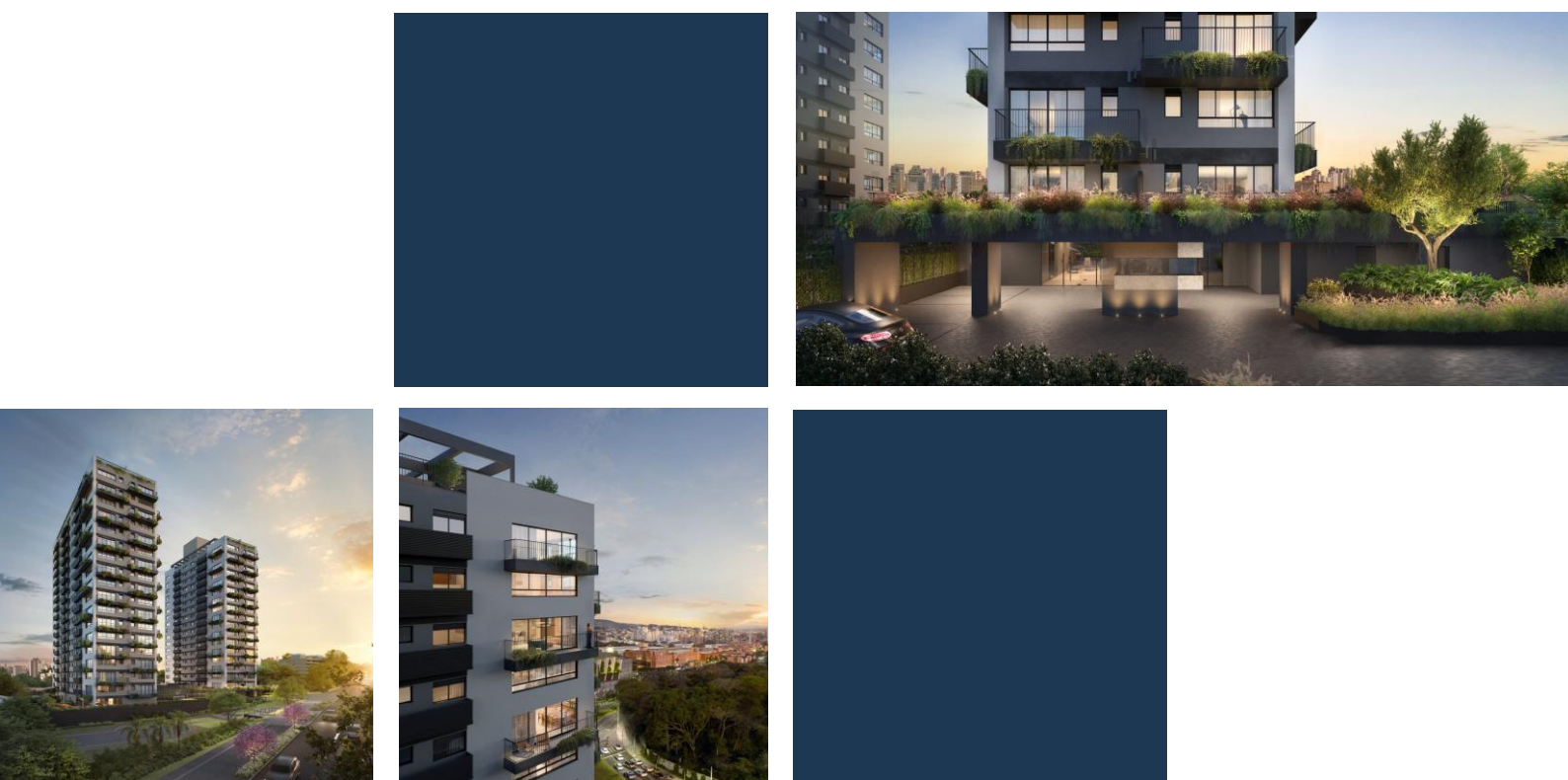


2T25 Relatório de Resultados



Porto Alegre, 14 de agosto 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 segundo trimestre de 2025 (2T25). As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado o contrário, são apresentados em Reais (R\$).

Teleconferência de Resultados:

14 de agosto 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 segundo trimestre de 2025 (2T25).

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 seis meses findos em 30 de junho 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\$ 400 milhões** e caixa líquido ex. SFH de **R\$ 296,0 milhões**.
- **R\$ 39 milhões** de lucro líquido com a margem líquida de 14,8% ex. minoritários.
- **R\$ 355 milhões** (% Melnick) de **lançamentos**, com VSO média de **31%**.
- **R\$ 324 milhões** em vendas no trimestre (% Melnick), colaborando para redução de **10% no estoque pronto**.
- Aprovação de pagamento do dividendo complementar de 2024 no valor de **R\$ 27,3 milhões** e apuração de dividendo intercalar no valor de **R\$ 22,7 milhões**, totalizando **R\$ 50 milhões** destinados no período.



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 segundo trimestre de 2025.

Lançamos no segundo trimestre de 2025, dois empreendimentos, totalizando um VGV de R\$ 402,4 milhões (R\$ 355,3 milhões % Melnick), com uma VSO de 31%. Adicionalmente, a partir deste trimestre, tendo em vista a relevância das transações realizadas pela sua unidade de negócios Melnick Partners, a Companhia passou a informar os lançamentos dos empreendimentos realizados via parceria. Desta forma, neste trimestre houve o lançamento do empreendimento Casa Madalena em SP com VGV de R\$ 687 milhões (R\$ 172 milhões % Melnick Partners), o qual será reconhecido via equivalência patrimonial nas Demonstrações Financeiras da Companhia.

Encerramos o segundo trimestre de 2025 com R\$ 1,3 bilhão de VGV (% Melnick) em estoque. Do estoque concluído, que representa R\$ 270,9 milhões, R\$ 74,6 milhões, ou 28%, 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\$ 324,5 milhões no 2T25 e no semestre R\$ 454,9 milhões (% Melnick). Desse total, R\$ 344,5 milhões referem-se à venda de estoques, o que representa um crescimento de 61% 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 17% do nosso *landbank* já possui projeto aprovado com VGV potencial de R\$ 498,4 milhões (% Melnick).

No trimestre entregamos um empreendimento, totalizando um VGV de R\$ 186,3 milhões (R\$ 148,8 milhões % Melnick), no semestre foram entregues cinco empreendimentos, totalizando um VGV de R\$ 582,7 milhões (R\$ 430,8 milhões no % Melnick).

A Receita líquida do trimestre totalizou R\$ 337,9 milhões e de R\$ 563,1 milhões no semestre. Nosso Lucro Bruto totalizou R\$ 89,4 milhões no trimestre com margem bruta ajustada de 29,8% e R\$ 140,3 milhões no semestre. O Lucro líquido totalizou R\$ 39,2 milhões no trimestre com margem líquida¹ antes da participação dos minoritários de 14,8% e R\$ 52,6 milhões no ano.

Encerramos o segundo trimestre de 2025 com uma sólida posição de capital, refletida por uma dívida líquida de R\$ 39,4 milhões, o que representa 3,7% 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\$ 296,0 milhões, o que equivale a 27,7% do patrimônio líquido. Esse indicador reforça nossa robustez financeira, além de possibilitar o aproveitamento de oportunidades estratégicas. No primeiro semestre de 2025, pagamos R\$ 150 milhões aos nossos acionistas a título de redução de capital, 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	2T25	1T25	% Var.	2T24	% Var.	6M25	6M24	% Var.
Receita Líquida de Vendas e Serviços	337.970	225.183	50,1%	140.815	140,0%	563.153	385.959	45,9%
Lucro Bruto	89.401	50.923	75,6%	5.641	1484,7%	140.324	59.764	134,8%
Margem Bruta Ajustada	29,80%	27,24%	9,4%	8,61%	246,1%	28,78%	19,22%	49,7%
Lucro Líquido	39.192	13.433	191,8%	-28.780	-236,2%	52.626	1.560	3273,5%
Margem Líq. Antes Part. Minoritários	14,84%	9,41%	57,7%	-16,95%	-187,6%	12,67%	4,80%	164,2%
ROAE LTM	10,71%	4,66%	129,7%	5,31%	101,6%	10,71%	5,31%	101,6%
Lucro por Ação (R\$)	0,19	0,07	190,0%	-0,14	-235,2%	0,26	0,01	2896,8%
Receitas a Apropriar (após PIS-COFINS)	1.213.953	1.205.153	0,7%	1.097.773	10,6%	1.213.953	1.097.773	10,6%
Custo a Apropriar (após PIS-COFINS)	-833.201	-818.003	1,9%	-726.157	14,7%	-833.201	-726.157	14,7%
Resultado a Apropriar (após PIS-COFINS)	380.752	387.150	-1,7%	371.616	2,5%	380.752	371.616	2,5%
Margem dos Resultados a Apropriar - %	31,36%	32,12%	-2,4%	33,85%	-7,3%	31,36%	33,85%	-7,3%
Caixa (Dívida) Líquida	-39.353	2.475	-1690,0%	185.415	-121,2%	-39.353	185.415	-121,2%
Caixa (Dívida) Líquida (ex-SFH)	304.879	346.707	-12,1%	463.415	-34,2%	304.879	463.415	-34,2%
Dividendos Pagos	0	0	n/a	41.412	-100,0%	0	41.412	-100,0%
Dividendo por Ação (R\$)	0,00	0,00	n/a	0,20	-100,0%	0,00	0,20	-100,0%
Cash Burn (ex-dividendos, recompras e IPO)	-41.828	47.997	-187,1%	60.416	-169,2%	6.169	111.872	-94,5%
Patrimônio Líquido	1.069.819	1.083.041	-1,2%	1.168.922	-8,5%	1.069.819	1.168.922	-8,5%
Caixa (Dívida) Líquida / Patrimônio Líquido	-3,7%	0,2%	-1709,7%	15,9%	-123,2%	-3,7%	15,9%	-123,2%
Ativos Totais	2.596.784	2.489.037	4,3%	2.455.854	5,7%	2.596.784	2.455.854	5,7%
Liquidez Geral	1,7x	1,8x	-3,9%	1,9x	-10,9%	1,7x	1,9x	-10,9%

Lançamentos	2T2025	1T2025	% Var.	2T2024	% Var.	6M2025	6M2024	% Var.
Empreendimentos Lançados	2	-	100,0%	-	100,0%	2	2	0,0%
VGv Potencial dos Lançamentos (100%)	402.422	-	100,0%	-	100,0%	402.422	673.605	-40,3%
VGv Potencial dos Lançamentos (% Melnick)	355.275	-	100,0%	-	100,0%	355.275	617.161	-42,4%
Número de Unidades Lançadas	209	-	100,0%	-	100,0%	209	164	27,4%
Área Útil das Unidades Lançadas (m²)	28.077	-	100,0%	-	100,0%	28.077	37.828	-25,8%
Preço Médio de Lançamento (R\$/m²)	12.654	-	100,0%	-	100,0%	12.654	16.315	-22,4%
Preço Médio Unidade Lançada (R\$ mil/unidade)	1.700	-	100,0%	-	100,0%	1.700	3.763	-54,8%

Vendas	2T2025	1T2025	% Var.	2T2024	% Var.	6M2025	6M2024	% Var.
Vendas Contratadas (100%)	336.639	164.302	104,9%	65.545	413,6%	500.941	471.679	6,2%
Vendas Contratadas (% Melnick)	324.545	130.345	149,0%	60.990	432,1%	454.890	432.968	5,1%
VSO Consolidada (% Melnick)	20,32%	9,75%	108,5%	5,00%	306,1%	26,88%	27,57%	-2,5%
VSO de Lançamento (% Melnick)	31,07%	-	-100,0%	-	-100,0%	31,07%	35,58%	-12,7%

Entregas	2T2025	1T2025	% Var.	2T2024	% Var.	6M2025	6M2024	% Var.
VGv Entregue (100%)	186.335	396.331	-53,0%	0	100,0%	582.666	93.933	520,3%
VGv Entregue (% Melnick)	148.758	281.999	-47,2%	0	100,0%	430.757	71.394	503,4%
Número de Empreendimentos Entregues	1	4	-75,0%	0	100,0%	5	1	400,0%
Número de Unidades Entregues	299	397	-24,7%	0	100,0%	696	183	280,3%

Terrenos	2T2025	1T2025	% Var.	2T2024	% Var.	6M2025	6M2024	% Var.
Landbank (100%)	4.123.760	4.822.035	-14,5%	4.236.517	-2,7%	4.123.760	4.236.517	-2,7%
Landbank (% Melnick)	2.865.714	3.300.944	-13,2%	2.712.632	5,6%	2.865.714	2.712.632	5,6%

Mercado de Capitais

Mercado de Ações

As ações da Melnick são negociadas na B3 sob o código MELK3. Em 31 de julho de 2025 as ações da Melnick estavam cotadas a R\$ 3,29, totalizando um valor de mercado de R\$ 676,1 milhões, excluindo as ações mantidas em tesouraria.

Ações em Tesouraria e *Free Float*

Em 31 de julho de 2025 a Melnick possuía 206.269.341 ações emitidas, das quais 765.558 ou 0,37% estavam mantidas em tesouraria.

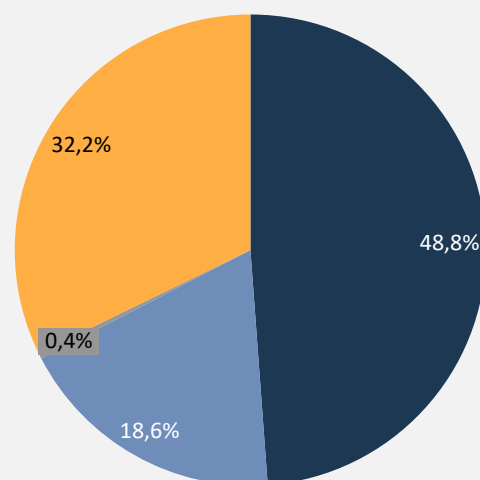
O *free float* da Melnick, excluído as ações em tesouraria, era de 99,63% e de 32,23% excluindo os acionistas com posição igual ou superior a 5%.

Volume

Até a presente data, o volume médio diário de ações negociadas em bolsa nos últimos 12 meses é de 617,8 mil ações/dia.

Composição Acionária

Melpar Invest	Tesouraria
Real Investor	Outros

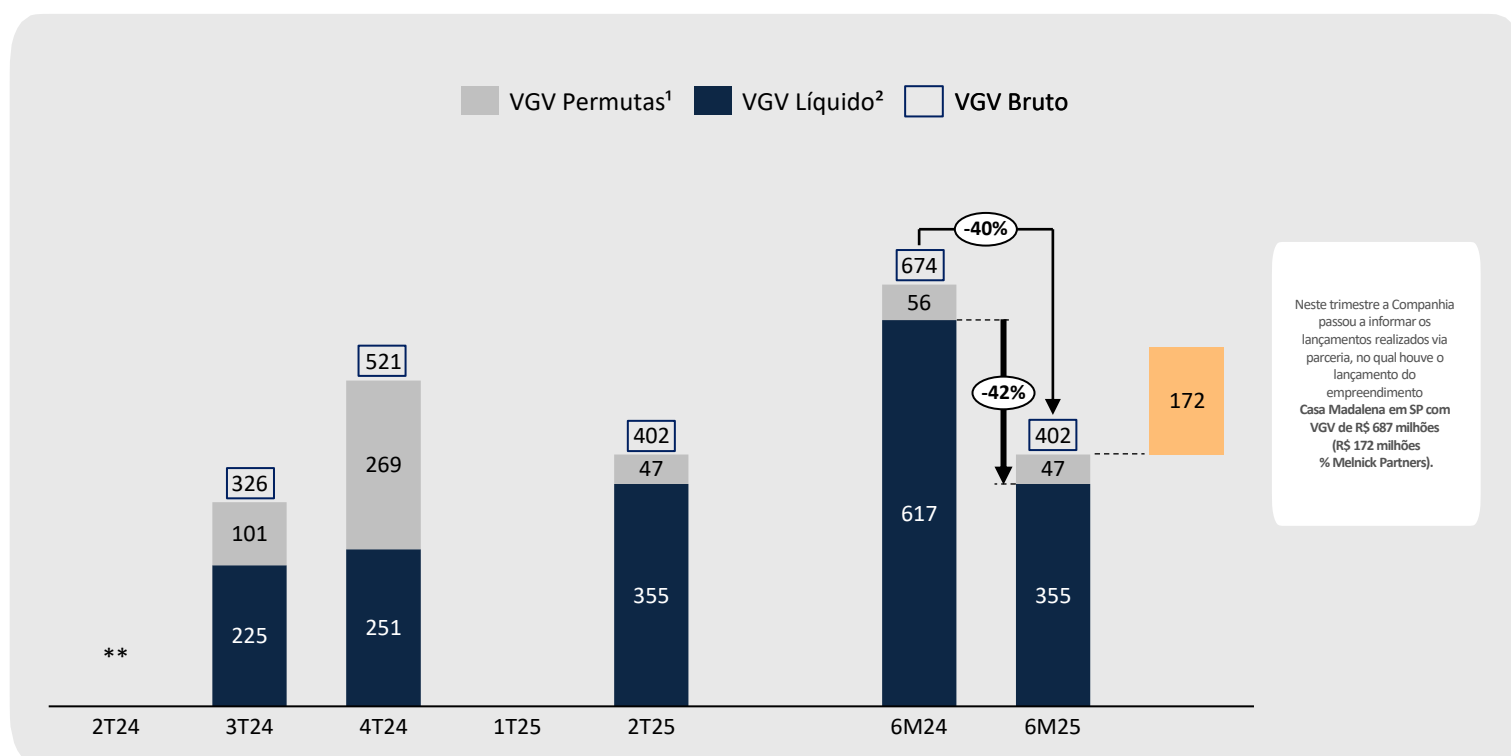


Desempenho Operacional

Lançamentos

Lançamentos

No segundo trimestre de 2025 a Companhia realizou o lançamento de dois empreendimentos, totalizando R\$ 402 milhões de VGV bruto (R\$ 355 milhões % Melnick). Adicionalmente, a partir deste trimestre, tendo em vista a relevância das transações realizadas pela sua unidade de negócios Melnick Partners, a Companhia passou a informar os lançamentos dos empreendimentos realizados via parceria. Desta forma, neste trimestre houve o lançamento do empreendimento Casa Madalena em SP com VGV de R\$ 687 milhões (R\$ 172 milhões % Melnick Partners), o qual será reconhecido via equivalência patrimonial nas Demonstrações Financeiras da Companhia.



¹VGV das permutas físicas. ² VGV líquido de permutas físicas e comissão de vendas. * INC – Incorporação.

** O estado do Rio Grande do Sul foi fortemente impactado pelas enchentes ocorridas em maio de 2024, o que tornou o segundo trimestre de 2024 atípico. Diante desse cenário, a Companhia decidiu não realizar lançamentos no período, concentrando seus esforços em ações de apoio e assistência à comunidade afetada.



Desempenho Operacional

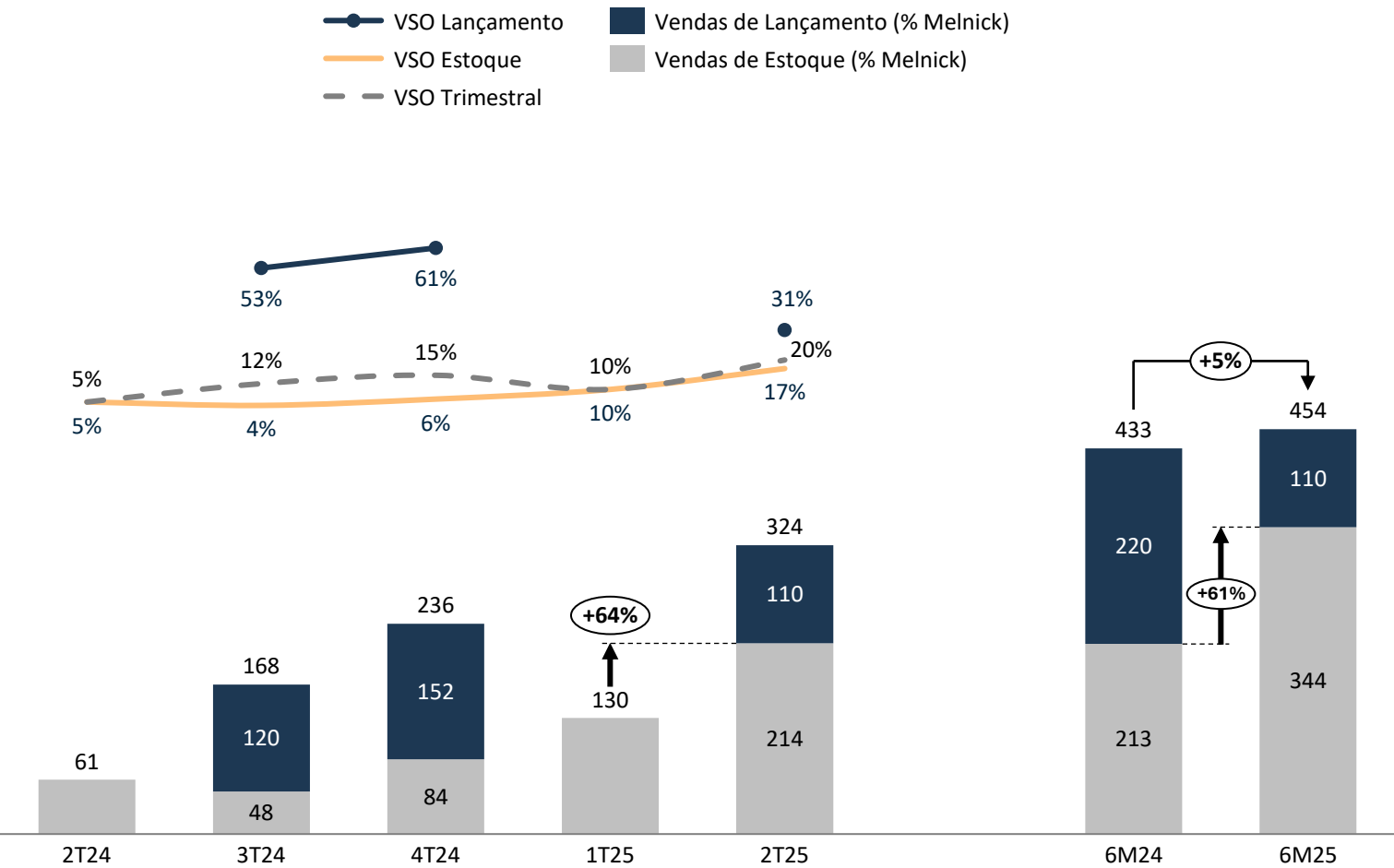
Vendas Brutas e Líquidas

Vendas Brutas e Líquidas

No segundo trimestre de 2025, as vendas brutas totalizaram R\$ 350 milhões (R\$ 324 milhões % Melnick). No acumulado do primeiro semestre de 2025, as vendas brutas alcançaram R\$ 501 milhões (R\$ 454 milhões % Melnick), representando um crescimento de 5% em relação ao primeiro semestre de 2024. Destaca-se ainda o aumento nas vendas de estoque, que cresceram 64% em comparação ao 1T25 e de 61% quando comparado 6M24.

Composição das vendas do período (R\$ milhões, % Melnick)	2T24	3T24	4T24	1T25	2T25	6M24	6M25
Vendas Brutas	92	182	285	151	350	521	501
Estoque	92	62	133	151	240	301	391
Lançamentos	-	120	152	-	110	220	110
Distratos correntes	(31)	(14)	(49)	(21)	(26)	(88)	(47)
Vendas líquidas correntes	61	168	236	130	324	433	454

Abaixo demonstramos a evolução das velocidades de vendas (VSO) dos últimos cinco trimestres. Neste trimestre a VSO de lançamento foi de 31%, a média foi de 20% e a VSO de estoque foi de 17%.





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	
	2T25	6M25	2T25	6M25	2T25	6M25	2T25	6M25
Incorporadora	324.426	464.702	313.872	430.159	36.810	55.217	266	333
Loteamento	2.231	19.312	691	7.804	1.605	13.202	5	47
Open	9.982	16.927	9.982	16.927	1.547	2.658	36	62
Total	336.639	500.941	324.545	454.890	39.962	71.077	307	442

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	
	2T25	6M25	2T25	6M25	2T25	6M25	2T25	6M25
Até 2020	42.388	58.454	40.447	55.278	6.691	11.117	121	171
2021	7.823	16.711	7.823	17.038	552	954	22	29
2022	29.635	48.209	26.270	36.169	1.966	9.982	9	38
2023	20.274	33.582	20.517	29.507	5.325	14.740	(6)	3
2024	126.128	233.593	119.097	206.507	16.038	24.893	86	126
2025	110.391	110.391	110.391	110.391	9.390	9.390	75	75
Total	336.639	500.941	324.545	454.890	39.962	71.077	307	442



Desempenho Operacional

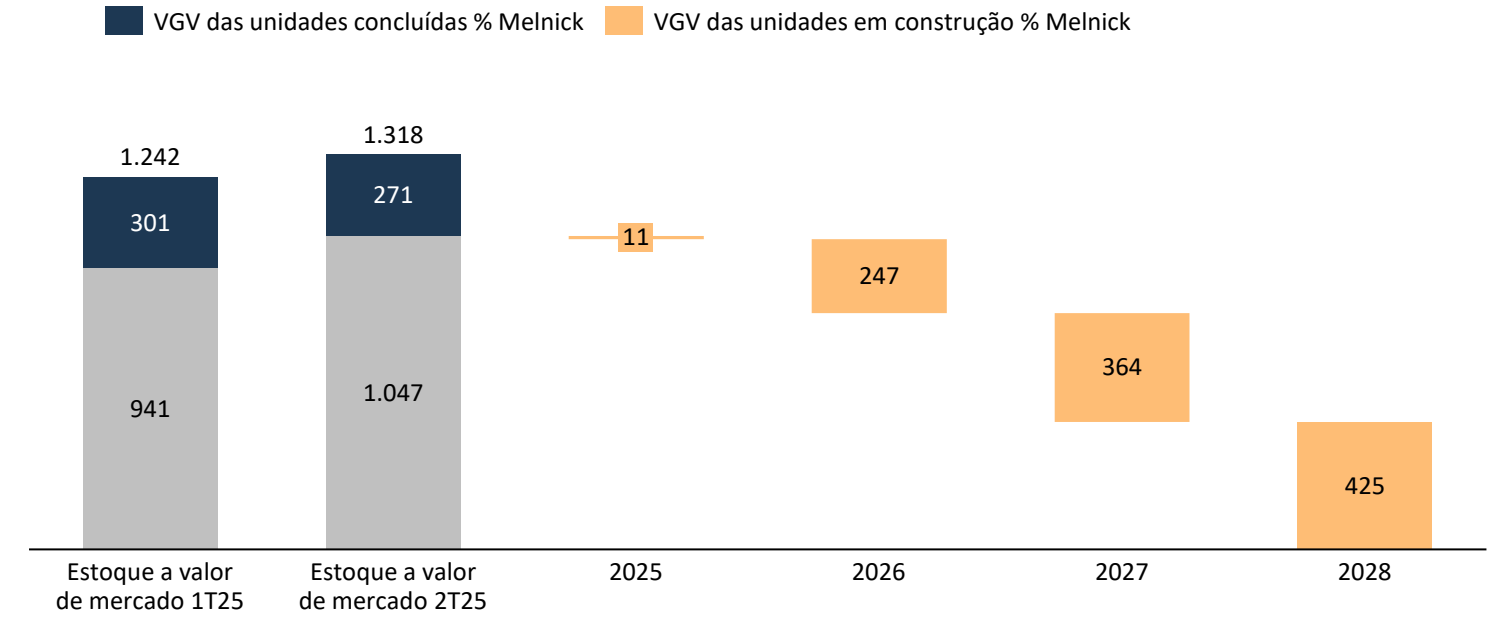
Estoque

Estoque

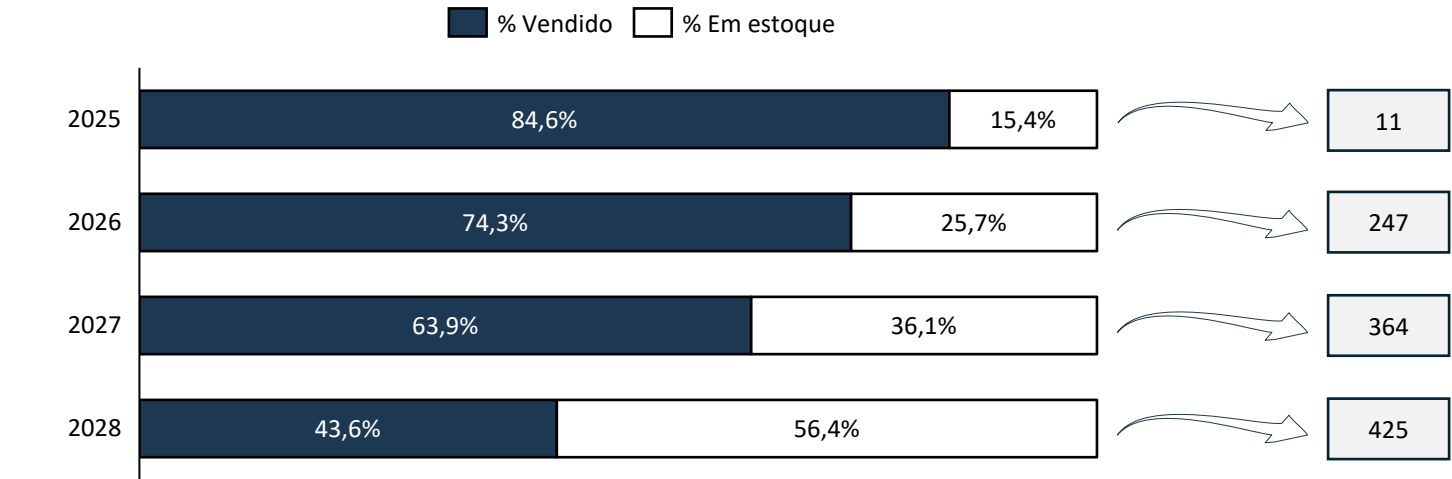
Encerramos o segundo trimestre de 2025 com R\$ 1.318,1 milhões em estoque (% Melnick), conforme detalhamos abaixo:

Ano de conclusão previsto	Estoque Total (R\$ mil)	Estoque Melnick (R\$ mil)	% Valor	Unidades	% Unidades
Estoque pronto	283.344	270.990	21%	754	42%
2025	26.413	10.513	1%	187	10%
2026	328.915	247.150	19%	277	16%
2027	388.655	364.104	28%	219	12%
2028	432.389	425.385	32%	345	19%
Total	1.459.716	1.318.141	100%	1.782	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:

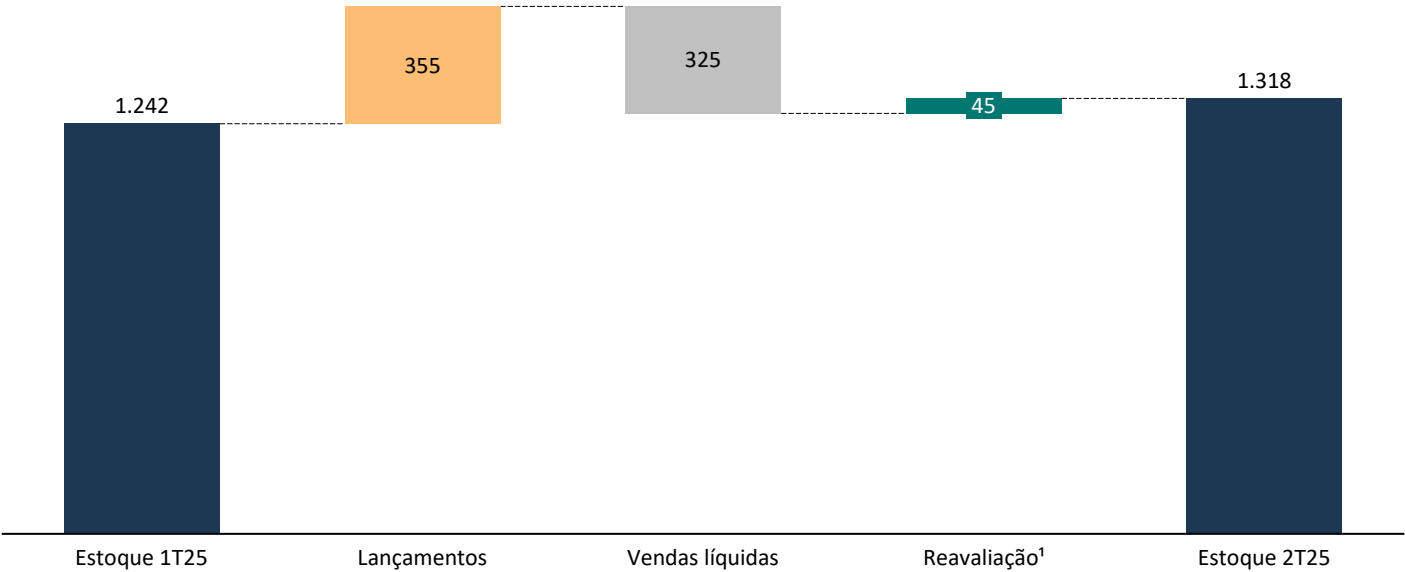
Lançamento	Estoque Total (R\$ mil)	Estoque Melnick (R\$ mil)	Empreendimentos	Unidades	% Unidades
Até 2019	200.013	185.875	39	883	50%
2020	20.105	20.105	5	23	1%
2021	78.659	74.453	8	77	4%
2022	187.311	115.104	7	254	14%
2023	305.780	279.307	7	182	10%
2024	406.920	382.369	10	264	15%
2025	260.928	260.928	2	99	6%
Total	1.459.716	1.318.141	77	1.782	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	89.758	1.101.757	103.509	127	998.247	490
Loteamento	1.183.344	44.238	9.801	144	34.437	496
Comercial	186.615	172.147	157.679	483	14.468	42
Total	1.459.716	1.318.141	270.990	754	1.047.152	1.028

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)



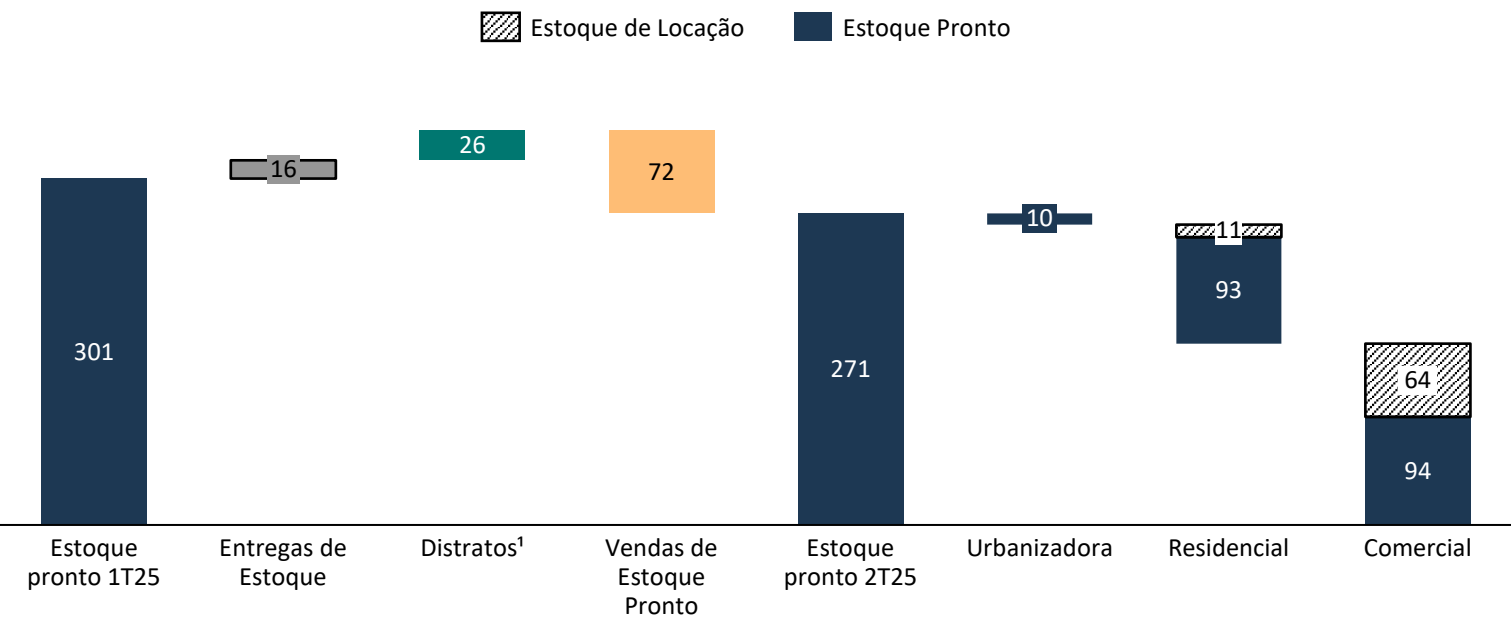
¹ Readequação ao preço de mercado praticado nas últimas vendas.

Desempenho Operacional

Estoque Pronto

Estoque Pronto (% Melnick)

Como podemos ver no gráfico abaixo, vendemos R\$ 72 milhões (% Melnick) de estoque pronto no 2T25, encerrando assim o período com R\$ 271 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	103.509	127	92.532	102	80%	10.977	25	20%
Loteamento	9.801	144	9.801	144	100%	-	-	0%
Comercial	157.679	483	94.015	59	12%	63.665	424	88%
Total	270.990	754	196.348	305	40%	74.642	449	60%

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



Desempenho Operacional

Terrenos (Landbank)

Terrenos (*Landbank*)

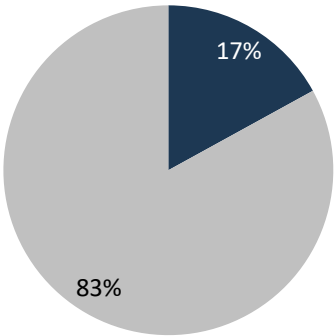
O landbank encerrou o segundo trimestre de 2025 com R\$ 4,1 bilhões de VGV total sendo destes, R\$ 2,9 bilhões em VGV potencial (% Melnick).

Unidade de negócio	Projetos	Unidades	Área total (m² mil)	Área privativa (m² mil)	VGV total (R\$ milhão)	VGV líquido % Melnick (R\$ milhão)
Incorporadora	11	2.218	86	179	1.920	1.689
Urbanizadora	13	4.112	3.154	1.430	1.585	607
Open	4	2.084	53	97	619	569
Total	28	8.414	3.293	1.706	4.124	2.866

Landbank aprovado

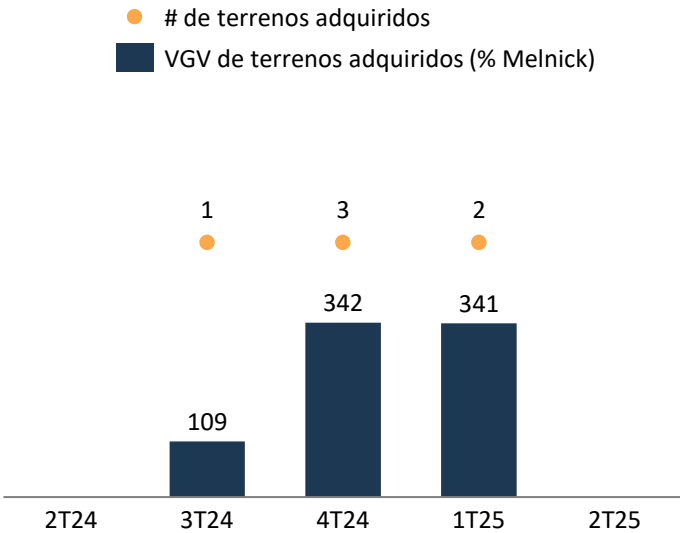
Dos R\$ 2,9 bilhões em VGV potencial (% Melnick), R\$ 498,4 milhões já estão com projetos aprovados, correspondentes a 17% do *landbank*.

- Landbank aprovado
- Landbank em desenvolvimento



Aquisições de *Landbank*

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



Desempenho Operacional

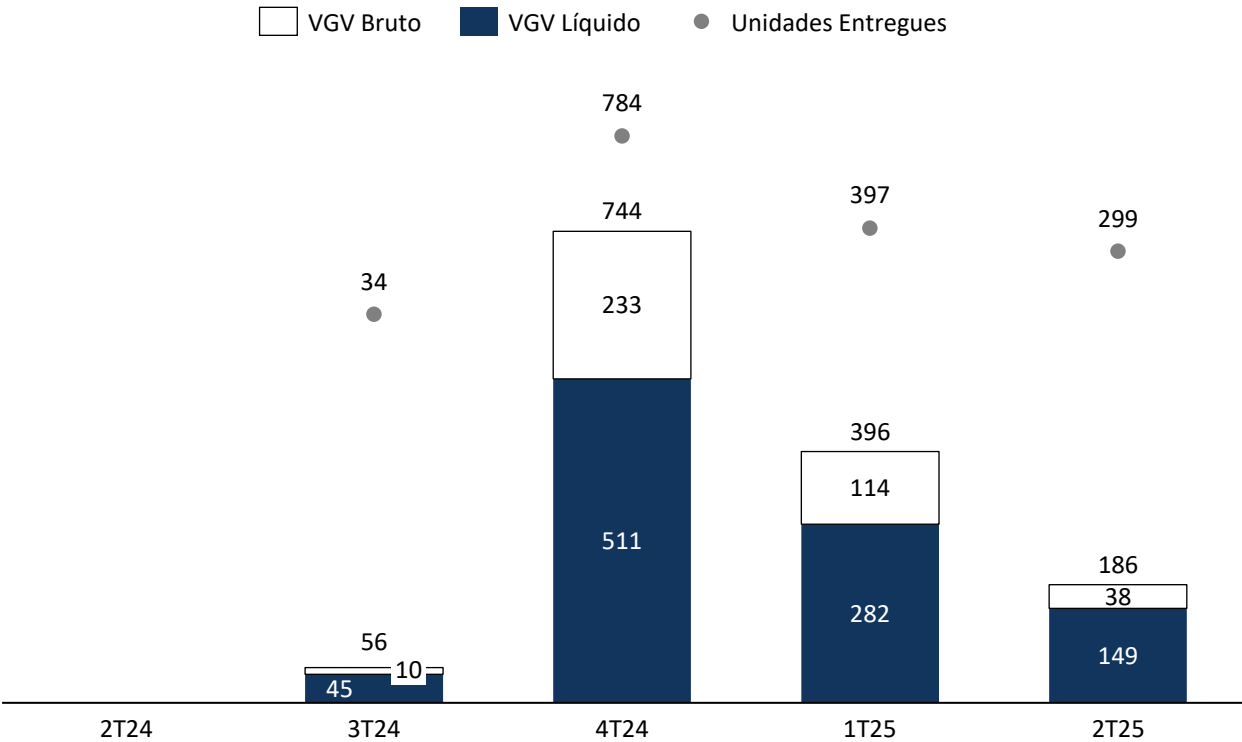
Entregas e Execução de Empreendimentos

Entregas e Execução de Empreendimentos⁴

No segundo trimestre de 2025 foi entregue o empreendimento GO Cidade Baixa, totalizando R\$ 186,3 milhões de VGV bruto (R\$ 148,7 milhões no % Melnick) e 299 unidades. No primeiro semestre de 2025 foram entregues 5 empreendimentos, totalizando R\$ 582,7 milhões de VGV bruto (R\$ 430,8 milhões no % Melnick).

Empreendimento	Unidade de negócio	VGV total ¹ (R\$ mil)	VGV Melnick ² (R\$ mil)	Área útil ³ (m2)	Unid. ³	Valor médio unidade (R\$ mil)	Segmento
1T25		396.331	281.999	31.332	397	760	
Arte Country	INC *	191.874	117.401	8.535	28	4.898	Residencial
Seen Boa Vista	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	498	
Go Cidade Baixa	INC *	186.335	148.758	13.529	299	498	Residencial
Total		582.666	430.757	44.861	696	648	

¹ VGV bruto de permutas físicas e comissão de vendas. ² Líquido de permutas físicas e comissão de vendas. ³ Líquidas de permuta física.
⁴ Valor considerando os preços de venda da época do lançamento. * INC – Incorporação. Open – Segmento MCMV.



Em 30 de junho de 2025 a Companhia possuía 18 canteiros ativos sendo 11 da incorporadora, 6 da urbanizadora e 1 da marca open.



Carlos Gomes Square

Entregue no 4T24

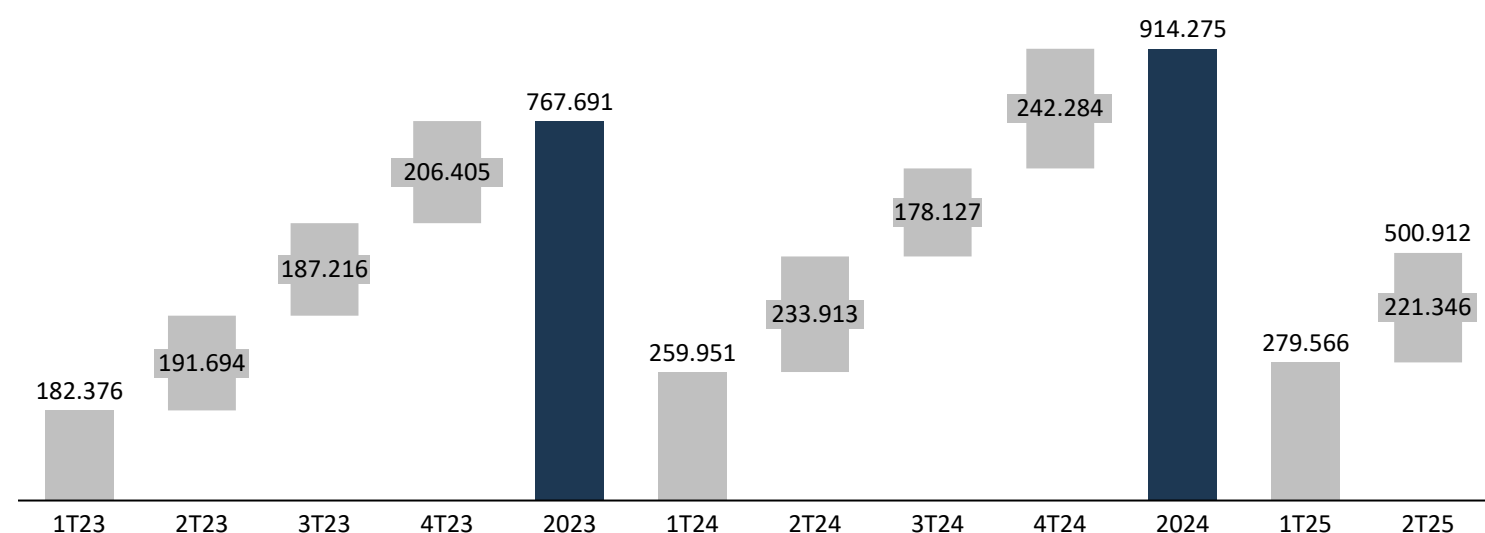
Desempenho Operacional

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 segundo trimestre de 2025 foi de R\$ 221,3 milhões e de R\$ 500,9 milhões no primeiro semestre de 2025.

R\$ mil	1T23	2T23	3T23	4T23	1T24	2T24	3T24	4T24	1T25	2T25
Unidades em obra	163	137	95	134	197	159	131	137	144	124
Unidades concluídas	19	55	92	72	63	75	47	106	135	97
Total	182	192	187	206	260	234	178	242	280	221



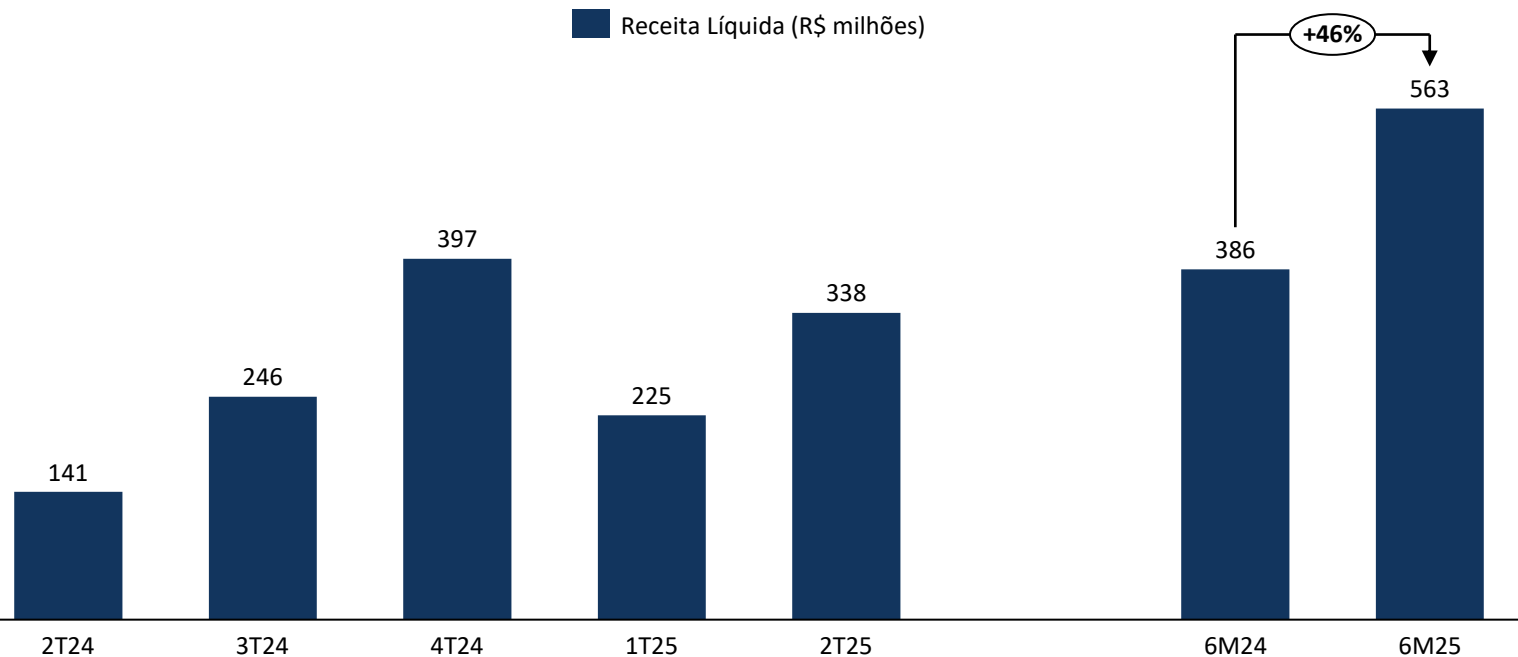
Desempenho Econômico Financeiro

Receita Líquida

Receita Líquida

No segundo trimestre de 2025, obtivemos uma receita operacional líquida de R\$ 338 milhões. No semestre a receita líquida operacional totalizou R\$ 563 milhões, apresentando um crescimento de 46% em relação ao mesmo período de 2024.

Receita Líquida (R\$ milhões)



Hillside

Entregue no 3T24

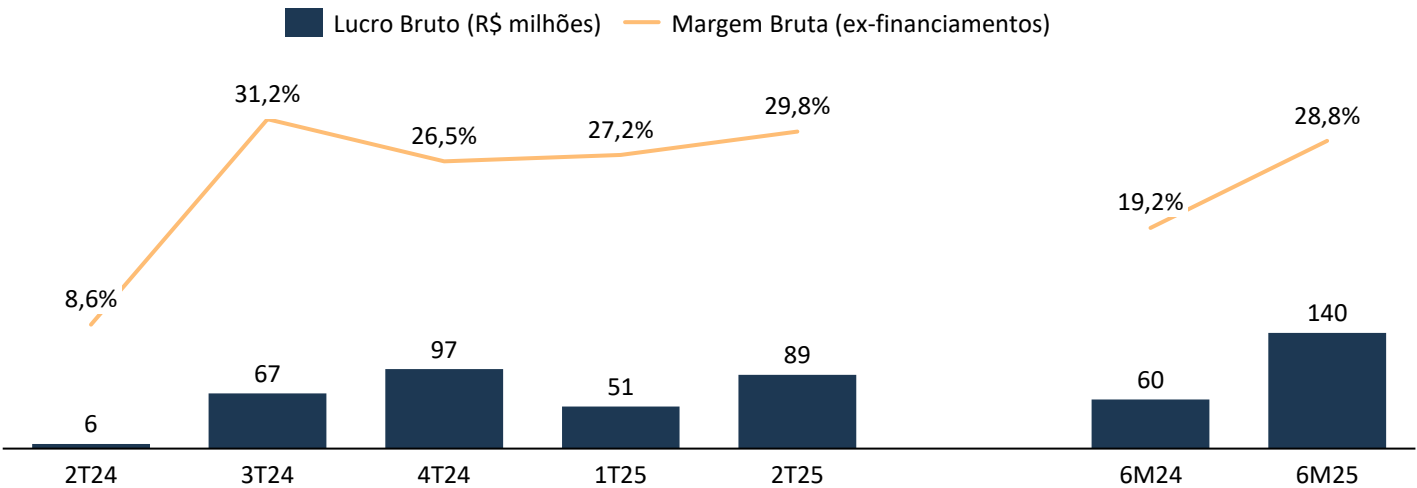


Desempenho Econômico Financeiro

Lucro Bruto e Margem Bruta

Lucro Bruto e Margem Bruta

No segundo trimestre o lucro bruto foi de R\$ 89 milhões e a margem bruta foi de 29,8 %, expurgando os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo. No semestre o lucro bruto foi de R\$ 140 milhões e a margem bruta ajustada foi de 28,8%.



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 2T25 (R\$ milhões)	Margem Bruta	Margem REF ¹	Margem Bruta do Estoque
Receita Líquida	338,0	1.214,0	1.401,3
CPV	(248,6)	(833,2)	(962,5)
Construção e Terrenos	(237,3)	(833,2)	(942,5)
Encargos financeiros	(11,3)	-	(20,0)
Lucro Bruto	89,4	380,8	438,8
Margem Bruta (%)	26,45%	31,36%	31,3%
Margem Bruta (%) ex-financiamentos	29,80%	31,36%	32,7%

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 2T25	
		Unidades em estoque (R\$ mi)	Total (R\$ mi)
2025	281.858	82.633	364.492
2026	358.020	155.333	513.353
2027	146.170	105.886	252.056
2028	25.470	38.728	64.198
Total	811.518	382.580	1.194.098

Desempenho Econômico Financeiro

Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas e Outras Despesas

Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas e Outras Despesas

No segundo trimestre de 2025 as despesas operacionais totalizaram R\$ 54,9. No semestre as despesas operacionais totalizaram R\$ 99,3 milhões. O detalhamento encontra-se a seguir:

	2T24	3T24	4T24	1T25	2T25	6M24	6M25
Comerciais	15.184	16.528	19.292	19.118	19.027	29.819	38.145
Gerais e Administrativas	19.294	17.798	24.768	24.660	19.564	34.837	44.224
Outras despesas, líquidas	11.234	2.314	1.415	620	16.316	10.570	16.935
Despesas Operacionais	45.712	36.640	45.475	44.398	54.907	75.226	99.304
% da Receita Líquida (LTM)	15,07%	15,22%	15,29%	17,07%	15,04%	19,49%	17,63%
% G&A / Receita Líquida	13,70%	7,25%	6,23%	10,95%	5,79%	9,03%	7,85%

Outras despesas, líquidas (provisões):

	2T24	3T24	4T24	1T25	2T25	6M24	6M25
Provisões para contingências	(245)	1.567	(3.700)	1.917	5.407	(290)	7.323
Provisões para distratos - IFRS 9 (a)	(454)	349	(1.256)	641	11.036	(614)	11.676
Outras despesas, líquidas	11.933	398	6.370	(1.938)	(127)	11.476	(2.064)
Outras despesas, líquidas	11.234	2.314	1.414	620	16.316	10.572	16.935

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 segundo trimestre de 2025 com resultado financeiro positivo em R\$ 15,3 milhões. No semestre o resultado financeiro positivo foi de R\$ 25,5 milhões. O detalhamento encontra-se abaixo:

	2T24	3T24	4T24	1T25	2T25	6M24	6M25
Despesas Financeiras	(853)	(720)	(1.891)	(1.454)	(2.812)	(4.915)	(4.266)
Despesas financeiras	(853)	(720)	(1.891)	(1.454)	(2.812)	(4.915)	(4.266)
Receitas Financeiras	21.204	21.683	23.292	22.047	29.462	48.579	51.509
Juros com aplicações financeiras	13.597	16.160	18.054	16.836	16.036	26.177	32.872
Juros com clientes	6.706	5.523	5.238	5.211	13.426	22.402	18.637
Receitas Financeiras Líquidas	20.351	20.963	21.401	20.593	26.650	43.664	47.243
Reclassificação das despesas apropriadas ao custo	(6.482)	(9.355)	(8.909)	(10.428)	(11.316)	(14.434)	(21.744)
Resultado Financeiro	13.869	11.608	12.492	10.165	15.334	29.230	25.499

EBITDA

A seguir pode ser observado o histórico do EBITDA¹:

Conciliação EBITDA	2T24	3T24	4T24	1T25	2T25	6M24	6M25
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	(17.295)	57.943	75.938	28.290	60.939	182.336	164.449
(+) Resultado Financeiro	(19.450)	(20.963)	(21.401)	(20.593)	(26.650)	(43.664)	(47.243)
(+) Depreciação e Amortização	1.015	997	1.038	862	965	2.098	1.827
EBITDA	(35.730)	37.977	55.575	8.559	35.254	140.770	119.033
Margem EBITDA	-25,37%	15,47%	13,98%	3,80%	10,43%	36,47%	21,14%
(+) Despesas financeiras apropriadas ao custo	6.482	9.355	8.909	10.428	11.316	14.434	21.744
EBITDA Ajustado	(29.248)	47.332	64.484	18.987	46.570	155.204	140.777
Margem EBITDA ajustada (%)	-20,77%	19,27%	16,22%	8,43%	13,78%	40,21%	25,00%

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.

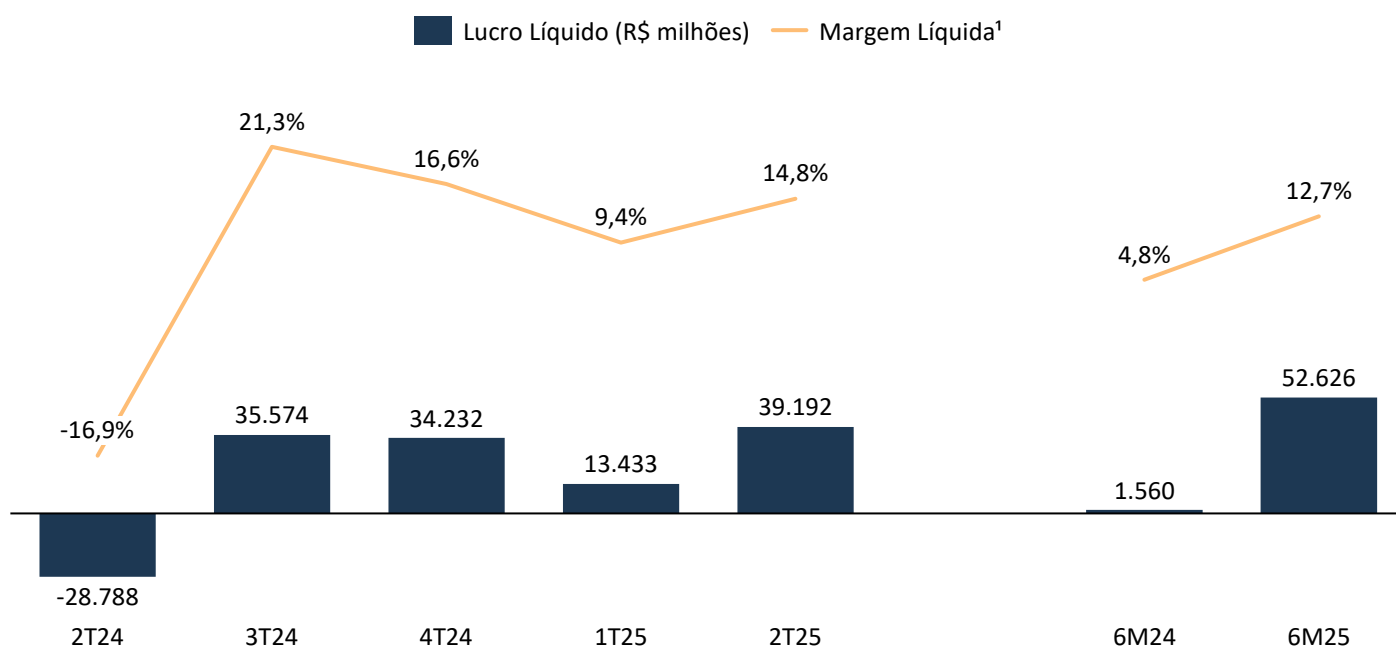
¹ EBITDA: resultado antes dos impostos, juros, encargos financeiros apropriados ao custo, depreciações e amortizações.

Desempenho Econômico Financeiro

Lucro Líquido e Margem Líquida

Lucro Líquido e Margem Líquida

No segundo trimestre de 2025 o lucro líquido foi de R\$ 39,2 milhões e a margem líquida antes dos minoritários foi de 14,8%. No primeiro semestre de 2025 o lucro líquido foi de R\$ 52,6 milhões e a margem líquida antes dos minoritários foi de 12,7%.



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 segundo trimestre de 2025, o saldo de disponibilidades (caixa, equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários e caixa restrito) era de R\$ 399,7 milhões. Neste período, os empréstimos e financiamentos a produção totalizaram R\$ 439 milhões, que são integralmente garantidos pelos recebíveis ou estoque dos projetos.

A tabela a seguir mostra a estrutura de capital; encerramos o segundo trimestre de 2025 com um Dívida Líquida de R\$ 39,4 milhões, representando -3,7 % do patrimônio líquido. O caixa líquido ajustado, desconsiderado os contratos de SFH, totaliza R\$ 296,0 milhões e representa 27,7% do patrimônio líquido.

	2T24	3T24	4T24	1T25	2T25
Produção SFH	(320,6)	(338,3)	(354,9)	(344,2)	(335,4)
Produção CRI	(0,3)	(5,5)	(5,5)	(5,5)	(5,4)
CRI Corporativo ¹	-	-	-	-	(98,2)
Dívida Bruta	(320,9)	(343,8)	(360,3)	(349,7)	(439,0)
Caixa	506,3	519,5	464,8	352,2	399,7
Caixa Líquido	185,4	175,7	104,5	2,5	-39,4
Patrimônio Líquido	1.168,9	1.206,1	1.211,6	1.083,0	1.069,8
Caixa Líquido / PL	15,9%	14,6%	8,6%	0,2%	-3,7%
Caixa Líquido ex.SFH	506,0	514,0	459,3	346,7	296,0
Caixa Líquido ex.SFH / PL	43,3%	42,6%	37,9%	32,0%	27,7%

Geração de Caixa (cash burn)

No segundo trimestre de 2025, a queima de caixa operacional foi de R\$ 41,8 milhões. No semestre a geração de caixa foi de R\$ 6,2 milhões. Segue abaixo a evolução do cash burn dos últimos 5 trimestres:

	2T24	3T24	4T24	1T25	2T25
Caixa Líquido Inicial	166,4	185,4	175,7	104,5	2,5
Caixa Líquido Final	185,4	175,7	104,5	2,5	(39,4)
Variação do caixa líquido	19,0	(9,7)	(71,2)	(102,0)	(41,8)
Dividendos e aportes	41,4	-	40,0	-	-
Redução de Capital	-	-	-	150,0	-
Recompra de ações	-	-	-	-	-
Cash burn	60,4	(9,7)	(31,2)	48,0	(41,8)

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 junho de 2025, as custas totalizavam R\$2,8.

Desempenho Econômico Financeiro

Contas a Receber de Clientes

Contas a Receber de Clientes

Encerramos o segundo trimestre de 2025 com R\$ 423,8 milhões de recebíveis de unidades concluídas. Estes valores possuem a seguinte composição:

Natureza	(R\$ milhões)
Clientes com alienação fiduciária	250,3
Clientes em repasse (adimplentes e inadimplentes)	197,2
Provisão para distratos	(23,7)
Total	423,8

O volume de contas a receber apropriado (R\$ 995,4 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\$ 2,0 bilhão estão a vencer e possuem o seguinte cronograma de recebimento:

Ano	(R\$ milhões)
2025	309,4
2026	711,8
2027	445,4
2028 em diante	506,9
Total	1.973,5

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	2T24	3T24	4T24	1T25	2T25	6M24	6M25
Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	140.815	245.563	397.470	225.183	337.970	385.959	563.153
Custo incorrido das vendas realizadas	-135.174	-178.403	-300.919	-174.260	-248.569	-326.195	-422.829
Lucro Bruto	5.641	67.160	96.551	50.923	89.401	59.764	140.324
<i>Margem Bruta</i>	<i>4,01%</i>	<i>27,35%</i>	<i>24,29%</i>	<i>22,61%</i>	<i>26,45%</i>	<i>15,48%</i>	<i>24,92%</i>
<i>Margem Bruta (ex-financiamento)</i>	<i>8,61%</i>	<i>31,16%</i>	<i>26,53%</i>	<i>27,24%</i>	<i>29,80%</i>	<i>19,22%</i>	<i>28,78%</i>
Despesas Operacionais	-45.710	-36.640	-45.475	-44.398	-54.907	-75.228	-99.304
Comerciais	-15.184	-16.528	-19.292	-19.118	-19.027	-29.819	-38.145
Gerais e Administrativas	-19.294	-17.798	-24.768	-24.660	-19.564	-34.837	-44.224
Outras despesas operacionais, líquidas	-11.232	-2.314	-1.415	-620	-16.316	-10.572	-16.935
Lucro operacional antes do resultado financeiro	-40.069	30.520	51.076	6.525	34.494	-15.464	41.020
Resultado das participações societárias							
Equivalência patrimonial	2.425	6.460	3.461	1.172	-205	1.464	967
Resultado Financeiro	20.351	20.963	21.401	20.593	26.650	44.565	47.243
Despesas Financeiras	-853	-720	-1.891	-1.454	-2.812	-4.915	-4.266
Receitas Financeiras	21.204	21.683	23.292	22.047	29.462	49.480	51.509
Lucro antes do IRPJ e CSLL	-17.295	57.943	75.938	28.290	60.939	30.565	89.230
IRPJ e CSLL	-6.571	-5.758	-9.805	-7.101	-10.778	-12.053	-17.879
Corrente	-8.130	-5.011	-7.771	-7.597	-8.756	-13.010	-16.353
Diferido	1.559	-747	-2.034	496	-2.022	957	-1.526
Lucro Líquido antes da participação dos minoritários	-23.866	52.185	66.133	21.189	50.161	18.512	71.351
Participação de minoritários	-4.914	-16.611	-31.901	-7.756	-10.969	-16.952	-18.725
Lucro Líquido do Exercício	-28.780	35.574	34.232	13.433	39.192	1.560	52.626
Margem Líquida	-20,44%	14,49%	8,61%	5,97%	11,60%	0,40%	9,34%
Margem Líquida (com minoritários)	-16,95%	21,25%	16,64%	9,41%	14,84%	4,80%	12,67%

Anexo 2 – Balanço Patrimonial

(Consolidado em milhares de reais)

ATIVOS	30/06/2024	30/09/2024	31/12/2024	31/03/2025	30/06/2025
Caixa e equivalentes de caixa	812	3.710	5.140	1.589	1.707
Títulos e valores mobiliários	499.878	508.551	457.647	348.993	396.976
Contas a receber	695.827	683.114	705.111	743.329	758.190
Imóveis a comercializar	815.751	838.070	777.411	778.908	732.209
Demais contas a receber	35.107	39.426	41.938	51.545	48.949
Ativo Circulante	2.047.375	2.072.871	1.987.247	1.924.364	1.938.031
Títulos e valores mobiliários	5.659	7.228	2.024	1.633	993
Contas a receber	302.680	344.000	419.649	362.239	407.714
Imóveis a comercializar	46.339	36.237	79.279	77.874	71.696
Adiantamentos para futuros investimentos	796	1.277	1.310	13.579	4.907
Partes relacionadas	809	143	97	97	97
Demais contas a receber	14.238	14.856	15.595	17.943	29.941
Investimentos	24.941	30.901	77.658	79.394	131.109
Direito de uso	4.033	3.600	3.084	2.926	3.242
Imobilizado	8.775	8.559	8.223	8.329	8.295
Intangível	209	411	529	659	759
Ativo Não Circulante	398.147	447.212	607.448	564.673	658.753
Total do ativo	2.455.854	2.520.083	2.594.695	2.489.037	2.596.784
PASSIVOS	30/06/2024	30/09/2024	31/12/2024	31/03/2025	30/06/2025
Fornecedores	33.949	32.037	43.081	57.076	55.741
Contas a pagar por aquisição de imóveis	73.958	74.381	87.708	91.664	71.473
Empréstimos e financiamentos	160.138	229.298	125.530	77.407	96.415
Contas a pagar por aquisição sociedade	-	-	-	-	17.320
Impostos e contribuições correntes	8.462	5.388	9.436	8.496	9.351
Impostos e contribuições diferidos	12.916	13.027	13.568	14.356	14.862
Adiantamentos de clientes	323.602	276.242	289.082	306.985	288.232
Dividendos propostos	-	-	-	-	50.000
Provisões	62.837	61.794	56.629	61.266	71.626
Partes relacionadas	6.838	13.963	18.056	17.317	21.907
Demais contas a pagar	38.757	44.819	34.436	56.671	33.655
Passivos Circulante	721.456	750.949	677.526	691.238	730.582
Adiantamentos de clientes	131.425	162.082	156.039	145.592	135.216
Contas a pagar por aquisição de imóveis	105.318	100.258	103.397	100.253	93.357
Contas a pagar por aquisição sociedade	-	-	-	-	16.488
Provisões	27.762	30.103	27.757	26.994	32.105
Empréstimos e financiamentos	160.796	114.489	234.803	272.333	342.614
Demais contas a pagar	-	-	-	-	-
Impostos e contribuições diferidos	21.799	23.220	27.206	25.776	28.776
Passivo Exigível a Longo Prazo	447.100	430.152	549.202	570.948	648.556
Capital social	1.109.029	1.109.029	1.109.029	959.029	959.029
Ações em tesouraria	-12.646	-12.646	-10.941	-10.941	-4.183
Plano de opção de ações	11.581	13.178	22.715	30.759	24.162
Reservas de lucros	59.398	59.398	62.967	62.967	60.391
Lucros Acumulados	1.560	37.136	-	13.433	30.420
Dividendos Adicionais Propostos	-	-	27.794	27.794	-
Patrimônio Líquido	1.168.922	1.206.095	1.211.564	1.083.041	1.069.819
Participação dos não controladores	118.377	132.887	156.403	143.810	147.827
Total Patrimônio Líquido	1.287.299	1.338.982	1.367.967	1.226.851	1.217.646
Passivo e Patrimônio Total	2.455.855	2.520.083	2.594.695	2.489.037	2.596.784

Anexo 3 – Demonstração de Fluxo de Caixa

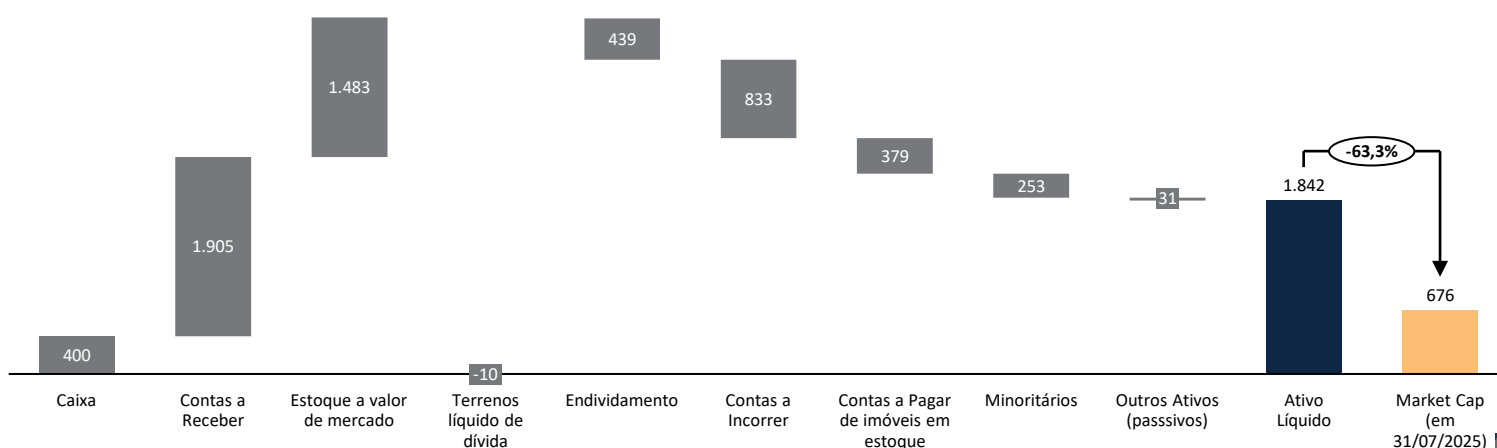
(Consolidado em milhares de reais)

FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	2T24	3T24	4T24	1T25	2T25
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	-17.295	57.946	75.938	28.290	60.940
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social					
Equivalência patrimonial	-2.425	-6.460	-3.461	-1.172	205
Depreciação e amortização	1.015	997	1.038	862	965
Provisão para contingências, líquida	-875	4.103	-2.278	1.916	5.405
Provisão para garantias, líquida	802	960	16.066	5.066	-3.198
Provisão para distratos, líquida	3.122	-2.273	-5.308	-659	11.990
Provisão para participação nos resultados	-1.981	1.833	3.094	1.931	1.781
Juros provisionados	-6.537	-5.778	-5.103	-3.573	-3.683
Contas a receber	66.437	-28.607	-97.646	19.192	-80.974
Imóveis a comercializar	-9.067	-12.217	17.617	-92	52.877
Contas a pagar por aquisição de sociedade	-	-	-	-	33.743
Demais contas a receber	-8.762	-4.936	-3.251	-11.955	-9.402
Fornecedores	-7.240	-1.911	11.044	13.995	-1.335
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-9.119	-4.637	16.466	812	-27.087
Adiantamentos de clientes	74.011	-16.703	6.797	7.455	-29.128
Demais passivos	1.008	3.534	-13.173	24.813	-2.897
Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações	83.094	-15.638	19.329	86.882	10.203
Juros pagos	-6.753	-8.697	-9.250	-10.112	-9.864
Imposto de renda e contribuição social pagos	-8.130	-5.011	-7.771	-7.597	-8.756
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	68.211	-29.346	2.308	69.173	-8.417
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO					
Títulos e valores mobiliários	-38.096	4.456	70.560	122.743	-33.790
Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	-477	-550	-305	-940	-1.346
Aumento (redução) dos investimentos	1.112	500	-43.295	-565	-51.920
Aumento (redução) de adiantamento para futuro aumento de capital em sociedades investidas	-288	-141	-33	-12.269	8.672
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento	-37.749	4.265	26.927	108.969	-78.384
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO					
Captação de empréstimos e financiamentos	60.477	39.801	59.006	62.592	151.859
Amortização de empréstimos e financiamentos	-28.326	-17.170	-42.561	-73.197	-62.577
Partes relacionadas	-3.353	7.451	4.139	-739	4.590
Dividendos pagos	-41.411	-	-40.005	-150.000	150.000
Redução de capital	-	-	-	-	-150.000
Concessão de ações – stock options	-	-	-	-	-
Movimentos de acionistas não controladores	-18.082	-2.102	-8.385	-20.349	-6.952
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	-30.695	27.980	-27.806	-181.693	86.919
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	-233	2.898	1.430	-3.551	118

Anexo 4 – NAV

(Consolidado em milhares de reais)

Ativo Líquido	30/06/2025
Disponibilidade e aplicações financeiras	399.676
Empréstimos, Financiamentos e debêntures a pagar	(439.029)
Endividamento líquido	(39.353)
Contas a receber de clientes on-balance	1.165.904
Contas a receber de clientes off-balance	1.241.889
Adiantamento de clientes	(423.448)
Impostos sobre contas a receber de clientes	(79.374)
Obrigações de construção de imóveis vendidos	(833.198)
Contas a receber de clientes líquido	1.071.773
Unidades em estoque a valor de mercado	1.459.716
Estoque de provisão de distratos a valor de mercado	84.596
Impostos sobre comercialização de unidades em estoque	(61.772)
Custo orçado a incorrer de imóveis em estoque	(382.580)
Ajuste de custo à incorrer de fases contabilmente consideradas lançadas	3.113
Estoque líquido	1.103.072
Estoque de terrenos on-balance	155.241
Dívida de terrenos on-balance	(150.838)
Dívida de terrenos já lançados	(13.991)
Terrenos	(9.589)
Participação de minoritários on-balance	(147.827)
Participação de minoritários off-balance	(104.995)
Participação de minoritários	(252.822)
Projetos consolidados por equivalência patrimonial on-balance	131.109
Projetos consolidados por equivalência patrimonial	131.109
Outros ativos	96.190
Outros passivos	(258.193)
Outros ativos (passivos)	(162.003)
Ativo líquido	(162.003)



Anexo 5 – Landbank

Terreno	Localização	Data da Compra	Áreas (m²)		Unidades	VGV Esperado	
			Terreno	Útil		Total	Melnick
Terreno - I	Urbanizadora	nov/16	394.157	222.698	389	322.438	120.626
Terreno - II	Urbanizadora	jan/18	275.664	155.750	243	225.506	72.160
Terreno - III	Urbanizadora	jan/18	284.752	160.885	243	232.940	72.160
Terreno - IV	Urbanizadora	fev/18	375.449	137.307	393	57.184	19.071
Terreno - IX	Incorporadora	nov/18	7.947	12.726	326	174.050	138.335
Terreno - V	Incorporadora	jul/18	17.168	34.498	416	260.548	260.548
Terreno - VI	Incorporadora	nov/20	17.168	33.895	260	278.856	278.856
Terreno - VII	Urbanizadora	jul/21	1.007.596	340.909	1.251	102.503	48.448
Terreno - VIII	Urbanizadora	mai/21	172.661	86.729	462	47.082	14.124
Terreno - X	Incorporadora	mai/21	10.555	18.976	162	265.343	209.206
Terreno - XI	Incorporadora	mai/10	4.052	6.376	100	50.941	33.112
Terreno - XII	Incorporadora	mai/10	3.197	9.140	48	106.294	106.294
Terreno - XIII	Incorporadora	mai/10	2.788	6.864	42	120.045	89.081
Terreno - XIV	Incorporadora	jun/22	9.316	23.090	495	280.420	264.997
Terreno - XIX	Urbanizadora	mar/23	42.740	31.622	99	69.569	32.349
Terreno - XV	Urbanizadora	mar/23	260.569	66.719	233	107.345	36.438
Terreno - XVI	Urbanizadora	mai/23	111.328	64.849	303	63.422	29.491
Terreno - XVII	Urbanizadora	mai/23	57.522	46.113	133	101.380	43.823
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	109.955
Terreno - XXIII	Incorporadora	dez/24	1.922	5.268	143	76.575	55.775
Terreno - XXIV	Incorporadora	dez/24	3.186	15.559	63	168.779	142.989
Terreno - XXV	Open	dez/24	14.916	30.485	576	168.780	143.363
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 - XXVIII	Open	fev/25	8.102	15.859	356	94.812	84.356

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%	97%	97%	100%	100%	100%
Nine	4T12	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Icon - RS	1T13	100%	96%	95%	94%	100%	100%	100%
Anita Garibaldi	4T13	100%	95%	95%	95%	100%	100%	100%
Icon RS - 3º Fase	2T14	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Viva Vida Boulevard	4T14	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Hom Nilo	3T15	100%	97%	96%	96%	100%	100%	100%
MaxPlaza	4T15	100%	96%	94%	93%	100%	100%	100%
Central Park-1º fase	1T16	60%	79%	79%	79%	92%	92%	92%
Central Park-2º fase	2T16	60%	82%	81%	82%	92%	92%	92%
DOC Santana	2T16	100%	98%	95%	93%	100%	100%	100%
MaxPlaza-2º fase	2T16	100%	35%	32%	32%	100%	100%	100%
Reserva Bela Vista	4T16	60%	98%	98%	97%	100%	100%	100%
Reserva do Lago	4T16	60%	95%	94%	89%	100%	100%	100%
Vida Viva Horizonte - 2º fase	4T16	100%	94%	94%	94%	100%	100%	100%
Grand Park Lindóia - Fase 1	4T16	100%	96%	92%	92%	100%	100%	100%
Linked Teresópolis	3T17	100%	83%	81%	80%	100%	100%	100%
Domingos de Almeida	3T17	60%	97%	97%	97%	100%	100%	100%
Grand Park Lindóia - Fase 2	4T17	100%	93%	89%	87%	100%	100%	100%
Península (Brilhante)	4T17	60%	98%	98%	98%	100%	100%	100%
Vida Viva Linked	1T18	100%	97%	96%	93%	100%	100%	100%
Pontal	3T18	100%	81%	84%	83%	100%	100%	100%
Praça do Sol	4T18	48%	97%	97%	96%	100%	100%	100%
Vivio Lindaia	4T18	100%	100%	99%	98%	100%	100%	100%
Pontal - 2º fase	1T19	100%	54%	57%	57%	100%	100%	100%
Central Park-3º fase	3T19	60%	0%	0%	0%	92%	92%	92%
High Garden	3T19	100%	100%	100%	99%	100%	100%	100%
Central Park Passo Fundo	4T19	42%	98%	99%	99%	100%	100%	100%
OPEN Canoas Centro - Fase 1	4T19	100%	100%	100%	100%	100%	100%	95%
Radisson Moinhos 1903	4T19	100%	90%	90%	90%	100%	100%	100%
GO24	1T20	100%	98%	98%	98%	100%	100%	100%
Carlos Gomes Square - Fase 1	2T20	100%	99%	96%	96%	100%	100%	100%
OPEN Canoas Centro - Fase 2	4T19	100%	100%	99%	98%	100%	100%	95%
Carlos Gomes Square - Fase 2	3T20	100%	91%	89%	92%	100%	100%	100%
Supreme Altos do Central Parque	4T20	100%	98%	90%	88%	100%	100%	100%
Gran Park Lindaia - F3	1T21	100%	98%	98%	97%	100%	100%	100%
Go Rio Branco	1T21	100%	98%	96%	95%	100%	100%	100%
Casaviva	1T21	50%	98%	98%	98%	100%	100%	100%
Botanique Residence	1T21	100%	91%	90%	87%	100%	100%	100%
Seen Boa Vista	2T21	100%	97%	98%	97%	100%	100%	94%
Hillside	3T21	100%	95%	93%	93%	100%	100%	100%
Arte Country Club	3T21	82%	93%	93%	93%	100%	100%	96%
GO Cidade Baixa	4T21	100%	92%	90%	90%	100%	93%	88%
GO Carlos Gomes	4T21	100%	82%	82%	83%	100%	100%	100%
Nilo Square - Residencial	1T22	50%	83%	81%	80%	77%	71%	67%
Zen Concept Resort	1T22	35%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Open Protásio	1T22	100%	100%	92%	92%	100%	100%	92%
Nilo Square F2	2T22	50%	87%	87%	84%	77%	71%	67%
OPEN Canoas Centro - Fase 3	2T22	100%	99%	99%	98%	100%	100%	95%
Seen Menino Deus	3T22	100%	81%	74%	75%	79%	74%	70%
Ther Garden - Residencial 1	3T22	25%	99%	99%	100%	95%	92%	93%
The Garden - Residencial 2	4T22	25%	93%	93%	91%	84%	79%	74%
Grand Park Moinhos - Fase 1	4T22	100%	91%	93%	93%	65%	57%	51%
Arbo Village Park	4T22	33%	66%	66%	66%	90%	87%	82%
Nilo Square Hotel	1T23	50%	93%	94%	95%	77%	71%	67%
Grand Park Moinhos - Fase 2	1T23	100%	82%	81%	82%	65%	57%	51%
Arte Cidade Nilo - Fase 1	1T23	100%	61%	58%	56%	44%	42%	40%
The Garden - Residencial 3	3T23	25%	84%	83%	79%	89%	86%	83%
Go Bom Fim	3T23	65%	91%	93%	92%	59%	53%	46%
Casa Moinhos	3T23	100%	66%	62%	62%	67%	63%	60%
Las Piedras	4T23	50%	76%	75%	73%	78%	72%	65%
Raro	4T23	50%	100%	100%	100%	74%	66%	60%
High Garden Rio Branco	1T24	100%	70%	62%	62%	38%	30%	25%
Zayt	1T24	100%	66%	54%	41%	37%	34%	32%
Grand Park Moinhos	3T24	100%	52%	38%	37%	65%	57%	51%
GO MOINHOS	3T24	100%	77%	64%	62%	44%	36%	33%
YOFI	3T24	50%	64%	47%	47%	52%	46%	44%
Open Alto Ipiranga - F1	3T24	100%	83%	80%	79%	25%	20%	20%
Jazz	4T24	100%	49%	36%	34%	38%	32%	30%
Green Field	4T24	33%	97%	91%	91%	59%	54%	52%
Peninsula Xangri-la Norte	4T24	50%	99%	98%	94%	44%	41%	41%
Open Alto Ipiranga - F2	4T24	100%	87%	79%	79%	25%	20%	20%
Gama 1375	2T25	100%	30%	-	-	30%	-	-
High Garden Iguatemi	2T25	100%	32%	-	-	23%	-	-

melnick