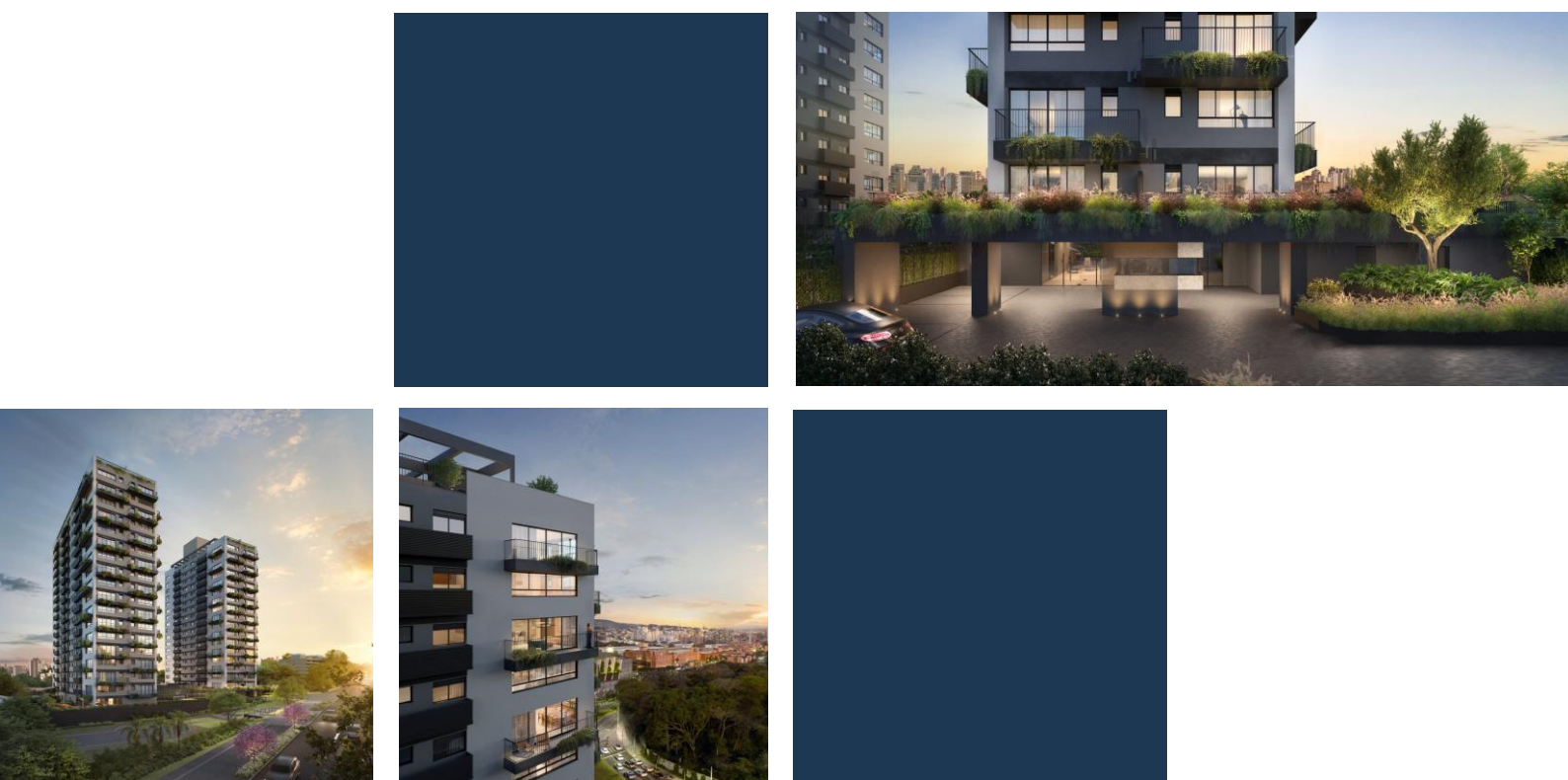


3T25 Relatório de Resultados



Porto Alegre, 11 de novembro de 2025, a Melnick Desenvolvimento Imobiliário (B3: MELK3), construtora e incorporadora estrategicamente focada na região Sul, com atuação em empreendimentos imobiliários e urbanizações, anuncia os resultados do terceiro trimestre de 2025 (3T25). As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado o contrário, são apresentados em reais (R\$).

Teleconferência de resultados:

12 de novembro de 2025

09h30 (Brasília) | 08h30 (NY)

Link de acesso: [Clique aqui](#)

Contatos da equipe de relações com investidores:

ri.melnick.com.br

ri@melnick.com.br

Leandro Melnick - CEO

Juliano Melnick - CFO e DRI

Joelson Boeira - Diretor Administrativo e de RI

Ricardo Ponce - Gerente de Contabilidade e de RI

Aviso Legal

Relatório Gerencial

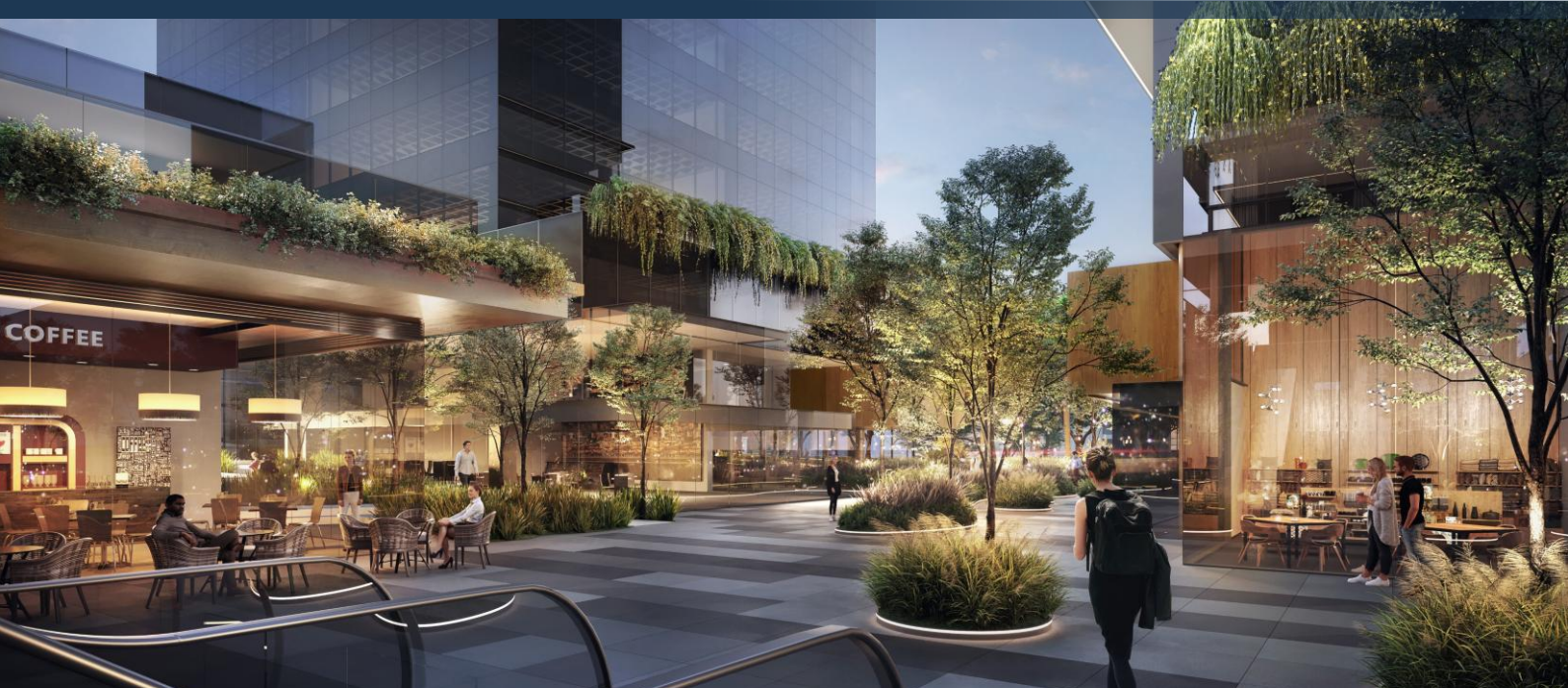
Este documento contém certas declarações de expectativas futuras e informações relacionadas à Melnick que refletem as visões atuais e/ou expectativas da Companhia e de sua Administração com respeito à sua performance, seus negócios e eventos futuros. Qualquer declaração que possua previsão, indicação ou estimativas sobre resultados futuros, performance ou objetivos, bem como, palavras como "acreditamos", "esperamos", "estimamos", entre outras palavras com significado semelhante, não devem ser interpretadas como guidance. Referidas declarações estão sujeitas a riscos, incertezas e eventos futuros e estão, portanto, sujeitas a mudança sem aviso prévio.

As informações, valores e dados constantes neste relatório de desempenho, que não correspondam aos saldos e informações contábeis constantes das Informações Trimestrais – ITR, como por exemplo: Valor Geral de Vendas (VGV), Vendas Total, Vendas, Área Útil, Unidades, Estoques a Valor de Mercado, Lançamentos, Ano de Previsão de Entrega, margem bruta esperada na realização dos estoques, entre outros, não foram auditados pelos auditores independentes. As comparações apresentadas no relatório deste trimestre, exceto quando indicado o contrário, referem-se aos números verificados no terceiro trimestre de 2025 (3T25).

Relacionamento com os auditores independentes

Em conformidade com a Instrução CVM nº 80/22 informamos que os auditores independentes da Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, não prestaram, durante o período de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2025, outros serviços que não os relacionados com auditoria externa. A política da empresa na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.





Carlos Gomes Square

Entregue no 4T24

Destaques

- **Sólida** posição de caixa de **R\$ 365 milhões** e caixa líquido ex. SFH de **R\$ 263,6 milhões**.
- **R\$ 25 milhões** de lucro líquido e margem líquida de 14,7% com minoritários.
- **R\$ 50 milhões** em pagamento de dividendos no trimestre.
- **R\$ 119 milhões** (% Melnick) de lançamentos, com **VSO** média de **48%**.
- **R\$ 148 milhões** em vendas no trimestre (% Melnick), colaborando para redução de **12,2% no estoque pronto**.



Zayt

Previsão de entrega 4T27

Sumário

À MELNICK	5
MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO	6
PRINCIPAIS INDICADORES	7
MERCADO DE CAPITAIS	8
DESEMPENHO OPERACIONAL	
LANÇAMENTOS	9
VENDAS BRUTAS E LÍQUIDAS	10
ESTOQUE	12
ESTOQUE PRONTO	14
TERRENOS (LANDBANK)	15
ENTREGAS E EXECUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS	16
REPASSES E RECEBIMENTO	17
DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO	
RECEITA LÍQUIDA	18
LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA	19
DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS E OUTRAS DESPESAS	20
RESULTADO FINANCEIRO	21
EBITDA	21
LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA	22
ESTRUTURA FINANCEIRA	23
GERAÇÃO DE CAIXA (CASH BURN)	23
CONTAS A RECEBER DE CLIENTES	24
ANEXO 1 – Demonstração de Resultado	25
ANEXO 2 – Balanço Patrimonial	26
ANEXO 3 – Demonstração de Fluxo de Caixa	27
ANEXO 4 – NAV	28
ANEXO 5 – Landbank	29
ANEXO 6 – Evolução da comercialização e evolução financeira do custo	30

Nós somos a Melnick

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

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

Em constante evolução com o mercado imobiliário.

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

NOSSOS NÚMEROS

+200

Torres construídas

+1.5 milhão

de m² construídos

+10 mil

Unidades entregues

O Mais Alto Padrão de Qualidade.

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





Mensagem da Administração

É com satisfação que apresentamos os resultados da Melnick do terceiro trimestre de 2025.

Lançamos no terceiro trimestre de 2025, dois empreendimentos, totalizando um VGV de R\$ 128,8 milhões (R\$ 119,4 milhões % Melnick), com uma VSO de 48%. Adicionalmente, no 3T25 houve o lançamento do empreendimento Quaddra Lorena em SP com VGV de R\$ 674 milhões (R\$ 71 milhões % Melnick Partners), o qual será reconhecido via resultado financeiro.

Encerramos o terceiro trimestre de 2025 com R\$ 1,3 bilhão de VGV (% Melnick) em estoque. Do estoque concluído, que representa R\$ 237,9 milhões, R\$ 54,8 milhões, ou 23%, estão alugados. Nosso modelo de locação permite ao cliente converter as parcelas de aluguel pagas durante os primeiros 18 meses de contrato em desconto para aquisição do imóvel. Na média, 33% dos nossos clientes convertem suas locações em compra efetiva do imóvel.

Estamos bastante satisfeitos com o desempenho das vendas líquidas que totalizaram R\$ 147,4 milhões no 3T25 e nos 9M25 R\$ 602,3 milhões (% Melnick). Desse total, R\$ 434,4 milhões referem-se à venda de estoques, o que representa um crescimento de 66% em relação ao mesmo período de 2024.

Atualmente temos R\$ 2,9 bilhões de VGV (% Melnick) em *landbank*, compostos por 28 terrenos ou fases, sendo que 32% do nosso *landbank* já possui projeto aprovado com VGV potencial de R\$ 918,9 milhões (% Melnick).

No trimestre entregamos um empreendimento, totalizando um VGV de R\$ 45 milhões (R\$ 13,9 milhões % Melnick), nos 9M25 foram entregues seis empreendimentos, totalizando um VGV de R\$ 627,8 milhões (R\$ 444,8 milhões no % Melnick).

A receita líquida do trimestre totalizou R\$ 243,6 milhões e de R\$ 806,7 milhões nos 9M25. Nosso lucro bruto totalizou R\$ 61,4 milhões no trimestre com margem bruta ajustada de 30,62% e R\$ 201,7 milhões nos 9M25. O lucro líquido totalizou R\$ 25,0 milhões no trimestre com margem líquida¹ antes da participação dos minoritários de 14,7% e R\$ 77,7 milhões no ano.

Encerramos o terceiro trimestre de 2025 com uma sólida posição de capital, refletida por uma dívida líquida de R\$ 149,4 milhões, o que representa 13,6% do patrimônio líquido. Essa alavancagem indica que mantivemos uma estrutura conservadora, com recursos em caixa superiores à dívida bruta, desconsiderando os contratos de SFH. Ao ajustarmos os números para excluir os efeitos dos contratos de SFH, o caixa líquido ajustado totaliza R\$ 263,6 milhões, o que equivale a 24,0% do patrimônio líquido. Esse indicador reforça nossa robustez financeira, além de possibilitar o aproveitamento de oportunidades estratégicas. No terceiro trimestre de 2025, pagamos R\$ 50 milhões aos nossos acionistas em dividendos, demonstrando a competência e solidez de nosso caixa e estrutura de capital.

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

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

Principais Indicadores (R\$ mil)

Dados Financeiros Consolidados	3T25	2T25	% Var.	3T24	% Var.	9M25	9M24	% Var.
Receita Líquida de Vendas e Serviços	243.569	337.970	-27,9%	245.563	-0,8%	806.722	631.522	27,7%
Lucro Bruto	61.402	89.401	-31,3%	67.160	-8,6%	201.727	126.924	58,9%
Margem Bruta Ajustada	30,62%	29,80%	2,7%	31,16%	-1,7%	29,33%	23,87%	22,9%
Lucro Líquido	25.048	39.192	-36,1%	35.574	-29,6%	77.670	37.136	109,2%
Margem Líq. Antes Part. Minoritários	14,73%	14,84%	-0,8%	21,25%	-30,7%	13,29%	11,20%	18,7%
ROAE LTM	10,03%	10,71%	-6,4%	7,02%	43,0%	10,03%	7,02%	43,0%
Lucro por Ação (R\$)	0,12	0,19	-36,1%	0,17	-30,1%	0,38	0,18	106,8%
Receitas a Apropriar (após PIS-COFINS)	1.139.836	1.213.953	-6,1%	1.107.346	2,9%	1.139.836	1.107.346	2,9%
Custo a Apropriar (após PIS-COFINS)	(781.666)	(833.201)	-6,2%	(755.341)	3,5%	(781.666)	(755.341)	3,5%
Resultado a Apropriar (após PIS-COFINS)	358.170	380.752	-5,9%	352.005	1,8%	358.170	352.005	1,8%
Margem dos Resultados a Apropriar - %	31,42%	31,36%	0,2%	31,79%	-1,1%	31,42%	31,79%	-1,1%
Caixa (Dívida) Líquida	(149.354)	(39.353)	279,5%	175.702	-185,0%	(149.354)	175.702	-185,0%
Caixa (Dívida) Líquida (ex-SFH)	194.878	304.879	-36,1%	514.002	-62,1%	194.878	514.002	-62,1%
Dividendos Pagos	50.000	-	100,0%	-	100,0%	50.000	41.412	20,7%
Dividendo por Ação (R\$)	0,24	-	100,0%	0,00	100,0%	0,24	0,20	19,5%
Cash Burn (ex-dividendos, recompras e IPO)	(60.001)	(41.828)	43,4%	(9.713)	517,7%	(53.832)	102.159	-152,7%
Patrimônio Líquido	1.097.545	1.069.819	2,6%	1.206.095	-9,0%	1.097.545	1.206.095	-9,0%
Caixa (Dívida) Líquida / Patrimônio Líquido	-13,6%	-3,7%	269,9%	14,6%	-193,4%	-13,6%	14,6%	-193,4%
Ativos Totais	2.671.475	2.596.784	2,9%	2.520.083	6,0%	2.671.475	2.520.083	6,0%
Liquidez Geral	1,7x	1,7x	-0,2%	1,9x	-11,5%	1,7x	1,9x	-11,5%

Lançamentos	3T25	2T25	% Var.	3T24	% Var.	9M25	9M24	% Var.
Empreendimentos Lançados	2	2	0,0%	4	-50,0%	4	6	-33,3%
VGV Potencial dos Lançamentos (100%)	128.766	402.422	-68,0%	325.975	-60,5%	531.188	999.579	-46,9%
VGV Potencial dos Lançamentos (% Melnick)	119.378	355.275	-66,4%	225.366	-47,0%	474.653	842.527	-43,7%
Número de Unidades Lançadas	293	209	40,2%	467	-37,3%	502	631	-20,4%
Área Útil das Unidades Lançadas (m²)	10.978	28.077	-60,9%	28.952	-62,1%	39.055	66.780	-41,5%

Vendas	3T25	2T25	% Var.	3T24	% Var.	9M25	9M24	% Var.
Vendas Contratadas (100%)	152.655	336.639	-54,7%	190.951	-20,1%	653.596	662.630	-1,4%
Vendas Contratadas (% Melnick)	147.430	324.545	-54,6%	167.949	-12,2%	602.320	600.916	0,2%
VSO Consolidada (% Melnick)	10,26%	20,32%	-49,5%	11,83%	-13,3%	33,24%	38,27%	-13,1%
VSO de Lançamento (% Melnick)	48,17%	31,07%	55,0%	53,35%	-9,7%	35,37%	55,06%	-35,8%

Entregas	3T25	2T25	% Var.	3T24	% Var.	9M25	9M24	% Var.
VGV Entregue (100%)	45.125	186.335	-75,8%	55.523	-18,7%	627.791	149.456	320,1%
VGV Entregue (% Melnick)	13.989	148.758	-90,6%	45.119	-69,0%	444.746	116.513	281,7%
Número de Empreendimentos Entregues	1	1	0,0%	1	0,0%	6	2	200,0%
Número de Unidades Entregues	430	299	43,8%	34	1164,7%	1.126	217	418,9%

Terrenos	3T25	2T25	% Var.	3T24	% Var.	9M25	9M24	% Var.
Landbank (100%)	4.359.938	4.123.760	5,7%	4.165.137	4,7%	4.359.938	4.165.137	4,7%
Landbank (% Melnick)	2.903.459	2.865.714	1,3%	2.709.015	7,2%	2.903.459	2.709.015	7,2%

Mercado de Capitais

Mercado de Ações

As ações da Melnick são negociadas na B3 sob o código MELK3. Em 31 de outubro de 2025 as ações da Melnick estavam cotadas a R\$ 3,93, totalizando um valor de mercado de R\$ 807,7 milhões, excluindo as ações mantidas em tesouraria.

Ações em Tesouraria e *Free Float*

Em 31 de outubro de 2025 a Melnick possuía 206.269.341 ações emitidas, das quais 752.289 ou 0,36% estavam mantidas em tesouraria.

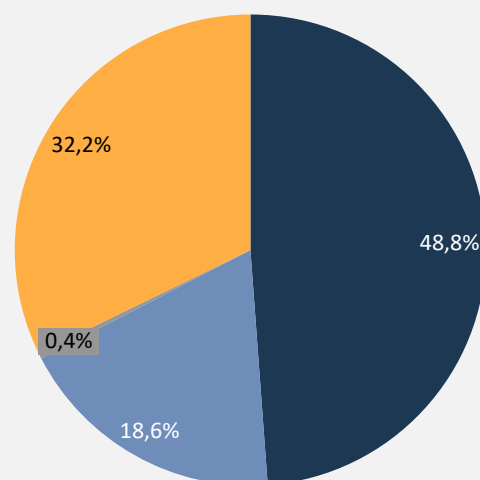
O *free float* da Melnick, excluído as ações em tesouraria, era de 99,64% e de 32,24% excluindo os acionistas com posição igual ou superior a 5%.

Volume

Até a presente data, o volume médio diário de ações negociadas em bolsa nos últimos 12 meses é de 499,7 mil ações/dia.

Composição Acionária

Melpar Invest
 Tesouraria
 Real Investor
 Outros

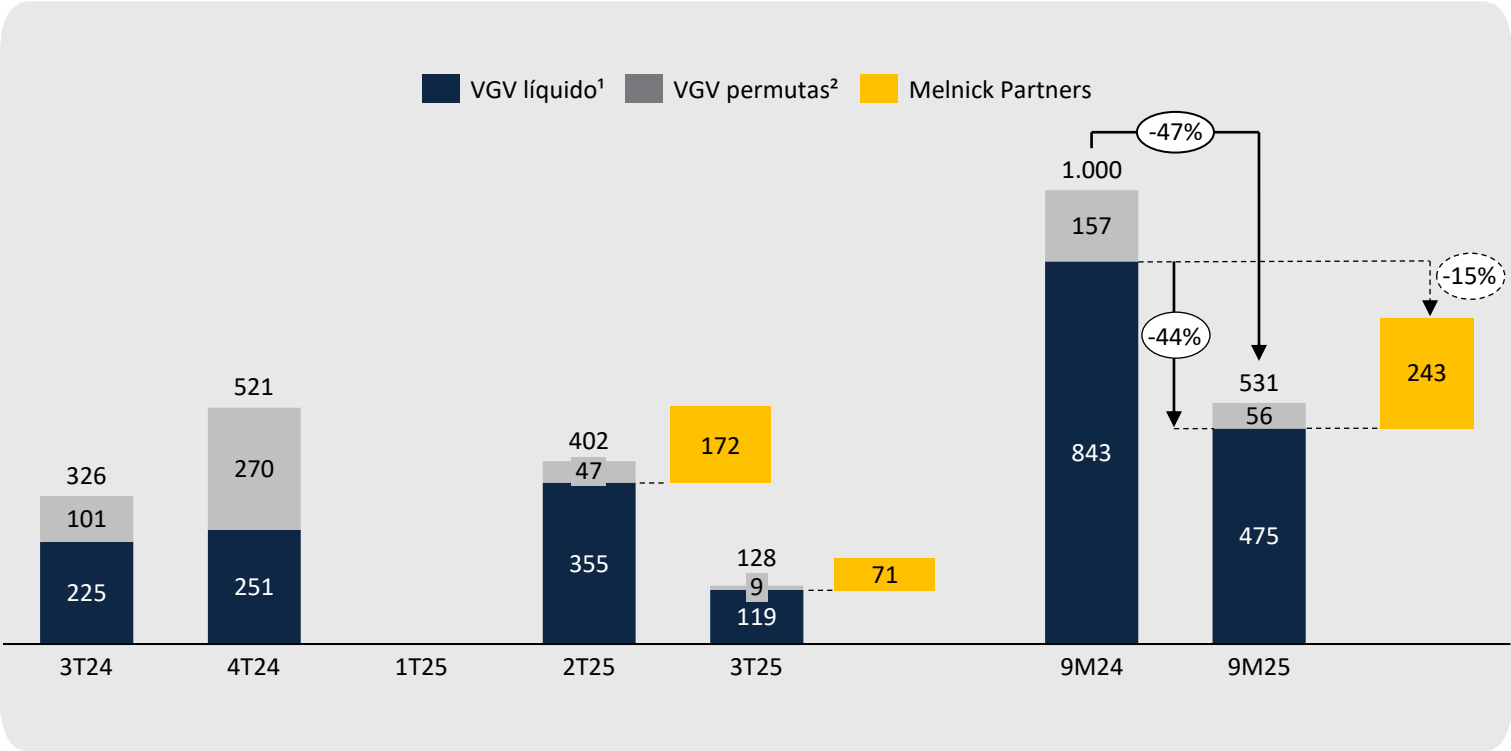


Desempenho Operacional

Lançamentos

Lançamentos

No terceiro trimestre de 2025 a Companhia realizou o lançamento de dois empreendimentos, totalizando um VGV bruto de R\$ 128 milhões (R\$ 119 milhões % Melnick). Nos 9M25, os lançamentos representam um total de R\$ 531 milhões de VGV bruto (R\$ 475 milhões % Melnick). Adicionalmente, no 3T25 houve o lançamento do empreendimento **Quaddra Lorena em SP com VGV de R\$ 674 milhões (R\$ 71 milhões % Melnick Partners)**, o qual será reconhecido via resultado financeiro. Nos 9M25, o VGV % Melnick Partners totalizou R\$ 243 milhões, correspondentes ao VGV bruto de R\$ 1,4 bilhão.



¹ VGV líquido de permutas físicas, comissão de vendas e de participações minoritárias. ² VGV das permutas físicas e das participações minoritárias.

Empreendimento	Unidade de negócio¹	VGV total² (R\$ mil)	VGV % Melnick³ (R\$ mil)	Área útil⁴ (m2)	Unid.⁴	Valor médio por unidade (R\$ mil)	Segmento
1T25		-	-	-	-		
2T25		402.422	355.275	28.077	209		
Gama 1375	ME INC	174.483	150.854	10.494	64	2.357	Residencial
High Garden Iguatemi	ME INC	227.939	204.421	17.583	145	1.409	Residencial
3T25		128.766	119.361	10.978	293		
Go Home Design	ME INC	86.207	81.034	4.363	143	567	Residencial
Open Major - F1	Open	42.559	38.327	6.615	150	256	Residencial
Total		531.188	474.636	39.055	502		

¹ ME INC – Melnick Incorporações | Open – MCMV.
² VGV bruto. ³ VGV líquido de permutas físicas, comissão de vendas e de participações minoritárias. ⁴ Líquidas de permuta física.



Desempenho Operacional

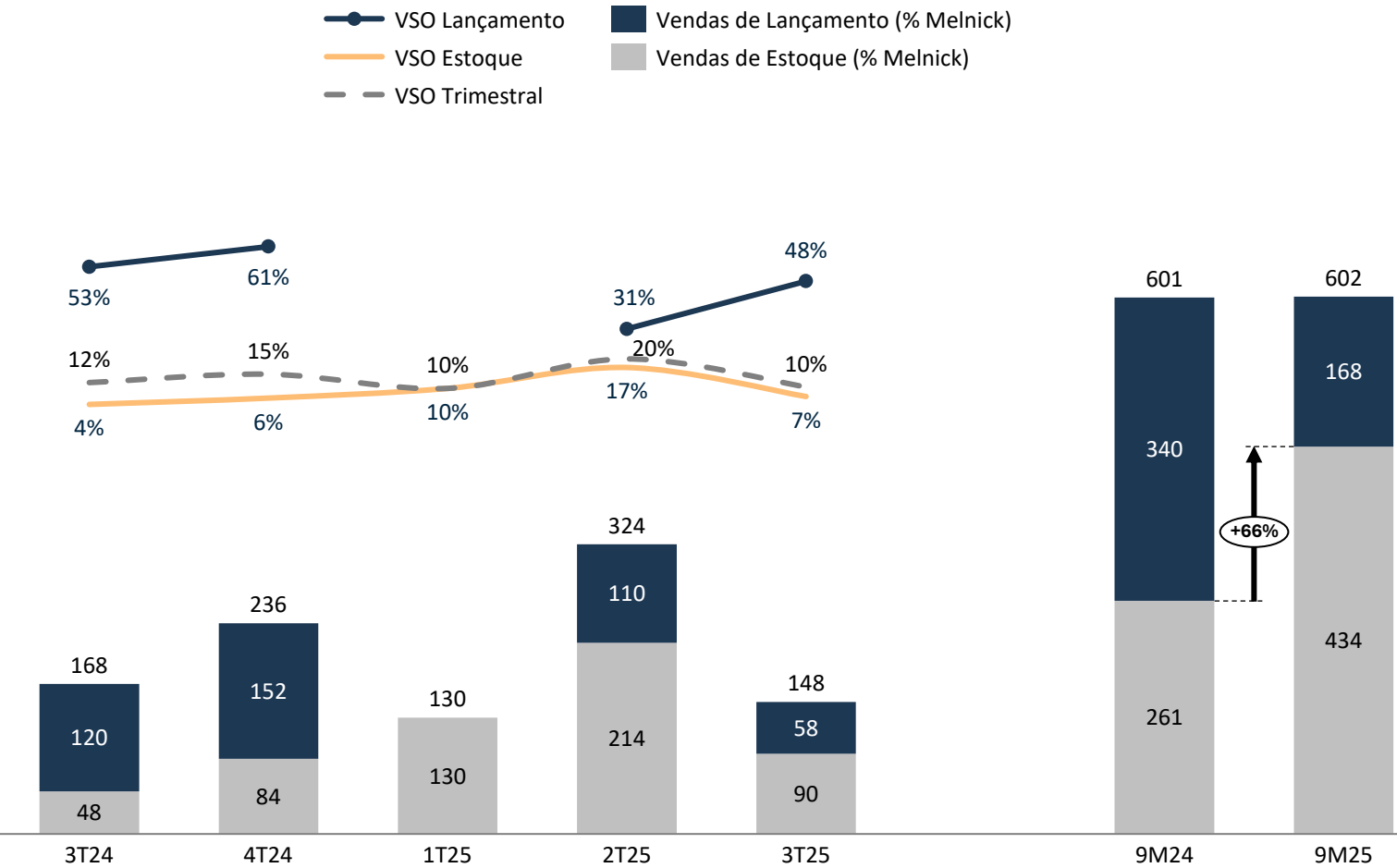
Vendas Brutas e Líquidas

Vendas Brutas e Líquidas

No terceiro trimestre de 2025, as vendas brutas e líquidas foram de, respectivamente, R\$ 171 milhões e R\$ 148 milhões. Nos 9M25, as vendas brutas e líquidas foram de, respectivamente, R\$ 673 milhões e R\$ 602 milhões. destaca-se ainda que, neste período, o aumento nas vendas de estoque cresceram 66% em comparação aos 9M24.

Composição das vendas do período (R\$ milhões, % Melnick)	3T24	4T24	1T25	2T25	3T25	9M24	9M25
Vendas Brutas	182.382	285.017	151.110	350.444	171.427	703.017	672.980
Estoque	62.151	132.951	151.110	240.053	113.925	363.216	505.088
Lançamentos	120.231	152.066	-	110.391	57.502	339.801	167.893
Distratos correntes	(14.433)	(48.868)	(20.765)	(25.898)	(23.997)	(102.102)	(70.660)
Vendas líquidas correntes	167.949	236.149	130.345	324.546	147.430	600.915	602.320

Abaixo demonstramos a evolução das velocidades de vendas (VSO) dos últimos cinco trimestres. Neste trimestre a VSO de lançamento foi de 48%, a média foi de 10% e a VSO de estoque foi de 7%.





Go Moinhos

Previsão de entrega 2T27

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

Unidade de negócio	Vendas Total (R\$ mil)		Vendas Melnick (R\$ mil)		Área útil (m2)		Unidades	
	3T25	9M25	3T25	9M25	3T25	9M25	3T25	9M25
Incorporadora	112.234	576.937	111.773	541.932	17.832	73.050	155	488
Loteamento	5.695	25.007	932	8.736	2.844	16.046	12	59
Open	34.725	51.652	34.725	51.652	5.786	8.443	131	193
Total	152.654	653.596	147.430	602.320	26.462	97.539	298	740

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

Unidade de negócio	Vendas Total (R\$ mil)		Vendas Melnick (R\$ mil)		Área útil (m2)		Unidades	
	3T25	9M25	3T25	9M25	3T25	9M25	3T25	9M25
Até 2020	18.954	77.409	18.674	73.952	2.048	13.165	48	219
2021	(500)	16.211	(669)	16.369	(722)	232	(10)	19
2022	15.756	63.966	13.269	49.438	5.184	15.166	20	58
2023	8.471	42.053	7.639	37.146	4.530	19.270	-	3
2024	32.481	266.074	31.024	237.531	7.529	32.422	39	165
2025	77.493	187.884	77.493	187.884	7.894	17.284	201	276
Total	152.655	653.597	147.430	602.320	26.463	97.539	298	740

Desempenho Operacional

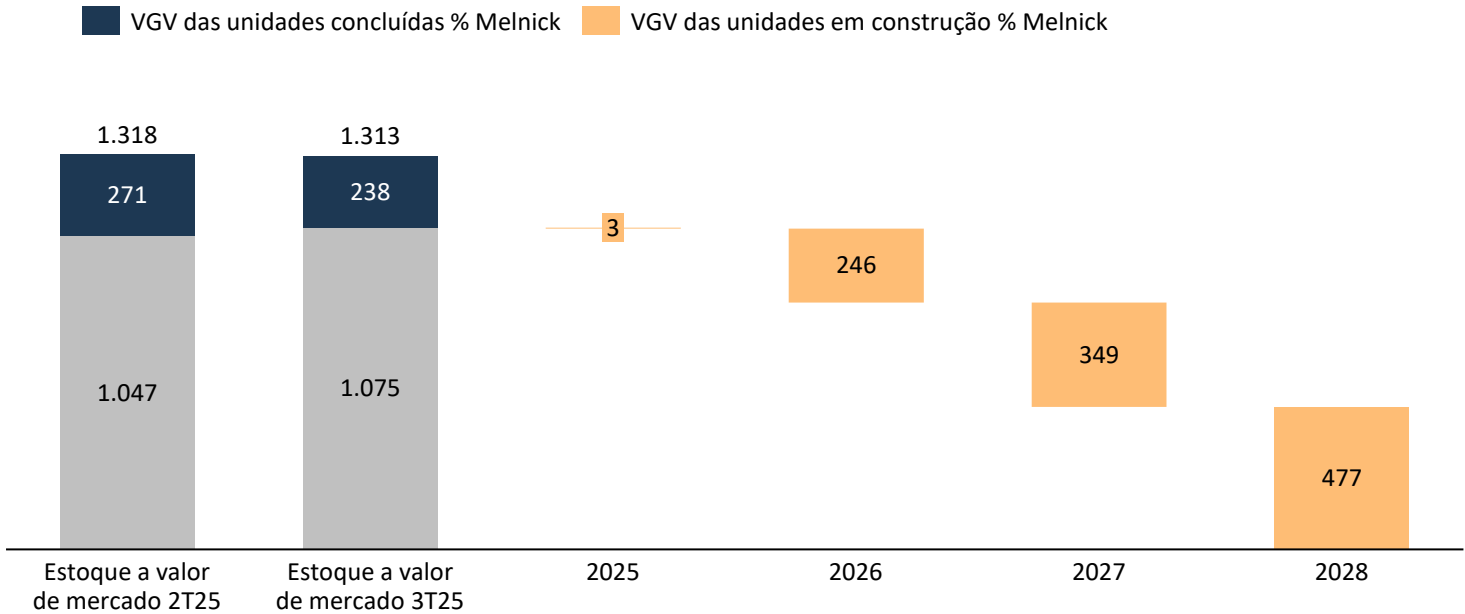
Estoque

Estoque

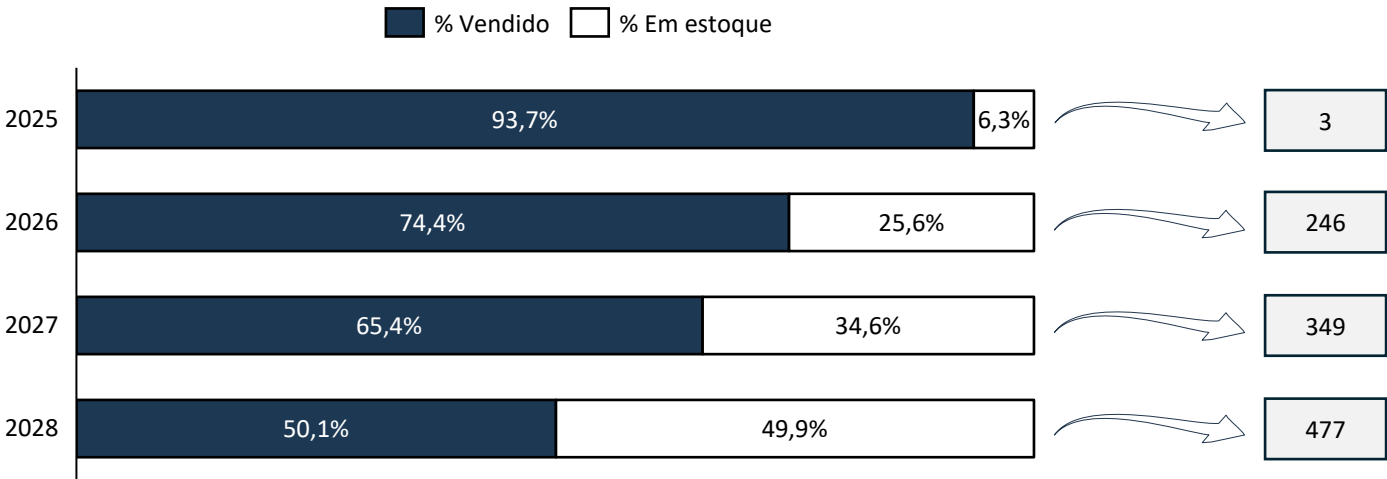
Encerramos o terceiro trimestre de 2025 com R\$ 1.312,7 milhões em estoque (% Melnick), conforme detalhamos abaixo:

Ano de conclusão previsto	Estoque Total (R\$ mil)	Estoque Melnick (R\$ mil)	% Valor	Unidades	% Unidades
Estoque pronto	257.171	237.890	18%	868	46%
2025	11.332	3.399	0%	29	2%
2026	331.016	246.087	19%	270	14%
2027	373.743	349.063	27%	183	10%
2028	483.511	476.281	36%	528	28%
Total	1.456.773	1.312.720	100%	1.878	100%

O cronograma de entrega está demonstrado abaixo:



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



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

Lançamento	Estoque Total (R\$ mil)	Estoque Melnick (R\$ mil)	Empreendimentos	Unidades	% Unidades
Até 2019	162.792	147.819	39	844	45%
2020	17.682	17.682	5	21	1%
2021	80.276	76.084	8	89	5%
2022	180.548	107.262	7	232	12%
2023	309.075	282.154	7	183	10%
2024	385.783	361.104	10	226	12%
2025	320.614	320.614	5	283	15%
Total	1.456.770	1.312.719	80	1.878	100%

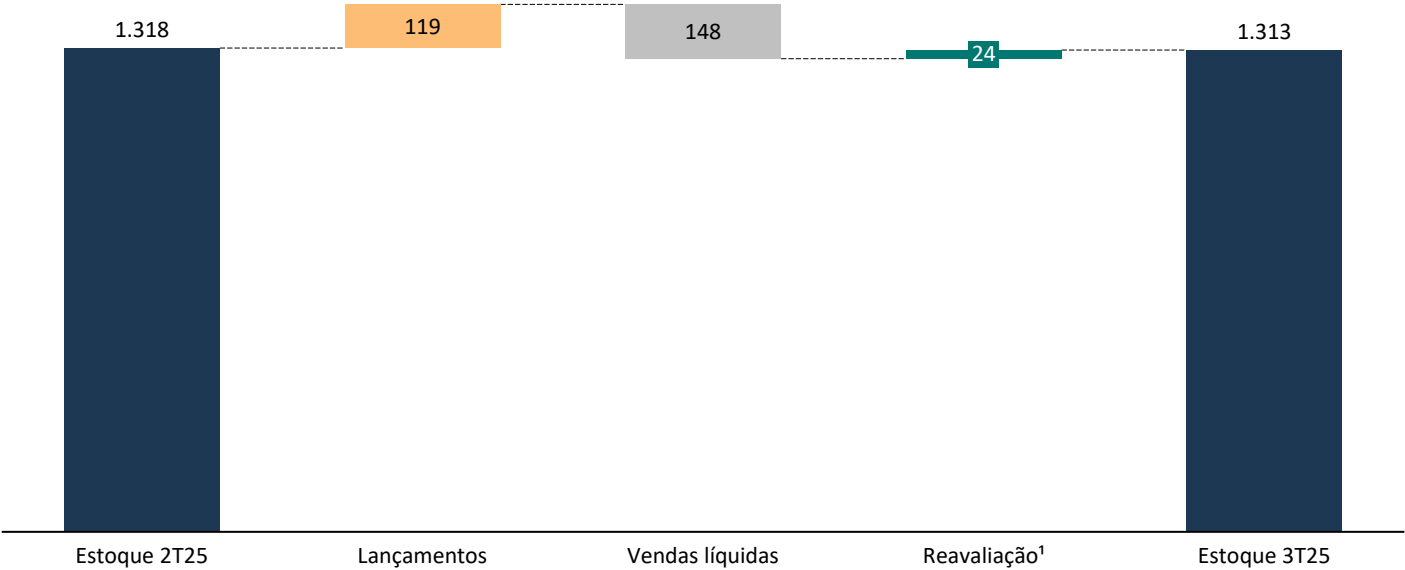
A abertura por segmento é apresentada a seguir:

Segmento	Estoque Total (R\$ mil)	Estoque % Melnick (R\$ mil)	Estoque % Melnick Pronto		Estoque em Construção	
			(R\$ mil)	Unidades	(R\$ mil)	Unidades
Residencial	1.212.424	1.128.367	99.897	127	1.028.470	626
Loteamento	91.031	45.249	16.450	288	28.799	341
Comercial	153.317	139.104	121.543	453	17.561	43
Total	1.456.772	1.312.720	237.890	868	1.074.830	1.010

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

Evolução trimestral do estoque

(VGV % Melnick em R\$ milhões)



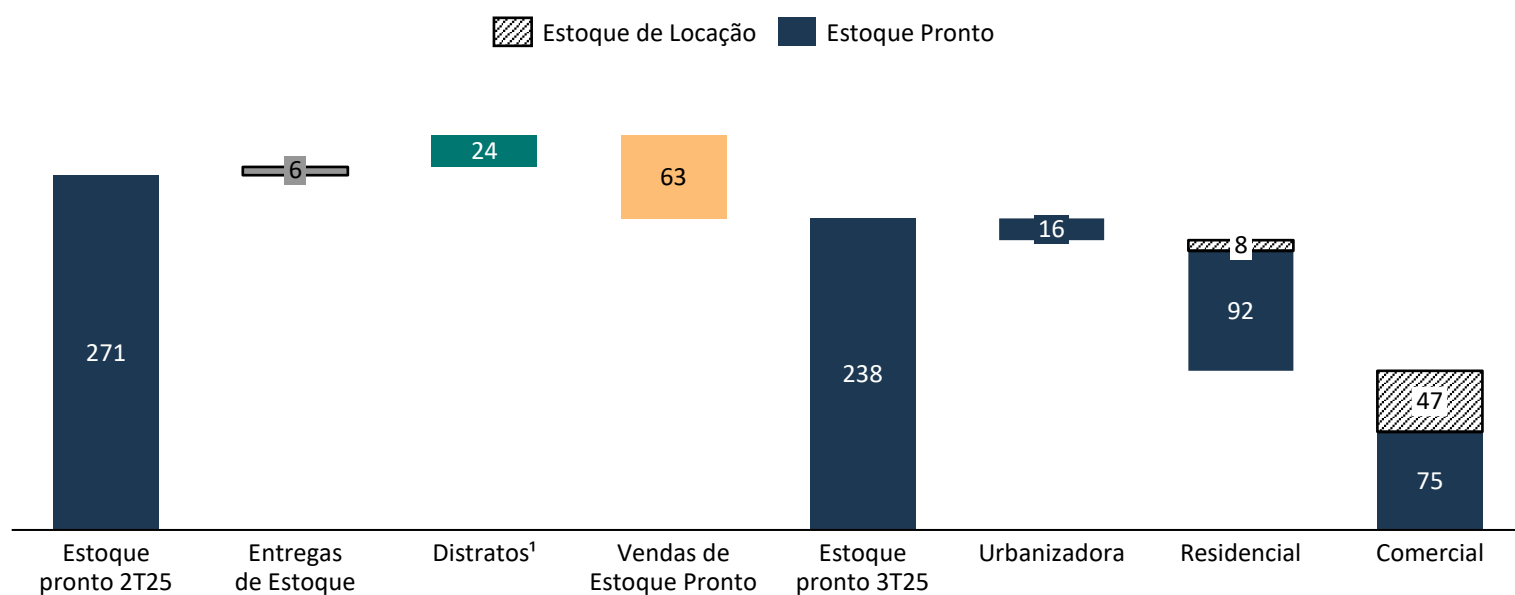
¹ Readequação ao preço de mercado praticado nas últimas vendas.

Desempenho Operacional

Estoque Pronto

Estoque Pronto (% Melnick)

Como podemos ver no gráfico abaixo, vendemos R\$ 63 milhões (% Melnick) de estoque pronto no 3T25, encerrando assim o período com R\$ 238 milhões de estoque concluído.



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

Segmento	Estoque pronto		Estoque pronto comercialização			Estoque pronto locado		
	(R\$ mil)	Unidades	(R\$ mil)	Unidades	% Unidades	(R\$ mil)	Unidades	% Unidades
Residencial	99.897	127	91.656	108	85%	8.241	19	15%
Loteamento	16.450	288	16.450	288	100%	0	0	0%
Comercial	121.543	453	74.975	47	10%	46.568	406	90%
Total	237.890	868	183.081	443	51%	54.809	425	49%

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

Desempenho Operacional

Terrenos (Landbank)

Terrenos (Landbank)

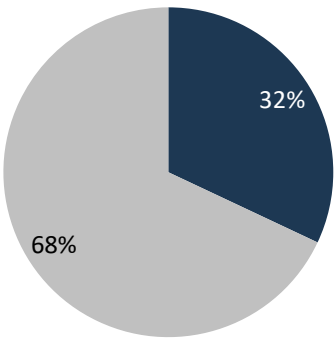
O landbank encerrou o terceiro trimestre de 2025 com R\$ 4,4 bilhões de VGV total sendo destes, R\$ 2,9 bilhões em VGV potencial (% Melnick).

Unidade de negócio	Projetos	Unidades	Área total (m² mil)	Área privativa (m² mil)	VGV total (R\$ milhão)	VGV líquido % Melnick (R\$ milhão)
Incorporadora	11	2.071	86	188	2.033	1.739
Urbanizadora	14	4.715	3.538	1.594	1.803	661
Open	3	1.728	45	76	524	503
Total	28	8.514	3.669	1.858	4.360	2.903

Landbank aprovado

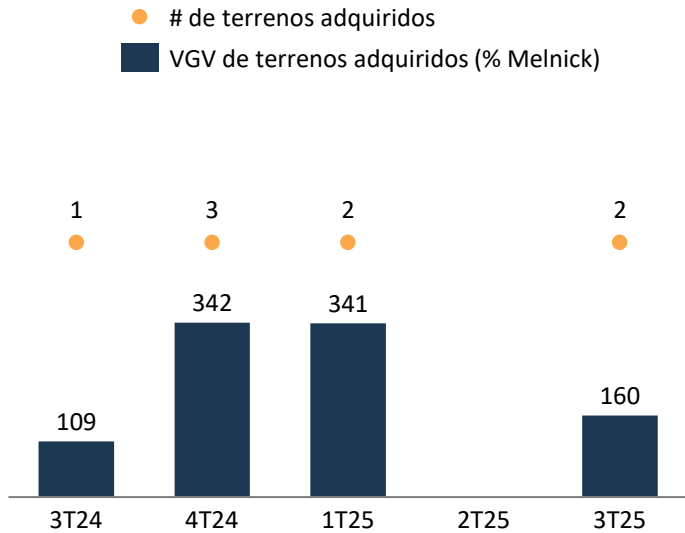
Dos R\$ 2,9 bilhões em VGV potencial (% Melnick), R\$ 918,9 milhões já estão com projetos aprovados, correspondentes a 32% do landbank.

Landbank aprovado
Landbank em desenvolvimento



Aquisições de landbank

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



Desempenho Operacional

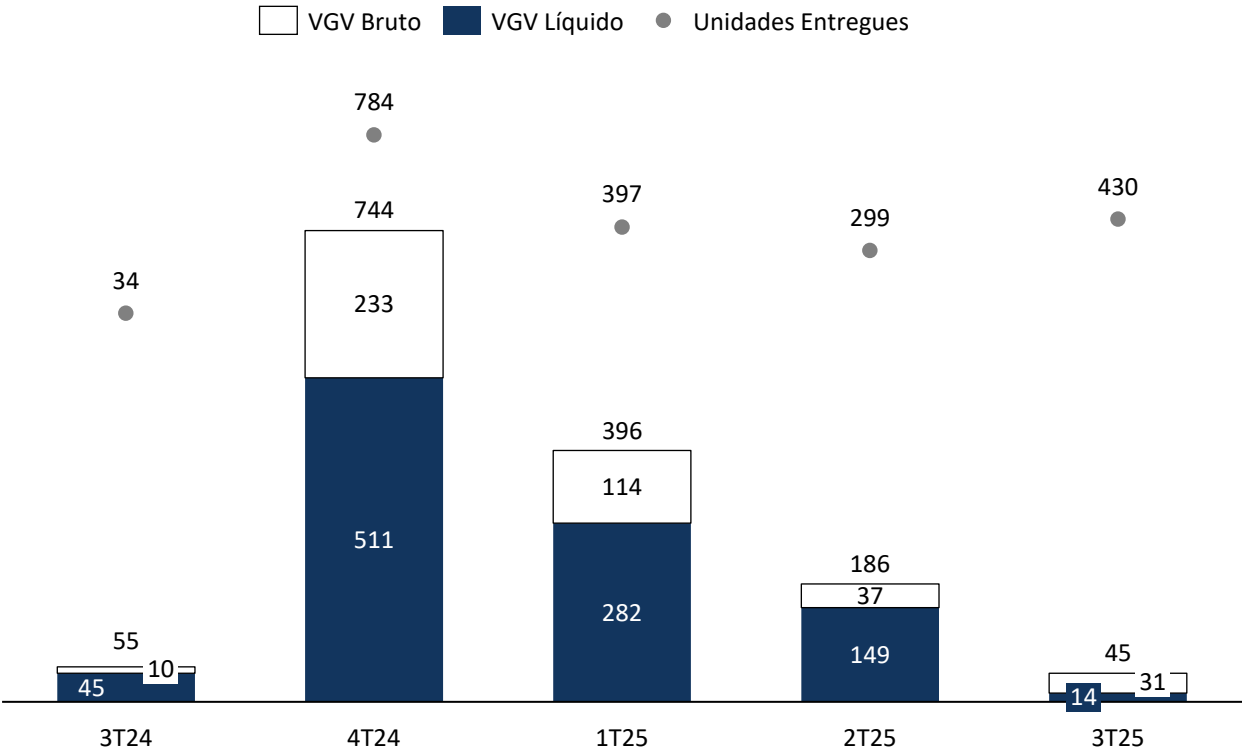
Entregas e Execução de Empreendimentos

Entregas e Execução de Empreendimentos ^{*}

No terceiro trimestre de 2025 foi entregue o empreendimento Arbo Village Park, totalizando R\$ 45 milhões de VGV bruto (R\$ 14 milhões no % Melnick) e 430 unidades. Nos 9M25 foram entregues 6 empreendimentos, totalizando R\$ 627,8 milhões de VGV bruto (R\$ 444,8 milhões no % Melnick).

Empreendimento	Unidade de negócio ¹	VGV total ² (R\$ mil)	VGV % Melnick ³ (R\$ mil)	Área útil ⁴ (m2)	Unid. ⁴	Valor médio por unidade (R\$ mil)	Segmento
1T25		396.331	281.999	31.332	397		
Arte Country	ME INC	191.874	117.401	8.535	28	4.898	Residencial
Seen Boa Vista	ME INC	134.105	97.764	8.460	49	1.995	Residencial
Open Canoas - F3	Open	27.952	26.554	7.054	160	166	Residencial
Open Protásio	Open	42.400	40.280	7.283	160	252	Residencial
2T25		186.335	148.758	13.529	299		
Go Cidade Baixa	ME INC	186.335	148.758	13.529	299	498	Residencial
3T25		45.125	13.989	83.411	430		
Arbo Village Park	URB	45.125	13.989	83.411	430	120	Loteamento
Total		627.791	444.746	128.272	1.126		

¹ ME INC – Melnick Incorporações | Open – MCMV | URB – Urbanizadora.
² VGV bruto. ³ VGV líquido de permutas físicas, comissão de vendas e de participações minoritárias. ⁴ Líquidas de permuta física.
^{*} Valor considerando os preços de venda da época do lançamento.



Em 30 de setembro de 2025 a Companhia possuía 18 canteiros ativos sendo 12 da incorporadora, 5 da urbanizadora e 1 da marca open.



Carlos Gomes Square

Entregue no 4T24

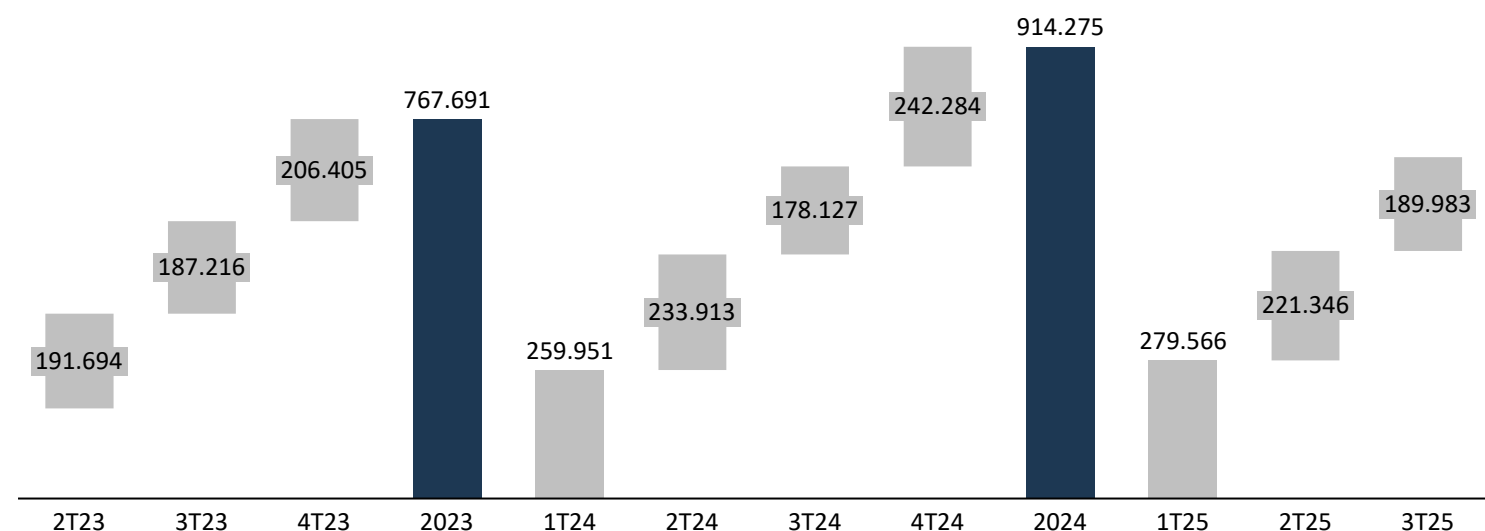
Desempenho Operacional

Repasses e Recebimento

Repasses e Recebimento

O processo de repasse (financiamento bancário para os clientes) continua sendo foco da Companhia, dado a sua relevância para o fluxo de caixa. Conforme a próxima tabela, o recebimento total de clientes (unidades em obra e concluídas) no terceiro trimestre de 2025 foi de R\$ 189,9 milhões e de R\$ 690,9 milhões nos 9M25.

R\$ mil	2T23	3T23	4T23	1T24	2T24	3T24	4T24	1T25	2T25	3T25
Unidades em obra	137	95	134	197	159	131	137	144	124	116
Unidades concluídas	55	92	72	63	75	47	106	135	97	74
Total	192	187	206	260	234	178	242	280	221	190



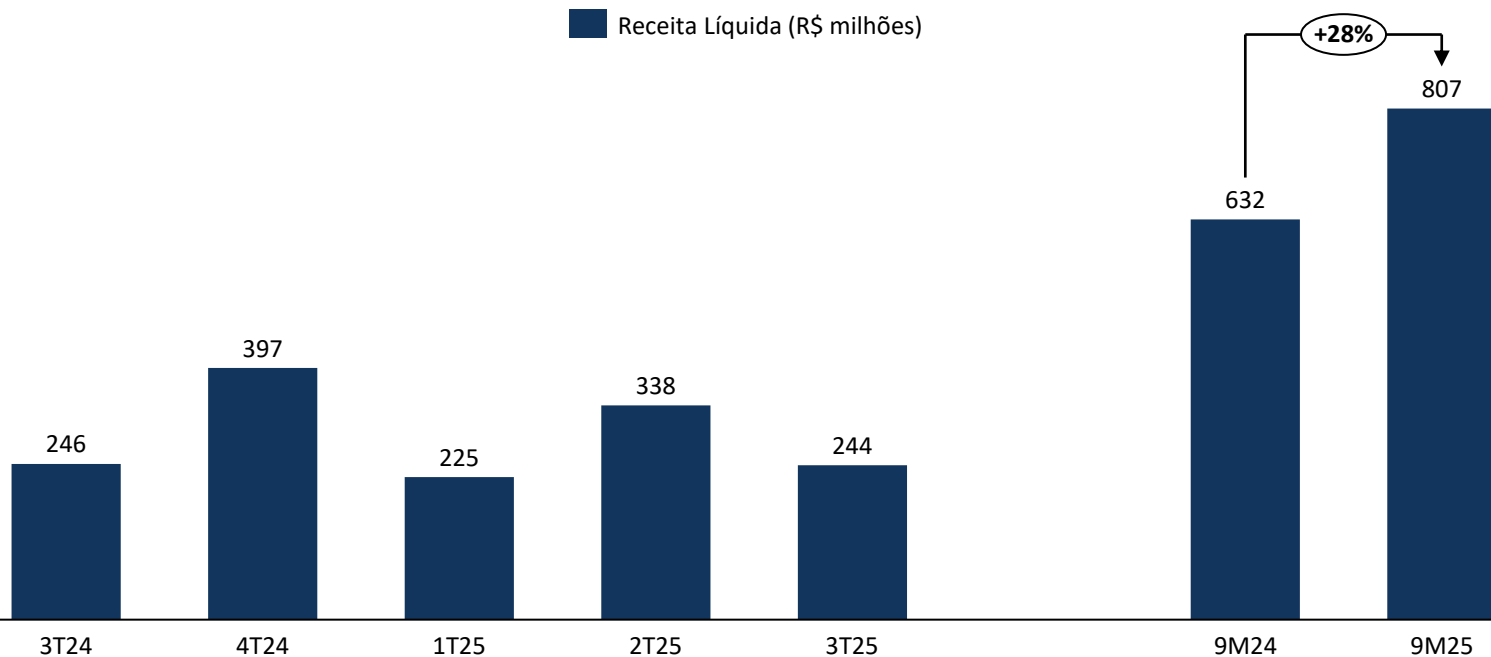
Desempenho Econômico Financeiro

Receita Líquida

Receita Líquida

No terceiro trimestre de 2025, obtivemos uma receita operacional líquida de R\$ 244 milhões. Nos 9M25 a receita líquida operacional totalizou R\$ 807 milhões, apresentando um crescimento de 28% em relação ao mesmo período de 2024.

Receita Líquida (R\$ milhões)



Hillside

Entregue no 3T24

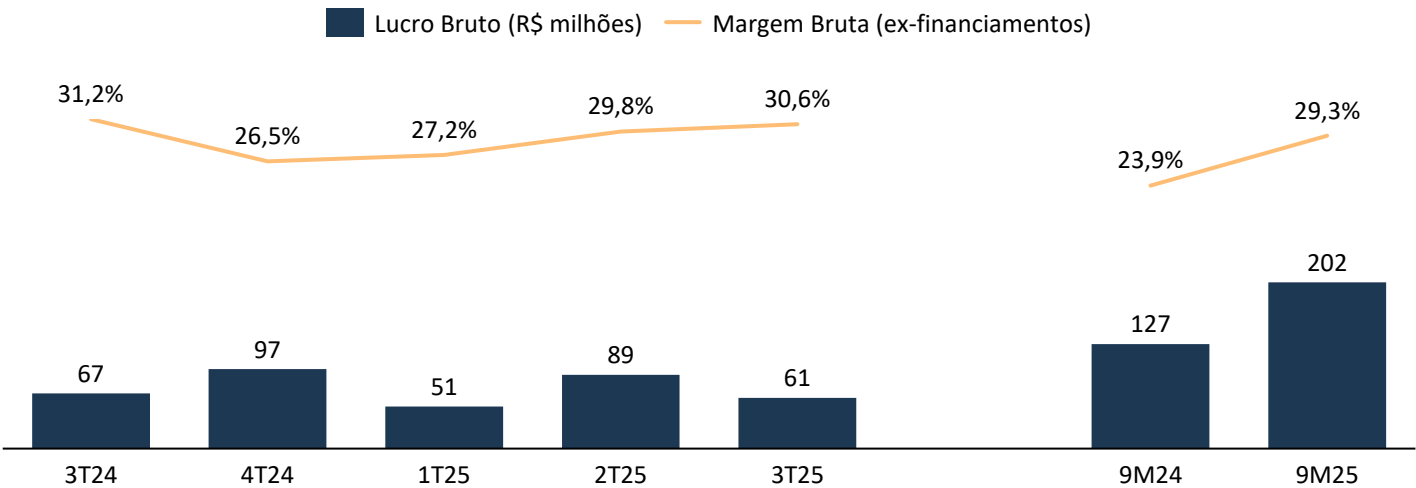


Desempenho Econômico Financeiro

Lucro Bruto e Margem Bruta

Lucro Bruto e Margem Bruta

No terceiro trimestre o lucro bruto foi de R\$ 61 milhões e a margem bruta foi de 30,6%, expurgando os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo. Nos 9M25 o lucro bruto foi de R\$ 202 milhões e a margem bruta ajustada foi de 29,3%.



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

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

Referente ao 3T25 (R\$ milhões)	Margem Bruta	Margem REF ¹	Margem Bruta do Estoque
Receita Líquida	243,6	1.139,8	1.398,5
CPV	(182,2)	(781,7)	(1.013,8)
Construção e Terrenos	(169,0)	(781,7)	(980,6)
Encargos financeiros	(13,2)	-	(33,2)
Lucro Bruto	61,4	358,1	384,7
Margem Bruta (%)	25,21%	31,42%	27,5%
Margem Bruta (%) ex-financiamentos	30,62%	31,42%	29,9%

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

Ano	Unidades vendidas (R\$ mi)	Custo a Incorrer 3T25	
		Unidades em estoque (R\$ mi)	Total (R\$ mi)
2025	138.513	40.155	178.668
2026	334.949	152.170	487.119
2027	179.365	129.033	308.399
2028	42.546	50.399	92.945
Total	695.373	371.757	1.067.131

Desempenho Econômico Financeiro

Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas e Outras Despesas

Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas e Outras Despesas

No terceiro trimestre de 2025 as despesas operacionais totalizaram R\$ 45,8 milhões. Nos 9M25 as despesas operacionais totalizaram R\$ 145,0 milhões. O detalhamento encontra-se a seguir:

	3T24	4T24	1T25	2T25	3T25	9M24	9M25
Comerciais	16.528	19.292	19.118	19.027	16.692	46.347	54.836
Gerais e Administrativas	17.798	24.768	24.660	19.564	22.486	52.635	66.711
Outras despesas, líquidas	2.314	1.415	620	16.316	6.586	12.883	23.525
Despesas Operacionais	36.640	45.475	44.398	54.907	45.764	111.865	145.072
% da Receita Líquida (LTM)	15,22%	15,29%	17,07%	15,04%	15,82%	17,71%	17,98%
% G&A / Receita Líquida	7,25%	6,23%	10,95%	5,79%	9,23%	8,33%	8,27%

Outras despesas, líquidas (provisões):

	3T24	4T24	1T25	2T25	3T25	9M24	9M25
Provisões para contingências	1.567	(3.700)	1.917	5.407	2.878	1.277	9.558
Provisões para distratos - IFRS 9 (a)	349	(1.256)	641	11.036	3.606	(266)	15.925
Outras despesas, líquidas	398	6.370	(1.938)	(127)	102	11.872	(1.958)
Outras despesas, líquidas	2.314	1.414	620	16.316	6.586	12.883	23.525

¹ Nota explicativa 12(c, d, e) das Demonstrações Financeiras.

Zen Concept Resort

Entregue no 4T24



Desempenho Econômico Financeiro

Resultado Financeiro e EBITDA

Resultado Financeiro

Encerramos o terceiro trimestre de 2025 com resultado financeiro positivo em R\$ 9,3 milhões. Nos 9M25 o resultado financeiro positivo foi de R\$ 34,8 milhões. O detalhamento encontra-se abaixo:

	3T24	4T24	1T25	2T25	3T25	9M24	9M25
Despesas Financeiras	(720)	(1.891)	(1.454)	(2.812)	(2.784)	(5.635)	(7.050)
Despesas financeiras	(720)	(1.891)	(1.454)	(2.812)	(2.784)	(5.635)	(7.050)
Receitas Financeiras	21.683	23.292	22.047	29.462	25.299	71.163	76.807
Juros com aplicações financeiras	16.160	18.054	16.836	16.036	22.749	43.238	55.621
Juros com clientes	5.523	5.238	5.211	13.426	2.550	27.926	21.187
Receitas Financeiras Líquidas	20.963	21.401	20.593	26.650	22.515	65.528	69.757
Reclassificação das despesas apropriadas ao custo	(9.355)	(8.909)	(10.428)	(11.316)	(13.172)	(23.789)	(34.916)
Resultado Financeiro	11.608	12.492	10.165	15.334	9.343	41.739	34.841

EBITDA

A seguir pode ser observado o histórico do EBITDA¹:

Conciliação EBITDA	3T24	4T24	1T25	2T25	3T25	9M24	9M25
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	57.943	75.938	28.290	60.939	42.225	88.511	131.451
(+) Resultado Financeiro	(20.963)	(21.401)	(20.593)	(26.650)	(22.515)	(65.528)	(69.757)
(+) Depreciação e Amortização	997	1.038	862	965	1.009	3.095	2.836
EBITDA	37.977	55.575	8.559	35.254	20.719	26.075	64.536
Margem EBITDA	15,47%	13,98%	3,80%	10,43%	8,51%	4,13%	8,00%
(+) Despesas financeiras apropriadas ao custo	9.355	8.909	10.428	11.316	13.172	23.789	34.916
EBITDA Ajustado	47.332	64.484	18.987	46.570	33.891	49.864	99.452
Margem EBITDA ajustada (%)	19,27%	16,22%	8,43%	13,78%	13,91%	7,90%	12,33%

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

De acordo com as normas contábeis aplicáveis para entidades de incorporação imobiliária, os custos financeiros referentes aos financiamentos à produção são capitalizados nos Custos de Imóveis Vendidos. Dessa forma, o EBITDA, que não deveria incluir juros em seu cálculo, acaba por incluir a parcela relativa aos financiamentos à produção. O saldo é apresentado na nota explicativa nº 7 das demonstrações financeiras da Companhia.

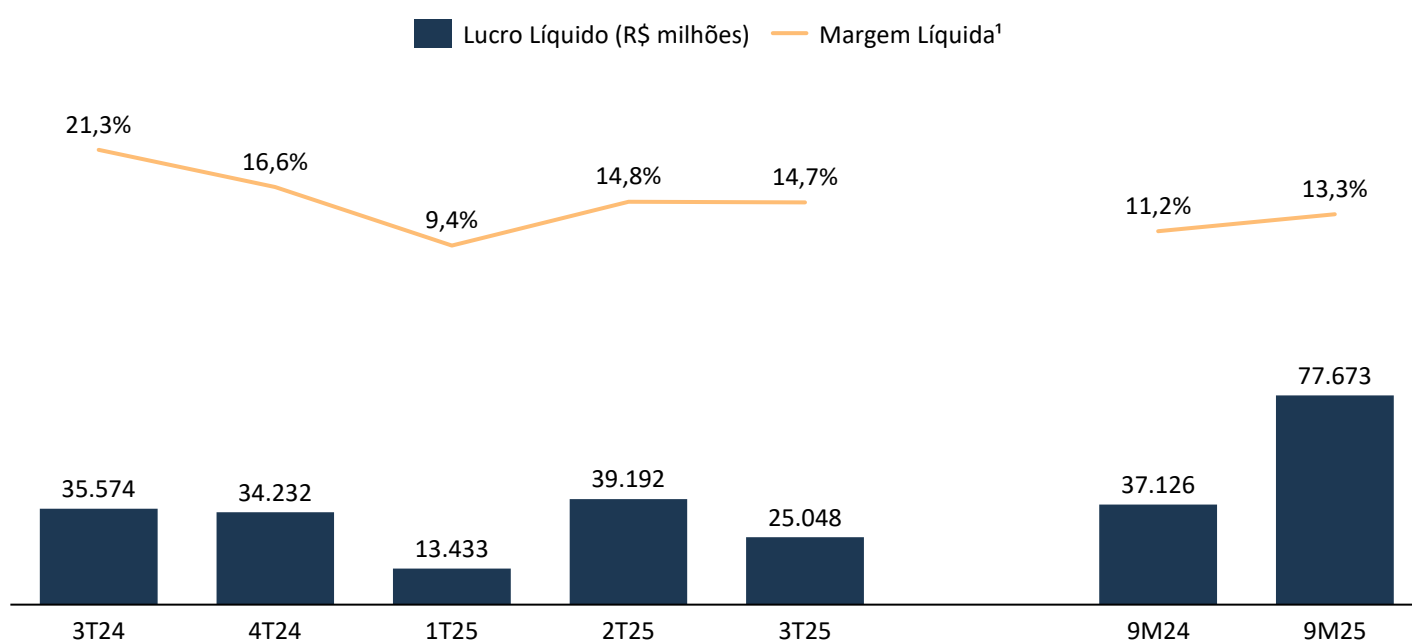
¹ EBITDA: resultado antes dos impostos, juros, encargos financeiros apropriados ao custo, depreciações e amortizações.

Desempenho Econômico Financeiro

Lucro Líquido e Margem Líquida

Lucro Líquido e Margem Líquida

No terceiro trimestre de 2025 o lucro líquido foi de R\$ 25,0 milhões e a margem líquida antes dos minoritários foi de 14,7%. Nos 9M25 o lucro líquido foi de R\$ 77,7 milhões e a margem líquida antes dos minoritários foi de 13,3%.



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

Botanique Residence

Entregue no 4T24



Desempenho Econômico Financeiro

Estrutura Financeira e Geração de Caixa (cash burn)

Estrutura Financeira

No terceiro trimestre de 2025, o saldo de disponibilidades (caixa, equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários e caixa restrito) era de R\$ 365,9 milhões. Neste período, os empréstimos e financiamentos a produção totalizaram R\$ 413 milhões, que são integralmente garantidos pelos recebíveis ou estoque dos projetos.

A tabela a seguir mostra a estrutura de capital; encerramos o terceiro trimestre de 2025 com um dívida líquida de R\$ 149,4 milhões, representando -13,6% do patrimônio líquido. O caixa líquido ajustado, desconsiderado os contratos de SFH, totaliza R\$ 263,6 milhões e representa 24% do patrimônio líquido.

	3T24	4T24	1T25	2T25	3T25
Produção SFH	(338,3)	(354,9)	(344,2)	(335,4)	(413,0)
Produção CRI	(5,5)	(5,5)	(5,5)	(5,4)	-
CRI Corporativo ¹	-	-	-	(98,2)	(102,3)
Dívida Bruta	(343,8)	(360,4)	(349,7)	(439,0)	(515,3)
Caixa	519,5	464,8	352,2	399,7	365,9
Caixa Líquido	175,7	104,4	2,5	(39,3)	(149,4)
Patrimônio Líquido	1.206,1	1.211,6	1.083,0	1.069,8	1.097,5
Caixa Líquido / PL	14,6%	8,6%	0,2%	-3,7%	-13,6%
Caixa Líquido ex.SFH	514,0	459,3	346,7	296,0	263,6
Caixa Líquido ex.SFH / PL	42,6%	37,9%	32,0%	27,7%	24,0%

Geração de Caixa (cash burn)

No terceiro trimestre de 2025, a queima de caixa operacional foi de R\$ 60 milhões. Nos 9M25 a queima de caixa operacional foi de R\$ 53,8 milhões. Segue abaixo a evolução do cash burn dos últimos 5 trimestres:

	3T24	4T24	1T25	2T25	3T25
Caixa Líquido Inicial	185,4	175,7	104,5	2,5	(39,4)
Caixa Líquido Final	175,7	104,5	2,5	(39,4)	(149,4)
Variação do caixa líquido	(9,7)	(71,2)	(102,0)	(41,8)	(110,0)
Dividendos e aportes	-	40,0	-	-	50,0
Redução de Capital	-	-	150,0	-	-
Recompra de ações	-	-	-	-	-
Cash burn	(9,7)	(31,2)	48,0	(41,8)	(60,0)

¹ O valor é apresentado líquido das custas relacionadas à emissão, cuja apropriação se dará conforme taxa efetiva da operação, durante o prazo relacionado. Em 30 de setembro de 2025, as custas totalizavam R\$2,3.

Desempenho Econômico Financeiro

Contas a Receber de Clientes

Contas a Receber de Clientes

Encerramos o terceiro trimestre de 2025 com R\$ 365,6 milhões de recebíveis de unidades concluídas. Estes valores possuem a seguinte composição:

Natureza	(R\$ milhões)
Clientes com alienação fiduciária	264,9
Clientes em repasse (adimplentes e inadimplentes)	138,7
Provisão para distratos	(38,0)
Total	365,6

O volume de contas a receber apropriado (R\$ 1.188,6 milhões) ficou estável em relação ao trimestre anterior. O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido como ativo nas demonstrações financeiras, uma vez que o saldo é reconhecido na medida da evolução da construção (percent of completion). De acordo com o cronograma abaixo, do total de recebíveis de R\$ 2,1 bilhão (contas a receber apropriado mais o contas a receber a apropriar no balanço), R\$ 1,9 bilhão estão a vencer e possuem o seguinte cronograma de recebimento:

Ano	(R\$ milhões)
2025	143,7
2026	755,4
2027	473,3
2028 em diante	577,6
Total	1.950,1

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

Anexo 1 – Demonstração de Resultado

(Consolidado em milhares de reais)

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	3T24	4T24	1T25	2T25	3T25	9M24	9M25
Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	245.563	397.470	225.183	337.970	243.569	631.522	806.722
Custo incorrido das vendas realizadas	(178.403)	(300.919)	(174.260)	(248.569)	(182.167)	(504.598)	(604.995)
Lucro Bruto	67.160	96.551	50.923	89.401	61.402	126.924	201.727
<i>Margem Bruta</i>	27,35%	24,29%	22,61%	26,45%	25,21%	20,10%	25,01%
<i>Margem Bruta (ex-financejamento)</i>	31,16%	26,53%	27,24%	29,80%	30,62%	23,87%	29,33%
Despesas Operacionais	(36.640)	(45.475)	(44.398)	(54.907)	(45.764)	(111.865)	(145.072)
Comerciais	(16.528)	(19.292)	(19.118)	(19.027)	(16.692)	(46.347)	(54.836)
Gerais e Administrativas	(17.798)	(24.768)	(24.660)	(19.564)	(22.486)	(52.635)	(66.711)
Outras despesas operacionais, líquidas	(2.314)	(1.415)	(620)	(16.316)	(6.586)	(12.883)	(23.525)
Lucro operacional antes do resultado financeiro	30.520	51.076	6.525	34.494	15.638	15.059	56.655
Resultado das participações societárias							
Equivalência patrimonial	6.460	3.461	1.172	(205)	4.072	7.924	5.039
Resultado Financeiro	20.963	21.401	20.593	26.650	22.515	65.528	69.757
Despesas Financeiras	(720)	(1.891)	(1.454)	(2.812)	(2.784)	(5.635)	(7.050)
Receitas Financeiras	21.683	23.292	22.047	29.462	25.299	71.163	76.807
Lucro antes do IRPJ e CSLL	57.943	75.938	28.290	60.939	42.225	88.511	131.451
IRPJ e CSLL	(5.758)	(9.805)	(7.101)	(10.778)	(6.347)	(17.811)	(24.226)
Corrente	(5.011)	(7.771)	(7.597)	(8.756)	(5.924)	(18.021)	(22.277)
Diferido	(747)	(2.034)	496	(2.022)	(423)	210	(1.949)
Lucro Líquido antes da participação dos minoritários	52.185	66.133	21.189	50.161	35.878	70.700	107.225
Participação de minoritários	(16.611)	(31.901)	(7.756)	(10.969)	(10.830)	(33.564)	(29.555)
Lucro Líquido do Exercício	35.574	34.232	13.433	39.192	25.048	37.136	77.670
<i>Margem Líquida</i>	14,49%	8,61%	5,97%	11,60%	10,28%	5,88%	9,63%
<i>Margem Líquida (com minoritários)</i>	21,25%	16,64%	9,41%	14,84%	14,73%	11,20%	13,29%

Anexo 2 – Balanço Patrimonial

(Consolidado em milhares de reais)

ATIVOS	30/09/2024	31/12/2024	31/03/2025	30/06/2025	30/09/2025
Caixa e equivalentes de caixa	3.710	5.140	1.589	1.707	33.839
Títulos e valores mobiliários	508.551	457.647	348.993	396.976	330.967
Contas a receber	683.114	705.111	743.329	758.190	750.438
Imóveis a comercializar	838.070	777.411	778.908	732.209	800.131
Demais contas a receber	39.426	41.938	51.545	48.949	56.211
Ativo Circulante	2.072.871	1.987.247	1.924.364	1.938.031	1.971.586
Títulos e valores mobiliários	7.228	2.024	1.633	993	1.080
Contas a receber	344.000	419.649	362.239	407.714	438.119
Imóveis a comercializar	36.237	79.279	77.874	71.696	92.267
Adiantamentos para futuros investimentos	1.277	1.310	13.579	4.907	6.946
Partes relacionadas	143	97	97	97	179
Demais contas a receber	14.856	15.595	17.943	29.941	32.144
Investimentos	30.901	77.658	79.394	131.109	135.499
Direito de uso	3.600	3.084	2.926	3.242	3.242
Imobilizado	8.559	8.223	8.329	8.295	9.766
Intangível	411	529	659	759	1.285
Ativo Não Circulante	447.212	607.448	564.673	658.753	720.527
Total do ativo	2.520.083	2.594.695	2.489.037	2.596.784	2.692.113
PASSIVOS	30/09/2024	31/12/2024	31/03/2025	30/06/2025	30/09/2025
Fornecedores	32.037	43.081	57.076	55.741	47.676
Contas a pagar por aquisição de imóveis	74.381	87.708	91.664	71.473	84.884
Empréstimos e financiamentos	229.298	125.530	77.407	96.415	107.467
Contas a pagar por aquisição sociedade	-	-	-	17.320	17.928
Impostos e contribuições correntes	5.388	9.436	8.496	9.351	7.394
Impostos e contribuições diferidos	13.027	13.568	14.356	14.862	14.721
Adiantamentos de clientes	276.242	289.082	306.985	288.232	296.939
Dividendos propostos	-	-	-	50.000	-
Provisões	61.794	56.629	61.266	71.626	82.086
Partes relacionadas	13.963	18.056	17.317	21.907	31.289
Demais contas a pagar	44.819	34.436	56.671	33.655	68.572
Passivos Circulante	750.949	677.526	691.238	730.582	758.956
Adiantamentos de clientes	162.082	156.039	145.592	135.216	115.478
Contas a pagar por aquisição de imóveis	100.258	103.397	100.253	93.357	88.953
Contas a pagar por aquisição sociedade	-	-	-	16.488	11.949
Provisões	30.103	27.757	26.994	32.105	33.945
Empréstimos e financiamentos	114.489	234.803	272.333	342.614	407.773
Demais contas a pagar	-	-	-	-	-
Impostos e contribuições diferidos	23.220	27.206	25.776	28.776	29.626
Passivo Exigível a Longo Prazo	430.152	549.202	570.948	648.556	687.724
Capital social	1.109.029	1.109.029	959.029	959.029	959.029
Ações em tesouraria	(12.646)	(10.941)	(10.941)	(4.183)	(4.121)
Plano de opção de ações	13.178	22.715	30.759	24.162	26.782
Reservas de lucros	59.398	62.967	62.967	60.391	60.391
Lucros Acumulados	37.136	-	13.433	30.420	55.464
Dividendos Adicionais Propostos	-	27.794	27.794	-	-
Patrimônio Líquido	1.206.095	1.211.564	1.083.041	1.069.819	1.097.545
Participação dos não controladores	132.887	156.403	143.810	147.827	147.888
Total Patrimônio Líquido	1.338.982	1.367.967	1.226.851	1.217.646	1.245.433
Passivo e Patrimônio Total	2.520.083	2.594.695	2.489.037	2.596.784	2.692.113

Anexo 3 – Demonstração de Fluxo de Caixa

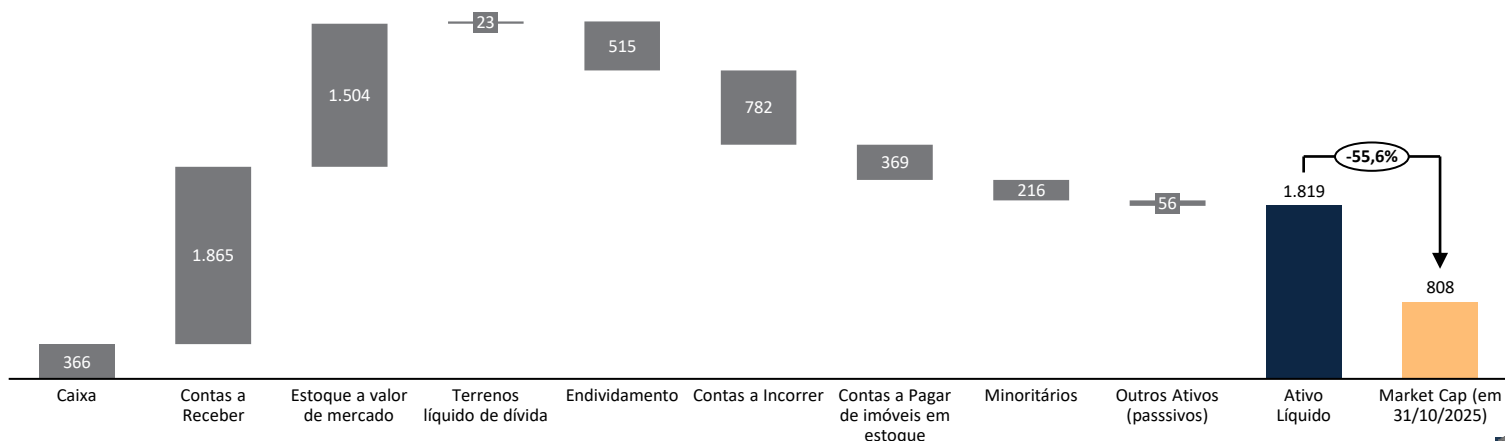
(Consolidado em milhares de reais)

FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	3T24	4T24	1T25	2T25	3T25
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	57.946	75.938	28.290	60.940	42.221
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social					
Equivalência patrimonial	(6.460)	(3.461)	(1.172)	205	(4.072)
Depreciação e amortização	997	1.038	862	965	1.009
Provisão para contingências, líquida	4.103	(2.278)	1.916	5.405	2.237
Provisão para garantias, líquida	960	16.066	5.066	(3.198)	1.239
Provisão para distratos, líquida	(2.273)	(5.308)	(659)	11.990	6.521
Provisão para participação nos resultados	1.833	3.094	1.931	1.781	3.736
Juros provisionados	(5.778)	(5.103)	(3.573)	(3.683)	3.252
Contas a receber	(28.607)	(97.646)	19.192	(80.974)	(22.653)
Imóveis a comercializar	(12.217)	17.617	(92)	52.877	(88.493)
Contas a pagar por aquisição de sociedade		-	-	33.743	(3.931)
Demais contas a receber	(4.936)	(3.251)	(11.955)	(9.402)	(9.465)
Fornecedores	(1.911)	11.044	13.995	(1.335)	(8.065)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(4.637)	16.466	812	(27.087)	9.007
Adiantamentos de clientes	(16.703)	6.797	7.455	(29.128)	(11.031)
Demais passivos	3.534	(13.173)	24.813	(2.897)	13.861
Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações	(15.638)	19.329	86.882	10.203	(43.990)
Juros pagos	(8.697)	(9.250)	(10.112)	(9.864)	(13.175)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(5.011)	(7.771)	(7.597)	(8.756)	(5.924)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(29.346)	2.308	69.173	(8.419)	(63.089)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO					
Títulos e valores mobiliários	4.456	70.560	122.743	(33.790)	80.685
Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	(550)	(305)	(940)	(1.346)	(3.006)
Aumento (redução) dos investimentos	500	(43.295)	(565)	(51.920)	(318)
Aumento (redução) de adiantamento para futuro aumento de capital em sociedades investidas	(141)	(33)	(12.269)	8.672	(2.039)
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento	4.265	26.927	108.969	(78.384)	75.322
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO					
Captação de empréstimos e financiamentos	39.801	59.006	62.592	151.859	124.927
Amortização de empréstimos e financiamentos	(17.170)	(42.561)	(73.197)	(62.577)	(53.558)
Partes relacionadas	7.451	4.139	(739)	4.590	9.300
Dividendos pagos	-	(40.005)	(150.000)	150.000	(50.000)
Redução de capital	-	-	-	(150.000)	-
Concessão de ações – stock options	-	-	-	-	-
Movimentos de acionistas não controladores	(2.102)	(8.385)	(20.349)	(6.952)	(10.769)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	27.980	(27.806)	(181.693)	86.920	19.901
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	2.898	1.430	(3.551)	118	32.132

Anexo 4 – NAV

(Consolidado em milhares de reais)

Ativo Líquido	30/09/2025
Disponibilidade e aplicações financeiras	365.886
Empréstimos, Financiamentos e debêntures a pagar	(515.240)
Endividamento líquido	(149.354)
Contas a receber de clientes on-balance	1.188.557
Contas a receber de clientes off-balance	1.166.206
Adiantamento de clientes	(412.417)
Impostos sobre contas a receber de clientes	(77.694)
Obrigações de construção de imóveis vendidos	(781.663)
Contas a receber de clientes líquido	1.082.989
Unidades em estoque a valor de mercado	1.456.772
Estoque de provisão de distratos a valor de mercado	109.400
Impostos sobre comercialização de unidades em estoque	(62.647)
Custo orçado a incorrer de imóveis em estoque	(371.757)
Ajuste de custo à incorrer de fases contabilmente consideradas lançadas	3.108
Estoque líquido	1.134.876
Estoque de terrenos on-balance	196.398
Dívida de terrenos on-balance	(159.112)
Dívida de terrenos já lançados	(14.724)
Terrenos	22.562
Participação de minoritários on-balance	(147.888)
Participação de minoritários off-balance	(68.471)
Participação de minoritários	(216.359)
Projetos consolidados por equivalência patrimonial on-balance	135.499
Participação de minoritários off-balance	
Projetos consolidados por equivalência patrimonial	135.499
Outros ativos	109.773
Outros passivos	(300.839)
Outros ativos (passivos)	(191.066)
Ativo líquido	1.819.147



Anexo 5 – Landbank

Terreno	Localização	Data da Compra	Áreas (m²)		Unidades	VGV Esperado	
			Terreno	Útil		Total	Melnick
Terreno - I	Urbanizadora	mai-2010	394.157	222.698	389	322.438	120.626
Terreno - II	Urbanizadora	mai-2010	275.664	155.750	243	225.506	72.160
Terreno - III	Urbanizadora	mai-2010	284.752	160.885	243	232.940	72.160
Terreno - IV	Urbanizadora	nov-2016	375.767	137.132	393	57.184	19.071
Terreno - IX	Incorporadora	nov-2018	7.947	18.715	326	174.050	131.418
Terreno - V	Incorporadora	jan-2018	17.168	34.498	416	274.261	260.548
Terreno - VI	Incorporadora	jan-2018	17.168	33.895	260	293.533	278.856
Terreno - VII	Urbanizadora	fev-2018	1.006.284	369.458	1.363	137.438	48.447
Terreno - VIII	Urbanizadora	jul-2018	172.661	86.729	462	47.082	14.124
Terreno - X	Incorporadora	nov/20	10.555	23.967	162	265.343	198.746
Terreno - XI	Incorporadora	mai-2021	4.052	6.376	100	50.941	33.112
Terreno - XII	Incorporadora	mai-2021	3.197	9.140	48	112.480	106.294
Terreno - XIII	Incorporadora	jul-2021	2.788	9.250	27	120.045	84.182
Terreno - XIV	Incorporadora	jun-2022	9.316	23.090	495	280.420	264.997
Terreno - XIX	Urbanizadora	mai/23	42.740	31.622	99	69.569	32.349
Terreno - XV	Urbanizadora	mar/23	260.569	91.387	233	107.345	36.532
Terreno - XVI	Urbanizadora	mar/23	111.328	64.849	303	63.422	29.491
Terreno - XVII	Urbanizadora	mai/23	57.522	49.605	133	101.380	45.001
Terreno - XVIII	Urbanizadora	mai/23	56.657	41.919	131	92.221	42.883
Terreno - XX	Urbanizadora	mai/23	57.410	31.569	99	69.452	32.295
Terreno - XXI	Urbanizadora	mai/23	57.557	42.584	133	93.686	43.564
Terreno - XXII	Incorporadora	set/24	8.763	12.691	163	137.946	129.669
Terreno - XXIV	Incorporadora	dez/24	3.186	10.931	59	168.779	144.016
Terreno - XXIX	Incorporadora	set/25	1.488	5.893	15	154.714	107.221
Terreno - XXV	Open	dez/24	14.916	25.522	576	168.780	162.029
Terreno - XXVI	Open	mar/25	15.231	25.365	576	179.884	172.689
Terreno - XXVII	Open	mar/25	15.072	25.365	576	175.758	168.728
Terreno - XXX	Urbanizadora	set/25	384.995	108.053	491	183.340	52.252

Anexo 6 – Evolução da Comercialização e evolução financeira do custo

Projeto	Lançamento	% Melnick	% Vendido			% PoC		
			30/06/2025	31/03/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/03/2025	31/12/2024
Hom lindaia	4T12	100%	98%	98%	97%	100%	100%	100%
Nine	4T12	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Icon – RS	1T13	100%	98%	96%	95%	100%	100%	100%
Anita Garibaldi	4T13	100%	96%	95%	95%	100%	100%	100%
Viva Vida Boulevard	4T14	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Hom Nilo	3T15	100%	98%	97%	96%	100%	100%	100%
MaxPlaza	4T15	100%	97%	96%	94%	100%	100%	100%
Central Park-1° fase	1T16	60%	79%	79%	79%	92%	92%	92%
Central Park-2° fase	2T16	60%	83%	82%	81%	92%	92%	92%
DOC Santana	2T16	100%	98%	98%	95%	100%	100%	100%
MaxPlaza-2° fase	2T16	100%	35%	35%	32%	100%	100%	100%
Reserva Bela Vista	4T16	60%	98%	98%	98%	100%	100%	100%
Reserva do Lago	4T16	60%	94%	95%	94%	100%	100%	100%
Vida Viva Horizonte - 2° fase	4T16	100%	94%	94%	94%	100%	100%	100%
Grand Park Lindóia - Fase 1	4T16	100%	98%	96%	92%	100%	100%	100%
Linked Teresópolis	3T17	100%	84%	83%	81%	100%	100%	100%
Domingos de Almeida	3T17	60%	97%	97%	97%	100%	100%	100%
Grand Park Lindóia - Fase 2	4T17	100%	95%	93%	89%	100%	100%	100%
Península (Brilhante)	4T17	60%	98%	98%	98%	100%	100%	100%
Vida Viva Linked	1T18	100%	98%	97%	96%	100%	100%	100%
Pontal	3T18	100%	82%	81%	84%	100%	100%	100%
Praça do Sol	4T18	48%	97%	97%	97%	100%	100%	100%
Vivio Lindaia	4T18	100%	100%	100%	99%	100%	100%	100%
Pontal - 2° fase	1T19	100%	51%	54%	57%	100%	100%	100%
Central Park-3° fase	3T19	60%	0%	0%	0%	92%	92%	92%
Central Park Passo Fundo	4T19	42%	98%	98%	99%	100%	100%	100%
OPEN Canoas Centro - Fase 1	4T19	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Radisson Moinhos 1903	4T19	100%	90%	90%	90%	100%	100%	100%
GO24	1T20	100%	99%	98%	98%	100%	100%	100%
Carlos Gomes Square - Fase 1	2T20	100%	99%	99%	96%	100%	100%	100%
OPEN Canoas Centro - Fase 2	4T19	100%	100%	100%	99%	100%	100%	100%
Carlos Gomes Square - Fase 2	3T20	100%	91%	91%	89%	100%	100%	100%
Supreme Altos do Central Parque	4T20	100%	99%	98%	90%	100%	100%	100%
Grand Park Lindaia - F3	1T21	100%	98%	98%	98%	100%	100%	100%
Go Rio Branco	1T21	100%	97%	98%	96%	100%	100%	100%
Casaviva	1T21	50%	98%	98%	98%	100%	100%	100%
Botanique Residence	1T21	100%	94%	91%	90%	100%	100%	100%
Seen Boa Vista	2T21	100%	96%	97%	98%	100%	100%	100%
Hillside	3T21	100%	98%	95%	93%	100%	100%	100%
Arte Country Club	3T21	82%	93%	93%	93%	100%	100%	100%
GO Cidade Baixa	4T21	100%	88%	92%	90%	100%	100%	93%
GO Carlos Gomes	4T21	100%	82%	82%	82%	100%	100%	100%
Nilo Square - Residencial	1T22	50%	82%	83%	81%	82%	77%	71%
Zen Concept Resort	1T22	35%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Open Protásio	1T22	100%	100%	100%	92%	100%	100%	100%
Nilo Square F2	2T22	50%	88%	87%	87%	82%	77%	71%
OPEN Canoas Centro - Fase 3	2T22	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Seen Menino Deus	3T22	100%	85%	81%	74%	84%	79%	74%
The Garden - Residencial 1	3T22	25%	99%	99%	99%	96%	95%	92%
The Garden - Residencial 2	4T22	25%	96%	93%	93%	92%	84%	79%
Grand Park Moinhos - Fase 1	4T22	100%	92%	91%	93%	75%	65%	57%
Arbo Village Park	4T22	33%	68%	66%	66%	100%	90%	87%
Nilo Square Hotel	1T23	50%	92%	93%	94%	82%	77%	71%
Grand Park Moinhos - Fase 2	1T23	100%	80%	82%	81%	75%	65%	57%
Arte Cidade Nilo - Fase 1	1T23	100%	63%	61%	58%	49%	44%	42%
The Garden - Residencial 3	3T23	25%	85%	84%	83%	92%	89%	86%
Go Bom Fim	3T23	65%	91%	91%	93%	67%	59%	53%
Casa Moinhos	3T23	100%	66%	66%	62%	72%	67%	63%
Las Piedras	4T23	50%	76%	76%	75%	84%	78%	72%
Raro	4T23	50%	100%	100%	100%	83%	74%	66%
High Garden Rio Branco	1T24	100%	70%	70%	62%	47%	38%	30%
Zayt	1T24	100%	69%	66%	54%	41%	37%	34%
Grand Park Moinhos	3T24	100%	54%	52%	38%	75%	65%	57%
GO MOINHOS	3T24	100%	80%	77%	64%	52%	44%	36%
YOFI	3T24	50%	66%	64%	47%	60%	52%	46%
Open Alto Ipiranga - F1	3T24	100%	89%	83%	80%	32%	25%	20%
Jazz	4T24	100%	53%	49%	36%	44%	38%	32%
Green Field	4T24	33%	97%	97%	91%	64%	59%	54%
Península Xangri-la Norte	4T24	50%	97%	99%	98%	50%	44%	41%
Open Alto Ipiranga - F2	4T24	100%	94%	87%	79%	32%	25%	20%
Gama 1375	2T25	100%	30%	30%	-	33%	30%	-
High Garden Iguatemi	2T25	100%	41%	32%	-	23%	23%	-
Go Home Design	3T25	100%	42%	-	-	37%	-	-
Open Major - F1	3T25	100%	32%	-	-	17%	-	-

melnick