



MANUAL DE PARTICIPAÇÃO E PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO

ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA
A SER REALIZADA NO DIA 29 DE ABRIL DE 2025 ÀS 14:00 HORAS

Porto Alegre (RS), 27 de março de 2025

A Administração da **MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.** ("Companhia") apresenta aos Srs. acionistas, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada ("RCVM 80"), e da Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada ("RCVM 81"), a presente Proposta da Administração ("Proposta") relacionada às matérias a serem submetidas à Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Companhia ("AGOE" ou "Assembleia") a ser realizada, em primeira convocação, no **dia 29 de abril de 2025, às 14:00 horas**, de forma exclusivamente digital, através da plataforma digital Zoom ("Plataforma Digital").

Informamos que a ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária será a seguinte:

- (i) Tomar as contas dos administradores e examinar, discutir e votar as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 acompanhadas do Relatório da Administração, do Relatório do Comitê de Auditoria e do Relatório dos Auditores Independentes;
- (ii) Deliberar sobre a proposta dos administradores para a destinação do lucro líquido relativo ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 e a distribuição de dividendos;
- (iii) Revisar o Orçamento de Capital aprovado na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Companhia realizada em 29 de abril de 2024; e
- (iv) Fixar o limite da remuneração global anual dos administradores da Companhia para o exercício social de 2025.

A ordem do dia da Assembleia Geral Extraordinária será a seguinte:

- (i) Alterar o número de membros do Conselho de Administração no mandato atual; e
- (ii) Eleger um novo membro efetivo para o Conselho de Administração da Companhia.

Permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Juliano Melnick

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta
CNPJ/MF nº 12.181.987/0001-77
NIRE 43.300.052.885

ÍNDICE

MANUAL DE PARTICIPAÇÃO DOS ACIONISTAS NA ASSEMBLEIA	4
1. Instalação da Assembleia e Quórum de Deliberação.....	4
2. Orientação para Participação dos Acionistas.....	4
2.1. Participação remota por meio de sistema eletrônico	4
2.2. Participação mediante envio do Boletim de Voto a Distância	7
PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO PARA A AGOE.....	10
ANEXO I - COMENTÁRIOS DOS ADMINISTRADORES SOBRE A SITUAÇÃO FINANCEIRA DA COMPANHIA	15
ANEXO II - DESTINAÇÃO DO LUCRO LÍQUIDO	44
ANEXO III - REVISÃO DO ORÇAMENTO DE CAPITAL	50
ANEXO IV - MANIFESTAÇÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO.....	51
ANEXO V - DECLARAÇÕES DE INDEPENDÊNCIA.....	52
ANEXO VI - INFORMAÇÕES SOBRE O MEMBRO INDICADO	55
ANEXO VII - PROPOSTA DA REMUNERAÇÃO DOS ADMINISTRADORES	58

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta
CNPJ/MF nº 12.181.987/0001-77
NIRE 43.300.052.885

MANUAL DE PARTICIPAÇÃO DOS ACIONISTAS NA ASSEMBLEIA

1. Instalação da Assembleia e Quórum de Deliberação

Nos termos do artigo 125 da Lei das Sociedades por Ações, a Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de acionistas representando, no mínimo, 1/4 (um quarto) do capital social total com direito a voto da Companhia.

Caso não se atinja o quórum acima, proceder-se-á à nova convocação, com pelo menos 8 (oito) dias de antecedência, nos termos do artigo 124, §1º, inciso II, da Lei das Sociedades por Ações, caso em que a AGOE será instalada mediante a presença de qualquer número de acionistas.

As deliberações da Assembleia serão tomadas por maioria absoluta de votos, não se computando os votos em branco, nos termos do artigo 129 da Lei das Sociedades por Ações.

2. Orientação para Participação dos Acionistas

A participação dos acionistas na Assembleia poderá ser pessoal ou por procurador devidamente constituído, observado o disposto no artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações - em ambos os casos, por meio dos mecanismos de votação à distância, nos termos da RCVM 81.

2.1. Participação remota por meio de sistema eletrônico

A Assembleia será realizada de modo **exclusivamente digital**, podendo os acionistas participar e votar por meio da Plataforma Digital e o acionista que assim desejar participar e votar deverá observar atentamente a todas as condições abaixo indicadas, em observância ao disposto na RCVM 81.

A Companhia entende que a forma exclusivamente digital é a mais adequada para a realização desta AGOE por facilitar a participação de seus acionistas, que poderão participar da AGOE sem a necessidade de comparecimento presencial em sua sede. Além disso, esta foi a prática já adotada pela Companhia em suas últimas assembleias.

O acionista que desejar participar da Assembleia deverá enviar à Companhia, no endereço eletrônico ri@melnick.com.br, com solicitação de confirmação de recebimento, com, **no mínimo**,

2 (dois) dias de antecedência da data da realização da Assembleia, ou seja, **até o dia 27 de abril de 2025**, e-mail contendo a seguinte documentação ("Solicitação de Acesso"):

- Pessoas físicas:
- (i) Documento de identidade com foto dos acionistas;
 - (ii) Instrumento de mandato devidamente regularizado na forma da lei e conforme as instruções previstas abaixo, se for o caso;
 - (iii) Comprovante de propriedade de ações de emissão da Companhia, emitido pela instituição financeira depositária ou custodiante emitido com no máximo 5 (cinco) dias de antecedência da data de realização da Assembleia;

-
- Pessoas jurídicas:
- (i) Último estatuto social ou contrato social consolidado e os documentos societários que comprovem a representação legal do acionista, devidamente registrados perante a autoridade competente;
 - (ii) Documento de identidade com foto do representante legal;
 - (iii) Instrumento de mandato devidamente regularizado na forma da lei e conforme as instruções previstas abaixo, se for o caso;
e
 - (iv) Comprovante de propriedade de ações de emissão da Companhia, emitido pela instituição financeira depositária ou custodiante emitido com no máximo 5 (cinco) dias de antecedência da data de realização da Assembleia.

-
- Fundos de investimento:
- (i) Último regulamento consolidado do fundo, com comprovante de seu depósito no website da CVM;
 - (ii) Último estatuto social ou contrato social consolidado do administrador ou gestor, conforme o caso, observada a política de voto do fundo, e documentos societários que comprovem os poderes de representação, devidamente registrados perante a autoridade competente;
 - (iii) Documento de identidade com foto do representante legal;
 - (iv) Instrumento de mandato devidamente regularizado na forma da lei e conforme as instruções previstas abaixo, se for o caso;
 - (v) Comprovante de propriedade de ações de emissão da Companhia, emitido pela instituição financeira depositária ou custodiante emitido com no máximo 5 (cinco) dias de antecedência da data de realização da Assembleia.

O acionista pessoa física poderá ser representado, nos termos do artigo 126, §1º, da Lei das Sociedades por Ações, por procurador constituído há menos de 1 (um) ano, que seja (i) acionista, (ii) advogado, (iii) instituição financeira ou (iv) administrador da Companhia.

Nos casos de participação na Assembleia por meio de procuração, deverão ser apresentadas na Solicitação de Acesso: (i) cópia autenticada do instrumento de mandato, ou via assinada eletronicamente por meio de plataforma certificada que comprove a autoria e integridade do documento e dos signatários, com poderes outorgados há menos de 1 (um) ano; (ii) cópia do documento de identificação do procurador com foto; e (iii) cópia da documentação societária que comprove os poderes do(s) representante(s) legal(is) que outorgaram a procuração.

A Companhia esclarece que dispensará a necessidade de reconhecimento de firma do outorgante na procuração para representação do acionista, bem como a notariação, a consularização, o apostilamento e a tradução juramentada dos documentos de representação do acionista que estejam em língua estrangeira, bastando o envio para o e-mail da Companhia indicado acima de cópia simples das vias originais de tais documentos e a apresentação da tradução simples dos documentos que não tenham sido originalmente lavrados em língua diversa da portuguesa. Documentos assinados digitalmente devem ter assinatura eletrônica avançada ou qualificada, nos termos da Lei n.º 14.063, de 23 de setembro de 2020.

Conforme entendimento do Colegiado da CVM em reunião realizada em 04 de novembro de 2014 (Processo CVM RJ 2014/3578), os acionistas pessoas jurídicas poderão ser representados na Assembleia por meio de seus representantes legais ou através de mandatários devidamente constituídos, de acordo com os atos constitutivos da sociedade representada e conforme as regras da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterações posteriores ("Código Civil") ou da Lei das Sociedades por Ações, a depender do tipo societário do acionista, não sendo necessário que o mandatário seja acionista, administrador da Companhia ou advogado.

A Companhia enviará os convites individuais de acesso à Plataforma Digital e as respectivas instruções para acesso à Plataforma Digital aos acionistas que tenham apresentado sua solicitação no prazo e nas condições apresentadas nesta Proposta, e após ter verificado, de forma satisfatória, os documentos de sua identificação e representação. Os dados de acesso recebidos pelos acionistas serão pessoais e não poderão ser compartilhados com quaisquer terceiros sob pena de responsabilização.

Caso o acionista que tenha enviado sua Solicitação de Acesso na forma indicada nesta Proposta não receba da Companhia o e-mail com as instruções para acesso e participação da Assembleia com antecedência mínima de **24 horas da sua realização (ou seja, até as 14:00 horas do dia 28 de abril de 2025)**, deverá entrar em contato com a Companhia pelo telefone +55 (51) 3016-9083 ou pelo e-mail ri@melnick.com.br – em qualquer cenário, antes das 10:00 horas do dia 29 de abril de 2025, a fim de que lhe sejam reenviadas (ou fornecidas por telefone) suas respectivas instruções para acesso.

O acionista que já tenha enviado o boletim de voto a distância, nos termos dos artigos 26 e seguintes da RCVM 81 ("Boletim de Voto a Distância"), também poderá se cadastrar para participar da Assembleia digital e a distância, desde que o faça de acordo com as orientações

(em especial, observância dos prazos e apresentação dos documentos) ora indicadas, hipótese em que tal acionista poderá: (i) simplesmente participar dos trabalhos da Assembleia; ou (ii) participar dos trabalhos e votar na Assembleia, situação em que todas as instruções de voto recebidas por meio do Boletim de Voto a Distância para tal acionista, identificado por meio do número de sua inscrição no CPF ou CNPJ, serão desconsideradas.

Os requisitos técnicos para participação da Assembleia por meio digital são:

- (i) Se for participar por dispositivo móvel: (i) ter o app da Plataforma Digital instalado; e (ii) ter conexão 4G ou banda larga de 20MB ou superior;
- (ii) Se for participar por computador: (i) ter navegador da Web nas seguintes especificações: se Edge 12, Firefox 27, Chrome 30 ou posteriores; ou se MAC: Safari 7, Firefox 27, Chrome 30 ou posteriores; (ii) processador Dual Core 2 GHz de frequência ou superior (i3/i5/i7); (iii) conexão de banda larga com a Internet de 20MB ou superior; e (iv) webcam integrada ou câmera USB externa.

A Companhia solicita que os acionistas garantam previamente a compatibilidade de seus dispositivos eletrônicos com o sistema a ser utilizado na Assembleia e acessem a Plataforma Digital com 30 (trinta) minutos de antecedência da Assembleia. Reforça-se que a Companhia não se responsabilizará por problemas operacionais ou de conexão que o acionista venha a enfrentar, bem como por qualquer outra eventual questão que venha a dificultar ou impossibilitar a participação do acionista na Assembleia por meio eletrônico, decorrente de incompatibilidade ou defeitos de seus dispositivos eletrônicos.

O acionista cadastrado poderá participar da Assembleia via Plataforma Digital por meio de vídeo e áudio, devendo manter a sua câmera ligada durante o curso da Assembleia com o fim de assegurar a autenticidade das comunicações, exercendo seus direitos de manifestação e voto por meio da Plataforma Digital.

Por fim, a Companhia esclarece que, consoante o previsto no artigo 28, parágrafo 1º, inciso II, da RCV 81, a Assembleia será integralmente gravada e, nos termos do artigo 47, parágrafo 1º, da RCV 81, o acionista devidamente credenciado que participar da Assembleia por meio do sistema eletrônico será considerado presente e assinante da respectiva ata.

2.2. Participação mediante envio do Boletim de Voto a Distância

O acionista também poderá exercer o voto na Assembleia por meio de Boletim de Voto a Distância, nos termos dos artigos 26 e seguintes da RCV 81, cujos modelos foram disponibilizados no website <http://ri.melnick.com.br/> e, ainda, no site da CVM (www.cvm.gov.br) e da B3 (<http://www.b3.com.br>).

O Boletim de Voto a Distância deverá ser preenchido com o nome (ou denominação social) completo do acionista e o número de inscrição no cadastro no Ministério da Fazenda, seja de

pessoa jurídica (CNPJ) ou de pessoa física (CPF), além de um endereço de e-mail para eventual contato. Além disso, para que o Boletim de Voto a Distância seja considerado válido e os votos nele proferidos sejam contabilizados no quórum da Assembleia, as seguintes instruções deverão ser observadas: (i) os campos do Boletim de Voto a Distância deverão estar devidamente preenchidos; e (ii) o acionista ou seu(s) representante(s) legal(is), conforme o caso e nos termos da legislação vigente, deverá(ão) assinar o Boletim de Voto a Distância.

Nos termos da RCVM 81, os Boletins de Voto a Distância deverão ser recebidos em até 4 (quatro) dias antes da data da Assembleia, ou seja, **até 25 de abril de 2025 (inclusive)**.

Em até 3 (três) dias contados do recebimento dos referidos documentos, a Companhia comunicará o acionista, por meio do endereço eletrônico indicado pelo acionista no Boletim de Voto a Distância, se: (i) os documentos recebidos são suficientes ou não para que o voto seja considerado válido; ou (ii) a necessidade de retificação ou reenvio do Boletim de Voto a Distância e documentos que o acompanham, descrevendo os procedimentos e prazos necessários.

O acionista que optar por exercer seu direito de voto por meio do Boletim de Voto a Distância poderá preenchê-lo observadas as orientações acima e enviá-lo diretamente à Companhia, ou transmitir instruções de preenchimento a seus respectivos custodiantes/escrituradores, conforme abaixo:

Mediante envio do Boletim de Voto a Distância preenchido e assinado diretamente à Companhia

O acionista que optar por exercer o seu direito de voto a distância mediante o envio do Boletim de Voto a Distância diretamente à Companhia deverá encaminhar, exclusivamente por meio eletrônico para o e-mail ri@melnick.com.br, aos cuidados do Departamento de Relações com Investidores, vias digitalizadas dos documentos listados no item 2.1 acima e do Boletim de Voto a Distância devidamente preenchido, rubricado e assinado.

A Companhia esclarece que ficam igualmente dispensadas em relação ao Boletim de Voto a Distância e aos demais documentos, as formalidades de reconhecimento de firma, a notariação, a consularização, o apostilamento e a tradução juramentada dos documentos que estejam em língua estrangeira, bastando o envio de cópia simples das vias originais de tais documentos e a apresentação da tradução simples dos documentos que tenham sido originalmente lavrados em língua diversa da portuguesa.

Mediante instruções de voto transmitidas pelos acionistas ao escriturador das ações da Companhia

Essa opção destina-se, exclusivamente, aos acionistas detentores de ações depositadas no BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM ("Escriturador"), escriturador das ações de emissão da Companhia. Os acionistas deverão entrar em contato com o Escriturador caso necessitem de informações adicionais para verificar os procedimentos por eles estabelecidos para emissão das

instruções de voto via Boletim de Voto a Distância, bem como os documentos e informações exigidos para tanto.

Mediante instruções de voto transmitidas pelos acionistas à Central Depositária da B3 ou aos seus respectivos agentes de custódia

Essa opção destina-se, exclusivamente, aos acionistas detentores de ações depositadas com instituições e/ou corretoras (“Agentes de Custódia”) na B3. Nesse caso, o voto a distância será exercido pelos acionistas por intermédio (i) da Central Depositária da B3; ou (ii) dos Agentes de Custódia que mantêm suas posições em custódia, observados os procedimentos por eles estabelecidos para emissão das instruções de voto via Boletim de Voto a Distância.

Esclarecimentos Adicionais

Em caso de dúvida com relação aos procedimentos acima, favor contatar:

Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A

A/C: Relações com Investidores

Sr. Juliano Melnick

E-mail: ri@melnick.com.br

Assunto: Participação na AGOE

*_*_*

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta
CNPJ/MF nº 12.181.987/0001-77
NIRE 43.300.052.885

PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO PARA A AGOE

A Administração da Companhia vem apresentar as propostas acerca das matérias a serem submetidas à apreciação dos Srs. Acionistas na Assembleia, permitindo, assim, a formação de convicção e a tomada de decisão informada e refletida por parte dos Srs. Acionistas.

Em Assembleia Geral Ordinária:

(i) Tomar as contas dos administradores e examinar, discutir e votar as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, acompanhadas do Relatório da Administração, do Relatório do Comitê de Auditoria e do Relatório dos Auditores Independentes.

As contas dos administradores estão apresentadas nas Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas da Companhia do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 ("Demonstrações Financeiras"), as quais foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia em reunião realizada em 19 de março de 2025, com parecer favorável do Comitê de Auditoria não estatutário da Companhia. As Demonstrações Financeiras foram auditadas pela Deloitte Touche Tohmatsu LLC, que emitiram parecer sem ressalvas sobre as mesmas.

As Demonstrações Financeiras da Companhia relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, acompanhadas do Relatório da Administração e do Relatório dos Auditores Independentes foram publicadas no "Jornal do Comercio" na forma prevista no art. 289 da Lei das Sociedades por Ações, bem como colocados à disposição dos acionistas na sede da Companhia e nos websites da CVM (www.cvm.gov.br), da B3 (www.b3.com.br) e da Companhia (<http://ri.melnick.com.br/>).

De acordo com o disposto no artigo 10, inciso III, da RCVM 81, os comentários dos diretores sobre a situação financeira da Companhia, nos termos do item 2 do Formulário de Referência, estão previstos no **Anexo I** da presente Proposta.

Considerando o acima exposto, propomos que as contas dos administradores, o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras da Companhia acompanhadas do Relatório dos Auditores Independentes relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro 2024, sejam apreciados e aprovados pelos Srs. Acionistas.

(ii) Deliberar sobre a proposta dos administradores para a destinação do lucro líquido relativo ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 e a distribuição de dividendos.

A Companhia apurou lucro líquido de R\$ 71.367.692,06 (setenta e um milhões trezentos e sessenta e sete mil seiscentos e noventa e dois reais e seis centavos) no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

O Conselho de Administração, nos termos da reunião realizada em 27 de março de 2025, propõe a seguinte destinação dos resultados apurados pela Companhia no exercício social de 2024:

Lucro líquido do exercício	R\$ 71.367.692,06
(-) Reserva Legal (5% do lucro líquido)	R\$ 3.568.384,60
(-) Dividendo mínimo obrigatório (25% do lucro líquido ajustado)	R\$ 16.949.826,87
(-) Dividendos complementares ¹	R\$ 27.794.406,73

¹ A Administração da Companhia propõe que, caso a destinação de lucros seja aprovada pela Assembleia, o pagamento dos dividendos complementares ocorra até 31 de dezembro de 2025, nos termos do artigo 205, § 3º da Lei das Sociedades por Ações, sendo que o efetivo pagamento dos dividendos complementares deverá ser devidamente comunicado pela Companhia por meio de aviso aos acionistas, tão logo sua data seja definida.

Considerando o acima exposto, propomos que a destinação do lucro líquido acima seja apreciada e aprovada pelos Srs. Acionistas.

As informações sobre a destinação do lucro líquido exigidas pelo artigo 10, parágrafo único, inciso II, da RCMV 81, constam do **Anexo II** à presente Proposta.

(iii) Revisar o Orçamento de Capital aprovado na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Companhia realizada em 29 de abril de 2024.

A Administração da Companhia propõe aos acionistas a revisão e manutenção do Orçamento de Capital da Companhia aprovado na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Companhia realizada em 28 de abril de 2023 ("AGOE 2023"), nos termos do artigo 196, §2º, da Lei das Sociedades por Ações, com duração até a Assembleia Geral Ordinária que aprovar as contas do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, nos termos do **Anexo III** desta Proposta.

(iv) Fixar o limite da remuneração global anual dos administradores da Companhia para o exercício social de 2025

Para o exercício de 2025, a Companhia propõe o limite de remuneração global de até R\$ 22.600.000,00 (vinte e dois milhões e seiscentos mil reais) para os seus administradores, cabendo ao Conselho de Administração ratear as remunerações individuais e repartir as parcelas fixa e variável, dentro do limite proposto, nos termos do Estatuto Social da Companhia. Com essa

proposta, a Companhia pretende manter a composição da remuneração dos seus administradores às proporções e valores praticados pelo mercado, a fim de alinhá-la à visão de médio e longo prazo dos acionistas da Companhia.

O valor global de remuneração dos administradores proposto para o exercício social de 2025 compreende a remuneração da Diretoria e do Conselho de Administração da Companhia, incluindo remuneração fixa e variável, direta e indireta, assim como benefícios de qualquer natureza da Companhia. Ressalta-se que não estão incluídos no valor global ora proposto tributos e contribuições para a previdência social oficial que sejam ônus do empregador.

O valor global da remuneração dos administradores da Companhia para o exercício de 2024 aprovado na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Companhia, realizada em 29 de abril de 2024 foi de R\$ 25.600.000,00 (vinte e cinco milhões e seiscentos mil reais) e o valor efetivamente pago aos administradores a título de remuneração no referido exercício foi de R\$ 16.785.288,27 (dezesseis milhões, setecentos e oitenta e cinco mil, duzentos e oitenta e oito reais e vinte e sete centavos).

Tendo em vista que o valor global da remuneração dos administradores aprovado para o exercício de 2024 considerou a totalidade dos atingimentos das metas de curto prazo, a remuneração efetiva prevista na demonstração de resultados da Companhia retrata o atingimento previsto das metas, conforme descrito na tabela comparativa abaixo:

CONSELHEIROS	PROJETADO 2024	REALIZADO 2024	PROJETADO 2025	VARIAÇÃO PXR	VARIAÇÃO 24x25
Pró labore	2.573.109,00	2.405.167,63	2.759.251,14	-6,53%	7,23%
Benefícios	0,00	0,00	0,00	-	-
Total	2.573.109,00	2.405.167,63	2.759.251,14	-6,53%	7,23%

DIRETORES	PROJETADO 2024	REALIZADO 2024	PROJETADO 2025	VARIAÇÃO PXR	VARIAÇÃO 24x25
Pró labore	5.705.720,37	4.661.299,12	4.150.694,19	-18,30%	-20,24%
Benefícios	104.609,38	160.829,28	164.898,65	53,74%	57,63%
Remuneração variável	1.823.335,75	858.938,13	2.275.753,22	-52,89%	24,81%
Remuneração em ações	15.393.225,50	8.699.054,10	13.249.402,80	-43,49%	-13,93%
Total	23.026.891,00	14.380.120,64	19.840.748,86	-37,55%	-12,10%

TOTAL GERAL	25.600.000,00	16.785.288,27	22.600.000,00	-34,43%	-10,16%
--------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------	----------------

Considerando o acima exposto, propomos que seja aprovada a proposta de remuneração global anual da administração para o exercício social de 2025, no valor de até R\$22.600.000,00 (vinte e dois milhões e seiscentos mil reais).

As informações sobre a remuneração dos administradores exigidas pelo artigo 13, inciso II, da RCV 81, nos termos do item 8 do Formulário de Referência, constam do **Anexo VII** à presente Proposta.

Em Assembleia Geral Extraordinária:

(i) Alterar o número de membros do Conselho de Administração no atual mandato.

Considerando que, nos termos do artigo 17 do Estatuto Social da Companhia, o Conselho de Administração é composto por, no mínimo 5 (cinco) e, no máximo, 9 (nove) membros, e compete à Assembleia Geral determinar a quantidade de membros a serem eleitos, a Administração da Companhia propõe que seja alterado de 5 (cinco) para 6 (seis) o número de cargos de membros efetivos do Conselho de Administração no mandato atual, dos quais 5 (cinco) já estão preenchidos

(ii) Eleger um novo membro efetivo independente para o Conselho de Administração da Companhia.

A Administração da Companhia propõe a eleição do Sr. **Rodrigo Seara Cassol** ao cargo de membro efetivo independente do Conselho de Administração, nos termos do artigo 12, b, do Estatuto Social da Companhia, com mandato unificado aos demais membros do Conselho de Administração. Assim, caso eleito o referido candidato, o Conselho de Administração passará a ser composto pelos membros abaixo indicados, todos com mandato que vigorará até a Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária que aprovar as contas do exercício social findo em 31 de dezembro de 2025.

O candidato acima indicado para ocupar cargo no Conselho de Administração da Companhia está aderente aos requisitos exigidos na Política de Indicação de Membros do Conselho de Administração, Diretoria e Comitês da Companhia, disponível para consulta no site da CVM (www.cvm.com.br) no website da Companhia (ri.melnick.com.br).

Diante do exposto, caso eleito o novo membro, o Conselho de Administração da Companhia passará a ser composto pelos seguintes membros:

- Milton Melnick (Presidente);
- Leandro Melnick (Membro Efetivo);
- César Chicayban Neto (Membro Efetivo Independente);
- Marcelo Cabral Bernabé (Membro Efetivo Independente) e sua Suplente Independente, Maria Luiza dos Anjos Oliveira;
- Matheus Gasparotto Candido (Membro Efetivo Independente) e seu Suplente Independente, Fernando Tornaim; e

- Rodrigo Seara Cassol (Membro Efetivo Independente).

Nos termos do artigo 17, inciso II do regulamento de listagem do Novo Mercado da B3 ("Regulamento do Novo Mercado"), do artigo 7º, inciso II do Anexo K da RCVM 80 e do item 4.3 do Regimento Interno do Conselho de Administração, a Companhia apresenta, na forma do **Anexo IV** desta Proposta, manifestação do Conselho de Administração quanto: (i) ao enquadramento do candidato ao Conselho de Administração, o Sr. **Rodrigo Seara Cassol** quanto aos critérios de independência previstos no Regulamento do Novo Mercado e no Anexo K da RCVM 80; e (ii) à aderência do candidato ao cargo de membro efetivo independente do Conselho de Administração da Companhia à Política de Indicação de Membros do Conselho de Administração, Diretoria e Comitês da Companhia.

Ademais, nos termos do artigo 17, inciso I do Regulamento do Novo Mercado e do artigo 7º, inciso I do Anexo K da RCVM 80, a Companhia apresenta, na forma do **Anexo V** desta Proposta, a declaração de independência do candidato ao Conselho de Administração, Sr. **Rodrigo Seara Cassol** quanto aos critérios de independência previstos no Regulamento do Novo Mercado e no Anexo K da RCVM 80, encaminhadas ao Conselho de Administração, atestando seu respectivo enquadramento em relação aos critérios de independência estabelecidos no Regulamento do Novo Mercado e no Anexo K da RCVM 80.

As informações exigidas pelo artigo 11 da RCVM 81 sobre o candidato a membro efetivo independente do Conselho de Administração constam do **Anexo VI** desta Proposta.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta
CNPJ/MF nº 12.181.987/0001-77
NIRE 43.300.052.885

ANEXO I - COMENTÁRIOS DOS ADMINISTRADORES SOBRE A SITUAÇÃO FINANCEIRA DA COMPANHIA

(conforme item 2 do Formulário de Referência)

2. Comentários dos diretores

2.1 – Os diretores devem comentar sobre:

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

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

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

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

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

(a) Condições Financeiras e Patrimoniais Gerais

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

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

A Companhia entende que apresentou sólidos resultados financeiros pelos seguintes motivos: (i) posição de caixa líquido; (ii) dívidas alocadas somente em projetos com pagamentos atrelados ao recebimento dos clientes, não expondo o caixa da Companhia; e (iii) lucro líquido de R\$ 136,8 milhões em 31 de dezembro de 2024.

(b) Estrutura de Capital

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(f) Níveis de endividamento e as características de tais dívidas, descrevendo:

(i) Contratos de empréstimo e financiamento relevantes

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

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

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

¹ Em milhares de Reais.

Crédito Imobiliário

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

Em 13 de junho de 2024, a Themis Empreendimento Imobiliário Ltda, controlada da Companhia, firmou junto ao Banco Itaú "Cédula de Crédito Bancário" de Financiamento Imobiliário com garantia hipotecária nº 1016159170 no valor de R\$ 105.100.000,00, tendo seu vencimento em 9 meses após o término da obra, taxa de juros efetiva de 3,6000% a.a., somada à remuneração adicional dos depósitos de poupança na data de aniversário do contrato acrescidos da atualização monetária vigente do período e considerando: Se a taxa Selic for superior à 8,5% a remuneração

adicional dos depósitos de poupança fica limitado ao percentual indicado na alínea "a", do inciso II do artigo 12 da Lei nº 8.177/1991, ora vigente ou eventualmente alterado em virtude de legislação que o modifique ou que o substitua em caso de revogação;

Em 13 de junho de 2024, a Melnick Leo Empreendimento Imobiliário Ltda., controlada da Companhia, firmou junto ao Banco Itaú "Cédula de Crédito Bancário" de Financiamento Imobiliário com garantia hipotecária nº 1016159180 no valor de R\$ 57.300.000,00, tendo seu vencimento em 9 meses após o término da obra, taxa de juros efetiva de 3,6000% a.a., somada à remuneração adicional dos depósitos de poupança na data de aniversário do contrato acrescidos da atualização monetária vigente do período e considerando: Se a taxa Selic for superior à 8,5% a remuneração adicional dos depósitos de poupança fica limitado ao percentual indicado na alínea "a", do inciso II do artigo 12 da Lei 8.177/1991, ora vigente ou eventualmente alterado em virtude de legislação que o modifique ou que o substitua em caso de revogação.

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

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

Antecipação de Recebíveis

Nenhum contrato relevante.

(ii) Outras relações de longo prazo com instituições financeiras

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

(iii) Grau de subordinação entre as dívidas

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

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

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

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

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

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

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

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

(g) Limites de utilização dos financiamentos contratados e percentuais já utilizados

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

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

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

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO (em milhares de reais, exceto %)	31/12/2024	AV	31/12/2023	AV	AH
Receita líquida	1.028.992	100,00%	1.183.709	100,00%	-13,07%
Custo incorrido das vendas realizadas	-805.517	-78,28%	-939.962	-79,41%	-14,30%
Lucro bruto	223.475	21,72%	243.747	20,59%	-8,32%
Despesas operacionais	-157.340	-15,29%	-154.974	-13,09%	1,53%
Despesas comerciais	-65.639	-6,38%	-79.211	-6,69%	-17,13%
Despesas gerais e administrativas ¹	-77.403	-7,52%	-67.872	-5,73%	14,04%
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas ²	-14.298	-1,39%	-7.891	-0,67%	81,19%
Lucro antes do resultado financeiro líquido e do imposto de renda e contribuição social	66.135	6,43%	88.773	7,50%	-25,50%
Equivalência patrimonial	11.385	1,11%	7.941	0,67%	43,37%
Resultado financeiro, líquido	86.929	8,45%	85.622	7,23%	1,53%
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	164.449	15,98%	182.336	15,40%	-9,81%
Imposto de renda e contribuição social	-27.616	-2,68%	-30.387	-2,57%	-9,12%
Lucro líquido do período	136.833	13,30%	151.949	12,84%	-9,95%
Lucro líquido atribuído aos acionistas não controladores	-65.465	-6,36%	-48.064	-4,06%	36,20%
Lucro líquido atribuível aos acionistas controladores	71.368	6,94%	103.885	8,78%	-31,30%

¹ Despesas gerais e administrativas, é a soma das linhas de despesas gerais e administrativas e remuneração da administração, nas demonstrações financeiras intermediárias da Companhia.

² Outras despesas operacionais, líquidas é a soma das linhas de Provisões e Outras despesas operacionais, líquidas nas demonstrações financeiras intermediárias da Companhia.

Receita líquida

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

Custo incorrido das vendas realizadas

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

Lucro bruto

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

Despesas operacionais

Despesas comerciais

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

Despesas gerais e administrativas

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

Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

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

Equivalência Patrimonial

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

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

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

Resultado financeiro, líquido

Resultado financeiro, líquido no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$ 86,9 milhões comparativamente a R\$ 85,6 milhões no mesmo período de 2023, o que representou uma variação de R\$ 1,3 milhões ou 1,5%. O resultado financeiro líquido representou 8,4% e 7,2% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, respectivamente.

Lucro antes do imposto de renda e contribuição social

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

Imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido)

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

Lucro líquido do período

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

Lucro Líquido Atribuível aos acionistas não controladores

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

Lucro Líquido Atribuível aos acionistas controladores

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

FLUXO DE CAIXA

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

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

Fluxo de caixa das atividades operacionais

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

Caixa líquido consumido nas atividades de investimento

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

Caixa líquido consumido nas atividades de financiamento

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

2.2. Os diretores devem comentar:

(a) Resultados das operações da Companhia, em especial:

(i) Descrição de quaisquer componentes importantes da receita

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

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

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

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

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

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

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

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

¹ Informação gerencial da Companhia.

(ii) Fatores que afetam materialmente os resultados operacionais

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bancos. Com juros mais altos, o valor da parcela mensal fica maior e, portanto, pode inviabilizar o financiamento do imóvel para clientes com renda mais restrita.

2.3 - Os diretores devem comentar:

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

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

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

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

“Opinião

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

“Ênfase

Práticas contábeis aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil Conforme descrito na nota explicativa nº 2.1, as demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as “IFRS Accounting Standards”, emitidas pelo IASB, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular Anual 2025 CVM/SNC/SEP sobre a aplicação da norma brasileira NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.”

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

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

(a) Introdução ou alienação de segmento operacional

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

(b) Constituição, aquisição ou alienação de participação societária

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

(c) Eventos ou operações não usuais

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

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

(a) Informar o valor das medições não contábeis

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

EBITDA AJUSTADO

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

O EBITDA (*Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*) ou LAJIDA (Lucros Antes de Juros, Impostos, Depreciações e Amortizações) é uma medição não contábil divulgada pela Companhia em consonância com a Resolução CVM nº 156/22. Adicionalmente, de acordo com as normas contábeis aplicáveis para entidades de incorporação imobiliária, os custos financeiros referentes aos financiamentos à produção são capitalizados nos Custos de Imóveis Vendidos.

Dessa forma, o cálculo do EBITDA, que não deveria incluir juros, acaba por incluir a parcela relativa dos financiamentos à produção, sendo assim a Companhia apresenta o EBITDA Ajustado ("EBITDA Ajustado"), assim como a margem entre o EBITDA Ajustado e a receita operacional líquida da Companhia ("Margem EBITDA Ajustada"). A Companhia entende que o EBITDA Ajustado oferece uma melhor percepção dos resultados operacionais e uma visão mais clara aos investidores e terceiros sobre a Companhia.

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

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

Nesse sentido, caso o significado padrão instituído pela Resolução CVM nº 156/22 não seja adotado por outras sociedades, o EBITDA Ajustado divulgado pela Companhia pode não ser comparável ao EBITDA divulgado por outras sociedades.

ROAE (RETURN ON AVERAGE EQUITY)

Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024	
ROAE LTM (últimos 12 meses)	5,9%

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

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

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

MARGEM BRUTA AJUSTADA PELOS JUROS

Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024

Margem bruta ajustada pelos juros	24,9%
--	--------------

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

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

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

(CAIXA LÍQUIDO) DÍVIDA LÍQUIDA/PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024

(Caixa Líquido) Dívida líquida/PL	-7,6%
--	--------------

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

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

(b) fazer as conciliações entre os valores divulgados e os valores das demonstrações financeiras auditadas

EBITDA AJUSTADO

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

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

ROAE (RETURN ON AVERAGE EQUITY)

Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, salvo quando indicado em percentual)	
Lucro líquido do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024	71.368
Patrimônio Líquido – período anterior (do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023)	1.205.197
Patrimônio Líquido – do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022	1.211.564
Patrimônio Líquido Médio	1.208.380
ROAE	5,91%

MARGEM BRUTA AJUSTADA PELOS JUROS

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

Margem bruta ajustada pelos juros

24,90%

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

(CAIXA) DÍVIDA LÍQUIDA/PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, salvo quando indicado em percentual)	
(+) Empréstimos e Financiamentos - Curto Prazo	125.530
(+) Empréstimos e Financiamentos - Longo Prazo	234.803
Dívida bruta	360.333
(-) Caixas e equivalentes de caixa	-5.140
(-) Títulos e valores mobiliários - Circulante	-457.647
(-) Títulos e valores mobiliários - Não Circulante	-2.024
(Caixa) Dívida líquida	-104.478
Patrimônio Líquido	1.367.967
(Caixa) Dívida líquida/PL	-7,64%

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

EBITDA AJUSTADO

O EBITDA Ajustado é o resultado líquido antes do Imposto sobre a Renda de Pessoa Jurídica ("IRPJ") e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"), acrescido de depreciação, amortização e despesas financeiras líquidas, adicionalmente, de acordo com as normas contábeis aplicáveis para entidades de incorporação imobiliária, os custos financeiros referentes aos financiamentos à produção são capitalizados nos Custos de Imóveis Vendidos. Dessa forma, o EBITDA que não deveria incluir juros em seu cálculo, acaba por incluir a parcela relativa dos financiamentos à produção em seu cálculo, sendo assim a Companhia apresenta o EBITDA Ajustado, assim como Margem EBITDA Ajustada. O EBITDA Ajustado não é uma medida de acordo com os Princípios Contábeis Brasileiros, US GAAP ou IFRS e não representa o fluxo de caixa para os períodos apresentados, bem como não deve ser considerado como substituto para o prejuízo ou lucro líquido como indicador do nosso desempenho operacional ou como substituto para o fluxo de caixa como indicador de liquidez.

O EBITDA Ajustado apresenta limitações que podem prejudicar a sua utilização como medida de lucratividade, em razão de não considerarem determinados custos decorrentes dos nossos

negócios, que poderiam afetar de maneira significativa os nossos lucros, tais como despesas financeiras, tributos, depreciação, despesas de capital e outros encargos relacionados. Nos nossos negócios, o EBITDA Ajustado é utilizado como medida do nosso desempenho operacional.

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

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

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

ROAE

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

MARGEM BRUTA AJUSTADA PELOS JUROS

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

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

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

(CAIXA LÍQUIDO) DÍVIDA LÍQUIDA/PATRIMÔNIO LÍQUIDO

A divisão da dívida bruta da Companhia, líquida de seus recursos financeiros (caixa, equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários e caixa restrito) pelo Patrimônio Líquido indica o grau de

alavancagem da companhia em relação ao seu Patrimônio Líquido e é uma medição não contábil importante para avaliação da estratégia da Companhia.

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

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

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

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

(a) Regras sobre retenção de lucros

O artigo 44 do Estatuto Social da Companhia prevê que o resultado do exercício, após os ajustes e deduções previstos em lei, incluindo a dedução de prejuízos acumulados, se houve, bem como a provisão para o imposto sobre a renda e contribuição social sobre o lucro líquido, poderá ter a seguinte destinação:

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

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

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

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

A Companhia propôs que o lucro líquido do exercício social de 2024 seja distribuído de acordo

com as regras descritas acima, conforme:

Lucro líquido do exercício social de 2024	R\$ 71.367.692,06
(-) Reserva Legal (5% do lucro líquido)	R\$ 3.568.384,60
(-) Dividendos já distribuídos referentes a 2024, superiores ao mínimo obrigatório	R\$ 40.004.900,73
(-) Dividendos complementares com base no lucro líquido do exercício social de 2024	R\$ 27.794.406,73

(b) Regras sobre distribuição de dividendos

O estatuto social da Companhia prevê que pelo menos 25% do lucro líquido do exercício, ajustado nos termos do artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, seja anualmente distribuído aos acionistas a título de dividendo obrigatório.

(c) Periodicidade das distribuições de dividendos

A distribuição de dividendos segue a regra da Lei das Sociedades por Ações, ou seja, de distribuição anual, podendo também a Companhia, por deliberação do Conselho de Administração, levantar balanço intercalares e declarar dividendos à conta de lucro apurado nesses balanços. Ainda, o Conselho de Administração poderá declarar dividendos intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.

(d) Eventuais restrições à distribuição de dividendos impostas por legislação ou regulamentação especial aplicável à Companhia, assim como contratos, decisões judiciais, administrativas ou arbitrais

Salvo pelo disposto na Lei das Sociedades por Ações e pelas previsões nos contratos financeiros da Companhia, que podem restringir a nossa capacidade de pagar dividendos aos nossos acionistas se estivermos descumprindo as obrigações previstas em referidos contratos, não há restrições quanto à distribuição de dividendos pela Companhia.

(e) se a Companhia possui uma política de destinação de resultados formalmente aprovada, informar órgão responsável pela aprovação, data da aprovação e, caso a Companhia divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado

A Companhia não possui política de destinação de resultado formalmente aprovada.

2.8. Os diretores devem descrever os itens relevantes não evidenciados nas

demonstrações financeiras da Companhia, indicando:

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

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

(i) Carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade não tenha retido nem transferido substancialmente os riscos e benefícios da propriedade do ativo transferido, indicando respectivos passivos

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

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

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

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

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

(iii) Contratos de construção não terminada

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

(iv) Contratos de recebimentos futuros de financiamentos

Não há contratos de recebimentos futuros de financiamentos não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

(b) Outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

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

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

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

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

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

	<u>31/12/20</u> <u>24</u>	<u>31/12/20</u> <u>23</u>
Vendas a apropriar	1.053.018	814.393
Permuta por terrenos a apropriar	203.157	173.265
Contratos de vendas a apropriar	1.256.175	987.658
Impostos	(27.125)	(16.939)
Receita de vendas a apropriar	1.229.050	970.719
Custo orçado a incorrer das unidades vendidas	(848.861)	(646.587)
Resultado a apropriar	380.189	324.132

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

(b) Natureza e o propósito da operação

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

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

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

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

(a) Investimentos

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

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

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

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

(ii) Fontes de financiamento dos investimentos

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

Outra fonte de financiamento são as operações de securitizações que podem ser tanto a da venda (alienação) quanto a antecipação de Contas a Receber de clientes de empreendimentos das controladas. Na venda de contas a receber, a Companhia transfere o risco de inadimplimento do

cliente ao cessionário do crédito, enquanto na antecipação a Companhia continua sujeita ao risco do cliente. Essas operações são realizadas com base no crédito de clientes que financiam a aquisição do imóvel diretamente com a controlada da Companhia (incorporadora), dando em garantia o imóvel em Alienação Fiduciária. Estes contratos não impõem restrições de distribuição de proventos ou limites de endividamento.

(iii) Desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos

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

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

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

(c) Novos produtos e serviços

(i) Descrição das pesquisas em andamento já divulgadas

Não aplicável.

(ii) Montantes totais gastos pela Companhia em pesquisas para desenvolvimentos de novos produtos ou serviços

Não aplicável.

(iii) Projetos em desenvolvimento já divulgados

Não aplicável.

(iv) Montantes totais gastos pela Companhia no desenvolvimento de novos produtos ou serviços

Não aplicável.

(d) Oportunidades inseridas no plano de negócios da Companhia relacionadas a questões ASG

Melnick, um agente de transformação das cidades

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nesse contexto, a Companhia compartilhou o seu segundo Relatório de Sustentabilidade de 2024, em dezembro de 2024. Este documento reflete o compromisso contínuo da Melnick com a responsabilidade corporativa, a sustentabilidade e o impacto positivo que busca criar no mercado e na sociedade como um todo.

Sabemos que isso se traduz em oportunidades de fazermos da Melnick a construtora mais rentável do Brasil. Mas também sabemos que isso traz responsabilidades. Nesse sentido, temos convicção de que as práticas ASG que cultivamos há muitos anos são indissociáveis do nosso propósito de transformar o jeito de morar, trabalhar e conviver das pessoas.

Queremos fazer isso do modo mais transparente possível, mostrando nossa evolução diante dos anseios de boas práticas do mercado e perante nossos próprios ideais e desafios.

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

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

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

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

- (i) No decorrer do período das enchentes, as operações da Companhia ficaram paralisadas por 15 dias. Os gastos correspondentes ao custo fixo incorrido neste período em que as atividades operacionais ficaram paralisadas totalizaram, aproximadamente, R\$1.040.
- (ii) A postergação nas datas de entregas dos empreendimentos ensejara em incremento ao ajuste a valor presente na carteira de clientes de, aproximadamente, R\$2.050;

- (iii) As enchentes impactaram diretamente 2 empreendimentos em estágio intermediário de obras e 1 empreendimento em fase final de conclusão.
- (iv) Efetuamos revisão no custo a incorrer dos empreendimentos diretamente impactados e dos demais empreendimentos, levando-se em consideração o cenário pós enchente e seus reflexos. Estimamos que o total do custo a incorrer dos empreendimentos em construção deverá ser acrescido em R\$14.220. O aumento do custo orçado a incorrer impactou a apuração do PoC, tendo ocorrido uma "reversão" de resultado apropriado em períodos anteriores. Devido a esse mesmo critério de apropriação da receita, houve um impacto significativo de paralisação de apropriação de resultados, em virtude da paralisação das obras por 15 dias, reduzindo o andamento previsto de custo incorrido que proporcionaria maior andamento do percentual de conclusão da obra e, conseqüentemente, de apropriação da receita das unidades já comercializadas, Esse último é um impacto transitório, visto que a receita não apropriada irá ser refletida tardiamente, por ocasião do andamento das obras. Ressaltamos que não temos expectativas de perdas no valor recuperável desses ativos que requeiram provisão;
- (v) Efetuamos revisão detalhada do valor recuperável dos gastos incorridos com todos os empreendimentos em prospecção e do landbank, tendo efetuado a baixa ou complemento de provisão necessária para refletir a expectativa atual do cenário pós-enchentes no montante de R\$6.794 e reconhecimento de demais multas contratuais no valor de R\$875;
- (vi) Além da postergação da apropriação do resultado em empreendimentos cujas obras foram paralisadas, detalhados no tópico (iii), não temos expectativas de que outros fatores possam vir a impactar resultados futuros. Efetuamos revisão e discussão da carteira de recebíveis e, até a data de emissão destas demonstrações financeiras, não identificamos impactos significativos em pedidos de rescisão contratual.

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

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta
CNPJ/MF nº 12.181.987/0001-77
NIRE 43.300.052.885

ANEXO II - DESTINAÇÃO DO LUCRO LÍQUIDO

(conforme Anexo A da RCVM 81)

1. Informar o lucro líquido do exercício

O lucro líquido do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$ 71.367.692,06 (setenta e um milhões trezentos e sessenta e sete mil seiscentos e noventa e dois reais e seis centavos).

2. Informar o montante global e o valor por ação dos dividendos, incluindo dividendos antecipados e juros sobre capital próprio já declarados

Considerando a aprovação da Proposta da Administração, o montante dos dividendos a serem distribuídos com base no resultado do exercício social de 2024 é de **R\$ 67.799.307,46** (sessenta e sete milhões, setecentos e noventa e nove mil, trezentos e sete reais e quarenta e seis centavos), dos quais R\$ 16.949.826,87 (dezesseis milhões, novecentos e quarenta e nove mil, oitocentos e vinte e seis reais e oitenta e sete centavos) correspondem ao dividendo mínimo obrigatório, já declarados e pagos ao longo do exercício de 2024, e já considerados na soma dos valores distribuídos a título de dividendos intercalares. O saldo remanescente de **R\$ 27.794.406,73** (vinte e sete milhões, setecentos e noventa e quatro mil, quatrocentos e seis reais e setenta e três centavos) será distribuído como dividendos complementares, conforme deliberado pela Assembleia.

Valores Distribuídos ao longo do Exercício Social 2024	Valor Total Bruto	Montante bruto por ação ordinária da Companhia (ex-tesouraria)
Dividendo Intercalar aprovado na Reunião do Conselho de Administração da Companhia em 11/12/2024	R\$ 40.004.900,73	R\$ 0,19584119568
Total	R\$ 40.004.900,73	R\$ 0,19584119568
Valores Propostos pela Administração para a Assembleia	Valor Total Bruto	Montante bruto por ação ordinária da Companhia (ex-tesouraria)

Dividendos complementares do exercício social de 2024	R\$ 27.794.406,73	R\$ 0,13606557567
Total	R\$ 27.794.406,73	R\$ 0,13606557567

Não foram declarados ou pagos juros sobre capital próprio antecipado.

3. Informar o percentual do lucro líquido do exercício distribuído

A Administração da Companhia propõe que seja distribuído 95% (noventa e cinco por cento) do lucro líquido do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, considerando (a) os dividendos mínimos obrigatórios, já declarados e pagos aos acionistas em 2024; e (b) os dividendos complementares a serem declarados e pagos em 2024, conforme previsto no item 5 abaixo.

4. Informar o montante global e o valor por ação de dividendos distribuídos com base em lucro de exercícios anteriores

Não aplicável. A Administração não propõe a distribuição adicional de dividendos à conta de reserva de retenção de lucros.

5. Informar, deduzidos os dividendos antecipados e juros sobre capital próprio já declarados:

(a) o valor bruto de dividendo e juros sobre capital próprio, de forma segregada, por ação de cada espécie e classe:

O valor total dos dividendos a ser distribuído (deduzidos os dividendos antecipados, inclusive a fração imputada ao dividendo obrigatório) é de R\$ 27.794.406,73 (vinte e sete milhões setecentos e noventa e quatro mil quatrocentos e seis reais e setenta e três centavos), equivalente a R\$ 0,13606557567 por ação ordinária da Companhia (descontadas as ações em tesouraria), nos seguintes termos:

Valores Propostos pela Administração para a Assembleia	Valor Total Bruto	Montante bruto por ação ordinária da Companhia (ex- tesouraria)
Dividendos complementares do exercício social de 2024	R\$ 27.794.406,73	R\$ 0,13606557567

¹ Este valor poderá ser alterado em caso de aumento do número de ações em circulação até a data *ex-dividendos*.

Não há previsão de pagamento de juros sobre capital próprio.

(b) a forma e o prazo de pagamento dos dividendos e juros sobre capital próprio

Caso a destinação de lucros proposta pela Companhia seja aprovada na Assembleia, os dividendos complementares ainda pendentes de pagamento serão pagos em moeda corrente nacional, em uma ou mais parcelas, até 31 de dezembro de 2025, nos termos do artigo 205, § 3º da Lei das Sociedades por Ações.

O efetivo pagamento dos dividendos complementares será devidamente comunicado pela Companhia por meio de aviso aos acionistas, tão logo sua data seja definida.

(c) eventual incidência de atualização e juros sobre os dividendos e juros sobre capital próprio

Não haverá incidência de juros/correção sobre o valor de dividendos.

(d) a data da declaração de pagamento dos dividendos e juros sobre capital próprio considerada para identificação dos acionistas que terão direito ao seu recebimento

Caso a destinação de lucros proposta pela Companhia seja aprovada pela Assembleia, os acionistas que farão jus aos referidos dividendos acima mencionados, são aqueles registrados como tal em 29 de abril de 2025, data de realização da Assembleia, sendo que, a partir de 30 de abril de 2025, as ações ordinárias de emissão da Companhia passarão a ser negociadas *ex-dividendos*.

6. Caso tenha havido declaração de dividendos ou juros sobre capital próprio com base em lucros apurados em balanços semestrais ou em períodos menores: (a) informar o montante dos dividendos ou juros sobre capital próprio já declarados; e (b) informar a data dos respectivos pagamentos

Descrição	Data da Aprovação pela RCA	Balanco Base	Data de Pagamento	Montante bruto por ação ordinária da Companhia ex-tesouraria	Valor Total Bruto
Dividendos	11/12/2024	31/10/2024	27/12/2024	R\$ 0,19584119568	R\$ 40.004.900,73

No ano de 2024, a Companhia não declarou juros sobre o capital próprio.

7. Fornecer tabela comparativa indicando os seguintes valores por ação de cada espécie e classe: (a) lucro líquido do exercício e dos 3 (três) exercícios anteriores; e

(b) dividendo e juros sobre capital próprio distribuídos nos 3 (três) exercícios anteriores

	2024	2023	2022
Lucro líquido do exercício	R\$ 71.367.692,06	R\$ 103.885.694,55	R\$ 82.936.413,71
Dividendo referente às ações ordinárias (ex- tesouraria)	R\$ 67.799.307,46	R\$ 98.691.409,82	R\$ 74.365.331,95
Valor do Lucro Líquido por ação ordinária	R\$ 0,33	R\$ 0,51	R\$ 0,42
Juros sobre o capital próprio ("JCP")	-	-	-
Valor dos dividendos e JCP por ação ordinária	R\$ 0,33	R\$ 0,49	R\$ 0,40

Observação: Para fins do cálculo acima, consideramos a quantidade média de ações em que se divide o capital social durante o ano.

8. Havendo destinação de lucros à reserva legal

(a) Identificar o montante destinado à reserva legal

Nos termos do artigo 193 da Lei das Sociedades por Ações, a Administração propõe a destinação de R\$ 3.568.384,60 (três milhões quinhentos e sessenta e oito mil trezentos e oitenta e quatro reais e sessenta centavos) para a reserva legal, equivalente a 5% (cinco por cento) do lucro líquido do exercício social findo em 31 de dezembro de 2024.

(b) Detalhar a forma de cálculo da reserva legal

Lucro líquido do exercício	R\$ 71.367.692,06
(-) Reserva Legal (5% do lucro líquido)	R\$ 3.568.384,60

Do resultado do exercício serão deduzidos, antes de qualquer participação, os prejuízos acumulados, se houver, e a provisão para o imposto de renda e contribuição social sobre o lucro. Do lucro líquido apurado em cada exercício será destinado 5% (cinco por cento) para a reserva legal, até o limite de 20% (vinte por cento) do capital social, em conformidade com o artigo 193 da Lei das Sociedades por Ações. A Companhia poderá deixar de constituir a reserva legal no exercício social em que o saldo da reserva legal, acrescido do montante das reservas de capital de que trata o § 1º do artigo 182 da Lei das Sociedades por Ações, exceda 30% (trinta por cento) do capital social da Companhia.

9. Caso a companhia possua ações preferenciais com direito a dividendos fixos ou mínimos, informações sobre: (a) descrever a forma de cálculo dos dividendos fixos ou mínimos; (b) informar se o lucro do exercício é suficiente para o pagamento integral dos dividendos fixos ou mínimos; (c) identificar se eventual parcela não paga é cumulativa; (d) identificar o valor global dos dividendos fixos ou mínimos a serem pagos a cada classe de ações preferenciais; e (e) identificar os dividendos fixos ou mínimos a serem pagos por ação preferencial de cada classe.

Não aplicável, uma vez que a Companhia não possui ações preferenciais.

10. Em relação ao dividendo obrigatório:

(a) Descrever a forma de cálculo prevista no estatuto

Nos termos do Artigo 44 do Estatuto Social da Companhia, os acionistas têm o direito de receber como dividendo obrigatório, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido, calculado sobre o saldo do lucro líquido obtido após a sua compensação com os eventuais prejuízos acumulados e da dedução da parcela destinada a constituição da reserva legal.

(b) Informar se ele está sendo pago integralmente

Com relação ao exercício encerrado em 2024, o dividendo mínimo obrigatório foi pago integralmente, conforme percentual exigido pelo Estatuto Social da Companhia e na forma da Lei das Sociedades por Ações.

(c) Informar o montante eventualmente retido

Não aplicável. Não houve proposta de retenção de dividendo obrigatório.

Havendo retenção do dividendo obrigatório devido à situação financeira da companhia: (a) informar o montante da retenção; (b) descrever, pormenorizadamente, a situação financeira da Companhia, abordando, inclusive, aspectos relacionados à análise de liquidez, ao capital de giro e fluxos de caixa positivos; e (c) justificar a retenção dos dividendos

Não aplicável. Não houve proposta de retenção de dividendo obrigatório.

11. Havendo destinação de resultado para reserva de contingências: (a) identificar o montante destinado à reserva; (b) identificar a perda considerada provável e sua causa; (c) explicar porque a perda foi considerada provável; e (d) justificar a constituição da reserva

Não aplicável. Não houve proposta de destinação de resultado para a reserva de contingências.

12. Havendo destinação de resultado para reserva de lucros a realizar: (a) informar o montante destinado à reserva de lucros a realizar; e (b) informar a natureza dos lucros não-realizados que deram origem à reserva.

Não aplicável. Não houve proposta de destinação de resultado para a reserva de lucros a realizar.

13. Havendo destinação de resultado para reservas estatutárias: (a) descrever as cláusulas estatutárias que estabelecem a reserva; (b) identificar o montante destinado à reserva; e (c) descrever como o montante foi calculado.

Não aplicável, uma vez que a Companhia não possui reserva estatutária.

14. Havendo retenção de lucros prevista em orçamento de capital: (a) identificar o montante da retenção; e (b) fornecer cópia do orçamento de capital.

Não aplicável, uma vez que não houve a retenção de lucros relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 prevista em orçamento de capital.

15. Havendo destinação de resultado para a reserva de incentivos fiscais: (a) informar o montante destinado à reserva; e (b) explicar a natureza da destinação.

Não aplicável. A administração da Companhia não propõe a destinação de resultado para a reserva de incentivos fiscais.

*_*_*

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta
CNPJ/MF nº 12.181.987/0001-77
NIRE 43.300.052.885

ANEXO III - REVISÃO DO ORÇAMENTO DE CAPITAL

A Administração, com fundamento no § 2º do art. 196 da Lei das Sociedades por Ações, vem, respeitosamente, submeter à apreciação dos Senhores Acionistas a proposta de revisão do Orçamento de Capital aprovado na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 26 de abril de 2021 ("AGOE 2021"), e revalidada na AGOE 2023 que permitiu a retenção de R\$ 31.691.674,00 (trinta e um milhões, seiscentos e noventa e um mil, seiscentos e setenta e quatro reais) da reserva de lucros do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 pelo período de 2 (dois) anos ("Orçamento de Capital 2021-2022"), dos quais, após a dedução de R\$ 9.313.185,33 (nove milhões, trezentos e treze mil, cento e oitenta e cinco reais e trinta e três centavos) em razão de entrega e cancelamento de ações da Companhia em tesouraria, o saldo de R\$22.378.488,67 (vinte e dois milhões, trezentos e setenta e oito mil, quatrocentos e oitenta e oito reais e sessenta e sete centavos) compôs o orçamento de capital com duração até a Assembleia Geral Ordinária que aprovar as contas do exercício social a se encerrar em 31 de dezembro de 2023 ("Orçamento de Capital 2021-2023").

Neste sentido, a Administração propõe a renovação do Orçamento de Capital do triênio 2022-2023 e 2024, com a manutenção da retenção integral do saldo aprovado de R\$22.378.488,67 (vinte e dois milhões, trezentos e setenta e oito mil, quatrocentos e oitenta e oito reais e sessenta e sete centavos), por mais 1 (um) exercício, de modo a vigorar até Assembleia Geral Ordinária que aprovar as contas do exercício social findo em 31 de dezembro de 2025.

A prorrogação da retenção tem por finalidade (i) lastrear as ações mantidas em tesouraria no Programa de Opções de Ações; (ii) investimento em projetos, iniciativas e oportunidades que contribuam na efetiva execução e melhoria dos negócios da Companhia; (iii) defesa da posição de mercado da Companhia; (iv) compra de terrenos para compor o Landbank da Companhia de forma estratégica e eficiente, buscando as melhores oportunidades de alocação de recursos; e (v) manutenção de caixa para capital de giro da Companhia e capital a ser investido nos empreendimentos, por meio de nossas SPEs.

Por fim, os membros do Conselho de Administração (i) esclarecem que a retenção, ora proposta, está refletida nas Demonstrações Financeiras elaboradas, as quais foram divulgadas nos termos da legislação vigente, e (ii) manifestaram-se favoravelmente ao orçamento de capital trienal proposto pela Diretoria, e que deverá ser revisado anualmente, nos termos do §2º do artigo 196 da Lei das Sociedades por Ações.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta
CNPJ/MF nº 12.181.987/0001-77
NIRE 43.300.052.885

ANEXO IV - MANIFESTAÇÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

(conforme Regulamento do Novo Mercado e RCVM 80)

Independência e aderência de novo membro indicado ao Conselho de Administração

Porto Alegre (RS), 27 de março de 2025.

Fazemos referência à eleição de novo membro do Conselho de Administração da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("Companhia") a ser deliberada pela Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Companhia, a ser realizada em 29 de abril de 2025, às 14:00 horas, de modo exclusivamente digital, conforme Edital de Convocação divulgado ("Assembleia").

Com relação à referida eleição, em cumprimento ao disposto no artigo 17, inciso II do regulamento do Novo Mercado da B3 S.A.- Brasil, Bolsa, Balcão ("B3" e "Regulamento do Novo Mercado", respectivamente) e do artigo 7º, inciso II do Anexo K da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada ("RCVM 80"), o Conselho de Administração da Companhia vem, por meio da presente, manifestar entendimento de que, após a devida verificação e o recebimento de declaração individual do candidato ao Conselho de Administração abaixo mencionado, nos termos do artigo 17, inciso I do Regulamento do Novo Mercado e do artigo 7º, inciso I, do Anexo K da RCVM 80, resta confirmada a adequação do Sr. **Rodrigo Seara Cassol** aos critérios de independência previstos no artigo 16 do Regulamento do Novo Mercado e no artigo 6º do Anexo K da RCVM 80, sendo que, por esta razão, tal membro será considerado membro independente caso sua eleição seja aprovada pela Assembleia.

Por fim, o Conselho de Administração da Companhia vem consignar que, nos termos do item 4.3(i) do Regimento Interno do Conselho de Administração da Companhia, a indicação do candidato ao cargo de membro do Conselho de Administração constante da Proposta da Administração está em conformidade com a Política de Indicação de Membros do Conselho de Administração da Companhia.

Sendo o que nos cumpria para o momento,

**Conselho de Administração da
Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.**

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta
CNPJ/MF nº 12.181.987/0001-77
NIRE 43.300.052.885

ANEXO V - DECLARAÇÕES DE INDEPENDÊNCIA

(conforme Regulamento do Novo Mercado e RCVM 80)

[vide páginas a seguir]

Porto Alegre (RS), 27 de março de 2025.

Ao

Conselho de Administração da **Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.** ("Companhia")

Ref.: Atendimento dos critérios de independência estabelecidos no Regulamento do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("Regulamento do Novo Mercado") e na Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada ("RCVM 80").

Para fins do enquadramento como conselheiro independente, nos termos dos artigos 16 e 17 do Regulamento do Novo Mercado e do artigo 6º do Anexo K da RCVM 80, declaro, por meio da presente, na qualidade de candidato a membro efetivo independente do Conselho de Administração da Companhia, que:

- (1)** não sou acionista controlador direto ou indireto da Companhia;
- (2)** o exercício do meu direito de voto nas reuniões do Conselho de Administração não está vinculado a um acordo de acionistas cujo objeto inclua matérias relacionadas à Companhia;
- (3)** não sou cônjuge, companheiro ou parente, em linha reta, colateral ou por afinidade em primeiro ou segundo grau, em relação aos acionistas controladores, qualquer administrador da Companhia ou de qualquer administrador dos acionistas controladores da Companhia;
- (4)** não fui, nos últimos 3 (três) anos, empregado ou diretor da Companhia, das subsidiárias, coligadas ou sociedades sob controle comum da Companhia ou dos acionistas controladores da Companhia;
- (5)** não tenho relações comerciais com a Companhia, suas subsidiárias, coligadas ou sociedades sob controle comum ou com os acionistas controladores da Companhia;
- (6)** não ocupo cargo em empresa ou entidade que tenha relações comerciais com a Companhia ou com seus acionistas controladores, que tenham poder de decisão em relação à condução das atividades da referida empresa ou entidade;
- (7)** não recebo qualquer remuneração da Companhia, de seus acionistas controladores, suas subsidiárias, coligadas ou sociedades sob controle comum, além daquela que receberei, se eleito, em razão de minha posição como membro efetivo independente do Conselho de Administração da Companhia ou de Comitês da Companhia;
- (8)** não fundei a Companhia e nem tenho influência significativa sobre ela.

Desta forma, confirmo meu enquadramento como membro efetivo independente segundo os critérios estabelecidos pelo Regulamento do Novo Mercado e pela RCVM 80 e solicito que esta

declaração seja encaminhada à apreciação e ratificação da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Companhia.

Rodrigo Seara Cassol

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta
CNPJ/MF nº 12.181.987/0001-77
NIRE 43.300.052.885

ANEXO VI - INFORMAÇÕES SOBRE O MEMBRO INDICADO

(conforme itens 7.3 a 7.6 do Formulário de Referência)

7.3. Em relação a ao candidato a membro do Conselho de Administração da Companhia, indicar, em forma de tabela:

a. nome	Rodrigo Seara Cassol
b. data de nascimento	05/01/1972
c. profissão	Administrador
d. CPF ou número do passaporte	857.510.149-87
e. cargo eletivo a ser ocupado	Conselho de Administração Independente (Efetivo)
f. data prevista para eleição	29/04/2025
g. data prevista para posse	29/04/2025
h. prazo do mandato	Até a Assembleia Geral Ordinária da Companhia que aprovar as contas de 2025
i. se foi eleito pelo controlador ou não	Não
j. se é membro independente, nos termos da regulamentação específica aplicável à matéria	Sim
k. caso o administrador ou conselheiro fiscal venha exercendo mandatos consecutivos, data de início do primeiro de tais mandatos	Não aplicável
l. principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos, destacando, se for o caso, cargos e funções exercidos em (i) na Companhia e em sociedades de seu grupo econômico; e (ii) sociedades controladas por acionista da Companhia que detenha participação, direta ou indireta, igual ou superior a 5% de uma mesma classe ou	Formado em Administração pela Universidade do Estado de Santa Catarina e ingressou na Cassol Centerlar 1990 como Gerente de Crédito e Cobrança. Em 1993 passou a atuar na área de Compras e em 1997 tornou-se Diretor Comercial. Já em 2009 assumiu o cargo de Diretor Superintendente permanecendo até 2015. Atualmente é o Presidente do Grupo Cassol.

espécie de valor mobiliário da Companhia.	
m. descrição de quaisquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos: i. condenação criminal ii. condenação em processo administrativo da CVM, do Banco Central do Brasil ou da Superintendência de Seguros Privados, e as penas aplicadas iii. condenação transitada em julgado na esfera judicial ou objeto de decisão final administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer.	O candidato declara não ter sofrido, nos últimos cinco anos, qualquer condenação (i) criminal, (ii) em processo administrativo da CVM, do Banco Central do Brasil ou da Superintendência de Seguros Privados ou (iii) transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer. Ainda declara não ser pessoa politicamente exposta.
7.4. Indicar se é membro de algum comitê de auditoria, de risco, financeiro e de remuneração, ainda que tais comitês ou estruturas não sejam estatutários	Não

7.5. Informar a existência de relação conjugal, união estável ou parentesco até o segundo grau entre o candidato e:

a. administradores da Companhia

Não aplicável.

b. administradores de controladas, diretas ou indiretas, da Companhia

Não aplicável.

c. controladores diretos ou indiretos da Companhia

Não aplicável.

d. administradores das sociedades controladoras diretas e indiretas da Companhia

Não aplicável.

7.6. Relações de subordinação, prestação de serviço ou controle mantidas, nos 3 últimos exercícios sociais, entre o candidato e:

(a) sociedade controlada, direta ou indiretamente, pela Companhia, com exceção daquelas em que a Companhia detenha, direta ou indiretamente, participação igual ou superior a 99% (noventa e nove por cento) do capital social;

Não.

(b) controlador direto ou indireto da Companhia;

Não.

(c) caso seja relevante, fornecedor, cliente, devedor ou credor da Companhia, de sua controlada ou controladoras ou controladas de alguma dessas pessoas

Não.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta
CNPJ/MF nº 12.181.987/0001-77
NIRE 43.300.052.885

ANEXO VII - PROPOSTA DA REMUNERAÇÃO DOS ADMINISTRADORES

8. Remuneração dos administradores

8.1 - Descrever a política ou prática de remuneração do conselho de administração, da diretoria estatutária e não estatutária, do conselho fiscal, dos comitês estatutários e dos comitês de auditoria, de risco, financeiro e de remuneração, abordando os seguintes aspectos:

(a) objetivos da política ou prática de remuneração, informando se a política de remuneração foi formalmente aprovada, órgão responsável por sua aprovação, data da aprovação e, caso a Companhia divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado

A Companhia possui política formalizada de remuneração de diretores estatutários e membros do Conselho de Administração, aprovada pelo Conselho de Administração em 30 de julho de 2020, que poderá ser encontrada na página de relações com investidores da Companhia <http://ri.melnick.com.br/> ("Política de Remuneração"). A Política de Remuneração não se aplica aos membros de comitês de assessoramento ou ao Conselho Fiscal da Companhia.

A Política de Remuneração possui como princípios, objetivos e diretrizes principais: (i) atrair, recompensar, reter e incentivar executivos na condução de seus negócios de forma sustentável, observados os limites de risco adequados, estando sempre alinhada aos interesses dos acionistas; (ii) proporcionar uma remuneração com base em critérios que diferenciem o desempenho, e permitam também o reconhecimento e a valorização da performance individual; e (iii) assegurar a manutenção de padrões compatíveis com as responsabilidades de cada cargo e competitivos ao mercado de trabalho referencial, estabelecendo diretrizes para a fixação de eventual remuneração e benefícios concedidos aos executivos.

A Companhia não possui política de remuneração de membros do Conselho Fiscal e dos Comitês de Assessoramento formalmente aprovada.

Além disso, a Companhia esclarece que não possui diretoria não estatutária.

(b) práticas e procedimentos adotados pelo conselho de administração para definir a remuneração individual do conselho de administração e da diretoria, indicando:

Para a definição da remuneração individual dos administradores e dos membros dos comitês são utilizados parâmetros salariais de empresas do mesmo segmento ou empresas que possuem boas práticas de recursos humanos e/ou governança corporativa, com base em estudos contratados de tempos em tempos pela Companhia. Além disso, são levados em consideração o orçamento e o planejamento estratégico da

Companhia, bem como as condições de mercado.

(i) os órgãos e comitês da Companhia que participam do processo decisório, identificando de que forma participam

De acordo com o Estatuto Social e a Política de Remuneração da Companhia, cabe à Assembleia Geral: (a) fixar a remuneração global anual dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria, incluindo incentivos de curto e longo prazo; e (b) aprovar planos de opção de ações (stock options) ou instrumentos similares que envolvam a emissão de ações da Companhia ou das subsidiárias ou a entrega de ações em tesouraria.

Cabe ao Conselho de Administração deliberar sobre: (i) a distribuição individual da remuneração do próprio Conselho de Administração e da Diretoria; e (ii) a outorga de opções para aquisição de ações da Companhia (stock options) ou a entrega de ações da Companhia a qualquer administrador, membro dos comitês de assessoramento, colaborador ou empregado da Companhia ou de suas controladas, conforme os termos e condições previstos nos respectivos planos e programas aprovados pela Assembleia Geral.

O Conselho de Administração da Companhia poderá criar um Comitê para auxiliá-lo no que se refere ao Programa ILP.

(ii) critérios e metodologia utilizada para a fixação da remuneração individual, indicando se há a utilização de estudos para a verificação das práticas de mercado, e, em caso positivo, os critérios de comparação e a abrangência desses estudos

Os estudos realizados pela Companhia para fixação da remuneração individual dos administradores e dos membros dos comitês baseiam-se em referências de mercado, são levadas em consideração práticas de empresas do mesmo setor, assim como de porte e características similares à Companhia e referências internas. Tal estratégia tem como objetivo garantir o alinhamento com as melhores práticas de mercado e manter a competitividade da estrutura de remuneração da Companhia.

(iii) com que frequência e de que forma o conselho de administração avalia a adequação da política de remuneração da Companhia

Nos termos da Política de Remuneração, o alinhamento da estrutura de remuneração às estratégias da Companhia é reavaliado anualmente, quando da fixação da remuneração individual dos Diretores, no Conselho de Administração, no âmbito da apreciação da proposta de orçamento e planejamento estratégico da Companhia.

(c) composição da remuneração, indicando:

(i) descrição dos diversos elementos que compõem a remuneração, incluindo, em relação a cada um deles:

- **seus objetivos e alinhamento aos interesses de curto, médio e longo prazo da Companhia**

O formato da remuneração acima descrita procura incentivar os membros do conselho de administração,

diretores e demais colaboradores da Companhia a buscarem a melhor rentabilidade dos projetos por ela desenvolvidos, de forma a alinhar os seus interesses com os da Companhia.

A remuneração variável anual dos diretores estatutários leva em consideração metas de curto e longo prazo. Para alinhar interesses da Companhia de curto prazo, a política de remuneração variável considera metas anuais

subdividas em quatro pilares: lançamentos, vendas, despesas corporativas e resultados dos projetos e seu pagamento está condicionado a geração de um determinado lucro.

Por sua vez, alinhar interesses da Companhia de longo prazo, o Programa ILP (descrito no item 8.4 abaixo) tem como objetivo: (a) estimular a expansão, o êxito e a consecução dos objetivos sociais da Companhia; (b) alinhar os interesses dos acionistas da Companhia aos dos Beneficiários contemplados no Plano (descrito no item 8.4 abaixo); (c) possibilitar à Companhia ou a outras sociedades sob o seu controle atrair, compensar e reter executivos, além de incentivar a criação de valor à Companhia; e (d) compartilhar riscos e ganhos de forma equitativa entre os acionistas e administradores e colaboradores.

Composição da Remuneração do Conselho de Administração. Os membros do Conselho de Administração da Companhia fazem jus a uma remuneração fixa mensal.

Composição da Remuneração da Diretoria Estatutária. Os membros da Diretoria Estatutária fazem jus a uma: (a) remuneração fixa mensal; (b) remuneração variável de curto prazo - ICP e à remuneração variável de longo prazo - ILP (que pode ser implementado mediante pagamento em dinheiro e/ou opções), de acordo com as diretrizes do Plano (descrito abaixo); (c) Benefícios diretos e indiretos, correspondente a plano de assistência médica, seguro de vida, benefício para alimentação, entre outros.

Composição da Remuneração do Comitê de Assessoramento. Os membros dos Comitês de Assessoramento da Companhia fazem jus a uma remuneração fixa mensal.

- **sua proporção na remuneração total nos 3 últimos exercícios sociais**

	2024		2023		2022	
	Remuneração		Remuneração		Remuneração	
	Fixa	Variável	Fixa	Variável	Fixa	Variável
Conselho de Administração	100%	0%	100%	0%	100%	0%
Diretoria Estatutária	33,53%	66,47%	37,10%	62,90%	46,20%	53,80%
Conselho Fiscal	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Comitês de Assessoramento ao Conselho de Administração	100%	0%	100%	0%	100%	0%

- **sua metodologia de cálculo e de reajuste**

O valor global máximo a ser pago aos administradores a título de remuneração é determinado pela Assembleia Geral, conforme artigo 152 da Lei das Sociedades por Ações.

Os valores são comparados periodicamente com os valores pagos por outras empresas do mesmo setor da Companhia, de porte e complexidade semelhante, de acordo com a função, podendo ser utilizadas pesquisas realizadas por consultorias externas especializadas, visando avaliar sua competitividade e efetuar eventuais ajustes.

Remuneração Fixa. O Conselho de Administração é o órgão responsável por determinar, anualmente, o índice de reajuste da remuneração fixa, quando aplicável, dos membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária, do Comitê de Auditoria, Comitê Financeiro e do Comitê de Transações com Partes Relacionadas. Não obstante, o reajuste para os membros da administração está sujeito à limitação global determinada em Assembleia.

Remuneração Variável. Os ganhos propostos pelo ICP e pelo ILP, estão atrelados aos resultados da Companhia e não sofrem reajuste. Observadas as limitações globais aprovadas em Assembleia, a Companhia destina 10,50% (dez virgula cinco por cento) do seu lucro líquido para pagamentos de ICP e ILP, priorizando os incentivos de curto prazo que são destinados a um número maior de colaboradores.

Benefícios. É anualmente realizada uma revisão das práticas de mercado e, eventualmente, ajustes são efetuados de modo a alinhar a competitividade.

- **principais indicadores de desempenho nele levados em consideração, inclusive, se for o caso, indicadores ligados a questões ASG**

Inicialmente, convém destacar que a soma dos eventuais valores a serem pagos à título de ICP, ILP e Super Bônus (vigente apenas até o exercício de 2023), não poderá ultrapassar o lucro líquido de referência equivalente a 10,50% (dez virgula cinco por cento) multiplicado pelo lucro líquido consolidado do exercício findo em 31 de dezembro do ano de medição.

Remuneração Fixa e Benefícios.

Em regra, a remuneração fixa e os benefícios não levam em consideração indicadores de desempenho da Companhia, mas são baseados em padrões de mercado para empresas de setor e complexidade similares.

ICP.

O critério para determinação de remuneração variável no âmbito do ICP é composto pelas metas anuais da Companhia, onde são avaliados 5 (cinco) indicadores: (i) lucro líquido, sendo este o gatilho determinante para o pagamento de remuneração variável no exercício, (ii) volume de lançamentos, (iii) volume de vendas, (iv) despesas gerais e administrativas, e (v) resultado gerencial dos empreendimentos lançados.

A avaliação contempla as entregas realizadas, em itens como qualidade, prazo, inovação e combate ao desperdício (resultados).

ILP.

No ILP, seja sob a forma de Bônus em Dinheiro ou recebimento de Opções de Ações, o potencial de ganho dos respectivos colaboradores está condicionado ao atingimento do lucro líquido da Companhia no exercício

de apuração mínimo, definido pelo Conselho de Administração até o mês de janeiro do ano de medição ("Lucro Líquido de Referência").

Em relação às Opções de Ações a serem entregues no âmbito do ILP, almeja-se alinhar os interesses de longo prazo dos membros dos beneficiários do ILP com os dos acionistas Companhia.

Além disso, em quaisquer de suas modalidades, o ILP prevê um período de carência durante o qual os colaboradores deverão permanecer na Companhia para que recebam a integralidade da remuneração respectiva, o que contribui com o objetivo de retenção para o pessoal-chave.

Por fim, observadas as condições gerais do Programa ILP, o Conselho de Administração terá amplos poderes para, com a devida observância das disposições legais, praticar todos os atos reputados necessários e convenientes à administração e implementação do ILP, inclusive: fixar metas e patamares mínimos de performance para destravar os pagamentos ou exercícios dos incentivos outorgados no âmbito do programa. Em relação ao Super Bônus, o Programa ILP estabelece métricas adicionais que deverão ser atingidas para que o executivo/colaborador faça jus à respectiva remuneração, relacionadas ao Lucro Líquido de Referência e ao Retorno sobre o Patrimônio Líquido (ROE) (Lucro Líquido Melnick / Patrimônio Líquido Médio), conforme definidas pelo Conselho de Administração. Ademais, o Programa ILP condicionava o pagamento do Super Bônus, vigente apenas até o exercício de 2023 ao executivo/colaborador manter contrato de trabalho ativo ou estiver exercendo o cargo de diretor na data do eventual pagamento.

(ii) razões que justificam a composição da remuneração

A composição da remuneração paga aos Diretores Estatutários da Companhia é composta por elementos de curto e longo prazo que visam o alinhamento com os objetivos da Companhia, a manutenção de uma remuneração competitiva frente ao mercado, para atração e retenção de executivos, e a remuneração dos profissionais conforme as responsabilidades atribuídas a seus respectivos cargos.

Os membros do Conselho de Administração não recebem remuneração de longo prazo, no entanto, a composição da remuneração visa a retenção dos executivos com o nível de experiência desejado para os membros do conselho de administração, observado a complexidade das responsabilidades do cargo.

(iii) a existência de membros não remunerados pela Companhia e a razão para esse fato

Não aplicável. Desde 30 de julho de 2020, todos os membros da administração da Companhia são remunerados pela Companhia.

(d) existência de remuneração suportada por subsidiárias, controladas ou controladores diretos ou indiretos

A Companhia é responsável pelo pagamento da totalidade da remuneração dos membros da administração da Companhia. Não há remuneração suportada por subsidiárias, controladas ou controladores diretos ou indiretos.

(e) existência de qualquer remuneração ou benefício vinculado à ocorrência de determinado evento societário, tal como a alienação do controle societário da Companhia

Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente de 2025 – Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	6,67	4	0	10,67
Nº de membros remunerados	4,67	4	0	8,67
Remuneração fixa anual, segregada em	-	-	-	-
Salário ou pró-labore	2.759.251,14	4.150.694,19	-	6.909.945,32
Benefícios direto e indireto	-	164.898,65	-	164.898,65
Remuneração variável	-	2.275.753,22	-	2.275.753,22
Remuneração em Ações	-	13.249.402,80	-	13.249.402,80
Remuneração Participações em comitês	-	-	-	-
Outros		227.534,71		227.534,71
Descrição de outras remunerações fixas	Outros: refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme especificado no OFÍCIO CIRCULAR/ ANUAL-2023-	Outros: refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme especificado no OFÍCIO CIRCULAR/ANUAL-2023-	Outros: refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme especificado no OFÍCIO CIRCULAR/ANUAL-2023-	
Remuneração variável, segregada em	-	-	-	-
Bônus	-	-	-	-
Participação de resultados	-	1.374.252,00	-	1.374.252,00
Remuneração Participação em reuniões	-	-	-	-
Comissões	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-
Descrição de outras remunerações variáveis	-	-	-	-

Benefícios Pós-emprego	-	-	-	-
Benefícios Cessação do cargo	-	-	-	-
Remuneração baseada em ações (incluindo opções)	-	13.249.402,80	-	13.249.402,80

Não existe qualquer remuneração ou benefício vinculado à ocorrência de determinado evento societário.

8.2 - Em relação à remuneração reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal

Remuneração total no Exercício Social findo em 31/12/2024 – Valores Anuais

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros efetivos	6,25	4,67	0	10,91
Nº de membros remunerados	4,67	4,67	0	9,33
Remuneração fixa anual, segregada em	-	-	-	-
Salário ou pró-labore	2.405.167,63	4.661.299,12	-	7.066.466,75
Benefícios direto e indireto	-	160.829,28	-	160.829,28
Remuneração variável	-	-	-	-
Remuneração em Ações	-	-	-	-
Remuneração Participações em comitês	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-
Remuneração variável, segregada em	-	-	-	-
Bônus	-	-	-	-
Participação de resultados	-	858.938,13	-	858.938,13
Remuneração Participação em reuniões	-	-	-	-
Comissões	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-
Descrição de outras remunerações variáveis	-	-	-	-
Benefícios Pós-emprego	-	-	-	-
Benefícios Cessação do cargo	-	-	-	-
Remuneração baseada em ações (incluindo opções)	-	8.699.054,10	-	8.699.054,10

Observação	-	-	-	-
Total da Remuneração	2.405.167,63	14.380.120,64	0,00	16.785.288,27

Remuneração total no Exercício Social findo em 31/12/2023 – Valores Anuais

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros efetivos	6,00	6,00	-	12,00
Nº de membros remunerados	5,00	6,00	-	11,00
Remuneração fixa anual, segregada em				
Salário ou pró-labore	2.470.576,22	4.775.330,44	0	7.245.906,66
Benefícios direto e indireto	0	72.936,52	0	72.936,52
Remuneração variável				
Remuneração em Ações		7.746.737,20		7.746.737,20

Remuneração Participações em comitês	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0
Remuneração variável, segregada em				
Bônus	0	0	0	0
Participação de resultados	0	483.861,00	0	483.861,00
Remuneração Participação em reuniões	0	0	0	0
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
Benefícios Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Benefícios Cessação do cargo	0,00	0,00	0,00	0,00
Remuneração baseada em ações (incluindo opções)	0	7.746.737,20	0	7.746.737,20
Observação	Conforme disposto no OFÍCIO CIRCULAR/ ANUAL-2025-CVM/SEP, o Número de Membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra "b") foram apurados de acordo com a media annual do número de membros de cada	Conforme disposto no OFÍCIO CIRCULAR/ ANUAL-2025-CVM/SEP, o Número de Membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra "b") foram apurados de acordo com a media annual do número de	Conforme disposto no OFÍCIO CIRCULAR/ ANUAL-2025-CVM/SEP, o Número de Membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra "b") foram apurados de acordo com a media annual do número de	

	órgão apurado	membros de cada órgão apurado	membros de cada órgão apurado	
--	---------------	----------------------------------	----------------------------------	--

Remuneração variável segregada em				
Bônus	0	0	0	0
Remuneração Participação de resultados	0	*1.768.378,29	0	*1.768.378,29
Participação em reuniões				
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
Benefícios Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Benefícios Cessação do cargo	0,00	0,00	0,00	0,00
Remuneração baseada em ações (incluindo opções)	0	3.181.587,77	0	3.181.587,77
Observação	Conforme disposto no OFÍCIO CIRCULAR/ ANUAL-2025-CVM/SEP, o Número de Membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra "b") foram apurados de acordo com a media annual do número de membros de cada órgão apurado	Conforme disposto no OFÍCIO CIRCULAR/ ANUAL-2025-CVM/SEP, o Número de Membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra "b") foram apurados de acordo com a media annual do número de membros de cada órgão apurado	Conforme disposto no OFÍCIO CIRCULAR/ ANUAL-2025-CVM/SEP, o Número de Membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra "b") foram apurados de acordo com a media annual do número de membros de cada órgão apurado	

	duas casas decimais.	com duas casas decimais.	com duas casas decimais.	
Total da remuneração	1.140.000,13	9.324.518,70	0,00	10.464.518,83

*Refinamento das metas do Participação dos Resultados.

8.3 - Em relação à remuneração variável dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal:

Remuneração variável prevista para o exercício social corrente de 2025				
Item	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	6,67	4	-	10,67
Nº de membros remunerados	4,67	4	-	8,67
Bônus	-	-	-	-
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	-	-	-	-
Valor máximo previsto no plano de remuneração	-	-	-	-
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas fossem atingidas	-	-	-	-
Participação nos resultados	-	-	-	-
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	-	0,00	-	0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	-	15.525.156,03	-	15.525.156,03
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas fossem atingidas	-	-	-	-
Remuneração variável prevista no exercício social findo em 31/12/2024				
Item	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	6,25	4,67	-	10,91
Nº de membros remunerados	4,67	4,67	-	9,33
Bônus				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0	0	0	0
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0	0	0	0
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas fossem atingidas	0	0	0	0
Participação nos resultados				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0	0	0	0
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0	17.216.561,25	0	17.216.561,25
				17.216.561,25

Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas fossem atingidas	0	17.216.561,25	0	
Valor efetivamente reconhecido no resultado do exercício social	0	9.045.280,77	0	9.045.280,77

Remuneração variável no exercício social findo em 31/12/2023				
Item	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros efetivos	6,00	6,00	-	12,00
Nº de membros remunerados	5,00	6,00	-	11,00
Bônus				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas fossem atingidas	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação nos resultados				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	11.529.590,00	0,00	11.529.590,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas fossem atingidas	0,00	11.529.590,00	0,00	11.529.590,00
Valor efetivamente reconhecido no resultado do exercício social	0,00	8.230.598,20	0,00	8.230.598,20

Remuneração variável no exercício social findo em 31/12/2022				
Item	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros efetivos	6,00	6,00	-	12,00
Nº de membros remunerados	5,00	6,00	-	11,00
Bônus				

Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00

Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas fossem atingidas	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação nos resultados				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	5.687.000,00	0,00	5.68 7.00 0,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas fossem atingidas	0,00	5.687.000,00	0,00	5.68 7.00 0,00
Valor efetivamente reconhecido no resultado do exercício social	0,00	4.949.966,07	0,00	4.94 9.96 6,07

O Conselho Fiscal da Companhia não foi instalado nos últimos 3 exercícios sociais.

8.4 - Em relação ao plano de remuneração baseado em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária, em vigor no último exercício social e previsto para o exercício social corrente:

(a) Termos e condições gerais

A AGOE 2021 aprovou o plano de opção de compra de ações da Companhia ("Plano"), revista nas Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias realizadas em 28 de abril de 2023 e 29 de abril de 2024, a serem entregues aos administradores e empregados da Companhia ou a de sociedades sob o seu controle, como um incentivo a longo prazo.

O Plano tem como objetivo: (a) estimular a expansão, o êxito e a consecução dos objetivos sociais da Companhia; (b) alinhar os interesses dos acionistas da Companhia aos dos Beneficiários contemplados no Plano; (c) possibilitar à Companhia ou a outras sociedades sob o seu controle atrair, compensar e reter executivos, além de incentivar a criação de valor à Companhia; e (d) compartilhar riscos e ganhos de forma equitativa entre os acionistas e administradores e colaboradores.

São elegíveis ao Plano os administradores e empregados da Companhia ou de sociedades sob o seu controle, bem como pessoas naturais que prestem serviços à Companhia ou a sociedades sob seu controle ("Beneficiários").

O Plano confere ao Conselho de Administração amplos poderes para tomar as medidas necessárias e adequadas para a administração e implementação do Plano.

No âmbito do Plano, o Conselho de Administração aprovou, em reunião do Conselho de Administração realizada em 9 de agosto de 2022, revisto em reunião do Conselho de Administração realizada em 13 de maio de 2024 e novamente em reunião realizada em 24 de março de 2025, (a) o Programa de Incentivo de Longo Prazo da Companhia ("Programa ILP"); (b) os modelos de contrato de outorga de incentivo a longo prazo, referente

aos anos-base de 2020, 2021, 2022 e posteriores; (c) o modelo de instrumento particular para regulamentação de remuneração variável a ser celebrado com os participantes no âmbito do Programa ILP ("Contrato RV")"; (d) os preços de exercício das opções a serem outorgadas aos gerentes gerais e diretores em relação aos anos-base de 2020 e 2021; (e) os preços de exercício das opções a serem outorgadas aos gerentes em relação ao ano-base de 2021 e a todos os participantes no ano-base 2022; e (f) a outorga de opções e valores em dinheiro aos participantes no âmbito do Programa ILP, referente aos anos-base de 2020, 2021 e 2022.

No Programa ILP foram estabelecidas as regras para a distribuição de uma parcela do lucro líquido a ser auferido pela Companhia, nos termos dos cálculos indicados no Programa ILP e/ou no Contrato RV a ser celebrado entre a Companhia e o(a) Beneficiário(a), após descontados os valores pagos a título de ICP a todos os colaboradores da Companhia elegíveis ao recebimento do ICP referente ao exercício encerrado em 31 de dezembro do ano de medição, com os respectivos encargos incidentes, como meio de ILP, outorgada sob as formas de (a) bônus de longo prazo em dinheiro ("Bônus em Dinheiro"); e/ou (b) opções de ações ordinárias de emissão da Companhia ("Opções de Ações"), conforme as condições estabelecidas no Programa ILP e no Contrato RV. Adicionalmente, o(a) Beneficiário(a) poderá receber, ainda, um valor adicional à título de incentivo à longo prazo, em dinheiro, denominado "Super Bônus", conforme regras estabelecidas no Programa ILP e no contrato de outorga, este limitado até o exercício de 2023.

No Contrato RV a ser celebrado entre a Companhia e o(a) Beneficiário(a), o Diretor elegível ao Programa ILP deverá receber 100% em Opções de Ações para os anos-base de 2020 e 2021, enquanto a partir do ano-base 2022, o diretor deverá optar por uma das opções abaixo:

Diretores
50% Bônus em Dinheiro / 50% Opções de Ações
25% Bônus em Dinheiro / 75% Opções de Ações
0% Bônus em Dinheiro / 100% Opções de Ações

O Programa ILP será administrado pelo Conselho de Administração da Companhia, podendo contar, conforme aplicável, com o auxílio da Diretoria e/ou de um comitê a ser criado pelo Conselho de Administração da Companhia.

Neste item 8.4 serão tratados das Opções de Ações outorgadas no âmbito do Plano, que são regulamentadas pelo Programa ILP. Destacamos a seguir as principais características e condições do Plano:

(b) data de aprovação e órgão responsável

	Órgão Responsável	Data de Aprovação e aditamentos
Plano	Assembleia Geral	26 de abril de 2021
Programa ILP	Conselho de Administração	9 de agosto de 2022, aditado em 13 de maio de 2024 e novamente em 24 de março de 2025

(c) Número máximo de ações abrangidas

As ações concedidas como incentivo no âmbito do Plano não poderão ultrapassar o limite máximo de 2% (dois por cento) da totalidade das ações emitidas pela Companhia na data de aprovação do referido Plano, em bases totalmente diluídas, devendo ser computadas todas as opções de ações outorgadas com base no Plano, exercidas ou não, exceto aquelas que tenham sido extintas sem terem sido exercidas (e que voltarão a ficar disponíveis para novas outorgas, desde que o número total de ações emitidas ou passíveis de serem emitidas nos termos do Plano esteja dentro do limite do capital autorizado da Companhia). As ações vinculadas aos Contratos RV rescindidas ou canceladas antes de serem exercidas serão novamente liberadas para outorgas futuras.

Ainda, de acordo com o Programa ILP, não serão consideradas para o cálculo do número máximo de ações aquelas vinculadas às opções que foram canceladas/reduzidas em virtude de obrigações tributárias e/ou trabalhistas ou não exercidas pelo(a) Beneficiário(a).

(d) Número máximo de opções a serem outorgadas

De acordo com o Plano, cada opção dará o direito ao(à) Beneficiário (a) de adquirir 1 (uma) ação da Companhia, sujeito aos termos e condições estabelecidos no Contrato RV, portanto, o número máximo de opções deverá respeitará 2% (dois por cento) da totalidade das ações emitidas pela Companhia na data de aprovação do referido Plano, em bases totalmente diluídas, conforme descrito no item (c) acima.

(e) Condições de aquisição de ações

A aquisição de ações no âmbito do Plano será realizada mediante a celebração de Contrato RV com cada Beneficiário(a), o qual deverá especificar, sem prejuízo de outras condições determinadas pelo Conselho de Administração da Companhia em questão: (a) quantidade de Opções de Ações objeto de outorga; (b) termos e condições para aquisição do direito ao exercício das Opção de Ações; (c) o prazo final para exercício das Opções de Ações; e (d) o preço de exercício e condições de pagamento.

Os Contratos RV serão celebrados individualmente com cada Beneficiário(a), podendo o Conselho de Administração da Companhia estabelecer termos e condições diferenciados para cada Contrato RV, sem necessidade de aplicação de qualquer regra de isonomia ou analogia entre os Beneficiários, mesmo que se encontrem em situações similares ou idênticas. O exercício das opções de ações pelos Beneficiários, e a consequente aquisição de ações Companhia será condicionado ao atingimento de determinadas metas.

Para que o Beneficiário esteja apto a receber as opções, será necessário (i) o cumprimento do respectivo Prazo de Carência (conforme definido no item g abaixo); (ii) o atingimento do lucro líquido mínimo no exercício de apuração, conforme definido pelo Conselho de Administração, bem como (iii) eventuais condições a serem estabelecidas nos Contratos RV.

(f) Critérios para fixação do preço de aquisição ou exercício

O preço de exercício será determinado pelo Conselho de Administração e será baseado na média do preço de negociação das Ações da Companhia na B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3"), em período a ser

determinado pelo Conselho de Administração, conforme o caso, no momento da outorga das opções (“Preço do Exercício”). Além disso, o Preço do Exercício poderá ser atualizado monetariamente com base na variação de índice de preços a ser determinado pelo Conselho de Administração ou ter um desconto aplicado.

No âmbito do Programa ILP, o Conselho de Administração da Companhia, em reunião realizada em 9 de agosto de 2022, aprovou os seguintes preços de exercício: (a) R\$4,70 (quatro reais e setenta centavos) para o exercício de cada Opção outorgada, no âmbito do Programa ILP, aos gerentes gerais e diretores com relação aos anos-base de 2020 e 2021; (b) R\$5,48 (cinco reais e quarenta e oito centavos) para o exercício de cada Opção outorgada, no âmbito do Programa ILP, aos gerentes com relação ao ano-base de 2021 e a todos os Beneficiários com relação ao ano-base de 2022;

De acordo com o Programa ILP, caso forem satisfeitas todas as condições previstas no Programa ILP e no Contrato RV, o(a) Beneficiário(a) que optar por receber Opções, de forma total e/ou parcial, conforme indicado no Contrato RV, fará jus ao recebimento de uma remuneração variável em dinheiro para exercício das Opções de Ações, de acordo com os termos e condições previstos no Contrato RV. Caso o(a) Beneficiário(a) não exerça as Opções de Ações, este(a) não terá direito ao recebimento de qualquer valor à título de remuneração variável que seria utilizada para o exercício das Opções.

(g) Critérios para fixação do prazo de exercício

O prazo para exercício estará determinado no Contrato RV. Via de regra, o exercício das Opções de Ações será feito de forma automática, exceto se o Beneficiário manifestar a sua intenção de não exercer as Opções de Ações no prazo de até 15 (quinze) dias contados do final do Prazo de Carência.

O “Prazo de Carência” significa o período compreendido entre a data de outorga (definida como a data de assinatura do Contrato RV) até a data de divulgação do resultado do exercício encerrado em 31 de dezembro do ano de medição, quando será feita aferição do Lucro Líquido de Referência de cada outorga. Exemplo: para outorgas em relação ao ano-base de 2022, o prazo de carência será contado da data de assinatura do Contrato RV até a data da divulgação do resultado do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024.

No prazo de até 90 (noventa) dias a contar do término do Prazo de Carência, a Companhia notificará o Beneficiário sobre a forma pela qual a aquisição das Ações será realizada, o preço de exercício a ser pago.

(h) Forma de liquidação

As Opções de Ações serão liquidadas mediante a entrega de ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal de emissão da Companhia ao(a) Beneficiário(a). Uma vez exercidas as Opções pelos Beneficiários, as ações correspondentes poderão ser emitidas por meio de (i) aumento do capital da Companhia, de acordo com o limite do capital autorizado, nos termos do Estatuto Social da Companhia, e sem direito de preferência para os demais acionistas da Companhia; e/ou (ii) poderão ser entregues ações mantidas em tesouraria, de acordo com a legislação aplicável.

(i) Restrições à transferência das ações

O Programa ILP e o Plano preveem que o Conselho de Administração da Companhia poderá impor restrições à transferência das ações adquiridas por meio do exercício das opções.

(j) Critérios e eventos que, quando verificados, ocasionarão a suspensão, alteração ou extinção do plano

O Programa ILP poderá ser extinto, a qualquer tempo, por decisão do Conselho de Administração.

Adicionalmente, nas hipóteses de dissolução, transformação, incorporação, fusão, cisão ou reorganização da Companhia, na qual a Companhia não seja a sociedade remanescente, o Plano determina que qualquer opção até então concedida extinguir-se-á, a não ser que, em conexão com tal operação (quando cabível), estabeleça-se por escrito a manutenção do Plano e a assunção das Opções até então concedidas com a substituição por novas opções, assumindo a companhia sucessora ou sua afiliada ou subsidiária os ajustamentos apropriados no número e preço de ações, caso em que o Plano continuará na forma então prevista.

O Programa de ILP estabelece que, em operações de reorganização societária, tais como transformação, incorporação, fusão, cisão e incorporação de ações, o Programa de ILP e os Contratos RV já instituídos devem ser respeitados, cabendo ao Conselho de Administração avaliar se será necessário realizar ajustes no Programa de ILP, incluindo, mas não se limitando a possibilidade de: (a) a antecipação do Prazo de Carência; ou (b) a liquidação antecipada dos direitos outorgados.

(k) Efeitos da saída do administrador dos órgãos da Companhia sobre seus direitos previstos no plano de remuneração baseado em ações

Nas hipóteses de término da relação jurídica entre o(a) Beneficiário(a) e a Companhia, por qualquer motivo, incluindo, sem limitação, renúncia ou destituição do cargo de administrador, pedido de demissão voluntária ou demissão com ou sem justa causa, rescisão do contrato de prestação de serviços, aposentadoria, invalidez permanente e falecimento, os direitos a ele conferidos de acordo com o Plano poderão ser extintos ou modificados, observado o disposto no Programa ILP e em cada Contrato RV.

8.5 - Em relação à remuneração baseada em ações sob a forma de opções de compra de ações reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente, do conselho de administração e da diretoria estatutária: (a) órgão; (b) número total de membros; (c) número de membros remunerados; (d) preço médio ponderado de exercício de cada um dos seguintes grupos de opções: (i) em aberto no início do exercício social; (ii) perdidas e expiradas durante o exercício social; (iii) exercidas durante o exercício social; e (e) diluição potencial em caso de exercício de todas as opções em aberto.

Não aplicável. O Programa ILP da Companhia tem como característica a entrega das ações, para os Beneficiários que optarem no Contrato de RV pelo seu recebimento. As informações do Programa ILP em vigor serão prestadas nos itens 8.9 a 8.11 abaixo.

8.6 - Em relação à cada outorga de opções de compra de ações realizada nos 3 últimos exercícios sociais e previstas para o exercício social corrente, do conselho de administração e da diretoria estatutária: (a) órgão; (b) número total de membros; (c) número de membros remunerados; (d) data de outorga; (e) quantidade de opções outorgadas; (f) prazo para que as opções se tornem exercíveis; (g) prazo máximo para exercício das opções; (h) prazo de restrição à transferência

das ações recebidas em decorrência do exercício das opções; (i) valor justo das opções na data da outorga; (j) multiplicação da quantidade de ações outorgadas pelo valor justo das opções na data da outorga.

Não aplicável. O Programa ILP da Companhia tem como característica a entrega das ações, para os Beneficiários que optarem no Contrato de RV pelo seu recebimento. As informações do Programa ILP em vigor serão prestadas nos itens 8.9 a 8.11 abaixo.

8.7 - Em relação às opções em aberto do conselho de administração e da diretoria estatutária ao final do último exercício social, elaborar tabela com o seguinte conteúdo: (a) órgão; (b) número total de membros; (c) número de membros remunerados; (d) em relação às opções ainda não exercíveis: (i) quantidade; (ii) data em que se tornarão exercíveis; (iii) prazo máximo para exercício das opções; (iv) prazo de restrição à transferência das ações (v) preço médio ponderado de exercício; (vi) valor justo das opções no último dia do exercício social; (e) em relação às opções exercíveis: (i) quantidade; (ii) prazo máximo para exercício das opções; (iii) prazo de restrição à transferência das ações; (iv) preço médio ponderado de exercício; (v) valor justo das opções no último dia do exercício social.

Não aplicável. O Programa ILP da Companhia tem como característica a entrega das ações, para os Beneficiários que optarem no Contrato de RV pelo seu recebimento. As informações do Programa ILP em vigor serão prestadas nos itens 8.9 a 8.11 abaixo.

8.8 - Em relação às opções exercidas relativas à remuneração baseada em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária, nos 3 últimos exercícios sociais, elaborar tabela com o seguinte conteúdo: (a) órgão; (b) número total de membros; (c) número de membros remunerados; (d) número de ações; (e) preço médio ponderado de exercício; (f) preço médio ponderado de mercado das ações exercidas; (g) multiplicação do total das ações exercidas pela diferença entre o preço médio ponderado de mercado das ações relativas às opções exercidas.

Não aplicável. O Programa ILP da Companhia tem como característica a entrega das ações, para os Beneficiários que optarem no Contrato de RV pelo seu recebimento. As informações do Programa ILP em vigor serão prestadas nos itens 8.9 a 8.11 abaixo.

8.9 - Em relação à remuneração baseada em ações, sob a forma de ações a serem entregues diretamente aos beneficiários, reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente, do conselho de administração e da diretoria estatutária, elaborar tabela com o seguinte conteúdo:

Conforme descrito no item 8.4. acima, o Beneficiário, no âmbito do Programa ILP, poderá optar por receber: (a) Bônus em Dinheiro; e/ou (b) Opções de Ações, conforme as condições estabelecidas no Programa ILP e no Contrato RV. Atualmente, nenhum membro do Conselho de Administração da Companhia é beneficiário do Programa ILP da Companhia.

Previsão para o Exercício social de 2025	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária
Número total de Membros	6,67	4
Número de Membros Remunerados	0	4
Diluição potencial em caso de outorga de todas as ações aos beneficiários	0	1,94%

Exercício social Encerrado em 31.12.2024	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária
Número total de Membros	6,25	4,67
Número de Membros Remunerados	0	4,67
Diluição potencial em caso de outorga de todas as ações aos beneficiários	0	1,05%

Exercício social Encerrado em 31.12.2023	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária
Número total de Membros	6	6
Número de Membros Remunerados	0	6
Diluição potencial em caso de outorga de todas as ações aos beneficiários	0	1,48%

Exercício social encerrado em 31.12.2022	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária
Número total de Membros	6	6
Número de Membros Remunerados	0	5
Diluição potencial em caso de outorga de todas as ações aos beneficiários	0	0,79%

Não houve remuneração baseada em ações da Melnick para os exercícios sociais 2021 e 2020.

8.10 - Em relação à cada outorga de ações realizada nos 3 últimos exercícios sociais e previstas para o exercício social corrente, do conselho de administração e da diretoria estatutária, elaborar tabela com o seguinte conteúdo:

Conforme descrito no item 8.4. acima, o Beneficiário, no âmbito do Programa ILP, poderá optar por receber: (a) Bônus em Dinheiro; e/ou (b) Opções de Ações, conforme as condições estabelecidas no Programa ILP e no Contrato RV. Atualmente, nenhum membro do Conselho de Administração da Companhia é beneficiário do Programa ILP da Companhia.

Previsão para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2025	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária
Número total de Membros	7	4
Número de Membros Remunerados	0	4
Data de outorga	N/A	N/A
Quantidade de ações outorgadas	N/A	1.650.000
Prazo máximo para entrega das ações	N/A	31/12/2026
Prazo de restrição à transferência das ações	N/A	N/A
Valor justo das opções na data da outorga	N/A	4,25
Multiplicação da quantidade de ações outorgadas pelo valor justo das ações na data da outorga	N/A	7.012.500,00

Exercício social findo em 31 de dezembro de 2024	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária
Número total de Membros	6	4
Número de Membros Remunerados	0	4
Data de outorga	N/A	N/A
Quantidade de ações outorgadas	N/A	1.110.374
Prazo máximo para entrega das ações	N/A	31/12/2026
Prazo de restrição à transferência das ações	N/A	N/A
Valor justo das opções na data da outorga	N/A	4,04
Multiplicação da quantidade de ações outorgadas pelo valor justo das ações na data da outorga	N/A	4.485.911,93

Exercício social findo em 31 de dezembro de 2023	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária
Número total de Membros	6	6
Número de Membros Remunerados	0	6
Data de outorga	N/A	N/A
Quantidade de ações outorgadas	N/A	3.082.276
Prazo máximo para entrega das ações	N/A	31/12/2025
Prazo de restrição à transferência das ações	N/A	N/A
Valor justo das opções na data da outorga	N/A	4,72
Multiplicação da quantidade de ações outorgadas pelo valor justo das ações na data da outorga	N/A	14.563.464,20

Exercício social findo em 31 de dezembro de 2022	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária
Número total de Membros	6	6
Número de Membros Remunerados	0	6
Data de outorga	N/A	01/09/2022
Quantidade de ações outorgadas	N/A	1.653.243

Prazo máximo para entrega das ações	N/A	31/12/2024
Prazo de restrição à transferência das ações	N/A	N/A
Valor justo das opções na data da outorga	N/A	5,27
Multiplicação da quantidade de ações outorgadas pelo valor justo das ações na data da outorga	N/A	8.712.591

A Companhia não realizou remuneração baseada em ações da Melnick para os exercícios sociais 2020 e 2021. O Conselho Fiscal da Companhia não foi instalado nos 3 últimos exercícios sociais.

8.11- Em relação às ações entregues relativas à remuneração baseada em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária, nos 3 últimos exercícios sociais: (a) órgão; (b) número total de membros; (c) número de membros remunerados; (d) número de ações; (e) preço médio ponderado de aquisição; (f) preço médio ponderado de mercado das ações adquiridas; (g) multiplicação do total das ações adquiridas pela da diferença entre o preço médio ponderado de aquisição e o preço médio ponderado de mercado das ações adquiridas.

Descrição Ações Entregues no Exercício 2024	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal
Nº total de membros	6,25	4,67	
Nº de membros remunerados	4,67	4,67	
Nº de ações	0	876.691	
Preço médio ponderado de aquisição	0	4,18	
Preço médio ponderado de mercado das ações adquiridas	0	3,72	
Multiplicação do total das ações adquiridas pela da diferença entre o preço médio ponderado de aquisição e o preço médio ponderado de mercado das ações adquiridas	0	396.264,33	
Esclarecimento			

Descrição Ações Entregues no Exercício 2023	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal
Nº total de membros	5	5	
Nº de membros remunerados	4	5	
Nº de ações	0	523.250	
Preço médio ponderado de aquisição	0	5,48	
Preço médio ponderado de mercado das ações adquiridas	0	4,43	

Multiplicação do total das ações adquiridas pela diferença entre o preço médio ponderado de aquisição e o preço médio ponderado de mercado das ações adquiridas	0	547.194,90	
Esclarecimento			

A Companhia não realizou remuneração baseada em ações da Melnick para os exercícios sociais 2022 e 2021. O Conselho Fiscal da Companhia não foi instalado nos 3 últimos exercícios sociais.

8.12 - Descrição sumária das informações necessárias para a compreensão dos dados divulgados nos itens 8.5 a 8.11, tal como a explicação do método de precificação do valor das ações e das opções, indicando, no mínimo:

(a) modelo de precificação

O preço de exercício será determinado pelo Conselho de Administração e será baseado na média do preço de negociação das Ações da Companhia na B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“B3”), em período a ser determinado pelo Conselho de Administração.

No âmbito do Programa ILP, o Conselho de Administração da Companhia, em reunião realizada em 9 de agosto de 2022, aprovou os seguintes preços de exercício: (a) R\$4,70 (quatro reais e setenta centavos) para o exercício de cada Opção de Ação outorgada, no âmbito do Programa ILP, aos diretores com relação aos anos-base de 2020 e 2021; (b) R\$5,48 (cinco reais e quarenta e oito centavos) para o exercício de cada Opção outorgada, no âmbito do Programa ILP, a todos os Beneficiários com relação ao ano-base de 2022; (c) R\$5,48 (cinco reais e quarenta e oito centavos) para o exercício de cada Opção outorgada, no âmbito do Programa ILP e a todos os Beneficiários com relação ao ano-base de 2023 (data da assinatura será após a reunião do conselho).

(b) dados e premissas utilizadas no modelo de precificação, incluindo o preço médio ponderado das ações, preço de exercício, volatilidade esperada, prazo de vida da opção, dividendos esperados e a taxa de juros livre de risco

Preço de R\$ 4,25. O preço a ser pago para o exercício de cada Opção é de R\$ 4,25 (quatro reais e vinte e cinco centavos) (“Preço por Ação” ou “Preço de Exercício”) calculado com base na média do valor de cotação média das ações da Companhia na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) durante os pregões ocorridos entre 01 de dezembro de 2023 e 31 de janeiro de 2024.

Preço de R\$ 4,70. Tal preço foi calculado com base na média do valor de cotação das ações da Companhia na B3 durante os pregões ocorridos entre 1º de dezembro de 2020 e 31 de janeiro de 2021, com aplicação de um desconto de 29,08%. O desconto aplicado para fins de cálculo do preço de exercício de cada Opção de Ação aqui prevista visa manter a mesma relação de preço das opções da Even Construtora e Incorporadora S.A (“Even”) a que fariam jus os beneficiários das Opções de Ações da Companhia, utilizando o mesmo múltiplo adotado para o cálculo do preço de exercício das opções da Even aplicado ao valor patrimonial da ação da Companhia, tendo em vista que os beneficiários destas Opções de Ações as receberam em troca das opções

que detinham no âmbito do Programa de Opção de Compra de Ações da Even (anos-base de 2020 e 2021), que foram canceladas em razão da realização do IPO da Companhia.

Preço de R\$5,48. Tal preço foi calculado, com relação ao ano-base de 2021, com base na média do valor de cotação das ações da Companhia na B3 durante os pregões ocorridos entre 1º de dezembro de 2020 e 31 de janeiro de 2021, sobre o qual foi aplicado um desconto de 17,31% para todos os Participantes com relação ao ano-base de 2022, com base na média do valor de cotação das ações da Companhia na B3 durante os pregões ocorridos entre 1º de dezembro de 2021 e 31 de janeiro de 2022, sobre o qual foi aplicado um acréscimo de 42,41%. A aplicação do desconto e do acréscimo se deu para que o preço de exercício de cada Opção seja equivalente à média do preço das recompras de ações realizadas pela Companhia, no âmbito dos Programas de Recompra aprovados em reuniões do Conselho de Administração de 16 de março de 2021 e 13 de agosto de 2021, que ocorreram nos períodos de 19/03/2021 a 26/05/2021 (4.783.600 ações) e 16/08/2021 a 18/08/2021 (1.001.300 ações).

O preço fixado para os exercícios de 2020 e 2021 é de R\$ 4,70 e 2022 e 2023 R\$ 5,48. Visando a manutenção do efeito econômico do programa, na hipótese de distribuição de dividendos e juros sobre o capital próprio, casos a Companhia distribua dividendos ou juros sobre o capital próprio no período entre a data de celebração do contrato e o efetivo exercício das opções, o preço a ser pago pelo beneficiário para a aquisição de cada ação será reduzido, em cada distribuição, nos termos da fórmula abaixo:

“Proventos Distribuídos” significa o valor por ação dos dividendos ou juros sobre capital próprio distribuídos pela Companhia.

“Valor de Mercado da Companhia” significa o valor de mercado da Companhia por ação utilizando-se o preço das ações da Companhia do último negócio das ações no pregão da B3, na data que a ação passar a ser negociada “EX” ao respectivo dividendo, conforme publicado pela Companhia.

“Quantidade de Opções Iniciais” significa a quantidade inicial de Opções de Ações no caso do primeiro “Proventos Distribuídos” da série ou o “Quantidade de Opções Pós-Dividendos” da interação anterior no caso da segunda distribuição em diante.

(c) método utilizado e as premissas assumidas para incorporar os efeitos esperados do exercício antecipado

Não aplicável. Nos Contratos RV não há previsão para o exercício antecipado.

(d) forma de determinação da volatilidade esperada

Vide respostas do item (b) acima.

(e) se alguma outra característica da opção foi incorporada na mensuração de seu valor justo

Vide respostas do item (b) acima.

8.13 - Informar a quantidade de ações, cotas e outros valores mobiliários conversíveis em ações ou cotas, emitidos, no Brasil ou no exterior, pela Companhia, seus controladores diretos ou

indiretos, sociedades controladas ou sob controle comum, que sejam detidas por membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal, agrupados por órgão:

Sociedade	Base de 2025							
	Conselho de Administração		Diretoria Estatutária		Conselho Fiscal		Total	
	Ações (unid.)	ON (%)	Ações (unid.)	ON (%)	Ações (unid.)	ON (%)	Ações (unid.)	ON (%)
Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.	4.287.571	2,1%	47.322.576	22,9%	N/A	N/A	51.610.147	25,0%

8.14 - Em relação aos planos de previdência em vigor conferidos aos membros do conselho de administração e aos diretores estatutários, fornecer as seguintes informações em forma de tabela: (a) órgão; (b) número total de membros; (c) número de membros remunerados; (d) nome do plano; (e) quantidade de administradores que reúnem as condições para se aposentar; (f) condições para se aposentar antecipadamente; (g) valor atualizado das contribuições acumuladas no plano de previdência até o encerramento do último exercício social, descontada a parcela relativa a contribuições feitas diretamente pelos administradores; (h) valor total acumulado das contribuições realizadas durante o último exercício social, descontada a parcela relativa a contribuições feitas diretamente pelos administradores; e (i) se há a possibilidade de resgate antecipado e quais as condições.

Não aplicável. A Companhia não patrocina plano de previdência complementar em benefício de seus membros do Conselho de Administração ou Diretores Estatutários.

8.15 - Em forma de tabela, indicar, para os 3 últimos exercícios sociais, em relação ao conselho de administração, à diretoria estatutária e ao conselho fiscal:

	Diretoria Estatutária			Conselho de Administração			Conselho Fiscal		
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2021	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Nº de membros	4	5	6	6	5	5	0	0	0
Nº de membros remunerados	4	5	6	4	5	5	0	0	0
Valor da maior remuneração (Reais)	8.656.720,91	14.521.970,34	1.945.263,79	1.699.196,96	1.754.109,00	360.000,01	0	0	0
Valor da menor remuneração (Reais)	689.033,73	968.696,58	1.029.116,59	56.914,35	63.000,00	60.000,68	0	0	0
Valor médio da remuneração (Reais)	2.876.024,13	4.344.824,44	1.306.042,78	481.033,53	428.852,00	228.000,03	0	0	0

Observação

Diretoria Estatutária	
	O número de membros de cada órgão foi apurado da forma especificada no OFÍCIO CIRCULAR/ANUAL-2025-CVM/SEP. A maior remuneração da Diretoria foi percebida pelo executivo que integrou a administração no decorrer do exercício por 8 meses. O valor da menor remuneração anual individual da Diretoria foi apurado considerando as remunerações efetivamente reconhecidas no resultado. A remuneração média considera o total da remuneração anual percebida pelos membros da Diretoria dividido pelo número de membros remunerados informado no item 8.2 acima.

Conselho de Administração

O número de membros de cada órgão foi apurado da forma especificada no OFÍCIO CIRCULAR/ANUAL-2025-CVM/SEP. A maior remuneração do membro do Conselho de Administração foi percebida por membro que exerceu a função durante os 12 meses do exercício. O valor da menor remuneração anual individual do membro do Conselho de Administração foi apurado considerando as remunerações efetivamente reconhecidas no resultado do exercício. A remuneração média considera o total da remuneração anual percebida pelos membros da Conselho de Administração dividido pelo número de membros remunerados informado no item 8.2 acima.

Conselho Fiscal

31/12/2024

O Conselho Fiscal da Companhia não foi instalado no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024.

31/12/2023

O Conselho Fiscal da Companhia não foi instalado no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023.

31/12/2022

O Conselho Fiscal da Companhia não foi instalado no exercício social findo em 31 de dezembro de 2022.

8.16 - Descrever arranjos contratuais, apólices de seguros ou outros instrumentos que estruturam mecanismos de remuneração ou indenização para os administradores em caso de destituição do cargo ou de aposentadoria, indicando quais as consequências financeiras para a Companhia

Não há qualquer arranjo contratual, apólice de seguro ou qualquer instrumento que estruturam mecanismos de remuneração ou indenização para os membros do Conselho de Administração e da Diretoria em caso de desligamento de suas funções.

8.17 - Em relação aos 3 últimos exercícios sociais e à previsão para o exercício social corrente, indicar o percentual da remuneração total de cada órgão reconhecida no resultado da Companhia referente a membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal que sejam partes relacionadas aos controladores, diretos ou indiretos, conforme definido pelas regras contábeis que tratam desse assunto

Exercício encerrado em 31 de dezembro de	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal
2025 (previsão)	100,00%	78,88%	N/A
2024	68,17%	78,14%	N/A
2023	68,17%	58,44%	N/A
2022	31,58%	42,00%	N/A

O Conselho Fiscal da Companhia não está ou foi instalado nos 3 últimos exercícios sociais.

8.18 - Em relação aos 3 últimos exercícios sociais e à previsão para o exercício social corrente, indicar os valores reconhecidos no resultado da Companhia como remuneração de membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal, agrupados por órgão, por qualquer razão que não a função que ocupam, como por exemplo, comissões e serviços de consultoria ou assessoria prestados.

Não aplicável. Nos últimos 3 exercícios sociais e para o exercício corrente, os membros do Conselho de Administração e da Diretoria Estatutária da Companhia somente recebem remuneração em virtude função que ocupam.

O Conselho Fiscal da Companhia não está ou foi instalado nos 3 últimos exercícios sociais.

8.19 - Em relação aos 3 últimos exercícios sociais e à previsão para o exercício social corrente, indicar os valores reconhecidos no resultado de controladores, diretos ou indiretos, de sociedades sob controle comum e de controladas da Companhia, como remuneração de membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal da Companhia, agrupados por órgão, especificando a que título tais valores foram atribuídos a tais indivíduos:

Não há parcelas da remuneração suportadas por controladas da Companhia, seus controladores diretos ou indiretos e sociedades sob controle comum, que tenham sido atribuídas aos integrantes do Conselho de Administração e da Diretoria Estatutária em função do exercício do cargo na Companhia nos 3 últimos exercícios sociais e previsão para o exercício social corrente.

8.20 - Fornecer outras informações que a Companhia julgue relevantes:

Membros da Diretoria					
	2025	2024	2023	2022	
Janeiro	4	5	6	6	
Fevereiro	4	5	6	6	
Março	4	5	6	6	
Abril	4	5	6	6	
Maio	4	5	6	6	
Junho	4	5	5	6	
Julho	4	5	5	6	

Agosto	4	5	5	6	
Setembro	4	4	5	6	
Outubro	4	4	5	6	
Novembro	4	4	5	6	
Dezembro	4	4	5	6	
Média	4,00	4,67	5,42	6,00	

Membros da Diretoria Remunerados					
	2025	2024	2023	2022	
Janeiro	4	5	6	6	
Fevereiro	4	5	6	6	
Março	4	5	6	6	
Abril	4	5	6	6	
Maio	4	5	6	6	
Junho	4	5	5	6	
Julho	4	5	5	6	
Agosto	4	5	5	6	
Setembro	4	4	5	6	
Outubro	4	4	5	6	
Novembro	4	4	5	6	
Dezembro	4	4	5	6	
Média	4,00	4,67	5,42	6,00	

Conselho de Administração:

Membros do Conselho de Administração (1)					
	2025	2024	2023	2022	
Janeiro	6	7	6	6	
Fevereiro	6	7	6	6	
Março	6	7	6	6	
Abril	6	7	6	6	
Maio	7	7	6	6	
Junho	7	6	6	6	
Julho	7	6	6	6	
Agosto	7	6	6	6	
Setembro	7	5	6	6	
Outubro	7	5	6	6	
Novembro	7	6	6	6	
Dezembro	7	6	6	6	
Média	6,67	6,25	6,00	6,00	

(1) 5 membros efetivos e 2 membros suplentes do Conselho de Administração, sendo que a partir de maio de 2025 passou a ser 6 membros efetivos e 2 suplentes.

Membros do Conselho de Administração Remunerados					
	2025	2024	2023	2022	

Janeiro	4	5	5	5	
Fevereiro	4	5	5	5	
Março	4	5	5	5	
Abril	4	5	5	5	
Maio	5	5	5	5	
Junho	5	5	5	5	
Julho	5	5	5	5	
Agosto	5	5	5	5	
Setembro	5	4	5	5	
Outubro	5	4	5	5	
Novembro	5	4	5	5	
Dezembro	5	4	5	5	
Média	4,67	4,67	5,00	5,00	

Para os períodos apresentados, a Companhia não possuía Conselho Fiscal instalado.