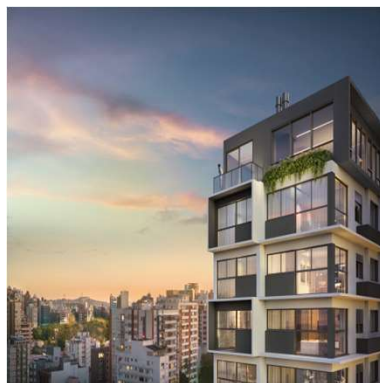


4T24 Relatório de Resultados



Porto Alegre, 20 de março de 2025, a Melnick Desenvolvimento Imobiliário (B3: MELK3), construtora e incorporadora estrategicamente focada na região Sul, com atuação em empreendimentos imobiliários e urbanizações, anuncia os resultados do quarto trimestre de 2024 (4T24). As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado o contrário, são apresentados em Reais (R\$).

Teleconferência de Resultados:

21 de março de 2025

09h30 (Brasília) | 08h30 (NY)

Link de acesso: **Clique aqui**

Contato da Equipe de Relações com Investidores:

ri.melnick.com.br

ri@melnick.com.br

Leandro Melnick – CEO

Juliano Melnick – CFO e DRI

Joelson Boeira – Diretor Administrativo e de RI

Aviso Legal

Relatório Gerencial

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

As informações, valores e dados constantes neste relatório de desempenho, que não correspondam a saldos e informações contábeis constantes das Informações financeiras padronizadas - DFP, como por exemplo: Valor Geral de Vendas (VGV), Vendas Total, Vendas, Área Útil, Unidades, Estoques a Valor de Mercado, Lançamentos, Ano de Previsão de Entrega, margem bruta esperada na realização dos estoques, entre outros, não foram auditados pelos auditores independentes. As comparações apresentadas no relatório deste trimestre, exceto quando indicado o contrário, referem-se aos números verificados no quarto trimestre de 2024 (4T24).

Relacionamento com os auditores independentes

Em conformidade com a Instrução CVM nº 80/22 informamos que os auditores independentes da Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes não prestaram durante o trimestre e exercício findo em 31 de dezembro de 2024 outros serviços que não os relacionados com auditoria externa. A política da empresa na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.





Carlos Gomes Square

entregue 4T24

Porto Alegre, 20 de março de 2025, a Melnick Desenvolvimento Imobiliário (B3: MELK3), construtora e incorporadora estrategicamente focada na região Sul, com atuação em empreendimentos imobiliários e urbanizações, anuncia os resultados do quarto trimestre de 2024 (4T24). As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado o contrário, são apresentados em Reais (R\$).

Destaques

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



Zayt

Lançamento 1T24 - previsão de entrega 4T27

Sumário

À MELNICK	5
MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO	6
PRINCIPAIS INDICADORES	7
MERCADO DE CAPITAIS	8
DESEMPENHO OPERACIONAL	
LANÇAMENTOS	9
VENDAS BRUTAS E LÍQUIDAS	11
ESTOQUE	13
ESTOQUE PRONTO	15
TERRENOS (LAND BANK)	16
ENTREGAS E EXECUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS	17
REPASSES E RECEBIMENTO	18
DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO	
RECEITA LÍQUIDA	19
LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA	20
DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS E OUTRAS DESPESAS	21
RESULTADO FINANCEIRO	22
EBITDA	22
LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA	23
ESTRUTURA FINANCEIRA	24
GERAÇÃO DE CAIXA (CASH BURN)	24
CONTAS A RECEBER DE CLIENTES	25
ANEXO 1 – Demonstração de Resultado	26
ANEXO 2 – Balanço Patrimonial	27
ANEXO 3 – Demonstração de Fluxo de Caixa	28
ANEXO 4 – NAV	29
ANEXO 5 – Land Bank	30
ANEXO 6 – Evolução da comercialização e evolução financeira do custo	31

Nós somos a Melnick

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

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

Em constante evolução com o mercado imobiliário.

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

NOSSOS NÚMEROS

200

Torres Construídas

1.5 milhão

de m² construídos

10 mil

Unidades Entregues

O Mais Alto Padrão de Qualidade.

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





Mensagem da Administração

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

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

Encerramos o 4T24 com R\$ 1,3 bilhão de VGV (% Melnick) em estoque. Do estoque concluído, que representa R\$ 295,2 milhões, R\$ 92,3 milhões, ou 31%, estão alugados. Nosso modelo de locação permite ao cliente converter as parcelas de aluguel pagas em desconto para aquisição do imóvel, durante os primeiros 18 meses do contrato. Na média, 33% dos nossos clientes convertem suas locações em compra efetiva do imóvel.

Estamos bastante satisfeitos com o desempenho das vendas líquidas, que totalizaram R\$ 236,1 milhões (% Melnick) no 4T2024 e, no ano de 2024, mesmo com um segundo trimestre atípico devido das fortes cheias ocorridas no estado, as vendas líquidas totalizaram R\$ 837,0 milhões (% Melnick), sendo que a parcela de vendas de estoques totalizou R\$ 345 milhões.

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

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

A Receita líquida do trimestre totalizou R\$ 397,5 milhões, aproximadamente e, cerca de R\$ 1,02 bilhão no ano de 2024. Nosso Lucro Bruto totalizou R\$ 96,5 milhões no trimestre com margem bruta ajustada de 26,5% e R\$ 223,5 milhões no ano de 2024. O Lucro líquido totalizou, aproximadamente, R\$ 34,2 milhões no trimestre com margem líquida² antes da participação dos minoritários de 16,6% e R\$ 71,4 milhões no ano.

Possuímos uma sólida posição de caixa de R\$ 464,8 milhões e um caixa líquido de R\$ 104,5 milhões, mesmo após o pagamento de dividendos. O caixa líquido atualmente representa 8,6% do patrimônio líquido. Em nossa estrutura de capital, não possuímos dívida corporativa e a dívida está 98,4% concentrada em contratos de SFH. No ano de 2024, pagamos R\$ 41,4 milhões de dividendos demonstrando a competência e solidez de nosso caixa e estrutura de capital.

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

Principais Indicadores (R\$ mil)

Dados Financeiros Consolidados	4T2024	3T2024	% Var.	4T2023	% Var.	2024	2023	% Var.
Receita Líquida de Vendas e Serviços	397.470	245.563	61,9%	384.420	3,4%	1.028.992	1.183.709	-13,1%
Lucro Bruto	96.551	67.160	43,8%	103.579	-6,8%	223.475	243.747	-8,3%
Margem Bruta Ajustada	26,53%	31,16%	-14,8%	28,70%	-7,5%	24,90%	22,82%	9,1%
Lucro Líquido	34.232	35.574	-3,8%	47.365	-27,7%	71.368	103.884	-31,3%
Margem Líq. Antes Part. Minoritários	16,64%	21,25%	-21,7%	20,02%	-16,9%	13,30%	12,84%	3,6%
ROAE LTM	5,92%	7,02%	-15,7%	8,66%	-31,6%	5,92%	8,66%	-31,6%
Lucro por Ação (R\$)	0,17	0,17	-3,9%	0,23	-28,3%	0,35	0,51	-31,6%
Receitas a Apropriar (após PIS-COFINS)	1.229.050	1.107.346	11,0%	970.719	26,6%	1.229.050	970.719	26,6%
Custo a Apropriar (após PIS-COFINS)	-848.861	-755.341	12,4%	-646.587	31,3%	-848.861	-646.587	31,3%
Resultado a Apropriar (após PIS-COFINS)	380.189	352.005	8,0%	324.133	17,3%	380.189	324.133	17,3%
Margem dos Resultados a Apropriar - %	30,93%	31,79%	-2,7%	33,39%	-7,4%	30,93%	33,39%	-7,4%
Caixa (Dívida) Líquida	104.478	175.702	-40,5%	114.955	-9,1%	104.478	114.955	-9,1%
Caixa (Dívida) Líquida (ex-SFH)	442.778	514.002	-13,9%	392.955	12,7%	442.778	392.955	12,7%
Dividendos Pagos	40.005	0	0,0%	57.279	-30,2%	81.417	124.580	-34,6%
Dividendo por Ação (R\$)	0,20	0,00	0,0%	0,28	-30,7%	0,40	0,61	-34,9%
Cash Burn (ex-dividendos, recompras e IPO)	-31.219	-9.713	221,4%	6.605	-572,6%	70.940	51.840	36,8%
Patrimônio Líquido	1.211.564	1.206.095	0,5%	1.205.197	0,5%	1.211.564	1.205.197	0,5%
Caixa (Dívida) Líquida / Patrimônio Líquido	8,6%	14,6%	-40,8%	9,5%	-9,6%	8,6%	9,5%	-9,6%
Ativos Totais	2.586.594	2.520.083	2,6%	2.421.373	6,8%	2.594.695	2.421.373	7,2%
Líquides Geral	1,9x	1,9x	-1,9%	2,0x	-5,5%	1,9x	2,0x	-5,5%

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

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

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

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

Mercado de Capitais

Mercado de Ações

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

Ações em Tesouraria e Free Float

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

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

Enterprise Value

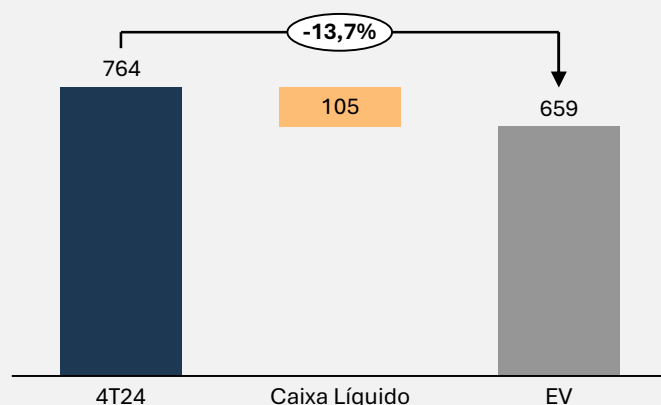
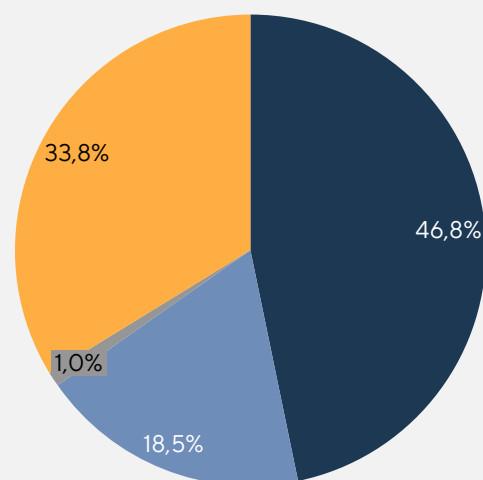
Devido a sólida estrutura financeira, ao final do 4T24 a posição de caixa líquido era de R\$ 104,5 milhões impactando em uma redução de 13,7% no Enterprise Value.

Volume

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

Composição Acionária

Melpar Invest Tesouraria
Real Investor Outros

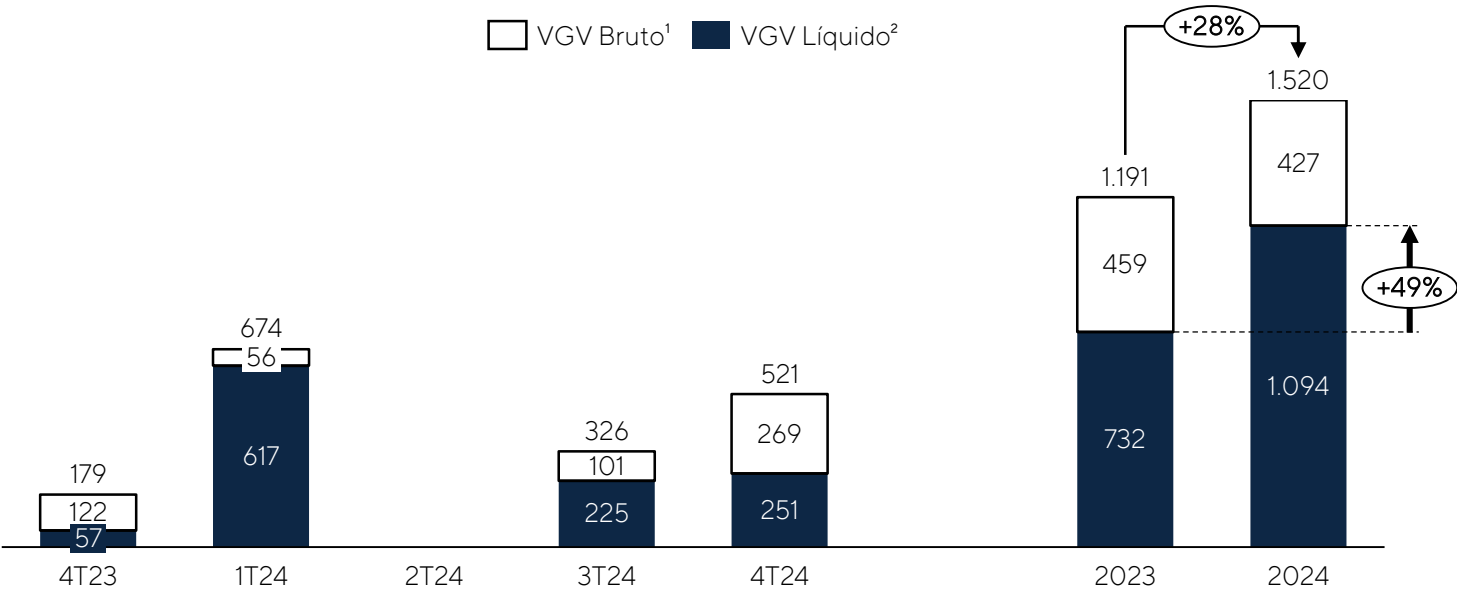


Desempenho Operacional

Lançamentos

Lançamentos

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



Empreendimento	Unidade de negócio	VGV Total ¹ (R\$ mil)	VGV Melnick ² (R\$ mil)	Área Útil ³ (m2)	Unid. ⁴	Valor Médio Unidade (R\$ mil)	Segmento
1T2024		673.605	617.161	37.828	164	3.763	
High Garden Rio Branco	INC	241.158	226.689	18.750	130	1.744	Residencial
Zayt	INC	432.447	390.472	19.078	34	11.484	Residencial
2T2024		-	-	-	-	-	
3T2024		325.975	225.366	28.952	467	568	
Grand Park Moinhos – F3	INC	63.043	48.131	7.658	114	422	Residencial
GO Moinhos	INC	112.372	101.232	7.473	158	641	Residencial
Yofi	INC	107.832	40.067	7.736	52	1.541	Residencial
Open Alto Ipiranga	INC	42.728	35.936	6.085	143	251	Residencial
4T2024		520.511	251.033	251.666	1.082	460	
Jazz Nova York	INC	122.052	106.526	7.661	61	1.746	Residencial
Open Alto Ipiranga F2	Open	42.728	35.223	5.916	139	253	Residencial
Greenfield	LOT	153.112	46.278	141.589	525	292	Residencial
Península	LOT	202.619	63.006	96.500	357	568	Residencial
Total		1.520.091	1.093.560	318.447	1.713	822	

¹ VGV bruto de permutas físicas e comissão de vendas. ² VGV líquido de permutas físicas e comissão de vendas. ³ Líquidas de permuta física.

⁴ Unidades são referentes a quantidade de cotas em comercialização.

Desempenho Operacional

Lançamentos

JAZZ NOVA YORK



VGv¹ % MELNICK – R\$ 107 MI
34% Vendido

OPEN ALTO IPIRANGA



VGv¹ % MELNICK – R\$ 35 MI
79% Vendido

PENÍNSULA



VGv¹ % MELNICK – R\$ 63 MI
94% Vendido

GREENFIELD



VGv¹ MELNICK – R\$ 46 MI
91% Vendido

(1) VGv líquido de permutas físicas e comissão de vendas.

Desempenho Operacional

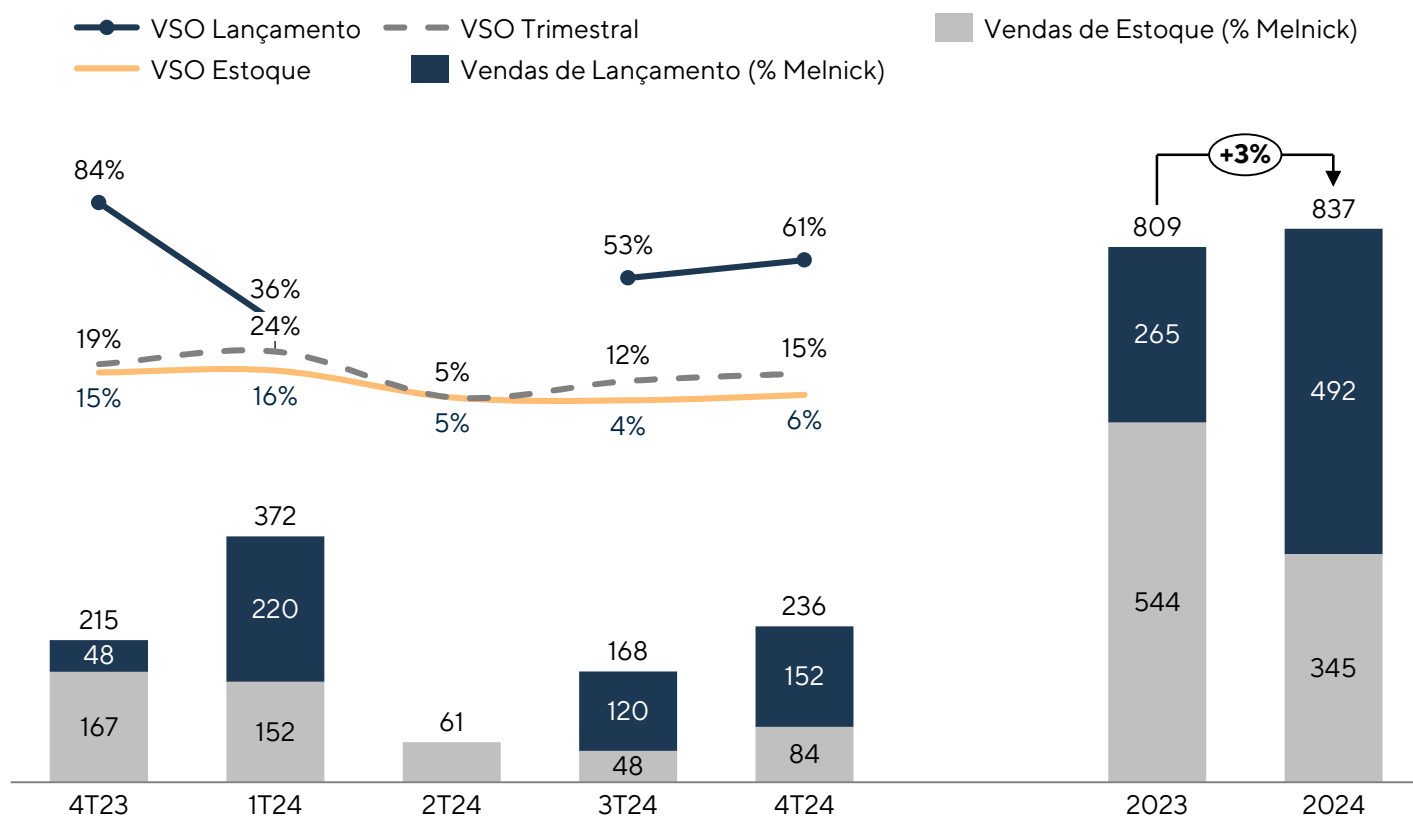
Vendas Brutas e Líquidas

Vendas Brutas e Líquidas

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

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

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





Go Moinhos

Lançamento 3T24

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

Un de negócio	Vendas Total (R\$ mil)		Vendas Melnick (R\$ mil)		Área útil (m2)		Unid.	
	4T24	2024	4T24	2024	4T24	2024	4T24	2024
Incorporadora	182.067	778.060	136.897	698.221	49.089	93.416	238	785
Loteamento	221.770	264.318	82.573	98.076	189.748	247.235	711	940
Open	16.678	40.767	16.678	40.767	2.590	6.688	61	151
Total	420.516	1.083.146	236.149	837.065	241.427	347.340	1.010	1.876

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

Un de negócio	Vendas Total (R\$ mil)		Vendas Melnick (R\$ mil)		Área útil (m2)		Unid.	
	4T24	2024	4T24	2024	4T24	2024	4T24	2024
Até 2019	19.497	107.380	18.948	104.932	4.900	45.535	61	318
2020	922	-2.071	922	-1.925	78	-865	0	-11
2021	-13.791	27.692	-12.670	28.511	-1.735	890	-16	41
2022	341.295	395.442	163.497	191.148	230.553	244.215	884	958
2023	28.509	118.512	23.628	90.051	3.510	24.223	14	153
2024	44.084	436.191	41.823	424.347	4.120	33.342	67	417
Total	420.516	1.083.146	236.149	837.065	241.427	347.340	1.010	1.876



Desempenho Operacional

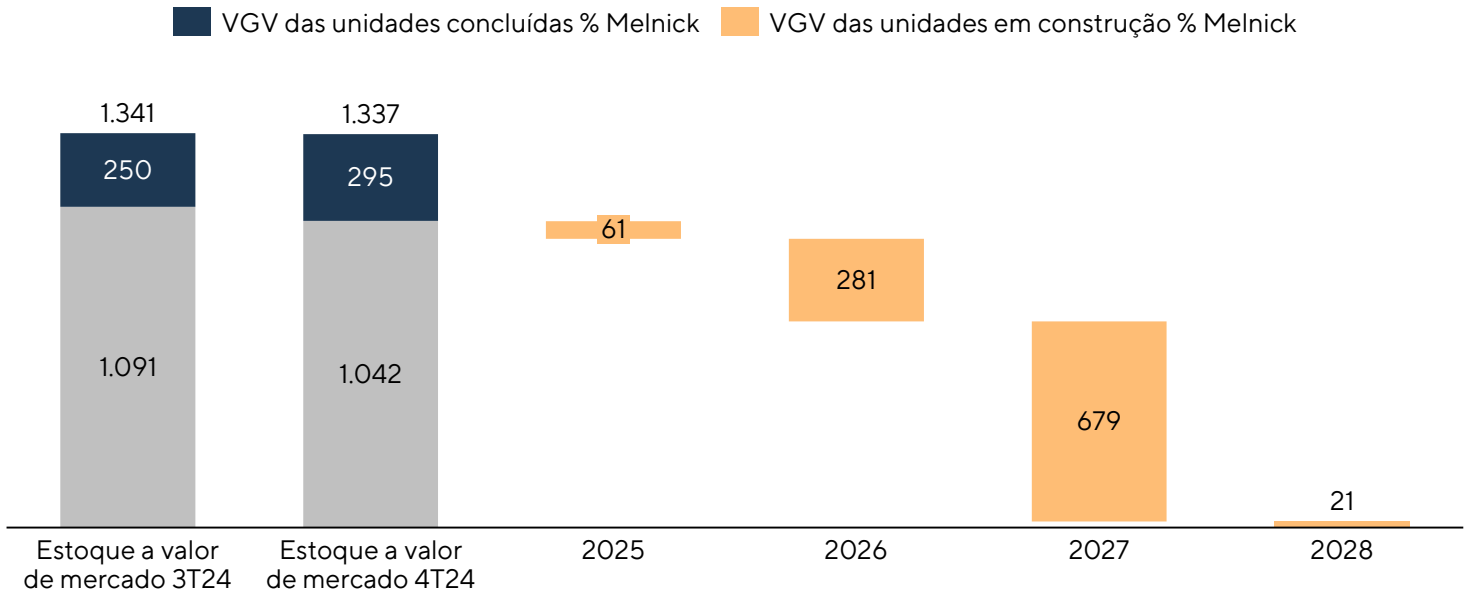
Estoque

Estoque

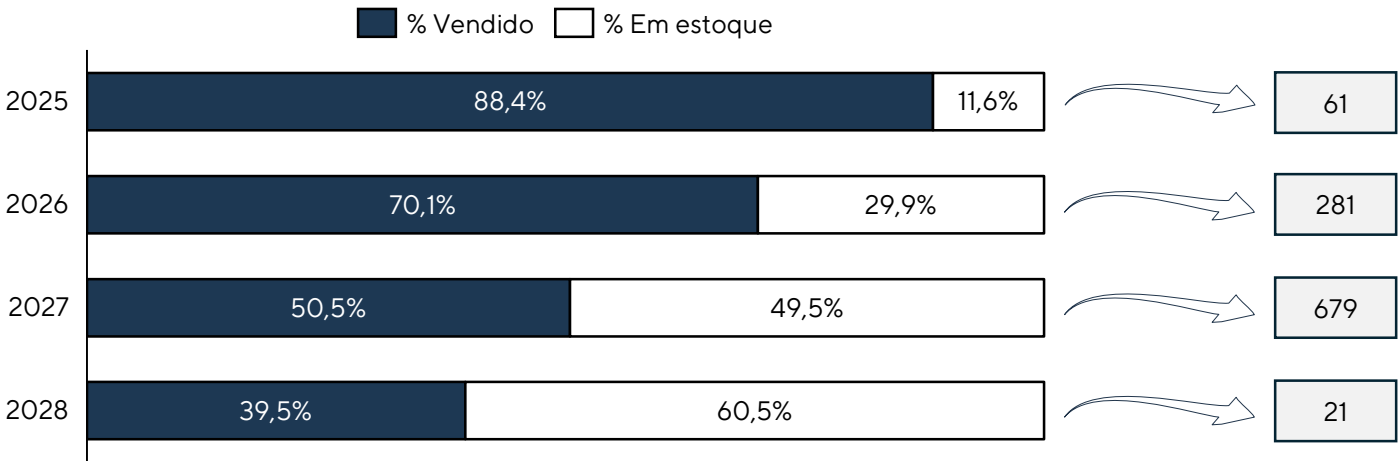
Encerramos o 4T24 com R\$ 1.337,2 milhões em estoque (% Melnick), conforme detalhamos abaixo:

Ano de conclusão previsto	Estoque Total (R\$ mil)	Estoque Melnick (R\$ mil)	% Valor	Unidades	% Unidades
Estoque pronto	302.144	295.219	22%	853	43%
2025	90.932	60.558	5%	297	15%
2026	377.098	280.797	21%	245	12%
2027	718.815	679.350	51%	497	25%
2028	21.297	21.297	2%	96	5%
Total	1.510.287	1.337.221	100%	1.988	100%

Com cronograma de entrega demonstrado abaixo:



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



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

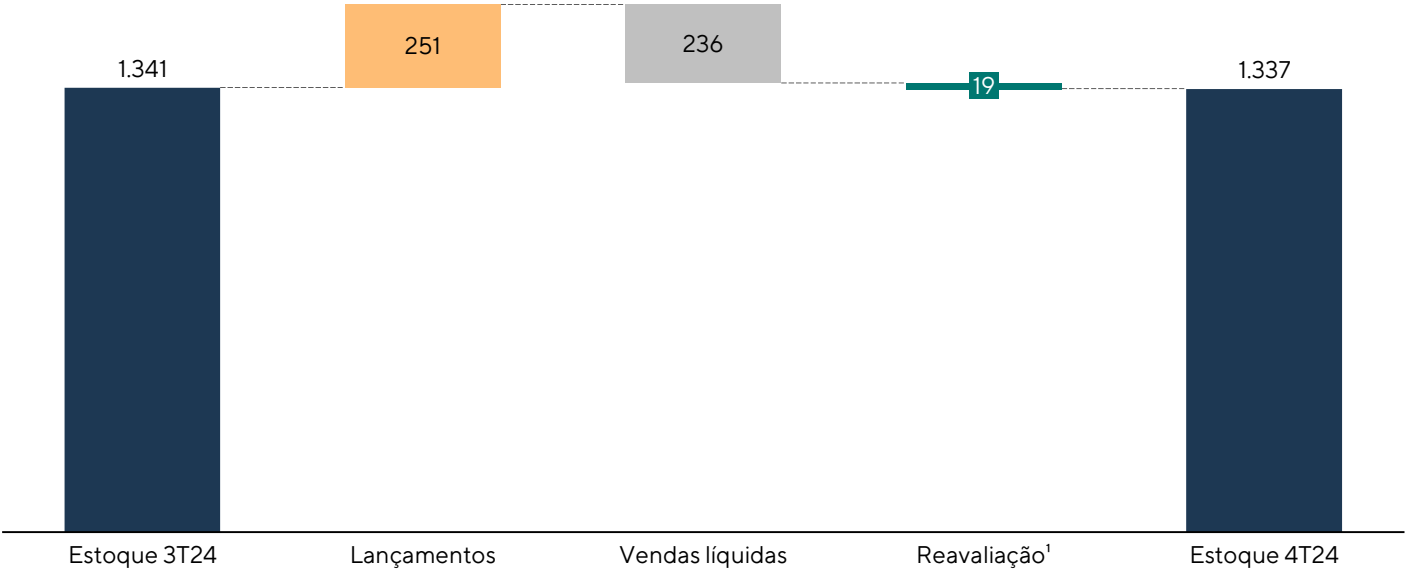
Lançamento	Estoque Total (R\$ mil)	Estoque Melnick (R\$ mil)	Empreendimentos ¹	Unidades	% Unidades
Até 2018	180.616	174.351	31	621	31%
2019	38.851	35.158	8	354	18%
2020	44.707	44.665	5	48	2%
2021	85.739	83.386	8	105	5%
2022	251.208	152.801	7	269	14%
2023	317.987	291.891	7	185	9%
2024	591.179	554.970	10	406	20%
Total	1.510.287	1.337.221	75	1.988	100%

A abertura por unidade negócio é apresentada a seguir:

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

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

Evolução trimestral do estoque
(VGV % Melnick em R\$ milhões)



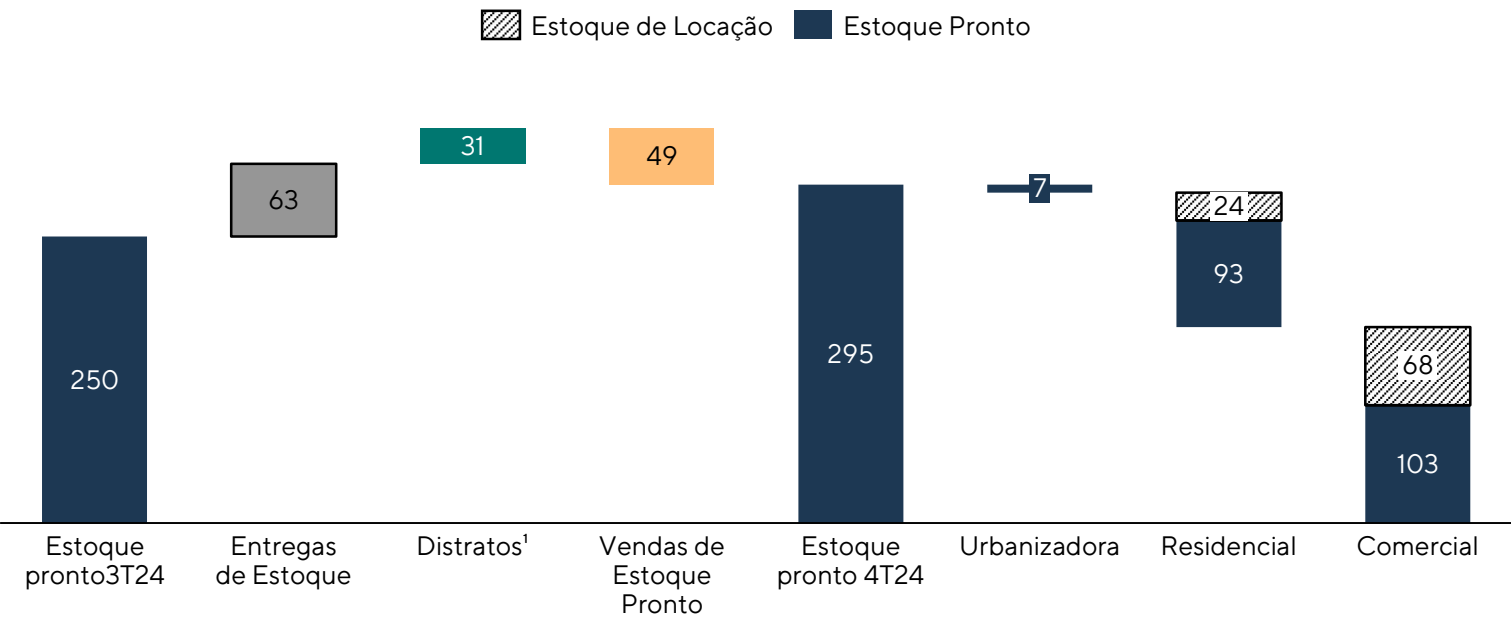
¹ Readequação ao preço de mercado praticado nas últimas vendas.

Desempenho Operacional

Estoque Pronto

Estoque Pronto (% Melnick)

Como podemos ver no gráfico abaixo, vendemos R\$ 49 milhões (% Melnick) de estoque pronto no 4T24, encerramos o período com R\$ 295 milhões de estoque concluído.



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

Unidade de negócio	Estoque Pronto		Estoque Pronto Comercialização			Estoque Pronto Locado		
	(R\$ mil)	Unidades	(R\$ mil)	Unidades	% Unidades	(R\$ mil)	Unidades	% Unidades
Residencial	117.073	173	92.883	113	65%	24.190	60	35%
Loteamento	7.076	151	7.076	151	100%	0	0	0%
Comercial	171.070	529	102.880	66	12%	68.190	463	88%
Total	295.219	853	202.840	330	39%	92.379	523	61%

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

Desempenho Operacional

Terrenos (Land bank)

Terrenos (Landbank)

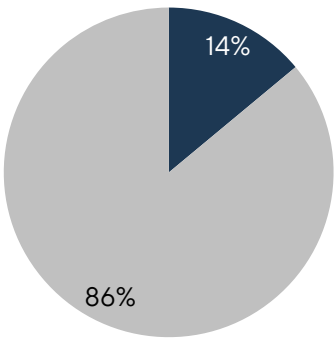
O landbank encerrou o quarto trimestre de 2024 com R\$ 4,5 bilhões de VGV total sendo destes, R\$ 2,9 bilhões em VGV potencial (% Melnick).

Unidade de Negócio	Projetos	Unidades	Área Total (m² mil)	Área Privativa (m² mil)	VGV Total (R\$ milhão)	VGV Líquido % Melnick (R\$ milhão)
Incorporadora	15	3.111	133	243	2.500	2.194
Urbanizadora	15	6.434	4.743	1.889	1.966	766
Total	30	9.545	4.876	2.132	4.466	2.960

Landbank aprovado

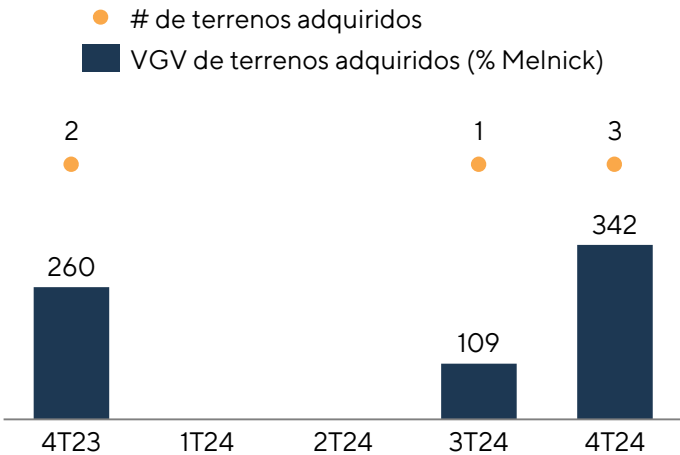
Dos R\$ 2,9 bilhões em VGV potencial (% Melnick), R\$ 414 milhões já estão com projetos aprovados, correspondentes a 21% do landbank.

- Landbank aprovado
- Landbank em desenvolvimento



Aquisições de Landbank

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





Desempenho Operacional

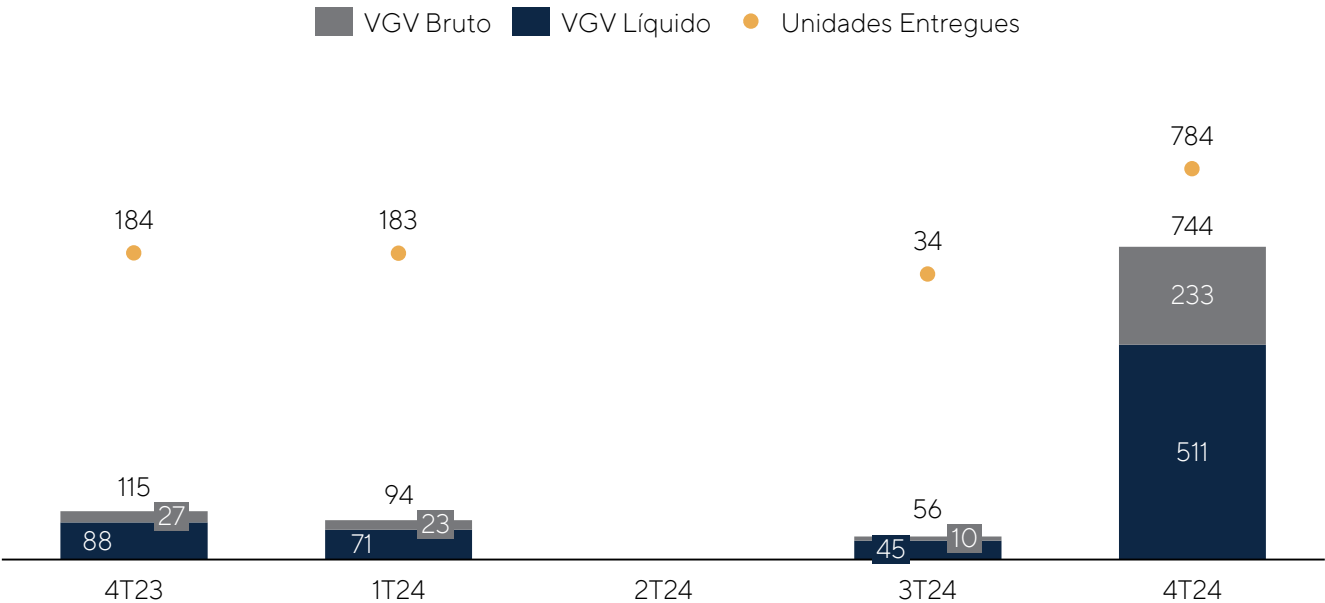
Entregas e Execução de Empreendimentos

Entregas e Execução de Empreendimentos

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

Empreendimento	Unidade de negócio	VGV Total ¹ (R\$ mil)	VGV Melnick ² (R\$ mil)	Área Útil ³ (m2)	Unid. ³	Valor Médio Unidade (R\$ mil)	Segmento
1T2024		93.933	71.394	6.634	183	390	
GO Rio Branco	INC	93.933	71.394	6.634	183	342	Residencial
2T2024		-	-	-	-	-	
3T2024		55.523	45.119	4.439	34	1.327	
Hillside	INC	55.523	45.119	4.439	34	1.327	Residencial
4T24		743.668	510.957	121.926	784	759	
Botanique	INC	181.676	130.346	10.992	103	1.265	Residencial
Zen	LOT	109.783	25.644	86.370	299	367	Urbanizadora
Go Carlos Gomes	INC	70.957	64.061	4.098	121	529	Residencial
Carlos G. Square - F1	INC	290.563	204.751	13.647	82	2.497	Comercial
Carlos G. Square - F2	INC	90.689	86.155	6.819	179	481	Residencial
Total		893.124	627.470	132.999	1.001	779	

¹ VGV bruto de permutas físicas e comissão de vendas. ² Líquido de permutas físicas e comissão de vendas. ³ Líquidas de permuta física. Valor considerando os preços de venda da época do lançamento.



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



Carlos Gomes Square

Entregue 4T24

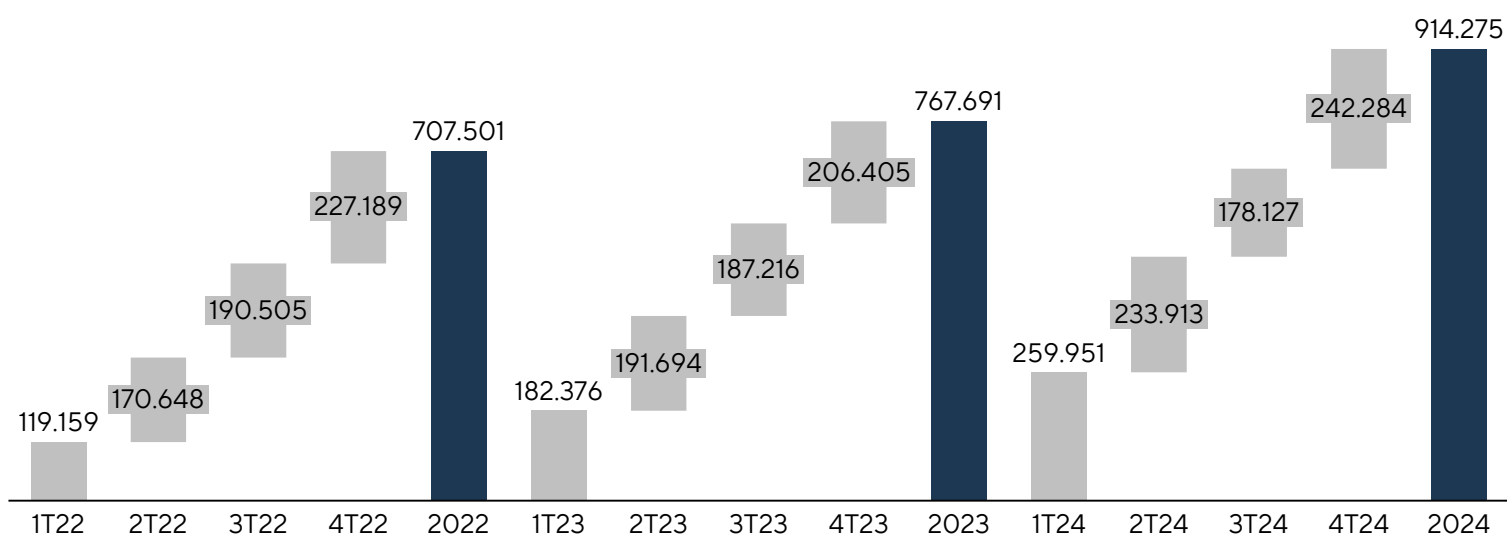
Desempenho Operacional

Repasses e Recebimento

Repassse e Recebimento

O processo de repasse (financiamento bancário para os clientes) continua sendo foco da Companhia, dado a sua relevância para o fluxo de caixa. Conforme a próxima tabela, o recebimento total de clientes (unidades em obra e concluídas) no quarto trimestre de 2024 foi de R\$ 242,3 milhões e de R\$ 914,3 milhões no ano de 2024.

R\$ mil	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23	1T24	2T24	3T24	4T24
Unidades em obra	88	130	142	190	163	137	95	134	197	159	131	137
Unidades concluídas	31	40	49	37	19	55	92	72	63	75	47	106
Total	119	171	191	227	182	192	187	206	260	234	178	242

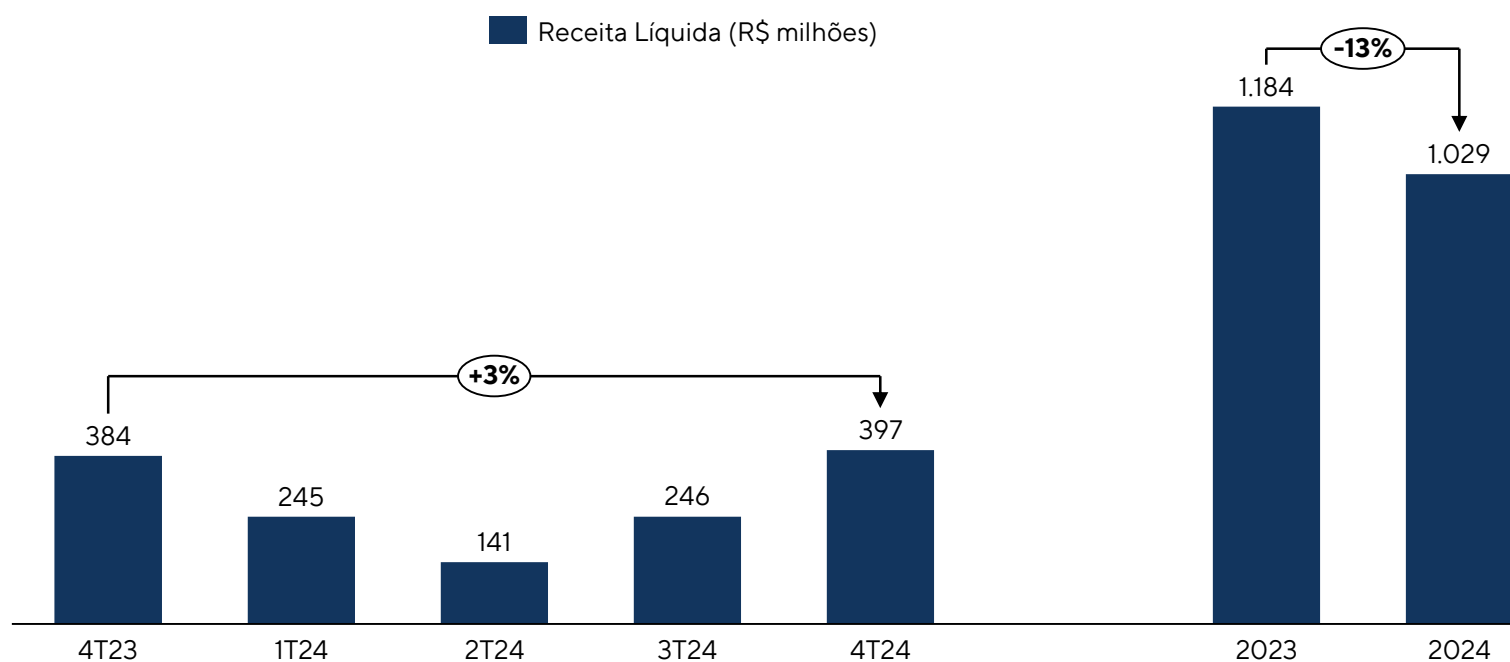


Desempenho Econômico Financeiro

Receita Líquida

Receita Líquida

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



Hillside

Entregue 3T24



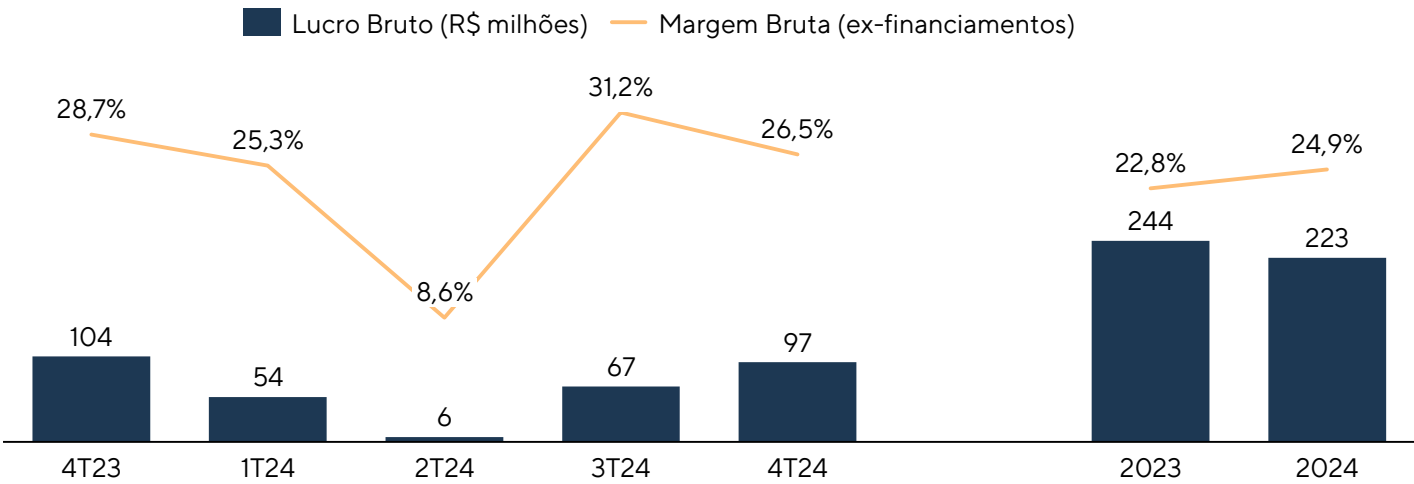


Desempenho Econômico Financeiro

Lucro Bruto e Margem Bruta

Lucro Bruto e Margem Bruta

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



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

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

Referente ao 3T24 (R\$ milhões)	Margem Bruta	Margem REF ¹	Margem Bruta do Estoque
Receita Líquida	1.029,0	1.229,1	1.449,9
CPV	-805,5	-848,9	-971,3
Construção e Terrenos	-772,8	-848,9	-960,5
Encargos financeiros	-32,7	0,0	-10,8
Lucro Bruto	223,5	380,2	478,6
Margem Bruta (%)	21,72%	30,93%	33,01%
Margem Bruta (%) ex-financiamentos	24,90%	30,93%	33,75%

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

Ano	Unidades Vendidas (R\$ mi)	Custo a Incorrer 4T24	
		Unidades em Estoque (R\$ mi)	Total (R\$ mi)
2024	412.917	155.974	568.891
2025	344.532	183.426	527.958
2026	87.238	75.790	163.028
2027	4.174	4.513	8.687
Total	848.861	419.703	1.268.564



Desempenho Econômico Financeiro

Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas e Outras Despesas

Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas e Outras Despesas

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

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

Outras despesas, líquidas (provisões):

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

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



Zen Concept Resort

Entregue 4T24

Desempenho Econômico Financeiro

Resultado Financeiro e EBITDA

Resultado Financeiro

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

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

EBITDA

A seguir pode ser observado o histórico do EBITDA¹:

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

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

De acordo com as normas contábeis aplicáveis para entidades de incorporação imobiliária, os custos financeiros referentes aos financiamentos à produção são capitalizados nos Custos de Imóveis Vendidos. Dessa forma, o EBITDA, que não deveria incluir juros em seu cálculo, acaba por incluir a parcela relativa aos financiamentos à produção. O saldo é apresentado na nota explicativa nº7 das demonstrações financeiras da Companhia.

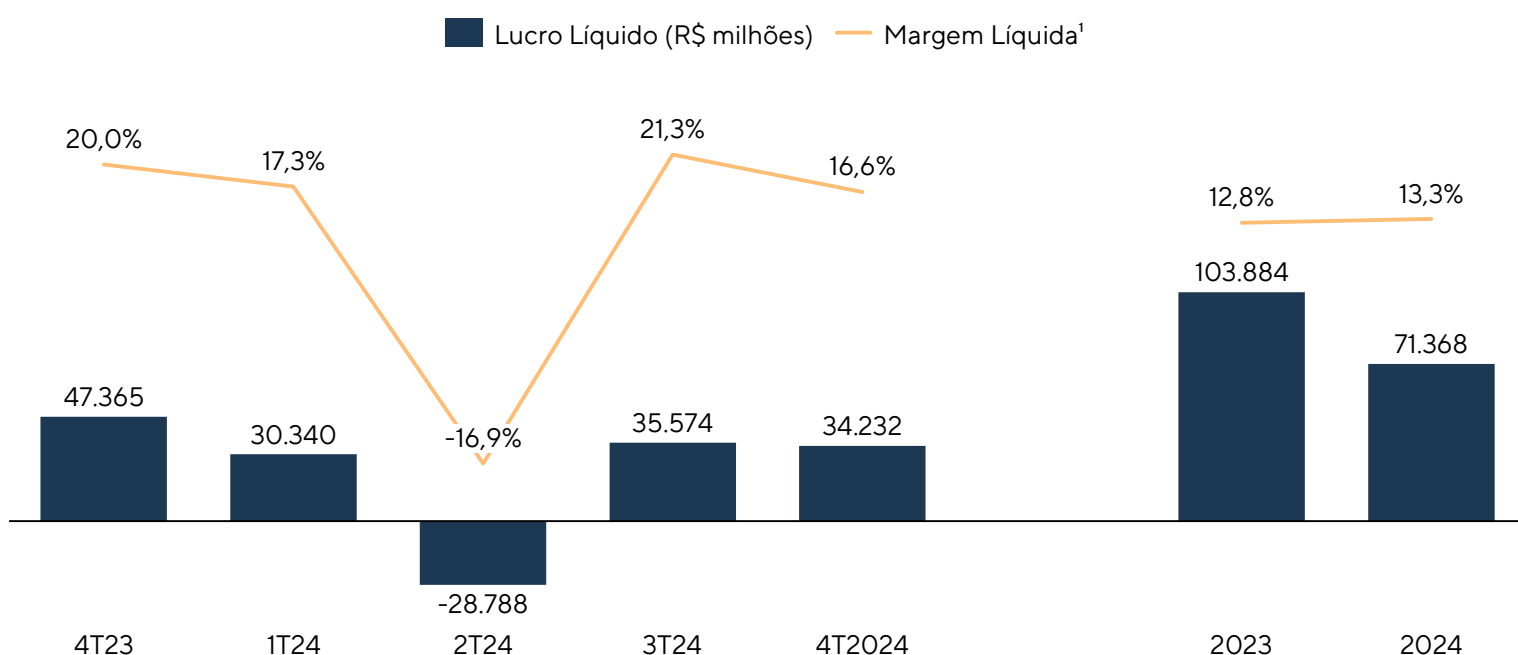
¹ EBITDA: resultado antes dos impostos, juros, encargos financeiros apropriados ao custo, depreciações e amortizações.

Desempenho Econômico Financeiro

Lucro Líquido e Margem Líquida

Lucro Líquido e Margem Líquida

No quarto trimestre de 2024 o lucro líquido foi de R\$ 34,2 milhões e a margem líquida antes dos minoritários foi de 16,6%. No ano de 2024 o lucro líquido foi de R\$ 71,3 milhões e a margem líquida¹ de 13,3%.



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

Botanique Residence

Entregue 4T24



Desempenho Econômico Financeiro

Estrutura Financeira e Geração de Caixa (cash burn)

Estrutura Financeira

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

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

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

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

Geração de Caixa (cash burn)

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

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

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

Desempenho Econômico Financeiro

Contas a Receber de Clientes

Contas a Receber de Clientes

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

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

O volume de contas a receber apropriado (R\$ 945,2 milhões) ficou estável em relação ao trimestre anterior. O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido como ativo nas demonstrações financeiras, uma vez que o saldo é reconhecido na medida da evolução da construção (percent of completion). De acordo com o cronograma abaixo, do total de recebíveis de R\$ 1,99 bilhão (contas a receber apropriado mais o contas a receber a apropriar no balanço), R\$ 1,93 bilhão estão a vencer e possuem o seguinte cronograma de recebimento:

Ano	(R\$ milhões)
2025	712,1
2026	528,1
2027	324,4
2028 em diante	366,6
Total	1.931,2

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

Anexo 1 – Demonstração de Resultado

(Consolidado em milhares de reais)

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

Anexo 2 – Balanço Patrimonial

(Consolidado em milhares de reais)

ATIVOS	31/12/2023	31/03/2024	30/06/2024	30/09/2024	31/12/2024
Caixa e equivalentes de caixa	1.580	1.045	812	3.710	5.140
Títulos e valores mobiliários	397.595	447.863	499.878	508.551	457.647
Contas a receber	709.843	678.312	695.827	683.114	705.111
Imóveis a comercializar	853.518	784.652	815.751	838.070	777.411
Demais contas a receber	28.901	26.572	35.107	39.426	41.938
Ativo Circulante	1.991.437	1.938.444	2.047.375	2.072.871	1.987.247
Títulos e valores mobiliários lp	1.039	5.981	5.659	7.228	2.024
Contas a receber	309.560	386.632	302.680	344.000	419.649
Imóveis a comercializar	71.000	68.371	46.339	36.237	79.279
Adiantamentos para futuros investimentos	674	848	796	1.277	1.310
Partes relacionadas	222	222	809	143	97
Demais contas a receber	12.841	14.012	14.238	14.856	15.595
Investimentos	23.386	23.627	24.941	30.901	77.658
Direito de uso	1.666	4.452	4.033	3.600	3.084
Imobilizado	9.420	9.005	8.775	8.559	8.223
Intangível	128	99	209	411	529
Ativo Não Circulante	429.936	513.249	398.147	447.212	607.448
Total do ativo	2.421.373	2.451.693	2.455.854	2.520.083	2.594.695
PASSIVOS	31/12/2023	31/03/2024	30/06/2024	30/09/2024	31/12/2024
Fornecedores	53.465	41.188	33.949	32.037	43.081
Contas a pagar por aquisição de imóveis	68.511	67.696	73.958	74.381	87.708
Empréstimos e financiamentos	145.523	115.564	160.138	229.298	125.530
Impostos e contribuições correntes	9.493	7.475	8.462	5.388	9.436
Impostos e contribuições diferidos	18.460	19.113	12.916	13.027	13.568
Adiantamentos de clientes	235.536	298.937	323.602	276.242	289.082
Dividendos propostos	-	-	-	-	-
Provisões	58.757	59.234	62.837	61.794	56.629
Partes relacionadas	43.406	9.944	6.838	13.963	18.056
Demais contas a pagar	52.674	40.943	38.757	44.819	34.436
Passivos Circulante	685.825	660.094	721.456	750.949	677.526
Adiantamentos de clientes	78.795	82.079	131.425	162.082	156.039
Contas a pagar por aquisição de imóveis	141.713	120.699	105.318	100.258	103.397
Provisões	33.793	30.297	27.762	30.103	27.757
Empréstimos e financiamentos	139.736	172.914	160.796	114.489	234.803
Demais contas a pagar	-	-	-	-	-
Impostos e contribuições diferidos	16.807	17.409	21.799	23.220	27.206
Passivo Exigível a Longo Prazo	410.844	423.398	447.100	430.152	549.202
Capital social	1.109.029	1.109.029	1.109.029	1.109.029	1.109.029
Ações em tesouraria	-19.453	-19.453	-12.646	-12.646	-10.941
Plano de opção de ações	14.812	15.931	11.581	13.178	22.715
Reservas de lucros	54.204	59.398	59.398	59.398	62.967
Lucros Acumulados	46.605	30.340	1.560	37.136	-
Dividendos Adicionais Propostos	-	41.411	-	-	27.794
Patrimônio Líquido	1.205.197	1.236.656	1.168.922	1.206.095	1.211.564
Participação dos não controladores	119.507	131.545	118.377	132.887	156.403
Total Patrimônio Líquido	1.324.704	1.368.201	1.287.299	1.338.982	1.367.967
Passivo e Patrimônio Total	2.421.373	2.451.693	2.455.855	2.520.083	2.594.695

Anexo 3 – Demonstração de Fluxo de Caixa

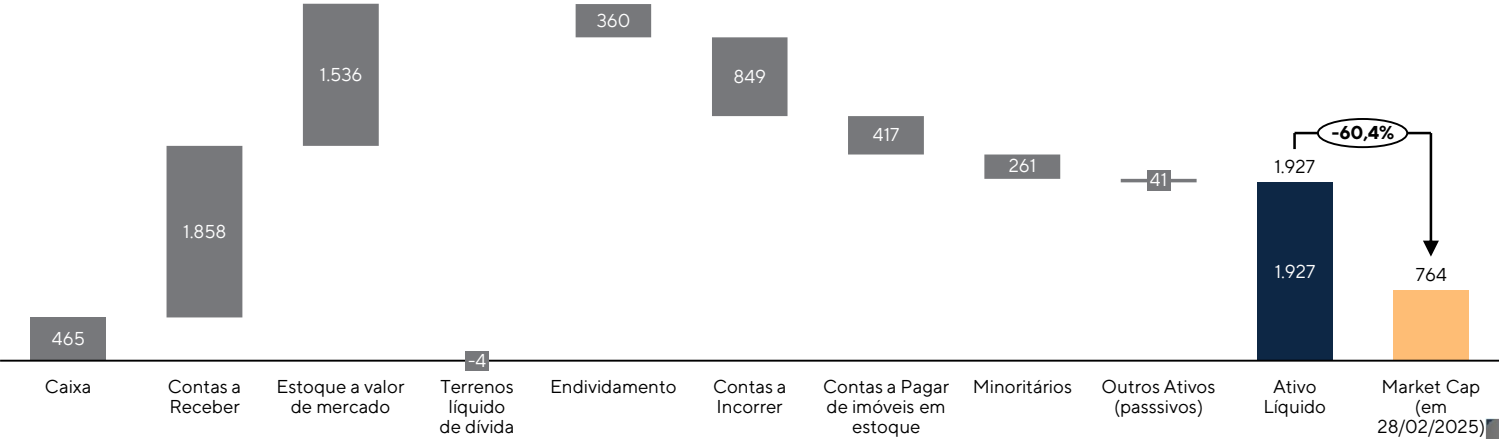
(Consolidado em milhares de reais)

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

Anexo 4 – NAV

(Consolidado em milhares de reais)

Ativo Líquido	31/12/2024
Disponibilidade e aplicações financeiras	464.811
Empréstimos, Financiamentos e debêntures a pagar	(360.333)
Endividamento líquido	104.478
Contas a receber de clientes on-balance	1.116.659
Contas a receber de clientes off-balance	1.256.175
Adiantamento de clientes	(437.020)
Impostos sobre contas a receber de clientes	(77.433)
Obrigações de construção de imóveis vendidos	(848.897)
Contas a receber de clientes líquido	1.009.484
Unidades em estoque a valor de mercado	1.528.087
Estoque de provisão de distratos a valor de mercado	72.224
Impostos sobre comercialização de unidades em estoque	(64.012)
Custo orçado a incorrer de imóveis em estoque	(419.703)
Ajuste de custo à incorrer de fases contabilmente consideradas lançadas	2.393
Estoque líquido	1.118.989
Estoque de terrenos on-balance	186.755
Dívida de terrenos on-balance	(162.265)
Dívida de terrenos já lançados	(28.840)
Terrenos	(4.350)
Participação de minoritários on-balance	(156.403)
Participação de minoritários off-balance	(104.307)
Participação de minoritários	(260.710)
Projetos consolidados por equivalência patrimonial on-balance	77.658
Projetos consolidados por equivalência patrimonial off-balance	
Projetos consolidados por equivalência patrimonial	77.658
Outros ativos	70.776
Outros passivos	(189.395)
Outros ativos (passivos)	(118.619)
Ativo líquido	1.926.931



Anexo 5 – Land Bank

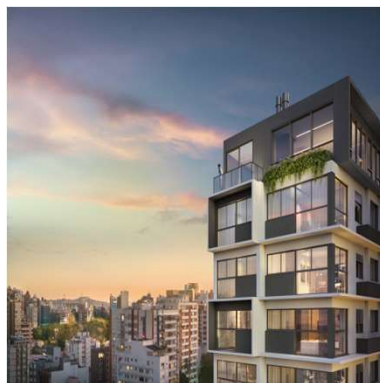
Terreno	Localização	Data da Compra	Áreas (m²)		Unidades	VGV Esperado	
			Terreno	Útil		Total	Melnick
Terreno - I	Urbanizadora	nov-2016	375.449	137.307	393	38.142	19.071
Terreno - II	Incorporadora	jan-2018	17.168	34.498	416	260.548	260.548
Terreno - III	Incorporadora	jan-2018	17.168	33.895	260	278.856	278.856
Terreno - IV	Urbanizadora	fev-2018	1.007.596	340.909	1.251	96.895	48.448
Terreno - IX	Urbanizadora	fev-2018	1.166.354	289.434	1.446	231.973	115.987
Terreno - V	Incorporadora	nov-2018	7.947	12.726	326	138.335	138.335
Terreno - VI	Urbanizadora	jul-2018	172.661	86.729	462	28.249	14.124
Terreno - VII	Incorporadora	nov/20	10.555	18.976	162	209.206	209.206
Terreno - VIII	Incorporadora	jul-2021	2.788	6.864	42	89.081	89.081
Terreno - X	Incorporadora	mai-2021	3.197	9.140	48	106.294	106.294
Terreno - XI	Incorporadora	mai-2021	4.052	6.376	100	50.941	33.112
Terreno - XII	Urbanizadora	mai-2010	394.157	222.698	389	241.251	120.626
Terreno - XIII	Urbanizadora	mai-2010	275.664	155.750	243	144.319	72.160
Terreno - XIV	Urbanizadora	mai-2010	284.752	160.885	243	144.319	72.160
Terreno - XIX	Urbanizadora	jan-2017	422.603	169.905	876	84.948	42.474
Terreno - XV	Incorporadora	jun-2022	9.316	23.090	495	264.997	264.997
Terreno - XVI	Incorporadora	out-2021	25.225	7.680	114	54.672	54.672
Terreno - XVII	Urbanizadora	mar/23	260.569	66.719	233	72.877	36.438
Terreno - XVIII	Urbanizadora	mar/23	111.328	64.849	303	58.982	29.491
Terreno - XX	Urbanizadora	mai/23	57.522	46.113	133	87.646	43.823
Terreno - XXI	Urbanizadora	mai/23	56.657	41.919	131	85.766	42.883
Terreno - XXII	Urbanizadora	mai/23	42.740	31.622	99	64.699	32.349
Terreno - XXIII	Urbanizadora	mai/23	57.410	31.569	99	64.591	32.295
Terreno - XXIV	Urbanizadora	mai/23	57.557	42.584	133	87.128	43.564
Terreno - XXIX	Incorporadora	dez/23	4.133	16.195	140	167.988	167.988
Terreno - XXVI	Incorporadora	mar/24	2.879	9.939	63	138.465	138.465
Terreno - XXVII	Incorporadora	set/24	8.763	12.691	163	109.955	109.955
Terreno - XXVIII	Incorporadora	dez/24	1.922	5.268	143	55.775	55.775
Terreno - XXX	Incorporadora	dez/24	3.186	15.559	63	142.989	142.989
Terreno - XXXI	Incorporadora	dez/24	14.916	30.485	576	143.363	143.363

Anexo 6 – Evolução da Comercialização e evolução financeira do custo

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

melnick

4Q24 Earnings Report



Porto Alegre, March 20, 2025. Melnick Desenvolvimento Imobiliário (B3: MELK3), a homebuilder and developer with strategic focus in the South Region of Brazil and conducting operations in real estate and urban development projects, discloses its results for the fourth quarter of 2024 (4Q24). The following financial and operating information, except where otherwise indicated, is shown in Brazilian Real (R\$).

Results' Teleconference:

March 21, 2025

9:30 AM (Brasília) | 8:30 AM (NY)

Access link: **[Click here](#)**

Investor Relations Team Contact:

ri.melnick.com.br

ri@melnick.com.br

Leandro Melnick – CEO

Juliano Melnick – CFO and DRI

Joelson Boeira – Administrative and IR Officer

Disclaimer

Managerial Report

This document contains certain statements of future expectations and information related to Melnick that reflect the current views and/or expectations of the Company and its Management with respect to its performance, its business and future events. Any statement that has a forecast, indication or estimate of future results, performance or goals, as well as words such as "we believe", "we hope", "we estimate", among other words with similar meaning, should not be interpreted as guidance. Statements are subject to risks, uncertainties, and future events. As such, they are subject to changes without notice.

The information, figures, and data included in this performance report, which do not correspond to the accounting balances, and information contained in the Standardized Financial Statements (DFP), such as Potential Sales Value (PSV), Total Sales, Sales, Usable Area, Units, Inventory at Market Value, Launches, Expected Delivery Year, Backlog Gross Margin of inventory, among other items, have not been audited by independent auditors. Except when otherwise stated, the comparisons shown in this quarterly report refer to verified figures from the fourth quarter of 2024 (4Q24).

Relationship with independent auditors

In compliance with CVM Instruction 80/22, we inform that the independent auditors from Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, during the quarter and year ended December 31, 2024, did not provide any services other than those related to external auditing. The Company's policy regarding the hiring of independent auditing services ensures there is no conflict of interests or loss of independence or objectivity.





Carlos Gomes Square

Delivered 4Q24

Porto Alegre, March 20, 2025, Melnick Desenvolvimento Imobiliário (B3: MELK3), a homebuilder and developer with strategic focus in the South Region of Brazil and conducting operations in real estate and urban development projects, discloses its results for the fourth quarter 2024 (4Q24). The following financial and operating information, except where otherwise indicated, is shown in Brazilian Real (R\$).

Highlights

- **R\$ 1.1 billion in launches in 2024 with 49% growth compared to 2023.**
- **R\$ 251 million in launches in fourth quarter of 2024, with a growth of 340% compared to the fourth quarter of 2023.**
- **R\$ 837 million in sales in 2024. Even with an atypical 2Q2024, the year exceeded the net sales volume of 2023 by 3%.**
- **R\$ 236 million in sales in fourth quarter of 2024 with 61% of VSO of launches.**
- **Gross margin of 24.9% in 2024 with 9% growth compared to 2023.**
- **R\$ 71 million in operational cash generation in 2024 with 37% growth compared to 2023.**



Zayt

Launch 1Q24 - delivery planned to 4Q27

Table of Contents

TO MELNICK	5
MESSAGE FROM MANAGEMENT	6
MAIN INDICATORS	7
CAPITAL MARKETS	8
OPERATIONAL PERFORMANCE	
LAUNCHES	9
GROSS AND NET SALES	11
INVENTORY	13
FINISHED INVENTORY	15
LAND BANK	16
PROJECT DELIVERY AND EXECUTION	17
TRANSFERS AND RECEIVABLES	18
ECONOMIC AND FINANCIAL PERFORMANCE	
NET REVENUE	19
GROSS INCOME AND GROSS MARGIN	20
SELLING, GENERAL & ADMINISTRATIVE, AND OTHER EXPENSES	21
FINANCIAL RESULTS	22
EBITDA	22
NET INCOME AND NET MARGIN	23
FINANCIAL STRUCTURE	24
CASH GENERATION (CASH BURN)	24
ACCOUNTS RECEIVABLE FROM CUSTOMERS	25
ANNEX 1 – Income Statement	26
ANNEX 2 – Balance Sheet	27
ANNEX 3 – Cash Flow Statement	28
ANNEX 4 – NAV	29
ANNEX 5 – Land Bank	30
ANNEX 6 – Sales evolution and financial evolution of cost	31

We are Melnick

We exist to change the way we live, work and coexist.

For 52 years, we have pursued excellence in the construction and development market in Rio Grande do Sul. We strive to develop innovative solutions for people to live better lives. This trajectory began with the creation of Melco, founded by Milton Melnick in 1970. Since then, we have been driven by the desire to carry out projects with the highest standards of performance and service.

We are in constant evolution with the real estate market.

To fulfill our mission of developing fantastic products and solid relationships with people, we seek to continually evolve. We are currently a group of companies that meet the needs of the entire development and construction system. This guarantees great delivery capacity, in all market segments, of projects that combine agility with high quality standards.

OUR FIGURES

200

Towers built

1.5 million

of built m²

10 k

Units delivered

The Highest Quality Standard.

"To meet customers' needs and expectations through continuous improvement in construction, environmental and management processes, seeking to deliver High-quality and cost-effective products."



Development Casa Vista



Message from Management

It is with satisfaction that we present Melnick's results for 2024.

In 4Q2024, we launched four developments, totaling R\$ 520.5 million in PSV (R\$ 251.0 million % Melnick), with SoS at 61%. In 2024, we launched 10 developments, totaling R\$ 1.5 billion in PSV (R\$ 1.09 billion % Melnick), a 28% increase when compared to the volume launched in 2023 and 49% at % Melnick)

We closed 4Q24 with R\$ 1.3 billion in PSV (% Melnick) in inventory. Of the finished inventory, which totals R\$ 295.2 million, R\$ 92.3 million, or 31%, is leased. Our rental model allows the customer to convert rent payments into a discount on the property purchase within the first 18 months of the contract. On average, 33% of our customers convert their locations into effective purchase of property.

We are quite satisfied with the performance of our net sales, totaling R\$ 236.1 million (% Melnick) in 4Q2024, and, in 2024, even with a second quarter affected by the floods in Rio Grande do Sul, net sales totaled R\$ 837.0 million (% Melnick), and inventory sales totaled R\$ 345 million.

We currently have R\$ 2.9 billion in PSV (% Melnick) in land bank, consisting of 30 plots of land or phases, and 14% of our land bank already has projects approved, with R\$ 414 million (% Melnick) in potential PSV.

In the quarter, we delivered 5 developments, totaling R\$ 743.7 million in PSV (R\$ 510.9 million % Melnick). In the year, we delivered 7 developments, totaling R\$ 893.1 million in PSV (R\$ 627.5 million % Melnick).

Net revenue totaled approximately R\$ 397.5 million in the quarter, and roughly R\$ 1.02 billion in 2024. Gross Income totaled R\$ 96.5 million in the quarter, with adjusted gross margin at 26.5%, and R\$ 223.5 million in 2024. Net Income totaled approximately R\$ 34.2 million in the quarter, with net margin² before minority interest at 16.6% and R\$ 71.4 million in the year.

We had a solid cash position of R\$ 464.8 million, and a net cash of R\$ 104.5 million, even after the payment of dividends. Net cash currently accounts for 8.6% of the equity. We do not have any corporate debt in our capital structure, and the debt is 98.4% concentrated in SFH agreements. In 2024, we paid R\$ 41.4 million in dividends, which demonstrates the effectiveness and soundness of our cash and capital structure.

Our business strategy is supported by three pillars: financial soundness, operating capacity, and differentiated products. With a long-term mindset, our main objective is the return on invested capital.

Main indicators (R\$ thousand)

Consolidated Financial Figures			4Q2024	3Q2024	% Var.	4Q2023	% Var.	2024	2023	% Var.
Net Revenue from Sales and Services			397.470	245.563	61,9%	384.420	3,4%	1.028.992	1.183.709	-13,1%
Gross Income			96.551	67.160	43,8%	103.579	-6,8%	223.475	243.747	-8,3%
Adjusted Gross Margin			26,53%	31,16%	-14,8%	28,70%	-7,5%	24,90%	22,82%	9,1%
Net Income			34.232	35.574	-3,8%	47.365	-27,7%	71.368	103.884	-31,3%
Net Margin before Minority Interest			16,64%	21,25%	-21,7%	20,02%	-16,9%	13,30%	12,84%	3,6%
ROAE LTM			5,92%	7,02%	-15,7%	8,66%	-31,6%	5,92%	8,66%	-31,6%
Income per share (R\$)			0,17	0,17	-3,9%	0,23	-28,3%	0,35	0,51	-31,6%
Unearned Revenue (after PIS-COFINS)			1.229.050	1.107.346	11,0%	970.719	26,6%	1.229.050	970.719	26,6%
Unearned Costs (after PIS-COFINS)			-848.861	-755.341	12,4%	-646.587	31,3%	-848.861	-646.587	31,3%
Unearned Income (after PIS-COFINS)			380.189	352.005	8,0%	324.133	17,3%	380.189	324.133	17,3%
Unearned Income Margin - %			30,93%	31,79%	-2,7%	33,39%	-7,4%	30,93%	33,39%	-7,4%
Net Cash (Debt)			104.478	175.702	-40,5%	114.955	-9,1%	104.478	114.955	-9,1%
Net Cash (Debt) (ex-SFH)			442.778	514.002	-13,9%	392.955	12,7%	442.778	392.955	12,7%
Dividend paid			40.005	0	0,0%	57.279	-30,2%	81.417	124.580	-34,6%
Dividends per share (R\$)			0,20	0,00	0,0%	0,28	-30,7%	0,40	0,61	-34,9%
Cash Burn (ex-dividends, buyback, and IPO)			-31.219	-9.713	221,4%	6.605	-572,6%	70.940	51.840	36,8%
Equity			1.211.564	1.206.095	0,5%	1.205.197	0,5%	1.211.564	1.205.197	0,5%
Net Cash (Debt)/Equity			8,6%	14,6%	-40,8%	9,5%	-9,6%	8,6%	9,5%	-9,6%
Total Assets			2.586.594	2.520.083	2,6%	2.421.373	6,8%	2.594.695	2.421.373	7,2%
General Liquidity			1,9x	1,9x	-1,9%	2,0x	-5,5%	1,9x	2,0x	-5,5%

Launches			4Q2024	3Q2024	% Var.	4Q2023	% Var.	2024	2023	% Var.
Project Launched			4	4	100,0%	2	100,0%	10	8	25,0%
PSV of Launches (100%)			520.511	325.975	100,0%	179.150	190,5%	1.520.090	1.190.850	27,6%
PSV of Launches (% Melnick)			251.033	225.366	100,0%	57.283	338,2%	1.093.560	731.842	49,4%
Number of Units Launched			1.082	467	100,0%	337	221,1%	1.713	1.019	68,1%
Usable Area of Launched Units (m²)			251.666	28.952	100,0%	104.819	140,1%	318.446	209.909	51,7%
Average Launch Price (R\$/m²)			1.977	7.784	100,0%	1.093	80,9%	4.421	4.508	-1,9%
Avg. Price of Launched Unit (R\$ thousand/unit)			460	568	100,0%	532	-13,5%	822	776	5,9%

Sales			4Q2024	3Q2024	% Var.	4Q2023	% Var.	2024	2023	% Var.
Pre-sales (100%)			420.516	190.951	120,2%	292.593	43,7%	1.083.146	1.036.713	4,5%
Pre-sales (% Melnick)			236.149	167.949	40,6%	215.384	9,6%	837.065	809.376	3,4%
Consolidated SoS (% Melnick)			14,83%	11,83%	25,4%	18,61%	-20,3%	40,90%	45,37%	-9,9%
SoS of Launches (% Melnick)			60,58%	53,35%	13,6%	83,64%	-27,6%	44,98%	36,21%	24,2%

Deliveries			4Q2024	3Q2024	% Var.	4Q2023	% Var.	2024	2023	% Var.
Delivered PSV (100%)			743.668	55.523	100,0%	115.170	545,7%	893.124	686.319	30,1%
Delivered PSV (% Melnick)			510.957	45.119	100,0%	88.339	478,4%	627.470	544.153	15,3%
Number of Projects Delivered			5	1	100,0%	1	400,0%	7	7	0,0%
Number of Units Delivered			784	34	100,0%	184	326,1%	1.001	1.138	-12,0%

Plots of Land			4Q2024	3Q2024	% Var.	4Q2023	% Var.	2024	2023	% Var.
Land Bank (100%)			4.466.393	4.165.137	7,2%	5.195.171	-14,0%	4.466.393	5.195.171	-14,0%

Capital Markets

Stock Market

Melnick stock is traded on B3 under ticker MELK3. On February 28, 2025, Melnick's shares were quoted at R\$ 3.74, totaling a market value of R\$ 763.9 million, excluding shares held in treasury.

Treasury Shares and Free Float

On February 28, 2024, Melnick had 206,269,341 shares issued, of which 1,997,198 or 0.97% were held in treasury.

Melnick's free float, excluding treasury shares and shareholder shares, was 99.03% and 33.76% excluding shareholders with an ownership equal to or above 5%.

Enterprise Value

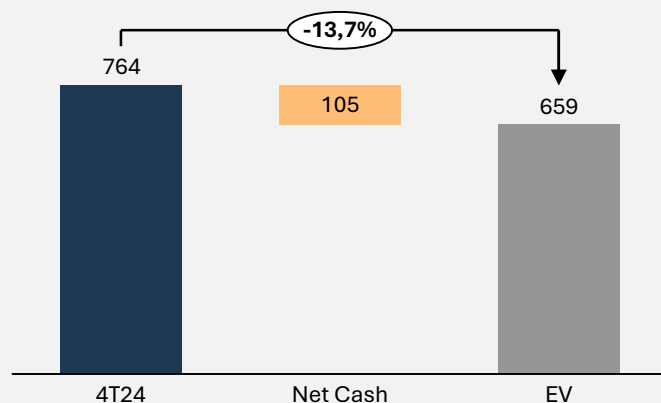
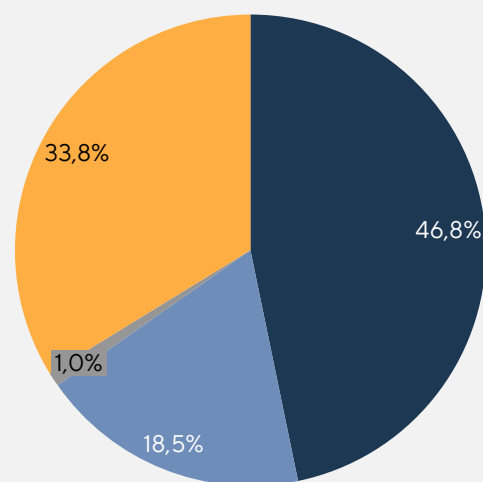
Due to the solid financial structure, at the end of 4Q24 our net cash position was R\$ 104.5 million, resulting in a 13.7% decrease on Enterprise Value.

Volume

To date, the average daily volume of shares traded on the stock exchange in the last 12 months is 593 thousand shares per day.

Shareholding Structure

■ Melpar Invest ■ Treasury
■ Real Investor ■ Others

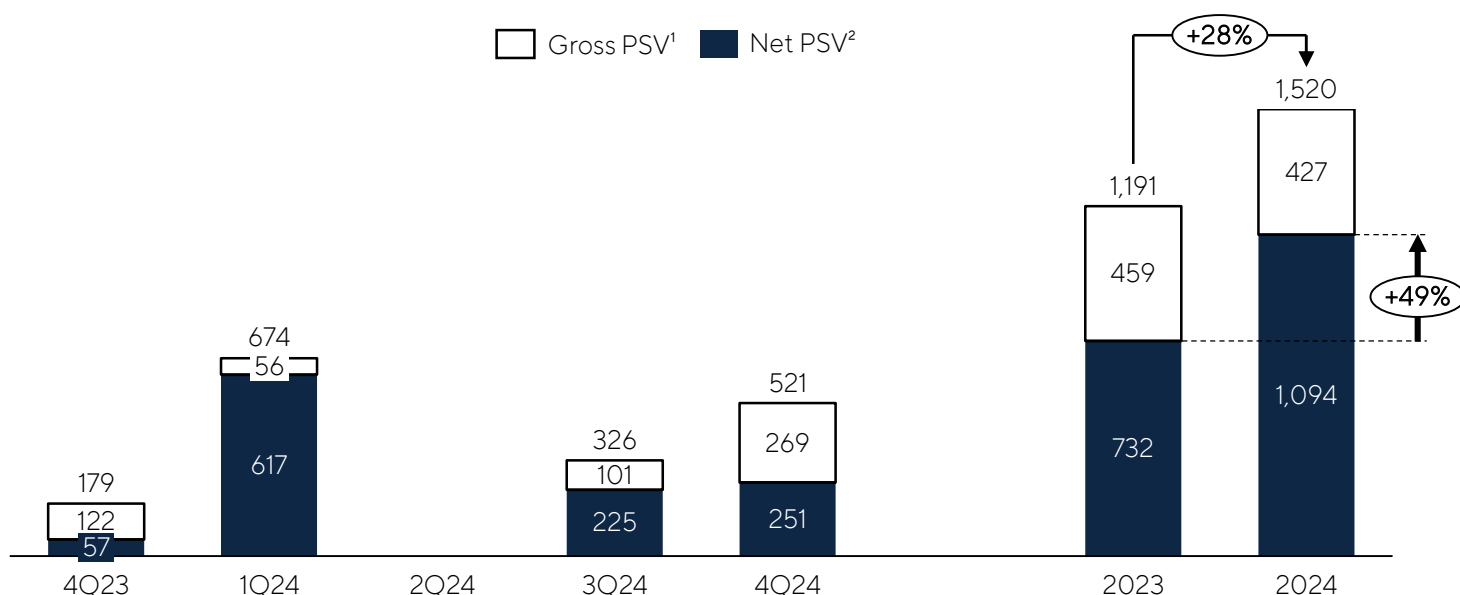


Operational Performance

Launches

Launches

In the fourth quarter of 2024, we launched four developments totaling R\$ 521 million in gross PSV (R\$ 251 million % Melnick). In 2024, launches totaled R\$ 1.5 billion in gross PSV (R\$ 1.1 billion % Melnick), which translates into a 49% growth (% Melnick) in relation to the same period of the previous year. Launches in 2024 account for a 28% increase when compared to the volume launched in 2023.



Development	Business unit	PSV 100% ¹ (R\$ '000)	PSV Melnick ² (R\$ '000)	Usable Area ³ (m2)	Unit ⁴	Average Unit Value (R\$ '000)	Segment
1Q2024		673,605	617,161	37,828	164	3,763	
High Garden Rio Branco	INC	241,158	226,689	18,750	130	1,744	Residential
Zayt	INC	432,447	390,472	19,078	34	11,484	Residential
2Q2024		-	-	-	-	-	
3Q2024		325,975	225,366	28,952	467	568	
Grand Park Moinhos – F3	INC	63,043	48,131	7,658	114	422	Residential
GO Moinhos	INC	112,372	101,232	7,473	158	641	Residential
Yofi	INC	107,832	40,067	7,736	52	1,541	Residential
Open Alto Ipiranga	INC	42,728	35,936	6,085	143	251	Residential
4Q2024		520,511	251,033	251,666	1,082	460	
Jazz Nova York	INC	122,052	106,526	7,661	61	1,746	Residential
Open Alto Ipiranga F2	Open	42,728	35,223	5,916	139	253	Residential
Greenfield	LOT	153,112	46,278	141,589	525	292	Residential
Península	LOT	202,619	63,006	96,500	357	568	Residential
Total		1,520,091	1,093,560	318,447	1,713	822	

¹ PSV of physical swap and sales commissions, gross. ² PSV of physical swap and sales commissions, net. ³ Physical swap, net.

⁴ Units are the number of shares for sale.

Operational Performance

Launches

JAZZ NOVA YORK



% MELNICK PSV¹ – R\$ 107 M
34% Vendido

OPEN ALTO IPIRANGA



% MELNICK PSV¹ – R\$ 35 M
79% Vendido

PENÍNSULA



% MELNICK PSV¹ – R\$ 63 M
94% Vendido

GREENFIELD



MELNICK PSV¹ – R\$ 46 M
91% Vendido

(1) PSV of physical swap and sales commissions, gross.

Operational Performance

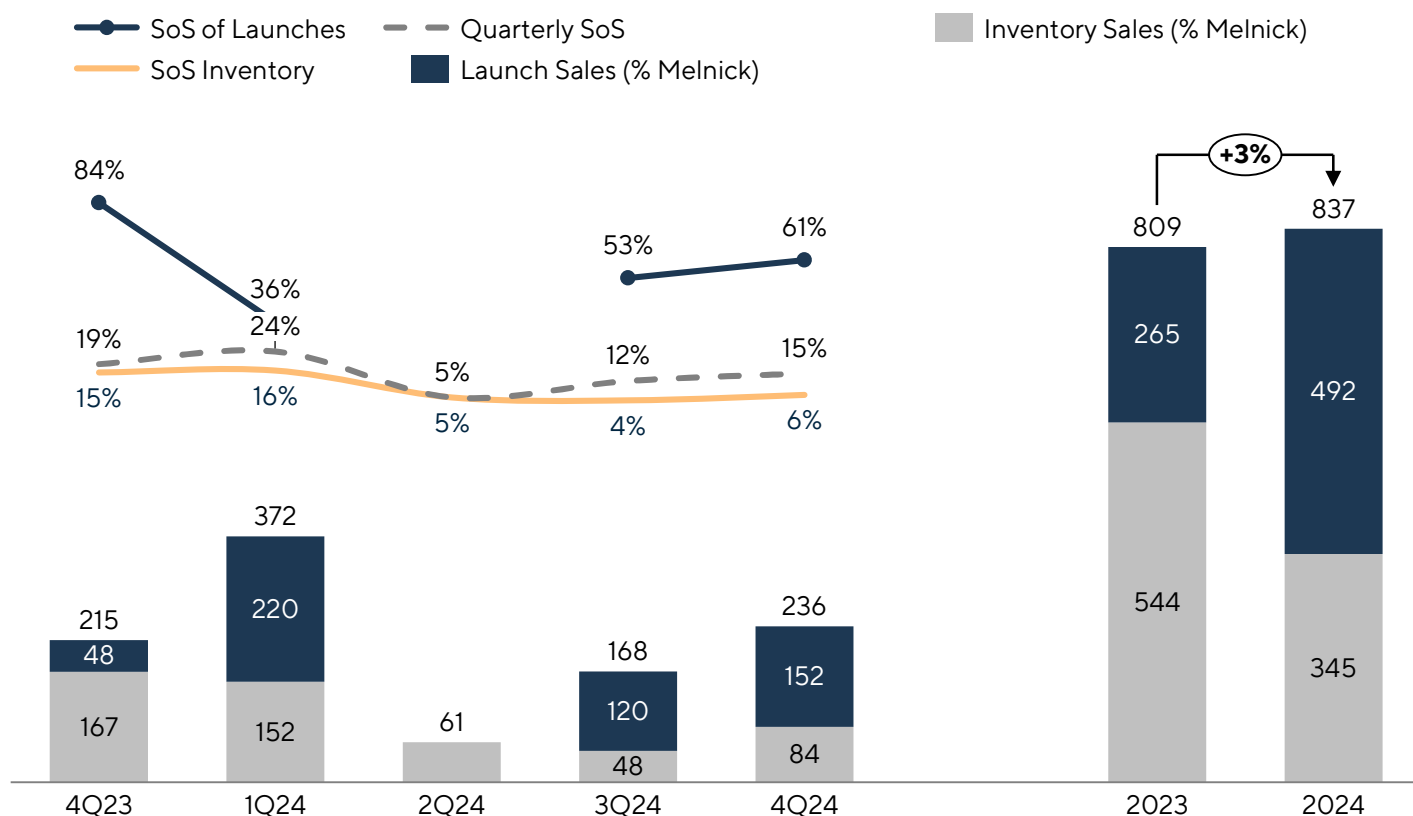
Gross and Net Sales

Gross and Net Sales

In the fourth quarter of 2024, gross and net sales totaled, respectively, R\$ 285 million e R\$ 236 million (% Melnick). In 2024, gross and net sales totaled, respectively, R\$ 988 million e R\$ 837 million (% Melnick), which translates in a 3% increase in net sales when compared to the same period of the previous year.

Sales breakdown (R\$ million, % Melnick)	4Q23	1Q24	2Q24	3Q24	4Q24	2023	2024
Gross Sales	242	429	92	182	285	923	995
Inventory	194	209	92	62	133	658	503
Launches	48	220	0	120	152	265	492
Current cancellations	-26	-57	-31	-14	-49	-114	-158
Current net sales	215	372	61	168	236	809	837

The evolution of sales velocity (SoS) in the last five quarters is as follows. In this quarter, SoS of launches was at 61%, average SoS was at 15%, and SoS of inventory was at 6%.





Go Moinhos

Launch 3Q24

Table below presents the breakdown of sales per business segment.

Business unit	Total Sales (R\$ '000)		Melnick Sales (R\$ '000)		Usable area (m2)		Unit	
	4Q24	2024	4Q24	2024	4Q24	2024	4Q24	2024
Developer	182,067	778,060	136,897	698,221	49,089	93,416	238	785
Lots Development	221,770	264,318	82,573	98,076	189,748	247,235	711	940
Open	16,678	40,767	16,678	40,767	2,590	6,688	61	151
Total	420,516	1,083,146	236,149	837,065	241,427	347,340	1,010	1,876

Breakdown of sales per year of launch is as follows:

Business unit	Total Sales (R\$ '000)		Melnick Sales (R\$ '000)		Usable area (m2)		Unit	
	4Q24	2024	4Q24	2024	4Q24	2024	4Q24	2024
Until 2019	19,497	107,380	18,948	104,932	4,900	45,535	61	318
2020	922	-2,071	922	-1,925	78	-865	0	-11
2021	-13,791	27,692	-12,670	28,511	-1,735	890	-16	41
2022	341,295	395,442	163,497	191,148	230,553	244,215	884	958
2023	28,509	118,512	23,628	90,051	3,510	24,223	14	153
2024	44,084	436,191	41,823	424,347	4,120	33,342	67	417
Total	420,516	1,083,146	236,149	837,065	241,427	347,340	1,010	1,876

Operational Performance

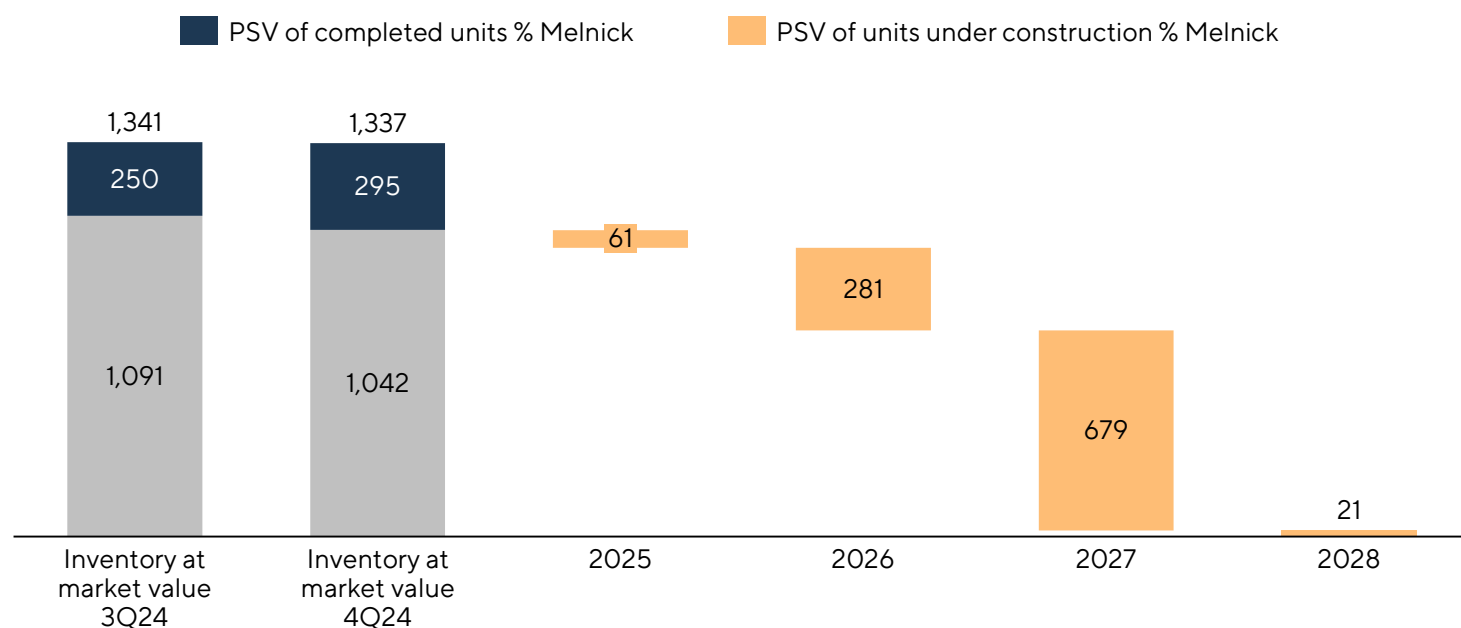
Inventory

Inventory

We closed 4Q24 with R\$ 1,337.2 million in inventory (% Melnick), as follows:

Year of expected completion	Total Inventory (R\$ '000)	Melnick Inventory (R\$ '000)	% Value	Units	% Units
Finished Inventory	302,144	295,219	22%	853	43%
2025	90,932	60,558	5%	297	15%
2026	377,098	280,797	21%	245	12%
2027	718,815	679,350	51%	497	25%
2028	21,297	21,297	2%	96	5%
Total	1,510,287	1,337,221	100%	1,988	100%

The delivery schedule is as follows:



Below is the percentage sold of projects separated by year of expected completion.

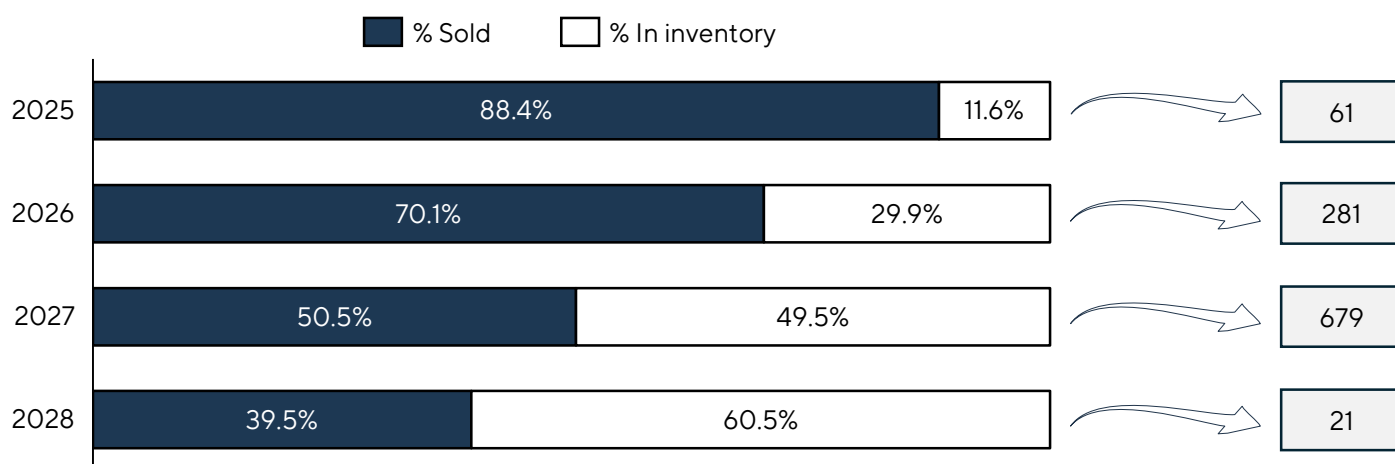


Table below shows the PSV of inventory broken down by year of launch:

Launch	Total Inventory (R\$ '000)	Melnick Inventory (R\$ '000)	Developments ¹	Units	% Units
Until 2018	180,616	174,351	31	621	31%
2019	38,851	35,158	8	354	18%
2020	44,707	44,665	5	48	2%
2021	85,739	83,386	8	105	5%
2022	251,208	152,801	7	269	14%
2023	317,987	291,891	7	185	9%
2024	591,179	554,970	10	406	20%
Total	1,510,287	1,337,221	75	1,988	100%

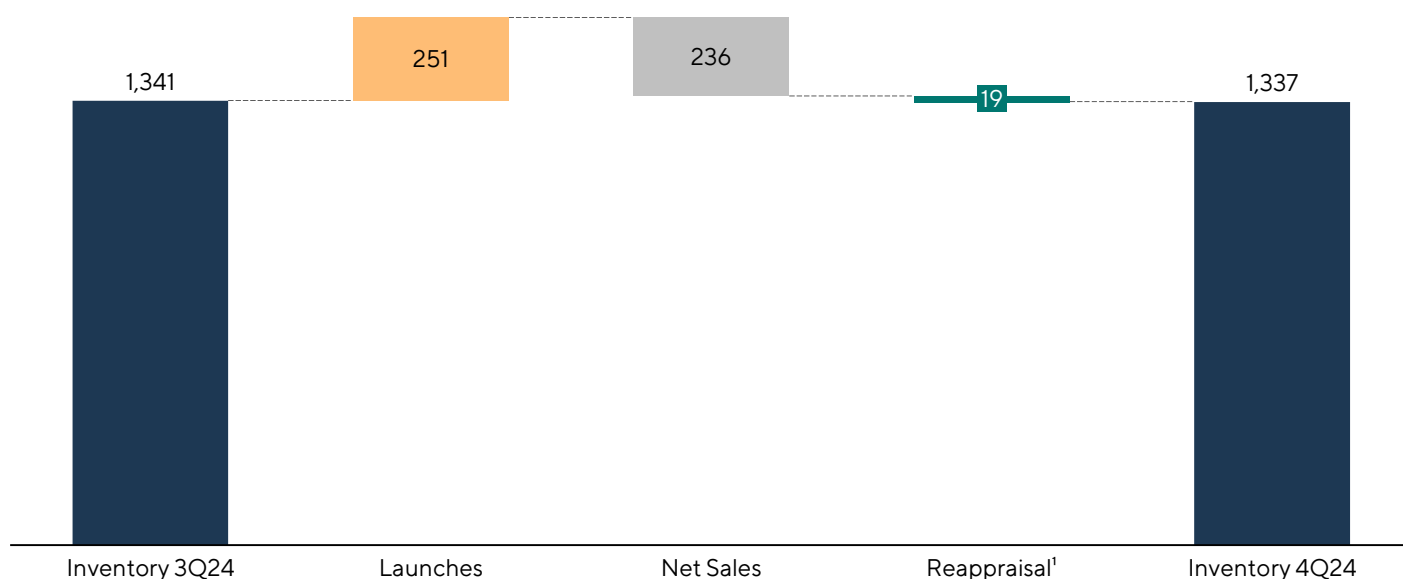
Breakdown per business unit is as follows:

Business unit	Total Inventory (R\$ '000)	Inventory % Melnick (R\$ '000)	Inventory % Melnick Completed (R\$ '000)	Units	Inventory under construction (R\$ '000)	Units
Residential	85,955	1,093,935	117,073	173	976,862	561
Lots Development	1,190,465	40,818	7,076	151	33,742	530
Commercial	233,866	202,468	171,070	529	31,398	44
Total	1,510,287	1,337,221	295,219	853	1,042,002	1,135

It is important to mention that the Company does quarterly reappraisals of its inventory's value to best reflect the sales pricing expectations in light of the current market, excluding commissions and marketing expenses.

Quarterly inventory breakdown

(PSV % Melnick in R\$ million)



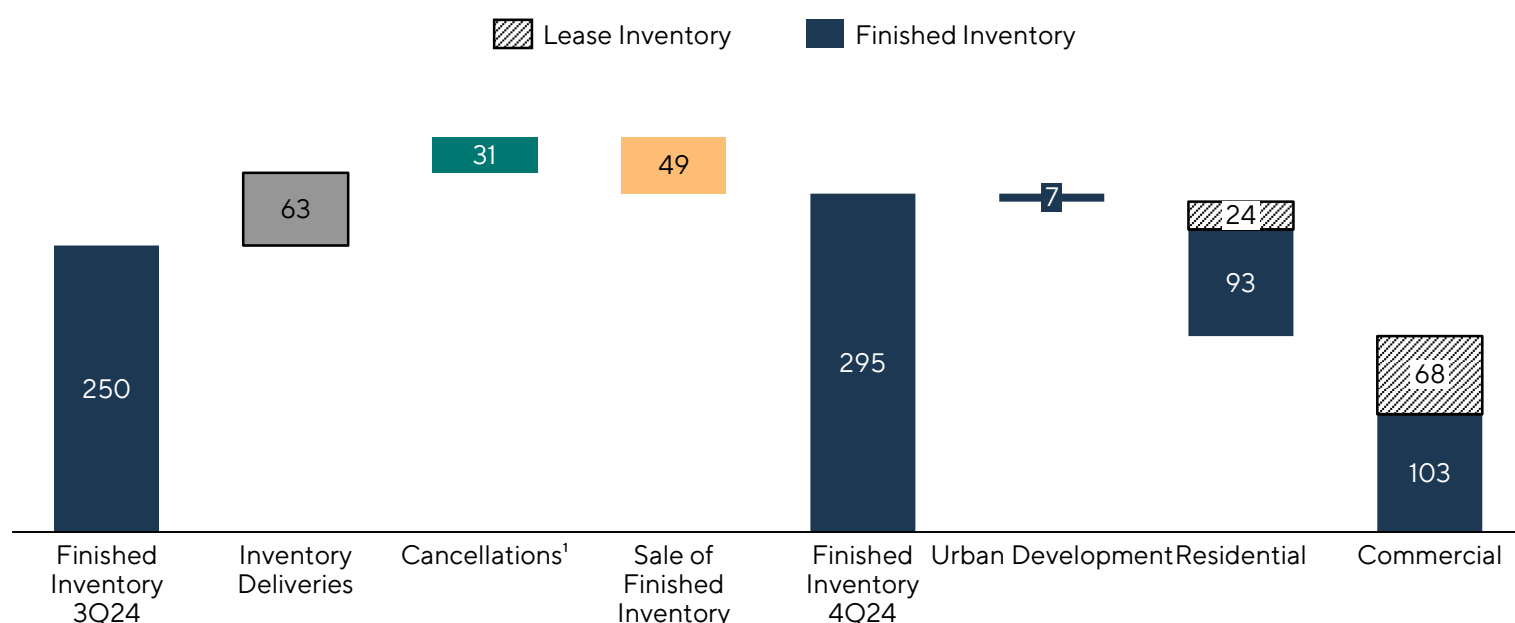
¹ Readjustment to the market price practiced in the latest sales.

Operational Performance

Finished Inventory

Finished Inventory (% Melnick)

As seen in the graph below, we sold R\$ 49 million (% Melnick) of finished inventory in 4Q24. We closed the year with R\$ 295 million in finished inventory.



Finished inventory is broken down as follows. We split the finished inventory into two groups, finished inventory for sale, which depends on business initiatives and efforts for the sale, and leased finished inventory, where we provide our customers with a lease model with a purchase option. In this model, units in inventory generate income for the portfolio through rentals, and if the lessee opts to exercise the purchase option, they can use the rent payments as part of the down payment.

Business unit	Finished Inventory		Finished Inventory for Sale			Leased Finish Inventory		
	(R\$ '000)	Units	(R\$ '000)	Units	% Units	(R\$ '000)	Units	% Units
Residential	117,073	173	92,883	113	65%	24,190	60	35%
Lots Development	7,076	151	7,076	151	100%	0	0	0%
Commercial	171,070	529	102,880	66	12%	68,190	463	88%
Total	295,219	853	202,840	330	39%	92,379	523	61%

¹Considering that all cancellations are from finished units.

Operational Performance

Land Bank

Land Bank

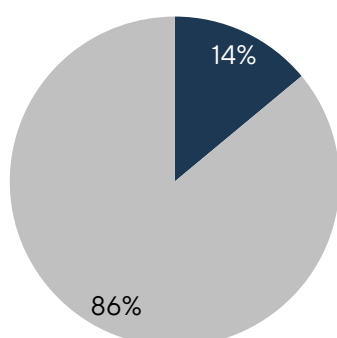
We closed the fourth quarter of 2024 with R\$ 4.5 billion in PSV 100%, of which, R\$ 2.9 billion in potential PSV (% Melnick).

Business Unit	Projects	Units	Total area (thousand m ²)	Private area (thousand m ²)	PSV 100% (R\$ million)	Net PSV % Melnick (R\$ million)
Developer	15	3,111	133	243	2,500	2,194
Urban Development	15	6,434	4,743	1,889	1,966	766
Total	30	9,545	4,876	2,132	4,466	2,960

Approved Land Bank

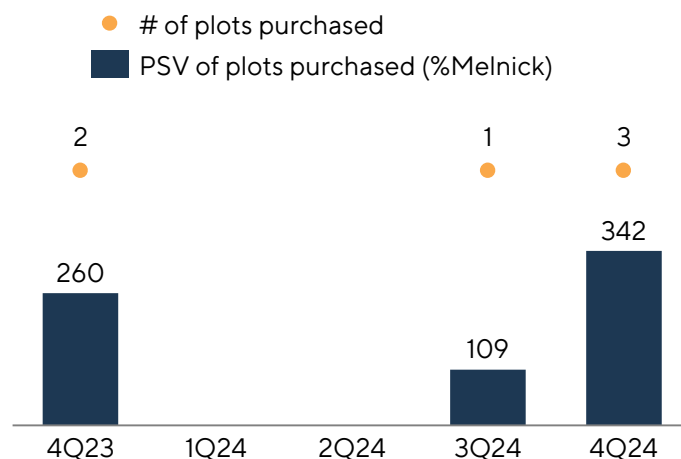
Of the R\$ 2.9 billion in potential PSV (% Melnick), R\$ 414 million already have projects approved, accounting for 21% of the land bank.

■ Approved Land Bank
■ Land Bank under Development



Acquisitions of Land Bank

Acquisitions of land bank in the last five quarters is as follows:



Operational Performance

Project Delivery and Execution

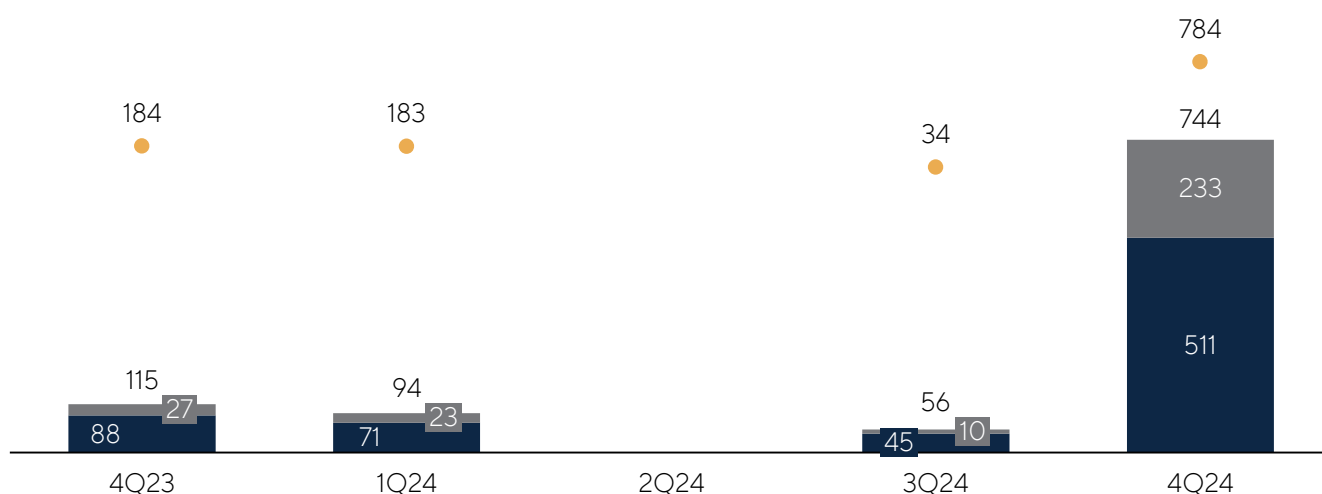
Project Delivery and Execution

In the fourth quarter of 2024, we delivered four developments, totaling R\$ 743.7 million in gross PSV (R\$ 510.9 million % Melnick) and 784 units delivered. In the year, we delivered 7 developments, totaling R\$ 893.1 million in gross PSV (R\$ 627.5 million % Melnick).

Development	Business Unit	PSV 100% ¹ (R\$ '000)	Melnick PSV ² (R\$ '000)	Usable Area ³ (m2)	Unit ³	Average Unit Price (R\$ '000)	Segment
1Q2024		93,933	71,394	6,634	183	390	
GO Rio Branco	INC	93,933	71,394	6,634	183	342	Residential
2Q2024		-	-	-	-	-	
3Q2024		55,523	45,119	4,439	34	1,327	
Hillside	INC	55,523	45,119	4,439	34	1,327	Residential
4Q24		743,668	510,957	121,926	784	759	
Botanique	INC	181,676	130,346	10,992	103	1,265	Residential
Zen	LOT	109,783	25,644	86,370	299	367	Urban Development
Go Carlos Gomes	INC	70,957	64,061	4,098	121	529	Residential
Carlos G. Square - F1	INC	290,563	204,751	13,647	82	2,497	Commercial
Carlos G. Square - F2	INC	90,689	86,155	6,819	179	481	Residential
Total		893,124	627,470	132,999	1,001	779	

¹ PSV of physical swap and sales commissions, gross. ² Physical swap and sales commissions, net. ³ Physical swap, net. Value considering selling prices at the time of launch.

■ Gross PSV ■ Net PSV ● Units Delivered



As of December 31, 2024, the Company had 28 active construction sites, of which 19 of the developer, 6 of the urban development, and 3 of Open.



Carlos Gomes Square

Delivered 4Q24

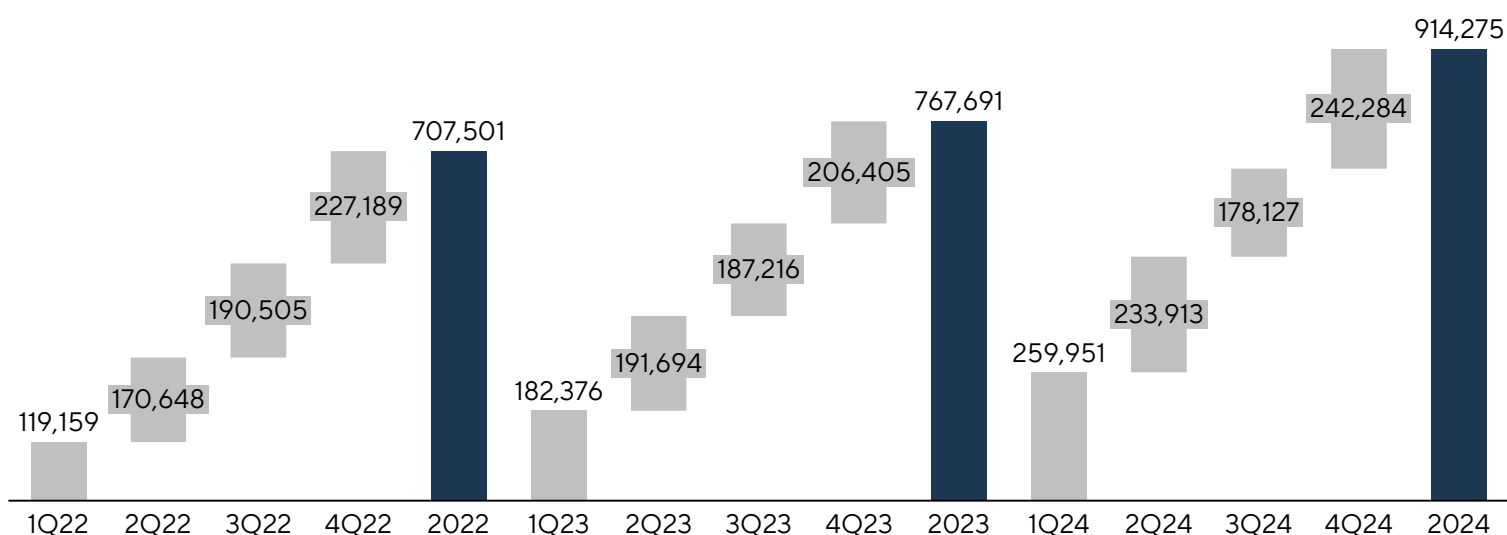
Operational Performance

Transfers and Receivables

Transfers and Receivables

The process of transfers (mortgages to customers) remains the Company's focus given its importance for the cash flow. The following table shows total receivables from customers (units under construction and finished ones). We earned R\$ 242.3 million in the fourth quarter of 2024, and R\$ 914.3 million in 2024.

R\$ '000	1Q22	2Q22	3Q22	4Q22	1Q23	2Q23	3Q23	4Q23	1Q24	2Q24	3Q24	4Q24
Units under construction	88	130	142	190	163	137	95	134	197	159	131	137
Units completed	31	40	49	37	19	55	92	72	63	75	47	106
Total	119	171	191	227	182	192	187	206	260	234	178	242

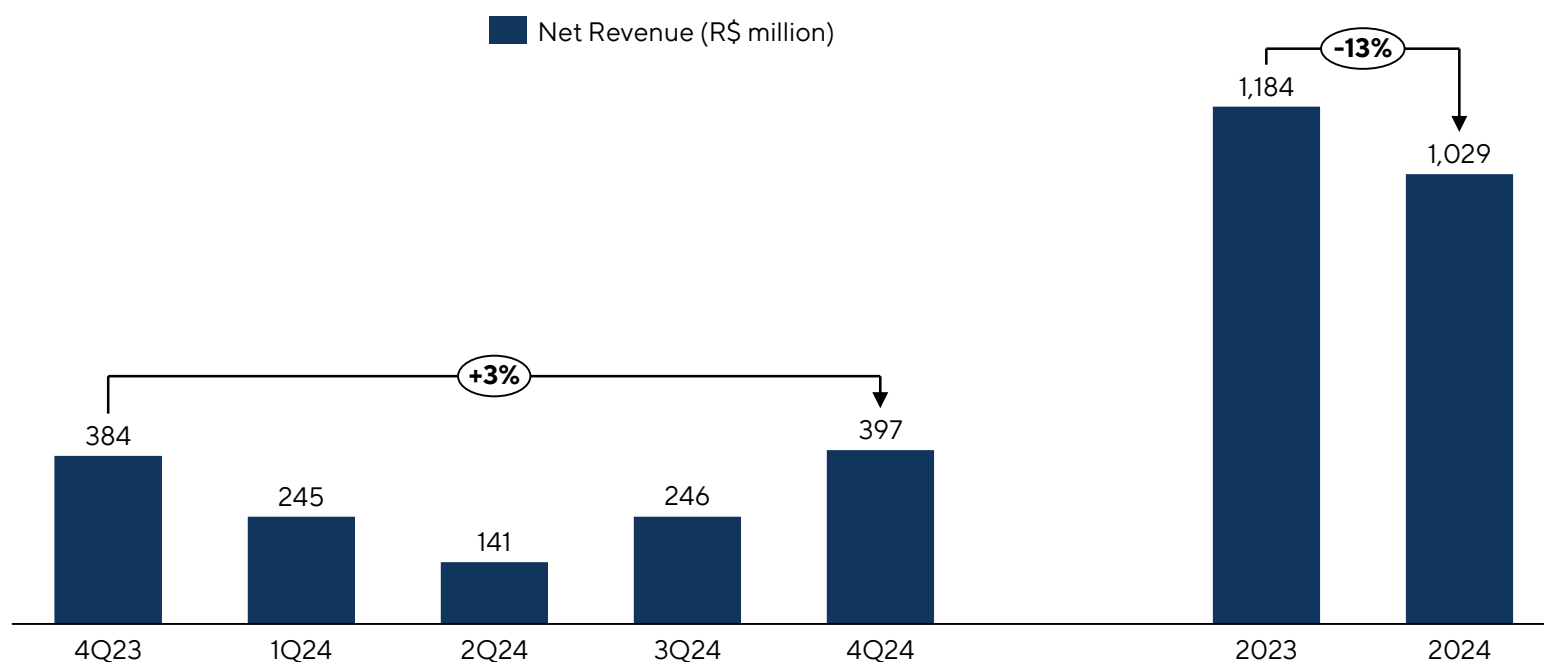


Economic and Financial Performance

Net Revenue

Net Revenue

In the fourth quarter of 2024, we had a net operating revenue of R\$ 397 million, a 3% increase when compared to 4Q23. In 2024, operating net revenue totaled R\$ 1,029 billion, a 13% decrease when compared to 2023.



Hillside

Delivered 3Q24

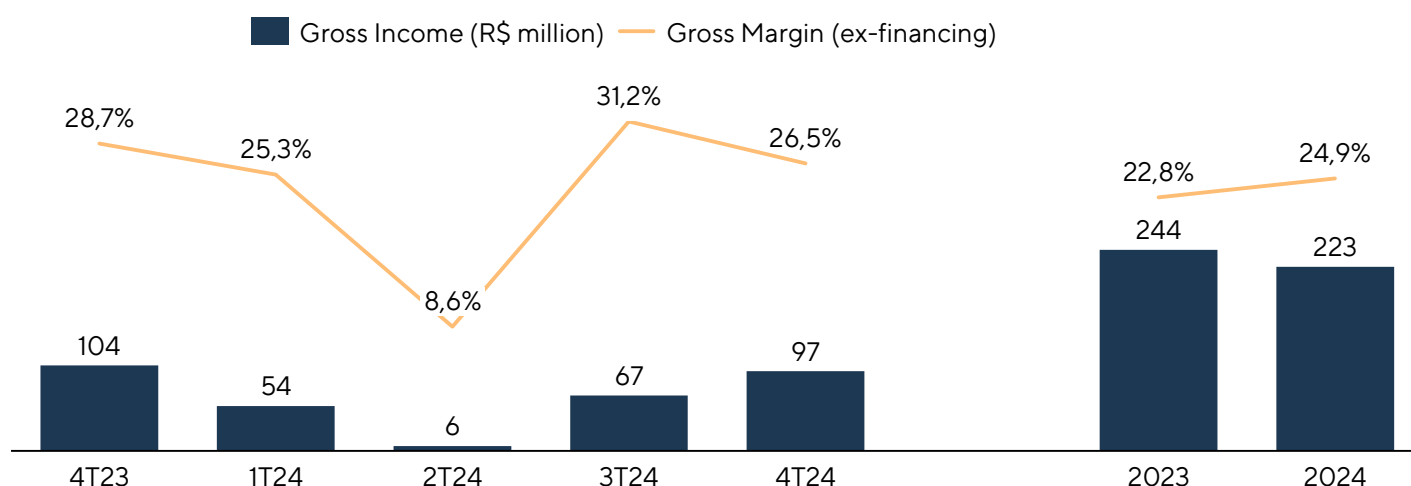


Economic and Financial Performance

Gross Income and Gross Margin

Gross Income and Gross Margin

In the fourth quarter, we had R\$ 97 million in gross income. Gross margin reached 26.5%, excluding effects of financial charges appropriated to cost. In 2024, gross margin totaled R\$ 223 million, and gross Margin reached 24.9%, excluding effects of financial charges appropriated to cost.



¹ When REF Margin and Inventory margin are earned, they will benefit from the revenues from services and the indexing of the portfolio by INCC.

It is important to mention that the Company does quarterly reappraisals of its inventory's value in order to best reflect the sales pricing expectations in light of the current market, excluding commissions and marketing expenses.

Ref. 3Q24 (R\$ million)	Gross Margin	REF Margin ¹	Inventory Gross Margin
Net Revenue	1.029,0	1.229,1	1.449,9
COGS	-805,5	-848,9	-971,3
Construction and Land	-772,8	-848,9	-960,5
Financial charges	-32,7	0,0	-10,8
Gross Income	223,5	380,2	478,6
Gross Margin (%)	21,72%	30,93%	33,01%
Gross margin (%) ex-financing	24,90%	30,93%	33,75%

It is important to point out that Melnick updates the estimated costs of the projects on a monthly basis; not only considering the variation of the INCC index in the period, but also the estimated cost effectively updated by our technical department. In the table below, we can see the yearly cost to be incurred in all the projects currently under construction, including sold and not sold units (inventory).

Year	Cost to Incur 4Q24		
	Sold Units (R\$ mi)	Inventory Units (R\$ mi)	Total (R\$ mi)
2024	412.917	155.974	568.891
2025	344.532	183.426	527.958
2026	87.238	75.790	163.028
2027	4.174	4.513	8.687
Total	848.861	419.703	1.268.564

Economic and Financial Performance

Selling, General & Administrative, and Other Expenses

Selling, General & Administrative, and Other Expenses

In the fourth quarter of 2024, operating expenses totaled R\$ 45.4 million. In 2024, operating expenses totaled R\$ 157.3 million. The breakdown is as follows:

	4Q23	1Q24	2Q24	3Q24	4Q24	2023	2024
Selling	18,272	14,634	15,184	16,528	19,292	79,211	65,639
General and Administrative	18,749	15,543	19,294	17,798	24,768	67,872	77,403
Other expenses, net	5,768	-662	11,234	2,314	1,415	7,891	14,301
Operating Expenses	42,790	29,515	45,712	36,640	45,475	154,974	157,343
% of Net Revenue (LTM)	13.09%	13.24%	15.07%	15.22%	15.29%	13.09%	15.29%
% G&A / Net Revenue	4.88%	6.34%	13.70%	7.25%	6.23%	5.73%	7.52%

Other expenses, net (provisions):

	4Q23	1Q24	2Q24	3Q24	4Q24	2023	2024
Contingency fund	1,811	-45	-245	1,567	-3,700	4,288	-2,423
Provision for cancellations - IFRS 9 (a)	300	-160	-454	349	-1,256	-127	-1,521
Other expenses, net	3,657	-457	11,933	398	6,370	3,734	18,246
Other expenses, net	5,768	-662	11,234	2,314	1,414	7,894	14,301

^a Explanatory note 12(c, d, e) to Financial Statements.

Zen Concept Resort

Delivered 4Q24



Economic and Financial Performance

Financial Results and EBITDA

Financial Results

We closed the fourth quarter of 2024 with R\$ 12.4 million in income. In 2024, we had R\$ 54.2 million in income. The breakdown is as follows:

	4Q23	1Q24	2Q24	3Q24	4Q24	2023	2024
Financial Expenses	-982	-4,062	-853	-720	-1,891	-4,458	-7,526
Financial expenses	-982	-4,062	-853	-720	-1,891	-4,458	-7,526
Financial Revenue	24,157	28,276	21,204	21,683	23,292	90,080	94,455
With financial investments	12,574	12,580	13,597	16,160	18,054	53,907	60,391
With customers	11,583	15,696	7,607	5,523	5,238	36,173	34,064
Financial Net Result	23,175	24,214	20,351	20,963	21,401	85,622	86,929
Reclassification of expenses recognized as cost	-6,737	-7,952	-6,482	-9,355	-8,909	-26,330	-32,698
Financial Results	16,438	16,262	13,869	11,608	12,492	59,292	54,231

EBITDA

EBITDA history is as follows¹:

EBITDA Reconciliation	4Q23	1Q24	2Q24	3Q24	4Q24	2023	2024
Income before IRPJ and CSLL	87,035	47,860	-17,295	57,943	75,938	182,336	164,449
(+) Financial Result	-23,175	-24,214	-20,351	-20,963	-21,401	-85,622	-86,929
(+) Depreciation and Amortization	1,424	1,083	1,015	997	1,038	4,569	4,133
EBITDA	65,283	24,729	-36,631	37,977	55,575	101,283	81,653
EBITDA Margin	16.98%	10.09%	-26.01%	15.47%	13.98%	8.56%	7.94%
(+) Financial expenses recognized as cost	6,737	7,952	6,482	9,355	8,909	26,330	32,698
Adjusted EBITDA	72,020	32,681	-30,149	47,332	64,484	127,613	114,351
Adjusted EBITDA Margin (%)	18.73%	13.33%	-21.41%	19.27%	16.22%	10.78%	11.11%

The Company understands Adjusted EBITDA offers a better determination of the operational results.

According to the accounting standards applicable to construction, the financial costs related to financing are capitalized at the cost of Real Estate Sold. Therefore, the EBITDA, which should not include interest, includes the part related to production financing. The balance is presented in explanatory note 7 to the Company's Financial Statements.

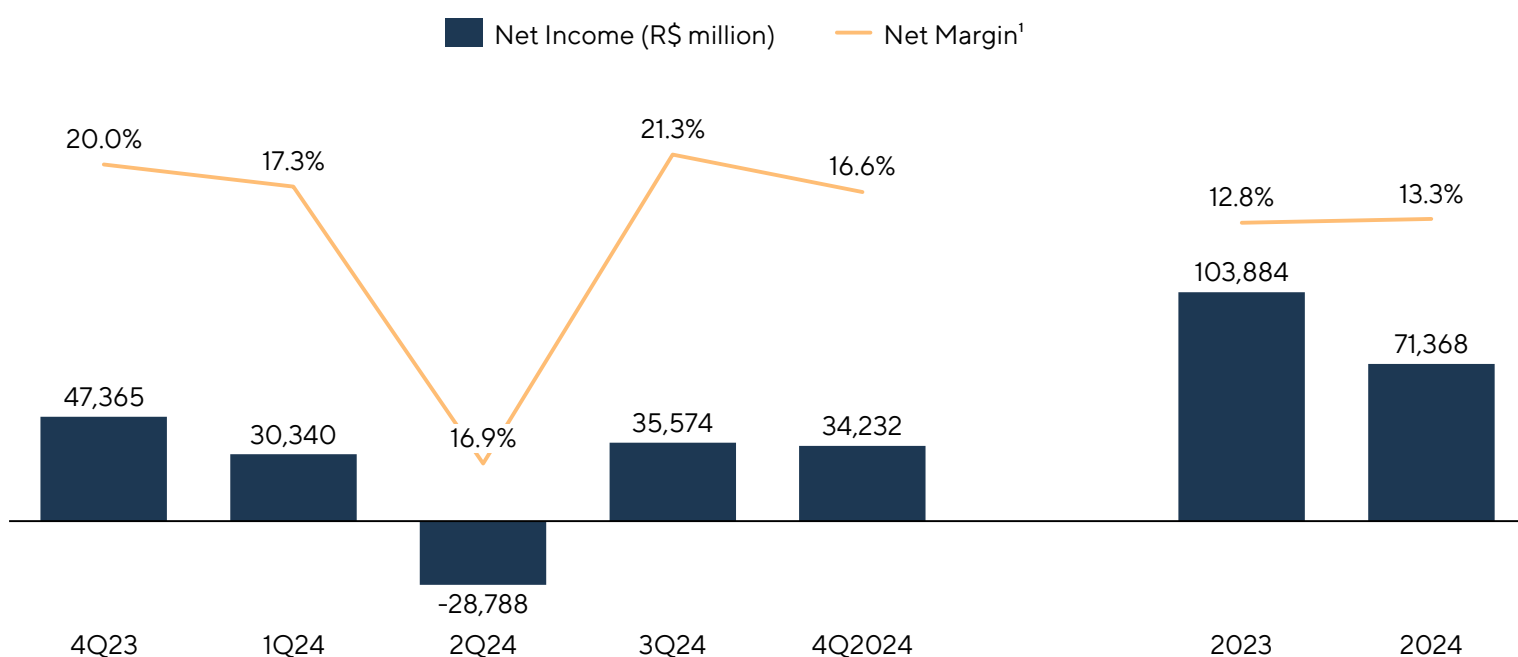
¹ EBITDA: earnings before taxes, interest, financial charges recognized as cost, depreciation, and amortization.

Economic and Financial Performance

Net Income and Net Margin

Net Income and Net Margin

In the fourth quarter of 2024, net income totaled R\$ 34.2 million, and net margin before minorities' interest was at 16.6%. In 2024, net income and net margin¹ totaled R\$ 71.3 million and 13.3%, respectively.



¹ Given that net income considers minorities' interest, net margin is also related to net income before minorities' interest.

Botanique Residence

Delivered 4Q24



Economic and Financial Performance

Financial Structure and Cash Generation (Cash Burn)

Financial Structure

In the fourth quarter of 2024, balance availability (cash, cash equivalents, bonds and securities, and restricted cash) totaled R\$ 464.8 million.

In this period, loans and borrowings totaled R\$ 360.3 million, which are entirely guaranteed by projects' receivables or inventory.

The table below shows our capital structure. We closed the fourth quarter of 2024 with R\$ 104.5 million in Net Cash, accounting for 8.6% of the Equity:

	4Q23	1Q24	2Q24	3Q24	4Q24
Production SFH	-278.0	-285.8	-320.6	-338.3	-354.9
Production CRI	-7.3	-2.6	-0.3	-5.5	-5.5
Gross Debt	-285.3	-288.5	-320.9	-343.8	-360.3
Cash	400.2	454.9	506.3	519.5	464.8
Net Cash	115.0	166.4	185.4	175.7	104.5
Equity	1,205.2	1,236.7	1,168.9	1,206.1	1,211.6
Net Cash / Equity	9.5%	13.5%	15.9%	14.6%	8.6%

Cash Generation (Cash Burn)

In the fourth quarter of 2024, cash burn totaled R\$ -31.2 million. In 2024, cash generation totaled R\$ 70.9 million.

Cash burn breakdown for the latest 5 quarters is as follows:

	4Q23	1Q24	2Q24	3Q24	4Q24
Initial Net Cash	165.7	115.0	166.4	185.4	175.7
Final Net Cash	115.0	166.4	185.4	175.7	104.5
Net Cash Variation	-50.7	51.5	19.0	-9.7	-71.2
Dividends and contributions	57.3	-	41.4	-	40.0
Stock buyback	-	-	-	-	-
Cash burn	6.5	51.5	60.4	-9.7	-31.2



Economic and Financial Performance

Accounts Receivable from Customers

Accounts Receivable from Customers

We closed the fourth quarter of 2024 with R\$ 407.7 million in receivables from finished units. Breakdown of such amounts is as follows:

Nature	(R\$ million)
Customers with fiduciary sale	237.3
Transfers of (delinquent and non-delinquent) customers	191.3
Provision for cancellations	-20.9
Total	407.7

Recognized accounts receivable (R\$ 945.2 million) were stable in relation to the previous quarter. The balance of accounts receivable from the units sold but not yet finished is not fully expressed as an asset in the financial statements since this balance is recognized as the construction progresses (percent of completion). As per the schedule below, of the total receivables worth R\$ 1.99 billion (earned receivables plus receivables recognized in the balance sheet), R\$ 1.93 billion will become due, and have the following collection schedule:

Year	(R\$ million)
2025	712.1
2026	528.1
2027	324.4
After 2028	366.6
Total	1,931.2

Accounts receivable are adjusted by the INCC index until the delivery of keys and then by the variation of the pricing index (IPCA) plus interest at 10% - 12% per annum recognized pro rata temporis. Such amounts may be paid by the client, transferred to banks (mortgage to customers), or securitized.

Annex 1 – Income Statement

(Consolidated – R\$ thousand)

INCOME STATEMENT	4Q23	1Q24	2Q24	3Q24	4Q24	2023	2024
Net Revenue from Sales and/or Services	384,420	245,143	140,815	245,563	397,470	1,183,709	1,028,992
Cost of goods sold	-280,841	-191,021	-135,174	-178,403	-300,919	-939,962	-805,517
Gross Income	103,579	54,122	5,641	67,160	96,551	243,747	223,475
<i>Gross Margin</i>	26.94%	22.08%	4.01%	27.35%	24.29%	20.59%	21.72%
<i>Gross Margin (Ex-financing)</i>	28.70%	25.32%	8.61%	31.16%	26.53%	22.82%	24.90%
Operating Expenses	-42,790	-29,515	-45,710	-36,640	-45,475	-154,974	-157,340
Selling	-18,272	-14,634	-15,184	-16,528	-19,292	-79,211	-65,639
General and Administrative	-18,749	-15,543	-19,294	-17,798	-24,768	-67,872	-77,403
Other Operating Expenses, Net	-5,768	662	-11,232	-2,314	-1,415	-7,891	-14,298
Operating income before financial result	60,789	24,607	-40,069	30,520	51,076	88,772	66,135
Equity Holdings' Income							
Equity Accounting	3,070	-961	2,425	6,460	3,461	7,941	11,385
Financial Results	23,175	24,214	20,351	20,963	21,401	85,622	86,929
Financial Expenses	-982	-4,062	-853	-720	-1,891	-4,458	-7,526
Financial Revenue	24,157	28,276	21,204	21,683	23,292	90,080	94,455
Income before IRPJ and CSLL	87,035	47,860	-17,293	57,943	75,938	182,335	164,449
IRPJ and CSLL	-10,075	-5,482	-6,571	-5,758	-9,805	-30,387	-27,616
Current	-7,871	-4,880	-8,130	-5,011	-7,771	-25,367	-25,792
Deferred	-2,204	-602	1,559	-747	-2,034	-5,020	-1,824
Net Income before Minority Shareholders' Interest	76,959	42,378	-23,864	52,185	66,133	151,948	136,833
Minority Shareholders' Interest	-29,595	-12,038	-4,914	-16,611	-31,901	-48,064	-65,465
Net Income for the Year	47,365	30,340	-28,788	35,574	34,232	103,884	71,368
Net Margin	12.32%	12.38%	-20.44%	14.49%	8.61%	8.78%	6.94%
Net Margin (without minorities)	20.02%	17.29%	-16.95%	21.25%	16.64%	12.84%	13.30%

Annex 2 – Balance Sheet

(Consolidated – R\$ thousand)

ASSETS	12/31/2023	3/31/2024	6/30/2024	9/30/2024	12/31/2024
Cash and cash equivalents	1,580	1,045	812	3,710	5,140
Bonds and securities	397,595	447,863	499,878	508,551	457,647
Accounts receivable	709,843	678,312	695,827	683,114	705,111
Properties to be sold	853,518	784,652	815,751	838,070	777,411
Other accounts receivable	28,901	26,572	35,107	39,426	41,938
Current Assets	1,991,437	1,938,444	2,047,375	2,072,871	1,987,247
Bonds and Securities Ip	1,039	5,981	5,659	7,228	2,024
Accounts receivable	309,560	386,632	302,680	344,000	419,649
Properties to be sold	71,000	68,371	46,339	36,237	79,279
Advances for future investments	674	848	796	1,277	1,310
Related parties	222	222	809	143	97
Other accounts receivable	12,841	14,012	14,238	14,856	15,595
Investments	23,386	23,627	24,941	30,901	77,658
Right of use	1,666	4,452	4,033	3,600	3,084
Fixed assets	9,420	9,005	8,775	8,559	8,223
Intangible assets	128	99	209	411	529
Non-current assets	429,936	513,249	398,147	447,212	607,448
Total assets	2,421,373	2,451,693	2,455,854	2,520,083	2,594,695
LIABILITIES	12/31/2023	3/31/2024	6/30/2024	9/30/2024	12/31/2024
Suppliers	53,465	41,188	33,949	32,037	43,081
Accounts Payable, Real Estate Property Purchase	68,511	67,696	73,958	74,381	87,708
Loans and borrowing	145,523	115,564	160,138	229,298	125,530
Current taxes and contributions	9,493	7,475	8,462	5,388	9,436
Deferred taxes and contributions	18,460	19,113	12,916	13,027	13,568
Advances from Customers	235,536	298,937	323,602	276,242	289,082
Proposed dividends	-	-	-	-	-
Provisions	58,757	59,234	62,837	61,794	56,629
Related parties	43,406	9,944	6,838	13,963	18,056
Other accounts payable	52,674	40,943	38,757	44,819	34,436
Current Liabilities	685,825	660,094	721,456	750,949	677,526
Advances from Customers	78,795	82,079	131,425	162,082	156,039
Accounts Payable, Real Estate Property Purchase	141,713	120,699	105,318	100,258	103,397
Provisions	33,793	30,297	27,762	30,103	27,757
Loans and borrowing	139,736	172,914	160,796	114,489	234,803
Other accounts payable	-	-	-	-	-
Differed taxes and contributions	16,807	17,409	21,799	23,220	27,206
Long-Term Liabilities	410,844	423,398	447,100	430,152	549,202
Capital stock	1,109,029	1,109,029	1,109,029	1,109,029	1,109,029
Treasury Stock	-19,453	-19,453	-12,646	-12,646	-10,941
Stock Option Plan	14,812	15,931	11,581	13,178	22,715
Income Reserve	54,204	59,398	59,398	59,398	62,967
Retained incomes	46,605	30,340	1,560	37,136	-
Proposed Additional Dividends	-	41,411	-	-	27,794
Equity	1,205,197	1,236,656	1,168,922	1,206,095	1,211,564
Non-controlling shareholders' interest	119,507	131,545	118,377	132,887	156,403
Total Equity	1,324,704	1,368,201	1,287,299	1,338,982	1,367,967
Total Liabilities and Equity	2,421,373	2,451,693	2,455,855	2,520,083	2,594,695

Annex 3 – Cash Flow Statement

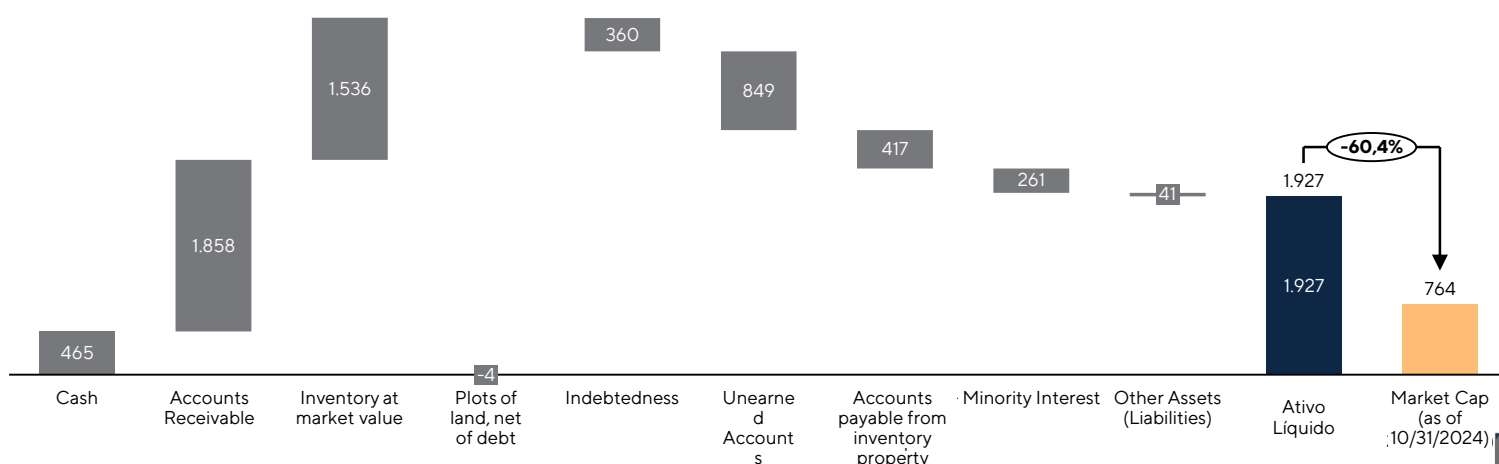
(Consolidated – R\$ thousand)

CASH FLOW FROM OPERATING ACTIVITIES	4Q23	1Q24	2Q24	3Q24	4Q24
Profit before income and social contribution taxes	87.038	47.860	-17.295	57.946	75.938
Adjustments to reconcile earnings before income tax and social contribution					
Equity Accounting	-3.070	961	-2.425	-6.460	-3.461
Depreciation and amortization	1.219	1.083	1.015	997	1.038
Contingency fund, net	314	-2.483	-875	4.103	-2.278
Provision for guarantees, net	2.719	-556	802	960	16.066
Provision for cancellations, net	599	-1.680	3.122	-2.273	-5.308
Provision for profit sharing	1.574	1.700	-1.981	1.833	3.094
Provisioned interest	-5.826	-5.155	-6.537	-5.778	-5.103
Accounts receivable	-102.480	-45.541	66.437	-28.607	-97.646
Properties to be sold	69.050	71.495	-9.067	-12.217	17.617
Other accounts receivable	1.535	1.158	-8.762	-4.936	-3.251
Suppliers	672	-12.277	-7.240	-1.911	11.044
Accounts Payable, Real Property Purchase	-8.198	-21.829	-9.119	-4.637	16.466
Advances from Customers	-49.513	66.685	74.011	-16.703	6.797
Other liabilities	4.221	-11.975	1.008	3.534	-13.173
Cash generated by (applied in) operations	-146	89.446	83.094	-15.638	19.329
Interest paid	-7.104	-6.244	-6.753	-8.697	-9.250
Paid income tax and social security	-5.055	-4.880	-8.130	-5.011	-7.771
Net cash applied in operating activities	-12.305	78.322	68.211	-29.346	2.308
INVESTMENTS CASH FLOW					
Bonds and securities	56.225	-43.128	-38.096	4.456	70.560
Acquisition of property, plant and equipment and intangible assets	-517	-3.423	-477	-550	-305
Increase (decrease) of investments	-421	-1.204	1.112	500	-43.295
Increase (decrease) in advance for future capital increase in investees	281	-174	-288	-141	-33
Net cash from investments	55.568	-47.929	-37.749	4.265	26.927
CASH FLOW FROM FINANCING ACTIVITIES					
Raised loans and borrowings	18.747	39.266	60.477	39.801	59.006
Amortization of loans and borrowings	-15.369	-36.732	-28.326	-17.170	-42.561
Related parties	5.867	-33.462	-3.353	7.451	4.139
Dividend paid	-57.280	0	-41.411	0	-40.005
Non-controlling shareholders' transactions	770	0	-18.082	-2.102	-8.385
Net cash generated by financing activities	-47.265	-30.928	-30.695	27.980	-27.806
NET INCREASE (DECREASE) OF CASH AND CASH EQUIVALENTS	-4.002	-535	-233	2.898	1.430

Annex 4 – NAV

(Consolidated – R\$ thousand)

Net Assets	12/31/2024
Cash/Cash equivalents and financial investments	464.811
Loans, Financing and Debentures to be paid	(360.333)
Net indebtedness	104.478
Accounts receivable from customers, on-balance	1.116.659
Accounts receivable from customers, off-balance	1.256.175
Advances from customers	(437.020)
Taxes on accounts receivable from customers	(77.433)
Building obligations ref. sold properties	(848.897)
Accounts receivable from customers, Net	1.009.484
Units in inventory at market value	1.528.087
Provision for cancellations at market value	72.224
Taxes on sale of units in inventory	(64.012)
Estimated costs to be incurred on properties in inventory	(419.703)
Adjustment of costs to be incurred from phases already accounted for	2.393
Net inventory	1.118.989
Inventory of plots of land, on-balance	186.755
Debt from plots of land, on-balance	(162.265)
Debt from plots of land already launched	(28.840)
Plots of land	(4.350)
Minorities' interest (on-balance)	(156.403)
Minorities' interest (off-balance)	(104.307)
Minority Shareholders' Interest	(260.710)
Projects consolidated by equity method (on-balance)	77.658
Projects consolidated by equity method (off-balance)	
Projects consolidated by equity method	77.658
Other assets	70.776
Other liabilities	(189.395)
Other assets (liabilities)	(118.619)
Net assets	1.926.931



Annex 5 – Land Bank

Plot of Land	Location	Date of Purchase	Areas (m ²)		Units	Expected PSV	
			Plot of Land	Usable		Total	Melnick
Plot - I	Urban Development	Nov-2016	375,449	137,307	393	38,142	19,071
Plot - II	Developer	Jan-2018	17,168	34,498	416	260,548	260,548
Plot - III	Developer	Jan-2018	17,168	33,895	260	278,856	278,856
Plot - IV	Urban Development	Feb-2018	1,007,596	340,909	1,251	96,895	48,448
Plot - IX	Urban Development	Feb-2018	1,166,354	289,434	1,446	231,973	115,987
Plot - V	Developer	Nov-2018	7,947	12,726	326	138,335	138,335
Plot - VI	Urban Development	Jul-2018	172,661	86,729	462	28,249	14,124
Plot - VII	Developer	Nov/20	10,555	18,976	162	209,206	209,206
Plot - VIII	Developer	Jul-2021	2,788	6,864	42	89,081	89,081
Plot - X	Developer	May-2021	3,197	9,140	48	106,294	106,294
Plot - XI	Developer	May-2021	4,052	6,376	100	50,941	33,112
Plot - XII	Urban Development	May-2010	394,157	222,698	389	241,251	120,626
Plot - XIII	Urban Development	May-2010	275,664	155,750	243	144,319	72,160
Plot - XIV	Urban Development	May-2010	284,752	160,885	243	144,319	72,160
Plot - XIX	Urban Development	Jan-2017	422,603	169,905	876	84,948	42,474
Plot - XV	Developer	Jun-2022	9,316	23,090	495	264,997	264,997
Plot - XVI	Developer	Oct-2021	25,225	7,680	114	54,672	54,672
Plot - XVII	Urban Development	Mar/23	260,569	66,719	233	72,877	36,438
Plot - XVIII	Urban Development	Mar/23	111,328	64,849	303	58,982	29,491
Plot - XX	Urban Development	May/23	57,522	46,113	133	87,646	43,823
Plot - XXI	Urban Development	May/23	56,657	41,919	131	85,766	42,883
Plot - XXII	Urban Development	May/23	42,740	31,622	99	64,699	32,349
Plot - XXIII	Urban Development	May/23	57,410	31,569	99	64,591	32,295
Plot - XXIV	Urban Development	May/23	57,557	42,584	133	87,128	43,564
Plot - XXIX	Developer	Dec/23	4,133	16,195	140	167,988	167,988
Plot - XXVI	Developer	Mar/24	2,879	9,939	63	138,465	138,465
Plot - XXVII	Developer	Sep/24	8,763	12,691	163	109,955	109,955
Plot - XXVIII	Developer	Dec/24	1,922	5,268	143	55,775	55,775
Plot - XXX	Developer	Dec/24	3,186	15,559	63	142,989	142,989
Plot - XXXI	Developer	Dec/24	14,916	30,485	576	143,363	143,363

Annex 6 – Sales evolution and financial evolution of cost

Project	Launch	% Melnick	% Sold			% PoC		
			12/31/2024	9/30/2024	6/30/2024	12/31/2024	9/30/2024	6/30/2024
Hom lindaia	4Q12	100%	97%	95%	94%	100%	100%	100%
Nine	4Q12	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Icon - RS	1Q13	100%	94%	94%	93%	100%	100%	100%
Anita Garibaldi	4Q13	100%	95%	95%	94%	100%	100%	100%
Icon RS - 3 rd phase	2Q14	100%	100%	99%	99%	100%	100%	100%
Viva Vida Boulevard	4Q14	100%	99%	96%	96%	100%	100%	100%
Hom Nilo	3Q15	100%	96%	95%	92%	100%	100%	100%
MaxPlaza	4Q15	100%	93%	91%	89%	100%	100%	100%
Central Park-1 st phase	1Q16	60%	79%	78%	75%	92%	93%	92%
Central Park-2 nd phase	2Q16	60%	82%	79%	76%	92%	93%	92%
DOC Santana	2Q16	100%	93%	91%	89%	100%	100%	100%
MaxPlaza-2 nd phase	2Q16	100%	32%	32%	31%	100%	100%	100%
Reserva Bela Vista	4Q16	60%	97%	98%	95%	100%	100%	100%
Reserva do Lago	4Q16	60%	89%	87%	84%	100%	100%	100%
Vida Viva Horizonte - 2 nd phase	4Q16	100%	94%	94%	94%	100%	100%	100%
Grand Park Lindóia - Phase 1	4Q16	100%	92%	89%	86%	100%	100%	100%
Linked Teresópolis	3Q17	100%	80%	79%	72%	100%	100%	100%
Domingos de Almeida	3Q17	60%	97%	96%	93%	100%	100%	100%
Grand Park Lindóia - Phase 2	4Q17	100%	87%	83%	82%	100%	100%	100%
Península (Brilhante)	4Q17	60%	98%	98%	98%	100%	100%	100%
Vida Viva Linked	1Q18	100%	93%	92%	90%	100%	100%	100%
Pontal	3Q18	100%	83%	84%	84%	100%	100%	100%
Praça do Sol	4Q18	48%	96%	96%	92%	100%	100%	100%
Vivio Lindaia	4Q18	100%	98%	99%	99%	100%	100%	100%
Pontal - 2 nd phase	1Q19	100%	57%	60%	63%	100%	100%	100%
Central Park-3 rd phase	3Q19	60%	0%	0%	0%	92%	93%	92%
High Garden	3Q19	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Central Park Passo Fundo	4Q19	42%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
OPEN Canoas Centro - Phase 1	4Q19	100%	100%	100%	100%	95%	96%	94%
Radisson Moinhos 1903	4Q19	100%	90%	91%	91%	100%	100%	100%
GO24	1Q20	100%	98%	98%	97%	100%	100%	100%
Carlos Gomes Square - Phase 1	2Q20	100%	96%	96%	96%	100%	96%	93%
OPEN Canoas Centro - Phase 2	4Q19	100%	98%	98%	98%	95%	96%	94%
Carlos Gomes Square - Phase 2	3Q20	100%	92%	92%	92%	100%	96%	93%
Supreme Altos do Central Parque	4Q20	100%	88%	88%	88%	100%	100%	100%
Gran Park Lindaia - F3	1Q21	100%	97%	96%	94%	100%	100%	100%
Go Rio Branco	1Q21	100%	95%	95%	96%	100%	100%	100%
Casaviva	1Q21	50%	98%	98%	98%	100%	100%	100%
Botanique Residence	1Q21	100%	87%	88%	90%	100%	97%	94%
Seen Boa Vista	2Q21	100%	97%	95%	91%	94%	91%	86%
Hillside	3Q21	100%	93%	90%	90%	100%	100%	96%
Arte Country Club	3Q21	82%	93%	98%	98%	96%	94%	89%
GO Cidade Baixa	4Q21	100%	90%	93%	95%	88%	84%	78%
GO Carlos Gomes	4Q21	100%	83%	87%	90%	100%	92%	88%
Nilo Square - Residential	1Q22	50%	80%	73%	73%	67%	62%	56%
Zen Concept Resort	1Q22	35%	99%	99%	99%	100%	95%	92%
Open Protásio	1Q22	100%	92%	91%	91%	92%	88%	80%
Nilo Square F2	2Q22	50%	84%	82%	82%	67%	62%	56%
OPEN Canoas Centro - Phase 3	2Q22	100%	98%	98%	99%	95%	96%	94%
Seen Menino Deus	3Q22	100%	75%	74%	75%	70%	65%	62%
Ther Garden - Residential 1	3Q22	25%	100%	100%	100%	93%	90%	84%
The Garden - Residential 2	4Q22	25%	91%	91%	88%	74%	68%	65%
Grand Park Moinhos - Phase 1	4Q22	100%	93%	92%	96%	51%	47%	42%
Arbo Village Park	4Q22	33%	66%	64%	62%	82%	75%	69%
Nilo Square Hotel	1Q23	50%	95%	97%	98%	67%	62%	56%
Grand Park Moinhos - Phase 2	1Q23	100%	82%	81%	78%	51%	47%	42%
Arte Cidade Nilo - Phase 1	1Q23	100%	56%	47%	46%	40%	38%	35%
The Garden - Residential 3	3Q23	25%	79%	75%	68%	83%	82%	81%
Go Bom Fim	3Q23	65%	92%	91%	91%	46%	39%	35%
Casa Moinhos	3Q23	100%	62%	67%	67%	60%	55%	52%
Las Piedras	4Q23	50%	73%	73%	72%	65%	61%	58%
Raro	4Q23	50%	100%	100%	100%	60%	54%	48%
High Garden Rio Branco	1Q24	100%	62%	58%	54%	25%	22%	19%
Zayt	1Q24	100%	41%	38%	38%	32%	31%	30%
Grand Park Moinhos	3Q24	100%	37%	32%		51%	47%	
GO MOINHOS	3Q24	100%	62%	62%		33%	27%	
YOFI	3Q24	50%	47%	42%		44%	40%	
Open Alto Ipiranga	3Q24	100%	79%	42%		20%	18%	
Jazz	4Q24	100%	34%			30%		
Green Field	4Q24	33%	91%			52%		
Peninsula Xangri-la Norte	4Q24	50%	94%			41%		
Open Alto Ipiranga	4Q24	100%	79%			20%		

melnick