação e, caso o emissor divulgue o Código de Conduta, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado

A Companhia dispõe de Código de Conduta aplicável a todos os colaboradores, terceiros e prestadores de serviço com quem a Companhia mantem relacionamento, incluindo ainda os membros do Conselho de Administração, dos Comitês e da Diretoria, e está disponível na versão mais atual no site da Companhia (http://ri.melnick.com.br/). Este código foi aprovado pelo Conselho de Administração em 03.09.2020.

A Companhia investe na capacitação e atualização periódica de todos os envolvidos em relação aos temas abordados em suas políticas, inclusive por meio de treinamentos anuais específicos para esse fim. Adicionalmente, o Código de Conduta estabelece a possibilidade de aplicação de sanções, como advertências, suspensões ou rescisão de contratos de trabalho ou prestação de serviços, em caso de descumprimento das normas estabelecidas.

b) se o emissor possui canal de denúncia, indicando, em caso positivo:

i. se o canal de denúncias é interno ou se está a cargo de terceiros

ii. se o canal está aberto para o recebimento de denúncias de terceiros ou se recebe denúncias somente de empregados

iii. se há mecanismos de anonimato e de proteção a denunciantes de boa-fé

iv. órgão do emissor responsável pela apuração de denúncias

A Companhia dispõe de Canal de Ética, que está indicado em seu site e em seu Código de Conduta. O Canal é operado por empresa terceirizada, estando disponível 24 horas por dia e sete dias por semana, e pode ser acessado através do site www.contatoseguro.com.br/melnick,

5.3 Programa de integridade

quanto por número de telefone gratuito (0800 800 2929). O acesso ao Canal de Ética é livre tanto para empregados quanto para terceiros.

Caso a denúncia recebida trate de desvios de conduta, a área de Gestão de Riscos e Compliance será responsável por centralizar o recebimento e apuração preliminar dos relatos recebidos pelo Canal de Ética e analisá-los em conjunto com o Comitê de Ética ou Comitê de Auditoria, apresentando relatos periódicos a esses órgãos, a depender da matéria tratada.

Toda apuração é realizada de forma confidencial e tratada por um número limitado de indivíduos em função da necessidade de obtenção de dados e informações requeridas para a apuração dos relatos, nos termos da Política do Canal de Ética, Não Retaliação e Apuração de Relatos. A apuração dos fatos é realizada por meio de procedimentos que incluem, por exemplo: (i) levantamento de documentos; (ii) coleta de dispositivos fornecidos pela Companhia, como computadores, celulares e tablets; (iii) comparação dos dados com os registros existentes; (iv) análise do histórico e realização de entrevistas que forem necessárias com qualquer integrante, membros do Conselho, dos Comitês ou da Diretoria.

O Comitê de Auditoria reporta ao Conselho de Administração o status das apurações de fraudes, suborno e corrupção e seus desfechos, bem como as recomendações de medidas para mitigação de riscos de novas ocorrências, por ocasião de sua participação nas reuniões do Conselho de Administração e, em casos por ele considerados críticos, de forma imediata ao Presidente do Conselho de Administração, que julgará a necessidade ou não de reunir extraordinariamente seu colegiado.

Não sendo possível analisar internamente as atividades suspeitas, a Companhia poderá recorrer a consultoria externa após aprovação do Comitê de Auditoria. No caso de comprovação de uma irregularidade, a Companhia aplicará a medida apropriada de acordo com seu Código de Conduta, por meio de julgamento pelo Comitê de Ética para casos de desvios de conduta e por meio de julgamento do Comitê de Auditoria, nos casos de corrupção, fraudes e descumprimento de leis e regulamentos.

A Companhia se compromete em facultar e assegurar o anonimato dos denunciantes/autores de relatos enviados ao Canal de Ética, restando garantida a não retaliação mesmo em caso de não comprovação da irregularidade denunciada de boa-fé. Não há necessidade de preenchimento ou fornecimento de dados pessoais no ato da denúncia através do Canal de Ética online ou por telefone.

c) número de casos confirmados nos últimos 3 (três) exercícios sociais de desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública e medidas corretivas adotadas

Não aplicável, pois não houve casos confirmados de irregularidades contra a administração pública nos últimos 3 exercícios sociais.

d) caso o emissor não possua regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública, identificar as razões pelas quais o emissor não adotou controles nesse sentido

A Companhia possui uma de Política de Relacionamento com o Poder Público, Aprovada em Reunião do Conselho de Administração realizada em 12.12.2022, cujo objetivo é estabelecer diretrizes para a Companhia e seus colaboradores manterem uma relação íntegra, transparente e em conformidade com a lei com a Administração Pública.

5.4 Alterações significativas

5.4 - Informar se, em relação ao último exercício social, houve alterações significativas nos principais riscos a que o emissor está exposto ou na política de gerenciamento de riscos adotados, comentando, ainda, eventuais expectativas de redução ou aumento na exposição do emissor a tais riscos

A Companhia, por meio da área de Gestão de Riscos e em conformidade com sua Política de Gerenciamento de Riscos, adota como padrão a atualização anual do Mapa de Riscos, especialmente quando existem fatos relevantes que alterem o panorama de riscos da Companhia.

Após análise comparativa entre a data do último formulário de referência e o atual, constatamos que não foram identificadas mudanças significativas no ambiente de riscos ou no apetite ao risco da Companhia que resultem em efeito relevante no mapa de riscos.

Em termos regulatórios, o principal fator que gerou um aumento na avaliação dos riscos foi o início da vigência da Lei Geral de Proteção de Dados, como mencionado no item 4.1 deste Formulário de Referência. Isso aumentou a preocupação da Companhia em relação a possíveis vazamentos, sequestros e uso indevido de dados de terceiros em sua posse.

Além do risco de privacidade já identificado, outros riscos estão em fase de análise para possível inclusão ou alteração na Matriz de Riscos. Entre eles, destacam-se os riscos psicossociais — avaliados com base na atualização da NR-1 — e os riscos relacionados a ESG, cuja inclusão está sendo considerada a partir do estudo de viabilidade para a criação de uma política específica.

5.5 Outras informações relevantes

5.5 - Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes

Não há outras informações relevantes com relação a este item 5.

6.1/2 Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	**Nacionalidade-UF**	**Participa de acordo de acionistas**	**Acionista controlador**	**Última alteração**	
Acionista Residente no Exterior	**Nome do Representante Legal ou Mandatório**		**Tipo de pessoa**	**CPF/CNPJ**	
Detalhamento de ações Unidade					
Qtde. ações ordinárias Unidade	**Ações ordinárias %**	**Qtde. ações preferenciais Unidade**	**Ações preferenciais %**	**Qtde. total de ações Unidade**	**Total ações %**
CONTROLADORA / INVESTIDORA				**CPF/CNPJ acionista**	**Composição capital social**
MELPAR INVEST LTDA					
52.803.255/0001-96	Brasil	Não	Não	09/05/2025	
Não					
100.721.687	48,830	0	0,000	100.721.687	48,830
Classe Ação	**Qtde. de ações Unidade**	**Ações %**	**Ações (%) da espécie**	**Ações (%) do capital social**	
TOTAL	0	0.000			
Real Investor Gestão de Recursos LTDA					
11.570.951/0001-12	Brasil	Não	Não	09/05/2025	
Não					
38.295.090	18,566	0	0,000	38.295.090	18,566
Classe Ação	**Qtde. de ações Unidade**	**Ações %**	**Ações (%) da espécie**	**Ações (%) do capital social**	
TOTAL	0	0.000			
AÇÕES EM TESOURARIA					
765.558	0,371	0	0,000	765.558	0,371
OUTROS					
66.487.006	32,233	0	0,000	66.487.006	32,233
TOTAL					

6.1/2 Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	**Nacionalidade-UF**	**Participa de acordo de acionistas**	**Acionista controlador**	**Última alteração**	
Acionista Residente no Exterior	**Nome do Representante Legal ou Mandatório**		**Tipo de pessoa**	**CPF/CNPJ**	
Detalhamento de ações Unidade					
Qtde. ações ordinárias Unidade	**Ações ordinárias %**	**Qtde. ações preferenciais Unidade**	**Ações preferenciais %**	**Qtde. total de ações Unidade**	**Total ações %**

CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social
206.269.341	100,000	0	0,000	206.269.341	100,000

6.3 Distribuição de capital

Data da última assembleia / Data da última alteração	29/04/2025
Quantidade acionistas pessoa física	14.079
Quantidade acionistas pessoa jurídica	40
Quantidade investidores institucionais	138

Ações em Circulação

Ações em circulação correspondente a todas ações do emissor com exceção das de titularidade do controlador, das pessoas a ele vinculadas, dos administradores do emissor e das ações mantidas em tesouraria

Quantidade ordinárias	152.333.557	73,852%
Quantidade preferenciais	0	0,000%
Total	152.333.557	73,852%

6.4 Participação em sociedades

Razão social	CNPJ	Participação do emisor (%)
AFRODITE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	40.608.602/0001-40	100
APOLO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	40.627.744/0001-55	100
Athena Empreendimento Imobiliário LTDA.	40.608.191/0001-93	100
Centaurus Empreendimento Imobiliário Ltda.	34.405.083/0001-10	100
CIRCINUS EMPREEN DIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	34.405.361/0001-30	100
Eixo-M Engenharia Ltda	08.282.828/0001-91	100
HUB DE INOVAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.	33.299.451/0001-20	50
Marcilio Dias Reme Empreendimento Imobiliário LTDA.	41.719.011/0001-03	100
MEGC Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA. (Antiga Palmeira)	14.744.399/0001-20	100
MELNICK ANTLIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	39.870.022/0001-48	100
Melnick Ara Empreendimento Imobiliário LTDA.	39.872.526/0001-05	100
Melnick Aries Empreendimento Imobiliário LTDA.	39.872.681/0001-13	100
MELNICK BARCELONA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	46.987.380/0001-09	100
MELNICK BERLIM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	46.987.402/0001-22	100

6.4 Participação em sociedades

Razão social	CNPJ	Participação do emisor (%)
MELNICK BRUXELAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	46.987.397/0001-58	100
MELNICK CANCER EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	39.872.538/0001-21	100
MELNICK CARINA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	40.115.188/0001-38	100
MELNICK CETUS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	39.872.101/0001-98	100
MELNICK CHAMAELEON EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	39.870.056/0001-32	100
MELNICK CHICAGO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	46.987.353/0001-28	100
MELNICK CORVUS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	39.870.077/0001-58	100
MELNICK CYGNUS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	39.795.882/0001-64	100
MELNICK DUBLIN EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	46.987.364/0001-08	100
Melnick Even Acácia Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	14.743.241/0001-35	100
Melnick Even Ágata Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	10.431.825/0001-14	100
Melnick Even Água Marinha Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	13.436.807/0001-13	100
MELNICK EVEN ALUMÍNIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	30.358.226/0001-20	50

6.4 Participação em sociedades

Razão social	CNPJ	Participação do emisor (%)
MELNICK EVEN AMARILIS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	22.902.090/0001-49	50
MELNICK EVEN AMETISTA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.	09.557.963/0001-65	100
Melnick Even Andiroba Empreendimento Imobiliário Ltda	22.922.412/0001-11	100
MELNICK EVEN ANGELIM EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	22.628.798/0001-53	100
Melnick Even Angico Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	16.816.237/0001-85	100
Melnick Even Apus Empreendimento Imobiliário Ltda.	35.502.613/0001-01	100
Melnick Even Aquarius Empreendimento Imobiliário Ltda	30.358.141/0001-41	100
MELNICK EVEN AQUILA EMPREENDI MENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	35.502.578/0001-20	100
Melnick Even Araçá Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	21.608.281/0001-30	100
Melnick Even Arcádia Urbanizadora S.A.	30.356.200/0001-42	50
Melnick Even Aroeira Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	21.684.040/0001-70	100
MELNICK EVEN ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LTDA.	22.856.929/0001-50	100
MELNICK EVEN ASTER EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	24.454.251/0001-04	50

6.4 Participação em sociedades

Razão social	CNPJ	Participação do emisor (%)
MELNICK EVEN ASTROMÉLIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	24.530.565/0001-49	50
Melnick Even Aurora Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	24.530.668/0001-09	100
Melnick Even Basalto Empreendimento Imobiliário Ltda	12.182.033/0001-89	100
MELNICK EVEN BEGONIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	22.871.893/0001-83	50
MELNICK EVEN BERBERIS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	23.982.016/0001-42	50
Melnick Even Berilo Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	13.329.021/0001-05	100
Melnick Even Biribá Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	22.588.785/0001-06	100
Melnick Even Brilhante Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	12.237.072/0001-36	100
Melnick Even Brita Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	12.166.030/0001-51	100
MELNICK EVEN BROMÉLIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	22.902.026/0001-68	50
MELNICK EVEN BRONZE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	30.068.413/0001-79	50
Melnick Even Cajueiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	16.825.454/0001-31	100
Melnick Even Cambuí Empreendimento Imobiliário Ltda	24.547.179/0001-60	100

6.4 Participação em sociedades

Razão social	CNPJ	Participação do emisor (%)
MELNICK EVEN CAMÉLIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	22.872.901/0001-06	60
Melnick Even Canela Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	22.607.835/0001-47	100
MELNICK EVEN CAPRICORNUS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	35.506.135/0001-08	100
Melnick Even Carnaúba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	21.044.491/0001-42	60
Melnick Even Carvalho Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	21.888.149/0001-29	100
Melnick Even Castanheira Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	16.816.234/0001-41	100
Melnick Even Cedro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	22.389.891/0001-52	100
Melnick Even Central de Equipamentos Ltda.	21.486.666/0001-71	100
Melnick Even Cepheus Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	35.504.876/0001-50	100
Melnick Even Cerejeira Empreendimento Imobiliário Ltda	16.825.403/0001-00	100
MELNICK EVEN CICLAME EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	23.981.881/0001-74	50
Melnick Even Cipreste Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	21.982.669/0001-04	35
MELNICK EVEN CITRINO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.	10.141.236/0001-00	100

6.4 Participação em sociedades

Razão social	CNPJ	Participação do emisor (%)
MELNICK EVEN COLUMBA EMPREEN DIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	35.504.887/0001-30	100
Melnick Even Coqueiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	22.389.870/0001-37	100
Melnick Even Coral Empreendimento Imobiliário SPE Ltda (antiga Santa Fé Canoas)	12.167.204/0001-09	100
MELNICK EVEN CORRESPONDENTE IMOBILIÁRIO LTDA.	30.358.111/0001-35	100
MELNICK EVEN CRISÂNTEMO URBANIZADORA LTDA.	22.965.659/0001-15	100
Melnick Even Cristal Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	09.814.349/0001-31	100
MELNICK EVEN CROMO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	30.068.375/0001-54	50
Melnick Even Crux Empreendimento Imobiliário Ltda	30.358.240/0001-23	100
MELNICK EVEN CUPUAÇU EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	24.530.616/0001-32	100
MELNICK EVEN DÁLIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	22.905.837/0001-12	50
Melnick Even Diamante Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	10.141.279/0001-87	100
Melnick Even Dolomita Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	14.142.385/0001-36	100

6.4 Participação em sociedades

Razão social	CNPJ	Participação do emisor (%)
MELNICK EVEN EMBAÚBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	22.591.169/0001-04	100
MELNICK EVEN FERRO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	30.396.353/0001-13	50
Melnick Even Figueira Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	14.744.027/0001-01	100
MELNICK EVEN FRÉSIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	22.952.800/0001-45	50
MELNICK EVEN FUCHSIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	22.910.797/0001-05	60
MELNICK EVEN GÁLIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	30.356.123/0001-20	50
MELNICK EVEN GARDENIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	22.903.602/0001-91	50
Melnick Even Gemini Empreendimento Imobiliário Ltda.	30.396.831/0001-95	100
MELNICK EVEN GERANIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	22.905.358/0001-04	50
MELNICK EVEN GERBERA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	22.902.660/0001-09	50

6.4 Participação em sociedades

Razão social	CNPJ	Participação do emisor (%)
MELNICK EVEN GIESTA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	24.482.321/0001-38	50
MELNICK EVEN GIRASSOL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	22.903.369/0001-47	50
MELNICK EVEN GLICÍNIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	24.454.229/0001-64	50
Melnick Even Granada Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	09.594.526/0001-11	100
Melnick Even Granito Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	14.076.770/0001-22	100
MELNICK EVEN GRAVIOLA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	24.530.624/0001-89	100
Melnick Even Guaritá Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	24.453.817/0001-83	100
Melnick Even Hematita Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	12.180.293/0001-15	100
MELNICK EVEN HIBISCO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	23.025.781/0001-74	50
Melnick Even Honoré Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	09.552.981/0001-54	100
MELNICK EVEN HORTÊNCIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	22.952.764/0001-10	50

6.4 Participação em sociedades

Razão social	CNPJ	Participação do emisor (%)
MELNICK EVEN HYDRA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	30.356.129/0001-06	100
Melnick Even Imbuia Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	17.810.279/0001-71	100
Melnick Even Ingá Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	21.604.176/0001-22	100
Melnick Even Ipê Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	16.816.267/0001-91	100
Melnick Even Jaborandi Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	22.856.943/0001-53	100
Melnick Even Jacarandá Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	14.744.126/0001-85	100
MELNICK EVEN JADE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.	09.635.642/0001-31	100
Melnick Even Jaspe Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	14.148.294/0001-08	100
Melnick Even Jequitibá Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	16.816.240/0001-07	100
Melnick Even Laranjeira Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	21.982.660/0001-95	100
MELNICK EVEN LAVANDA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	24.502.979/0001-64	50
MELNICK EVEN LIMA E SILVA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.	09.558.041/0001-72	100
Melnick Even Limoeiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	21.951.402/0001-41	100

6.4 Participação em sociedades

Razão social	CNPJ	Participação do emisor (%)
MELNICK EVEN LIRIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	24.530.981/0001-47	50
MELNICK EVEN LÓTUS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	22.951.964/0001-58	50
Melnick Even Louro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	22.588.738/0001-54	100
Melnick Even Lynx Empreendimento Imobiliário Ltda	30.360.442/0001-00	100
Melnick Even Macieira Empreendimento Imobiliário Ltda	21.044.448/0001-87	100
Melnick Even Madrepérola Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	13.473.553/0001-03	100
MELNICK EVEN MANGANÊS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	30.360.461/0001-36	50
Melnick Even Mangueira Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	21.179.904/0001-04	100
MELNICK EVEN MARGARIDA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	24.530.558/0001-47	50
Melnick Even Marmore Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	14.142.414/0001-60	100
MELNICK EVEN MERCÚRIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	30.396.966/0001-50	50
Melnick Even Mogno Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	21.072.478/0001-05	60
Melnick Even Negócios Imobiliários Ltda	10.274.663/0001-58	100

6.4 Participação em sociedades

Razão social	CNPJ	Participação do emisor (%)
Melnick Even Octans Empreendimento Imobiliário Ltda.	35.502.595/0001-68	100
Melnick Even Oliveira Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	14.744.111/0001-17	100
Melnick Even Opala Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	10.378.564/0001-16	100
MELNICK EVEN ORION EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	30.358.135/0001-94	100
MELNICK EVEN OURO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	30.247.687/0001-25	50
Melnick Even Parreira Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	21.345.936/0001-24	100
Melnick Even Participações Societárias Ltda (antiga Melnick Even Quartzo)	10.217.458/0001-50	100
Melnick Even Pavo Empreendimento Imobiliário Ltda.	35.504.198/0001-25	100
MELNICK EVEN PEÔNIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	23.981.982/0001-45	60
Melnick Even Peridoto Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	13.328.973/0001-04	100
Melnick Even Pérola Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	12.181.953/0001-82	100
Melnick Even Phoenix Empreendimento Imobiliário Ltda	30.397.629/0001-88	100
Melnick Even Pinheiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	21.179.785/0001-81	100
Melnick Even Pinus Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	21.246.436/0001-35	100

6.4 Participação em sociedades

Razão social	CNPJ	Participação do emisor (%)
MELNICK EVEN PISCES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	35.534.264/0001-00	100
MELNICK EVEN PITANGUEIRA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	21.951.511/0001-69	50
Melnick Even Plátano Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	21.683.626/0001-10	100
MELNICK EVEN PLATINA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	30.247.698/0001-05	50
MELNICK EVEN PRATA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	30.356.209/0001-53	50
Melnick Even Praziolita Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	13.328.910/0001-40	100
MELNICK EVEN RESERVA DO LAGO EMP. IMOBILIÁRIO LTDA. (ANTIGA CRISANTEMO)	22.967.374/0001-13	100
MELNICK EVEN RÓDIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	30.396.608/0001-48	50
MELNICK EVEN ROSA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	24.576.826/0001-61	50
Melnick Even Rubi Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	09.558.413/0001-60	100
Melnick Even Safira Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	13.304.420/0001-03	100
Melnick Even Sagittarius Empreendimento Imobiliário Ltda.	35.506.238/0001-78	100

6.4 Participação em sociedades

Razão social	CNPJ	Participação do emisor (%)
Melnick Even Scorpius Empreendimento Imobiliário Ltda	30.356.164/0001-17	100
MELNICK EVEN TIMBÓ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	22.591.114/0001-96	100
MELNICK EVEN TITÂNIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	30.356.215/0001-00	50
Melnick Even Topázio Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	13.403.526/0001-64	100
MELNICK EVEN TRIANGULUM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	35.504.926/0001-07	100
MELNICK EVEN TULIPA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	24.454.198/0001-41	50
Melnick Even Turmalina Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	10.389.274/0001-78	100
Melnick Even Turquesa Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	09.627.982/0001-10	100
Melnick Even Urbanizadora	21.074.660/0001-97	100
Melnick Even Urbanizadora Innovar Empreendimentos Imobiliários Ltda.	21.608.365/0001-73	30
Melnick Even Urucum Empreendimento Imobiliário Ltda	22.588.876/0001-33	100
MELNICK EVEN VIRGO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	30.360.449/0001-21	100
Melnick Even Volans Empreendimento Imobiliário Ltda	34.433.851/0001-40	100

6.4 Participação em sociedades

Razão social	CNPJ	Participação do emisor (%)
MELNICK EVEN ZINCO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	30.397.470/0001-00	50
MELNICK EVEN ZIRCÔNIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	30.424.001/0001-24	50
Melnick Even Zuckhan Campos Sales Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	14.179.057/0001-04	100
MELNICK EVEN DELPHINUS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	34.405.172/0001-67	100
MELNICK EVEN DRACO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	34.405.810/0001-40	100
MELNICK EVEN LIBRA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	34.404.972/0001-63	100
MELNICK EVEN LYRA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	34.405.320/0001-43	100
MELNICK EVEN PYXIS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	34.405.501/0001-70	100
MELNICK EVEN TAURUS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	34.404.873/0001-81	100
Melnick Hercules Empreendimento Imobiliário LTDA.	39.791.059/0001-80	100
MELNICK LEO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	39.785.541/0001-08	100
MELNICK LEPUS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	39.783.911/0001-78	100

6.4 Participação em sociedades

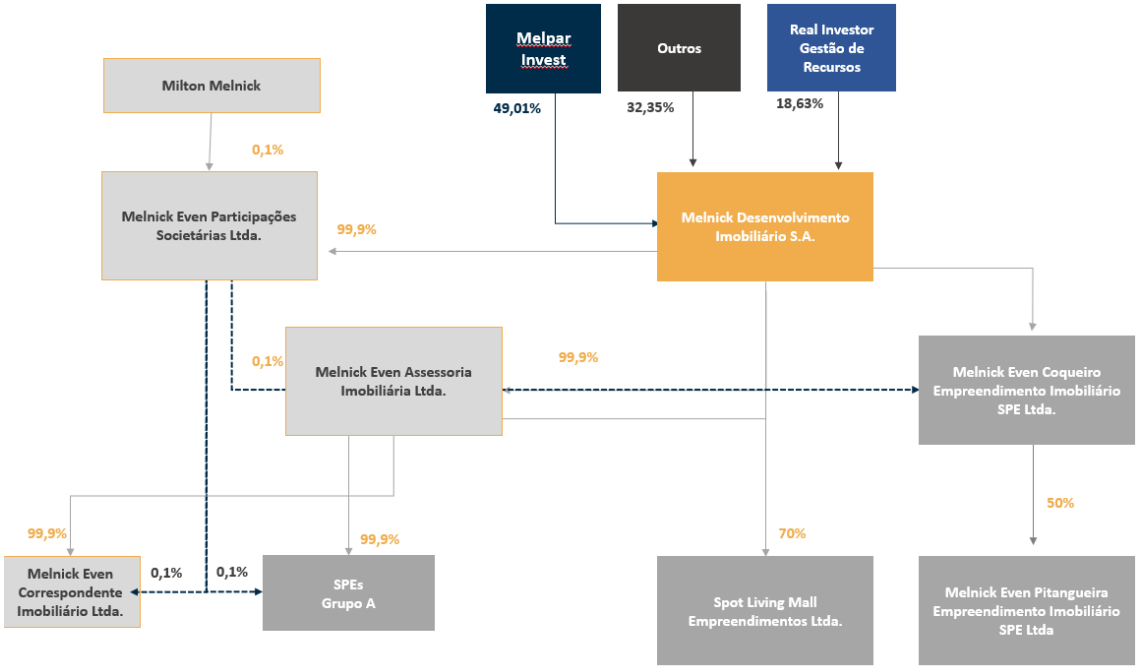
Razão social	CNPJ	Participação do emisor (%)
MELNICK LISBOA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	46.987.344/0001-37	100
MELNICK LONDRES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	46.987.312/0001-31	100
MELNICK LUPUS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	39.799.157/0001-64	100
MELNICK MADRID EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	46.987.304/0001-95	100
MELNICK MIAMI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	46.987.294/0001-98	100
MELNICK MONOCEROS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	39.780.736/0001-65	100
MELNICK MONTREAL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	46.987.488/0001-93	100
MELNICK NOVA YORK EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	46.987.278/0001-03	100
MELNICK PARIS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	46.987.264/0001-81	100
MELNICK PERSEUS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	40.115.791/0001-10	100
MELNICK ROMA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	46.987.247/0001-44	100
MELNICK SAGITTA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	39.722.091/0001-04	100

6.4 Participação em sociedades

Razão social	CNPJ	Participação do emisor (%)
MELNICK SCULPTOR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	39.721.850/0001-14	100
MELNICK SCUTUM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	39.732.806/0001-00	100
MELNICK SERPENS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	39.779.385/0001-72	100
MELNICK SEXTANS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	39.870.004/0001-66	100
MELNICK VIENA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	46.987.329/0001-99	100
MELNICK ZURIQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	46.987.231/0001-31	100
Pegasus Empreendimento Imobiliário Ltda.	34.330.974/0001-55	100
Ponta da Figueira Empreendiemtos Imobiliários S.A.	07.232.312/0001-70	25
PRION PARTICIPAÇÕES S.A.	28.007.960/0001-00	100
SPOT LIVING MALL EMPREENDIMENTOS LTDA.	24.527.288/0001-15	70
THEMIS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	40.604.387/0001-00	100
ZEUS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	40.605.869/0001-84	100

6.5 Organograma dos acionistas e do grupo econômico

6.5 - Organograma dos acionistas e do grupo econômico



Empresas Grupo A

Afrodite Empreendimento Imobiliário Ltda.	40.608.602/0001-40
Apolo Empreendimento Imobiliário Ltda.	40.627.744/0001-55
Athena Empreendimento Imobiliário Ltda.	40.608.191/0001-93
Canoas Coral Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	12.167.204/0001-09
Centaurus Empreendimento Imobiliário Ltda.	34.405.083/0001-10
Circinus Empreendimento Imobiliário Ltda.	34.405.361/0001-30
Eixo-M Engenharia Ltda.	08.282.828/0001-91
Melnick Antlia Empreendimento Imobiliário Ltda.	39.870.022/0001-48
Melnick Ara Empreendimento Imobiliário Ltda.	39.872.526/0001-05
Melnick Aries Empreendimento Imobiliário Ltda.	39.872.681/0001-13
Melnick Barcelona Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	46.987.380/0001-09
Melnick Berlim Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	46.987.402/0001-22
Melnick Bruxelas Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	46.987.397/0001-58
Melnick Cancer Empreendimento Imobiliário Ltda.	39.872.538/0001-21
Melnick Carina Empreendimento Imobiliário Ltda.	40.115.188/0001-38
Melnick Cetus Empreendimento Imobiliário Ltda.	39.872.101/0001-98
Melnick Chamaeleon Empreendimento Imobiliário Ltda.	39.870.056/0001-32
Melnick Chicago Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	46.987.353/0001-28
Melnick Corvus Empreendimento Imobiliário Ltda.	39.870.077/0001-58
Melnick Cygnus Empreendimento Imobiliário Ltda.	39.795.882/0001-64
Melnick Dublin Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	46.987.364/0001-08
Melnick Even Acácia Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	14.743.241/0001-35
Melnick Even Ágata Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	10.431.825/0001-14
Melnick Even Água Marinha Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	13.436.807/0001-13
Melnick Even Ametista Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	09.557.963/0001-65
Melnick Even Andiroba Empreendimento Imobiliário Ltda.	22.922.412/0001-11
Melnick Even Angelim Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	22.628.798/0001-53

6.5 Organograma dos acionistas e do grupo econômico

Melnick Even Angico Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	16.816.237/0001-85
Melnick Even Apus Empreendimento Imobiliário Ltda.	35.502.613/0001-01
Melnick Even Aquarius Empreendimento Imobiliário Ltda.	30.358.141/0001-41
Melnick Even Aquila Empreendimento Imobiliário Ltda.	35.502.578/0001-20
Melnick Even Araçá Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	21.608.281/0001-30
Melnick Even Aroeira Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	21.684.040/0001-70
Melnick Even Assessoria Imobiliária Ltda.	22.856.929/0001-50
Melnick Even Aurora Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	24.530.668/0001-09
Melnick Even Basalto Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	12.182.033/0001-89
Melnick Even Berilo Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	13.329.021/0001-05
Melnick Even Biribá Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	22.588.785/0001-06
Melnick Even Brita Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	12.166.030/0001-51
Melnick Even Cajueiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	16.825.454/0001-31
Melnick Even Cambuí Empreendimento Imobiliário Ltda.	24.547.179/0001-60
Melnick Even Canela Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	22.607.835/0001-47
Melnick Even Capricornus Empreendimento Imobiliário Ltda.	35.506.135/0001-08
Melnick Even Carvalho Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	21.888.149/0001-29
Melnick Even Castanheira Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	16.816.234/0001-41
Melnick Even Cedro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	22.389.891/0001-52
Melnick Even Central de Equipamentos Ltda.	21.486.666/0001-71
Melnick Even Cepheus Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	35.504.876/0001-50
Melnick Even Cerejeira Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	16.825.403/0001-00
Melnick Even Citrino Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	10.141.236/0001-00
Melnick Even Columba Empreendimento Imobiliário Ltda.	35.504.887/0001-30
Melnick Even Coqueiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	22.389.870/0001-37
Melnick Even Cristal Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	09.814.349/0001-31
Melnick Even Crux Empreendimento Imobiliário Ltda.	30.358.240/0001-23
Melnick Even Cupuaçu Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	24.530.616/0001-32
Melnick Even Diamante Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	10.141.279/0001-87
Melnick Even Dolomita Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	14.142.385/0001-36
Melnick Even Embaúba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	22.591.169/0001-04
Melnick Even Figueira Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	14.744.027/0001-01
Melnick Even Gemini Empreendimento Imobiliário Ltda.	30.396.831/0001-95
Melnick Even Granada Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	09.594.526/0001-11
Melnick Even Granito Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	14.076.770/0001-22
Melnick Even Graviola Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	24.530.624/0001-89
Melnick Even Guaritá Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	24.453.817/0001-83
Melnick Even Hematita Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	12.180.293/0001-15
Melnick Even Honoré Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	09.552.981/0001-54
Melnick Even Hydra Empreendimento Imobiliário Ltda.	30.356.129/0001-06
Melnick Even Imbuiá Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	17.810.279/0001-71
Melnick Even Ingá Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	21.604.176/0001-22
Melnick Even Ipê Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	16.816.267/0001-91
Melnick Even Jaborandi Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	22.856.943/0001-53
Melnick Even Jacarandá Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	14.744.126/0001-85
Melnick Even Jade Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	09.635.642.0001-31
Melnick Even Jaspe Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	14.148.294/0001-08
Melnick Even Jequitibá Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	16.816.240/0001-07
Melnick Even Laranjeira Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	21.982.660/0001-95
Melnick Even Lima e Silva Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	09.558.041/0001-72
Melnick Even Limoeiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	21.951.402/0001-41

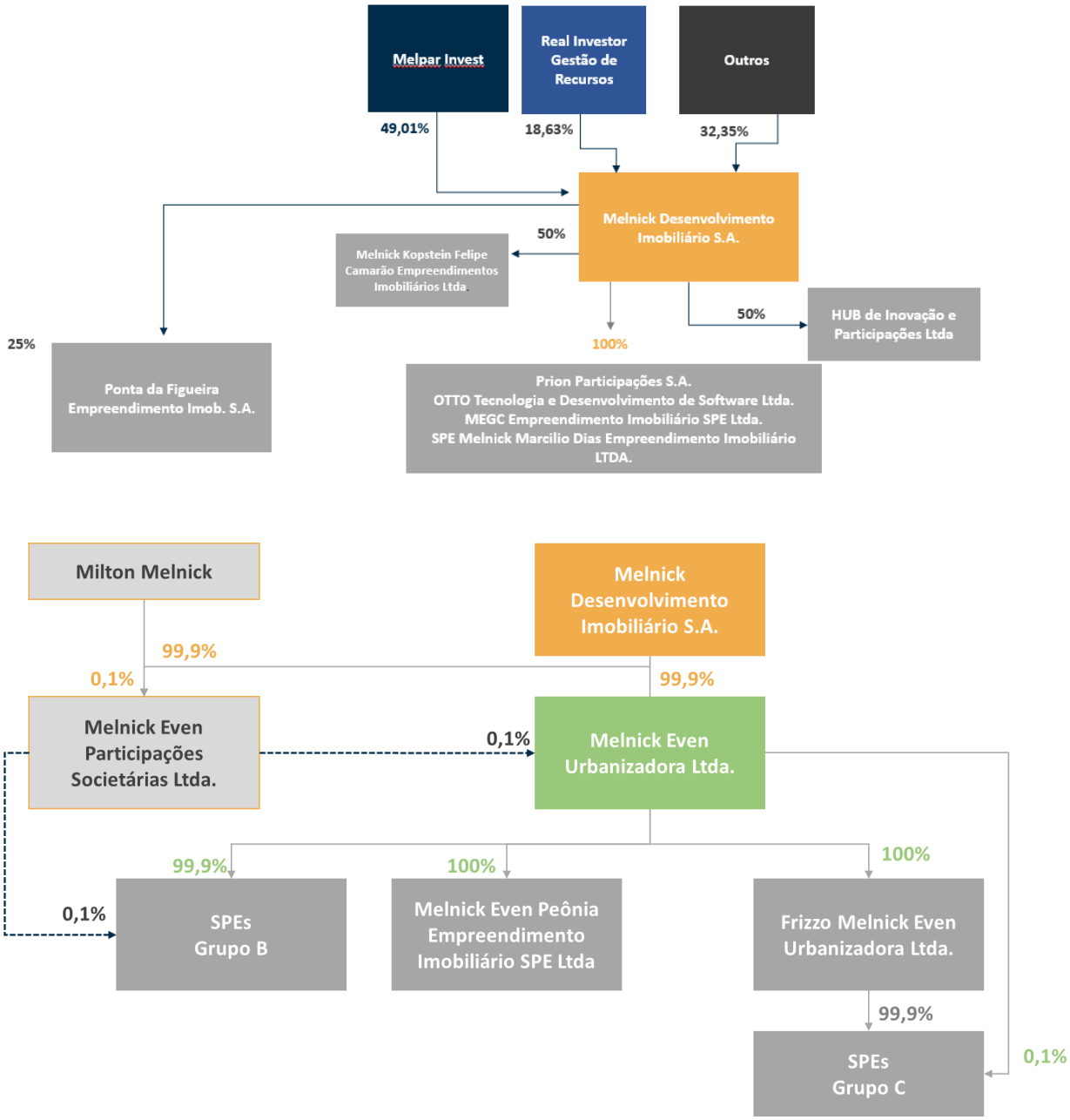
6.5 Organograma dos acionistas e do grupo econômico

Melnick Even Louro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	22.588.738/0001-54
Melnick Even Lynx Empreendimento Imobiliário Ltda.	30.360.442/0001-00
Melnick Even Macieira Empreendimento Imobiliário Ltda.	21.044.448/0001-87
Melnick Even Madrepérola Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	13.473.553/0001-03
Melnick Even Mangueira Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	21.179.904/0001-04
Melnick Even Marmore Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	14.142.414/0001-60
Melnick Even Negócios Imobiliários Ltda.	10.274.663/0001-58
Melnick Even Octans Empreendimento Imobiliário Ltda.	35.502.595/0001-68
Melnick Even Oliveira Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	14.744.111/0001-17
Melnick Even Opala Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	10.378.564/0001-16
Melnick Even Orion Empreendimento Imobiliário Ltda.	30.358.135/0001-94
Melnick Even Parreira Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	21.345.936/0001-24
Melnick Even Participações Societárias Ltda.	10.217.458/0001-50
Melnick Even Pavo Empreendimento Imobiliário Ltda.	35.504.198/0001-25
Melnick Even Peridoto Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	13.328.973/0001-04
Melnick Even Pérola Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	12.181.953/0001-82
Melnick Even Phoenix Empreendimento Imobiliário Ltda.	30.397.629/0001-88
Melnick Even Pinheiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	21.179.785/0001-81
Melnick Even Pinus Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	21.246.436/0001-35
Melnick Even Pisces Empreendimento Imobiliário Ltda.	35.534.264/0001-00
Melnick Even Platano Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	21.683.626/0001-10
Melnick Even Praziolita Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	13.328.910/0001-40
Melnick Even Rubi Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	09.558.413/0001-60
Melnick Even Safira Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	13.304.420/0001-03
Melnick Even Sagittarius Empreendimento Imobiliário Ltda.	35.506.238/0001-78
Melnick Even Scorpius Empreendimento Imobiliário Ltda.	30.356.164/0001-17
Melnick Even Timbó Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	22.591.114/0001-96
Melnick Even Topázio Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	13.403.526/0001-64
Melnick Even Triangulum Empreendimento Imobiliário Ltda.	35.504.926/0001-07
Melnick Even Turmalina Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	10.389.274/0001-78
Melnick Even Turquesa Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	09.627.982/0001-10
Melnick Even Urucum Empreendimento Imobiliário Ltda.	22.588.876/0001-33
Melnick Even Virgo Empreendimento Imobiliário Ltda.	30.360.449/0001-21
Melnick Even Zuckhan Campos Sales Empreend Imobiliário SPE Ltda.	14.179.057/0001-04
Melnick Even Delphinus Empreendimento Imobiliário Ltda.	34.405.172/0001-67
Melnick Even Draco Empreendimento Imobiliário Ltda.	34.405.810/0001-40
Melnick Even Libra Empreendimento Imobiliário Ltda.	34.404.972/0001-63
Melnick Even Lyra Empreendimento Imobiliário Ltda.	34.405.320/0001-43
Melnick Even Pyxis Empreendimento Imobiliário Ltda.	34.405.501/0001-70
Melnick Even Taurus Empreendimento Imobiliário Ltda.	34.404.873/0001-81
Melnick Hercules Empreendimento Imobiliário Ltda.	39.791.059/0001-80
Melnick Leo Empreendimento Imobiliário Ltda.	39.785.541/0001-08
Melnick Lepus Empreendimento Imobiliário Ltda.	39.783.911/0001-78
Melnick Lisboa Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	46.987.344/0001-37
Melnick Londres Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	46.987.312/0001-31
Melnick Lupus Empreendimento Imobiliário Ltda.	39.799.157/0001-64
Melnick Madrid Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	46.987.304/0001-95
Melnick Miami Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	46.987.294/0001-98
Melnick Monoceros Empreendimento Imobiliário Ltda.	39.780.736/0001-65
Melnick Montreal Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	46.987.488/0001-93
Melnick Nova York Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	46.987.278/0001-03

6.5 Organograma dos acionistas e do grupo econômico

Melnick Paris Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	46.987.264/0001-81
Melnick Perseus Empreendimento Imobiliário Ltda.	40.115.791/0001-10
Melnick Roma Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	46.987.247/0001-44
Melnick Sagitta Empreendimento Imobiliário Ltda.	39.722.091/0001-04
Melnick Sculptor Empreendimento Imobiliário Ltda.	39.721.850/0001-14
Melnick Scutum Empreendimento Imobiliário Ltda.	39.732.806/0001-00
Melnick Serpens Empreendimento Imobiliário Ltda.	39.779.385/0001-72
Melnick Sextans Empreendimento Imobiliário Ltda.	39.870.004/0001-66
Melnick Viena Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	46.987.329/0001-99
Pegasus Empreendimento Imobiliário Ltda.	34.330.974/0001-55
Themis Empreendimento Imobiliário Ltda.	40.604.387/0001-00
Zeus Empreendimento Imobiliário Ltda.	40.605.869/0001-84

6.5 Organograma dos acionistas e do grupo econômico



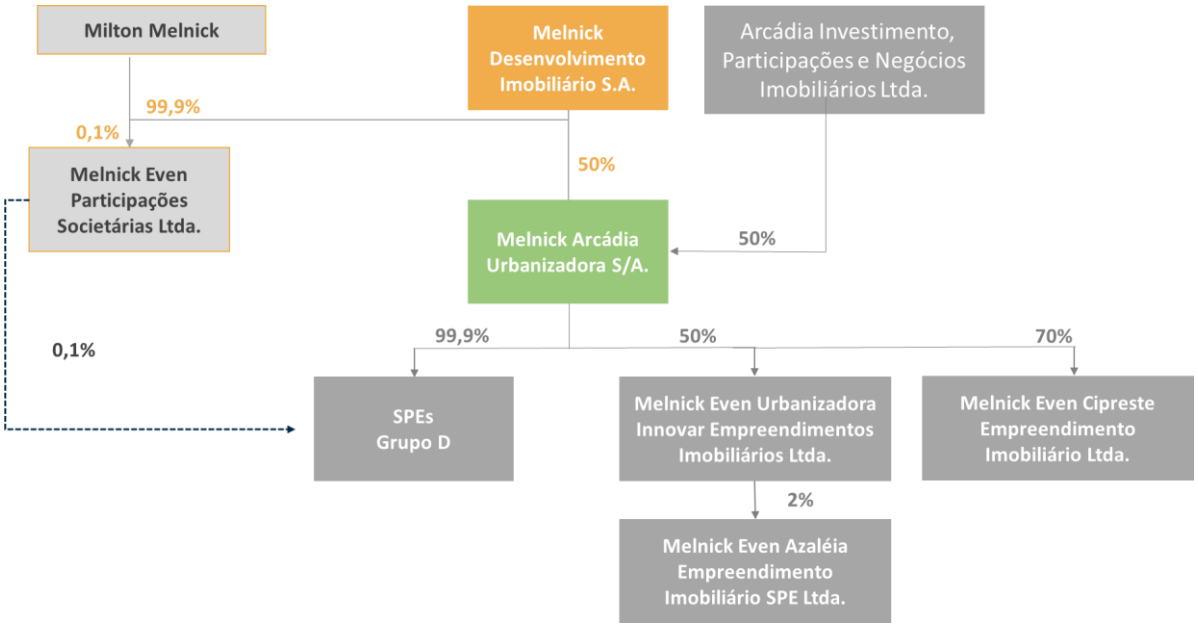
Empresas Grupo B

Melnick Even Carnaúba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	21.044.491/0001-42
Melnick Even Mogno Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	21.072.478/0001-05
Melnick Even Camélia Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	22.872.901/0001-06
Melnick Even Fuchsia Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	22.910.797/0001-05

Empresas Grupo C

Melnick Even Reserva do Lago Empreendimento Imobiliário Ltda	22.967.374/0001-13

6.5 Organograma dos acionistas e do grupo econômico



Empresas Grupo D

Melnick Even Hortência Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	22.952.764/0001-10
Melnick Even Dália Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	22.905.837/0001-12
Melnick Even Girassol Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	22.903.369/0001-47
Melnick Even Lótus Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	22.951.964/0001-58
Melnick Even Begonia Empreendimento Imobiliário Ltda.	22.871.893/0001-83
Melnick Even Geranio Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	22.905.358/0001-04
Melnick Even Gardenia Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	22.903.602/0001-91
Melnick Even Amarilis Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	22.902.090/0001-49
Melnick Even Bromélia Empreendimento Imobiliário Ltda.	22.902.026/0001-68
Melnick Even Gerbera Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	22.902.660/0001-09
Melnick Even Hibisco Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	23.025.781/0001-74
Melnick Even Glicínia Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	24.454.229/0001-64
Melnick Even Giesta Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	24.482.321/0001-38
Melnick Even Frésia Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	22.952.800/0001-45
Melnick Even Berberis Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	23.982.016/0001-42
Melnick Even Astromélia Empreendimento Imobiliário Ltda.	24.530.565/0001-49
Melnick Even Margarida Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	24.530.558/0001-47
Melnick Even Tulipa Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	24.454.198/0001-41
Melnick Even Rosa Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	24.576.826/0001-61
Melnick Even Lirio Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	24.530.981/0001-47
Melnick Even Ciclame Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	23.981.881/0001-74
Melnick Even Aster Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	24.454.251/0001-04
Melnick Even Lavanda Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	24.502.979/0001-64
Melnick Even Alumínio Empreendimento Imobiliário Ltda.	30.358.226/0001-20
Melnick Even Bronze Empreendimento Imobiliário Ltda.	30.068.413/0001-79
Melnick Even Cromo Empreendimento Imobiliário Ltda.	30.068.375/0001-54

6.5 Organograma dos acionistas e do grupo econômico

Melnick Even Ferro Empreendimento Imobiliário Ltda.	30.396.353/0001-13
Melnick Even Gálio Empreendimento Imobiliário Ltda.	30.356.123/0001-20
Melnick Even Manganês Empreendimento Imobiliário Ltda.	30.360.461/0001-36
Melnick Even Mercúrio Empreendimento Imobiliário Ltda.	30.396.966/0001-50
Melnick Even Ouro Empreendimento Imobiliário Ltda.	30.247.687/0001-25
Melnick Even Prata Empreendimento Imobiliário Ltda.	30.356.209/0001-53
Melnick Even Platina Empreendimento Imobiliário Ltda.	30.247.698/0001-05
Melnick Even Ródio Empreendimento Imobiliário Ltda.	30.396.608/0001-48
Melnick Even Titânio Empreendimento Imobiliário Ltda.	30.356.215/0001-00
Melnick Even Zinco Empreendimento Imobiliário Ltda.	30.397.470/0001-00
Melnick Even Zircônio Empreendimento Imobiliário Ltda.	30.424.001/0001-24

6.6 Outras informações relevantes

6.6. Fornecer outras informações que o emissor julgue relevante.

Em relação às informações do Item 6.1/6.2. acima, a Companhia esclarece que a participação relevante é detida em conjunto por diferentes fundos de investimentos ou carteiras sob uma mesma gestão. Assim, estão indicados como acionistas os gestores (Melpar Invest e Real Investor Gestão de Recursos Ltda.), com a apresentação da totalidade da participação detida pelos fundos ou carteiras por eles geridas.

7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

7.1. Descrever as principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal do emissor, identificando:

A estrutura administrativa da Companhia é constituída pelo conselho de administração e pela diretoria estatutária, conforme previsto no art. 14 do seu estatuto social, além de um conselho fiscal não permanente.

Além disso, o conselho de administração conta com 4 (quatro) comitês de assessoramento, quais sejam: (i) comitê de auditoria; (ii) comitê financeiro; e (iii) comitê de transações com partes relacionadas e (iv) comitê de ética.

a. principais características das políticas de indicação e preenchimento de cargos, se houver, e, caso o emissor a divulgue, locais na rede mundial de computadores em que o documento pode ser consultado

A Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. possui uma "Política de Indicação de Membros do Conselho de Administração, Diretoria e Comitês" ("Política de Indicação"), aprovada pelo Conselho de Administração em 13/11/2020. A Diretoria é responsável por monitorar e aplicar a referida política, que está disponível para consulta no site https://ri.melnick.com.br

A indicação dos membros para o Conselho de Administração, Diretoria e Comitês da Companhia é pautada nas melhores práticas de governança corporativa. Os principais critérios previstos na Política de Indicação incluem: (a) alinhamento e comprometimento com os valores e a cultura da Companhia e de seu Código de Conduta; (b) reputação ilibada; (c) formação acadêmica compatível com as suas atribuições, conforme descritas no Estatuto Social; (d) conhecimento e experiência profissional compatível com o cargo para o qual foi indicado; e (e) inexistência de conflito de interesse. Não são estabelecidos critérios mínimos ou máximos com base em gênero, cor, raça, ou outros critérios para a escolha dos membros do Conselho de Administração, da Diretoria ou dos Comitês da Companhia.

Além disso, a Política de Indicação tem como objetivo garantir que a composição dos órgãos da administração e dos comitês seja formada por um grupo que esteja alinhado com os valores da Companhia. Buscamos nomear indivíduos com competências complementares e habilidades que possibilitem a efetiva implementação das estratégias estabelecidas pela Companhia.

b. Se há mecanismos de avaliação de desempenho, informando, em caso positivo:

i. a periodicidade das avaliações e sua abrangência

A Companhia possui mecanismo de avaliação de desempenho. O Conselho de Administração realiza, ao menos uma vez durante a vigência do mandato da administração, a sua avaliação como órgão colegiado. Além disso, os membros da Diretoria e dos Comitês também são avaliados, individualmente, anualmente.

Serão elegíveis para participar do processo de avaliação, como avaliadores e/ou avaliados, os membros da Diretoria e dos Comitês. Em relação aos membros dos Comitês, somente serão avaliados aqueles que estiverem na função por, pelo menos, 2 (duas) reuniões do comitê do qual é parte.

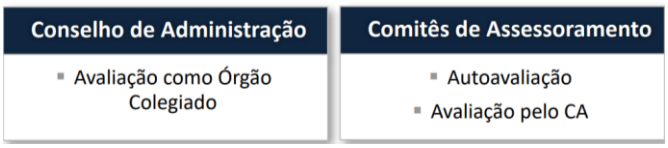
7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

O Presidente do Conselho de Administração é o responsável pela condução do processo de avaliação da Diretoria e dos Comitês, exceto no caso da avaliação de desempenho do Comitê de Auditoria que é de responsabilidade do seu Coordenador. É facultado ao Presidente do Conselho de Administração a utilização de assessoria externa especializada.

Os resultados consolidados das avaliações dos membros da Diretoria e dos Comitês serão divulgados em sessões de *feedback* individuais. Os membros do Conselho de Administração da Companhia recebem o resultado consolidado das avaliações dos membros da Diretoria e Comitês, como aplicável.

ii. metodologia adotada e os principais critérios utilizados nas avaliações

Em relação à metodologia adotada, o processo de avaliação consiste nas seguintes etapas: (i) autoavaliação individual dos membros da Diretoria e dos Comitês; e (ii) na avaliação do próprio Conselho de Administração, enquanto órgão colegiado.



O processo de avaliação é estruturado levando em consideração as características e responsabilidades específicas do Conselho de Administração, bem como dos membros da Diretoria e dos Comitês, buscando alcançar um alto nível de especialização durante a avaliação.

Os principais critérios utilizados na avaliação dos membros dos Comitês são: (i) assiduidade no exame e no debate das matérias discutidas; (ii) a contribuição ativa no procedimento decisório; e (iii) o comprometimento com o exercício das suas funções.

Já os membros da Diretoria são avaliados de acordo com as suas performances individuais e metas corporativas, que são definidas anualmente de acordo com a estratégia da Companhia.

iii. se foram contratados serviços de consultoria ou assessoria externos

Avaliação do Conselho de Administração e dos Comitês ocorrida em 2022, foi realizada pela Drixx Advisors (consultoria), responsável pela aplicação e consolidação das respostas. Os formulários foram tratados de forma totalmente confidencial (apenas a consultoria teve acesso aos formulários individuais).

c. regras de identificação e administração de conflitos de interesses

Dentre as iniciativas da Companhia para identificar e administrar conflitos de interesses, o qual é pautado no Código de Conduta da Companhia, está o processo preenchimento do formulário de Conflitos de Interesses, o qual é distribuído a todos os colaboradores, diretores, membros de comitês e conselheiros, visando o mapeamento de potenciais conflitos de interesse e consequentemente o monitoramento deles. Além disso possuímos a Política de Transações com Partes Relacionadas da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("Política Partes Relacionadas"), que pode ser consultada em https://ri.melnick.com.br/.

7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

A referida política disciplina regras e procedimentos a serem observadas pela Companhia em situações com potencial conflito de interesses, em linha com as melhores práticas de governança corporativa e a legislação aplicável. A Política Partes Relacionadas tem como objetivo assegurar que todas as decisões, especialmente aquelas relacionadas às transações com partes relacionadas, sejam tomadas observando os interesses da Companhia e de seus acionistas e, ainda, sejam conduzidas com transparência e em condições de mercado.

A Companhia possui Comitê de Transações com Partes Relacionadas que é responsável pela análise e exame das potenciais transações com Partes Relacionadas, observados os termos da Política Partes Relacionadas.

A Melnick possui uma área de gestão de risco e compliance que realiza reportes mensais ao Comitê de Auditoria abrangendo temas de conflito de interesse, cabendo ao coordenador do Comitê de Auditoria reportar ao conselho de administração, quando necessário, tendo o suporte da área de Auditoria Interna para eventuais avaliações específicas nos processos ou casos que forem demandados.

e. se houver, objetivos específicos que o emissor possua com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração e de seu conselho fiscal

A Companhia não possui objetivos específicos em reação à diversidade de gênero, cor, raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração. De acordo com a Política de Indicação, não há critérios mínimos ou máximos estabelecidos para a seleção dos membros do Conselho de Administração em relação à atributos relacionados a diversidade. As principais características da Política de Indicação estão descritas no item 7.1 "a" acima.

f. papel dos órgãos de administração na avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima

Em relação ao clima, a Companhia está empenhada em elaborar seu relatório de sustentabilidade, mapeando todos os processos e impactos, envolvendo diversas áreas para impulsionar melhorias de sua gestão. Os principais temas materiais que serão abordados no referido relatório serão: relacionamento com a comunidade, construção sustentável, diversidade, equidade e inclusão, gestão de riscos, saúde e segurança do trabalho, relacionamento e satisfação dos clientes, qualidade do produto, estratégia e desempenho econômico do negócio e governança e qualidade.

7.1D Descrição das principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

Quantidade de membros por declaração de gênero

	Feminino	Masculino	Não binário	Outros	Prefere não responder
Diretoria	0	4	0	0	0
Conselho de Administração - Efetivos	0	6	0	0	0
Conselho de Administração - Suplentes	1	1	0	0	0
Conselho Fiscal - Efetivos	1	2	0	0	0
Conselho Fiscal - Suplentes	1	2	0	0	0
TOTAL = 18	**3**	**15**	**0**	**0**	**0**

Quantidade de membros por declaração de cor e raça

	Amarelo	Branco	Preto	Pardo	Indígena	Outros	Prefere não responder
Diretoria	0	4	0	0	0	0	0
Conselho de Administração - Efetivos	0	6	0	0	0	0	0
Conselho de Administração - Suplentes	0	2	0	0	0	0	0
Conselho Fiscal - Efetivos	0	3	0	0	0	0	0
Conselho Fiscal - Suplentes	0	3	0	0	0	0	0
TOTAL = 18	**0**	**18**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

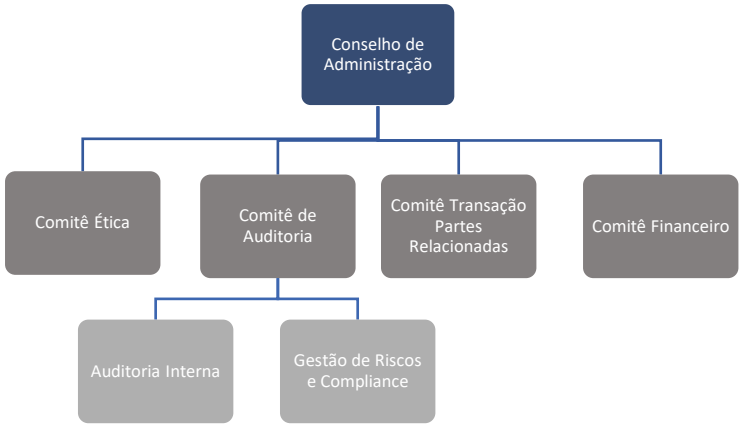
Quantidade de membros - Pessoas com Deficiência

	Pessoas com Deficiência	Pessoas sem Deficiência	Prefere não responder
Diretoria	0	4	0
Conselho de Administração - Efetivos	0	6	0
Conselho de Administração - Suplentes	0	2	0
Conselho Fiscal - Efetivos	0	3	0
Conselho Fiscal - Suplentes	0	3	0
TOTAL = 18	**0**	**18**	**0**

7.2 Informações relacionadas ao conselho de administração

7.2 Em relação especificamente ao conselho de administração, indicar:

a. órgãos e comitês permanentes que se reportem ao conselho de administração.



b. de que forma o conselho de administração avalia o trabalho da auditoria independente, indicando se o emissor possui uma política de contratação de serviços de extra-auditoria com o auditor independente e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado.

O papel do Conselho de Administração, considerando o relacionamento entre a Companhia e a Auditoria Independente, é intermediado pelo Comitê de Auditoria, cujo Regimento Interno do Comitê de Auditoria foi aprovada pelo Conselho de Administração, disponível para consulta no site de relações com investidores, no endereço https://ri.melnick.com.br/.

O Comitê de Auditoria tem como objetivo supervisionar a qualidade e integridade dos relatórios financeiros, a aderência às normas legais, estatutárias e regulatórias, a adequação dos processos relativos à gestão de riscos e as atividades dos auditores independentes. Até a data deste Formulário de Referência, serviços que excedem as responsabilidades da auditoria independente não foram contratados.

c. se houver, canais instituídos para que questões críticas relacionadas a temas e práticas ASG e de conformidade cheguem ao conhecimento do conselho de administração

A Companhia possui sob a gestão do Comitê de Ética, um Canal de Ética destinado a qualquer pessoa que queira fazer uma comunicação de relatos, tirar dúvidas ou dar sugestões relacionadas ao nosso Código de Conduta e demais legislações vigentes aplicáveis à Companhia e suas controladas e ao trabalho nelas desenvolvido. Este Canal é gerido por uma empresa externa e o serviço funciona 24 horas por dia, 7 vezes por semana e os relatos podem ser feitos

7.2 Informações relacionadas ao conselho de administração

de forma anônima ou identificada. Contatos: 0800 800 2929 ou www.melnick.com.br/canaldeetica

7.3 Composição e experiências profissionais da administração e do conselho fiscal

Funcionamento do conselho fiscal: Não permanente e instalado

Nome CESAR CHICAYBAN NETO **CPF:** 038.833.397-92 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profissão:** Economista **Data de Nascimento:** 06/10/1973

Experiência Profissional: Graduou-se em Economia pela Universidade Federal Fluminense no Rio de Janeiro em 1995, e obteve um MBA pela Simon Business School da Universidade de Rochester em 2000, e completou um Programa de Desenvolvimento Executivo na Harvard Business School em 2004. Cesar atualmente é CEO da Vila Rica Capital, uma gestora de ativos independente focada em estratégias de crédito alternativos e possui mais de 27 anos de experiência como banqueiro sênior e consultor em grandes bancos, tendo atuado em Nova York, Genebra, Londres e São Paulo. Atuou durante 22 anos no Citigroup, onde, como Gerente de Mercado Global para Citi Wealth Management em Nova York, esteve responsável pela gestão de mais de US$300 bilhões em ativos de alguns dos investidores institucionais mais sofisticados e escritórios de família em todo o mundo.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Detalhar o cargo exercido	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho de Administração	29/04/2024	Até a AGO de 2026	Conselho de Adm. Independente (Efetivo)		29/04/2024	Não	05/06/2023

Nome FERNANDO MENDA TORNAIM **CPF:** 990.967.650-87 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profissão:** Administrador **Data de Nascimento:** 25/04/1981

Experiência Profissional: Fundador e diretor-geral da Tornak, Holding de Participações e Investimentos, que desde 2012 atua nos segmentos comunicação, imobiliário, arenas experience, digital e varejo.

Sócio e vice-presidente do conselho de administração do Grupo RBS, principal grupo de comunicação do Sul do País, com faturamento de cerca de R$ 1B.

Graduou-se em Administração de Empresas na PUCRS, após três anos na mesma faculdade da Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS).
Durante um semestre, estudou em curso de desenvolvimento de lideranças na Harvard Business School (HBS).

Aos 18 anos empreendeu seu primeiro negócio, o Kzuka, uma aposta inédita no país e que se tornaria uma plataforma completa de comunicação direcionada ao público jovem. O Kzuka foi adquirido pelo Grupo RBS em 2005, 5 anos após o lançamento.
Em 2010, recebeu em Amsterdam o Prêmio Internacional Jovem Leitor, conferido pela Associação Mundial de Jornais às melhores iniciativas desse segmento ao redor do mundo.

Desde 2012 à frente da Tornak, a Holding ampliou o portfólio e detém participações em 26 diferentes negócios, como o Cais Embarcadero, o Viva Open Mall e outros. Em outubro de 2020 a empresa lançou, em uma iniciativa em conjunto com o Grupo Globo, o Globo Experience, que é o principal negócio multiplataforma experience do país e marcou a entrada da Globo, maior Grupo de comunicação da América Latina, em um novo canal de comunicação e interação com seu público.

Em junho de 2022, através da Holding TKPar, a Tornak se associou ao Grupo RBS.

Além da participação em diferentes empreendimentos, a Tornak detém portfólio de investimentos em ativos imobiliários e financeiros.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Detalhar o cargo exercido	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho de Administração	21/10/2024	2 anos, até a 1ª RCA após AGO de 2026	Conselho de Administração (Suplente)		21/10/2024	Não	21/10/2024

Nome GABRIELA LORETO **CPF:** 020.944.250-61 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profissão:** Advogada **Data de Nascimento:** 10/11/1988

Experiência Profissional: É bacharel em Direito pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS) e especialista em Direito Tributário pelo Instituto Brasileiro de Estudos Tributários (IBET). Sócia do escritório Eichenberg, Lobato, Abreu & Advogados Associados.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Detalhar o cargo exercido	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho Fiscal	29/04/2025	1 ano, até a 1ª RCA após AGO de 2026	C.F.(Efetivo)Eleito p/Minor.Ordinaristas		05/05/2025	Não	05/05/2025

Nome JOELSON BARBOSA BOEIRA **CPF:** 578.422.720-34 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profissão:** Contador **Data de Nascimento:** 08/10/1971

Experiência Profissional: Graduado em Ciências Contábeis pela Universidade do Vale do Rio dos Sinos (UNISINOS), possui Pós-graduação em Engenharia de Custos Marginais e Tarifação de Energia elétrica pela Universidade Presbiteriana Mackenzie (MACKENZIE), MBA em Gestão Financeira, Controladoria e Auditoria pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) e Gestão Financeira e Mercado de Capitais pela New York Institute of Finance (NYIF). Entre 2021 e 2023 atuou como Diretor Financeiro na Oleoplan S/A – Óleos Vegetais Planalto e entre 2013 e 2021 atuou como Diretor Financeiro no Banco Digimais S/A. Também atuou em posições de Gerente de Controladoria, Gerente Contábil e Gerente Financeiro entre 1992 e 2013 em companhias tais como Lojas Renner S/A, Rio Grande Energia S/A e Banco Original S/A.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Detalhar o cargo exercido	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Diretoria	17/11/2023	2 anos, até a 1ª RCA após AGO de 2026	Outros Diretores	Diretor Administrativo	17/11/2023		17/11/2023

Nome JULIANO MELNICK **CPF:** 676.175.650-20 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profissão:** Engenheiro Civil **Data de Nascimento:** 02/01/1973

Experiência Profissional: Graduou-se em Engenharia Civil pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS). Iniciou sua atuação na Melnick Construções em 1994. Entre 2011 e 2019, Juliano ocupou o cargo de Diretor Executivo na Companhia. Em 2020, foi eleito Diretor Presidente da Companhia. O Sr. Juliano Melnick não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Detalhar o cargo exercido	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Diretoria	23/05/2023	2 anos, até a 1ª RCA após AGO de 2024	Diretor de Relações com Investidores	Diretor Financeiro e de Relações com Investidores	23/05/2023		17/12/2010

Nome LEANDRO MELNICK **CPF:** 909.596.470-15 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profissão:** Engenheiro Civil **Data de Nascimento:** 17/09/1976

Experiência Profissional: Graduou-se em Engenharia Civil pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS) e cursou pós-graduação em Gestão Empresarial na Fundação Getúlio Vargas. Iniciou sua atuação na Melnick Construções em 1996. Entre 2010 e 2019, Leandro ocupou o cargo de Diretor Presidente da Companhia, hoje, ocupa o cargo de Presidente do Conselho de Administração da Companhia. Atualmente, também é Diretor Presidente e Vice Presidente do Conselho de Administração da Even S.A. O Sr. Leandro Melnick não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Detalhar o cargo exercido	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Diretoria e Conselho de Administração	29/04/2024	2 anos, até a 1ª RCA após AGO de 2026	Conselheiro(Efetivo) e Dir. Presidente		29/04/2024	Não	17/12/2010

Nome LISIANE BEATRIZ DA SILVA BOTELHO **CPF:** 577.468.260-91 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profissão:** Contadora **Data de Nascimento:** 29/04/1969

Experiência Profissional: É bacharel em Ciências Contábeis pela Universidade Luterana do Brasil (ULBRA) e possui MBA em Controladoria Estratégica pela FADERGS. Contadora na Referencial Serviços Contábeis Ltda., com mais de 30 anos de experiência, especializada em empresas incorporadoras de imóveis.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Detalhar o cargo exercido	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho Fiscal	29/04/2025	1 ano, até a 1ª RCA após AGO de 2026	C.F.(Suplent)Eleito p/Minor.Ordinaristas		05/05/2025	Não	05/05/2025

Nome LUCAS EICHENBERG **CPF:** 943.161.390-53 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profissão:** Advogado **Data de Nascimento:** 06/04/1977

Experiência Profissional: É bacharel em Direito pela Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul (PUC-RS). Sócio do escritório Eichenberg, Lobato, Abreu & Advogados Associados.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Detalhar o cargo exercido	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho Fiscal	29/04/2025	1 ano, até a 1ª RCA após AGO de 2026	C.F.(Suplent)Eleito p/Minor.Ordinaristas		05/05/2025	Não	05/05/2025

Nome MARCELO CABRAL BERNABE **CPF:** 265.142.448-07 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profissão:** Economista **Data de Nascimento:** 17/12/1978

Experiência Profissional: Graduado em Economia pelo Insper e com pós-graduação em Administração de Empresas com extensão em finanças pela FGV.Iniciou sua carreira no Unibanco, onde transitou por diversas áreas e produtos, e em 2006 assumiu a posição de gestor de fundos de renda variável no banco. Em 2009, assumiu como gestor na Brasil Warrant Gestão de Investimentos, como portifólio médio gerido de R$650 mi e, em 2017, tornou-se sócio e gestor na Kapitalo, com aproximadamente R$1,5 bi sob gestão.Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99. O Sr. Marcelo Cabral Bernabeé considerado independente de acordo com os critérios estabelecidos no Regulamento do Novo Mercado.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Detalhar o cargo exercido	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho de Administração	29/04/2024	2 anos, até a AGO de 2026	Conselho de Adm. Independente (Efetivo)		29/04/2024	Não	30/07/2020

Nome MARCELO GUEDES **CPF:** 972.079.180-20 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profissão:** Engenheiro Civil **Data de Nascimento:** 04/12/1981

Experiência Profissional: Graduou-se em Engenharia Civil pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS) e possui Pós-graduação em Gestão de Projetos pela ESPM e MBA em gestão de Negócios Imobiliários e da Construção Civil pela Fundação Getúlio Vargas. Marcelo iniciou sua carreira na Companhia em 2005, como estagiário, tendo atuado nas áreas de Projetos e Orçamentos. Entre 2009 e 2015, esteve à frente da área de Novos Negócios e, a partir de 2015, Marcelo tornou-se Diretor de Incorporação da Companhia. O Sr. Marcelo Guedes não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Detalhar o cargo exercido	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Diretoria	09/05/2022	2 anos, até a 1ª RCA após AGO de 2026	Outros Diretores	Diretor Superintendente de Incorporações	09/05/2022		30/07/2020

Nome MARIA LUIZA DOS ANJOS OLIVEIRA **CPF:** 383.231.608-64 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profissão:** Contadora **Data de Nascimento:** 16/09/1989

Experiência Profissional:

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Detalhar o cargo exercido	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho de Administração	13/05/2024	2 anos, até a 1ª RCA após AGO de 2026	Conselho de Adm. Independente (Suplente)		13/05/2024	Não	09/05/2022

Nome MATHEUS GASPAROTTO CANDIDO **CPF:** 419.478.988-17 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profissão:** Engenheiro **Data de Nascimento:** 27/01/1995

Experiência Profissional: Engenheiro de Materiais formado pela Universidade Tecnológica Federal do Paraná, graduado em Finanças Corporativas & Investiment Banking pela FIA Business School e com certificação CGA pela ANBIMA, Matheus é sócio e analista na área de Research na Real Investor Asset Management, gestora de recursos focada na estratégia de ações. Atuou também na área de Relações com Investidores de uma das maiores incorporadoras do país, Cyrela Brazil Realty, onde atuava na preparação de informações para o mercado e administração, atendendo a demanda de investidores e de stakeholders no geral.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Detalhar o cargo exercido	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho de Administração	21/10/2024	2 anos, até a 1ª RCA após AGO de 2026	Conselho de Adm. Independente (Efetivo)		21/10/2024	Não	21/10/2024

Nome MILTON MELNICK **CPF:** 012.380.270-91 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profissão:** Engenheiro Civil **Data de Nascimento:** 10/12/1942

Experiência Profissional: Graduou-se em Engenharia Civil pela Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul (PUCRS). Entre 1970 e 1990 foi sócio-fundador da Melco Construções e Incorporações Ltda. Desde então ocupa o cargo de Diretor Institucional da Companhia. Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Detalhar o cargo exercido	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho de Administração	29/04/2024	2 anos, até a AGO de 2026	Presidente do Conselho de Administração		29/04/2024	Não	17/12/2010

Nome PAULO JONI TEIXEIRA **CPF:** 066.931.480-34 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profissão:** Contador **Data de Nascimento:** 26/03/1951

Experiência Profissional: É bacharel em Ciências Contábeis pela Universidade Luterana do Brasil (ULBRA). Especialista em tributação fiscal e em administração e planejamento para docentes. Professor de pós-graduação na Unisinos e UCS, ministrando cursos em entidades como SESCAP, SESCON e CRC-SC.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Detalhar o cargo exercido	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho Fiscal	29/04/2025	1 ano, até a 1ª RCA após AGO de 2026	C.F.(Efetivo)Eleito p/Minor.Ordinaristas		05/05/2025	Não	05/05/2025

Nome ROBERTO BRANCHI **CPF:** 705.046.790-15 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profissão:** Contador **Data de Nascimento:** 22/09/1972

Experiência Profissional: É consultor, mentor, conselheiro e professor, com mais de 25 anos de experiência em auditoria, consultoria, gestão financeira e controladoria. Atuou como executivo em gestora de fundos de Venture Capital e Private Equity, além de controller em diversas empresas.
Atualmente é sócio da Ardenas Partners e conselheiro fiscal no IBEF-RS, DU99 e Lojas Renner S.A..
Mestre em Economia (Controladoria) pela UFRGS, onde também se graduou em Ciências Contábeis e se especializou em Controladoria de Gestão.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Detalhar o cargo exercido	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho Fiscal	29/04/2025	1 ano, até a 1ª RCA após AGO de 2026	C.F.(Suplent)Eleito p/Minor.Ordinaristas		05/05/2025	Não	05/05/2025

Nome RODRIGO SEARA CASSOL **CPF:** 857.510.149-87 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profissão:** Administrador **Data de Nascimento:** 05/01/1972

Experiência Profissional: Rodrigo Cassol é formado em Administração pela Universidade do Estado de Santa Catarina e ingressou na Cassol Centerlar 1990 como Gerente de Crédito e Cobrança.
Em 1993 passou a atuar na área de Compras e em 1997 tornou-se Diretor Comercial.
Já em 2009 assumiu o cargo de Diretor Superintendente permanecendo até 2015.
Atualmente é o Presidente do Grupo Cassol.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Detalhar o cargo exercido	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho de Administração	29/04/2025	1 ano, até a 1ª RCA após AGO de 2026	Conselho de Adm. Independente (Efetivo)		05/05/2025	Não	05/05/2025

Nome ROGÉRIO ROKEMBACH **CPF:** 489.955.410-91 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profissão:** Contador **Data de Nascimento:** 11/01/1967

Experiência Profissional: Bacharel em Ciências Contábeis pela PUC-RS. É especialista em auditoria contábil e de sistemas e em administração e estratégia empresarial. Conselheiro Fiscal certificado pelo IBGC e sócio de auditoria na HLB Brasil.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Detalhar o cargo exercido	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho Fiscal	29/04/2025	1 ano, até a 1ª RCA após AGO de 2026	Pres. C.F.Eleito p/Minor.Ordinaristas		05/05/2025	Não	05/05/2025

7.4 Composição dos comitês

Nome: ALBERTO FLORES ROSA **CPF:** 830.210.350-00 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profissão:** Advogado **Data de Nascimento:** 20/06/1984

Experiência Profissional: Bacharel em Direito pela UniRitter, com LL.M em Direito Empresarial pela Fundação Getulio Vargas (FGV) e formação executiva em Gestão de Departamentos Jurídicos pelo Insper. Iniciou sua trajetória na Amcham (American Chamber of Commerce), onde estruturou a área de Relações Governamentais e coordenou iniciativas de advocacy. Posteriormente, atuou como advogado associado em escritório de renome, passando então a atuar no mercado financeiro em banco múltiplo internacional, onde construiu uma carreira de mais de 12 anos e exerceu funções que incluíram a liderança jurídica no Brasil, Chile e Argentina, chegando ao cargo de Diretor Executivo (Chief Legal Officer) para a América Latina e Ouvidor. Possui comprovada experiência na gestão de serviços jurídicos, programas de compliance, privacidade e governança corporativa, além de larga atuação em transações financeiras e M&A.

Comitês:

Tipo comitê	Tipo auditoria	Cargo ocupado	Data posse	Prazo mandato	Descrição de outros comitês	Descrição de outro cargo/função	Data da eleição	Data de início do primeiro mandato
Outros Comitês		Membro do Comitê (Efetivo)	19/03/2025	2 anos, até a 1ª RCA após AGO de 2026	Comitê de Ética		19/03/2025	19/03/2025

Nome: CLOVIS ANTÔNIO PEREIRA PINTO **CPF:** 065.997.948-90 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profissão:** Contador **Data de Nascimento:** 23/11/1964

Experiência Profissional:

Auditor e coordenador do Comitê de Auditoria da Even S.A., desde 2015. Ademais, Clóvis é membro do Conselho Fiscal da Aldeias Infantis SOS Brasil, sócio da CPP Consultoria em Governança Corporativa e Serviços Contábeis, e membro suplente do Comitê de Governança, Integridade, Gestão de Riscos e Controles Internos. Clóvis foi diretor de auditoria da PwC - PricewaterhouseCoopers de 1984 a 2015. O Sr. Clovis Antônio Pereira Pinto não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99.

Comitês:

Tipo comitê	Tipo auditoria	Cargo ocupado	Data posse	Prazo mandato	Descrição de outros comitês	Descrição de outro cargo/função	Data da eleição	Data de início do primeiro mandato
Comitê de Auditoria	Comitê de Auditoria não Estatuário	Outros	09/05/2022	2 anos, até a 1ª RCA após AGO de 2026		Coordenador do Comitê de Auditoria	09/05/2022	01/10/2021

Nome: JÉSSICA GRÜNHÄUSER **CPF:** 015.099.960-79 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profissão:** Engenheira **Data de Nascimento:** 17/03/1990

Experiência Profissional:

Graduada em Engenharia pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS) com MBA em Gestão Estratégica de Negócios pela FGV e certificação em Gestão da Mudança pela PROSCI. Atuou por 7 anos em empresas como Gerdau, RBS e Yara onde transitou por diversos escopos e migrou sua carreira para a área de Recursos Humanos em 2018.

Comitês:

Tipo comitê	Tipo auditoria	Cargo ocupado	Data posse	Prazo mandato	Descrição de outros comitês	Descrição de outro cargo/função	Data da eleição	Data de início do primeiro mandato
Outros Comitês		Membro do Comitê (Efetivo)	08/08/2024	2 anos, até a 1ª RCA após AGO de 2026	Comitê de Ética		08/08/2024	08/08/2024

Nome: JULIANO MELNICK **CPF:** 676.175.650-20 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profissão:** Engenheiro Civil **Data de Nascimento:** 02/01/1973

Experiência Profissional: Graduou-se em Engenharia Civil pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS). Iniciou sua atuação na Melnick Construções em 1994. Entre 2011 e 2019, Juliano ocupou o cargo de Diretor Executivo na Companhia. Em 2020, foi eleito Diretor Presidente da Companhia. O Sr. Juliano Melnick não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99.

Comitês:

Tipo comitê	Tipo auditoria	Cargo ocupado	Data posse	Prazo mandato	Descrição de outros comitês	Descrição de outro cargo/função	Data da eleição	Data de início do primeiro mandato
Comitê Financeiro		Membro do Comitê (Efetivo)	05/06/2023	2 anos, até a 1ª RCA após AGO de 2026			05/06/2023	17/12/2010

Nome: LUCIA PROCHNOW **CPF:** 847.761.370-20 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profissão:** Advogada **Data de Nascimento:** 13/05/1993

Experiência Profissional: Graduada em Direito pela Faculdade Dom Bosco Porto Alegre, possui Pós-Graduação em Direito Ambiental e Compliance pela Universidade Uniritter Porto Alegre. Mais de 05 anos de atuação na área de Compliance Empresarial. Iniciou sua carreira na Companhia em junho de 2023.

Comitês:

Tipo comitê	Tipo auditoria	Cargo ocupado	Data posse	Prazo mandato	Descrição de outros comitês	Descrição de outro cargo/função	Data da eleição	Data de início do primeiro mandato
Outros Comitês		Membro do Comitê (Efetivo)	13/05/2024	2 anos, até a 1ª RCA após AGO de 2026	Comitê de Ética		13/05/2024	13/05/2024

Nome: MARCELO CABRAL BERNABE **CPF:** 265.142.448-07 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profissão:** Economista **Data de Nascimento:** 17/12/1978

Experiência Profissional:

Graduado em Economia pelo Insper e com pós-graduação em Administração de Empresas com extensão em finanças pela FGV.Iniciou sua carreira no Unibanco, onde transitou por diversas áreas e produtos, e em 2006 assumiu a posição de gestor de fundos de renda variável no banco. Em 2009, assumiu como gestor na Brasil Warrant Gestão de Investimentos, como portifólio médio gerido de R$650 mi e, em 2017, tornou-se sócio e gestor na Kapitalo, com aproximadamente R$1,5 bi sob gestão.Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99. O Sr. Marcelo Cabral Bernabeé considerado independente de acordo com os critérios estabelecidos no Regulamento do Novo Mercado.

Comitês:

Tipo comitê	Tipo auditoria	Cargo ocupado	Data posse	Prazo mandato	Descrição de outros comitês	Descrição de outro cargo/função	Data da eleição	Data de início do primeiro mandato
Comitê de Auditoria	Comitê de Auditoria não Estatuário	Membro do Comitê (Efetivo)	19/02/2024	2 anos, até a 1ª RCA após AGO de 2026			19/02/2024	30/07/2020
Comitê Financeiro		Membro do Comitê (Efetivo)	09/05/2022	2 anos, até a 1ª RCA após AGO de 2026			09/05/2022	30/07/2020
Outros Comitês		Membro do Comitê (Efetivo)	09/05/2022	2 anos, até a 1ª RCA após AGO de 2026	Comitê de Transações com Partes Relacionadas		09/05/2022	30/07/2020

Nome: MARCELO GUEDES **CPF:** 972.079.180-20 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profissão:** Engenheiro Civil **Data de Nascimento:** 04/12/1981

Experiência Profissional:

Graduou-se em Engenharia Civil pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS) e possui Pós-graduação em Gestão de Projetos pela ESPM e MBA em gestão de Negócios Imobiliários e da Construção Civil pela Fundação Getúlio Vargas. Marcelo iniciou sua carreira na Companhia em 2005, como estagiário, tendo atuado nas áreas de Projetos e Orçamentos. Entre 2009 e 2015, esteve à frente da área de Novos Negócios e, a partir de 2015, Marcelo tornou-se Diretor de Incorporação da Companhia. O Sr. Marcelo Guedes não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99.

Comitês:

Tipo comitê	Tipo auditoria	Cargo ocupado	Data posse	Prazo mandato	Descrição de outros comitês	Descrição de outro cargo/função	Data da eleição	Data de início do primeiro mandato
Outros Comitês		Membro do Comitê (Efetivo)	05/06/2023	2 anos, até a 1° RCA após a AGO de 2026	Comitê de Partes Relacionadas		05/06/2023	30/07/2020

Nome: MARIA LUIZA DOS ANJOS OLIVEIRA **CPF:** 383.231.608-64 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profissão:** Contadora **Data de Nascimento:** 16/09/1989

Experiência Profissional:

Comitês:

Tipo comitê	Tipo auditoria	Cargo ocupado	Data posse	Prazo mandato	Descrição de outros comitês	Descrição de outro cargo/função	Data da eleição	Data de início do primeiro mandato
Comitê de Auditoria	Comitê de Auditoria não Estatuário	Membro do Comitê (Efetivo)	09/05/2022	2 anos, até a 1ª RCA após AGO de 2026			09/05/2022	09/05/2022

Nome: MATHEUS GASPAROTTO CANDIDO **CPF:** 419.478.988-17 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profissão:** Engenheiro **Data de Nascimento:** 27/01/1995

Experiência Profissional:

Engenheiro de Materiais formado pela Universidade Tecnológica Federal do Paraná, graduado em Finanças Corporativas & Investiment Banking pela FIA Business School e com certificação CGA pela ANBIMA, Matheus é sócio e analista na área de Research na Real Investor Asset Management, gestora de recursos focada na estratégia de ações. Atuou também na área de Relações com Investidores de uma das maiores incorporadoras do país, Cyrela Brazil Realty, onde atuava na preparação de informações para o mercado e administração, atendendo a demanda de investidores e de stakeholders no geral.

Comitês:

Tipo comitê	Tipo auditoria	Cargo ocupado	Data posse	Prazo mandato	Descrição de outros comitês	Descrição de outro cargo/função	Data da eleição	Data de início do primeiro mandato
Comitê Financeiro		Membro do Comitê (Efetivo)	21/10/2024	2 anos, até a 1ª RCA após AGO de 2026			21/10/2024	21/10/2024

Nome: MILTON MELNICK **CPF:** 012.380.270-91 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profissão:** Engenheiro Civil **Data de Nascimento:** 10/12/1942

Experiência Profissional:

Graduou-se em Engenharia Civil pela Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul (PUCRS). Entre 1970 e 1990 foi sócio-fundador da Melco Construções e Incorporações Ltda. Desde então ocupa o cargo de Diretor Institucional da Companhia. Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99.

Comitês:

Tipo comitê	Tipo auditoria	Cargo ocupado	Data posse	Prazo mandato	Descrição de outros comitês	Descrição de outro cargo/função	Data da eleição	Data de início do primeiro mandato
Comitê de Auditoria	Comitê de Auditoria não Estatuário	Membro do Comitê (Efetivo)	13/05/2024	2 anos, até a 1ª RCA após AGO de 2026			13/05/2024	17/12/2010

Nome: ROBERTO PIERRI BERSCH **CPF:** 516.347.670-04 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profissão:** Advogado **Data de Nascimento:** 22/09/1965

Experiência Profissional:

Graduado pela Faculdade de Direito da UFRGS (Universidade Federal do Rio Grande do Sul), em 1987, é responsável pela área Trabalhista da unidade Porto Alegre do TozziniFreire Advogados. Roberto possui reconhecida experiência por sua atuação no contencioso e no assessoramento preventivo. Foi conciliador do 1º Juizado Especial e de Pequenas Causas de Porto Alegre de 1988 a 1990 e vice-presidente jurídico do Grêmio Foot-Ball Porto Alegrense em 2000.Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99.

Comitês:

Tipo comitê	Tipo auditoria	Cargo ocupado	Data posse	Prazo mandato	Descrição de outros comitês	Descrição de outro cargo/função	Data da eleição	Data de início do primeiro mandato
Outros Comitês		Outros	09/05/2022	2 anos, até a 1ª RCA após AGO de 2026	Comitê de Transações da Partes Relacionadas	Especialista	09/05/2022	30/07/2020

Nome: VINÍCIUS OTTONE MASTROROSA **CPF:** 230.159.988-46 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profissão:** Economista **Data de Nascimento:** 23/09/1988

Experiência Profissional:

Graduou-se em Economia pela Universidade de São Paulo (USP) e possui mestrado em economia pela Fundação Getúlio Vargas (FGV). Atuou por 5 (cinco) anos no mercado financeiro, sendo a maior parte do tempo na corretora do Banco Barclays. Entre 2012 e 2019, ocupou os cargos de Gerente de Estudos Econômicos, Diretor de Planejamento Estratégico e Diretor Financeiro e de RI na Even S.A. Em fevereiro de 2020, passou a atuar como Portfolio Manager na Nova Milano Investimentos Ltda., gestora de fundos de investimento focada em gestão do patrimônio familiar (single family office). O Sr. Vinicius Ottone Mastrorosa não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99.

Comitês:

Tipo comitê	Tipo auditoria	Cargo ocupado	Data posse	Prazo mandato	Descrição de outros comitês	Descrição de outro cargo/função	Data da eleição	Data de início do primeiro mandato
Comitê Financeiro		Membro do Comitê (Efetivo)	09/05/2022	2 anos, até a 1ª RCA após AGO de 2026			09/05/2022	30/07/2020

7.5 Relações familiares

Nome	CPF	Nome empresarial do emissor ou controlada	CNPJ	Tipo de parentesco com o administrador do emissor ou controlada
Cargo	**Passaporte**		**Nacionalidade**	
Administrador do emissor ou controlada				
Milton Melnick	012.380.270-91	MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A	12.181.987/0001-77	
Presidente do Conselho de Administração	N/A		Brasileiro(a)	
Pessoa relacionada				
JULIANO MELNICK	676.175.650-20	MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A	12.181.987/0001-77	Pai ou Mãe (1º grau por consanguinidade)
Diretor Financeiro e de RI	N/A		Brasileiro(a)	
Observação				
N/A				
Administrador do emissor ou controlada				
Milton Melnick	012.380.270-91	MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A	12.181.987/0001-77	
Presidente do Conselho de Administração	N/A		Brasileiro(a)	
Pessoa relacionada				
LEANDRO MELNICK	909.596.470-15	MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A	12.181.987/0001-77	Pai ou Mãe (1º grau por consanguinidade)
Diretor Presidente e Membro do Conselho de Administração	N/A		Brasileiro(a)	
Observação				
N/A				

7.5 Relações familiares

Nome	CPF	Nome empresarial do emissor ou controlada	CNPJ	Tipo de parentesco com o administrador do emissor ou controlada
Cargo	**Passaporte**		**Nacionalidade**	
Administrador do emissor ou controlada				
JULIANO MELNICK	676.175.650-20	MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A	12.181.987/0001-77	
Diretor Financeiro e de RI	N/A		Brasileiro(a)	
Pessoa relacionada				
Leandro Melnick	909.596.470-15	MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A	12.181.987/0001-77	Irmão ou Irmã (1º grau por consanguinidade)
Membro do Conselho de Administração	N/A		Brasileiro(a)	
Observação				
N/A				

7.6 Relações de subordinação, prestação de serviço ou controle

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função	**Passaporte**	**Nacionalidade**	

Exercício Social 31/12/2023

Administrador do Emissor

JOELSON BARBOSA BOEIRA	578.422.720-34	Subordinação	Controlada Direta
Diretor Administrativo Financeiro	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	

Pessoa Relacionada

MELNICK EVEN ARCÁDIA URBANIZADORA S.A.	30.356.200/0001-42		
Diretor Financeiro	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	

Observação

Exercício Social 31/12/2022

Administrador do Emissor

LEANDRO MELNICK	909.596.470-15	Controle	Controlada Direta
Diretor Presidente	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	

Pessoa Relacionada

MELNICK EVEN ARCÁDIA URBANIZADORA S.A.	30.356.200/0001-42		
Membro do Conselho de Administração	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	

Observação

7.6 Relações de subordinação, prestação de serviço ou controle

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função	**Passaporte**	**Nacionalidade**	
Administrador do Emissor			
LEANDRO MELNICK	909.596.470-15	Subordinação	Controlador Direto
Diretor Presidente	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	
Pessoa Relacionada			
EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A	43.470.988/0001-65		
Vice-Presidente do Conselho de Administração, Diretor Presidente e membro do Comitê de Pessoas	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	
Observação			
Em 16 de abril de 2024, a Companhia passou a ser uma companhia de capital disperso sem controlador definido. Entretanto, a Even Construtora e Incorporadora S.A. era acionista controladora da Companhia durante o exercício social encerrado em 2022.			
Administrador do Emissor			
LEANDRO MELNICK	909.596.470-15	Controle	Controlador Direto
Diretor Presidente	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	
Pessoa Relacionada			
MELNICK PARTICIPAÇÕES S.A.	04.779.626/0001-07		
DIRETOR	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	
Observação			
Administrador do Emissor			
MILTON MELNICK	012.380.270-91	Subordinação	Controlador Direto
Membro do Conselho e Diretor Institucional	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	
Pessoa Relacionada			
MELNICK PARTICIPAÇÕES S.A.	04.779.626/0001-07		
Diretor	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	
Observação			
Administrador do Emissor			
RODRIGO GERALDI ARRUY	250.333.968-97	Subordinação	Controlador Direto

7.6 Relações de subordinação, prestação de serviço ou controle

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função	**Passaporte**	**Nacionalidade**	
Membro Conselho, Comitê Financeiro	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	
Pessoa Relacionada			
EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A	43.470.988/0001-65		
Presidente do Conselho de Administração, Comitê de Transação com Partes Relacionadas, Comitê Financeiro e Comitê de Auditoria	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	
Observação			
Em 16 de abril de 2024, a Companhia passou a ser uma companhia de capital disperso sem controlador definido. Entretanto, a Even Construtora e Incorporadora S.A. era acionista controladora da Companhia durante o exercício social encerrado em 2022.			
Administrador do Emissor			
MARCELO CABRAL BERNABE	265.142.448-07	Subordinação	Controlador Direto
Membro do Conselho, Membro do Financeiro e Membro do Comitê de Transações com Partes Relacionadas	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	
Pessoa Relacionada			
EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A	43.470.988/0001-65		
Membro do Comitê Financeiro	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	
Observação			
Em 16 de abril de 2024, a Companhia passou a ser uma companhia de capital disperso sem controlador definido. Entretanto, a Even Construtora e Incorporadora S.A. era acionista controladora da Companhia durante o exercício social encerrado em 2022.			
Administrador do Emissor			
JULIANO MELNICK	676.175.650-20	Controle	Controlador Direto
Diretor de P&D	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	
Pessoa Relacionada			
MELNICK PARTICIPAÇÕES S.A.	04.779.626/0001-07		
DIRETOR	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	
Observação			

7.7 Acordos/seguros de administradores

7.7 Descrever as disposições de quaisquer acordos, inclusive apólices de seguro, que prevejam o pagamento ou o reembolso de despesas suportadas pelos administradores, decorrentes da reparação de danos causados a terceiros ou ao emissor, de penalidades impostas por agentes estatais, ou de acordos com o objetivo de encerrar processos administrativos ou judiciais, em virtude do exercício de suas funções

A Companhia contrata seguro de Responsabilidade Civil de Diretores e Administradores (D&O) junto à Axa Seguros S.A., vigente entre 06/08/2024 e 06/08/2025, em benefício de membros da Diretoria, Conselho de Administração, comitês técnicos e consultivos, bem como dos administradores e determinados colaboradores da Companhia e demais empresas do grupo econômico, se eventualmente vierem a ser responsabilizados por danos causados a terceiros, em consequência de atos praticados no exercício das funções para as quais tenham sido nomeados, eleitos e/ou contratados, com o pagamento ou reembolso das perdas indenizáveis, a título de reparação, por sentença judicial transitada em julgado, ou em decorrência de decisão arbitral, ou por acordo com os terceiros prejudicados, sob prévia anuência da seguradora, observados os termos da respectiva apólice de seguros. O limite máximo de cobertura da apólice vigente é de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais). O valor total do prêmio pago é de R$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais).

A apólice possui coberturas, dentre outras, para custos de investigação, assessoria e acompanhamento de processos no exterior, práticas trabalhistas indevidas, responsabilidade por tributos, danos morais, danos materiais, responsabilidade por danos corporais e poluição.

A Companhia entende ser do seu melhor interesse a contratação de cobertura securitária para pagamento ou reembolso das quantias devidas ou pagas a terceiros a título de custos de defesa e indenizações, e para multas e penalidades cíveis e administrativas mediante prévia anuência por escrito por parte da seguradora, visto que – diante da maior previsibilidade quanto às consequências pessoais a que estejam sujeitos em virtude do exercício de suas atribuições – espera atrair melhores profissionais para os cargos e conferir - lhes maior independência para o exercício de suas funções, dando-lhes os instrumentos necessários à tomada de decisões baseadas no melhor interesse da companhia.

7.8 Outras informações relevantes

7.8 Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes

ORGÃOS DE APOIO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Está estabelecido no Estatuto Social da Companhia e no regimento interno do Conselho de Administração que para auxiliar no desempenho de suas funções, o conselho poderá criar, a seu exclusivo critério e de acordo com as regras que vier a estabelecer, comitês ou grupos de trabalho com objetivos definidos, sendo integrados por pessoas por ele designadas.

Os comitês de assessoramento são órgãos subordinados direta e exclusivamente ao Conselho de Administração, com autonomia operacional e orçamentos próprios aprovados pelo Conselho de Administração, destinados a cobrir despesas com seu funcionamento.

Os comitês reportarão o andamento dos seus trabalhos e apresentarão suas recomendações ao Conselho de Administração com o embasamento que for necessário, nas reuniões do Conselho de Administração, devendo constar em ata.

Os comitês, permanentes ou temporários, estatutários ou não, não substituirão os demais órgãos da administração. Independentemente do conteúdo técnico de suas atividades, caberá aos comitês estudar os assuntos de sua competência, levantar, fornecer elementos e preparar suas propostas e recomendações para deliberações pelo Conselho de Administração. O material necessário ao exame pelo Conselho de Administração deverá ser apresentado juntamente com a recomendação de voto, podendo os Conselheiros solicitarem informações adicionais, se julgarem necessárias. Os comitês não têm poder de decisão, e suas recomendações não vinculam as deliberações do Conselho de Administração.

Os comitês elaborarão atas de suas reuniões, disponibilizando-as, sempre que necessário, para o bom acompanhamento de seus trabalhos, ao Conselho de Administração ou aos Conselheiros que a solicitarem.

RELACIONAMENTO COM A DIRETORIA

A relação entre o Conselho de Administração e a Diretoria deve ser pautada pelo princípio da colaboração e da transparência, sempre com o objetivo de promover o desenvolvimento da Companhia e defender os interesses dos acionistas. Devendo a relação dos referidos órgãos da administrarão ser regida pelo diálogo e pela troca de informações constantes. A diretoria deve prestar contas regularmente ao conselho de administração e manter os membros do conselho informados sobre as principais decisões e desafios da empresa.

O Conselho de Administração fiscaliza a gestão dos Diretores da Companhia e de suas sociedades controladas direta ou indiretamente, examinando, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, e de suas sociedades controladas direta ou indiretamente, solicitando informações sobre contratos celebrados ou em vias de celebração e quaisquer outros atos.

Número de reuniões conjuntas agendadas e realizadas no exercício social anterior e o número de reuniões conjuntas previstas para o exercício em curso:

	Previsão de Reuniões para 2025	2024
Reuniões do Conselho Administração	22/jan; 30/jan; 19/mar; 27/mar; 02/abril; 13/maio; 07/ago; 18/set; 06/nov; 11/nov	19/fev; 21/mar; 28/mar; 13/maio; 29/maio; 08/ago; 26/set; 21/out; 07/nove; 11/dez; 30/dez
Reuniões do Comitê de Auditoria	24/fev; 10/mar; 28/abr; 05/mai;	22/fev; 07/mar; 10/abr; 03/mai;

7.8 Outras informações relevantes

	09/jun; 28/jul; 04/ago; 08/set; 27/out; 07/nov; 08/dez	21/jun; 17/jul; 02/ago; 30/set; 16/out; 04/nov; 11/dez
Reuniões do Comitê Financeiro	17/jan; 07/mar; 11/abril; 07/maio; 06/jun; 27/jun; 01/ago; 29/ago; 26/set; 31/out; 28/nov	01/mar; 04/abril; 03/maio; 07/jun; 04/jul; 02/ago; 30/ago; 27/set; 25/out; 06/dez
Reuniões do Comitê de Transação com Partes Relacionadas	sob demanda	21/fev; 05/set
Reuniões do Comitê de Ética	sob demanda	27/fev; 07/jun; 17/set; 18/out
Reuniões do Conselho Fiscal	13/maio	N/A foi criado em abril de 2025.

8.1 Política ou prática de remuneração

8. Remuneração dos administradores

8.1 - Descrever a política ou prática de remuneração do conselho de administração, da diretoria estatutária e não estatutária, do conselho fiscal, dos comitês estatutários e dos comitês de auditoria, de risco, financeiro e de remuneração, abordando os seguintes aspectos:

(a) objetivos da política ou prática de remuneração, informando se a política de remuneração foi formalmente aprovada, órgão responsável por sua aprovação, data da aprovação e, caso a Companhia divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado

A Companhia possui política formalizada de remuneração de diretores estatutários e membros do Conselho de Administração, aprovada pelo Conselho de Administração em 30 de julho de 2020, que poderá ser encontrada na página de relações com investidores da Companhia http://ri.melnick.com.br/ ("Política de Remuneração"). A Política de Remuneração não se aplica aos membros de comitês de assessoramento ou ao Conselho Fiscal da Companhia.

A Política de Remuneração possui como princípios, objetivos e diretrizes principais: (i) atrair, recompensar, reter e incentivar executivos na condução de seus negócios de forma sustentável, observados os limites de risco adequados, estando sempre alinhada aos interesses dos acionistas; (ii) proporcionar uma remuneração com base em critérios que diferenciem o desempenho, e permitam também o reconhecimento e a valorização da performance individual; e (iii) assegurar a manutenção de padrões compatíveis com as responsabilidades de cada cargo e competitivos ao mercado de trabalho referencial, estabelecendo diretrizes para a fixação de eventual remuneração e benefícios concedidos aos executivos.

A Companhia não possui política de remuneração de membros do Conselho Fiscal e dos Comitês de Assessoramento formalmente aprovada.

Além disso, a Companhia esclarece que não possui diretoria não estatutária.

(b) práticas e procedimentos adotados pelo conselho de administração para definir a remuneração individual do conselho de administração e da diretoria, indicando:

Para a definição da remuneração individual dos administradores e dos membros dos comitês são utilizados parâmetros salariais de empresas do mesmo segmento ou empresas que possuem boas práticas de recursos humanos e/ou governança corporativa, com base em estudos contratados de tempos em tempos pela Companhia. Além disso, são levados em

8.1 Política ou prática de remuneração

consideração o orçamento e o planejamento estratégico da Companhia, bem como as condições de mercado.

(i) os órgãos e comitês da Companhia que participam do processo decisório, identificando de que forma participam

De acordo com o Estatuto Social e a Política de Remuneração da Companhia, cabe à Assembleia Geral: (a) fixar a remuneração global anual dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria, incluindo incentivos de curto e longo prazo; e (b) aprovar planos de opção de ações (stock options) ou instrumentos similares que envolvam a emissão de ações da Companhia ou das subsidiárias ou a entrega de ações em tesouraria.

Cabe ao Conselho de Administração deliberar sobre: (i) a distribuição individual da remuneração do próprio Conselho de Administração e da Diretoria; e (ii) a outorga de opções para aquisição de ações da Companhia (stock options) ou a entrega de ações da Companhia a qualquer administrador, membro dos comitês de assessoramento, colaborador ou empregado da Companhia ou de suas controladas, conforme os termos e condições previstos nos respectivos planos e programas aprovados pela Assembleia Geral.

O Conselho de Administração da Companhia poderá criar um Comitê para auxiliá-lo no que se refere ao Programa ILP.

(ii) critérios e metodologia utilizada para a fixação da remuneração individual, indicando se há a utilização de estudos para a verificação das práticas de mercado, e, em caso positivo, os critérios de comparação e a abrangência desses estudos

Os estudos realizados pela Companhia para fixação da remuneração individual dos administradores e dos membros dos comitês baseiam-se em referências de mercado, são levadas em consideração práticas de empresas do mesmo setor, assim como de porte e características similares à Companhia e referências internas. Tal estratégia tem como objetivo garantir o alinhamento com as melhores práticas de mercado e manter a competitividade da estrutura de remuneração da Companhia.

(iii) com que frequência e de que forma o conselho de administração avalia a adequação da política de remuneração da Companhia

Nos termos da Política de Remuneração, o alinhamento da estrutura de remuneração às estratégias da Companhia é reavaliado anualmente, quando da fixação da remuneração individual dos Diretores, no Conselho de Administração, no âmbito da apreciação da proposta de orçamento e planejamento estratégico da Companhia.

8.1 Política ou prática de remuneração

(c) composição da remuneração, indicando:

(i) descrição dos diversos elementos que compõem a remuneração, incluindo, em relação a cada um deles:

- seus objetivos e alinhamento aos interesses de curto, médio e longo prazo da Companhia

O formato da remuneração acima descrita procura incentivar os membros do conselho de administração, diretores e demais colaboradores da Companhia a buscarem a melhor rentabilidade dos projetos por ela desenvolvidos, de forma a alinhar os seus interesses com os da Companhia.

A remuneração variável anual dos diretores estatutários leva em consideração metas de curto e longo prazo. Para alinhar interesses da Companhia de curto prazo, a política de remuneração variável considera metas anuais subdivididas em quatro pilares: lançamentos, vendas, despesas corporativas e resultados dos projetos e seu pagamento está condicionado a geração de um determinado lucro.

Por sua vez, alinhar interesses da Companhia de longo prazo, o Programa ILP (descrito no item 8.4 abaixo) tem como objetivo: (a) estimular a expansão, o êxito e a consecução dos objetivos sociais da Companhia; (b) alinhar os interesses dos acionistas da Companhia aos dos Beneficiários contemplados no Plano (descrito no item 8.4 abaixo); (c) possibilitar à Companhia ou a outras sociedades sob o seu controle atrair, compensar e reter executivos, além de incentivar a criação de valor à Companhia; e (d) compartilhar riscos e ganhos de forma equitativa entre os acionistas e administradores e colaboradores.

Composição da Remuneração do Conselho de Administração. Os membros do Conselho de Administração da Companhia fazem jus a uma remuneração fixa mensal.

Composição da Remuneração da Diretoria Estatutária. Os membros da Diretoria Estatutária fazem jus a uma:
(a) remuneração fixa mensal; (b) remuneração variável de curto prazo - ICP e à remuneração variável de longo prazo - ILP (que pode ser implementado mediante pagamento em dinheiro e/ou opções), de acordo com as diretrizes do Plano (descrito abaixo); (c) Benefícios diretos e indiretos, correspondente a plano de assistência médica, seguro de vida, benefício para alimentação, entre outros.

Composição da Remuneração do Comitê de Assessoramento. Os membros dos Comitês de Assessoramento da Companhia fazem jus a uma remuneração fixa mensal.

8.1 Política ou prática de remuneração

- sua proporção na remuneração total nos 3 últimos exercícios sociais

	2024		2023		2022	
	Remuneração		Remuneração		Remuneração	
	Fixa	Variável	Fixa	Variável	Fixa	Variável
Conselho de Administração	100%	0%	100%	0%	100%	0%
Diretoria Estatutária	33,53%	66,47%	37,10%	62,90%	46,20%	53,80%
Conselho Fiscal	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Comitês de Assessoramento ao Conselho de Administração	100%	0%	100%	0%	100%	0%

- sua metodologia de cálculo e de reajuste

O valor global máximo a ser pago aos administradores a título de remuneração é determinado pela Assembleia Geral, conforme artigo 152 da Lei das Sociedades por Ações. Os valores são comparados periodicamente com os valores pagos por outras empresas do mesmo setor da Companhia, de porte e complexidade semelhante, de acordo com a função, podendo ser utilizadas pesquisas realizadas por consultorias externas especializadas, visando avaliar sua competitividade e efetuar eventuais ajustes.

Remuneração Fixa. O Conselho de Administração é o órgão responsável por determinar, anualmente, o índice de reajuste da remuneração fixa, quando aplicável, dos membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária, do Comitê de Auditoria, Comitê Financeiro e do Comitê de Transações com Partes Relacionadas. Não obstante, o reajuste para os membros da administração está sujeito à limitação global determinada em Assembleia.

Remuneração Variável. Os ganhos propostos pelo ICP e pelo ILP, estão atrelados aos resultados da Companhia e não sofrem reajuste. Observadas as limitações globais aprovadas em Assembleia, a Companhia destina 10,50% (dez virgula cinco por cento) do seu lucro líquido para pagamentos de ICP e ILP, priorizando os incentivos de curto prazo que são destinados a um número maior de colaboradores.

Benefícios. É anualmente realizada uma revisão das práticas de mercado e, eventualmente, ajustes são efetuados de modo a alinhar a competitividade.

8.1 Política ou prática de remuneração

- principais indicadores de desempenho nele levados em consideração, inclusive, se for o caso, indicadores ligados a questões ASG

Inicialmente, convém destacar que a soma dos eventuais valores a serem pagos à título de ICP, ILP e Super Bônus (vigente apenas até o exercício de 2023), não poderá ultrapassar o lucro líquido de referência equivalente a 10,50% (dez virgula cinco por cento) multiplicado pelo lucro líquido consolidado do exercício findo em 31 de dezembro do ano de medição.

Remuneração Fixa e Benefícios.
Em regra, a remuneração fixa e os benefícios não levam em consideração indicadores de desempenho da Companhia, mas são baseados em padrões de mercado para empresas de setor e complexidade similares.

ICP.
O critério para determinação de remuneração variável no âmbito do ICP é composto pelas metas anuais da Companhia, onde são avaliados 5 (cinco) indicadores: (i) lucro líquido, sendo este o gatilho determinante para o pagamento de remuneração variável no exercício, (ii) volume de lançamentos, (iii) volume de vendas, (iv) despesas gerais e administrativas, e (v) resultado gerencial dos empreendimentos lançados.

A avaliação contempla as entregas realizadas, em itens como qualidade, prazo, inovação e combate ao desperdício (resultados).

ILP.
No ILP, seja sob a forma de Bônus em Dinheiro ou recebimento de Opções de Ações, o potencial de ganho dos respectivos colaboradores está condicionado ao atingimento do lucro líquido da Companhia no exercício de apuração mínimo, definido pelo Conselho de Administração até o mês de janeiro do ano de medição ("Lucro Líquido de Referência").

Em relação às Opções de Ações a serem entregues no âmbito do ILP, almeja-se alinhar os interesses de longo prazo dos membros dos beneficiários do ILP com os dos acionistas Companhia.

Além disso, em quaisquer de suas modalidades, o ILP prevê um período de carência durante o qual os colaboradores deverão permanecer na Companhia para que recebam a integralidade da remuneração respectiva, o que contribui com o objetivo de retenção para o pessoal-chave.

Por fim, observadas as condições gerais do Programa ILP, o Conselho de Administração terá amplos poderes para, com a devida observância das disposições legais, praticar todos os atos reputados necessários e convenientes à administração e implementação do ILP, inclusive: fixar metas e patamares mínimos de performance para destravar os pagamentos ou exercícios dos incentivos outorgados no âmbito do programa. Em relação ao Super Bônus,

8.1 Política ou prática de remuneração

o Programa ILP estabelece métricas adicionais que deverão ser atingidas para que o executivo/colaborador faça jus à respectiva remuneração, relacionadas ao Lucro Líquido de Referência e ao Retorno sobre o Patrimônio Líquido (ROE) (Lucro Líquido Melnick / Patrimônio Líquido Médio), conforme definidas pelo Conselho de Administração. Ademais, o Programa ILP condicionava o pagamento do Super Bônus, vigente apenas até o exercício de 2023 ao executivo/colaborador manter contrato de trabalho ativo ou estiver exercendo o cargo de diretor na data do eventual pagamento.

(ii) razões que justificam a composição da remuneração

A composição da remuneração paga aos Diretores Estatutários da Companhia é composta por elementos de curto e longo prazo que visam o alinhamento com os objetivos da Companhia, a manutenção de uma remuneração competitiva frente ao mercado, para atração e retenção de executivos, e a remuneração dos profissionais conforme as responsabilidades atribuídas a seus respectivos cargos.

Os membros do Conselho de Administração não recebem remuneração de longo prazo, no entanto, a composição da remuneração visa a retenção dos executivos com o nível de experiência desejado para os membros do conselho de administração, observado a complexidade das responsabilidades do cargo.

(iii) a existência de membros não remunerados pela Companhia e a razão para esse fato

Não aplicável. Desde 30 de julho de 2020, todos os membros da administração da Companhia são remunerados pela Companhia.

(d) existência de remuneração suportada por subsidiárias, controladas ou controladores diretos ou indiretos

A Companhia é responsável pelo pagamento da totalidade da remuneração dos membros da administração da Companhia. Não há remuneração suportada por subsidiárias, controladas ou controladores diretos ou indiretos.

8.1 Política ou prática de remuneração

(e) existência de qualquer remuneração ou benefício vinculado à ocorrência de determinado evento societário, tal como a alienação do controle societário da Companhia

Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente de 2025 – Valores Anuais				
	Conselho de Administração	**Diretoria Estatutária**	**Conselho Fiscal**	**Total**
Nº total de membros	6,67	4	0	10,67
Nº de membros remunerados	4,67	4	0	8,67
Remuneração fixa anual, segregada em	-	-	-	-
Salário ou pró-labore	2.759.251,14	4.150.694,19	-	6.909.945,32
Benefícios direto e indireto	-	164.898,65	-	164.898,65
Remuneração variável	-	2.275.753,22	-	2.275.753,22
Remuneração em Ações	-	13.249.402,80	-	13.249.402,80
Remuneração Participações em comitês	-	-	-	-
Outros		227.534,71		227.534,71
Descrição de outras remunerações fixas	Outros: refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme especificado no OFÍCIO CIRCULAR/ ANUAL-2023-	Outros: refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme especificado no OFÍCIO CIRCULA R/ANUAL-2023-	Outros: refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme especificado no OFÍCIO CIRCULA R/ANUAL-2023-	
Remuneração variável, segregada em	-	-	-	-
Bônus	-	-	-	-
Participação de resultados	-	1.374.252,00	-	1.374.252,00
Remuneração Participação em reuniões	-	-	-	-
Comissões	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-

8.1 Política ou prática de remuneração

Descrição de outras remunerações variáveis	-	-	-	-
Benefícios Pós-emprego	-	-	-	-
Benefícios Cessação do cargo	-	-	-	-
Remuneração baseada em ações (incluindo opções)	-	13.249.402,80	-	13.249.402,80

Não existe qualquer remuneração ou benefício vinculado à ocorrência de determinado evento societário.

8.2 Remuneração total por órgão

Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente 31/12/2025 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	6,67	4,00		10,67
Nº de membros remunerados	4,67	4,00		8,67
Esclarecimento				
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	2.759.251,14	4.150.694,19		6.909.945,33
Benefícios direto e indireto	0,00	164.898,65		164.898,65
Participações em comitês	0,00	0,00		0,00
Outros	0,00	227.534,71		227.534,71
Descrição de outras remunerações fixas	Outros: refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme especificado no OFÍCIO CIRCULAR/ ANUAL-2023-	Outros: refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme especificado no OFÍCIO CIRCULA R/ANUAL-2023-		
Remuneração variável				
Bônus	0,00	0,00		0,00
Participação de resultados	0,00	1.374.252,00		1.374.252,00
Participação em reuniões	0,00	0,00		0,00
Comissões	0,00	0,00		0,00
Outros	0,00	0,00		0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego	0,00	0,00		0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00		0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	13.249.402,80		13.249.402,80
Observação				
Total da remuneração	2.759.251,14	19.166.782,35		21.926.033,49

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2024 - Valores Anuais

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	6,25	4,67		10,92
Nº de membros remunerados	4,67	4,67		9,34
Esclarecimento				
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	2.405.167,63	4.661.299,12		7.066.466,75
Benefícios direto e indireto	0,00	160.829,28		160.829,28
Participações em comitês	0,00	0,00		0,00
Outros	0,00	0,00		0,00
Descrição de outras remunerações fixas	Outros: refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme especificado no OFÍCIO CIRCULAR/ ANUAL-2023-CVM/SEP, mas, devido à contratação dos diretores ser através de pró- labore e a companhia estar com a folha desonerada, não há encargos incidentes sobre a remuneração	Outros: refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme especificado no OFÍCIO CIRCULAR/ ANUAL-2023-CVM/SEP, mas, devido à contratação dos diretores ser através de pró-labore e a companhia estar com a folha desonerada, não há encargos incidentes sobre a remuneração.		
Remuneração variável				
Bônus	0,00	0,00		0,00
Participação de resultados	0,00	858.938,13		858.938,13
Participação em reuniões	0,00	0,00		0,00
Comissões	0,00	0,00		0,00
Outros	0,00	0,00		0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego	0,00	0,00		0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00		0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	8.699.054,10		8.699.054,10
Observação				
Total da remuneração	2.405.167,63	14.380.120,63		16.785.288,26

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2023 - Valores Anuais

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	6,00	6,00	0,00	12,00
Nº de membros remunerados	5,00	6,00	0,00	11,00
Esclarecimento			A obrigação legal estabelecida no artigo 161 da Lei 6.404/76 seja de instalação do conselho fiscal por solicitação de acionistas que representem, no mínimo, 10% das ações com direito a voto. Desde a abertura de capital a instalação não foi motivo de votação.	
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	2.573.099,00	5.193.264,00	0,00	7.766.363,00
Benefícios direto e indireto	0,00	92.880,00	0,00	92.880,00
Participações em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações fixas	Outros: refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme especificado no OFÍCIO CIRCULAR/ANUAL-2023-CVM/SEP, mas, devido à contratação dos diretores ser através de pró-labore e a companhia estar com a folha desonerada, não há encargos incidentes sobre a remuneração.	Outros: refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme especificado no OFÍCIO CIRCULAR/ANUAL-2023-CVM/SEP, mas, devido à contratação dos diretores ser através de pró-labore e a companhia estar com a folha desonerada, não há encargos incidentes sobre a remuneração.		
Remuneração variável				
Bônus	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação de resultados	0,00	1.451.583,00	0,00	1.451.583,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis	Outros: refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme especificado no OFÍCIO CIRCULAR/ANUAL-2023-CVM/SEP, mas, devido à contratação dos diretores ser através de pró-labore e a companhia estar com a folha desonerada, não há encargos incidentes sobre a remuneração.	Outros: refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme especificado no OFÍCIO CIRCULAR/ANUAL-2023-CVM/SEP, mas, devido à contratação dos diretores ser através de pró-labore e a companhia estar com a folha desonerada, não há encargos incidentes sobre a remuneração.		
Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00	0,00	0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	10.078.007,00	0,00	10.078.007,00
Observação				
Total da remuneração	2.573.099,00	16.815.734,00	0,00	19.388.833,00

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2022 - Valores Anuais

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	6,00	6,00	0,00	12,00
Nº de membros remunerados	5,00	6,00	0,00	11,00
Esclarecimento			A obrigação legal estabelecida no artigo 161 da Lei 6.404/76 seja de instalação do conselho fiscal por solicitação de acionistas que representem, no mínimo, 10% das ações com direito a voto. Desde a abertura de capital a instalação não foi motivo de votação.	
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	1.140.000,13	4.306.153,46	0,00	5.446.153,59
Benefícios direto e indireto	0,00	68.399,18	0,00	68.399,18
Participações em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações fixas	Outros: refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme especificado no OFÍCIO CIRCULAR/ANUAL-2022-CVM/SEP, mas, devido à contratação dos conselheiros ser através de pró-labore e a companhia estar com a folha desonerada, não há encargos incidentes sobre a remuneração.	Outros: refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme especificado no OFÍCIO CIRCULAR/ANUAL-2022-CVM/SEP, mas, devido à contratação dos diretores ser através de pró-labore e a companhia estar com a folha desonerada, não há encargos incidentes sobre a remuneração.		
Remuneração variável				
Bônus	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação de resultados	0,00	1.768.378,29	0,00	1.768.378,29
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis	Outros: refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme especificado no OFÍCIO CIRCULAR/ANUAL-2022-CVM/SEP, mas, devido à contratação dos conselheiros ser através de pró-labore e a companhia estar com a folha desonerada, não há encargos incidentes sobre a remuneração.	Outros: refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme especificado no OFÍCIO CIRCULAR/ANUAL-2022-CVM/SEP, mas, devido à contratação dos diretores ser através de pró-labore e a companhia estar com a folha desonerada, não há encargos incidentes sobre a remuneração.		
Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00	0,00	0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	3.181.587,77	0,00	3.181.587,77
Observação		*Refinamento das metas do Participação dos Resultados.		
Total da remuneração	1.140.000,13	9.324.518,70	0,00	10.464.518,83

8.3 Remuneração Variável

Exercício Social: 31/12/2025

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
N° total de membros		4,00		**4,00**
N° de membros remunerados		4,00		**4,00**
Esclarecimento				
EM RELAÇÃO AO BÔNUS				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração		0,00		**0,00**
Valor máximo previsto no plano de remuneração		0,00		**0,00**
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas		0,00		**0,00**
Valor efetivamente reconhecido no exercício social		0,00		**0,00**
EM RELAÇÃO À PARTICIPAÇÃO NO RESULTADO				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração		0,00		**0,00**
Valor máximo previsto no plano de remuneração		15525156,03		**15.525.156,03**
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas		15525156,03		**15.525.156,03**
Valor efetivamente reconhecido no exercício social		0,00		**0,00**

Exercício Social: 31/12/2024

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
N° total de membros		4,67		**4,67**
N° de membros remunerados		4,67		**4,67**
Esclarecimento				
EM RELAÇÃO AO BÔNUS				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração		0,00		**0,00**
Valor máximo previsto no plano de remuneração		0,00		**0,00**
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas		0,00		**0,00**
Valor efetivamente reconhecido no exercício social		0,00		**0,00**
EM RELAÇÃO À PARTICIPAÇÃO NO RESULTADO				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração		0,00		**0,00**
Valor máximo previsto no plano de remuneração		17216561,25		**17.216.561,25**
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas		17216561,25		**17.216.561,25**
Valor efetivamente reconhecido no exercício social		9045280,77		**9.045.280,77**

Exercício Social: 31/12/2023

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
N° total de membros		6,00		**6,00**
N° de membros remunerados		6,00		**6,00**
Esclarecimento				
EM RELAÇÃO AO BÔNUS				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração		0,00		**0,00**
Valor máximo previsto no plano de remuneração		0,00		**0,00**
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas		0,00		**0,00**
Valor efetivamente reconhecido no exercício social		0,00		**0,00**
EM RELAÇÃO À PARTICIPAÇÃO NO RESULTADO				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração		0,00		**0,00**
Valor máximo previsto no plano de remuneração		11529590,00		**11.529.590,00**
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas		11529590,00		**11.529.590,00**
Valor efetivamente reconhecido no exercício social		8230598,20		**8.230.598,20**

Exercício Social: 31/12/2022

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
N° total de membros		6,00		**6,00**
N° de membros remunerados		6,00		**6,00**
Esclarecimento				
EM RELAÇÃO AO BÔNUS				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração		0,00		**0,00**
Valor máximo previsto no plano de remuneração		0,00		**0,00**
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas		0,00		**0,00**
Valor efetivamente reconhecido no exercício social		0,00		**0,00**
EM RELAÇÃO À PARTICIPAÇÃO NO RESULTADO				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração		0,00		**0,00**
Valor máximo previsto no plano de remuneração		5687000,00		**5.687.000,00**
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas		5687000,00		**5.687.000,00**
Valor efetivamente reconhecido no exercício social		4949966,07		**4.949.966,07**

8.4 Plano de remuneração baseado em ações

8.4 Em relação ao plano de remuneração baseado em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária, em vigor no último exercício social e previsto para o exercício social corrente:

(a) Termos e condições gerais

A AGOE 2021 aprovou o plano de opção de compra de ações da Companhia ("Plano"), revista nas Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias realizadas em 28 de abril de 2023 e 29 de abril de 2024, a serem entregues aos administradores e empregados da Companhia ou a de sociedades sob o seu controle, como um incentivo a longo prazo.
O Plano tem como objetivo: (a) estimular a expansão, o êxito e a consecução dos objetivos sociais da Companhia; (b) alinhar os interesses dos acionistas da Companhia aos dos Beneficiários contemplados no Plano; (c) possibilitar à Companhia ou a outras sociedades sob o seu controle atrair, compensar e reter executivos, além de incentivar a criação de valor à Companhia; e (d) compartilhar riscos e ganhos de forma equitativa entre os acionistas e administradores e colaboradores.

São elegíveis ao Plano os administradores e empregados da Companhia ou de sociedades sob o seu controle, bem como pessoas naturais que prestem serviços à Companhia ou a sociedades sob seu controle ("Beneficiários").

O Plano confere ao Conselho de Administração amplos poderes para tomar as medias necessárias e adequadas para a administração e implementação do Plano.

No âmbito do Plano, o Conselho de Administração aprovou, em reunião do Conselho de Administração realizada em 9 de agosto de 2022, revisto em reunião do Conselho de Administração realizada em 13 de maio de 2024 e novamente em reunião realizada em 24 de março de 2025, (a) o Programa de Incentivo de Longo Prazo da Companhia ("Programa ILP"); (b) os modelos de contrato de outorga de incentivo a longo prazo, referente aos anos-base de 2020, 2021, 2022 e posteriores; (c) o modelo de instrumento particular para regulamentação de remuneração variável a ser celebrado com os participantes no âmbito do Programa ILP ("Contrato RV"); (d) os preços de exercício das opções a serem outorgadas aos gerentes gerais e diretores em relação aos anos-base de 2020 e 2021; (e) os preços de exercício das opções a serem outorgadas aos gerentes em relação ao ano-base de 2021 e a todos os participantes no ano-base 2022; e (f) a outorga de opções e valores em dinheiro aos participantes no âmbito do Programa ILP, referente aos anos-base de 2020, 2021 e 2022.

No Programa ILP foram estabelecidas as regras para a distribuição de uma parcela do lucro líquido a ser auferido pela Companhia, nos termos dos cálculos indicados no Programa ILP e/ou no Contrato RV a ser celebrado entre a Companhia e o(a) Beneficiário(a), após descontados os valores pagos a título de ICP a todos os colaboradores da Companhia elegíveis ao recebimento do ICP referente ao exercício encerrado em 31 de dezembro do

8.4 Plano de remuneração baseado em ações

ano de medição, com os respectivos encargos incidentes, como meio de ILP, outorgada sob as formas de (a) bônus de longo prazo em dinheiro ("Bônus em Dinheiro"); e/ou (b) opções de ações ordinárias de emissão da Companhia ("Opções de Ações"), conforme as condições estabelecidas no Programa ILP e no Contrato RV. Adicionalmente, o(a) Beneficiário(a) poderá receber, ainda, um valor adicional à título de incentivo à longo prazo, em dinheiro, denominado "Super Bônus", conforme regras estabelecidas no Programa ILP e no contrato de outorga, este limitado até o exercício de 2023.

No Contrato RV a ser celebrado entre a Companhia e o(a) Beneficiário(a), o Diretor elegível ao Programa ILP deverá receber 100% em Opções de Ações para os anos-base de 2020 e 2021, enquanto a partir do ano-base 2022, o diretor deverá optar por uma das opções abaixo:

Diretores
50% Bônus em Dinheiro / 50% Opções de Ações
25% Bônus em Dinheiro / 75% Opções de Ações
0% Bônus em Dinheiro / 100% Opções de Ações

O Programa ILP será administrado pelo Conselho de Administração da Companhia, podendo contar, conforme aplicável, com o auxílio da Diretoria e/ou de um comitê a ser criado pelo Conselho de Administração da Companhia.

Neste item 8.4 serão tratados das Opções de Ações outorgadas no âmbito do Plano, que são regulamentadas pelo Programa ILP. Destacamos a seguir as principais características e condições do Plano:

(b) data de aprovação e órgão responsável

	Órgão Responsável	Data de Aprovação e aditamentos
Plano	Assembleia Geral	26 de abril de 2021
Programa ILP	Conselho de Administração	9 de agosto de 2022, aditado em 13 de maio de 2024 e novamente em 24 de março de 2025

(c) Número máximo de ações abrangidas

As ações concedidas como incentivo no âmbito do Plano não poderão ultrapassar o limite máximo de 2% (dois por cento) da totalidade das ações emitidas pela Companhia na data

8.4 Plano de remuneração baseado em ações

de aprovação do referido Plano, em bases totalmente diluídas, devendo ser computadas todas as opções de ações outorgadas com base no Plano, exercidas ou não, exceto aquelas que tenham sido extintas sem terem sido exercidas (e que voltarão a ficar disponíveis para novas outorgas, desde que o número total de ações emitidas ou passíveis de serem emitidas nos termos do Plano esteja dentro do limite do capital autorizado da Companhia). As ações vinculadas aos Contratos RV rescindidas ou canceladas antes de serem exercidas serão novamente liberadas para outorgas futuras.

Ainda, de acordo com o Programa ILP, não serão consideradas para o cálculo do número máximo de ações aquelas vinculadas às opções que foram canceladas/reduzidas em virtude de obrigações tributárias e/ou trabalhistas ou não exercidas pelo(a) Beneficiário(a).

(d) Número máximo de opções a serem outorgadas

De acordo com o Plano, cada opção dará o direito ao(à) Beneficiário (a) de adquirir 1 (uma) ação da Companhia, sujeito aos termos e condições estabelecidos no Contrato RV, portanto, o número máximo de opções deverá respeitará 2% (dois por cento) da totalidade das ações emitidas pela Companhia na data de aprovação do referido Plano, em bases totalmente diluídas, conforme descrito no item (c) acima.

(e) Condições de aquisição de ações

A aquisição de ações no âmbito do Plano será realizada mediante a celebração de Contrato RV com cada Beneficiário(a), o qual deverá especificar, sem prejuízo de outras condições determinadas pelo Conselho de Administração da Companhia em questão: (a) quantidade de Opções de Ações objeto de outorga; (b) termos e condições para aquisição do direito ao exercício das Opção de Ações; (c) o prazo final para exercício das Opções de Ações; e (d) o preço de exercício e condições de pagamento.
Os Contratos RV serão celebrados individualmente com cada Beneficiário(a), podendo o Conselho de Administração da Companhia estabelecer termos e condições diferenciados para cada Contrato RV, sem necessidade de aplicação de qualquer regra de isonomia ou analogia entre os Beneficiários, mesmo que se encontrem em situações similares ou idênticas. O exercício das opções de ações pelos Beneficiários, e a consequente aquisição de ações Companhia será condicionado ao atingimento de determinadas metas.

Para que o Beneficiário esteja apto a receber as opções, será necessário (i) o cumprimento do respectivo Prazo de Carência (conforme definido no item g abaixo); (ii) o atingimento do lucro líquido mínimo no exercício de apuração, conforme definido pelo Conselho de Administração, bem como (iii) eventuais condições a serem estabelecidas nos Contratos RV.

8.4 Plano de remuneração baseado em ações

(f) Critérios para fixação do preço de aquisição ou exercício

O preço de exercício será determinado pelo Conselho de Administração e será baseado na média do preço de negociação das Ações da Companhia na B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3"), em período a ser determinado pelo Conselho de Administração, conforme o caso, no momento da outorga das opções ("Preço do Exercício"). Além disso, o Preço do Exercício poderá ser atualizado monetariamente com base na variação de índice de preços a ser determinado pelo Conselho de Administração ou ter um desconto aplicado.

No âmbito do Programa ILP, o Conselho de Administração da Companhia, em reunião realizada em 9 de agosto de 2022, aprovou os seguintes preços de exercício: (a) R$4,70 (quatro reais e setenta centavos) para o exercício de cada Opção outorgada, no âmbito do Programa ILP, aos gerentes gerais e diretores com relação aos anos-base de 2020 e 20211; (b) R$5,48 (cinco reais e quarenta e oito centavos) para o exercício de cada Opção outorgada, no âmbito do Programa ILP, aos gerentes com relação ao ano-base de 2021 e a todos os Beneficiários com relação ao ano-base de 2022;

De acordo com o Programa ILP, caso forem satisfeitas todas as condições previstas no Programa ILP e no Contrato RV, o(a) Beneficiário(a) que optar por receber Opções, de forma total e/ou parcial, conforme indicado no Contrato RV, fará jus ao recebimento de uma remuneração variável em dinheiro para exercício das Opções de Ações, de acordo com os termos e condições previstos no Contrato RV. Caso o(a) Beneficiário(a) não exerça as Opções de Ações, este(a) não terá direito ao recebimento de qualquer valor à título de remuneração variável que seria utilizada para o exercício das Opções.

(g) Critérios para fixação do prazo de exercício

O prazo para exercício estará determinado no Contrato RV. Via de regra, o exercício das Opções de Ações será feito de forma automática, exceto se o Beneficiário manifestar a sua intenção de não exercer as Opções de Ações no prazo de até 15 (quinze) dias contados do final do Prazo de Carência.

O "Prazo de Carência" significa o período compreendido entre a data de outorga (definida como a data de assinatura do Contrato RV) até a data de divulgação do resultado do exercício encerrado em 31 de dezembro do ano de medição, quando será feita aferição do Lucro Líquido de Referência de cada outorga. Exemplo: para outorgas em relação ao ano-base de 2022, o prazo de carência será contado da data de assinatura do Contrato RV até a data da divulgação do resultado do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024.
No prazo de até 90 (noventa) dias a contar do término do Prazo de Carência, a Companhia notificará o Beneficiário sobre a forma pela qual a aquisição das Ações será realizada, o preço de exercício a ser pago.

8.4 Plano de remuneração baseado em ações

(h) Forma de liquidação

As Opções de Ações serão liquidadas mediante a entrega de ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal de emissão da Companhia ao(à) Beneficiário(a). Uma vez exercidas as Opções pelos Beneficiários, as ações correspondentes poderão ser emitidas por meio de (i) aumento do capital da Companhia, de acordo com o limite do capital autorizado, nos termos do Estatuto Social da Companhia, e sem direito de preferência para os demais acionistas da Companhia; e/ou (ii) poderão ser entregues ações mantidas em tesouraria, de acordo com a legislação aplicável.

(i) Restrições à transferência das ações

O Programa ILP e o Plano preveem que o Conselho de Administração da Companhia poderá impor restrições à transferência das ações adquiridas por meio do exercício das opções.

(j) Critérios e eventos que, quando verificados, ocasionarão a suspensão, alteração ou extinção do plano

O Programa ILP poderá ser extinto, a qualquer tempo, por decisão do Conselho de Administração.

Adicionalmente, nas hipóteses de dissolução, transformação, incorporação, fusão, cisão ou reorganização da Companhia, na qual a Companhia não seja a sociedade remanescente, o Plano determina que qualquer opção até então concedida extinguir-se-á, a não ser que, em conexão com tal operação (quando cabível), estabeleça- se por escrito a manutenção do Plano e a assunção das Opções até então concedidas com a substituição por novas opções, assumindo a companhia sucessora ou sua afiliada ou subsidiária os ajustamentos apropriados no número e preço de ações, caso em que o Plano continuará na forma então prevista.

O Programa de ILP estabelece que, em operações de reorganização societária, tais como transformação, incorporação, fusão, cisão e incorporação de ações, o Programa de ILP e os Contratos RV já instituídos devem ser respeitados, cabendo ao Conselho de Administração avaliar se será necessário realizar ajustes no Programa de ILP, incluindo, mas não se limitando a possibilidade de: (a) a antecipação do Prazo de Carência; ou (b) a liquidação antecipada dos direitos outorgados.

(k) Efeitos da saída do administrador dos órgãos da Companhia sobre seus direitos previstos no plano de remuneração baseado em ações

Nas hipóteses de término da relação jurídica entre o(a) Beneficiário(a) e a Companhia, por

8.4 Plano de remuneração baseado em ações

qualquer motivo, incluindo, sem limitação, renúncia ou destituição do cargo de administrador, pedido de demissão voluntária ou demissão com ou sem justa causa, rescisão do contrato de prestação de serviços, aposentadoria, invalidez permanente e falecimento, os direitos a ele conferidos de acordo com o Plano poderão ser extintos ou modificados, observado o disposto no Programa ILP e em cada Contrato RV.

8.5 Remuneração baseada em ações (Opções de compra de ações)

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não aplicável. O Programa ILP da Companhia tem como característica a entrega das ações, para os Beneficiários que optarem no Contrato de RV pelo seu recebimento. As informações do Programa ILP em vigor serão prestadas nos itens 8.9 a 8.11 abaixo.

8.6 Outorga de opções de compra de ações

8.6 - **Em relação à cada outorga de opções de compra de ações realizada nos 3 últimos exercícios sociais e previstas para o exercício social corrente, do conselho de administração e da diretoria estatutária: (a) órgão; (b) número total de membros; (c) número de membros remunerados; (d) data de outorga; (e) quantidade de opções outorgadas; (f) prazo para que as opções se tornem exercíveis; (g) prazo máximo para exercício das opções; (h) prazo de restrição à transferência das ações recebidas em decorrência do exercício das opções; (i) valor justo das opções na data da outorga; (j) multiplicação da quantidade de ações outorgadas pelo valor justo das opções na data da outorga.**

Não aplicável. O Programa ILP da Companhia tem como característica a entrega das ações, para os Beneficiários que optarem no Contrato de RV pelo seu recebimento. As informações do Programa ILP em vigor serão prestadas nos itens 8.9 a 8.11 abaixo.

8.7 Opções em aberto

8.7 - Em relação às opções em aberto do conselho de administração e da diretoria estatutária ao final do último exercício social, elaborar tabela com o seguinte conteúdo: (a) órgão; (b) número total de membros; (c) número de membros remunerados; (d) em relação às opções ainda não exercíveis: (i) quantidade; (ii) data em que se tornarão exercíveis; (iii) prazo máximo para exercício das opções; (iv) prazo de restrição à transferência das ações (v) preço médio ponderado de exercício; (vi) valor justo das opções no último dia do exercício social; (e) em relação às opções exercíveis: (i) quantidade; (ii) prazo máximo para exercício das opções; (iii) prazo de restrição à transferência das ações; (iv) preço médio ponderado de exercício; (v) valor justo das opções no último dia do exercício social.

Não aplicável. O Programa ILP da Companhia tem como característica a entrega das ações, para os Beneficiários que optarem no Contrato de RV pelo seu recebimento. As informações do Programa ILP em vigor serão prestadas nos itens 8.9 a 8.11 abaixo.

8.8 Opções exercidas e ações entregues

8.8 - Em relação às opções exercidas relativas à remuneração baseada em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária, nos 3 últimos exercícios sociais, elaborar tabela com o seguinte conteúdo: (a) órgão; (b) número total de membros; (c) número de membros remunerados; (d) número de ações; (e) preço médio ponderado de exercício; (f) preço médio ponderado de mercado das ações exercidas; (g) multiplicação do total das ações exercidas pela da diferença entre o preço médio ponderado de mercado das ações relativas às opções exercidas.

Não aplicável. O Programa ILP da Companhia tem como característica a entrega das ações, para os Beneficiários que optarem no Contrato de RV pelo seu recebimento. As informações do Programa ILP em vigor serão prestadas nos itens 8.9 a 8.11 abaixo.

8.9 Diluição potencial por outorga de ações

8.9 - Em relação à remuneração baseada em ações, sob a forma de ações a serem entregues diretamente aos beneficiários, reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente, do conselho de administração e da diretoria estatutária, elaborar tabela com o seguinte conteúdo:

Conforme descrito no item 8.4. acima, o Beneficiário, no âmbito do Programa ILP, poderá optar por receber:
(a) Bônus em Dinheiro; e/ou (b) Opções de Ações, conforme as condições estabelecidas no Programa ILP e no Contrato RV. Atualmente, nenhum membro do Conselho de Administração da Companhia é beneficiário do Programa ILP da Companhia.

Previsão para o Exercício social de 2025	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária
Número total de Membros	6,67	4
Número de Membros Remunerados	0	4
Diluição potencial em caso de outorga de todas as ações aos beneficiários	0	1,94%

Exercício social Encerrado em 31.12.2024	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária
Número total de Membros	6,25	4,67
Número de Membros Remunerados	0	4,67
Diluição potencial em caso de outorga de todas as ações aos beneficiários	0	1,05%

Exercício social Encerrado em 31.12.2023	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária
Número total de Membros	6	6
Número de Membros Remunerados	0	6
Diluição potencial em caso de outorga de todas as ações aos beneficiários	0	1,48%

Exercício social encerrado em 31.12.2022	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária
Número total de Membros	6	6
Número de Membros Remunerados	0	5

8.9 Diluição potencial por outorga de ações

Diluição potencial em caso de outorga de todas as ações aos beneficiários	0	0,79%

Não houve remuneração baseada em ações da Melnick para os exercícios sociais 2021 e 2020.

8.10 Outorga de ações

8.10- Em relação à cada outorga de ações realizada nos 3 últimos exercícios sociais e previstas para o exercício social corrente, do conselho de administração e da diretoria estatutária, elaborar tabela com o seguinte conteúdo:

Conforme descrito no item 8.4. acima, o Beneficiário, no âmbito do Programa ILP, poderá optar por receber:
(a) Bônus em Dinheiro; e/ou (b) Opções de Ações, conforme as condições estabelecidas no Programa ILP e no Contrato RV. Atualmente, nenhum membro do Conselho de Administração da Companhia é beneficiário do Programa ILP da Companhia.

Previsão para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2025	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária
Número total de Membros	7	4
Número de Membros Remunerados	0	4
Data de outorga	N/A	N/A
Quantidade de ações outorgadas	N/A	1.650.000
Prazo máximo para entrega das ações	N/A	31/12/2026
Prazo de restrição à transferência das ações	N/A	N/A
Valor justo das opções na data da outorga	N/A	4,25
Multiplicação da quantidade de ações outorgadas pelo valor justo das ações na data da outorga	N/A	7.012.500,00

Exercício social findo em 31 de dezembro de 2024	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária
Número total de Membros	6	4
Número de Membros Remunerados	0	4
Data de outorga	N/A	N/A
Quantidade de ações outorgadas	N/A	1.110.374
Prazo máximo para entrega das ações	N/A	31/12/2026
Prazo de restrição à transferência das ações	N/A	N/A
Valor justo das opções na data da outorga	N/A	4,04
Multiplicação da quantidade de ações outorgadas pelo valor justo das ações na data da outorga	N/A	4.485.911,93

Exercício social findo em 31 de dezembro de 2023	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária
Número total de Membros	6	6
Número de Membros Remunerados	0	6
Data de outorga	N/A	N/A

8.10 Outorga de ações

Quantidade de ações outorgadas	N/A	3.082.276
Prazo máximo para entrega das ações	N/A	31/12/2025
Prazo de restrição à transferência das ações	N/A	N/A
Valor justo das opções na data da outorga	N/A	4,72
Multiplicação da quantidade de ações outorgadas pelo valor justo das ações na data da outorga	N/A	14.563.464,20

Exercício social findo em 31 de dezembro de 2022	**Conselho de Administração**	**Diretoria Estatutária**
Número total de Membros	6	6
Número de Membros Remunerados	0	6
Data de outorga	N/A	01/09/2022
Quantidade de ações outorgadas	N/A	1.653.243
Prazo máximo para entrega das ações	N/A	31/12/2024
Prazo de restrição à transferência das ações	N/A	N/A
Valor justo das opções na data da outorga	N/A	5,27
Multiplicação da quantidade de ações outorgadas pelo valor justo das ações na data da outorga	N/A	8.712.591

A Companhia não realizou remuneração baseada em ações da Melnick para os exercícios sociais 2020 e 2021.

O Conselho Fiscal da Companhia não foi instalado nos 3 últimos exercícios sociais.

8.11 Ações Entregues

Exercício Social: 31/12/2024

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal
N° total de membros	6,25	4,67	
N° de membros remunerados	4,67	4,67	
N° de ações	0	876.691	
Preço médio ponderado de aquisição	0,00	4,18	
Preço médio ponderado de mercado das ações adquiridas	0,00	3,72	
Multiplicação do total das ações adquiridas pela da diferença entre o preço médio ponderado de aquisição e o preço médio ponderado de mercado das ações adquiridas	0,00	403.277,86	
Esclarecimento			

Exercício Social: 31/12/2023

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal
N° total de membros		6,00	
N° de membros remunerados		6,00	
N° de ações		523.250	
Preço médio ponderado de aquisição		5,48	
Preço médio ponderado de mercado das ações adquiridas		4,43	
Multiplicação do total das ações adquiridas pela da diferença entre o preço médio ponderado de aquisição e o preço médio ponderado de mercado das ações adquiridas		549.412,50	
Esclarecimento			

8.12 Precificação das ações/opções

8.12 - Descrição sumária das informações necessárias para a compreensão dos dados divulgados nos itens 8.5 a 8.11, tal como a explicação do método de precificação do valor das ações e das opções, indicando, no mínimo:

(a) modelo de precificação

O preço de exercício será determinado pelo Conselho de Administração e será baseado na média do preço de negociação das Ações da Companhia na B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3"), em período a ser determinado pelo Conselho de Administração.

No âmbito do Programa ILP, o Conselho de Administração da Companhia, em reunião realizada em 9 de agosto de 2022, aprovou os seguintes preços de exercício: (a) R$4,70 (quatro reais e setenta centavos) para o exercício de cada Opção de Ação outorgada, no âmbito do Programa ILP, aos diretores com relação aos anos- base de 2020 e 20212; (b) R$5,48 (cinco reais e quarenta e oito centavos) para o exercício de cada Opção outorgada, no âmbito do Programa ILP, a todos os Beneficiários com relação ao ano-base de 2022; (c) R$5,48 (cinco reais e quarenta e oito centavos) para o exercício de cada Opção outorgada, no âmbito do Programa ILP e a todos os Beneficiários com relação ao ano-base de 2023 (data da assinatura será após a reunião do conselho).

(b) dados e premissas utilizadas no modelo de precificação, incluindo o preço médio ponderado das ações, preço de exercício, volatilidade esperada, prazo de vida da opção, dividendos esperados e a taxa de juros livre de risco

Preço de R$ 4,25. O preço a ser pago para o exercício de cada Opção é de R$ 4,25 (quatro reais e vinte e cinco centavos)) ("Preço por Ação" ou "Preço de Exercício") calculado com base na média do valor de cotação média das ações da Companhia na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") durante os pregões ocorridos entre 01 de dezembro de 2023 e 31 de janeiro de 2024.

Preço de R$ 4,70. Tal preço foi calculado com base na média do valor de cotação das ações da Companhia na B3 durante os pregões ocorridos entre 1º de dezembro de 2020 e 31 de janeiro de 2021, com aplicação de um desconto de 29,08%. O desconto aplicado para fins de cálculo do preço de exercício de cada Opção de Ação aqui prevista visa manter a mesma relação de preço das opções da Even Construtora e Incorporadora

S.A ("Even") a que fariam jus os beneficiários das Opções de Ações da Companhia, utilizando o mesmo múltiplo adotado para o cálculo do preço de exercício das opções da Even aplicado ao valor patrimonial da ação da Companhia, tendo em vista que os beneficiários destas Opções de Ações as receberam em troca das opções que detinham no âmbito do Programa de Opção de Compra de Ações da Even (anos-base de 2020 e 2021), que foram canceladas em razão da realização do IPO da Companhia.

Preço de R$5,48. Tal preço foi calculado, com relação ao ano-base de 2021, com base na média do valor de cotação das ações da Companhia na B3 durante os pregões ocorridos entre 1º de dezembro de 2020 e 31 de janeiro de 2021, sobre o qual foi aplicado um desconto de 17,31%

8.12 Precificação das ações/opções

para todos os Participantes com relação ao ano-base de 2022, com base na média do valor de cotação das ações da Companhia na B3 durante os pregões ocorridos entre 1º de dezembro de 2021 e 31 de janeiro de 2022, sobre o qual foi aplicado um acréscimo de 42,41%. A aplicação do desconto e do acréscimo se deu para que o preço de exercício de cada Opção seja equivalente à média do preço das recompras de ações realizadas pela Companhia, no âmbito dos Programas de Recompra aprovados em reuniões do Conselho de Administração de 16 de março de 2021 e 13 de agosto de 2021, que ocorreram nos períodos de 19/03/2021 a 26/05/2021 (4.783.600 ações) e 16/08/2021 a 18/08/2021 (1.001.300 ações).

O preço fixado para os exercícios de 2020 e 2021 é de R$ 4,70 e 2022 e 2023 R$ 5,48. Visando a manutenção do efeito econômico do programa, na hipótese de distribuição de dividendos e juros sobre o capital próprio, casos a Companhia distribua dividendos ou juros sobre o capital próprio no período entre a data de celebração do contrato e o efetivo exercício das opções, o preço a ser pago pelo beneficiário para a aquisição de cada ação será reduzido, em cada distribuição, nos termos da fórmula abaixo:

"Proventos Distribuídos" significa o valor por ação dos dividendos ou juros sobre capital próprio distribuídos pela Companhia.

"Valor de Mercado da Companhia" significa o valor de mercado da Companhia por ação utilizando-se o preço das ações da Companhia do último negócio das ações no pregão da B3, na data que a ação passar a ser negociada "EX" ao respectivo dividendo, conforme publicado pela Companhia.

"Quantidade de Opções Iniciais" significa a quantidade inicial de Opções de Ações no caso do primeiro "Proventos Distribuídos" da série ou o "Quantidade de Opções Pós-Dividendos" da interação anterior no caso da segunda distribuição em diante.

(c) método utilizado e as premissas assumidas para incorporar os efeitos esperados do exercício antecipado

Não aplicável. Nos Contratos RV não há previsão para o exercício antecipado.

(d) forma de determinação da volatilidade esperada

Vide respostas do item (b) acima.

(e) se alguma outra característica da opção foi incorporada na mensuração de seu valor justo

Vide respostas do item (b) acima.

8.13 Participações detidas por órgão

8.13 - Informar a quantidade de ações, cotas e outros valores mobiliários conversíveis em ações ou cotas, emitidos, no Brasil ou no exterior, pela Companhia, seus controladores diretos ou indiretos, sociedades controladas ou sob controle comum, que sejam detidas por membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal, agrupados por órgão:

Sociedade	Base de 2025							
	Conselho de Administração		Diretoria Estatutária		Conselho Fiscal		Total	
	Ações (unid.)	ON (%)	Ações (unid.)	ON (%)	Ações (unid.)	ON (%)	Ações (unid.)	ON (%)
Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.	4.287.571	2,1%	47.322.576	22,9%	N/A	N/A	51.610.147	25,0%

8.14 Planos de previdência

8.14 - **Em relação aos planos de previdência em vigor conferidos aos membros do conselho de administração e aos diretores estatutários, fornecer as seguintes informações em forma de tabela: (a) órgão; (b) número total de membros; (c) número de membros remunerados; (d) nome do plano; (e) quantidade de administradores que reúnem as condições para se aposentar; (f) condições para se aposentar antecipadamente; (g) valor atualizado das contribuições acumuladas no plano de previdência até o encerramento do último exercício social, descontada a parcela relativa a contribuições feitas diretamente pelos administradores; (h) valor total acumulado das contribuições realizadas durante o último exercício social, descontada a parcela relativa a contribuições feitas diretamente pelos administradores; e (i) se há a possibilidade de resgate antecipado e quais as condições.**

Não aplicável. A Companhia não patrocina plano de previdência complementar em benefício de seus membros do Conselho de Administração ou Diretores Estatutários.

8.15 Remuneração mínima, média e máxima

Valores anuais

	Diretoria Estatutária			Conselho de Administração			Conselho Fiscal	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Nº de membros	4,67	6,00	6,00	6,25	6,00	6.00	0,00	0,00
Nº de membros remunerados	4,67	6,00	6,00	4,67	5,00	5,00	0,00	0,00
Valor da maior remuneraçãoReal	8.656.720,91	5.339.338,29	1.945.263,79	1.699.196,96	1.754.109,00	360.000,01	0,00	0,00
Valor da menor remuneraçãoReal	689.033,73	994.196,72	1.029.116,59	56.914,35	63.000,00	60.000,68	0,00	0,00
Valor médio da remuneraçãoReal	2.876.024,13	2.065.624,17	1.306.042,78	481.033,53	428.852,00	228.000,03	0,00	0,00

Observações e esclarecimentos

	Diretoria Estatutária	
	Observação	Esclarecimento
31/12/2023	O número de membros de cada órgão foi apurado da forma especificada no OFÍCIO CIRCULAR/ANUAL-2023-CVM/SEP. A maior remuneração da Diretoria foi percebida pelo executivo que integrou a administração no decorrer do exercício por 8 meses. O valor da menor remuneração anual individual da Diretoria foi apurado considerando as remunerações efetivamente reconhecidas no resultado. A remuneração média considera o total da remuneração anual percebida pelos membros da Diretoria dividido pelo número de membros remunerados informado no item 8.2 acima.	
31/12/2022	O número de membros de cada órgão foi apurado da forma especificada no OFÍCIO CIRCULAR/ANUAL-2023-CVM/SEP. A maior remuneração da Diretoria foi percebida por membro que exerceu a função durante os 12 meses do exercício. O valor da menor remuneração anual individual da Diretoria foi apurado considerando as remunerações efetivamente reconhecidas no resultado do exercício. A remuneração média considera o total da remuneração anual percebida pelos membros da Diretoria dividido pelo número de membros remunerados informado no item 8.2 acima.	

	Conselho de Administração	
	Observação	**Esclarecimento**
31/12/2023	O número de membros de cada órgão foi apurado da forma especificada no OFÍCIO CIRCULAR/ANUAL-2023-CVM/SEP. A maior remuneração do membro do Conselho de Administração foi percebida por membro que exerceu a função durante os 12 meses do exercício. O valor da menor remuneração anual individual do membro do Conselho de Administração foi apurado considerando as remunerações efetivamente reconhecidas no resultado do exercício. A remuneração média considera o total da remuneração anual percebida pelos membros da Conselho de Administração dividido pelo número de membros remunerados informado no item 8.2 acima.	
31/12/2022	O número de membros de cada órgão foi apurado da forma especificada no OFÍCIO CIRCULAR/ANUAL-2023-CVM/SEP. A maior remuneração do membro do Conselho de Administração foi percebida por membro que exerceu a função durante os 12 meses do exercício. O valor da menor remuneração anual individual do membro do Conselho de Administração foi apurado considerando as remunerações efetivamente reconhecidas no resultado do exercício. A remuneração média considera o total da remuneração anual percebida pelos membros da Conselho de Administração dividido pelo número de membros remunerados informado no item 8.2 acima.	

	Conselho Fiscal	
	Observação	**Esclarecimento**
31/12/2023		O Conselho Fiscal da Companhia não foi instalado no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023.
31/12/2022	A Companhia não possuía conselho fiscal para o período e, portanto, não houve remunerações a serem descritas para o período em questão.	A obrigação legal estabelecida no artigo 161 da Lei 6.404/76 seja de instalação do conselho fiscal por solicitação de acionistas que representem, no mínimo, 10% das ações com direito a voto. Desde a abertura de capital a instalação não foi motivo de votação.

8.16 Mecanismos de remuneração/indenização

8.16 - Descrever arranjos contratuais, apólices de seguros ou outros instrumentos que estruturem mecanismos de remuneração ou indenização para os administradores em caso de destituição do cargo ou de aposentadoria, indicando quais as consequências financeiras para a Companhia

Não há qualquer arranjo contratual, apólice de seguro ou qualquer instrumento que estruturem mecanismos de remuneração ou indenização para os membros do Conselho de Administração e da Diretoria em caso de desligamento de suas funções.

8.17 Percentual partes relacionadas na remuneração

8.17 - Em relação aos 3 últimos exercícios sociais e à previsão para o exercício social corrente, indicar o percentual da remuneração total de cada órgão reconhecida no resultado da Companhia referente a membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal que sejam partes relacionadas aos controladores, diretos ou indiretos, conforme definido pelas regras contábeis que tratam desse assunto

Exercício encerrado em 31 de dezembro de	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal
2025 (previsão)	100,00%	78,88%	N/A
2024	68,17%	78,14%	N/A
2023	68,17%	58,44%	N/A
2022	31,58%	42,00%	N/A

O Conselho Fiscal da Companhia não está ou foi instalado nos 3 últimos exercícios sociais.

8.18 Remuneração - Outras funções

8.18 - Em relação aos 3 últimos exercícios sociais e à previsão para o exercício social corrente, indicar os valores reconhecidos no resultado da Companhia como remuneração de membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal, agrupados por órgão, por qualquer razão que não a função que ocupam, como por exemplo, comissões e serviços de consultoria ou assessoria prestados.

Não aplicável. Nos últimos 3 exercícios sociais e para o exercício corrente, os membros do Conselho de Administração e da Diretoria Estatutária da Companhia somente recebem remuneração em virtude função que ocupam.

O Conselho Fiscal da Companhia não está ou foi instalado nos 3 últimos exercícios sociais.

8.19 Remuneração reconhecida do controlador/controlada

8.19 - Em relação aos 3 últimos exercícios sociais e à previsão para o exercício social corrente, indicar os valores reconhecidos no resultado de controladores, diretos ou indiretos, de sociedades sob controle comum e de controladas da Companhia, como remuneração de membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal da Companhia, agrupados por órgão, especificando a que título tais valores foram atribuídos a tais indivíduos:

Não há parcelas da remuneração suportadas por controladas da Companhia, seus controladores diretos ou indiretos e sociedades sob controle comum, que tenham sido atribuídas aos integrantes do Conselho de Administração e da Diretoria Estatutária em função do exercício do cargo na Companhia nos 3 últimos exercícios sociais e previsão para o exercício social corrente.

8.20 Outras informações relevantes

8.20 - Fornecer outras informações que a Companhia julgue relevantes:

Membros da Diretoria					
	2025	2024	2023	2022	
Janeiro	4	5	6	6	
Fevereiro	4	5	6	6	
Março	4	5	6	6	
Abril	4	5	6	6	
Maio	4	5	6	6	
Junho	4	5	5	6	
Julho	4	5	5	6	
Agosto	4	5	5	6	
Setembro	4	4	5	6	
Outubro	4	4	5	6	
Novembro	4	4	5	6	
Dezembro	4	4	5	6	
Média	4,00	4,67	5,42	6,00	

Membros da Diretoria Remunerados					
	2025	2024	2023	2022	
Janeiro	4	5	6	6	
Fevereiro	4	5	6	6	
Março	4	5	6	6	
Abril	4	5	6	6	

8.20 Outras informações relevantes

Maio	4	5	6	6	
Junho	4	5	5	6	
Julho	4	5	5	6	
Agosto	4	5	5	6	
Setembro	4	4	5	6	
Outubro	4	4	5	6	
Novembro	4	4	5	6	
Dezembro	4	4	5	6	
Média	4,00	4,67	5,42	6,00	

Conselho de Administração:

Membros do Conselho de Administração (1)					
	2025	**2024**	**2023**	**2022**	
Janeiro	6	7	6	6	
Fevereiro	6	7	6	6	
Março	6	7	6	6	
Abril	6	7	6	6	
Maio	7	7	6	6	
Junho	7	6	6	6	
Julho	7	6	6	6	
Agosto	7	6	6	6	

8.20 Outras informações relevantes

Setembro	7	5	6	6	
Outubro	7	5	6	6	
Novembro	7	6	6	6	
Dezembro	7	6	6	6	
Média	6,67	6,25	6,00	6,00	

(1) 5 membros efetivos e 2 membros suplentes do Conselho de Administração, sendo que a partir de maio de 2025 passou a ser 6 membros efetivos e 2 suplentes.

Membros do Conselho de Administração Remunerados					
	2025	2024	2023	2022	
Janeiro	4	5	5	5	
Fevereiro	4	5	5	5	
Março	4	5	5	5	
Abril	4	5	5	5	
Maio	5	5	5	5	
Junho	5	5	5	5	
Julho	5	5	5	5	
Agosto	5	5	5	5	
Setembro	5	4	5	5	
Outubro	5	4	5	5	
Novembro	5	4	5	5	
Dezembro	5	4	5	5	
Média	4,67	4,67	5,00	5,00	

8.20 Outras informações relevantes

Para os períodos apresentados, a Companhia não possuía Conselho Fiscal instalado.

9.1/9.2 Identificação e Remuneração

Código CVM do Auditor	003859		
Razão Social		**Tipo Auditor**	**CPF/CNPJ**
DELOITTE TOUCHE TOHMATSU AUDITORES INDEPENDENTES LTDA		Juridica	49.928.567/0001-11
Data de contratação do serviço		**Data de início da prestação de serviço**	
10/03/2023		01/01/2024	

Descrição dos serviços prestados

Auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, referente aos exercícios a findar-se em 31 de dezembro de 2024, elaboradas de acordo com as normas contábeis do Brasil e normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e revisão das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas referente ao período de três meses a findar-se em 31 de março de 2024, período de seis meses findos em 30 de junho de 2024, assim como período de nove meses a findar em 30 de setembro de 2024. As informações financeiras intermediárias individuais foram elaboradas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 – Demonstrações Intermediárias, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM. As informações financeiras intermediárias consolidadas foram elaboradas, adicionalmente, de acordo com a norma internacional IAS 34 - "Interim Financial Reporting" emitida pelo "Internacional Accounting Standards Board" IASB, aplicáveis à elaboração das Demonstrações Financeiras Intermediárias, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM.

Montante total da remuneração dos auditores independentes, segregada por serviços, no último exercício social

A remuneração total dos auditores independentes no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 foi de R$ 408.000,00. A Companhia não contratou outros serviços da Delloite.

Justificativa da substituição

Não aplicável.

Razão apresentada pelo auditor em caso da discordância da justificativa

Não aplicável.

9.3 Independência e conflito de interesses dos auditores

9.3. Caso os auditores ou pessoas a eles ligadas, segundo as normas de independência do Conselho Federal de Contabilidade, tenham sido contratados pelo emissor ou pessoas de seu grupo econômico, para prestar outros serviços além da auditoria, descrever a política ou procedimentos adotados pelo emissor para evitar a existência de conflito de interesse, perda de independência ou objetividade de seus auditores independentes.

Não Aplicável. Até a data deste formulário os auditores ou pessoas a eles ligadas, não foram contratados a outras atividades além das descritas nos itens 9.1 e 9.2 deste formulário.

9.4 Outras informações relevantes

9.4. Fornecer outras informações que a Companhia julgue relevantes.

Não há. Todas as informações relevantes e pertinentes a este tópico foram divulgadas nos itens acima.

10.1A Descrição dos recursos humanos

Quantidade de empregados por declaração de gênero

	Feminino	Masculino	Não binário	Outros	Prefere não responder
Liderança	41	80	0	0	0
Não-liderança	283	420	0	0	0
TOTAL = 824	**324**	**500**	**0**	**0**	**0**

Quantidade de empregados por declaração de cor ou raça

	Amarelo	Branco	Preto	Pardo	Indígena	Outros	Prefere não responder
Liderança	0	117	0	2	0	0	2
Não-liderança	1	581	62	54	1	0	4
TOTAL = 824	**1**	**698**	**62**	**56**	**1**	**0**	**6**

Quantidade de empregados por posição e faixa etária

	Abaixo de 30 anos	De 30 a 50 anos	Acima de 50 anos
Liderança	5	97	19
Não-liderança	313	326	64
TOTAL = 824	**318**	**423**	**83**

Quantidade de empregados - Pessoas com Deficiência

	Pessoa com Deficiência	Pessoa sem Deficiência	Prefere não responder
Liderança	0	121	0
Não-liderança	0	703	0
TOTAL = 824	**0**	**824**	**0**

Quantidade de empregados por posição e localização geográfica

	Norte	Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul	Exterior
Liderança	0	0	0	0	121	0
Não-liderança	0	0	0	0	703	0
TOTAL = 824	**0**	**0**	**0**	**0**	**824**	**0**

Quantidade de empregados por localização geográfica e declaração de gênero

	Feminino	Masculino	Não binário	Outros	Prefere não responder
Norte	0	0	0	0	0
Nordeste	0	0	0	0	0
Centro-Oeste	0	0	0	0	0
Sudeste	0	0	0	0	0
Sul	324	500	0	0	0
Exterior	0	0	0	0	0
TOTAL = 824	**324**	**500**	**0**	**0**	**0**

Quantidade de empregados por localização geográfica e declaração de cor ou raça

	Amarelo	Branco	Preto	Pardo	Indígena	Outros	Prefere não responder
Norte	0	0	0	0	0	0	0
Nordeste	0	0	0	0	0	0	0
Centro-Oeste	0	0	0	0	0	0	0
Sudeste	0	0	0	0	0	0	0
Sul	1	698	62	56	1	0	6
Exterior	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL = 824	**1**	**698**	**62**	**56**	**1**	**0**	**6**

Quantidade de empregados por localização geográfica e faixa etária

	Abaixo de 30 anos	De 30 a 50 anos	Acima de 50 anos
Norte	0	0	0
Nordeste	0	0	0
Centro-Oeste	0	0	0
Sudeste	0	0	0
Sul	318	423	83
Exterior	0	0	0
TOTAL = 824	**318**	**423**	**83**

10.1 Descrição dos recursos humanos

10.1. Descrever os recursos humanos do emissor, fornecendo as seguintes informações:

(b) número de terceirizados (total e por grupos, com base na atividade desempenhada e na localização geográfica)

SUL

Atividade	31/12/2024
Operacional	1506
Total	**1506**

(c) índice de rotatividade

Segue abaixo tabela contendo o índice de rotatividade da Companhia, considerando os empregados diretos.

31/12/2024
3,52%

10.2 Alterações relevantes

10.2 Alterações relevantes - Recursos humanos

A reestruturação do setor de Recursos Humanos foi conduzida com um foco ampliado nas pessoas, buscando maior proximidade com os colaboradores e a otimização dos processos internos. Como parte desse movimento, foi criado um setor específico voltado para projetos estratégicos e gestão de pessoas.

O ponto de partida desse processo foi um olhar mais atento para as pessoas, reposicionando o RH como base para a construção de novos pilares culturais. Isso incluiu a definição de comportamentos esperados de cada colaborador, alinhando atitudes ao propósito e aos valores da organização.

Essas iniciativas serviram de alicerce para o Planejamento Estratégico 2025–2030, refletindo uma transformação consistente da empresa e seu alinhamento com os objetivos traçados para os próximos anos.

10.3 Políticas e práticas de remuneração dos empregados

10.3 Descrever as políticas e práticas de remuneração dos empregados do emissor, informando:

(a) política de salários e remuneração variável

A Companhia considera suas práticas de Recursos Humanos como parte integrante de sua estratégia empresarial, visando assegurar: competitividade e o alinhamento de sua política de cargos e salários com as melhores práticas de mercado; condições de atrair e reter os profissionais para a Companhia; definição de uma estrutura de cargos e salários adequada aos processos organizacionais. Os salários dos funcionários são corrigidos anualmente por meio de convenções coletivas de trabalho, as quais têm, de forma geral, os índices de reajuste baseados na taxa de inflação.

O programa de participação nos lucros e resultados constitui em um forte instrumento motivador do bom desempenho e da busca por resultados vinculados às metas da Companhia. As metas são compostas de indicadores da Companhia e do setor do colaborador, com os percentuais variando conforme o cargo.

(b) política de benefícios

Com o objetivo de atrair, motivar e reter os talentos, a Melnick pratica uma política de benefícios competitiva. Os funcionários são elegíveis a benefícios diversos, que são disponibilizados a partir do momento de sua admissão, sem qualquer distinção em decorrência do tempo de serviço.

São oferecidos os seguintes benefícios: (i) seguro de vida, (ii) assistência médica, (iii) assistência odontológica, (iv) vale refeição, (v) vale alimentação, (vi) vale transporte, e (vii) apoio as atividades físicas. A concessão e elegibilidade são de acordo com o nível hierárquico e convenção coletiva de trabalho.

(c) características dos planos de remuneração baseados em ações dos empregados não administradores, identificando:

A Companhia possui Plano de Opções de Compra de Ações, aprovado na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Companhia realizada em 26 de abril de 2021 ("Plano de Opções"), a serem entregues aos administradores e colaboradores da Companhia ou de sociedade sob seu controle comum, bem como as pessoas naturais que prestem serviço à Companhia ou a sociedade sob seu controle comum, como um incentivo a longo prazo.

O Plano tem como objetivo: (a) estimular a expansão, o êxito e a consecução dos objetivos sociais da Companhia; (b) alinhar os interesses dos acionistas da Companhia aos dos Beneficiários contemplados no Plano; (c) possibilitar à Companhia ou a outras sociedades sob o seu controle atrair, compensar e reter executivos, além de incentivar a criação de valor à Companhia; e (d) compartilhar riscos e ganhos de forma equitativa entre os acionistas e administradores e colaboradores.

10.3 Políticas e práticas de remuneração dos empregados

Na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Companhia realizada em 29 de abril de 2024, o Plano de Opções foi alterado para prever aumento do número de ações incluídas no Plano para até 15% da totalidade da totalidade das ações emitidas pela Companhia, em bases totalmente diluídas - ou seja, o correspondente a 30.940.401 (trinta milhões novecentos e quarenta mil quatrocentos e uma) ações emitidas pela Companhia.

O Conselho de Administração da Companhia aprovou a nova redação do (a) Programa de Incentivo de Longo Prazo da Companhia ("Programa ILP"), de acordo com o Plano de Opções; revalidando (b) os modelos de contrato de outorga de incentivo a longo prazo, referente aos anos-base de 2022, 2023 e posteriores ("Contratos de Outorga"); e (c) o modelo de instrumento particular para regulamentação de remuneração variável a ser celebrado com os beneficiários no âmbito do Programa ILP ("Contrato RV").

O Programa ILP garante aos seus beneficiários a possibilidade de receber uma parcela do lucro líquido a ser auferido pela Companhia, nos termos dos cálculos indicados no Programa ILP e/ou no Contrato de Outorga a ser celebrado entre a Companhia e o Beneficiário.

A outorga das Opções poderá a ser feita com cláusula de Lock Up, que iniciará conforme o exercício social em que as ações foram entregues aos Participantes, em virtude do exercício das Opções. As restrições da cláusula de Lock Up sobre as ações outorgadas, poderão ser liberadas de forma única (no fim do prazo) ou proporcional no decorrer do tempo (trimestralmente), conforme regramento a ser estabelecido pelo Conselho em cada Contrato de Outorga

O Plano confere ao Conselho de Administração amplos poderes para tomar as medias necessárias e adequadas para a administração e implementação do Plano e outorga das ações aos Beneficiários.

Os valores e quantidades de instrumentos patrimoniais serão definidos pelo Conselho de Administração, levando em consideração, dentre outros, os cargos e salários dos beneficiários. No entanto, os Beneficiários que se encontrem em situação similar poderão ser tratados de maneira diferenciada, não estando obrigado, por qualquer regra de isonomia ou analogia, a estender a todos os Beneficiários as condições que entenda ser aplicável apenas a algum ou alguns.

Os itens a seguir somente tratarão das Opções outorgadas no âmbito do Plano de Opções e do Programa ILP.

(c.i) grupo de beneficiários:

São elegíveis ao Plano de Opções os administradores e empregados da Companhia ou de sociedade sob seu controle comum, bem como as pessoas naturais que prestem serviço à Companhia ou a sociedade sob seu controle comum. Os Beneficiários serão escolhidos pelo Conselho de Administração.

10.3 Políticas e práticas de remuneração dos empregados

(c.ii) condições para exercício:

O Beneficiário fará jus ao recebimento de Opções, ao término do Prazo de Carência, se todas as condições do Programa ILP e do Contrato de Outorga forem satisfeitas.

O "Prazo de Carência" significa o período compreendido entre a data de outorga (definida como a data de assinatura do Contrato de Outorga) até a data de divulgação do resultado do exercício encerrado em 31 de dezembro do ano de medição, quando será feita aferição do Lucro Líquido de Referência de cada lote de outorga de forma definida no respectivo Contrato de Outorga.

(iii) preço de exercício:

O preço a ser pago para o exercício de cada Opção ("Preço por Ação" ou "Preço de Exercício"), será calculado com base na média do valor de cotação das ações da Companhia da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") durante os pregões ocorridos ente 1º de dezembro do ano anterior ao da outorga e 31 de janeiro do ano da outorga. Sem prejuízo do Conselho de Administração fixar preços e condições diferenciados para outorgas específicas, o Conselho estabelece os seguintes preços e condições gerais.

Na Reunião do Conselho de Administração da Companhia, realizada em 9 de agosto de 2022, foram aprovados o preço de exercício de R$5,48 (cinco reais e quarenta e oito centavos) para o exercício de cada Opção outorgada, no âmbito do Programa ILP a todos os Beneficiários com relação ao ano-base de 2022 e para o ano de 2023.

De acordo com o Programa ILP, caso forem satisfeitas todas as condições previstas no Programa ILP e no Contrato de Outorga, o(a) Beneficiário(a) que optar por receber Opções, de forma total e/ou parcial, conforme indicado no Contrato de Outorga, fará jus ao recebimento de uma remuneração variável em dinheiro para exercício das Opções, de acordo com os termos e condições previstos no Contrato RV. Caso o(a) Beneficiário(a) não exerça as Opções, este(a) não terá direito ao recebimento de qualquer valor à título de remuneração variável que seria utilizada para o exercício das Opções.

(iv) prazo de exercício:

O prazo para exercício estará determinado no Contrato de Outorga. Via de regra, o exercício das Opções será feito de forma automática, exceto se o Beneficiário manifestar a sua intenção de não exercer as Opções no prazo de até 15 (quinze) dias contados do final do Prazo de Carência.

No prazo de até 90 (noventa) dias a contar do término do Prazo de Carência, a Companhia notificará o Beneficiário sobre a forma pela qual a aquisição das Ações será realizada, o preço de exercício a ser pago.

(v) quantidade de ações comprometidas pelo plano:

Na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de 29 de abril de 2024, foi aprovado o aumento do limite de ações objeto de opções no âmbito do Plano de Opção de Compra de Ações da

10.3 Políticas e práticas de remuneração dos empregados

Companhia ("Plano") aprovado na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Companhia realizada em 26 de abril de 2021, e revisto na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Companhia realizada em 28 de abril de 2023, de forma que o percentual máximo de diluição estabelecido no âmbito do Plano passará a ser de 15% (quinze por cento).

Além das outorgas já realizadas nos anos anteriores e as relativas ao exercício de 2022 e 2023, que juntas somam 5.974.380 Opções de Compra, na Reunião do Conselho de Administração da Companhia, realizada em 13 de maio de 2024, foi aprovada a outorga de 16.721.743 Opções de Compra, no âmbito do Programa ILP e nos termos do Contrato de Outorga, correspondentes ao total de 11% (onze por cento) das ações emitidas pela Companhia na data de aprovação do Plano de Opções, estando dentro do limite estabelecido no referido plano.

10.3(d) Políticas e práticas de remuneração dos empregados

Maior Remuneração Individual	Mediana da Remuneração Individual	Razão entre as Remunerações
9.056.718,19	58.802,16	154,02
Esclarecimento		

10.4 Relações entre emissor e sindicatos

10.4 - Descrição das relações entre o emissor e sindicatos, indicando se houve paralisações e greves nos 3 últimos exercícios sociais

A maioria dos funcionários da Companhia é filiada ao Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil de Porto Alegre ("STICC/RS"). Anualmente, o Sindicato da Indústria da Construção Civil de Porto Alegre (Sinduscon-RS) negocia com o STICC-RS as convenções coletivas de trabalho aplicáveis aos funcionários da Companhia. A negociação da convenção coletiva de 2024/2025 está sendo avaliada, portanto a convenção que está vigente é a do período de 01 de junho de 2023 a 31 de maio de 2024, com a data-base da categoria em 01º de junho.

A Companhia valoriza o seu relacionamento com seus funcionário e sindicatos. Nos últimos 3 exercícios sociais, não houve registros de paralisação de trabalho ou de quaisquer autuações de qualquer sindicato contra a Companhia.

10.5 Outras informações relevantes

10.5 - Outras informações relevantes

A Melnick é uma empresa essencialmente feita de pessoas: além de ser um dos seus valores. Desde 2004, oferecemos um programa de participação nos resultados aos nossos funcionários, visando aprimorar o desenvolvimento e o engajamento da nossa equipe.

Também nos preocupamos muito com a responsabilidade social e com o apoio à cidade em que operamos. Por meio do Programa Adoção de Praças, já revitalizamos mais de 180 mil m² de áreas públicas em nove praças adotadas pela empresa. Além disso, a campanha ILovePOA tem ressaltado a importância da preservação ambiental e do orgulho que temos pela nossa cidade.

A certificação da ISO 9001 que possuímos desde 2001, combinada com o Nivel A, mais alto nível de certificação, do PBQP (Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade na Habitação), chancelam nosso foco com a qualidade de nossos produtos, mantendo nossa posição de referência no setor de atuação.

11.1 Regras, políticas e práticas

11.1 - Descrever as regras, políticas e práticas do emissor quanto à realização de transações com partes relacionadas, conforme definidas pelas regras contábeis que tratam desse assunto, indicando, quando houver uma política formal adotada pelo emissor, o órgão responsável por sua aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado

Política de Transações com Partes Relacionadas

A "Política Para Transações com Partes Relacionadas e Demais Situações Envolvendo Conflito de Interesse" ("Política de Partes Relacionadas"), aprovada na reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 30 de julho de 2020, e alterada na reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 11 de novembro de 2020, visa contribuir para geração de valor da Companhia a longo prazo, assegurando aos acionistas, investidores e demais *stakeholders* da Companhia, que as transações com Partes Relacionadas sejam realizadas de forma transparente e em Condições de Mercado[1], tendo como base as diretrizes de governança corporativa do Estatuto Social da Companhia, as diretrizes de governança corporativa do Código de Conduta aplicável às empresas do grupo econômico da Companhia, a Lei n° 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), as normas aplicáveis expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários e o Regulamento do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, conforme alterado.

A Política de Partes Relacionadas define de forma objetiva conceitos sobre partes relacionadas e transações com partes relacionadas, além de estabelecer exigências mínimas de divulgação de informações sobre essas transações.

Os acionistas da Companhia, membros dos comitês de assessoramento do Conselho de Administração, membros do Conselho Fiscal, quando instalado, os administradores da Companhia e de suas controladas, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros(as), seus filhos(as), filhos(as) ou de seus cônjuges ou de companheiros(as), e seus dependentes ou os de respectivos cônjuges deverão informar pelo Canal de Ética sobre quaisquer transações entre elas e a Companhia de que tenham ciência.

Quando do recebimento de informações pela área de *Compliance*, caberá a ela informar ao Diretor Financeiro ou ao Comitê de Transações com Partes Relacionadas ou ao Conselho de Administração, a depender do valor envolvido na transação (conforme alçada de aprovação definida abaixo), sobre a referida transação, visto que, nos termos da Política de Partes Relacionadas, toda e qualquer operação ou conjunto de operações envolvendo a Companhia e qualquer parte relacionada deverá ser previamente aprovada, excluídas eventuais partes relacionadas envolvidas.

Na análise das transações com partes relacionadas, a área de compliance e os responsáveis pela análise, a depender dos valores envolvidos nas transações analisadas, deverá verificar se tais transações serão realizadas em condições comutativas e em observação às Condições de Mercado, sendo observados os seguintes pontos: **(a)** se há motivos claros que justifiquem a realização da Transação com a Parte Relacionada; **(b)** se a transação é realizada em termos ao menos igualmente favoráveis à Companhia do que aqueles geralmente disponíveis no mercado ou aqueles oferecidos a ou por um terceiro não relacionado com a Companhia, em circunstâncias equivalentes; **(c)** os resultados de avaliações realizadas ou de opiniões emitidas por empresa especializada e independente, se houver; **(d)** a metodologia de precificação utilizada e outras possíveis formas

[1] De acordo com a Política de Partes Relacionadas, "Condições de Mercado" significa paridade de condições de contratação de produtos e/ou serviços, aquisição e/ou alienação de bens e/ou direitos, prestação de garantias, oferecidos pelas Partes Relacionadas e por terceiros não enquadrados como Partes Relacionadas, a serem perseguidos e identificados nas negociações da Companhia em que, durante a negociação, observam-se os princípios da (i) competitividade (preços e condições dos serviços compatíveis com os praticados no mercado); (ii) conformidade (aderência dos serviços prestados aos termos e responsabilidades contratuais praticados pela Companhia, bem como aos controles adequados de segurança das informações); (iii) transparência (reporte adequado das condições acordadas com a devida aplicação, bem como reflexos das nas demonstrações financeiras da Companhia); e (iv) equidade (estabelecimento de mecanismos que impeçam discriminação ou privilégios e de práticas que assegurem a não utilização de informações privilegiadas ou oportunidades de negócio em benefício individual ou de terceiros). Na negociação entre Partes Relacionadas devem ser observados os mesmos princípios e procedimentos que norteiam negociações feitas pela Companhia com partes independentes.

11.1 Regras, políticas e práticas

alternativas de precificação da transação; e **(e)** a observância aos princípios e regras da Política de Partes Relacionadas.

As alçadas de aprovação do Conselho de Administração, Diretoria e Diretor Financeiro são conforme segue:

- Transações de valor igual ou inferior ao Montante Relevante[2]: deverão ser submetidas à aprovação do Diretor Financeiro da Companhia que poderá, a seu exclusivo critério: (i) aprovar a realização da transação; (ii) submeter à análise da diretoria executiva da Companhia para decisão colegiada; ou (iii) submetê-la à análise do Comitê de Transações com Partes Relacionadas;

- Transações de valor superior ao Montante Relevante e inferior ao Montante Significativo[3]: deverão ser submetidas à análise do Comitê de Transações com Partes Relacionadas que deverá examinar e discutir a matéria na forma da Política de Partes Relacionadas e, então, tecer suas recomendações à Diretoria da Companhia que poderá, a seu exclusivo critério aprovar ou reprovar a realização da transação; e

- Transações de valor superior ao Montante Significativo: deverão ser submetidas à análise do Comitê de Transações com Partes Relacionadas, que deverá examinar e discutir a matéria na forma da Política de Partes Relacionadas e, então, tecer suas recomendações ao Conselho de Administração da Companhia que poderá, a seu exclusivo critério aprovar ou reprovar a realização da transação.

O Conselho de Administração, a Diretoria da Companhia e o Diretor Financeiro somente poderão aprovar a transação com parte relacionada caso conclua ser equitativa e realizada no melhor interesse da Companhia sendo facultado, a seu exclusivo critério e em observância à Política, condicionar a aprovação da transação com parte relacionada às alterações que julgar necessárias.

A Política de Partes Relacionadas está disponibilizada para consulta eletronicamente pelo site CVM e pelo site da Companhia: http://ri.melnick.com.br/ .

A Companhia entende que as práticas acima descritas para realização de transações com partes relacionadas garantem a comutatividade de tais operações e preços e Condições de Mercado.

Código de Ética e Conduta

Aprovado pelo Conselho de Administração em 30 de julho de 2020, o Código de Conduta da Companhia prevê que qualquer hipótese de conflito e interesses, prevalecem os interesses da Companhia frente aos interesses das áreas que a compõem, seus colaboradores ou quaisquer partes interessadas. Em situações em que parentes de até 2º grau, cônjuges ou companheiros(as), tenham participação ou influência (pessoas chaves) na tomada de decisão de empresas que forneçam e/ou obtenham bens ou serviços à empresa, obrigatoriamente devem ser comunicadas à Gerência de Riscos e Compliance que submeterá o tema ao Comitê de Partes Relacionadas para análise e deliberação quanto a contratação.

[2] "Montante Relevante": R$200.000,00 (duzentos mil reais), considerando-se uma única Transação ou Transações sucessivas/coligadas, celebrados com a mesma Parte Relacionada no mesmo exercício social.
3 "Montante Significativo": R$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), considerando-se uma única Transação ou Transações sucessivas/coligadas, celebrados com a mesma Parte Relacionada no mesmo exercício social.

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Camila Ryff Moreira de Oliveira Melnick e irmãs	29/03/2024	43.274.000,00	0	N/A	N/A	N/A
Relação com o emissor	Camila Ryff Moreira de Oliveira Melnick é esposa de Leandro Melnick, diretor Presidente da Companhia. Fernanda Ryff Moreira de Oliveira Horn e Gabriela Ryff Moreira são irmãs de Camila Ryff Moreira de Oliveira, esposa de Leandro Melnick, diretor Presidente da Companhia.					
Objeto contrato	A comercialização, pela Companhia, de 3 unidades do Empreendimento Carlos Trein 735, através de promessa de compra e venda.					
Garantia e seguros	N/A					
Rescisão ou extinção	O contrato possui condições resolutivas padrão.					
Natureza e razão para a operação	N/A					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Cia Zaffari	10/08/2022	62.027.000,00	28.819.942,81	N/A	18/07/2025	
Relação com o emissor	No momento da compra, o permutante do terreno era relacionado ao membro do Conselho de Administração da Even, controladora da Companhia.					
Objeto contrato	Compra de terreno por meio de permuta financeira para a investida Melnick Even Octans Empreendimentos Imobiliários Ltda. O montante envolvido no negócio reflete o valor esperado, conforme demonstrações financeiras da Companhia relativas ao 1º Trimestre de 2024.					
Garantia e seguros	Seguro garantia com valor de R$ 62.310.159,21.					
Rescisão ou extinção	O contrato possui condições resolutivas.					
Natureza e razão para a operação	Valor da permuta financeira utilizado para pagar a construção de shopping sheel utilizado como meio de permuta para pagamento do terreno dos empreendimentos da Melnick Even Octans Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. Não há uma taxa de juros definida, e sim uma atualização pelo INCC.					
Posição contratual do emissor	Devedor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Jazz Participações Imobiliárias LTDA	06/03/2018	33.867.000,00	0	N/A	Até 1 ano após habite-se do empreendimento.	
Relação com o emissor	Na época da transação o vendedor do terreno era relacionado ao Fundo Melpar que tem participação relevante em uma das controladoras da Companhia. A controlada da Melnick - Melnick Even Aurora – SPE – adquiriu o terreno.					
Objeto contrato	Compra de terreno com pagamento através de consórcio					
Garantia e seguros	N/A					
Rescisão ou extinção	O contrato possui condições resolutivas.					
Natureza e razão para a operação	Desenvolvimento de empreendimento imobiliário – participação no VGV. Compra de terreno através de consórcio. Não há uma taxa de juros definida, e sim uma atualização pelo INCC.					
Posição contratual do emissor	Devedor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Melnick Construções e Incorporações S.A.	01/03/2009	2.035.606,94	1.934.344,63	N/A	De 4 anos, prorrogável automaticamente por iguais períodos, se não houver manifestação com 180 dias de antecedência ao final de cada período de 4 anos	

Relação com o emissor	Membros da Diretoria e Conselho de Administração do Emissor são os únicos acionistas da Parte Relacionada.
Objeto contrato	Direito de uso das salas – aluguel de salas usadas como sede da Companhia.
Garantia e seguros	-
Rescisão ou extinção	O contrato possui condições resolutivas.
Natureza e razão para a operação	Locação de salas utilizadas como sede da Companhia. Não há uma taxa de juros definida, e sim uma atualização pelo IPCA.
Posição contratual do emissor	Devedor

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Nova Milano Investimentos LTDA e Veneza Negócios e Participações S/A	17/12/2021	29.214.000,00	23.956.119,32	NA	Término do empreendimento imobiliário	

Relação com o emissor	Na data da transação, a Nova Milano Investimentos LTDA geria fundos de investimento que possuíam participação relevante na Companhia. A Veneza Negócios e Participações S/A é companhia do grupo da Nova Milano.
Objeto contrato	Compra de terreno através de permuta pela investida da Companhia - Melnick Even Coqueiro Empreendimentos Imobiliários LTDA. O pagamento é feito pela Melnick Coqueiro à Parte Relacionada, através de participação no VGV – Valor Geral de Vendas do empreendimento.
Garantia e seguros	O contrato possui condições resolutivas.
Rescisão ou extinção	N/A
Natureza e razão para a operação	Compra de terreno mediante pagamento em permuta financeira. Não há uma taxa de juros definida, e sim uma atualização pelo INCC.
Posição contratual do emissor	Devedor

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Roberto Bersch	20/02/2024	1.789.591,16	0	N/A	N/A	
Relação com o emissor	Membro independente do Comitê de Partes Relacionadas					
Objeto contrato	Comercialização de Imóvel em estoque recebido em Dação em Pagamento pela companhia.					
Garantia e seguros	N/A					
Rescisão ou extinção	O contrato possui condições resolutivas.					
Natureza e razão para a operação	Promessa de compra e venda firmada entre membro do comitê de partes relacionadas e sociedade que faz parte do grupo econômico do emissor.					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Rodrigo Arruy	07/10/2022	13.000.000,00	10.555.690,06	N/A	Mensal - de 4 a 9 anos.	10%+IPCA e 9% a.a+INCC
Relação com o emissor	O investimento realizado pela Companhia, em Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, foi emitidos pela Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., administrada pelo Sr. Rodrigo Geraldi Arruy, que na época da transação era membro do Conselho de Administração da Companhia.					
Objeto contrato	Captação de CRI (Certificado de Recebível Imobiliário) da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A					
Garantia e seguros	N/A					
Rescisão ou extinção	N/A					
Natureza e razão para a operação	Alocação de recurso financeiros em títulos e valores mobiliários.					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Roseli Melnick	15/04/2024	0,00	117.469,02	N/A	N/A	
Relação com o emissor	Esposa e mãe de Diretores e Conselheiros da companhia.					
Objeto contrato	Prestação de serviços de arquitetura para projetos dos empreendimentos da Companhia					
Garantia e seguros	O contrato possui condições resolutivas.					
Rescisão ou extinção	N/A					
Natureza e razão para a operação	N/A					
Posição contratual do emissor	Devedor					

11.2 Itens 'n.' e 'o.'

11.2. Com exceção das operações que se enquadrem nas hipóteses do art. 3º, II, "a", "b" e "c", do anexo 30-XXXIII, informar, em relação às transações com partes relacionadas que, segundo as normas contábeis, devam ser divulgadas nas demonstrações financeiras individuais ou consolidadas do emissor e que tenham sido celebradas no último exercício social ou estejam em vigor no exercício social corrente

n) medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses

Desde 2020, a Companhia conta com Comitê de Transações entre Partes Relacionadas e, para assegurar que não haja conflitos de interesses na transação, a Política para Transações com Partes Relacionadas prevê a aplicação da seguinte alçada para sua aprovação: nas transações em que os valores envolvidos são superiores a R$1.5 milhão, necessariamente a aprovação foi objeto de análise do Comitê de Transações entre Partes Relacionadas, que teceu suas recomendações ao Conselho de Administração da Companhia.

o) demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado

Para que as condições comutativas sejam asseguradas, o Comitê de Transações entre Partes Relacionadas da Companhia observou os seguintes pontos: (i) se há motivos claros que justifiquem a realização da Transação com a Parte Relacionada; (ii) se a transação é realizada em termos ao menos igualmente favoráveis à Companhia do que aqueles geralmente disponíveis no mercado ou aqueles oferecidos a ou por um terceiro não relacionado com a Companhia, em circunstâncias equivalentes; (iii) os resultados de avaliações realizadas ou de opiniões emitidas por empresa especializada e independente, se houver; a metodologia de precificação utilizada e outras possíveis formas alternativas de precificação da transação; e (iv) a observância aos princípios e regras da referida Política.

11.3 Outras informações relevantes

11.3 - Outras informações relevantes

Em relação às transações indicadas no item 11.2 como – recorrente ou grupo de operações – a Companhia considerou diversos contratos celebrados ou pedido de compra realizados com a referida Parte Relacionada, conforme descrito abaixo:

ROSELI MELNICK

Neste exercício social de 2024, 1 contrato de prestação de serviço de arquitetura foi celebrado entre alguma das controladas e a Sr. Roseli Melnick. Em 2025 ainda não foram firmados novos contratos.

UNICASA INDÚSTRIA DE MOVEIS S/A

Neste exercício social de 2024, 11 contratos de prestação de serviço e fornecimento de móveis foram celebrados entre alguma das controladas e a Unicasa. Em 2025 ainda foram firmados 14 novos contratos.

12.1 Informações sobre o capital social

Tipo Capital	Capital Emitido	
Data da autorização ou aprovação	**Prazo de integralização**	**Valor do capital**
18/03/2025	Integralizado	959.029.255,41
Quantidade de ações ordinárias	**Quantidade de ações preferenciais**	**Quantidade total de ações**
206.269.341	0	206.269.341

Tipo Capital	Capital Subscrito	
Data da autorização ou aprovação	**Prazo de integralização**	**Valor do capital**
18/03/2025	Integralizado	959.029.255,41
Quantidade de ações ordinárias	**Quantidade de ações preferenciais**	**Quantidade total de ações**
206.269.341	0	206.269.341

Tipo Capital	Capital Integralizado	
Data da autorização ou aprovação	**Prazo de integralização**	**Valor do capital**
18/03/2025	Integralizado	959.029.255,41
Quantidade de ações ordinárias	**Quantidade de ações preferenciais**	**Quantidade total de ações**
206.269.341	0	206.269.341

Tipo Capital	Capital Autorizado	
Data da autorização ou aprovação	**Prazo de integralização**	**Valor do capital**
30/07/2020	Não aplicável	2.000.000.000,00
Quantidade de ações ordinárias	**Quantidade de ações preferenciais**	**Quantidade total de ações**
0	0	0

12.2 Emissores estrangeiros - Direitos e regras

12.2 – Emissores estrangeiros devem descrever os direitos de cada classe e espécie de ação emitida e as regras de seu país de origem e do país em que as ações estejam custodiados no tocante a:

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não é emissor estrangeiro.

12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

Valor mobiliário	**Nota Comercial**
Identificação do valor mobiliário	TERMO DE EMISSÃO DA 1ª EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS
Data de emissão	26/05/2025
Data de vencimento	25/05/2028
Quantidade	100.000
Valor nominal global R$	100.000.000,00
Saldo Devedor em Aberto	100.000.000,00
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	As Notas Comerciais serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários.
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	Sujeito ao atendimento das condições do instrumento de emissão, a Emitente poderá, após decorridos 9 (nove) meses contados da Data de Emissão, isto é, a partir de 26 de fevereiro de 2026, observados os termos e condições estabelecidos a seguir, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Securitizadora e, consequentemente, dos titulares de CRI, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais, sendo vedado o resgate parcial (''Resgate Antecipado Facultativo''). Valor de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais. O valor a ser pago à Securitizadora a título de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais será o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo (''Data do Resgate Antecipado''), acrescido de prêmio equivalente a determinado percentual ao ano, pro rata temporis, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicado pelo prazo remanescente dos CRI, aplicado sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data do Resgate Antecipado.
Características dos valores mobiliários de dívida	As Notas Comerciais emitidas são escriturais, nominativas, não conversíveis em ações, sem garantias reais ou fidejussórias, e foram subscritas exclusivamente pela Securitizadora, no âmbito da securitização dos recebíveis imobiliários relativos às Notas Comerciais, para compor o lastro dos certificados de recebíveis imobiliários da 153ª (centésima quinquagésima terceira) emissão, em série única, da Securitizadora (''CRI''), conforme estabelecido no ''Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários em Série Única da 153ª (Centésima Quinquagésima Terceira) Emissão da VERT Companhia Securitizadora Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. Os títulos fazem jus à remuneração equivalente a 101% da variação acumulada da taxa DI (Depósitos Interfinanceiros de um dia). Os juros serão amortizados em 6 (seis) prestações semestrais com vencimento inicial em 25/11/2025 e final em 25/05/2028, e o principal amortizado em 2 (duas) prestações, com vencimentos em 25/05/2027 e 25/05/2028.

12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	Não haverá repactuação programada. Após a emissão dos CRI, eventuais alterações nos direitos assegurados pelas Notas Comerciais somente poderão ser realizadas mediante orientação da assembleia especial de titulares dos CRI, devendo a Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, manifestar-se conforme a deliberação da referida assembleia. Caso a assembleia não seja instalada ou não atinja quórum deliberativo, a Securitizadora deverá abster-se de exercer qualquer direito relativo às Notas Comerciais, sem que tal silêncio implique responsabilidade ou negligência quanto aos direitos dos titulares dos CRI. As assembleias gerais de titulares das Notas Comerciais poderão ser convocadas pela Emitente ou pela Securitizadora, observando-se os prazos legais: 21 dias para primeira convocação e 8 dias para segunda convocação, nos termos da Lei das S.A., da Resolução CVM nº 60, da Resolução CVM nº 81 e do Termo de Emissão, sendo dispensada a convocação quando presente a Securitizadora. A instalação ocorrerá com a presença da Securitizadora ou, no caso de liquidação do patrimônio separado, com a presença de titulares que representem mais da metade das Notas em circulação, ou qualquer número em segunda convocação. Cada Nota confere direito a um voto, admitindo-se representação por mandatário. As deliberações dependem de aprovação da Securitizadora, salvo em caso de liquidação do patrimônio separado, quando se aplicam as regras do artigo 47, §2º, da Lei nº 14.195/2021.

12.4 Número de titulares de valores mobiliários

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Até a data deste Formulário de Referência, a Companhia não possui outros valores mobiliários emitidos que não suas ações.

12.5 Mercados de negociação no Brasil

12.5 – Indicar os mercados brasileiros nos quais valores mobiliários do emissor são admitidos à negociação.

A Companhia está registrada como emissora de valores mobiliários na categoria "A" junto à Comissão de Valores Mobiliários – CVM sob o nº 25119. As ações ordinárias de emissão da Companhia são negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão sob o código MELK3, no segmento denominado Novo Mercado.

12.6 Negociação em mercados estrangeiros

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possui valores mobiliários admitidos à negociação em mercados estrangeiros até a data deste Formulário de Referência.

12.7 Títulos emitidos no exterior

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Até a data deste Formulário de Referência, a Companhia não possui valores mobiliários negociados em mercados estrangeiros.

12.8 Destinação de recursos de ofertas públicas

12.8 - Caso o emissor tenha feito oferta públicas de distribuição de valores mobiliários nos últimos 3 exercícios sociais, indicar:

(a) Como os recursos resultantes da oferta foram utilizados
Não aplicável.

(b) Se houve desvios relevantes entre a aplicação efetiva dos recursos e as propostas de aplicação divulgadas nos prospectos da respectiva distribuição
Não aplicável. Não ocorreram desvios relevantes entre a aplicação efetiva dos recursos e as destinações de recursos prevista na sua oferta pública inicial.

(c) Caso tenha havido desvios, as razões para tais desvios
Não aplicável.

12.9 Outras informações relevantes

12.9 - Outras informações que o emissor julgue relevantes.

Em fato relevante divulgado em 11 de dezembro de 2024, a Melnick informou que foi aprovada, em Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada na mesma data, a redução de capital social no valor de R$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), por considerá-lo excessivo, mediante restituição em dinheiro aos acionistas proporcionalmente às suas participações acionárias, e sem o cancelamento de quaisquer ações representativas do capital social da Melnick. Em continuidade, em fato relevante divulgado em 15 de janeiro de 2025, a Companhia comunicou aos seus acionistas e ao mercado em geral que foi aprovada, em Assembleia Geral Extraordinária realizada na mesma data, a redução do seu capital social. Em 18 de março de 2025 a Companhia divulgou novo fato relevante informando o encerramento do prazo legal de 60 (sessenta) dias previsto no artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações, sem que tenha sido apresentada a oposição de qualquer credor da Melnick.

Como resultado da redução de capital, o capital social da Companhia passará de R$1.109.029.255,41 (um bilhão, cento e nove milhões, vinte e nove mil e duzentos e cinquenta e cinco reais e quarenta e um centavos) para R$ 959.029.255,41 (novecentos e cinquenta e nove milhões, vinte e nove mil, duzentos e cinquenta e cinco reais e quarenta e um centavos). Será mantido e, portanto, inalterado o número de ações e o percentual de participação dos acionistas no capital social da Companhia.

13.1 Identificação dos Responsáveis pelo Conteúdo do FRE

Nome do responsável pelo conteúdo do formulário	Cargo do responsável	Status	Justificativa
LEANDRO MELNICK	Diretor Presidente	Alterado	
JULIANO MELNICK	Diretor de Relações com Investidores	Alterado	

13.1 Declaração do diretor presidente

DECLARAÇÃO
PARA FINS DO ITEM 13 DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA

LEANDRO MELNICK, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador de cédula de identidade RG nº 8051019977/RS e inscrito no CPF sob o nº 909.596.470-15, com endereço comercial na Rua Carlos Trein Filho, nº 551, bairro Auxiliadora, Porto Alegre/RS, CEP 90450-120, na qualidade de Diretor Presidente da **MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.,** sociedade por ações, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.181.987/0001-77, com sede e foro na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Rua Carlos Trein Filho, n° 551, Bairro Auxiliadora, CEP 90.450-120 ("Companhia"), para fins do item 13 do Formulário de Referência da Companhia, declara, na data deste Formulário de Referência, que: (i) revisou o Formulário de Referência; (ii) todas as informações contidas no Formulário atendem ao disposto na Resolução CVM nº 80, em especial aos arts. 15 a 20; e (iii) as informações nele contidas retratam de modo verdadeiro, preciso e completo as atividades da Companhia e dos riscos inerentes às suas atividades.

Porto Alegre/RS, 23 de maio de 2025

_____
LEANDRO MELNICK
Diretor Presidente

13.1 Declaração do diretor de relações com investidores

DECLARAÇÃO
PARA FINS DO ITEM 13 DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA

JULIANO MELNICK, brasileiro, solteiro, engenheiro civil, inscrito no CPF/MF sob o nº 676.175.650-20, com endereço comercial na Rua Carlos Trein Filho, nº 551, bairro Auxiliadora, Porto Alegre/RS, CEP 90450-120, na qualidade de Diretor Financeiro e de Relações com Investidores da **MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, sociedade por ações, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.181.987/0001-77, com sede e foro na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Rua Carlos Trein Filho, n° 551, bairro Auxiliadora CEP 90.450-120 ("Companhia"), para fins do item 13 do Formulário de Referência da Companhia, declara, na data deste Formulário de Referência, que: (i) revisou o Formulário de Referência; (ii) todas as informações contidas no Formulário atendem ao disposto na Resolução CVM nº 80, em especial aos arts. 15 a 20; e (iii) as informações nele contidas retratam de modo verdadeiro, preciso e completo as atividades da Companhia e dos riscos inerentes às suas atividades.

Porto Alegre/RS, 23 de maio de 2025

_____
JULIANO MELNICK
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

13.2 Identificação dos Responsáveis pelo Conteúdo do FRE, em caso de alteração dos Responsáveis após a Entrega Anual

Documento não preenchido.