continuação

b) Despesas comerciais, gerais e administrativas e remuneração dos administradores:

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|---|---|---|---|
| | 01/01/2024 a 31/12/2024 | 01/01/2023 a 31/12/2023 | 01/01/2024 a 31/12/2024 | 01/01/2023 a 31/12/2023 |
| Benefícios a empregados (nota 16.c) | (21.567) | (21.217) | (26.929) | (25.878) |
| Remuneração dos administradores (nota 20.c) | (23.083) | (15.550) | (23.083) | (15.550) |
| Consultorias | (10.341) | (11.129) | (12.286) | (12.937) |
| Viagens e deslocamentos | (581) | (929) | (649) | (960) |
| Consumos diversos | (7.092) | (6.905) | (8.769) | (8.804) |
| Bônus | (5.426) | (2.675) | (5.687) | (3.743) |
| Despesas com vendas | - | (68) | (57.924) | (65.300) |
| Despesas com estandes de venda | - | - | (7.715) | (13.911) |
| | (68.090) | (58.473) | (143.042) | (147.083) |
| Despesas comerciais | - | (68) | (65.639) | (79.211) |
| Despesas gerais e administrativas | (45.007) | (42.855) | (54.320) | (52.322) |
| Remuneração dos administradores | (23.083) | (15.550) | (23.083) | (15.550) |
| | (68.090) | (58.473) | (143.042) | (147.083) |

c) Benefícios a empregados:

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|---|---|---|---|
| | 01/01/2024 a 31/12/2024 | 01/01/2023 a 31/12/2023 | 01/01/2024 a 31/12/2024 | 01/01/2023 a 31/12/2023 |
| Salários | (14.544) | (15.486) | (18.771) | (17.885) |
| Encargos | (3.448) | (2.385) | (3.909) | (4.078) |
| Outros benefícios | (3.575) | (3.346) | (4.249) | (3.915) |
| | (21.567) | (21.217) | (26.929) | (25.878) |

17. RESULTADO FINANCEIRO

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|---|---|---|---|
| | 01/01/2024 a 31/12/2024 | 01/01/2023 a 31/12/2023 | 01/01/2024 a 31/12/2024 | 01/01/2023 a 31/12/2023 |
| Juros | (7) | (42) | (66) | (92) |
| Desconto | - | - | (5.159) | (2.307) |
| Despesas bancárias, comissão e fiança | (771) | (126) | (2.301) | (2.059) |
| | (778) | (168) | (7.526) | (4.458) |
| Receitas financeiras | | | | |
| Rendimentos de aplicações financeiras | 27.702 | 25.021 | 56.732 | 53.907 |
| Atualização monetária das contas a receber | - | - | 34.064 | 34.379 |
| Outras receitas financeiras | 3.290 | 148 | 913 | 1.794 |
| Receitas de mútuo | 8.030 | 12.790 | 2.746 | - |
| | 39.022 | 37.959 | 94.455 | 90.080 |
| Resultado financeiro | 38.244 | 37.791 | 86.929 | 85.622 |

18. OUTRAS DESPESAS LÍQUIDAS

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|---|---|---|---|
| | 01/01/2024 a 31/12/2024 | 01/01/2023 a 31/12/2023 | 01/01/2024 a 31/12/2024 | 01/01/2023 a 31/12/2023 |
| Despesas manutenção de obras | (13.426) | (6.999) | - | - |
| Outras receitas e despesas operacionais (i) | (3.667) | (3.254) | (18.244) | (1.468) |
| | (17.093) | (10.253) | (18.244) | (1.468) |

(i) Conforme informado na nota 1, item (v), o saldo consolidado acumulado em 31 de dezembro de 2024, contempla, majoritariamente, o efeito da provisão para valor recuperável nos gastos incorridos em prospecção e landbank em determinadas sociedades (R$ 12.090) e reconhecimento de multas contratuais (R$ 875). 19. DESPESA DE IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL: A reconciliação entre a despesa de imposto de renda e contribuição social pelas alíquotas nominal e efetiva está demonstrada a seguir:

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|---|---|---|---|
| | 01/01/2024 a 31/12/2024 | 01/01/2023 a 31/12/2023 | 01/01/2024 a 31/12/2024 | 01/01/2023 a 31/12/2023 |
| Lucro antes do IRPJ e da CSLL | 71.368 | 103.885 | 164.449 | 182.336 |
| Alíquota - 34% | (24.265) | (35.321) | (55.913) | (61.994) |
| Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial) | 39.391 | 39.493 | 3.871 | 2.700 |
| Efeito sobre adições | 346 | 5.724 | 1.342 | (2.183) |
| Efeito no resultado de controladas entre a tributação pelo lucro real e a tributação pelo lucro presumido/ regime especial de tributação | - | - | 44.886 | 47.480 |
| Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos f iscais (i) | (15.472) | (9.896) | (21.802) | (16.390) |
| | - | - | (27.616) | (30.387) |
| Despesa de imposto de renda e contribuição social – corrente | - | - | (25.792) | (25.367) |
| Despesa de imposto de renda e contribuição social – diferido | - | - | (1.824) | (5.020) |
| Total | - | - | (27.616) | (30.387) |

(i) A controladora adota o sistema de apuração pelo lucro real e não registra os créditos tributários em virtude de nao ser provável, neste momento, a geração de lucros tributáveis futuros.

20. PARTES RELACIONADAS: a) Saldos

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|---|---|---|---|
| Ativo | 31/12/2024 | 31/12/2023 | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
| Adiantamento para futuro investimento (i) | | | | |
| Sociedades controladas | 154.438 | 102.006 | - | - |
| Sociedades controladas em conjunto | 406 | 153 | 1.310 | 674 |
| | 154.844 | 102.159 | 1.310 | 674 |
| Mútuos com partes relacionadas (ii) | | | | |
| Sociedades controladas | 49.892 | 69.213 | - | - |
| | 49.892 | 69.213 | - | - |
| Débitos com redução de capital (iii) | | | | |
| Sociedades controladas | 32.051 | 66.598 | - | - |
| | 32.051 | 66.598 | - | - |
| Outras partes relacionadas | - | 109 | 97 | 222 |
| Não circulante: | | | | |
| Partes relacionadas | 236.787 | 238.079 | 1.407 | 896 |

(i) Adiantamentos para futuros investimentos: Não existem termos fixados de conversão dos adiantamentos para futuro aumento de capital em cotas que considerem um valor fixo de adiantamento por uma quantidade fixa de cotas, motivo pelo qual os saldos estão classificados como ativo financeiro no ativo não circulante. (ii) Mútuos com partes relacionadas: Os mútuos imobiliários são destinados principalmente para viabilizar a fase inicial dos empreendimentos, possuem correção monetária de CDI + 1% a.a., com prazo estabelecido de 12 meses. (iii) Débitos com redução de capital: Os débitos com redução de capital referem-se as movimentações financeiras ainda não ocorridas e com as devidas formalizações dos atos societários correspondentes.

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|---|---|---|---|
| Passivo | 31/12/2024 | 31/12/2023 | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
| Aluguéis a pagar | 2.208 | 129 | 2.208 | 129 |
| Mútuos com parte relacionadas | | | | |
| Sociedades controladas | 8.240 | 5.896 | - | - |
| Outras partes relacionadas | - | - | 15.848 | 43.277 |
| Circulante: | | | | |
| Partes relacionadas | 10.448 | 6.025 | 18.056 | 43.406 |

b) Transações com partes relacionadas

| Data da transação | Duração | Taxa de juros ou correção | Empresa | Conta no Balanço Patrimonial ou demonstração do resultado | Valor da transação | Saldo em 31/12/2024 | Saldo em 31/12/2023 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Transações efetivadas em períodos anteriores, com saldos em aberto | | | | | | | |
| Desenvolvimento de empreendimento imobiliário – participação no VGV | | | | | | | |
| 06/03/2018 | Até 1 ano após a habite-se | INCC | Melnick Even Aurora | Contas a pagar por aquisição de imóveis | 33.867 | - | 1.215 |
| 21/12/2018 | Até 1 ano após a habite-se | INCC | Melnick Even Coqueiro | Contas a pagar por aquisição de imóveis | 29.214 | 25.593 | 28.188 |
| 10/08/2022 | Até 1 ano após a habite-se | INCC | Melnick Even Octans | Contas a pagar por aquisição de imóveis | 62.027 | 36.778 | 55.116 |
| Prestações de serviços - Arquitetura | | | | | | | |
| Aluguel da sede | Indeterminado | SPEs | Custo dos imóveis vendidos | | 5.023 | - | 241 |
| | Indeterminado | IGP-M | Melnick Desenvolvimento | Direito de uso | 761 | - | 399 |
| Investimento – Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI | | | | | | | |
| 07/10/2022 | Mensal - até 4 a 9 anos | 10% + IPCA e 9% a.a + INCC | Melnick Desenvolvimento | Títulos e valores mobiliários | 13.001 | 9.892 | 36.912 |
| Contrato de Mútuo | | | | | | | |
| 19/06/2023 | Concluído | 1% a.m. + INCC | Melnick Even Hércules | Partes relacionadas | 36.911 | - | 8.440 |
| Total | | | | | 180.804 | 72.263 | 130.511 |
| Transações efetivadas no período | | | | | | | |
| Compra de Apartamento | | | | | | | |
| 20/02/2024 | Quitado | IPCA + 6%a.a. | Melnick Even Opala | Receita de vendas | 1.790 | - | - |
| 29/03/2024 | Quitado | INCC | Melnick Even Hércules | Receita de vendas | 43.274 | - | - |
| Total | | | | | 45.064 | - | - |

c) Remuneração da Administração: O pessoal-chave da Administração inclui os Conselheiros e Diretores. Em Assembleia Geral Ordinária realizada em 29 de abril de 2024, foi aprovada a verba anual global dos administradores da Companhia de até R$25.600 (R$19.389 em 2023), incluindo bônus, para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2024. As despesas apropriadas, incluindo bônus, estão demonstradas a seguir:

| | Controladora e Consolidado | |
|---|---|---|
| | 01/01/2024 a 31/12/2024 | 01/01/2023 a 31/12/2023 |
| Salários | 7.782 | 7.319 |
| Salários | 7.695 | 7.246 |
| Benefícios | 87 | 73 |
| Bônus | 15.301 | 8.231 |
| Incentivos a curto prazo | 883 | 484 |
| Incentivos a longo prazo (i) | 14.418 | 7.747 |
| | 23.083 | 15.550 |

i) No exercício, a despesa de ILP correspondente ao Plano de Opção de Ações conversível em ações totalizou R$16.269, dos quais R$12.930 correspondente a administradores e R$1.400 a não administradores. Além da parcela conversível em ações, R$187 serão pagos aos administradores em caixa, totalizando R$13.177 de incentivo de longo prazo aos administradores no exercício. 21. GESTÃO DE RISCO FINANCEIRO: a) Fatores de risco financeiro: As atividades da Companhia a expõem a diversos riscos financeiros: de mercado (incluindo taxa de juros dos financiamentos de crédito imobiliário, riscos de taxa de juros de fluxo de caixa e de preço de determinados ativos avaliados ao valor justo), de crédito e de liquidez. O programa de gestão de risco global da Companhia está concentrado na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Companhia. A Companhia não tem como prática utilizar instrumentos financeiros derivativos para proteger exposições a risco. A gestão de riscos é realizada pela Tesouraria Central da Companhia, a qual identifica e avalia os riscos e protege a Companhia contra eventuais riscos financeiros em cooperação com as sociedades controladas. b) Risco de mercado: (i) Risco cambial: Considerado praticamente nulo em virtude de a Companhia não possuir ativos ou passivos sujeitos a variação de moeda estrangeira e nem depender significativamente de materiais importados em sua cadeia produtiva. Adicionalmente, a Companhia não efetua vendas indexadas em moeda estrangeira. (ii) Risco de fluxo de caixa: A Companhia analisa sua exposição à taxa de juros de forma dinâmica. São simulados diversos cenários, levando em consideração refinanciamento, renovação de posições existentes e financiamento. Os passivos sujeitos a taxas variáveis de juros são: (i) crédito imobiliário, o qual está substancialmente sujeito à variação da Poupança + 2,55% a 4,57% a.a., cujo risco de volatilidade é considerado baixo pela Administração; (ii) empréstimos e financiamentos, os quais estão parcialmente sujeitos à variação do IPCA e para as quais existe uma proteção natural nas contas a receber de clientes de unidades concluídas, que estão indexadas pelo mesmo índice de atualização, minimizando impactos relacionados com o riscos de volatilidade; e (iii) contas a pagar na aquisição de imóveis, as quais estão sujeitas à variação do INCC e para as quais existe uma proteção natural nas contas a receber de clientes de unidades em construção, que estão indexadas pelo mesmo índice de atualização. (iii) Risco de crédito: O risco de crédito decorre de contas a receber de clientes, aplicações financeiras e depósitos em bancos. (iv) Risco de liquidez: A previsão de fluxo de caixa é realizada nas entidades operacionais da Companhia e agregada pela Diretoria Financeira, que monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez do Grupo para assegurar que ele tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais. Também mantém espaço livre suficiente em suas linhas de crédito compromissadas disponíveis, a qualquer momento, a fim de que a Companhia não quebre os limites ou as cláusulas do empréstimo, quando aplicável, em qualquer uma de suas linhas de crédito. Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida da Companhia e o cumprimento de cláusulas contratuais. O excesso de caixa mantido pelas entidades operacionais, além do saldo exigido para administração do capital circulante, é transferido para o fundo exclusivo mantido pelo Grupo, o qual investe parcela significativa em Títulos do Tesouro Nacional remunerados, substancialmente, pela variação da taxa SELIC ou é aplicado em CDBs. Na tabela a seguir demonstra a análise dos passivos financeiros da Companhia, por faixas de vencimento, correspondentes ao exercício remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento:

| | | | Consolidado |
|---|---|---|---|
| | Até 31 de dezembro de 2025 | Até 31 de dezembro de 2026 | A partir de 1º de janeiro de 2027 |
| Crédito imobiliário | 120.056 | 116.218 | 118.585 |
| Desconto de recebíveis | 5.474 | - | - |

Apresentamos a seguir a análise atualizada dos passivos financeiros da Companhia, por faixas de vencimento, correspondentes ao exercício remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento:

| | | Cenário | | |
|---|---|---|---|---|
| Ativo | | I | II | III |
| Dados consolidados - Operações | Risco | Queda 10% | Queda 25% | Queda 50% |
| Aplicações financeiras | Queda do CDI | 45.052 | 37.544 | 25.029 |
| Parte relacionada ativa | Queda do CDI | 10 | 8 | 6 |
| Efeitos líquidos da variação do CDI | | 45.062 | 37.552 | 25.035 |
| Contas a receber | Queda do INCC | 42.208 | 35.174 | 23.449 |
| Efeitos líquidos da variação do INCC | | 42.208 | 35.174 | 23.449 |
| Contas a receber | Queda do IPCA | 17.721 | 14.768 | 9.845 |
| Efeitos líquidos da variação do IGP-M/IPCA | | 17.721 | 14.768 | 9.845 |

| | | Cenário | | |
|---|---|---|---|---|
| Passivo | | I | II | III |
| Dados consolidados - Operações | Risco | Aumento 10% | Aumento 25% | Aumento 50% |
| Empréstimo e financiamentos | Aumento do CDI | 3.842 | 9.606 | 19.211 |
| Efeitos líquidos da variação do CDI | | 3.842 | 9.606 | 19.211 |
| Parte relacionada passiva | Aumento do INCC | 118 | 295 | 591 |
| Obrigação por compra de imóveis | Aumento do INCC | 1.250 | 3.125 | 6.249 |
| Efeitos líquidos da variação do INCC | | 1.368 | 3.420 | 6.840 |
| Empréstimo e financiamentos | Aumento do IGP-M/IPCA | 26 | 66 | 132 |
| Efeitos líquidos da variação do IGP-M/IPCA | | 26 | 66 | 132 |

(v) Operação de Swap: Conforme divulgado em fato relevante no dia 26 de setembro de 2024, o Conselho de Administração aprovou nessa data a celebração de contrato de derivativo na modalidade "Total Return Swap" ("TRS") entre a Companhia e o Banco BTG Pactual S.A,. (BTG) com prazo de liquidação até 26 de março de 2026, tendo por objeto o retorno financeiro referenciado em 6.128.800 ações de emissão da Companhia ("Ações"), que representam 3,97% das ações de emissão da Companhia em circulação no mercado. O objetivo da Companhia é, durante a vigência do contrato, se beneficiar com a potencial valorização da cotação de suas ações em bolsa e com os proventos a serem distribuídos no período, através da exposição financeira às Ações, ainda que sem adquiri-las (dividendos e ganhos/perdas de capital), em troca do pagamento das taxas médias dos depósitos interfinanceiros (CDIE), acrescidas de spread de 2,5% a.a., sobre o montante nocional de R$ 20.286. No prazo máximo de 18 (dezoito) meses a contar da presente data, o TRS deverá ser liquidado, de forma financeira líquida e, portanto, não enseja a efetiva aquisição das ações. A operação não impactará a composição do controle acionário ou da estrutura administrativa da Companhia, bem como não comprometerá o cumprimento de quaisquer obrigações assumidas pela Companhia e nem a distribuição de dividendos. A operação objeto do TRS respeitará os termos e as condições descritos no Anexo I da ata de reunião do Conselho de Administração realizada nesta data, o qual contém as informações previstas no Anexo G da Resolução CVM nº 80, segundo o qual em caso de aumento da cotação das ações, em montante superior ao encargo financeiro estipulado em favor do BTG, a Companhia fará jus ao recebimento dessa diferença positiva líquida da operação, somada aos proventos líquidos eventualmente declarados durante o período de vigência do TRS. Por outro lado, em caso de desvalorização ou valorização insuficiente da cotação das ações da Companhia, em montante inferior ao encargo financeiro estipulado em favor do BTG, a Companhia terá de desembolsar a diferença líquida da operação. Há também a previsão em contrato que caso a Companhia (i) disponha de recursos disponíveis e, cumulativamente, (ii) obtenha prévia e expressa autorização de seus órgãos internos competentes, a Companhia poderá solicitar, sendo que a aceitação à exclusivo critério do BTG, que a liquidação dessa operação seja realizada mediante a entrega das ações físicas. A Companhia entende que não há nenhuma obrigação presente na possível liquidação física dessas ações, considerando que não há obrigação da Companhia em solicitar, bem como não há obrigação do BTG em aceitar a solicitação. Atualmente, o BTG possui participação inferior a 5% na Companhia. O valor justo em 31 de dezembro de 2024 desse instrumento financeiro apresenta um resultado líquido de R$ 2.006, apresentado no balanço patrimonial nas rubricas de "Demais contas a pagar" e "Demais contas a receber" e contrapartida no demonstração de resultado na rubrica de "Resultado financeiro". 22. GESTÃO DE CAPITAL: Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são salvaguardar a capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios a outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo. Para manter ou ajustar a estrutura do capital, a Companhia pode rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital aos acionistas, recomprar ou, ainda, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento. Condizente com outras companhias do setor, a Companhia monitora o capital com base no índice de alavancagem financeira, que corresponde à dívida líquida dividida pelo capital total. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos (de curto e longo prazo, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado), subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa.

A estrutura de capital, atualizada para 31 de dezembro de 2024, pode ser assim sumariada:

| | Consolidado | |
|---|---|---|
| | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
| Total dos empréstimos (nota 10) | 360.333 | 285.259 |
| (-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários (circulante) | (462.787) | (399.176) |
| Caixa líquido | (102.454) | (113.916) |

23. COMPROMISSOS: a) Compromissos de incorporação imobiliária: De acordo com a Lei de incorporação imobiliária, a Companhia tem o compromisso legal de finalizar os projetos de incorporação imobiliária que foram aprovados e que não mais estejam sob cláusula resolutiva, segundo a qual a Companhia poderia desistir da incorporação e devolver os montantes recebidos aos clientes. Nenhum empreendimento em construção está sob cláusula resolutiva.

As principais informações relacionadas com os empreendimentos em construção, decorrentes das unidades vendidas, podem ser assim demonstradas:

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

O resultado a apropriar está sujeito aos efeitos de ajuste a valor presente, provisão de distratos e garantia por ocasião de sua apropriação. b) Compromissos com a aquisição de terrenos: Compromissos foram assumidos pela Companhia para a compra de terrenos, cujo registro contábil ainda não foi efetuado em virtude de pendências a serem solucionadas pelos vendedores para que a escritura definitiva e a correspondente transferência da propriedade para a Companhia, suas controladas ou seus parceiros sejam efetivadas. Referidos compromissos totalizam R$1.216.481 (R$1.334.831 em 31 de dezembro de 2023), dos quais R$773.970 (R$768.578 em 31 de dezembro de 2023), se referem a permutas por unidades imobiliárias a serem construídas e R$373.539 (R$478.665 em 31 de dezembro de 2023) se referem à participação no recebimento da comercialização dos respectivos empreendimentos. Em 31 de dezembro de 2024 o montante de R$165.660 refere-se a transações com partes relacionadas (R$165.660 em 31 de dezembro de 2023). 24. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO DE NEGÓCIOS: A Administração da Companhia foca seus negócios na atividade de incorporação imobiliária. As informações são analisadas por meio de relatórios gerenciais internos por empreendimento imobiliário, sendo a tomada de decisão de alocação de recursos e sua avaliação pela Diretoria Executiva da Companhia, definindo seus segmentos entre empreendimentos de incorporação residencial e comercial vertical (incorporação) e incorporação horizontal residencial (condomínio de lotes/urbanização). A receita gerada pelos segmentos operacionais reportados é oriunda da venda de imóveis. O desempenho dos segmentos operacionais da atividade de incorporação imobiliária, com base em uma mensuração do lucro bruto ajustado pelas despesas comerciais, encontra-se resumida a seguir:

| Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 | Incorporação | Condomínio de lotes | Total |
|---|---|---|---|
| Receita bruta operacional | 802.684 | 298.971 | 1.101.655 |
| Deduções da receita bruta | (64.952) | (7.711) | (72.663) |
| Receita líquida operacional | 737.732 | 291.260 | 1.028.992 |
| Custo incorrido das vendas realizadas | (594.469) | (211.048) | (805.517) |
| Lucro bruto | 143.263 | 80.212 | 223.475 |
| Despesas comerciais | (54.630) | (11.009) | (65.639) |
| Lucro bruto líquido de despesas comerciais | 88.633 | 69.203 | 157.836 |
| Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 | Incorporação | Condomínio de lotes | Total |
| Receita bruta operacional | 1.072.944 | 171.648 | 1.244.592 |
| Deduções da receita bruta | (56.405) | (4.478) | (60.883) |
| Receita líquida operacional | 1.016.539 | 167.170 | 1.183.709 |
| Custo incorrido das vendas realizadas | (798.198) | (141.764) | (939.962) |
| Lucro bruto | 218.341 | 25.406 | 243.747 |
| Despesas comerciais | (65.834) | (13.377) | (79.211) |
| Lucro bruto líquido de despesas comerciais | 152.507 | 12.029 | 164.536 |

A seguir, a conciliação do lucro bruto da atividade de incorporação imobiliária ajustado pelas despesas comerciais, com o lucro líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023:

| | Consolidado | |
|---|---|---|
| | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
| Lucro bruto das despesas comerciais | 157.851 | 164.536 |
| Despesas administrativas | (77.403) | (67.872) |
| Resultado financeiro, líquidas | 86.929 | 85.622 |
| Provisões e outras despesas, líquidas | (2.913) | 50 |
| Imposto de renda e contribuição social | (27.616) | (30.387) |
| Lucro líquido | 136.848 | 151.949 |

Os ativos correspondentes aos segmentos reportados apresentam-se conciliados com o total do ativo e do passivo conforme segue:

| | Consolidado | |
|---|---|---|
| | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
| Caixa disponível | 238.479 | 151.449 |
| Segmento: Incorporação | 1.880.871 | 1.879.671 |
| Segmento: Condomínio de lotes | 475.345 | 390.253 |
| Ativo total, conforme balanço patrimonial | 2.594.595 | 2.421.373 |

| | Consolidado | |
|---|---|---|
| | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
| Segmento: Incorporação | 979.122 | 888.072 |
| Segmento: Condomínio de lotes | 247.606 | 208.597 |
| Passivo total, conforme balanço patrimonial | 1.226.728 | 1.096.669 |

25. EVENTOS SUBSEQUENTES: 1) Conforme fatos relevantes divulgados em 11 de dezembro de 2024 e 15 de janeiro de 2025, foi aprovada a redução do capital social da Companhia, no valor de R$150.000 (cento e cinquenta milhões de reais), por considerá-lo excessivo, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações, sem cancelamento de ações, mediante restituição em dinheiro aos acionistas proporcionalmente às suas participações acionárias, e sem o cancelamento de quaisquer ações representativas do capital social da Companhia ("Redução de Capital"). A Companhia informa que em 17 de março de 2025 se encerrou o prazo legal de 60 (sessenta) dias para oposição de credores à Redução de Capital e que nao houve oposição. Os acionistas titulares de ações da Companhia na data de 18 de março de 2025 ("Data de Corte") tiveram direito ao recebimento da restituição de capital. Dessa forma, as ações de emissão da Companhia passarão a ser negociadas ex-direitos da Redução de Capital a partir de 19 de março de 2025. A Companhia informa que a restituição será paga à vista no dia 28 de março de 2025, observados os procedimentos de liquidação estabelecidos pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") e pela instituição financeira escrituradora das ações emitidas pela Companhia, o BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM ("Escriturador"), conforme o caso. 2) Conforme fato relevante divulgado em 29 de janeiro de 2025, a Companhia dará início à atuação no mercado imobiliário na capital do Estado de São Paulo, em parceria com a Even Construtora e Incorporadora S.A., inscrita no CNPJ nº 43.470.988/0001-65 ("Even" – B3: EVEN3), por meio de um projeto imobiliário com participação da Companhia de 25%. 3) Reoneração da folha de pagamento: Até dezembro de 2024, a Melnick, optante pela desoneração da folha de pagamento, realizava recolhimento sobre a receita buta, com alíquota de 4,5% em substituição à contribuição de 20% sobre a despesa folha de pagamento. A partir de 2025, com o início da vigência das alterações trazidas pela Lei nº 14.973/2024 o recolhimento será proporcional sobre a receita bruta e a folha de pagamento. A sistemática estabelecida considera um regime de transição para o retorno da tributação sobre a folha de pagamento, permitindo que as empresas recolham gradualmente as contribuições sobre as remunerações de seus empregados entre 2025 e 2027. As alíquotas sobre a receita bruta serão de 3,6% para 2025, 2,7% para 2026, 1,8% para 2027 e zero a partir de 2028. Já a contribuição sobre a folha de pagamento terá as alíquotas de 5% para 2025, 10% para 2026, 15% para 2027 e 20% a partir de 2028.

Leandro Melnick – Presidente

Juliano Melnick – Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Ricardo Costa Ponce – Contador (CRC 1SP291883/O-3)

Deloitte Touche Tohmatsu – Auditores Independentes Ltda. (CRC 2SP011609/O-8)

## Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos Acionistas e à Administração da
Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.

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

**Base para opinião:** Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e a suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

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

**Principais assuntos de auditoria:** Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

*Reconhecimento de receitas:* A Companhia reconhece a receita com venda de imóveis durante a execução das obras como previsto no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, conforme descrito na nota explicativa nº 2.14 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Os procedimentos utilizados pela Companhia envolvem o uso de estimativas para o cálculo da apropriação imobiliária, por exemplo, prever os custos a serem incorridos até o final das obras e medição da evolução destas por meio dos custos incorridos, para determinação do custo orçado e assim percentual de evolução da obra ("POC"). Consequentemente, o assunto foi foco de nossa auditoria devido ao risco de tais estimativas relacionadas ao custo orçado utilizarem pressupostos subjetivos que podem ou não se concretizar, bem como pela relevância dos valores envolvidos. Dessa forma, dentre outros, efetuamos procedimentos de auditoria, que incluem: (i) Entendimento e avaliação do desenho e da implementação dos controles internos relacionado ao processo de custo orçado e reconhecimento de receita; (ii) Obtenção de representação formal das estimativas do custo orçado aprovadas pelo Departamento de Engenharia e pelo Comitê estabelecido pela Companhia com tal propósito; (iii) Atualização independente das projeções de custos orçados a incorrer para os empreendimentos em construção e comparação com o custo orçado atualizado pela Administração; (iv) Análise histórica da evolução do custo orçado; (v) Obtenção do custo a incorrer de forma analítica e realização de teste, em base amostral para avaliação da acuracidade dos valores; (vi) Teste, em base amostral, para avaliação da documentação-suporte dos custos incorridos, valor geral de venda, recebimentos e distratos, contidos no mapa de apropriação, base para a receita contabilizada do exercício; (vii) Recálculo da receita com base no percentual de evolução das obras ("POC"); e (viii) Avaliação das divulgações nas demonstrações financeiras. No decorrer da nossa auditoria, identificamos deficiências de controles internos relacionadas ao ambiente de tecnologia e aos processos de reconhecimento de receita, bem como ajustes corrigidos e ajuste não corrigido pela Administração por ter sido considerado imaterial, que nos levaram a alterar a natureza e extensão de nossos procedimentos substantivos planejados para obtermos evidências de auditoria suficientes e apropriadas. Com base nos procedimentos de auditoria anteriormente descritos e nas evidências de auditoria obtidas, concluímos que os critérios de reconhecimento de receita adotados pela Companhia, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos: *Demonstrações do valor adicionado:* As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado ("DVA") referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão reconciliadas com as demais demonstrações financeiras e os registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e o seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse pronunciamento técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor: A Administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração, e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório. Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a esse respeito.

**Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas:** A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as "IFRS Accounting Standards", emitidas pelo IASB, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando e divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que

continua