3T26 Relatório de Resultados







Porto Alegre, 11 de novembro de 2026, a Melnick Desenvolvimento Imobiliário (B3: MELK3), construtora e incorporadora estrategicamente focada na região Sul, com atuação em empreendimentos imobiliários e urbanizações, anuncia os resultados do terceiro trimestre de 2026 (3T26). As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado o contrário, são apresentados em reais (R$).

Teleconferência de resultados:

12 de novembro de 2026

09h30 (Brasília) | 07h30 (NY)

Link de acesso: **Clique aqui**

Contatos da equipe de relações com investidores:

ri.melnick.com.br

ri@melnick.com.br

Leandro Melnick - CEO

Juliano Melnick - CFO e DRI

Joelson Boeira - Diretor Administrativo e de RI

Ricardo Ponce - Gerente de Contabilidade e de RI

Aviso Legal

Relatório Gerencial

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

As informações, valores e dados constantes neste relatório de desempenho, que não correspondam aos saldos e informações contábeis constantes das Informações Trimestrais – ITR, como por exemplo: Valor Geral de Vendas (VGV), Vendas Total, Vendas, Área Útil, Unidades, Estoques a Valor de Mercado, Lançamentos, Ano de Previsão de Entrega, margem bruta esperada na realização dos estoques, entre outros, não foram auditados pelos auditores independentes. As comparações apresentadas no relatório deste trimestre, exceto quando indicado o contrário, referem-se aos números verificados no terceiro trimestre de 2026 (3T26).

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 os períodos de três e nove findos em 30 de setembro de 2026, outros serviços que não os relacionados com auditoria externa. A premissa da empresa na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.



Casa Moinhos
Previsão de entrega em 2027



Arte Cidade Nilo

Previsão de entrega em 2027

Destaques

- Posição de caixa de **R$ 316 milhões**.
- **R$ 91 milhões** em vendas no trimestre (% Melnick).
- **R$ 23 milhões** de lançamentos no trimestre (% Melnick).
- **R$ 50 milhões** de lucro bruto e margem bruta ex. financiamentos de **34,8%** no trimestre.



Zayt
Previsão de entrega em 2028

Sumário

À MELNICK 5

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO 6

PRINCIPAIS INDICADORES 7

MERCADO DE CAPITAIS 8

DESEMPENHO OPERACIONAL

- LANÇAMENTOS 9
- VENDAS BRUTAS E LÍQUIDAS 10
- ESTOQUE 12
- ESTOQUE PRONTO 14
- TERRENOS (LANDBANK) 15
- ENTREGAS E EXECUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS 16
- REPASSES E RECEBIMENTO 17

DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

- RECEITA LÍQUIDA 18
- LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA 19
- DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS E OUTRAS DESPESAS 20
- RESULTADO FINANCEIRO 21
- EBITDA 21
- LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA 22
- ESTRUTURA DE CAPITAL 23
- GERAÇÃO DE CAIXA (CASH BURN) 23
- CONTAS A RECEBER DE CLIENTES 24

ANEXO 1 – Demonstração de Resultado 25

ANEXO 2 – Balanço Patrimonial 26

ANEXO 3 – Demonstração de Fluxo de Caixa 27

ANEXO 4 – NAV 28

ANEXO 5 – Landbank 29

ANEXO 6 – Evolução da comercialização e evolução financeira do custo 30

Nós somos a Melnick

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

Há mais de 50 anos perseguimos a excelência no mercado de construção e incorporação no Rio Grande do Sul. Desenvolvemos, de forma incansável, soluções inovadoras para as pessoas viverem cada vez melhor. Essa trajetória iniciou com a criação da Melco, fundada por Milton Melnick em 1970. De lá para cá, fomos impulsionados pela vontade de realizar projetos com os mais altos padrões de execução e atendimento.

Em constante evolução com o mercado imobiliário.

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

NOSSOS NÚMEROS

+200	+1.5 milhão	+10 mil
Torres construídas	de m² construídos	Unidades entregues

O Mais Alto Padrão de Qualidade.

"Satisfazer as necessidades e expectativas dos clientes através da melhoria continua 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 referentes aos períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2026.

Neste trimestre, a Companhia realizou o lançamento de um empreendimento, totalizando um VGV bruto de R$ 122,9 milhões (R$ 22,9 milhões, % Melnick). Nos 9M26, os lançamentos totalizaram R$ 493,4 milhões de VGV bruto (R$ 351,0 milhões, % Melnick).

As vendas líquidas totalizaram R$ 91,2 milhões neste terceiro trimestre de 2026 (% Melnick). Nos 9M26, as vendas líquidas representam um total de R$ 499,1 milhões (% Melnick). Desse total, R$ 388,9 milhões referem-se à venda de estoques, o que representa uma redução de 10,5% em relação ao mesmo período do ano de 2025.

No terceiro trimestre de 2026, foram entregues dois empreendimentos, totalizando um VGV bruto de R$ 161,7 milhões (R$ 88,2 milhões % Melnick). Nos 9M26, as entregas totalizaram R$ 1,3 bilhão de VGV bruto (R$ 641,4 milhões % Melnick).

Encerramos este terceiro trimestre de 2026 com R$ 1,4 bilhão de VGV (% Melnick) em estoque. Do estoque concluído, que representa R$ 247,7 milhões, R$ 48,0 milhões, ou 19,0%, estão alugados. Nosso modelo de locação permite ao cliente converter as parcelas de aluguel pagas durante os primeiros 18 meses de contrato em desconto para aquisição do imóvel. Na média, 33,0% dos nossos clientes convertem suas locações em compra efetiva do imóvel.

Atualmente, a Companhia possui R$ 3,5 bilhões de VGV (% Melnick) em *landbank*, compostos por 27 terrenos ou fases, sendo que 28,0% do nosso *landbank* já possui projetos aprovados com VGV potencial de R$ 981,0 milhões (% Melnick).

A receita líquida do terceiro trimestre totalizou R$ 199,1 milhões. Nos 9M26 a receita líquida totalizou R$ 790,7 milhões, representando uma redução de 2,0% em relação ao mesmo período do ano anterior. Nosso lucro bruto totalizou R$ 50,0 milhões, com margem bruta ajustada de 34,8% no trimestre. Nos 9M26, o lucro bruto totalizou R$ 195,0 milhões, com margem bruta ajustada de 30,9%, um aumento de 1,6 ponto percentual em relação ao mesmo período de 2025. O lucro líquido totalizou R$ 6,0 milhões no trimestre, com margem líquida[1] antes da participação dos minoritários de 7,2%. Nos 9M26, o lucro líquido foi de R$ 65,1 milhões e a margem líquida[1] antes da participação dos minoritários foi de 12,7%, apresentando uma redução de 0,6 ponto percentual em relação ao mesmo período do ano anterior.

Assim, encerramos o terceiro trimestre de 2026 com a estrutura de capital representada por uma por uma dívida líquida de R$ 496,0 milhões, o que representa 40,1% do patrimônio líquido. Os recursos em caixa são superiores à dívida bruta, desconsiderando os contratos de SFH, totalizando R$ 33,2 milhões, o que equivale a 3,0% do patrimônio líquido, o que demonstra a competência e a solidez de nosso caixa, associada a uma estrutura de capital com forte bancabilidade e situação de crédito.

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

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

Principais Indicadores (R$ mil)

Dados Financeiros Consolidados	3T26	2T26	% Var.	3T25	% Var.	9M26	9M25	% Var.
Receita Líquida de Vendas e Serviços	199.096	271.146	-26,6%	243.569	-18,3%	790.728	806.722	-2,0%
Lucro Bruto	49.953	67.155	-25,6%	61.402	-18,6%	194.950	201.726	-3,4%
Margem Bruta Ajustada	34,78%	30,93%	3,8 p.p.	30,62%	4,2 p.p.	30,93%	29,33%	1,6 p.p.
Lucro Líquido	6.001	34.065	-82,4%	25.048	-76,0%	65.105	77.673	-16,2%
Margem Líq. Antes Part. Minoritários	7,21%	18,56%	-11,4 p.p.	14,73%	-7,5 p.p.	12,74%	13,29%	-0,6 p.p.
ROAE LTM	9,20%	10,96%	-1,8 p.p.	10,03%	-0,8 p.p.	9,20%	10,03%	-0,8 p.p.
Lucro por Ação (R$)	0,03	0,17	-82,4%	0,12	-75,7%	0,32	0,38	-15,1%
Receitas a Apropriar (após PIS-COFINS)	1.449.338	1.456.973	-0,5%	1.139.836	27,2%	1.449.338	1.139.836	27,2%
Custo a Apropriar (após PIS-COFINS)	(1.054.150)	(1.027.881)	2,6%	(781.666)	34,9%	(1.054.150)	(781.666)	34,9%
Resultado a Apropriar (após PIS-COFINS)	395.188	429.092	-7,9%	358.170	10,3%	395.188	358.170	10,3%
Margem dos Resultados a Apropriar - %	27,27%	29,45%	-2,2 p.p.	31,42%	-4,2 p.p.	27,27%	31,42%	-4,2 p.p.
Dívida Líquida	(495.974)	(491.882)	0,8%	(149.354)	232,1%	(495.974)	(149.354)	232,1%
Dívida Líquida (ex. SFH)	33.197	32.974	0,7%	263.613	-87,4%	33.197	263.613	-87,4%
Dividendos Pagos	0,00	0,00	N/A	50.000	-100,0%	0	50.000	-100,0%
Dividendo por Ação (R$)	0,00	0,00	N/A	0,24	-100,0%	0,00	0,24	-100,0%
Cash Burn (ex. dividendos, recompras e IPO)	(4.092)	(39.570)	-89,7%	(60.001)	-93,2%	(77.468)	(53.832)	43,9%
Patrimônio Líquido	1.236.773	1.220.926	1,3%	1.245.433	-0,7%	1.236.773	1.245.433	-0,7%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	-40,1%	-40,3%	0,2 p.p.	-12,0%	-28,1 p.p.	-40,1%	-12,0%	-28,1 p.p.
Ativos Totais	2.828.415	2.890.293	-2,1%	2.692.113	5,1%	2.828.415	2.692.113	5,1%
Liquidez Geral	1,8x	1,7x	2,6%	1,9x	-4,5%	1,8x	1,9x	-4,5%

Lançamentos	3T26	2T26	% Var.	3T25	% Var.	9M26	9M25	% Var.
Empreendimentos Lançados	1	1	0,0%	2	-50,0%	4	4	0,0%
VGV Potencial dos Lançamentos (100%)	122.896	121.908	0,8%	128.766	-4,6%	493.358	531.188	-7,1%
VGV Potencial dos Lançamentos (% Melnick)	22.904	114.594	-80,0%	119.378	-80,8%	350.980	474.653	-26,1%
Número de Unidades Lançadas	147	74	98,6%	293	-49,8%	470	502	-6,4%
Área Útil das Unidades Lançadas (m²)	45.771	8.718	425,0%	10.978	316,9%	72.674	39.055	86,1%

Vendas	3T26	2T26	% Var.	3T25	% Var.	9M26	9M25	% Var.
Vendas Contratadas (100%)	135.365	101.821	32,9%	152.655	-11,3%	558.029	653.596	-14,6%
Vendas Contratadas (% Melnick)	91.160	107.685	-15,3%	147.430	-38,2%	499.144	602.320	-17,1%
VSO Consolidada (% Melnick)	6,44%	7,23%	-0,8 p.p.	10,26%	-3,8 p.p.	27,49%	33,24%	-5,8 p.p.
VSO de Lançamento (% Melnick)	46,63%	15,29%	31,3 p.p.	48,17%	-1,5 p.p.	31,43%	35,37%	-3,9 p.p.

Entregas	3T26	2T26	% Var.	3T25	% Var.	9M26	9M25	% Var.
VGV Entregue (100%)	161.679	1.017.638	-84,1%	45.125	258,3%	1.279.657	627.791	103,8%
VGV Entregue (% Melnick)	88.205	529.909	-83,4%	13.989	530,5%	641.443	444.746	44,2%
Número de Empreendimentos Entregues	2	6	-66,7%	1	100,0%	10	6	66,7%
Número de Unidades Entregues	308	1.005	-69,4%	430	-28,4%	1.457	1.126	29,4%

Terrenos	3T26	2T26	% Var.	3T25	% Var.	9M26	9M25	% Var.
Landbank (100%)	4.951.639	4.604.361	7,5%	4.359.938	13,6%	4.951.639	4.359.938	13,6%
Landbank (% Melnick)	3.461.649	3.228.768	7,2%	2.903.459	19,2%	3.461.649	2.903.459	19,2%

Mercado de Capitais

Mercado de Ações

As ações da Melnick são negociadas na B3 sob o código MELK3. Em 30 de setembro de 2026 as ações da Melnick estavam cotadas a R$ 3,06, totalizando um valor de mercado de R$ 621,3 milhões, excluindo as ações mantidas em tesouraria.

Ações em Tesouraria e *Free Float*

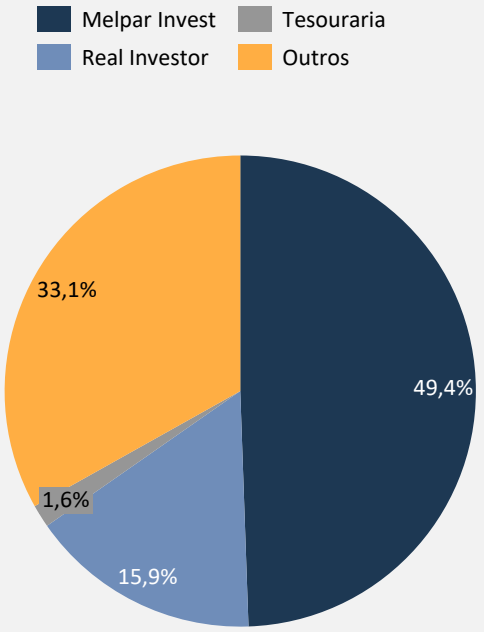
Em 30 de setembro de 2026 a Melnick possuía 206.269.341 ações emitidas, das quais 3.233.890 ou 1,57% estavam mantidas em tesouraria.

O *free float* da Melnick, excluído as ações em tesouraria, era de 98,43% e de 33,13% excluindo os acionistas com posição igual ou superior a 5%.

Volume

Até a presente data, o volume médio diário de ações negociadas em bolsa nos últimos 12 meses é de 541,7 mil ações/dia.

Composição Acionária

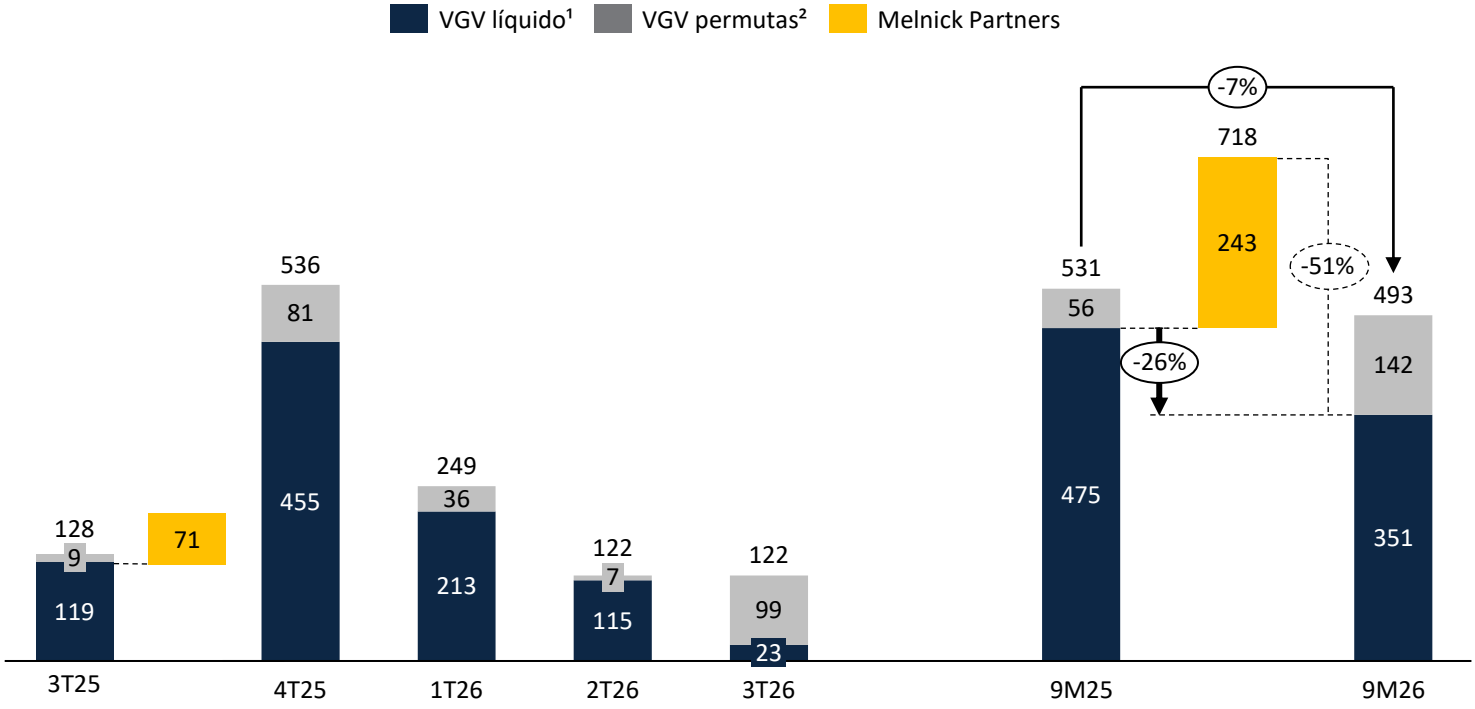


Desempenho Operacional

Lançamentos

Lançamentos

No terceiro trimestre de 2026 a Companhia realizou o lançamento de um empreendimento, totalizando um VGV bruto de R$ 122,9 milhões (R$ 22,9 milhões % Melnick). Nos 9M26, os lançamentos representam um total de R$ 493,4 milhões de VGV bruto (R$ 351,0 milhões % Melnick).



No 3T25 foi realizado o lançamento do empreendimento Quaddra Lorena, com VGV de R$ 674 milhões (R$ 71 milhões **% Melnick Partners),** enquanto no 2T25 houve o lançamento do empreendimento Casa Madalena, com VGV de R$ 687 milhões (R$ 172 milhões **% Melnick Partners**), ambos em São Paulo, totalizando R$ 243 milhões **% Melnick Partners** nos 9M25.

Os resultados desses empreendimentos são reconhecidos nas demonstrações financeiras da Cia por meio da equivalência patrimonial e do resultado financeiro, conforme a estrutura societária e critério de contabilização aplicável.

Empreendimento	Unidade de negócio[3]	VGV total[4] (R$ mil)	VGV % Melnick[1] (R$ mil)	Área útil[5] (m²)	Unid.[5]	Valor médio por unidade (R$ mil)	Tipologia
1T26		**248.554**	**213.482**	**18.185**	**249**		
Seen Três Figueiras	ME INC	190.194	157.456	9.897	57	2.762	Residencial
Open Bosque - F2	Open	58.360	56.026	8.288	192	292	Residencial
2T26		**121.908**	**114.594**	**8.718**	**74**		
Square Garden - F2	ME INC	121.908	114.594	8.718	74	1.549	Residencial
3T26		**122.896**	**22.904**	**45.771**	**147**		
The Garden New Edition	URB	122.896	22.904	45.771	147	836	Loteamento
Total		**493.358**	**350.980**	**72.674**	**470**		

[1] VGV líquido de permutas físicas, comissão de vendas e de participações minoritárias. [2] VGV das permutas físicas e das participações minoritárias.
[3] ME INC – Melnick Incorporações | Open – MCMV | URB – Urbanizadora. [4] VGV bruto. [5] Líquidas de permuta física.

Desempenho Operacional

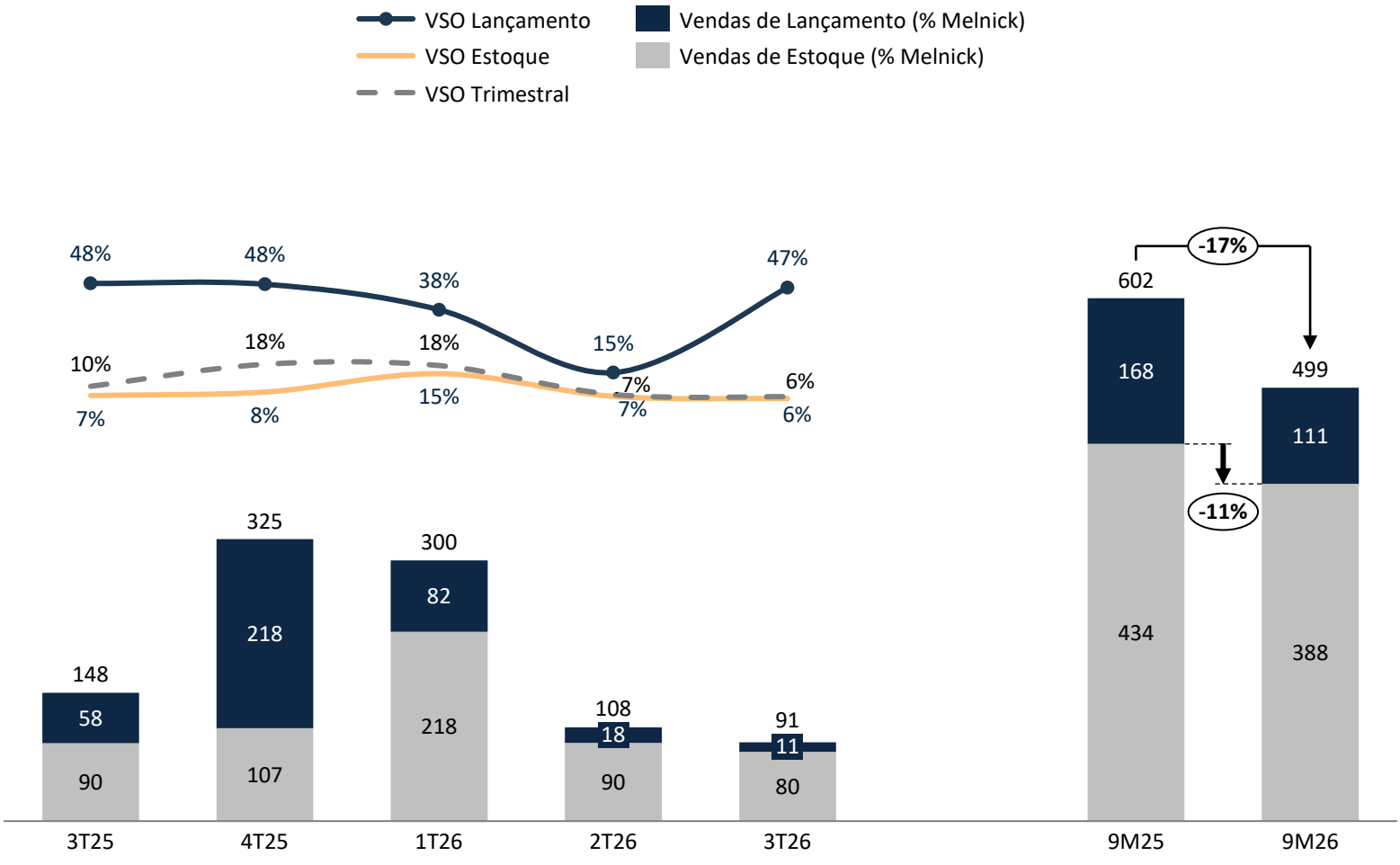
Vendas Brutas e Líquidas

Vendas Brutas e Líquidas

No terceiro trimestre de 2026, as vendas brutas e líquidas foram de, respectivamente, R$ 115,6 milhões e R$ 91,2 milhões. Nos 9M26, as vendas brutas e líquidas foram de, respectivamente, R$ 588,9 milhões e R$ 499,1 milhões. Destaca-se ainda que, neste período, as vendas de estoque reduziram 11% em comparação aos 9M25.

Composição das vendas (R$ milhões, % Melnick)	3T25	4T25	1T26	2T26	3T26	9M25	9M26
Vendas Brutas	**171.427**	**339.461**	**342.270**	**131.058**	**115.579**	**672.980**	**588.907**
Estoque	113.925	121.633	260.156	113.542	104.899	505.088	478.597
Lançamentos	57.502	217.828	82.114	17.516	10.680	167.893	110.310
Distratos	(23.997)	(14.701)	(41.971)	(23.373)	(24.419)	(70.660)	(89.763)
Vendas líquidas	**147.430**	**324.760**	**300.298**	**107.685**	**91.160**	**602.320**	**499.144**

Abaixo demonstramos a evolução das velocidades de vendas (VSO) dos últimos cinco trimestres. Neste trimestre a VSO de lançamento foi de 47%, a média foi de 6% e a VSO de estoque foi de 6%.





Nilo Square

Entregue no 2T26

A abertura das vendas por unidades de negócios pode ser verificada na tabela abaixo:

Unidade de negócio	Vendas Total (R$ mil)		Vendas Melnick (R$ mil)		Área útil (m²)		Unidades	
	3T26	**9M26**	**3T26**	**9M26**	**3T26**	**9M26**	**3T26**	**9M26**
Incorporadora	67.685	415.448	66.940	396.997	3.806	29.298	44	436
Urbanizadora	52.812	48.687	9.353	8.253	18.276	14.385	60	36
Open	14.868	93.894	14.868	93.894	2.084	13.791	50	320
Total	**135.365**	**558.029**	**91.160**	**499.144**	**24.166**	**57.474**	**154**	**792**

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

Ano de Lançamento	Vendas Total (R$ mil)		Vendas Melnick (R$ mil)		Área útil (m²)		Unidades	
	3T26	**9M26**	**3T26**	**9M26**	**3T26**	**9M26**	**3T26**	**9M26**
Até 2020	9.587	34.128	9.665	33.932	(103)	3.199	9	42
2021	12.729	39.865	11.156	36.843	632	2.344	0	35
2022	5.964	16.916	6.270	22.384	(440)	(1.342)	(11)	20
2023	(783)	(2.511)	2.214	1.022	(623)	(638)	(10)	(2)
2024	2.264	70.999	2.991	71.270	(2.327)	3.299	(6)	71
2025	38.954	205.240	38.954	187.040	3.136	14.455	68	347
2026	66.649	193.391	19.910	146.652	23.892	36.156	104	279
Total	**135.365**	**558.029**	**91.160**	**499.144**	**24.166**	**57.474**	**154**	**792**

Desempenho Operacional

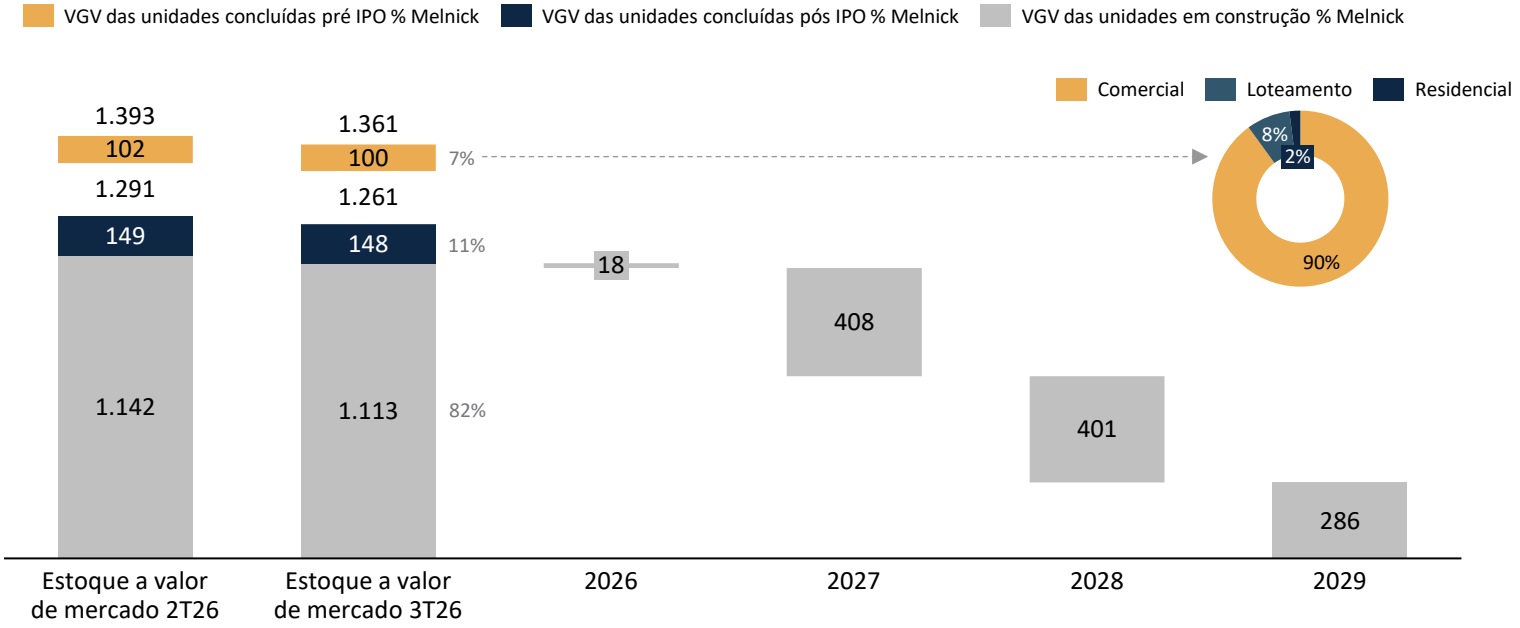
Estoque

Estoque

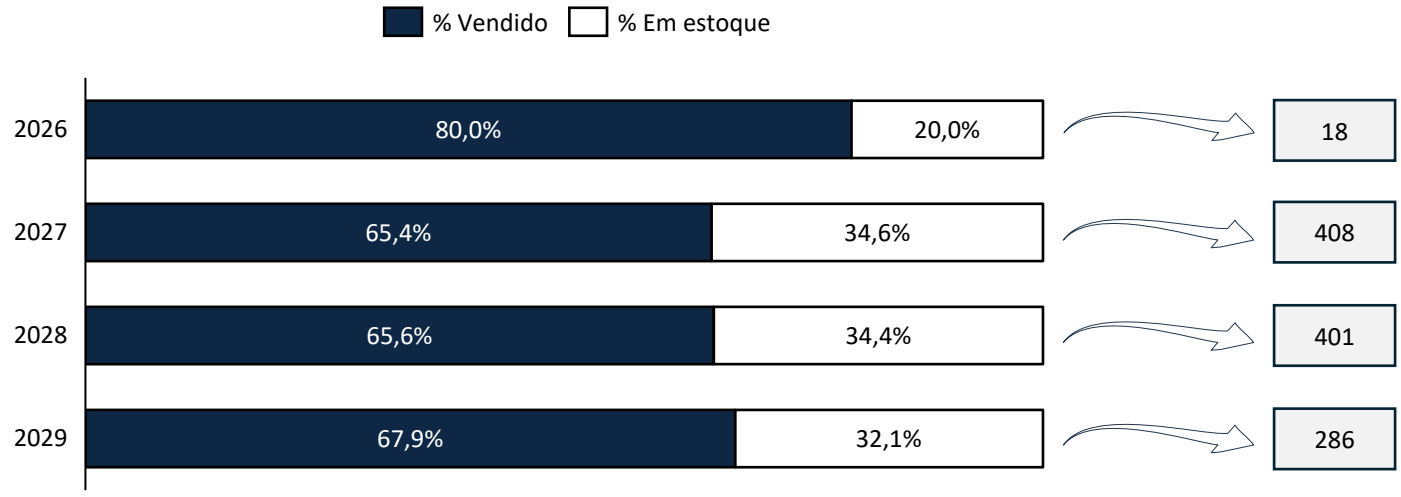
Encerramos o terceiro trimestre de 2026 com R$ 1,4 bilhão em estoque (% Melnick), conforme detalhamos abaixo:

Ano de conclusão previsto	Estoque Total (R$ mil)	Estoque Melnick (R$ mil)	% Valor	Unidades	% Unidades
Estoque pronto	339.881	247.693	18%	922	46%
2026	27.257	17.717	1%	49	2%
2027	428.478	407.814	30%	203	10%
2028	408.951	401.244	29%	551	27%
2029	305.160	286.174	21%	292	14%
Total	**1.509.727**	**1.360.643**	**100%**	**2.017**	**100%**

O cronograma de entrega está demonstrado abaixo:



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



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

Lançamento	Estoque Total (R$ mil)	Estoque Melnick (R$ mil)	Empreendimentos	Unidades	% Unidades
Até 2019	125.704	111.589	39	772	38%
2020	739	739	5	1	0%
2021	24.294	23.048	8	33	2%
2022	151.893	89.045	7	227	11%
2023	307.503	276.278	8	198	10%
2024	339.094	318.430	10	186	9%
2025	347.381	347.381	9	407	20%
2026	213.119	194.133	4	193	10%
Total	**1.509.727**	**1.360.643**	**89**	**2.017**	**100%**

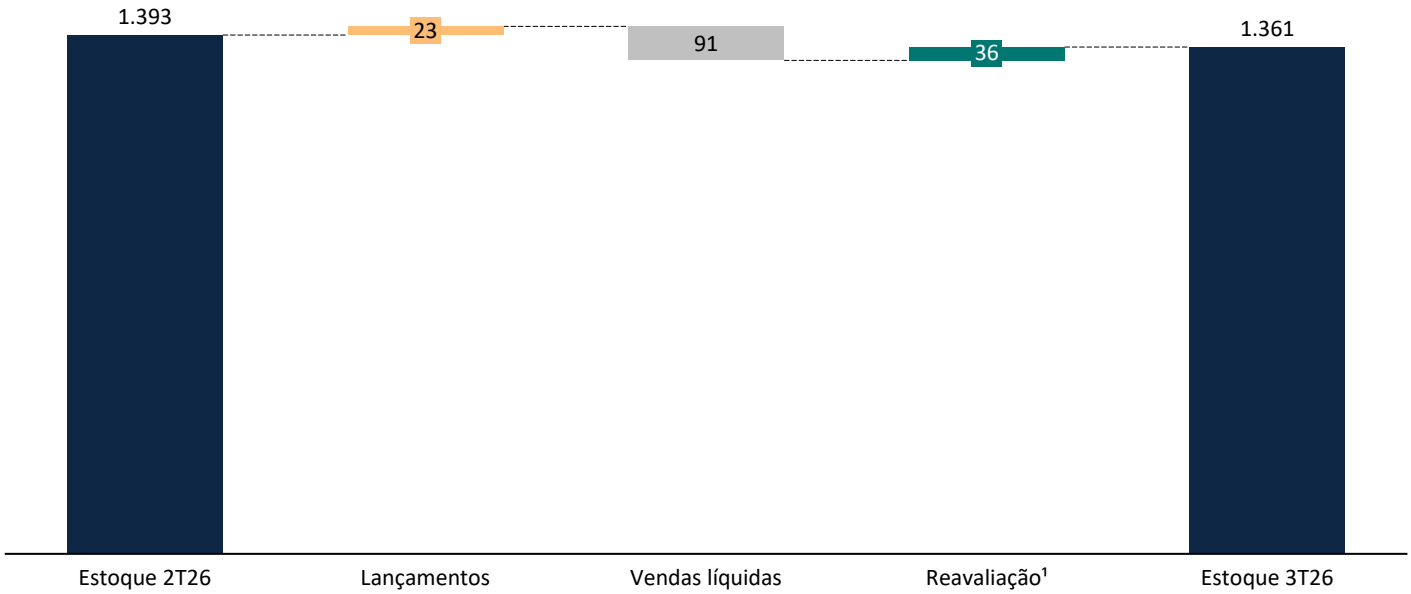
A abertura por tipologia é apresentada a seguir:

Tipologia	Estoque Total	Estoque % Melnick	Estoque % Melnick Pronto		Estoque em Construção	
	(R$ mil)	(R$ mil)	(R$ mil)	Unidades	(R$ mil)	Unidades
Residencial	1.273.796	1.203.322	117.842	130	1.085.480	738
Loteamento	127.685	58.126	30.656	368	27.470	357
Comercial	108.247	99.195	99.195	424	-	-
Total	**1.509.727**	**1.360.643**	**247.693**	**922**	**1.112.950**	**1.095**

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)



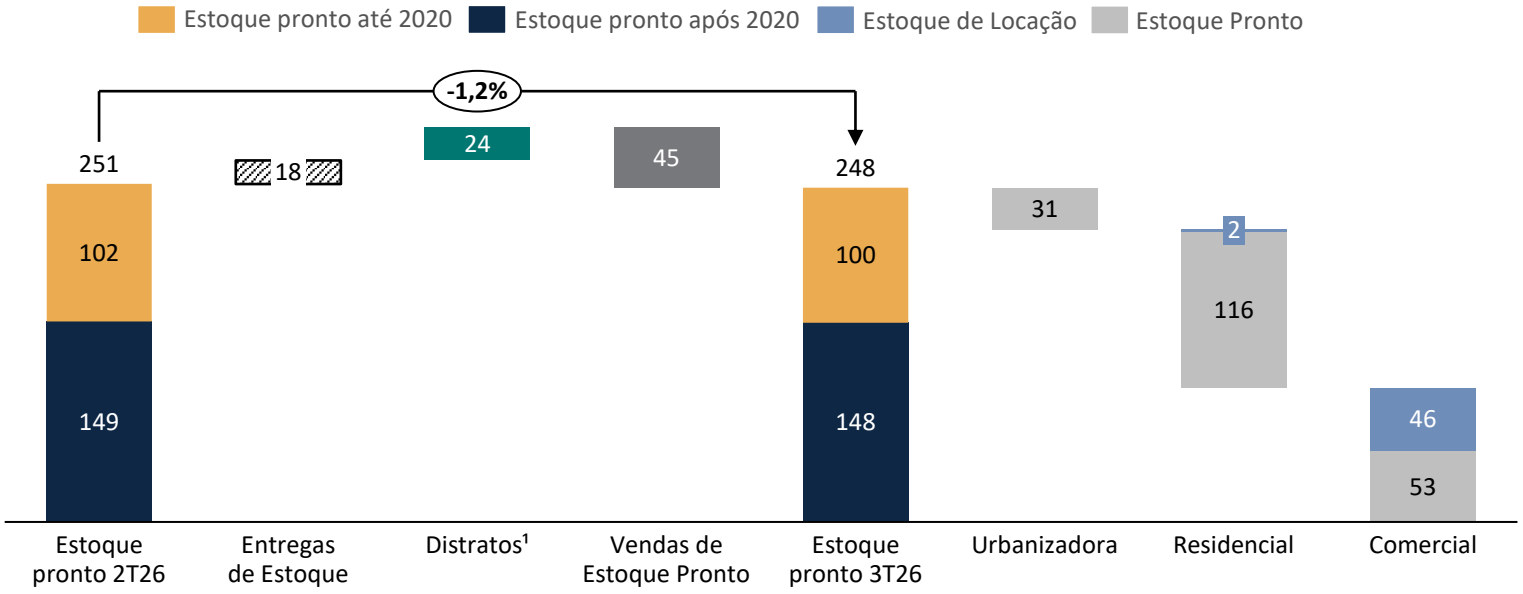
¹ Readequação ao preço de mercado praticado nas últimas vendas.

Desempenho Operacional

Estoque Pronto

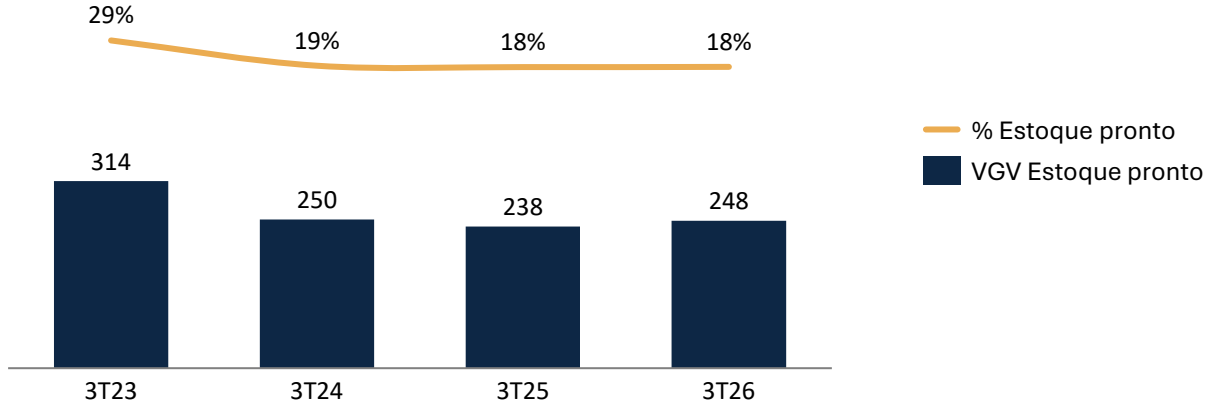
Estoque Pronto (% Melnick)

No terceiro trimestre de 2026 o estoque pronto encerrou com R$ 247,7 milhões que correspondente a 18% do estoque % Melnick. Destacamos a redução de 1,7% do estoque pronto pré IPO que encerrou o trimestre com R$ 100,0 milhões correspondente a 7% do estoque % Melnick.



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

Tipologia	Estoque pronto		Estoque pronto comercialização			Estoque pronto locado		
	(R$ mil)	Unidades	(R$ mil)	Unidades	% Unidades	(R$ mil)	Unidades	% Unidades
Residencial	117.842	130	116.137	126	97%	1.704	4	3%
Loteamento	30.656	368	30.656	368	100%	-	-	0%
Comercial	99.195	424	52.846	29	7%	46.349	395	93%
Total	**247.693**	**922**	**199.639**	**523**	**57%**	**48.053**	**399**	**43%**



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

Desempenho Operacional

Terrenos (*Landbank*)

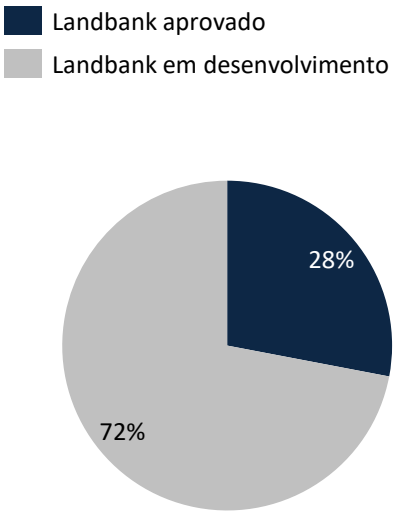
Terrenos (*Landbank*)

O *landbank* encerrou o terceiro trimestre de 2026 com R$ 5,0 bilhões de VGV total sendo destes R$ 3,5 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	9	1.695	72	155	1.985	1.767
Urbanizadora	13	3.841	3.071	1.412	1.965	735
Open	5	2.720	73	137	1.003	959
Total	**27**	**8.256**	**3.216**	**1.704**	**4.952**	**3.462**

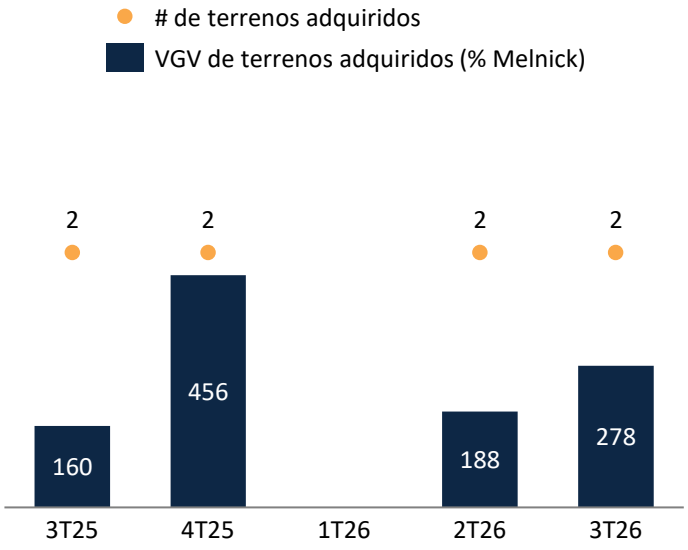
Landbank aprovado

Dos R$ 3,5 bilhões em VGV potencial (% Melnick), R$ 981,0 milhões já estão com projetos aprovados, correspondentes a 28% do *landbank*.



Aquisições de *landbank*

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



Desempenho Operacional

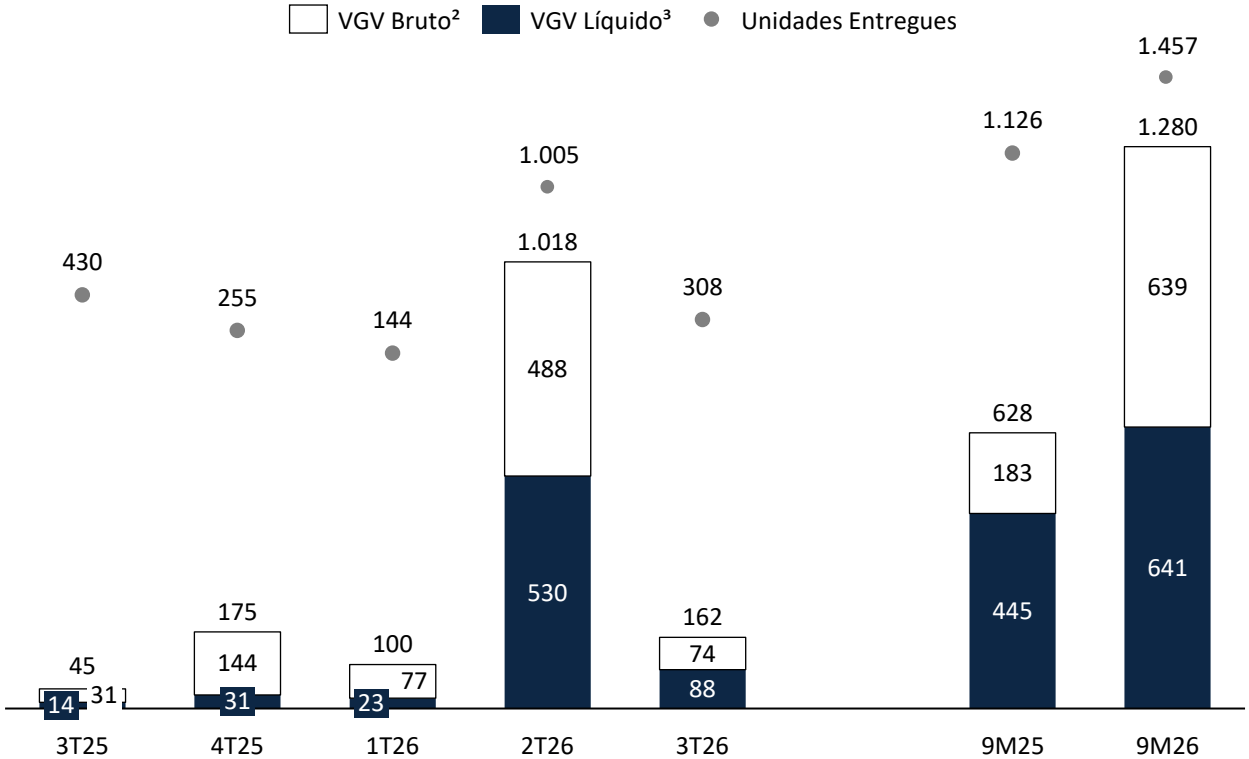
Entregas e Execução de Empreendimentos

Entregas e Execução de Empreendimentos*

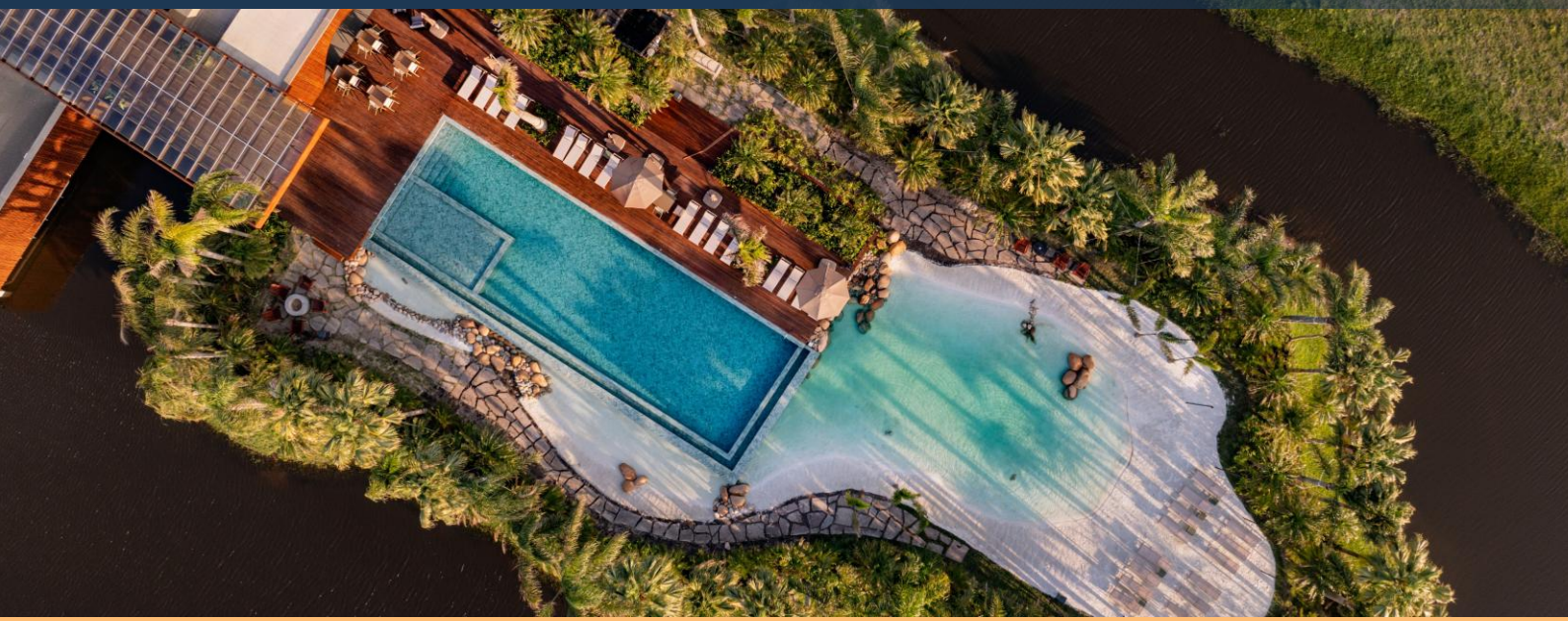
No terceiro trimestre de 2026 foram entregues dois empreendimentos, totalizando R$ 161,7 milhões de VGV bruto (R$ 88,2 milhões no % Melnick) e 308 unidades. Nos 9M26, as entregas totalizaram R$ 1,3 bilhão de VGV bruto (R$ 641,4 milhões % Melnick) e 1.457 unidades.

Empreendimento	Unidade de negócio[1]	VGV total[2] (R$ mil)	VGV % Melnick[3] (R$ mil)	Área útil[4] (m2)	Unid.[4]	Valor médio por unidade (R$ mil)	Tipologia
1T26		**100.340**	**23.329**	**55.663**	**144**		
The Garden - F3	URB	100.340	23.329	55.663	144	697	Loteamento
2T26		**1.017.638**	**529.909**	**107.863**	**1.005**		
Seen Menino Deus	ME INC	196.464	136.703	11.200	73	1.873	Residencial
Nilo Square - Residencial	ME INC	426.266	201.411	23.864	120	3.357	Residencial
Nilo Square - Mix	ME INC	185.144	85.786	9.139	275	641	Misto
Nilo Square - Hotel	ME INC	68.746	32.483	7.555	282	230	Hotel
Grand Park Moinhos - F1	ME INC	62.258	50.087	7.450	112	447	Residencial
Las Piedras	URB	78.760	23.439	48.655	143	328	Loteamento
3T26		**161.679**	**88.205**	**63.631**	**308**		
Grand Park Moinhos - Fase 2	ME INC	61.289	54.361	7.467	114	477	Residencial
Raro	URB	100.390	33.844	56.164	194	349	Loteamento
Total		**1.279.657**	**641.443**	**227.157**	**1.457**		

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



Em 30 de setembro de 2026 a Companhia possuía 19 canteiros ativos sendo 14 da incorporadora, 2 da urbanizadora e 3 da marca open.



Raro

Entregue no 3T26

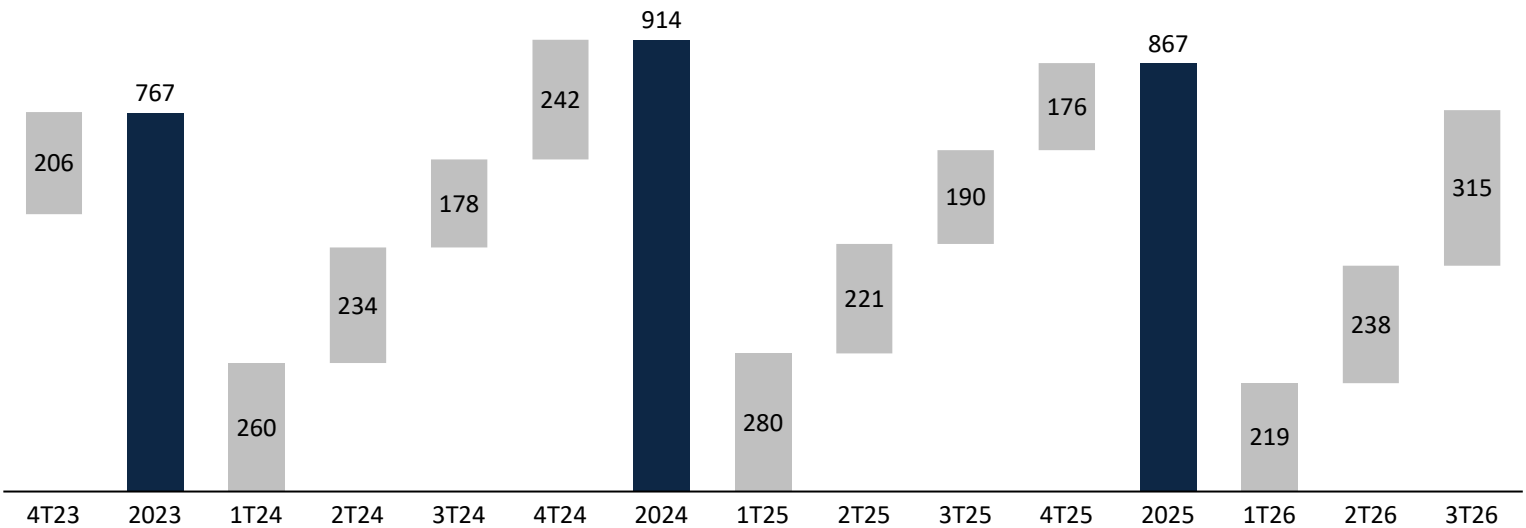
Desempenho Operacional

Repasses e Recebimento

Repasses e Recebimento

O processo de repasse (financiamento bancário para os clientes) continua sendo foco da Companhia, dado a sua relevância para o fluxo de caixa. Conforme a próxima tabela, o recebimento total de clientes (unidades em obra e concluídas) no terceiro trimestre de 2026 foi de R$ 315,2 milhões.

R$ mil	4T23	1T24	2T24	3T24	4T24	1T25	2T25	3T25	4T25	1T26	2T26	3T26
Unidades em obra	134	197	159	131	137	144	124	116	129	179	109	108
Unidades concluídas	72	63	75	47	106	135	97	74	47	40	129	207
Total	**206**	**260**	**234**	**178**	**242**	**280**	**221**	**190**	**176**	**219**	**238**	**315**

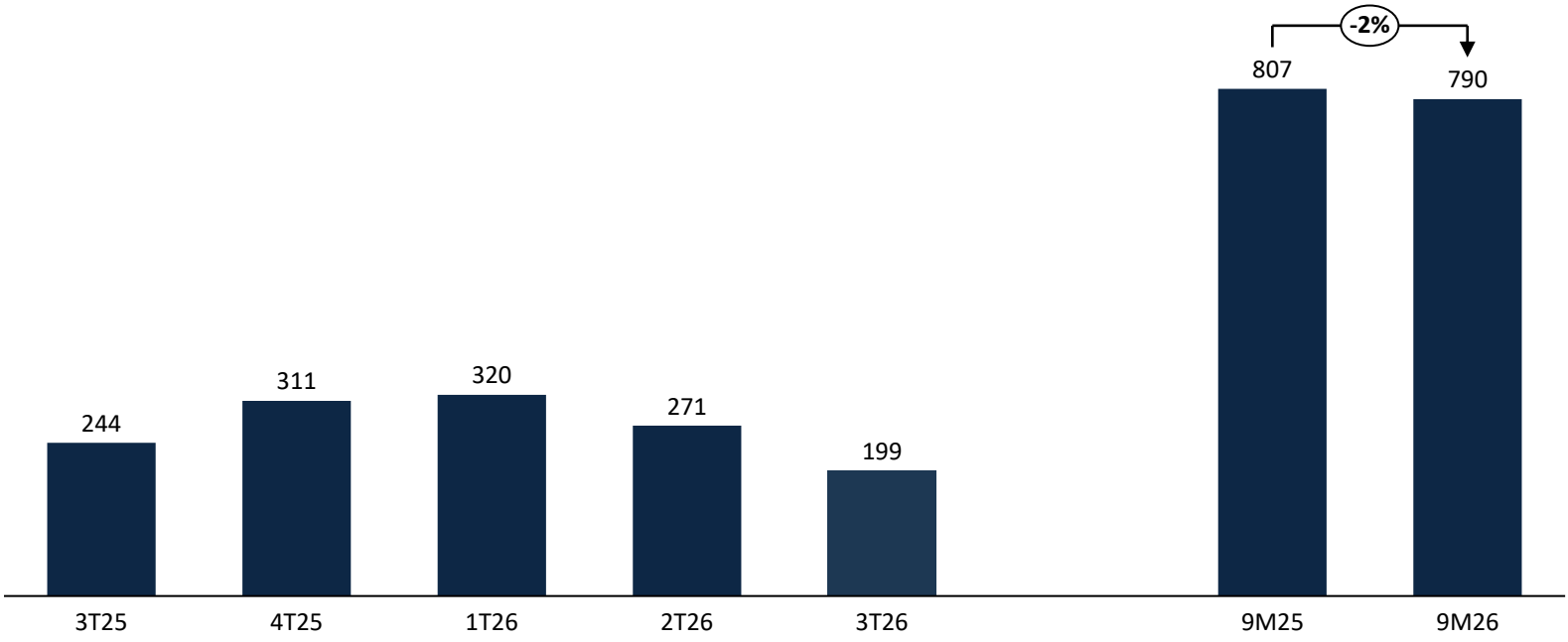


Desempenho Econômico Financeiro

Receita Líquida

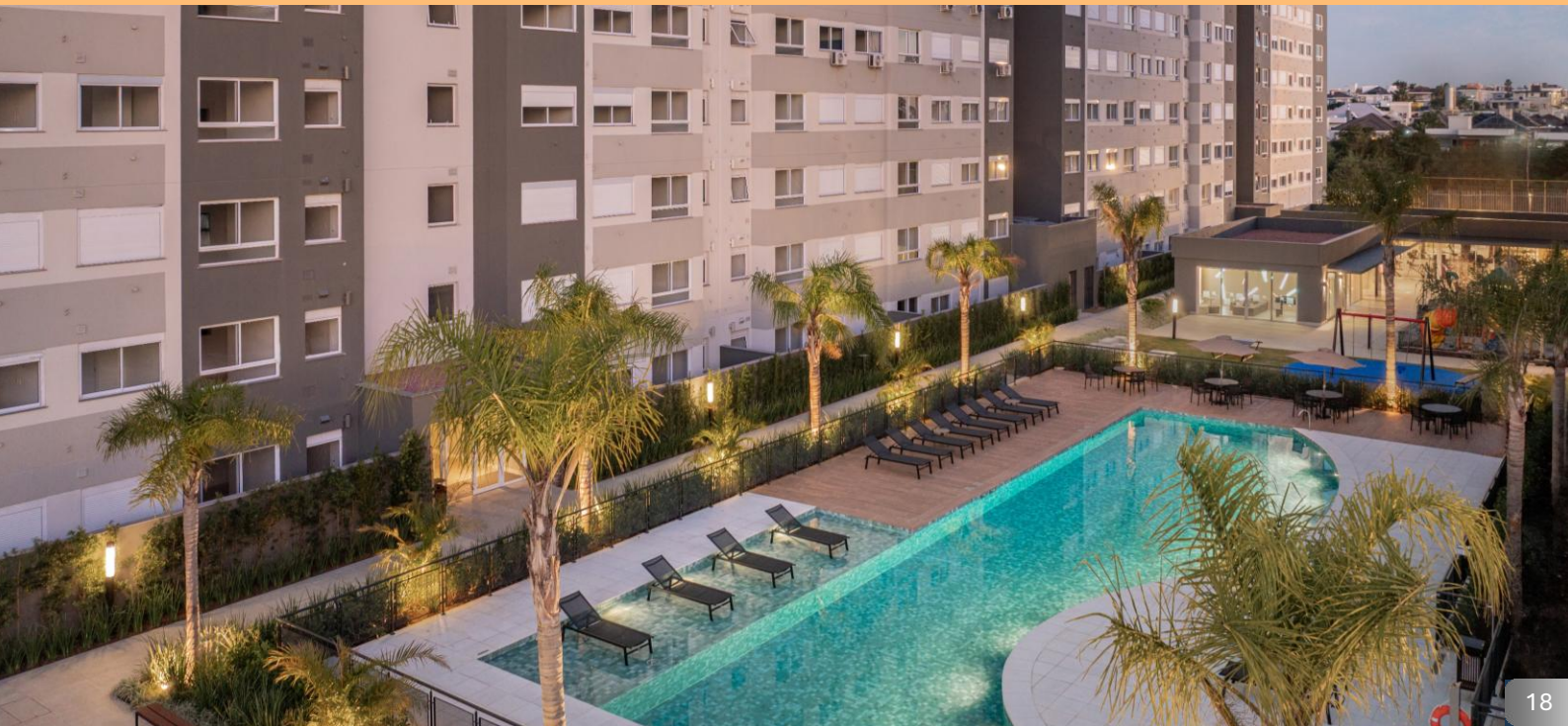
Receita Líquida

No terceiro trimestre de 2026, obtivemos uma receita operacional líquida de R$ 199,1 milhões. Nos 9M26 a receita líquida operacional totalizou R$ 790,7 milhões, apresentando uma redução de 2% em relação ao mesmo período de 2025.



Grand Park Moinhos

Entregue no 2T26 | 3T26

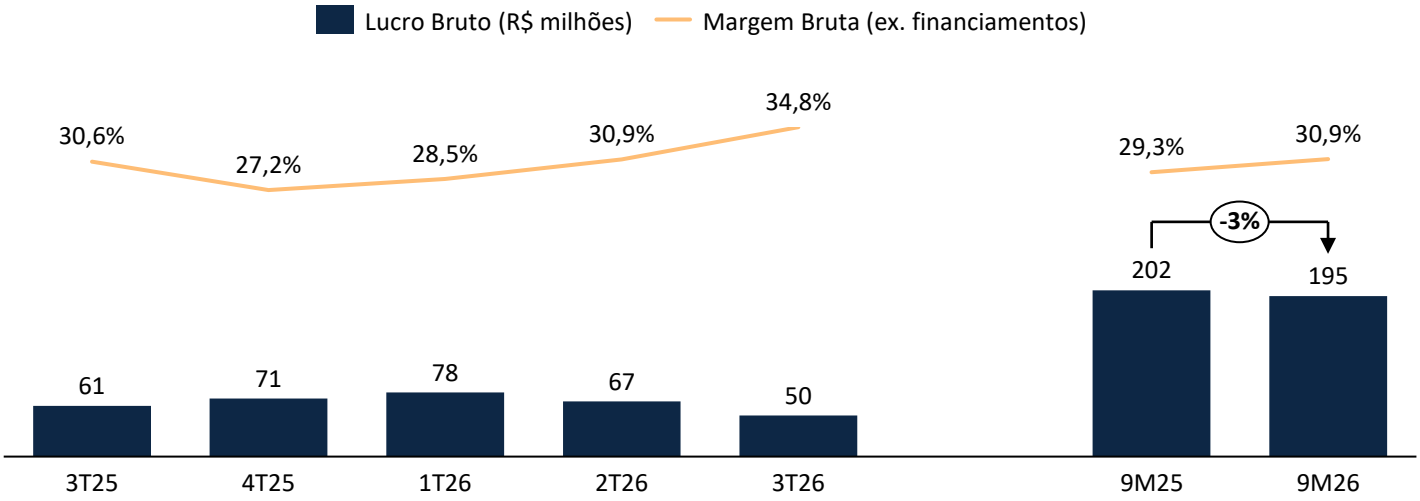


Desempenho Econômico Financeiro

Lucro Bruto e Margem Bruta

Lucro Bruto e Margem Bruta

No terceiro trimestre de 2026 o lucro bruto foi de R$ 50,0 milhões e a margem bruta ajustada foi de 34,8%. Nos 9M26 o lucro bruto foi de R$ 195,0 milhões e a margem bruta ajustada foi de 30,9%, um aumento de 1,6 p.p. em relação ao mesmo período de 2025.



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 3T26 (R$ milhões)	Margem Bruta	Margem REF[1]	Margem Bruta do Estoque
Receita Líquida	199,1	935,2	1.449,3
CPV	**(149,1)**	**(644,5)**	**(1.054,2)**
Construção e Terrenos	(129,8)	(644,5)	(1.009,1)
Encargos financeiros	(19,3)	-	(45,0)
Lucro Bruto	**50,0**	**290,8**	**395,2**
Margem Bruta (%)	**25,09%**	**31,09%**	**27,3%**
Margem Bruta (%) ex. financiamentos	**34,78%**	**31,09%**	**30,4%**

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 3T26 Unidades em estoque (R$ mi)	Total (R$ mi)
2026	114.329	45.702	160.031
2027	326.216	157.665	483.881
2028	150.325	78.587	228.912
2029	39.551	21.684	61.236
Total	**630.421**	**303.639**	**934.060**

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

Desempenho Econômico Financeiro

Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas e Outras Despesas

Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas e Outras Despesas

No terceiro trimestre de 2026 as despesas operacionais totalizaram R$ 43,4 milhões. Nos 9M26 as despesas operacionais totalizaram R$ 127,2 milhões. O detalhamento encontra-se a seguir:

	3T25	4T25	1T26	2T26	3T26	9M25	9M26
Comerciais	16.692	16.335	18.923	17.642	17.164	54.837	53.729
Gerais e Administrativas	22.486	13.679	19.454	18.069	26.056	66.710	63.579
Outras despesas, líquidas	6.586	3.218	6.549	3.188	192	23.522	9.931
Despesas Operacionais	**45.764**	**33.232**	**44.926**	**38.899**	**43.412**	**145.069**	**127.239**
% da Receita Líquida (LTM)	**15,82%**	**15,96%**	**14,75%**	**14,21%**	**14,57%**	**17,98%**	**16,09%**
% G&A / Receita Líquida	**9,23%**	**4,40%**	**6,07%**	**6,66%**	**13,09%**	**8,27%**	**8,04%**

Square Garden

Previsão de entrega em 2029



Desempenho Econômico Financeiro

Resultado Financeiro e EBITDA

Resultado Financeiro

Encerramos o terceiro trimestre de 2026 com resultado financeiro positivo em R$ 0,6 milhões. Nos 9M26 o resultado financeiro positivo foi de R$ 3,7 milhões. O detalhamento encontra-se abaixo:

	3T25	4T25	1T26	2T26	3T26	9M25	9M26
Despesas Financeiras	**(2.784)**	**(4.592)**	**(9.695)**	**(4.952)**	**(3.278)**	**(7.050)**	**(17.924)**
Despesas financeiras	(2.784)	(4.592)	(9.695)	(4.952)	(3.278)	(7.050)	(17.924)
Receitas Financeiras	**25.299**	**18.298**	**22.720**	**25.395**	**23.193**	**76.808**	**71.307**
Juros com aplicações financeiras	22.749	11.612	18.011	9.354	14.968	55.621	42.332
Juros com clientes	2.550	6.686	4.709	16.041	8.225	21.187	28.975
Receitas Financeiras Líquidas	**22.515**	**13.706**	**13.025**	**20.443**	**19.915**	**69.758**	**53.383**
Reclassificação das despesas apropriadas ao custo	(13.172)	(13.762)	(13.641)	(16.715)	(19.294)	(34.916)	(49.650)
Resultado Financeiro	**9.343**	**(56)**	**(616)**	**3.728**	**621**	**34.842**	**3.733**

EBITDA

A seguir pode ser observado o histórico do EBITDA[1]:

Conciliação EBITDA	3T25	4T25	1T26	2T26	3T26	9M25	9M26
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	**42.225**	**52.711**	**43.748**	**58.163**	**19.937**	**131.454**	**121.848**
(+) Resultado Financeiro	(22.515)	(13.706)	(13.025)	(20.443)	(19.915)	(69.758)	(53.383)
(+) Depreciação e Amortização	1.009	1.482	1.554	1.798	1.706	2.836	5.058
EBITDA	**20.719**	**40.487**	**32.277**	**39.518**	**1.728**	**64.532**	**73.523**
Margem EBITDA	**8,51%**	**13,04%**	**10,07%**	**14,57%**	**0,87%**	**8,00%**	**9,30%**
(+) Despesas financeiras apropriadas ao custo	13.172	13.762	13.641	16.715	19.294	34.916	49.650
EBITDA Ajustado	**33.891**	**54.249**	**45.918**	**56.233**	**21.022**	**99.448**	**123.173**
Margem EBITDA ajustada (%)	**13,91%**	**17,47%**	**14,33%**	**20,74%**	**10,56%**	**12,33%**	**15,58%**

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

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

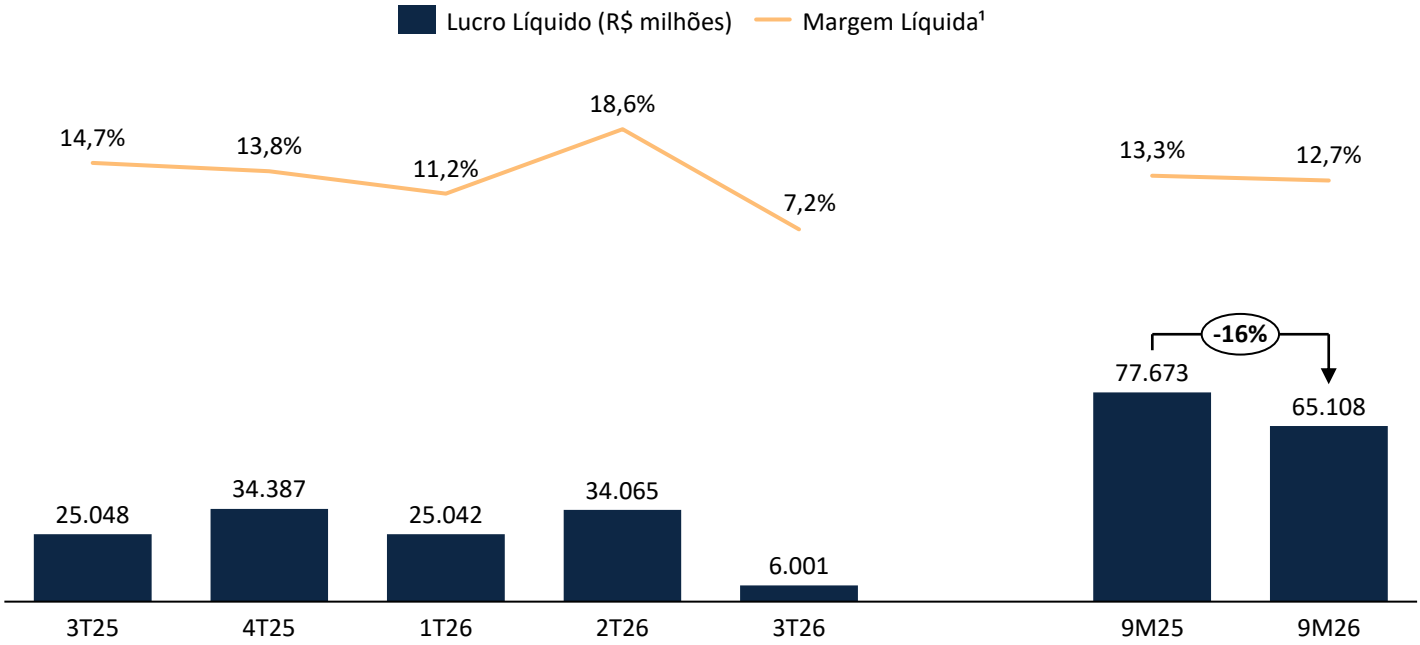
[1] EBITDA: resultado antes dos impostos, juros, encargos financeiros apropriados ao custo, depreciações e amortizações.

Desempenho Econômico Financeiro

Lucro Líquido e Margem Líquida

Lucro Líquido e Margem Líquida[1]

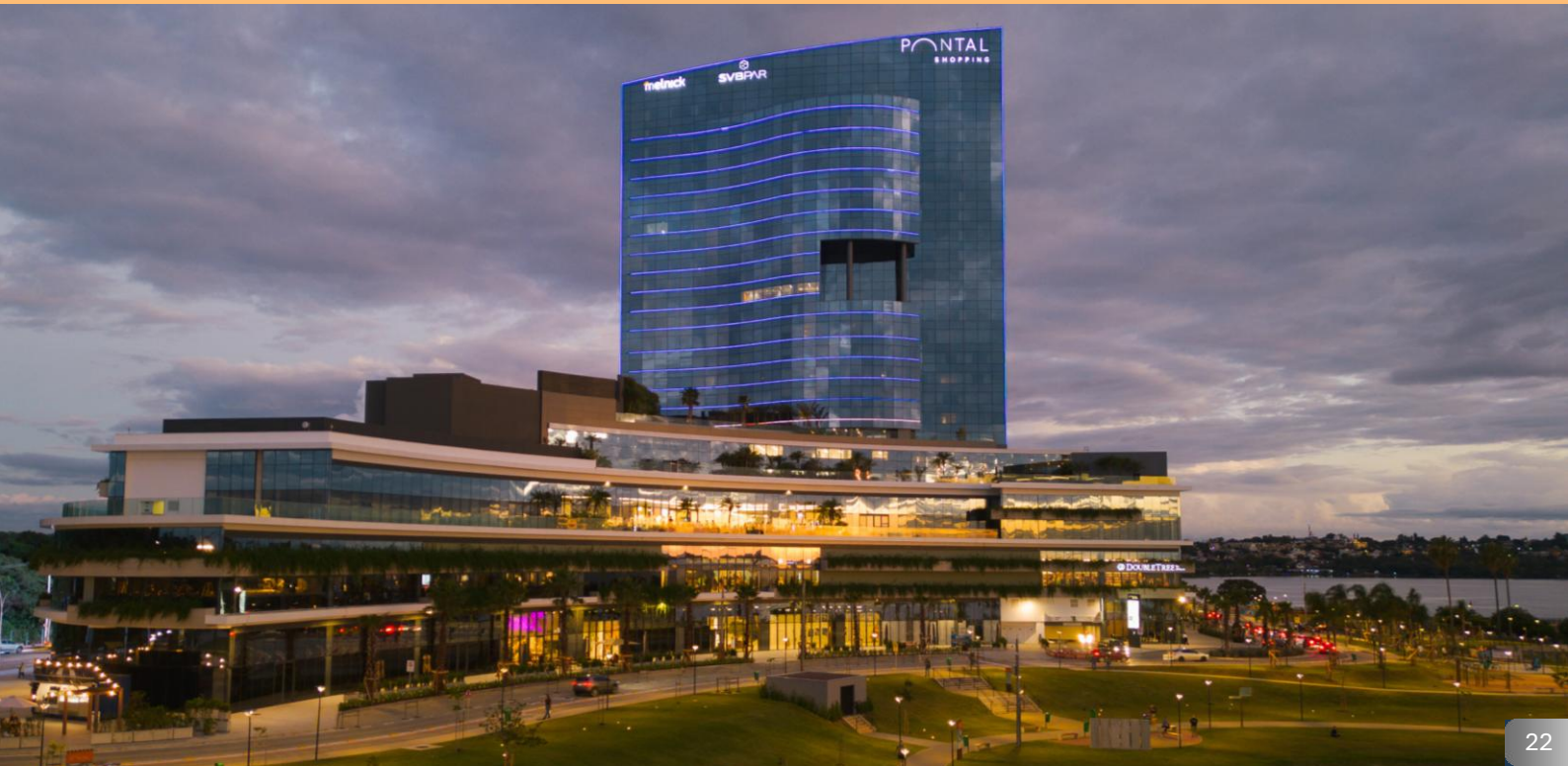
No terceiro trimestre de 2026 o lucro líquido foi de R$ 6,0 milhões e a margem líquida antes dos minoritários foi de 7,2%. Nos 9M26 o lucro líquido foi de R$ 65,1 milhões e a margem líquida antes dos minoritários foi de 12,7%, uma redução de 0,6 p.p. em relação ao mesmo período de 2025.



[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.

Pontal

Entregue no 4T22



Desempenho Econômico Financeiro

Estrutura de Capital e Geração de Caixa (cash burn)

Estrutura de Capital

No terceiro trimestre de 2026, o saldo de disponibilidades (caixa, equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários e caixa restrito) era de R$ 315,6 milhões. Neste período, os empréstimos e financiamentos a produção totalizaram R$ 529,2 milhões, que são integralmente garantidos pelos recebíveis ou estoque dos projetos.

A tabela a seguir mostra a estrutura de capital. Encerramos o terceiro trimestre com uma dívida bruta composta por 65,2% em financiamento à produção e 34,8% em dívida corporativa. A dívida líquida totalizou R$ 496,0 milhões representando 40,1% do patrimônio líquido.

	3T25	4T25	1T26	2T26	3T26
Produção SFH	(413,0)	(442,1)	(546,5)	(524,9)	(529,2)
Produção CRI	-	-	-	-	-
Desconto de Recebíveis	-	(63,3)	(52,9)	(96,1)	(80,9)
CRI Corporativo[1]	(102,3)	(99,1)	(102,9)	(197,4)	(201,5)
Dívida Bruta	**(515,3)**	**(604,5)**	**(702,4)**	**(818,3)**	**(811,6)**
Caixa	365,9	196,5	250,1	326,4	315,6
Dívida Líquida	**(149,4)**	**(408,0)**	**(452,3)**	**(491,9)**	**(496,0)**
Patrimônio Líquido Total	**1.245,4**	**1.216,3**	**1.237,2**	**1.220,9**	**1.236,8**
Dívida Líquida / PL	**-12,0%**	**-33,5%**	**-36,6%**	**-40,3%**	**-40,1%**

Geração de Caixa (cash burn)

No terceiro trimestre de 2026, a queima de caixa operacional foi de R$ 4,1 milhões. Segue abaixo a evolução do cash burn dos últimos 5 trimestres:

	3T25	4T25	1T26	2T26	3T26
Caixa Líquido Inicial	(39,4)	(149,4)	(408,0)	(452,3)	(491,9)
Caixa Líquido Final	(149,4)	(408,0)	(452,3)	(491,9)	(496,0)
Variação do caixa líquido	**(110,0)**	**(258,6)**	**(44,3)**	**(39,6)**	**(4,1)**
Dividendos	50,0	65,0	-	-	-
Redução de Capital	-	-	-	-	-
Recompra de ações	-	-	10,5	-	-
Cash burn	**(60,0)**	**(193,6)**	**(33,8)**	**(39,6)**	**(4,1)**

[1] O valor é apresentado líquido das custas relacionadas à emissão, cuja apropriação se dará conforme taxa efetiva da operação, durante o prazo relacionado. Em 30 de setembro de 2026, as custas totalizavam R$3,2.

Desempenho Econômico Financeiro

Contas a Receber de Clientes

Contas a Receber de Clientes

Encerramos o terceiro trimestre de 2026 com R$ 588,7 milhões de recebíveis de unidades concluídas. Estes valores possuem a seguinte composição:

Natureza	(R$ millhões)
Clientes com alienação fiduciária	302,5
Clientes em repasse (adimplentes e inadimplentes)	313,5
Provisão para distratos	(27,3)
Total	**588,7**

O volume de contas a receber apropriado (R$ 1.170,1 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$ 1,9 bilhão (contas a receber apropriado mais o contas a receber a apropriar no balanço), R$ 1,9 bilhão estão a vencer e possuem o seguinte cronograma de recebimento:

Ano	(R$ millhões)
2026	359,5
2027	633,3
2028	294,2
2029 em diante	587,5
Total	**1.874,5**

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

Anexo 1 – Demonstração de Resultado

(Consolidado em milhares de reais)

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	3T25	4T25	1T26	2T26	3T26	9M25	9M26
Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	**243.569**	**310.561**	**320.487**	**271.146**	**199.096**	**806.722**	**790.728**
Custo incorrido das vendas realizadas	**(182.167)**	**(239.899)**	**(242.644)**	**(203.991)**	**(149.143)**	**(604.996)**	**(595.778)**
Lucro Bruto	**61.402**	**70.662**	**77.843**	**67.155**	**49.953**	**201.726**	**194.950**
Margem Bruta	*25,21%*	*22,75%*	*24,29%*	*24,77%*	*25,09%*	*25,01%*	*24,65%*
Margem Bruta (ex-financiamento)	*30,62%*	*27,18%*	*28,55%*	*30,93%*	*34,78%*	*29,33%*	*30,93%*
Despesas Operacionais	**(45.764)**	**(33.232)**	**(44.926)**	**(38.899)**	**(43.412)**	**(145.069)**	**(127.239)**
Comerciais	(16.692)	(16.335)	(18.923)	(17.642)	(17.164)	(54.837)	(53.729)
Gerais e Administrativas	(22.486)	(13.679)	(19.454)	(18.069)	(26.056)	(66.710)	(63.579)
Outras despesas operacionais, líquidas	(6.586)	(3.218)	(6.549)	(3.188)	(192)	(23.522)	(9.931)
Lucro operacional antes do resultado financeiro	**15.638**	**37.430**	**32.917**	**28.256**	**6.541**	**56.657**	**67.711**
Resultado das participações societárias							
Equivalência patrimonial	4.072	1.575	(2.194)	9.464	(6.519)	5.039	751
Resultado Financeiro	**22.515**	**13.706**	**13.025**	**20.443**	**19.915**	**69.758**	**53.383**
Despesas Financeiras	(2.784)	(4.592)	(9.695)	(4.952)	(3.278)	(7.050)	(17.924)
Receitas Financeiras	25.299	18.298	22.720	25.395	23.193	76.808	71.307
Lucro antes do IRPJ e CSLL	**42.225**	**52.711**	**43.748**	**58.163**	**19.937**	**131.454**	**121.845**
IRPJ e CSLL	**(6.347)**	**(9.883)**	**(7.726)**	**(7.829)**	**(5.590)**	**(24.226)**	**(21.145)**
Corrente	(5.924)	(7.565)	(6.096)	(7.165)	(7.659)	(22.277)	(20.920)
Diferido	(423)	(2.318)	(1.630)	(664)	2.069	(1.949)	(225)
Lucro Líquido antes da participação dos minoritários	**35.878**	**42.828**	**36.022**	**50.334**	**14.347**	**107.228**	**100.700**
Participação de minoritários	(10.830)	(8.441)	(10.980)	(16.269)	(8.346)	(29.555)	(35.595)
Lucro Líquido do Exercício	**25.048**	**34.387**	**25.042**	**34.065**	**6.001**	**77.673**	**65.105**
Margem Líquida	***10,28%***	***11,07%***	***7,81%***	***12,56%***	***3,01%***	***9,63%***	***8,23%***
Margem Líquida (com minoritários)	***14,73%***	***13,79%***	***11,24%***	***18,56%***	***7,21%***	***13,29%***	***12,74%***

Anexo 2 – Balanço Patrimonial

(Consolidado em milhares de reais)

ATIVOS	30/09/2025	31/12/2025	31/03/2026	30/06/2026	30/09/2026
Caixa e equivalentes de caixa	33.839	5.571	11.903	56.274	11.739
Títulos e valores mobiliários	330.967	175.166	222.440	254.837	288.617
Contas a receber	750.438	754.784	818.611	827.926	786.804
Imóveis a comercializar	800.131	798.024	802.336	852.203	871.430
Demais contas a receber	56.211	43.208	35.890	35.642	29.138
Ativo Circulante	**1.971.586**	**1.776.753**	**1.891.180**	**2.026.882**	**1.987.728**
Títulos e valores mobiliários	1.080	15.776	15.736	15.327	15.246
Contas a receber	438.119	516.491	535.838	411.754	383.317
Imóveis a comercializar	92.267	179.727	143.956	108.427	109.987
Adiantamentos para futuros investimentos	6.946	12.367	5.656	10.743	18.070
Partes relacionadas	179	97	3.269	9.525	6.981
Demais contas a receber	32.144	34.033	35.622	37.299	38.322
Investimentos	135.499	189.731	197.248	246.488	242.866
Direito de uso	3.242	2.305	2.305	2.305	7.790
Imobilizado	9.766	12.166	12.992	19.973	16.518
Intangível	1.285	1.330	1.469	1.570	1.590
Ativo Não Circulante	**720.527**	**964.023**	**954.091**	**863.411**	**840.687**
Total do ativo	**2.692.113**	**2.740.776**	**2.845.271**	**2.890.293**	**2.828.415**

PASSIVOS	30/09/2025	31/12/2025	31/03/2026	30/06/2026	30/09/2026
Fornecedores	47.676	32.589	41.947	104.635	71.209
Contas a pagar por aquisição de imóveis	84.884	99.695	61.404	51.518	46.654
Empréstimos e financiamentos	107.467	95.459	336.489	303.214	223.303
Contas a pagar por aquisição sociedade	17.928	18.385	12.726	8.909	4.616
Impostos e contribuições correntes	7.394	8.377	8.167	9.157	8.000
Impostos e contribuições diferidos	14.721	15.324	16.468	16.476	14.702
Adiantamentos de clientes	296.939	237.745	195.568	158.916	159.515
Dividendos propostos	-	-	-	20.320	20.320
Provisões	82.086	83.648	96.437	96.043	93.978
Partes relacionadas	31.289	57.945	61.016	43.129	37.280
Demais contas a pagar	68.572	35.424	34.154	34.527	40.405
Passivos Circulante	**758.956**	**684.591**	**864.376**	**846.845**	**719.981**
Adiantamentos de clientes	115.478	134.855	154.991	124.775	105.119
Contas a pagar por aquisição de imóveis	88.953	119.689	138.931	103.565	102.339
Contas a pagar por aquisição sociedade	11.949	7.579	7.209	7.052	6.673
Provisões	33.945	35.210	40.939	42.130	41.965
Empréstimos e financiamentos	407.773	509.018	365.902	515.106	588.273
Demais contas a pagar	-	-	-	-	-
Impostos e contribuições diferidos	29.626	33.576	35.722	29.895	27.291
Passivo Exigível a Longo Prazo	**687.724**	**839.927**	**743.694**	**822.523**	**871.660**
Capital social	959.029	959.029	959.029	959.029	959.029
Ações em tesouraria	(4.121)	(4.121)	(14.663)	(12.859)	(12.421)
Plano de opção de ações	26.782	24.135	23.080	16.465	19.127
Reservas de lucros	60.391	64.925	64.925	64.618	64.618
Lucros Acumulados	55.464	-	25.042	59.105	65.105
Dividendos Adicionais Propostos	-	20.320	20.320	-	-
Patrimônio Líquido	**1.097.545**	**1.064.288**	**1.077.733**	**1.086.358**	**1.095.458**
Participação dos não controladores	147.888	151.970	159.468	134.568	141.315
Total Patrimônio Líquido	**1.245.433**	**1.216.258**	**1.237.201**	**1.220.926**	**1.236.773**
Passivo e Patrimônio Total	**2.692.113**	**2.740.776**	**2.845.271**	**2.890.293**	**2.828.415**

Anexo 3 – Demonstração de Fluxo de Caixa

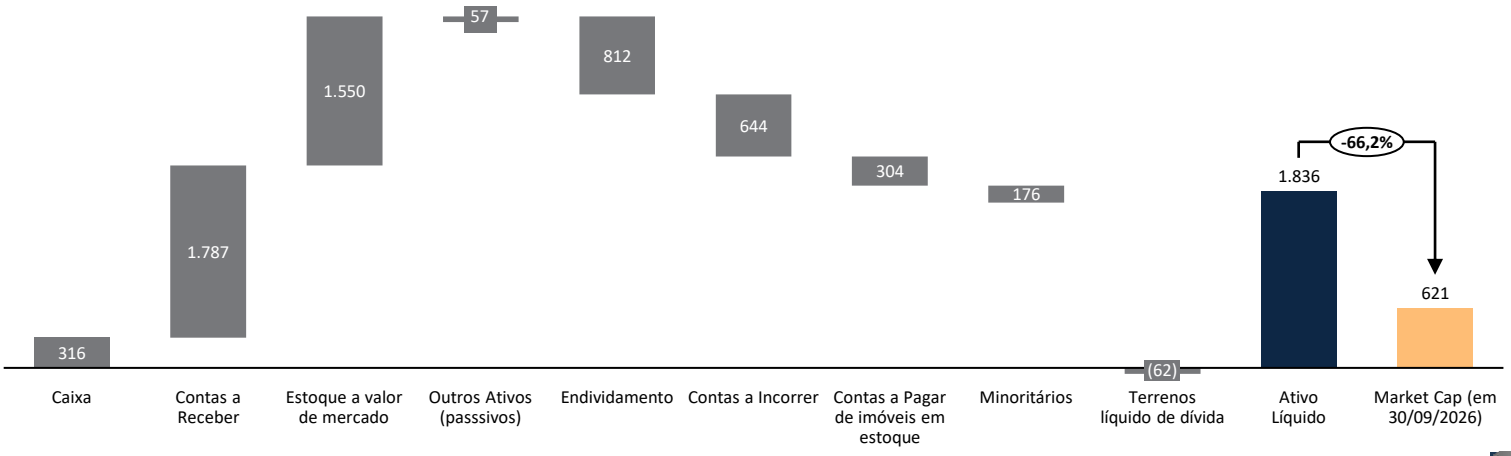
(Consolidado em milhares de reais)

FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	3T25	4T25	1T26	2T26	3T26
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	**42.221**	**52.714**	**43.748**	**58.161**	**19.936**
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social					
Equivalência patrimonial	(4.072)	(1.575)	2.194	(9.464)	6.519
Depreciação e amortização	1.009	1.482	1.554	1.798	1.706
Provisão para contingências, líquida	2.237	2.096	3.247	3.753	7.098
Provisão para garantias, líquida	1.239	1.299	5.824	1.124	492
Provisão para distratos, líquida	6.521	9.235	-	8.724	(5.981)
Provisão para participação nos resultados	3.736	588	1.854	(8.543)	15.275
Juros provisionados	3.252	(1.139)	4.270	14.545	7.399
Contas a receber	(22.653)	(89.167)	(83.174)	(6.184)	75.540
Imóveis a comercializar	(88.493)	(67.801)	39.023	(138.099)	(30.257)
Contas a pagar por aquisição de sociedade	(3.931)	(29.812)	-	-	-
Demais contas a receber	(9.465)	35.199	1.188	(13.513)	9.627
Fornecedores	(8.065)	(15.087)	9.358	62.688	(33.426)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	9.007	45.547	(19.049)	70.296	(6.090)
Adiantamentos de clientes	(11.031)	(17.775)	(22.041)	(38.768)	(19.057)
Demais passivos	13.861	(12.862)	(845)	14.505	(10.550)
Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações	**(43.990)**	**(107.698)**	**(12.849)**	**21.023**	**38.231**
Juros pagos	(13.175)	(19.990)	(11.254)	(24.695)	(20.208)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(5.924)	(7.565)	(6.096)	(7.165)	(7.659)
Caixa liquido aplicado nas atividades operacionais	**(63.089)**	**(135.251)**	**(30.199)**	**(10.837)**	**10.364**
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO					
Títulos e valores mobiliários	80.685	134.601	(31.871)	(25.339)	(20.908)
Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	(3.006)	(2.990)	(2.519)	(8.880)	(3.756)
Aumento (redução) dos investimentos	(318)	(26.693)	(15.740)	(4.288)	(7.569)
Aumento (redução) de adiantamento para futuro aumento de capital em sociedades investidas	(2.039)	(5.421)	6.711	(5.087)	(7.327)
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento	**75.322**	**99.497**	**(43.419)**	**(43.595)**	**(39.560)**
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO					
Captação de empréstimos e financiamentos	124.927	101.023	122.777	203.397	82.263
Amortização de empréstimos e financiamentos	(53.558)	(50.916)	(28.702)	(84.360)	(93.134)
Partes relacionadas	9.300	26.738	(101)	(24.143)	(3.305)
Dividendos pagos	(50.000)	(65.000)	-	-	-
Redução de capital	-	-	-	-	-
Concessão de ações – stock options	-	-	-	1.497	496
Aquisições de ações em tesouraria	-	-	(10.542)	-	-
Movimentos de acionistas não controladores	(10.769)	(4.359)	(3.482)	2.411	(1.599)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	**19.901**	**7.486**	**79.951**	**98.802**	**(15.339)**
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	**32.132**	**(28.268)**	**6.332**	**44.371**	**(44.535)**

Anexo 4 – NAV

(Consolidado em milhares de reais)

Ativo Líquido	30/09/2026
Disponibilidade e aplicações financeiras	315.602
Empréstimos, Financiamentos e debêntures a pagar	(811.576)
Endividamento líquido	**(495.974)**
Contas a receber de clientes on-balance	1.170.121
Contas a receber de clientes off-balance	955.999
Adiantamento de clientes	(264.634)
Impostos sobre contas a receber de clientes	(74.459)
Obrigações de construção de imóveis vendidos	(644.450)
Contas a receber de clientes líquido	**1.142.577**
Unidades em estoque a valor de mercado	1.509.727
Estoque de provisão de distratos a valor de mercado	104.339
Impostos sobre comercialização de unidades em estoque	(64.563)
Custo orçado a incorrer de imóveis em estoque	(303.639)
Ajuste de custo à incorrer de fases contabilmente consideradas lançadas	-
Estoque líquido	**1.245.865**
Estoque de terrenos on-balance	211.039
Dívida de terrenos on-balance	(147.983)
Dívida de terrenos já lançados	(1.010)
Terrenos	**62.045**
Participação de minoritários on-balance	(141.315)
Participação de minoritários off-balance	(34.483)
Participação de minoritários	**(175.798)**
Projetos consolidados por equivalência patrimonial on-balance	242.866
Participação de minoritários off-balance	
Projetos consolidados por equivalência patrimonial	**242.866**
Outros ativos	118.409
Outros passivos	(304.126)
Outros ativos (passivos)	**(185.717)**
Ativo líquido	**1.835.863**



[1] Market cap calculado com a cotação de 30/09/2026 ao valor de R$ 3,06 totalizando um valor de mercado de R$ 621,3 milhões ex. ações em tesouraria.

Anexo 5 – Landbank

Terreno	Localização	Data da Compra	Áreas (m²)		Unidades	VGV Esperado	
			Terreno	Útil		Total	Melnick
Terreno - I	Urbanizadora	mai/10	394.157	222.698	389	322.438	120.626
Terreno - II	Urbanizadora	mai/10	275.664	155.750	243	225.506	72.160
Terreno - III	Urbanizadora	mai/10	284.752	160.885	243	232.940	72.160
Terreno - IV	Urbanizadora	nov/16	375.767	137.132	393	57.184	19.071
Terreno - V	Open	jan/18	17.168	34.498	416	274.261	260.548
Terreno - VI	Incorporadora	jan/18	17.168	33.895	260	293.533	278.856
Terreno - VII	Incorporadora	nov/18	7.947	18.715	326	174.050	131.418
Terreno - VIII	Incorporadora	mai/21	3.197	9.140	48	112.480	106.294
Terreno - IX	Incorporadora	jul/21	2.788	9.250	27	120.045	84.182
Terreno - X	Incorporadora	jun/22	9.316	23.090	495	280.420	264.997
Terreno - XI	Urbanizadora	mar/23	260.569	91.387	233	107.345	36.532
Terreno - XII	Urbanizadora	mar/23	111.328	64.849	303	63.422	29.491
Terreno - XIII	Urbanizadora	mai/23	56.657	41.919	131	92.221	42.883
Terreno - XIV	Urbanizadora	mai/23	42.740	31.622	99	69.569	32.349
Terreno - XV	Urbanizadora	mai/23	57.410	31.569	99	69.452	32.295
Terreno - XVI	Urbanizadora	mai/23	57.557	42.584	133	93.686	43.564
Terreno - XVII	Incorporadora	set/24	8.763	12.691	163	137.946	129.669
Terreno - XVIII	Open	mar/25	15.231	25.365	576	179.884	172.689
Terreno - XIX	Open	mar/25	15.072	25.365	576	175.758	168.728
Terreno - XX	Incorporadora	set/25	4.029	15.093	37	422.487	389.097
Terreno - XXI	Urbanizadora	set/25	384.995	108.053	491	183.340	52.252
Terreno - XXII	Incorporadora	out/25	16.360	24.226	308	225.059	211.556
Terreno - XXIII	Open	nov/25	17.686	35.702	768	254.148	243.982
Terreno - XXIV	Open	jun/26	8.231	15.941	384	118.490	113.395
Terreno - XXV	Urbanizadora	jun/26	362.047	144.615	457	217.317	74.974
Terreno - XXVI	Urbanizadora	jul/26	407.542	178.694	627	230.085	106.990
Terreno - XXVII	Incorporadora	set/26	2.267	9.348	31	218.573	170.893

Anexo 6 – Evolução da comercialização e evolução financeira do custo

Projeto	Lançamento	% Melnick	% Vendido			% PoC		
			30/09/2026	30/06/2026	31/03/2026	30/09/2026	30/06/2026	31/03/2026
Hom lindoia	4T12	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Nine	4T12	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Icon - RS	1T13	100%	98%	99%	95%	100%	100%	100%
Anita Garibaldi	4T13	100%	99%	99%	98%	100%	100%	100%
Icon RS - 3º Fase	2T14	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Viva Vida Boulevard	4T14	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Hom Nilo	3T15	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
MaxPlaza	4T15	100%	98%	98%	98%	100%	100%	100%
Central Park-1° fase	1T16	60%	76%	78%	78%	92%	92%	92%
Central Park-2° fase	2T16	60%	83%	83%	84%	92%	92%	92%
DOC Santana	2T16	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
MaxPlaza-2° fase	2T16	100%	35%	35%	35%	100%	100%	100%
Reserva Bela Vista	4T16	60%	99%	98%	98%	100%	100%	100%
Reserva do Lago	4T16	60%	94%	94%	94%	100%	100%	100%
Vida Viva Horizonte - 2° fase	4T16	100%	94%	94%	94%	100%	100%	100%
Grand Park Lindóia - Fase 1	4T16	100%	99%	100%	99%	100%	100%	100%
Linked Teresópolis	3T17	100%	88%	88%	87%	100%	100%	100%
Domingos de Almeida	3T17	60%	96%	96%	96%	100%	100%	100%
Grand Park Lindóia - Fase 2	4T17	100%	99%	99%	98%	100%	100%	100%
Península (Brilhante)	4T17	60%	98%	98%	98%	100%	100%	100%
Vida Viva Linked	1T18	100%	100%	99%	99%	100%	100%	100%
Pontal	3T18	100%	87%	85%	83%	100%	100%	100%
Praça do Sol	4T18	48%	99%	99%	98%	100%	100%	100%
Vivio Lindoia	4T18	100%	100%	99%	100%	100%	100%	100%
Pontal - 2° fase	1T19	100%	50%	50%	51%	100%	100%	100%
Central Park-3° fase	3T19	60%	0%	0%	0%	92%	92%	92%
High Garden	3T19	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Central Park Passo Fundo	4T19	42%	97%	97%	97%	100%	100%	100%
OPEN Canoas Centro - Fase 1	4T19	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Radisson Moinhos 1903	4T19	100%	90%	90%	90%	100%	100%	100%
GO24	1T20	100%	100%	99%	99%	100%	100%	100%
Carlos Gomes Square - Fase 1	2T20	100%	100%	99%	99%	100%	100%	100%
OPEN Canoas Centro - Fase 2	4T19	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Carlos Gomes Square - Fase 2	3T20	100%	99%	98%	96%	100%	100%	100%
Supreme Altos do Central Parque	4T20	100%	100%	99%	99%	100%	100%	100%
Grand Park Lindoia - F3	1T21	100%	98%	99%	99%	100%	100%	100%
Go Rio Branco	1T21	100%	99%	100%	99%	100%	100%	100%
Casaviva	1T21	50%	98%	98%	98%	100%	100%	100%
Botanique Residence	1T21	100%	99%	98%	96%	100%	100%	100%
Seen Boa Vista	2T21	100%	98%	98%	98%	100%	100%	100%
Hillside	3T21	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Arte Country Club	3T21	82%	100%	96%	93%	100%	100%	100%
GO Cidade Baixa	4T21	100%	93%	91%	89%	100%	100%	100%
GO Carlos Gomes	4T21	100%	93%	94%	94%	100%	100%	100%
Nilo Square - Residencial	1T22	50%	87%	86%	88%	100%	100%	91%
Zen Concept Resort	1T22	35%	98%	98%	99%	100%	100%	100%
Open Protásio	1T22	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Nilo Square - Mix	2T22	50%	86%	90%	89%	100%	100%	91%
OPEN Canoas Centro - Fase 3	2T22	100%	100%	100%	99%	100%	100%	100%
Seen Menino Deus	3T22	100%	92%	88%	89%	100%	100%	91%
The Garden - Residencial 1	3T22	25%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
The Garden - Residencial 2	4T22	25%	94%	94%	96%	100%	100%	100%
Grand Park Moinhos - Fase 1	4T22	100%	84%	85%	88%	94%	92%	87%
Arbo Village Park	4T22	33%	70%	71%	72%	100%	100%	100%
Nilo Square Hotel	1T23	50%	91%	94%	95%	100%	100%	91%
Grand Park Moinhos - Fase 2	1T23	100%	77%	74%	78%	94%	92%	87%
Arte Cidade Nilo - Fase 1	1T23	100%	63%	61%	63%	69%	63%	58%
The Garden - Residencial 3	3T23	25%	83%	84%	84%	100%	100%	100%
Go Bom Fim	3T23	65%	86%	88%	89%	89%	84%	79%
Casa Moinhos	3T23	100%	79%	83%	83%	85%	82%	77%
Las Piedras	4T23	50%	78%	78%	78%	100%	100%	95%
Raro	4T23	50%	100%	100%	100%	100%	96%	92%
High Garden Rio Branco	1T24	100%	72%	73%	73%	81%	74%	65%
Zayt	1T24	100%	74%	74%	74%	58%	54%	49%
Grand Park Moinhos - Fase 3	3T24	100%	68%	65%	61%	94%	92%	87%
GO MOINHOS	3T24	100%	83%	83%	81%	82%	75%	67%
YOFI	3T24	50%	80%	79%	79%	83%	77%	72%
Open Alto Ipiranga - F1	3T24	100%	98%	100%	99%	66%	57%	48%
Jazz	4T24	100%	68%	68%	65%	71%	63%	57%
Green Field	4T24	33%	93%	95%	96%	85%	82%	77%
Peninsula Xangri-la Norte	4T24	50%	95%	96%	96%	71%	65%	60%
Open Alto Ipiranga - F2	4T24	100%	99%	99%	100%	66%	57%	48%
Gama 1375	2T25	100%	56%	54%	51%	56%	48%	40%
High Garden Iguatemi	2T25	100%	64%	60%	58%	40%	35%	29%
Go Home Design	3T25	100%	56%	54%	50%	48%	45%	41%
Open Major - F1	3T25	100%	85%	77%	68%	39%	32%	27%
Open Major - F2	4T25	100%	81%	79%	66%	39%	32%	27%
Open Bosque - F1	4T25	100%	83%	80%	77%	25%	20%	18%
Square Garden - F1	4T25	100%	69%	62%	48%	35%	32%	31%
Seen Três Figueiras	1T26	100%	59%	59%	56%	39%	35%	32%
Open Bosque - F2	1T26	100%	81%	68%	32%	25%	20%	18%
Square Garden - F2	2T26	100%	19%	18%	-	35%	32%	-
The Garden New Edition	3T26	30%	47%	-	-	48%	-	-

melnick

3Q26 Earnings Report







Porto Alegre, November 11, 2026. Melnick Desenvolvimento Imobiliário (B3: MELK3,) a construction and real estate development company strategically focused on Brazil's Southern region, engaged in real estate and urban development projects, announces its results for the third quarter of 2026 (3Q26.) Unless otherwise stated, the following financial and operational information is presented in Brazilian reais (R$).

Earnings Call:

November 12, 2026

09:30 a.m. (Brasília) | 07:30 a.m. (NY)

Access link: **Click here**

Investor Relations Contacts:

ri.melnick.com.br

ri@melnick.com.br

Leandro Melnick - CEO

Juliano Melnick - CFO and DRI

Joelson Boeira - Administrative and IR Director

Ricardo Ponce - Accounting and IR Manager

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 Quarterly Information (ITR), 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. Comparisons presented in this quarterly report, unless otherwise indicated, refer to figures for the third quarter of 2026 (3Q26.)

Relationship with Independent Auditors

In accordance with CVM Instruction No. 80/22, we inform that the independent auditors Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes did not provide, during the three- and nine-month periods ended September 30, 2026, 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.



Casa Moinhos
Estimated delivery: 2027



Arte Cidade Nilo

Estimated delivery: 2027

Highlights

- Cash position totaling **R$ 316 million**.
- **R$ 91 million** in sales in the quarter (% Melnick).
- **R$ 23 million** in launches in the quarter (% Melnick).
- **R$ 50 million** in gross income and gross margin (ex-financing) at **34.8%** in the quarter.



Zayt
Estimated delivery: 2028

Table of Contents

TO MELNICK 5

MESSAGE FROM MANAGEMENT 6

MAIN INDICATORS 7

CAPITAL MARKET 8

OPERATIONAL PERFORMANCE

- LAUNCHES 9
- GROSS AND NET SALES 10
- INVENTORY 12
- FINISHED INVENTORY 14
- LAND BANK 15
- PROJECT DELIVERY AND EXECUTION 16
- TRANSFERS AND RECEIVABLES 17

ECONOMIC AND FINANCIAL PERFORMANCE

- NET REVENUE 18
- GROSS INCOME AND GROSS MARGIN 19
- SELLING, GENERAL & ADMINISTRATIVE, AND OTHER EXPENSES 20
- FINANCIAL RESULTS 21
- EBITDA 21
- NET INCOME AND NET MARGIN 22
- CAPITAL STRUCTURE 23
- CASH GENERATION (CASH BURN) 23
- ACCOUNTS RECEIVABLE FROM CUSTOMERS 24

ANNEX 1 – Income Statement 25

ANNEX 2 – Balance Sheet 26

ANNEX 3 – Cash Flow Statement 27

ANNEX 4 – NAV 28

ANNEX 5 – Land Bank 29

ANNEX 6 – Sales Evolution and Financial Evolution of Cost 30

We are Melnick

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

For 50 years, we have pursued excellence in the real estate development and construction 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

Over 200
Towers built

Over 1.5 million
m² built

Over 10 k
units delivered

The Highest Standard of Quality.

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



Message from Management

We present Melnick's earnings for the three- and nine-month periods ended September 30, 2026.

In this quarter, the Company launched one development, totaling R$ 122.9 million in gross PSV (R$ 22.9 million, % Melnick). In 9M26, launches totaled R$ 493.4 million in gross PSV (R$ 351.0 million % Melnick).

Net sales totaled R$ 91.2 million in this third quarter of 2026 (% Melnick). In 9M26, net sales totaled R$ 499.1 million (% Melnick). Of this amount, R$ 388.9 million refer to inventory sales, representing a 10.5% decrease compared to the same period in 2025.

In the third quarter of 2026, the Company launched two developments, totaling R$ 161.7 million in gross PSV (R$ 88.2 million % Melnick). In 9M26, deliveries totaled R$ 1.3 billion in gross PSV (R$ 641.4 million % Melnick).

We ended this third quarter of 2026 with R$ 1.4 billion in PSV (% Melnick) in inventory. Of the finished inventory, which accounts for R$ 247.7 million, R$ 48.0 million (19.0%) are leased. Our leasing model allows clients to convert rent payments made during the first 18 months of the contract into discounts toward the purchase of the property. In average, 33.0% of our clients convert their rent into effective purchase of real estate.

We currently have R$ 3.5 billion in PSV (% Melnick) in our landbank, consisting of 27 plots or phases, and 28.0% of our landbank already have projects approved, with R$ 981.0 million in potential PSV (% Melnick).

In the third quarter, net revenue totaled R$ 199.1 million. In 9M26, net revenue totaled R$ 790.7 million, representing a 2.0% decrease, when compared to the same period of the previous year. Gross income totaled R$ 50.0 million, with adjusted gross margin at 34.8% in the quarter. In 9M26, gross income was R$ 195.0 million, with gross margin at 30.9%, representing a 1.6 p.p. increase, when compared to the same period of 2025. Net income for the quarter reached R$ 6.0 million, with a net margin[1] before minority interest of 7.2%. In 9M26, net income totaled R$ 65.1 million, with net margin before minority interest[1] at 12.7%, representing a 0.6 p.p. decrease compared to the same period of the previous year.

We closed the third quarter of 2026 with a capital structure endorsed by R$ 496.0 million in net debt, which accounts for 40.1% of the equity. Cash resources are higher than net debt, disregarding SFH contracts, totaling R$ 33.2 million, accounting for 3.0% of the equity, which shows the competency and soundness of our cash, associated to a capital structure with strong bankability and credit status.

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.

[1] Since net revenue includes the participation of minority interests, the net margin is also relative to the net income before minority interests.

Main Indicators (R$ thousand)

Consolidated Financial Figures	3Q26	2Q26	% Var.	3Q25	% Var.	9M26	9M25	% Var.
Net Revenue from Sales and Services	199,096	271,146	-26.6%	243,569	-18.3%	790,728	806,722	-2.0%
Gross Income	49,953	67,155	-25.6%	61,402	-18.6%	194,950	201,726	-3.4%
Adjusted Gross Margin	34.78%	30.93%	3.8 p.p.	30.62%	4.2 p.p.	30.93%	29.33%	1.6 p.p.
Net Income	6,001	34,065	-82.4%	25,048	-76.0%	65,105	77,673	-16.2%
Net Margin before Minority Interest	7.21%	18.56%	-11.4 p.p.	14.73%	-7.5 p.p.	12.74%	13.29%	-0.6 p.p.
ROAE LTM	9.20%	10.96%	-1.8 p.p.	10.03%	-0.8 p.p.	9.20%	10.03%	-0.8 p.p.
Income per Share (R$)	0.03	0.17	-82.4%	0.12	-75.7%	0.32	0.38	-15.1%
Unearned Revenue (after PIS-COFINS)	1,449,338	1,456,973	-0.5%	1,139,836	27.2%	1,449,338	1,139,836	27.2%
Unearned Costs (after PIS-COFINS)	(1,054,150)	(1,027,881)	2.6%	(781,666)	34.9%	(1,054,150)	(781,666)	34.9%
Unearned Income (after PIS-COFINS)	395,188	429,092	-7.9%	358,170	10.3%	395,188	358,170	10.3%
Unearned Income Margin - %	27.27%	29.45%	-2.2 p.p.	31.42%	-4.2 p.p.	27.27%	31.42%	-4.2 p.p.
Net Debt	(495,974)	(491,882)	0.8%	(149,354)	232.1%	(495,974)	(149,354)	232.1%
Net Debt (ex. SFH)	33,197	32,974	0.7%	263,613	-87.4%	33,197	263,613	-87.4%
Dividends Paid	0.00	0.00	N/A	50,000	-100.0%	0.00	50,000	-100.0%
Dividends per Share (R$)	0.00	0.00	N/A	0.24	-100.0%	0.00	0.24	-100.0%
Cash Burn (ex-dividends, buyback, and IPO)	(4,092)	(39,570)	-89.7%	(60,001)	-93.2%	(77,468)	(53,832)	43.9%
Equity	1,236,773	1,220,926	1.3%	1,245,433	-0.7%	1,236,773	1,245,433	-0.7%
Net Debt/Equity	-40.1%	-40.3%	0.2 p.p.	-12.0%	-28.1 p.p.	-40.1%	-12.0%	-28.1 p.p.
Total Assets	2,828,415	2,890,293	-2.1%	2,692,113	5.1%	2,828,415	2,692,113	5.1%
Overall Liquidity	1,8x	1,7x	2.6%	1,9x	-4.5%	1,8x	1,9x	-4.5%

Launches	3Q26	2Q26	% Var.	3Q25	% Var.	9M26	9M25	% Var.
Projects Launched	1	1	0.0%	2	-50.0%	4	4	0.0%
Potential PSV of Launches (100%)	122,896	121,908	0.8%	128,766	-4.6%	493,358	531,188	-7.1%
Potential PSV of Launches (% Melnick)	22,904	114,594	-80.0%	119,378	-80.8%	350,980	474,653	-26.1%
Number of Units Launched	147	74	98.6%	293	-49.8%	470	502	-6.4%
Usable Area of Launched Units (m²)	45,771	8,718	425.0%	10,978	316.9%	72,674	39,055	86.1%

Sales	3Q26	2Q26	% Var.	3Q25	% Var.	9M26	9M25	% Var.
Pre-sales (100%)	135,365	101,821	32.9%	152,655	-11.3%	558,029	653,596	-14.6%
Pre-sales (% Melnick)	91,160	107,685	-15.3%	147,430	-38.2%	499,144	602,320	-17.1%
Consolidated SoS (% Melnick)	6.44%	7.23%	-0.8 p.p.	10.26%	-3.8 p.p.	27.49%	33.24%	-5.8 p.p.
SoS of Launches (% Melnick)	46.63%	15.29%	31.3 p.p.	48.17%	-1.5 p.p.	31.43%	35.37%	-3.9 p.p.

Deliveries	3Q26	2Q26	% Var.	3Q25	% Var.	9M26	9M25	% Var.
Delivered PSV (100%)	161,679	1,017,638	-84.1%	45,125	258.3%	1,279,657	627,791	103.8%
Delivered PSV (% Melnick)	88,205	529,909	-83.4%	13,989	530.5%	641,443	444,746	44.2%
Number of Projects Delivered	2	6	-66.7%	1	100.0%	10	6	66.7%
Number of Units Delivered	308	1,005	-69.4%	430	-28.4%	1,457	1,126	29.4%

Plots of Land	3Q26	2Q26	% Var.	3Q25	% Var.	9M26	9M25	% Var.
Land Bank (100%)	4,951,639	4,604,361	7.5%	4,359,938	13.6%	4,951,639	4,359,938	13.6%
Land Bank (% Melnick)	3,461,649	3,228,768	7.2%	2,903,459	19.2%	3,461,649	2,903,459	19.2%

Capital Market

Stock Market

Melnick stock is traded on B3 under ticker MELK3. As of September 30, 2026, Melnick's shares were quoted at R$ 3.06, totaling a market value of R$ 621.3 million, excluding shares held in treasury.

Treasury Shares and Free Float

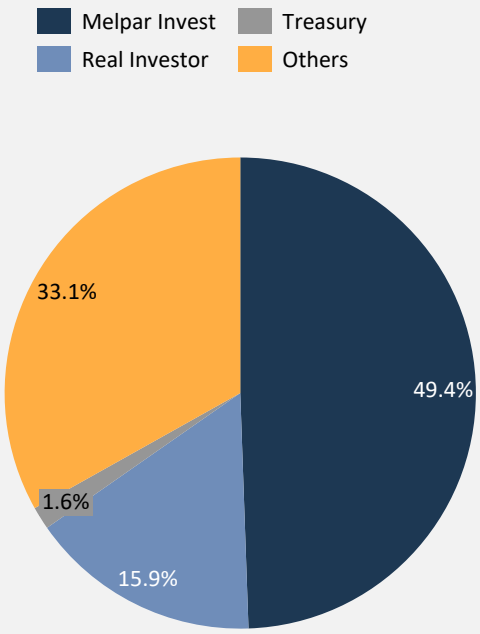
As of September 30, 2026, Melnick had 206,269,341 shares issued, of which 3,233,890 or 1.57% were held in treasury.

Melnick's free float, excluding treasury shares, stood at 98.43%, and 33.13% when excluding shareholders with holdings equal to or greater than 5%.

Volume

As of this date, the average daily trading volume of the company's shares over the last 12 months was 541.7 thousand shares/day.

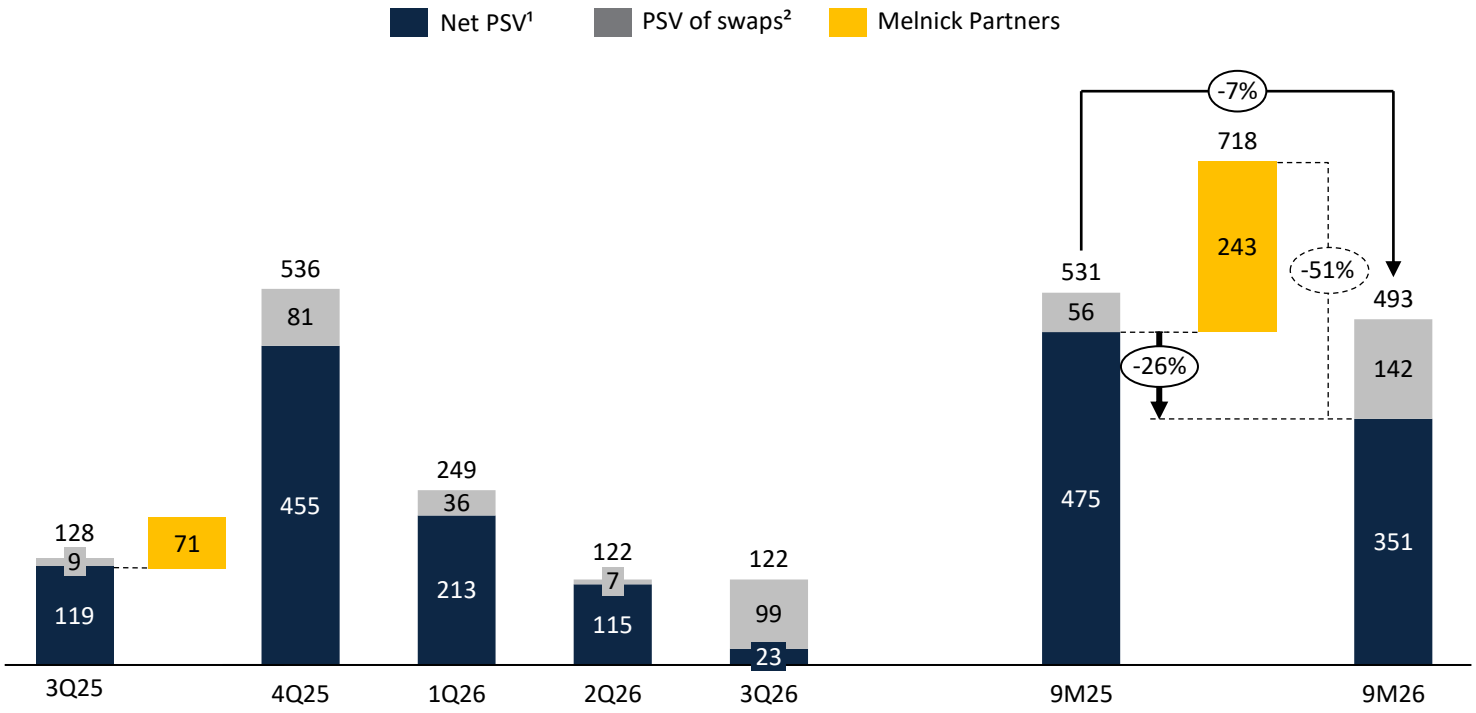
Shareholding Structure



Operational Performance
Launches

Launches

In the third quarter of 2026, the Company launched one development, totaling R$ 122.9 million in gross PSV (R$ 22.9 million % Melnick). In 9M26, new launches totaled R$ 493.4 million in gross PSV (R$ 351.0 million % Melnick).



In 3Q25, we launched Quaddra Lorena, a development that totaled R$ 674 million (R$ 71 million **% Melnick Partners)** in PSV. In 2Q25, we launched Casa Madalena, which totaled R$ 687 million (R$ 172 million **% Melnick Partners**) in PSV, both in São Paulo, totaling R$ 243 million **% Melnick Partners** in 9M25.

The results of these ventures are recognized in the Company's financial statements using the equity method and through financial income, in accordance with the corporate structure and applicable accounting principles.

Project	Business Unit[3]	PSV 100%[4] (R$ '000)	PSV % Melnick[1] (R$ '000)	Usable Area[5] (m²)	Unit[5]	Average Unit Value (R$ '000)	Type
1Q26		**248,554**	**213,482**	**18,185**	**249**		
Seen Três Figueiras	ME INC	190,194	157,456	9,897	57	2,762	Residential
Open Bosque - F2	Open	58,360	56,026	8,288	192	292	Residential
2Q26		**121,908**	**114,594**	**8,718**	**74**		
Square Garden - F2	ME INC	121,908	114,594	8,718	74	1,549	Residential
3Q26		**122,896**	**22,904**	**45,771**	**147**		
The Garden New Edition	URB	122,896	22,904	45,771	147	836	Lots Development
Total		**493,358**	**350,980**	**72,674**	**470**		

[1] Net PSV, excluding physical swaps, sales commissions, and minority interest. [2] Gross PSV, including physical swaps and minority interests.
[1] ME INC – Melnick Incorporações | Open – MCMV | URB – Urban Development. [4] Gross PSV. [5] Net of physical barter.

Operational Performance

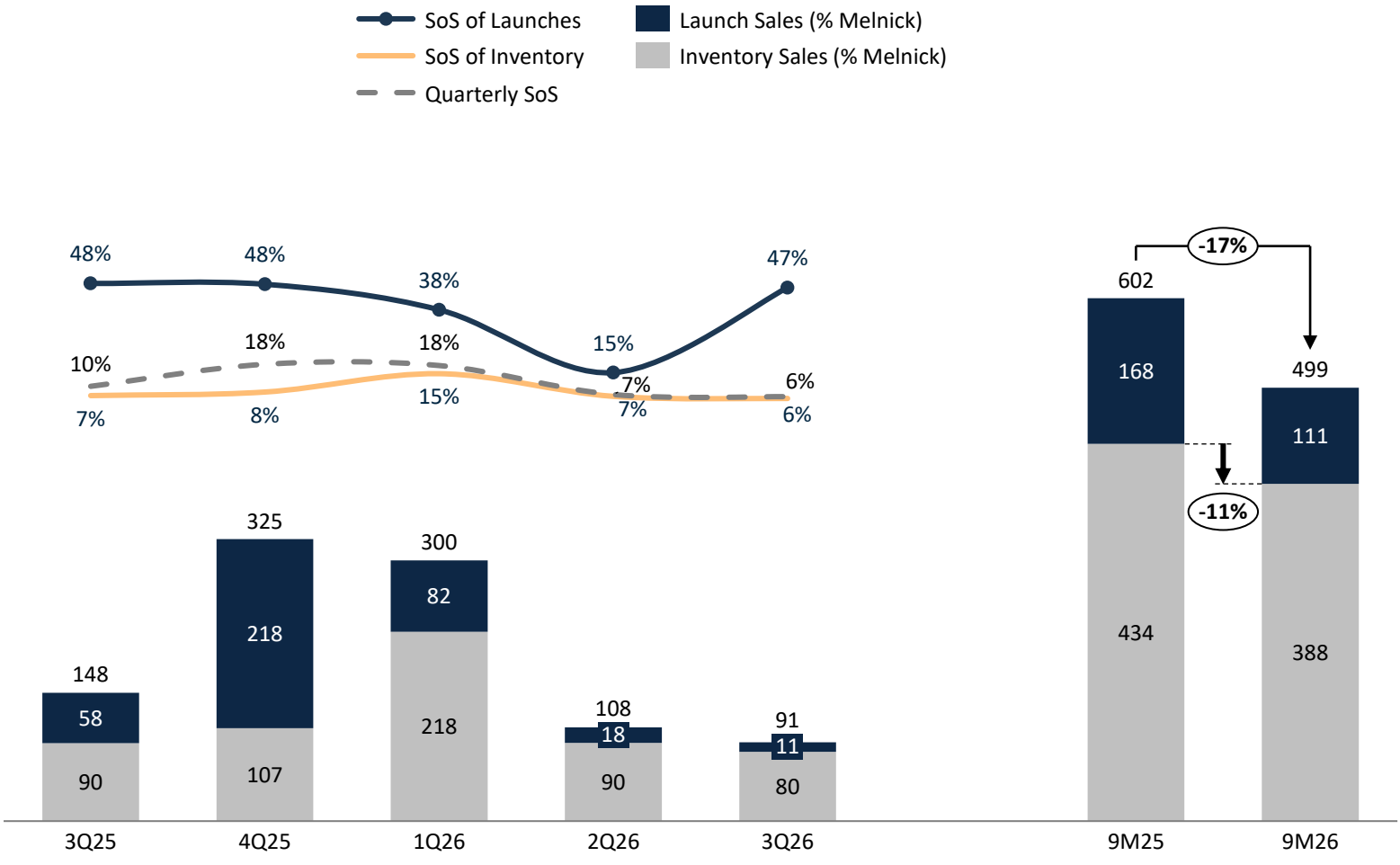
Gross and Net Sales

Gross and Net Sales

In the third quarter of 2026, gross and net sales totaled R$ 115.6 million and R$ 91.2 million, respectively. In 9M26, gross and net sales totaled R$ 588.9 million and R$ 499.1 million, respectively. In this period, sales of inventory went up by 11% when compared to 9M25.

Sales breakdown (R$ million, % Melnick)	3Q25	4Q25	1Q26	2Q26	3Q26	9M25	9M26
Gross Sales	**171,427**	**339,461**	**342,270**	**131,058**	**115,579**	**672,980**	**588,907**
Inventory	113,925	121,633	260,156	113,542	104,899	505,088	478,597
Launches	57,502	217,828	82,114	17,516	10,680	167,893	110,310
Cancellations	(23,997)	(14,701)	(41,971)	(23,373)	(24,419)	(70,660)	(89,763)
Net Sales	**147,430**	**324,760**	**300,298**	**107,685**	**91,160**	**602,320**	**499,144**

Below, we show the evolution of sales velocity (SoS) over the last five quarters. In this quarter, SoS of launches was at 47%, the average SoS was at 6%, and SoS of inventory was at 6%.





Nilo Square

Delivered in 2Q26

Net sales breakdown per business unit is shown below:

Business Unit	Total Sales (R$ thousand)		Melnick's Sales (R$ thousand)		Usable Area (m²)		Units	
	3Q26	**9M26**	**3Q26**	**9M26**	**3Q26**	**9M26**	**3Q26**	**9M26**
Development	67,685	415,448	66,940	396,997	3,806	29,298	44	436
Urban Development	52,812	48,687	9,353	8,253	18,276	14,385	60	36
Open	14,868	93,894	14,868	93,894	2,084	13,791	50	320
Total	**135,365**	**558,029**	**91,160**	**499,144**	**24,166**	**57,474**	**154**	**792**

Below is the sales breakdown by year of product launch:

Year of launch	Total Sales (R$ '000)		Melnick Sales (R$ '000)		Usable Area (m²)		Units	
	3Q26	**9M26**	**3Q26**	**9M26**	**3Q26**	**9M26**	**3Q26**	**9M26**
Until 2020	9,587	34,128	9,665	33,932	(103)	3,199	9	42
2021	12,729	39,865	11,156	36,843	632	2,344	0	35
2022	5,964	16,916	6,270	22,384	(440)	(1,342)	(11)	20
2023	(783)	(2,511)	2,214	1,022	(623)	(638)	(10)	(2)
2024	2,264	70,999	2,991	71,270	(2,327)	3,299	(6)	71
2025	38,954	205,240	38,954	187,040	3,136	14,455	68	347
2026	66,649	193,391	19,910	146,652	23,892	36,156	104	279
Total	**135,365**	**558,029**	**91,160**	**499,144**	**24,166**	**57,474**	**154**	**792**

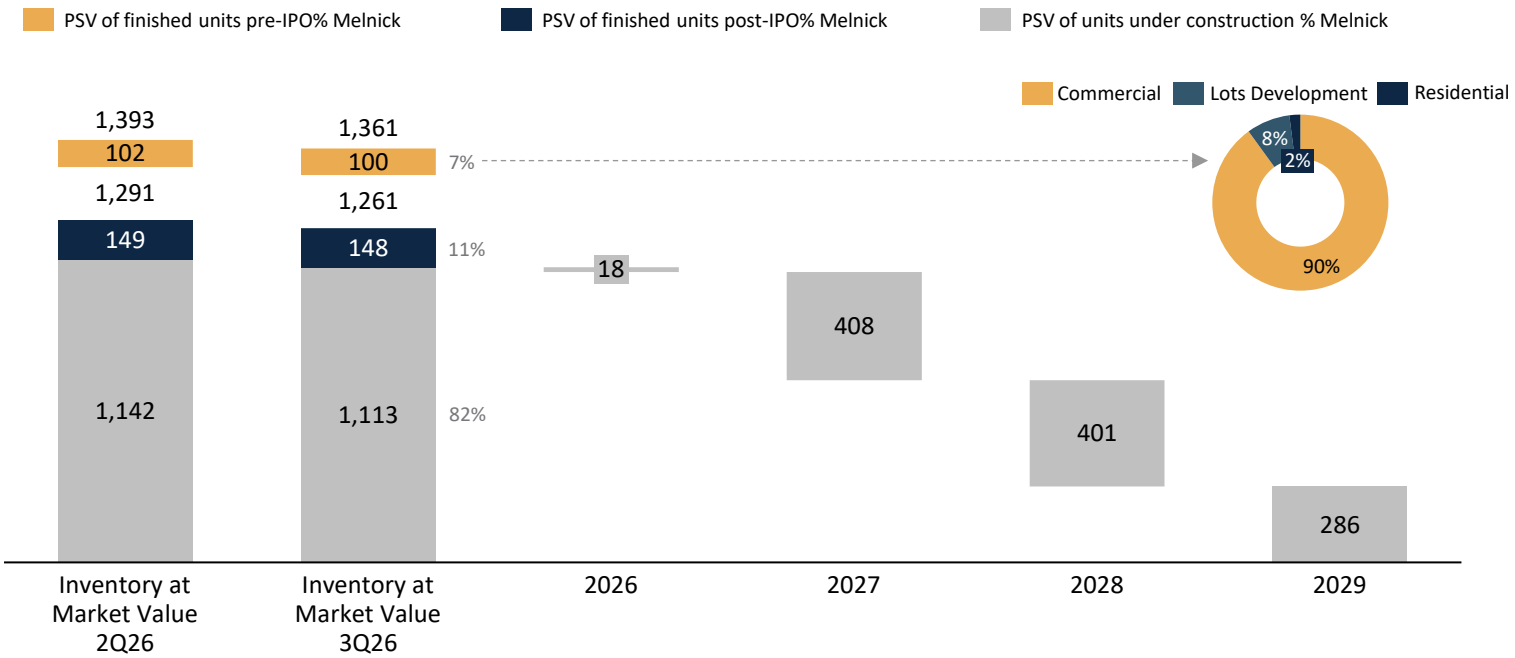
Operational Performance
Inventory

Inventory

We closed the third quarter of 2026 with R$ 1.4 billion in inventory (% Melnick), as shown below:

Year of expected completion	Total Inventory (R$ '000)	Melnick Inventory (R$ '000)	% Value	Units	% Units
Finished Inventory	339,881	247,693	18%	922	46%
2026	27,257	17,717	1%	49	2%
2027	428,478	407,814	30%	203	10%
2028	408,951	401,244	29%	551	27%
2029	305,160	286,174	21%	292	14%
Total	**1,509,727**	**1,360,643**	**100%**	**2,017**	**100%**

The delivery schedule is shown below:



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

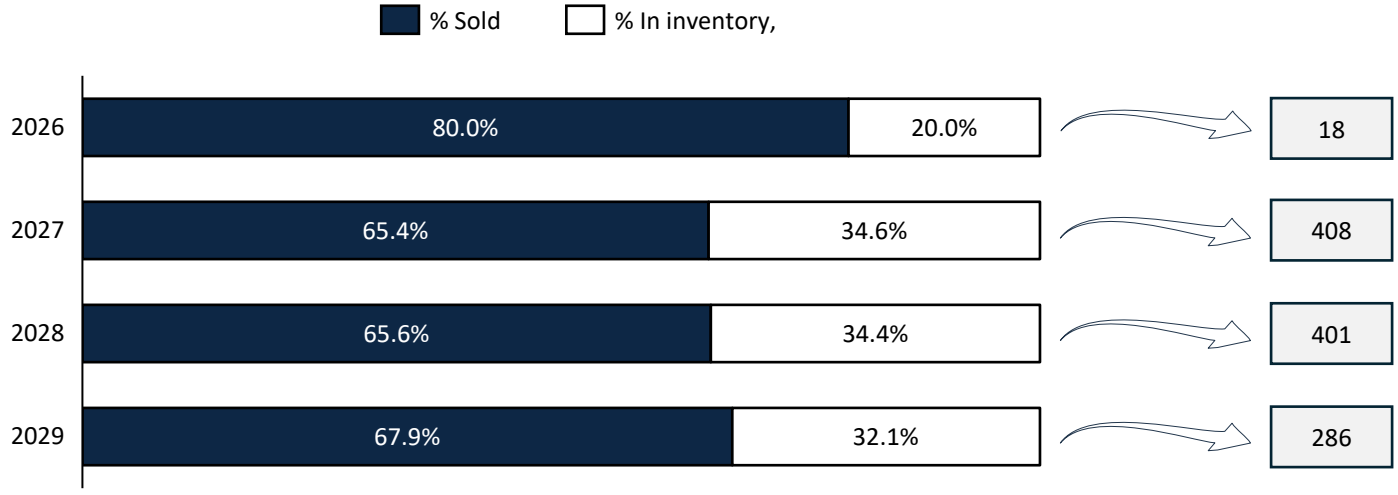


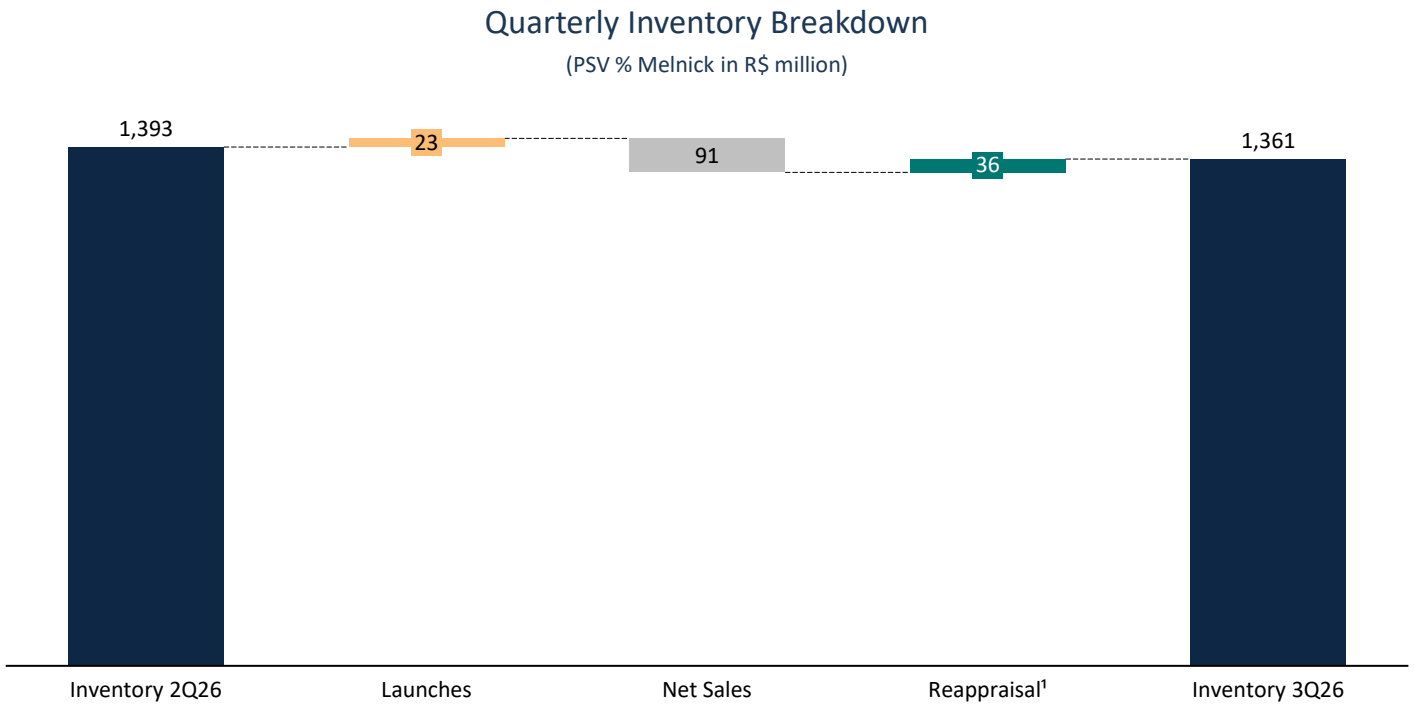
Table below shows the PSV of inventory broken down by year of launch:

Launch	Total Inventory (R$ '000)	Melnick Inventory (R$ '000)	Developments	Units	% Units
Until 2019	125,704	111,589	39	772	38%
2020	739	739	5	1	0%
2021	24,294	23,048	8	33	2%
2022	151,893	89,045	7	227	11%
2023	307,503	276,278	8	198	10%
2024	339,094	318,430	10	186	9%
2025	347,381	347,381	9	407	20%
2026	213,119	194,133	4	193	10%
Total	**1,509,727**	**1,360,643**	**89**	**2,017**	**100%**

Breakdown by segment is presented below:

Type	Total Inventory	Inventory % Melnick	Finished Inventory - % Melnick		Under Construction	
	(R$ thousand)	(R$ thousand)	(R$ thousand)	Units	(R$ thousand)	Units
Residential	1,273,796	1,203,322	117,842	130	1,085,480	738
Lots Development	127,685	58,126	30,656	368	27,470	357
Commercial	108,247	99,195	99,195	424	-	-
Total	**1,509,727**	**1,360,643**	**247,693**	**922**	**1,112,950**	**1,095**

We should mention 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, deducting commissions and marketing expenses.

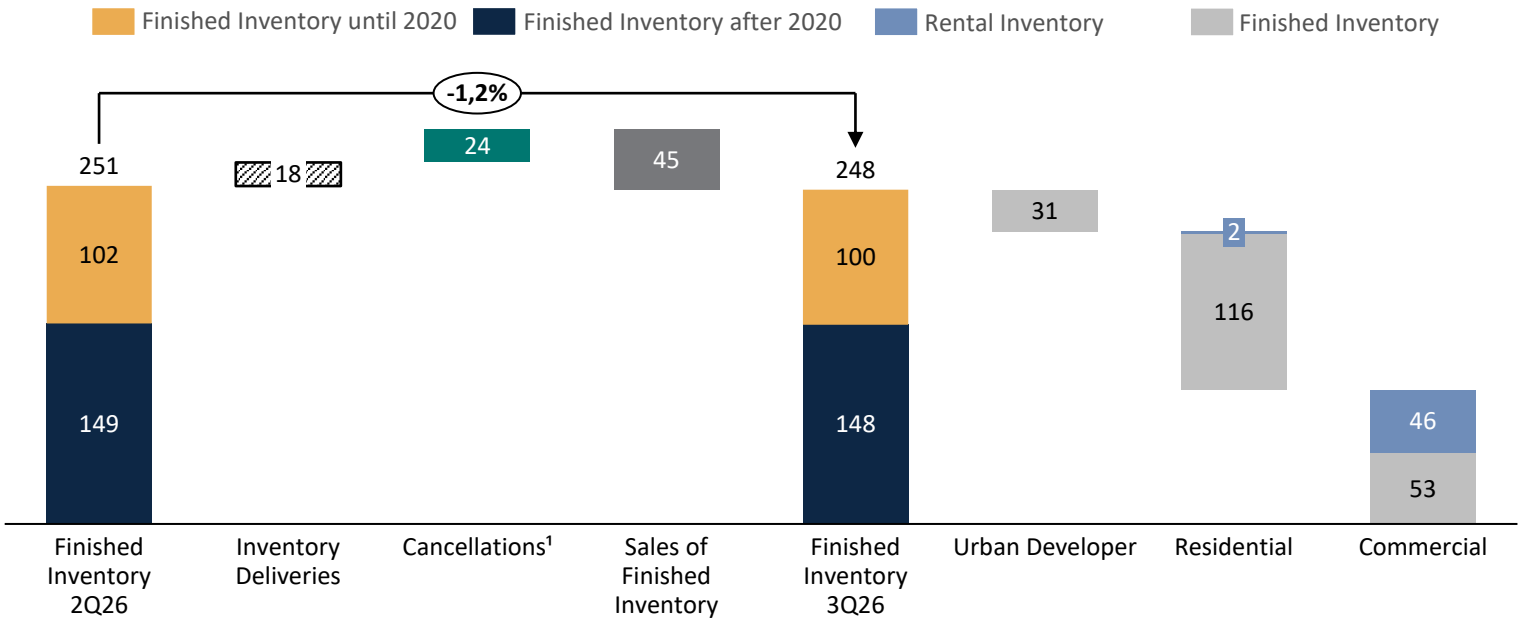


[1] Adjustment to the market price of the latest sales.

Operational Performance
Finished Inventory

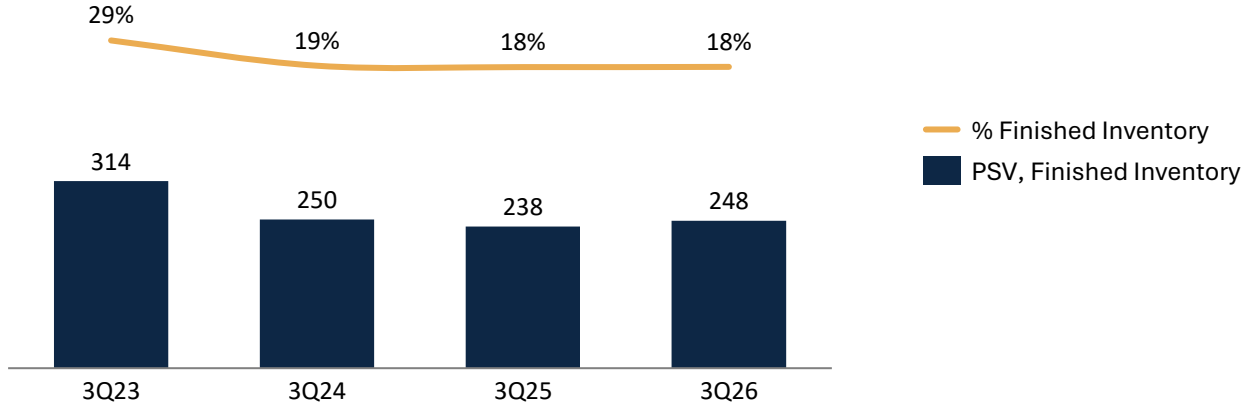
Finished Inventory (% Melnick)

In the third quarter of 2026, finished inventory totaled R$ 247.7 million, which corresponds to a 18% decrease in Inventory % Melnick. Finished inventory (pre-IPO) went down by 1.7%, totaling R$ 100.0 million, which corresponds to 7% of Inventory % Melnick.



Finished inventory is broken down as follows. Finished inventory is split into two groups – finished inventory for sale, which depends on initiatives and commercial efforts for sale; and inventory for lease, where we offer to our customers a lease model with a purchase option. In this model, the units in inventory make the portfolio profitable with lease income, and, if lessees opt to do so, they can use the amounts paid as rents as a down payment at the time of purchase.

Type	Finished Inventory		Inventory Available for Sale			Leased Inventory		
	(R$ thousand)	Units	(R$ thousand)	Units	% Units	(R$ thousand)	Units	% Units
Residential	117,842	130	116,137	126	97%	1,704	4	3%
Lots Development	30,656	368	30,656	368	100%	-	-	0%
Commercial	99,195	424	52,846	29	7%	46,349	395	93%
Total	**247,693**	**922**	**199,639**	**523**	**57%**	**48,053**	**399**	**43%**



[1] Considering that all cancellations refer to completed units.

Operational Performance

Landbank

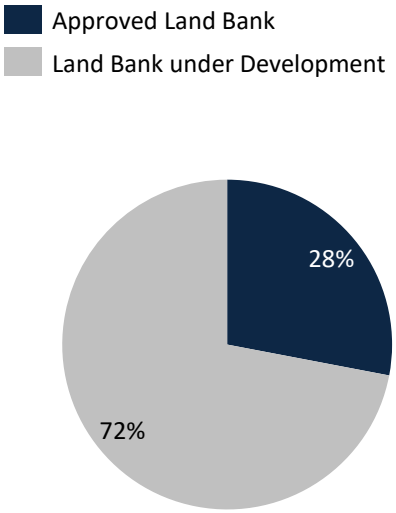
Land Bank

Landbank ended the third quarter of 2026 with R$ 5.0 billion in total PSV, of which R$ 3.5 billion in potential PSV (% Melnick).

Business Unit	Projects	Units	Total Area (thousand m²)	Private Area (thousand m²)	PSV 100% (R$ million)	Net PSV % Melnick (R$ million)
Development	9	1,695	72	155	1,985	1,767
Urban Development	13	3,841	3,071	1,412	1,965	735
Open	5	2,720	73	137	1,003	959
Total	**27**	**8,256**	**3,216**	**1,704**	**4,952**	**3,462**

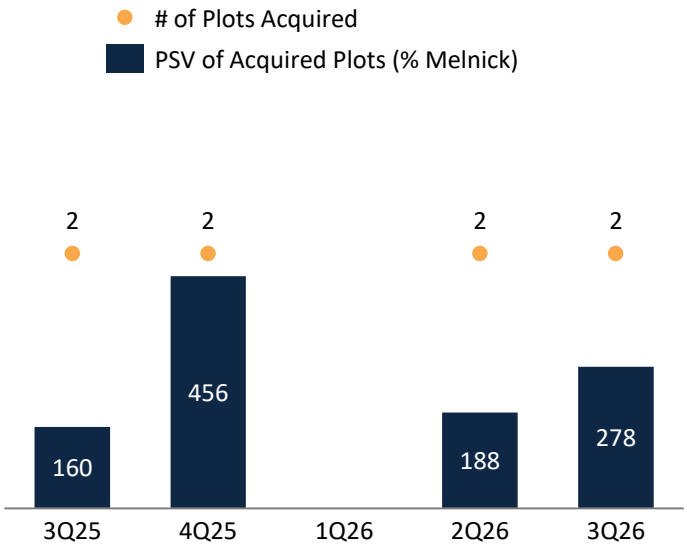
Approved Land Bank

Of the R$ 3.5 billion in potential PSV (% Melnick), R$ 981.0 million already have approved projects, accounting for 28% of the land bank.



Land Bank Acquisitions

Below, we show the evolution of land bank acquisitions over the last five quarters:



Operational Performance

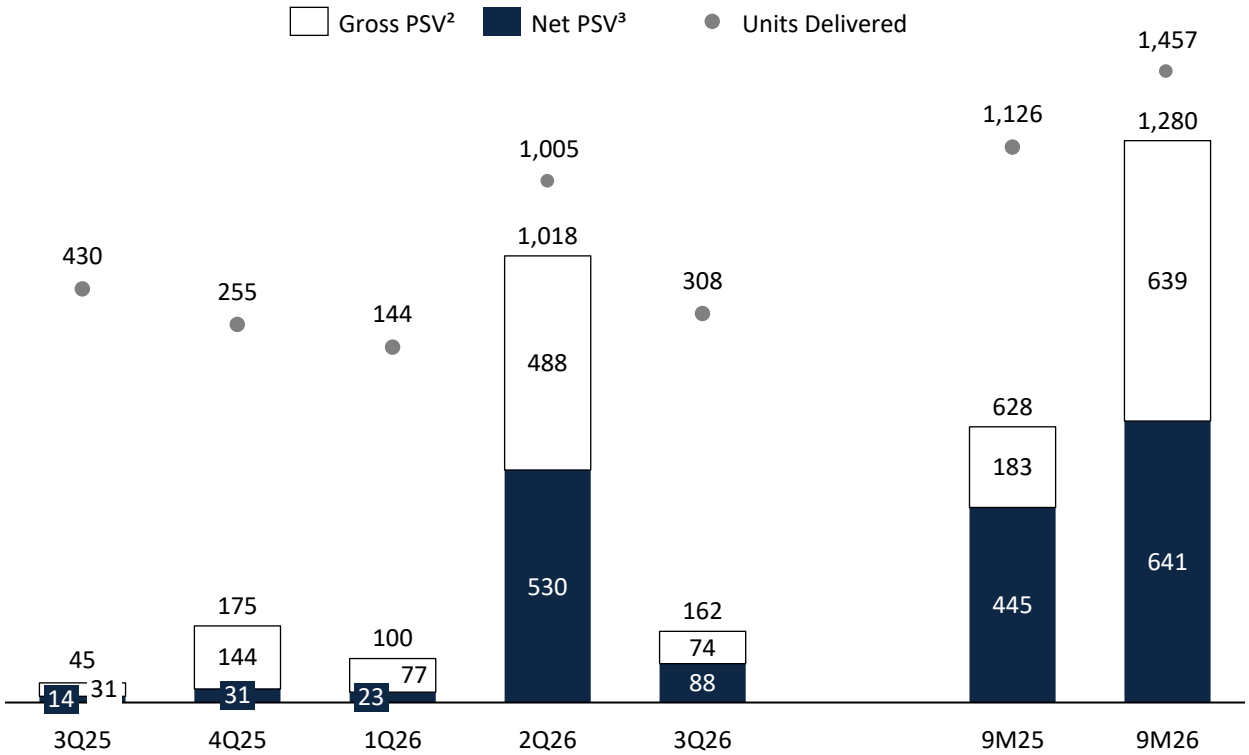
Project Delivery and Execution

Project Delivery and Execution*

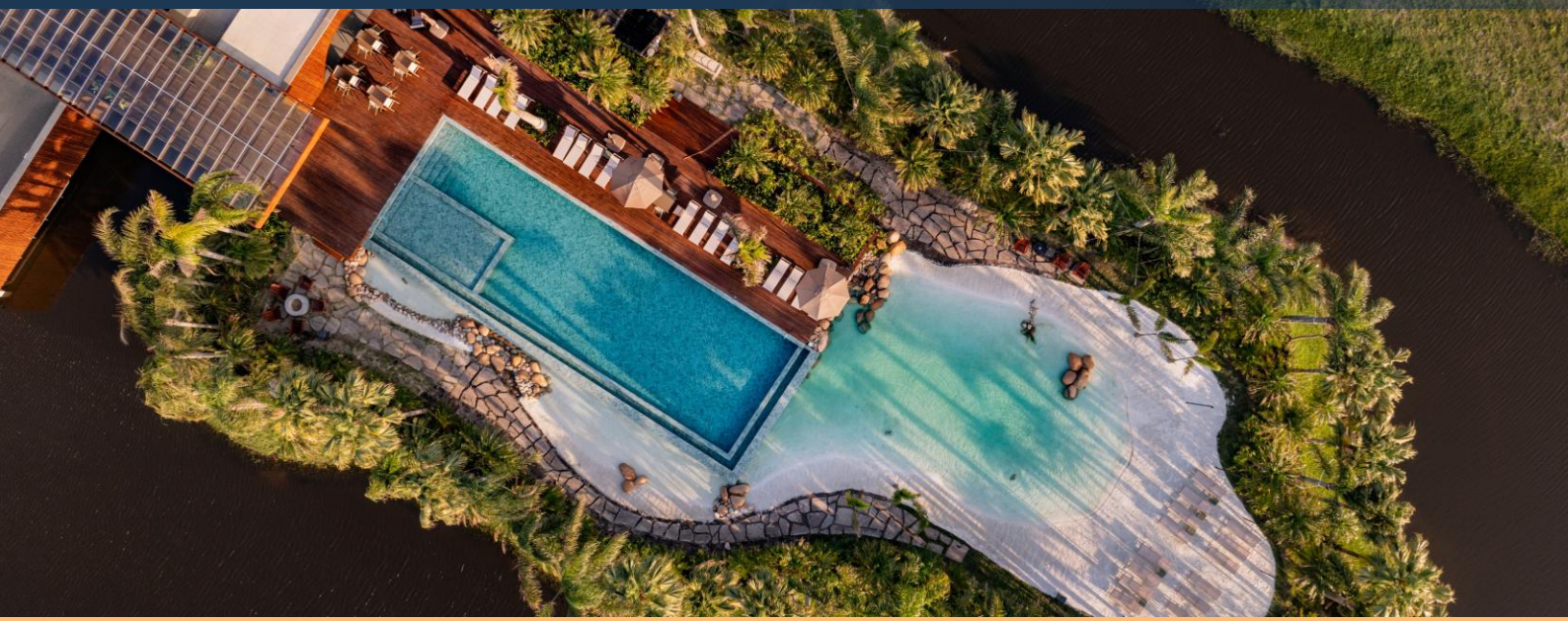
In the third quarter of 2026, we delivered two developments, totaling R$ 161.7 million in gross PSV (R$ 88.2 million % Melnick) and 308 units. In 9M26, deliveries totaled R$ 1,3 billion in gross PSV (R$ 641.4 million % Melnick) and 1,457 units.

Project	Business Unit[1]	PSV 100%[2] (R$ thousand)	PSV % Melnick[3] (R$ thousand)	Usable Area[4] (m²)	Units[4]	Average Unit Price (R$ thousand)	Type
1Q26		**100,340**	**23,329**	**55,663**	**144**		
The Garden - F3	URB	100,340	23,329	55,663	144	697	Lots Development
2Q26		**1,017,638**	**529,909**	**107,863**	**1,005**		
Seen Menino Deus	ME INC	196,464	136,703	11,200	73	1,873	Residential
Nilo Square - Residencial	ME INC	426,266	201,411	23,864	120	3,357	Residential
Nilo Square - Mix	ME INC	185,144	85,786	9,139	275	641	Mixed
Nilo Square - Hotel	ME INC	68,746	32,483	7,555	282	230	Hotel
Grand Park Moinhos - F1	ME INC	62,258	50,087	7,450	112	447	Residential
Las Piedras	URB	78,760	23,439	48,655	143	328	Lots Development
3Q26		**161,679**	**88,205**	**63,631**	**308**		
Grand Park Moinhos - F2	ME INC	61,289	54,361	7,467	114	477	Residential
Raro	URB	100,390	33,844	56,164	194	349	Lots Development
Total		**1,279,657**	**641,443**	**227,157**	**1,457**		

[1] URB – Urban Developer | ME INC – Melnick Incorporações.
[2] Gross PSV. [3] Net PSV, excluding physical barter, sales commissions, and minority interests. [4] Net of physical swaps.
* Value based on the selling prices at the time of launch.



As of September 30, 2026, the Company had 19 active construction sites, of which, 14 of the real estate development, 2 of the urban developer, and 3 of the Open segment.



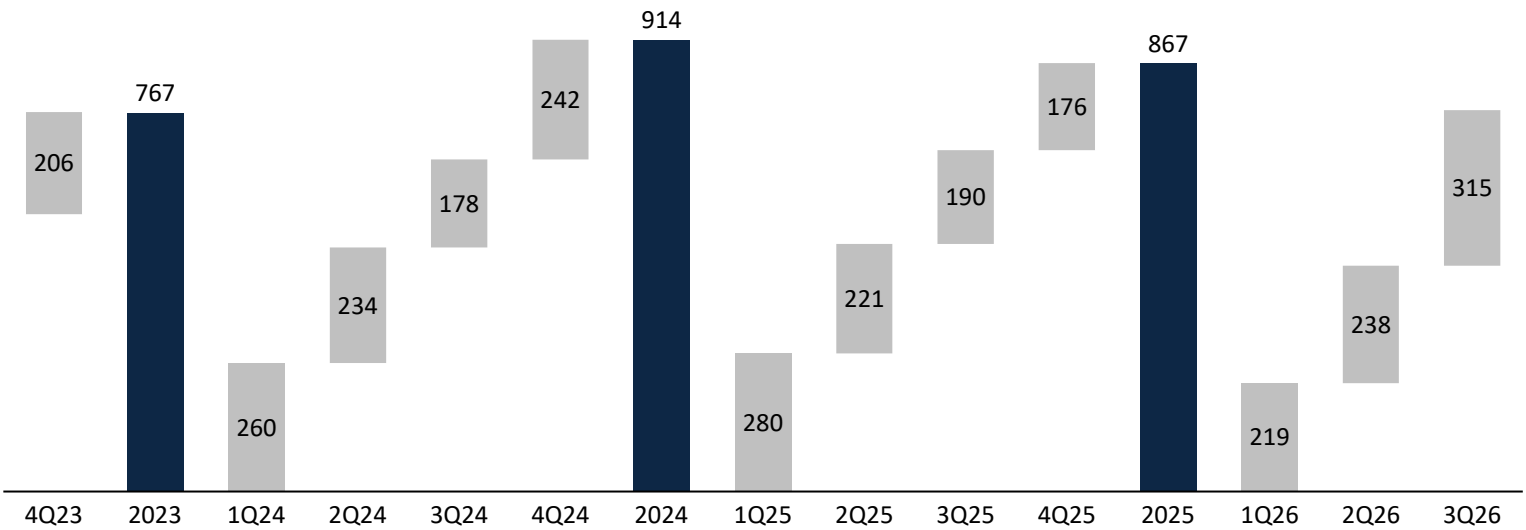
Raro
Delivered in 3Q26

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 that total receivables from customers (units under construction and finished ones) totaled R$ 315.2 million in the third quarter of 2026.

R$ '000	4Q23	1Q24	2Q24	3Q24	4Q24	1Q25	2Q25	3Q25	4Q25	1Q26	2Q26	3Q26
Units under construction	134	197	159	131	137	144	124	116	129	179	109	108
Units completed	72	63	75	47	106	135	97	74	47	40	129	207
Total	**206**	**260**	**234**	**178**	**242**	**280**	**221**	**190**	**176**	**219**	**238**	**315**

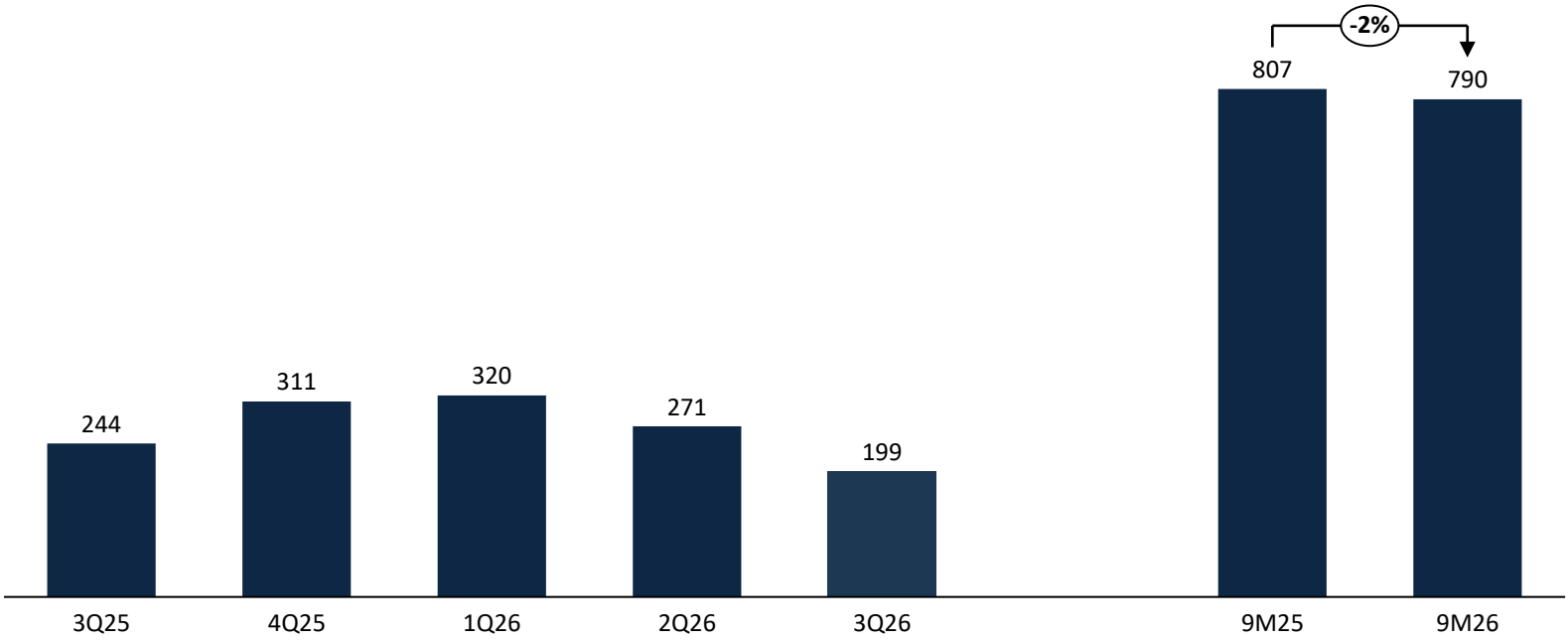


Economic and Financial Performance

Net Revenue

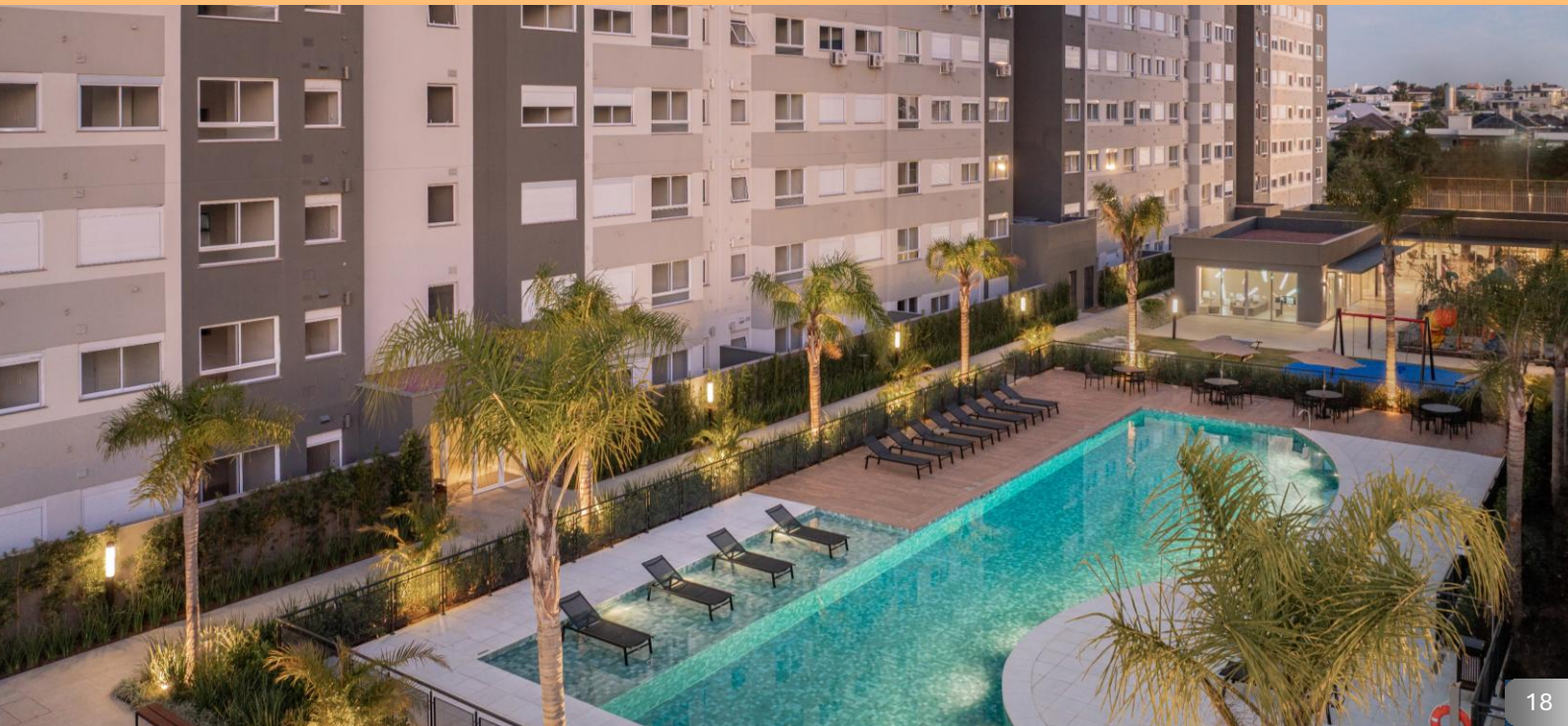
Net Revenue

In the third quarter of 2026, we recorded a net operating revenue of R$ 199.1 million. In 9M26, net operating revenue totaled R$ 790.7 million, representing a 2% decrease compared to the same period in 2025.



Grand Park Moinhos

Delivered in 2Q26 | 3Q26

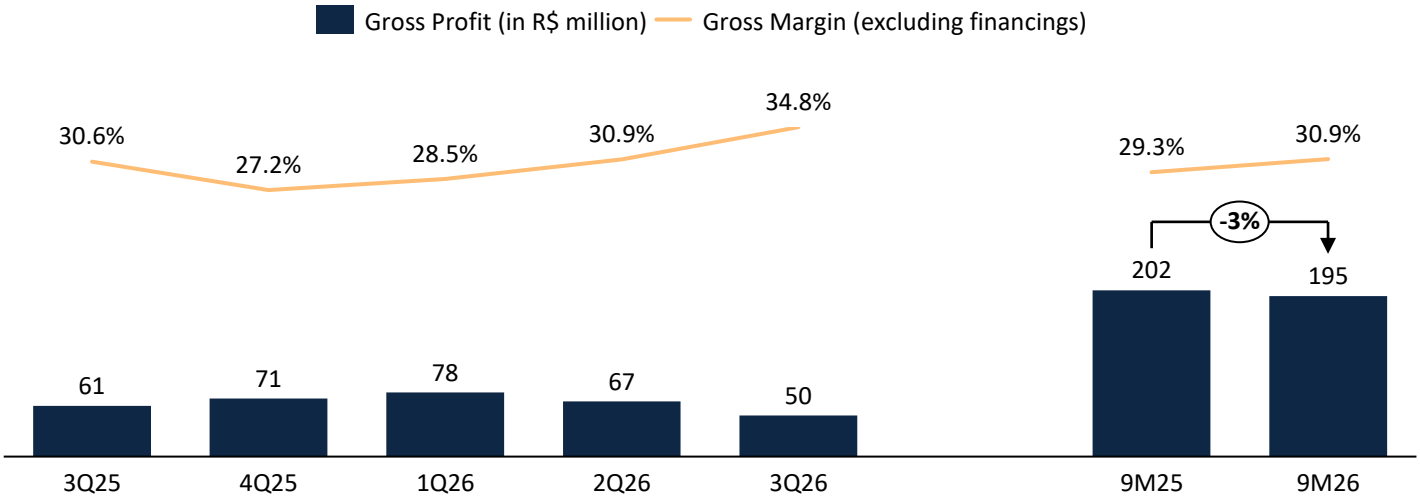


Economic and Financial Performance

Gross Income and Gross Margin

Gross Income and Gross Margin

In the third quarter of 2026, gross income totaled R$ 50.0 million, and adjusted gross margin was at 34.8%. In 9M26, gross income was R$ 195.0 million, with net margin at 30.9%, representing a 1.6 p.p. increase, when compared to the same period of 2025.



We should mention 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, deducting commissions and marketing expenses.

Ref. 3Q26 (R$ million)	Gross Margin	REF Margin[1]	Inventory Gross Margin
Net Revenue	199.1	935.2	1,449.3
COGS	**(149.1)**	**(644.5)**	**(1,054.2)**
Construction and Land	(129.8)	(644.5)	(1,009.1)
Financial charges	(19.3)	-	(45.0)
Gross Income	**50.0**	**290.8**	**395.2**
Gross Margin (%)	**25.09%**	**31.09%**	**27.3%**
Gross Margin (%) ex-financing	**34.78%**	**31.09%**	**30.4%**

Please note 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 considering 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 units sold and not sold (inventory).

Year	Unearned Cost 3Q26		
	Units Sold (R$ mi)	Units in Inventory (R$ million)	Total (R$ mi)
2026	114,329	45,702	160,031
2027	326,216	157,665	483,881
2028	150,325	78,587	228,912
2029	39,551	21,684	61,236
Total	**630,421**	**303,639**	**934,060**

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

Economic and Financial Performance

Selling, General & Administrative, and Other Expenses

Selling, General & Administrative, and Other Expenses

In the third quarter of 2026, operating expenses totaled R$ 43.4 million. In 9M26, operating expenses amounted to R$ 127.2 million. Breakdown is as follows:

	3Q25	4Q25	1Q26	2Q26	3Q26	9M25	9M26
Selling	16,692	16,335	18,923	17,642	17,164	54,837	53,729
General and Administrative	22,486	13,679	19,454	18,069	26,056	66,710	63,579
Other Expenses, Net	6,586	3,218	6,549	3,188	192	23,522	9,931
Operating Expenses	**45,764**	**33,232**	**44,926**	**38,899**	**43,412**	**145,069**	**127,239**
% of Net Revenue (LTM)	**15.82%**	**15.96%**	**14.75%**	**14.21%**	**14.57%**	**17.98%**	**16.09%**
% G&A / Net Revenue	**9.23%**	**4.40%**	**6.07%**	**6.66%**	**13.09%**	**8.27%**	**8.04%**

Square Garden

Estimated delivery: 2029



Economic and Financial Performance

Financial Results and EBITDA

Financial Results

We closed the third quarter of 2026 with a positive financial result of R$ 0.6 million. In 9M26, net financial income was R$ 3.7 million. Details are as follows:

	3Q25	4Q25	1Q26	2Q26	3Q26	9M25	9M26
Financial Expenses	**(2,784)**	**(4,592)**	**(9,695)**	**(4,952)**	**(3,278)**	**(7,050)**	**(17,924)**
Financial Expenses	(2,784)	(4,592)	(9,695)	(4,952)	(3,278)	(7,050)	(17,924)
Financial Revenue	**25,299**	**18,298**	**22,720**	**25,395**	**23,193**	**76,808**	**71,307**
Interest from Investments	22,749	11,612	18,011	9,354	14,968	55,621	42,332
Interest from Customers	2,550	6,686	4,709	16,041	8,225	21,187	28,975
Net Financial Revenue	**22,515**	**13,706**	**13,025**	**20,443**	**19,915**	**69,758**	**53,383**
Reclassification of Expenses Recognized as Cost	(13,172)	(13,762)	(13,641)	(16,715)	(19,294)	(34,916)	(49,650)
Financial Results	**9,343**	**(56)**	**(616)**	**3,728**	**621**	**34,842**	**3,733**

EBITDA

EBITDA history is as follows[1]:

EBITDA Reconciliation	3Q25	4Q25	1Q26	2Q26	3Q26	9M25	9M26
Profit before IRPJ and CSLL	**42,225**	**52,711**	**43,748**	**58,163**	**19,937**	**131,454**	**121,848**
(+) Financial Result	(22,515)	(13,706)	(13,025)	(20,443)	(19,915)	(69,758)	(53,383)
(+) Depreciation and Amortization	1,009	1,482	1,554	1,798	1,706	2,836	5,058
EBITDA	**20,719**	**40,487**	**32,277**	**39,518**	**1,728**	**64,532**	**73,523**
EBITDA Margin	**8.51%**	**13.04%**	**10.07%**	**14.57%**	**0.87%**	**8.00%**	**9.30%**
(+) Financial Expenses recognized as cost	13,172	13,762	13,641	16,715	19,294	34,916	49,650
Adjusted EBITDA	**33,891**	**54,249**	**45,918**	**56,233**	**21,022**	**99,448**	**123,173**
Adjusted EBITDA Margin (%)	**13.91%**	**17.47%**	**14.33%**	**20.74%**	**10.56%**	**12.33%**	**15.58%**

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

According to the accounting standards applicable to developments, the financial costs related to construction financing are capitalized at the cost of real estate sold. Therefore, the EBITDA, which should not include interest, includes the part related to construction financing. The balance is presented in Note 7 of the Company's financial statements.

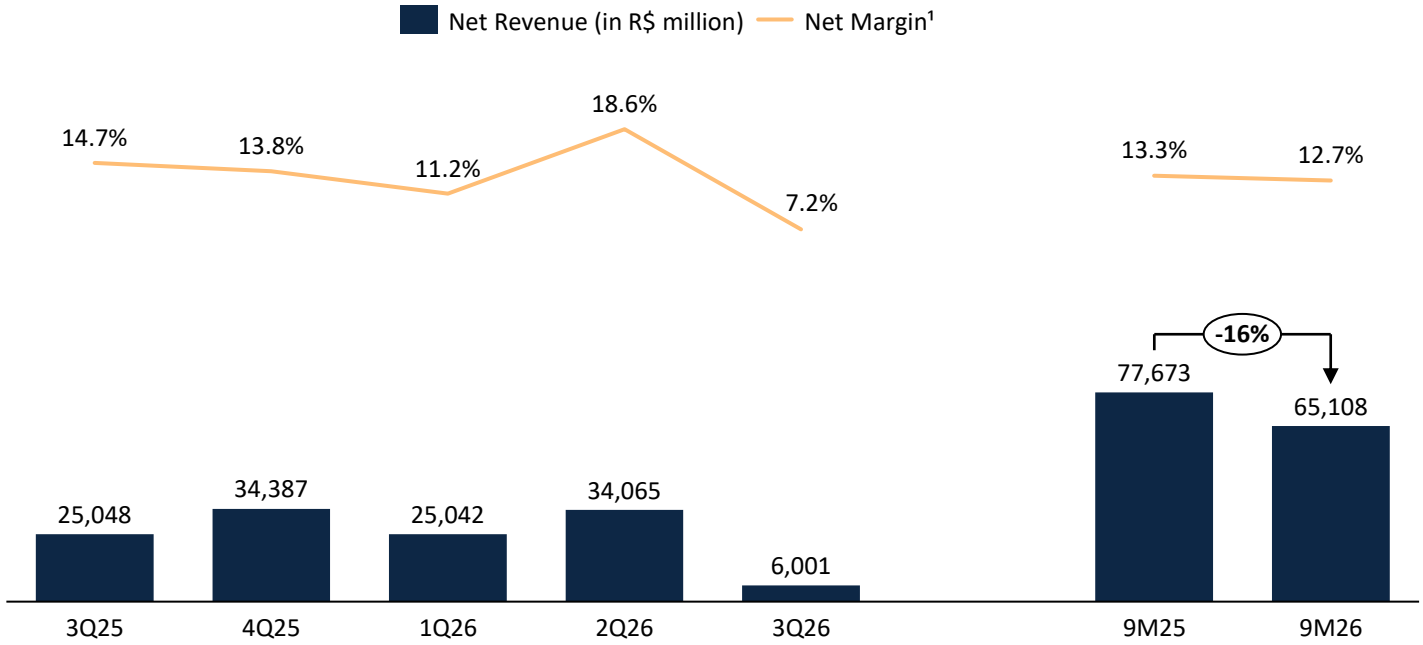
[1] EBITDA: earnings before interest, taxes, financial charges allocated to cost, depreciation, and amortization.

Economic and Financial Performance

Net Income and Net Margin

Net Income and Net Margin[1]

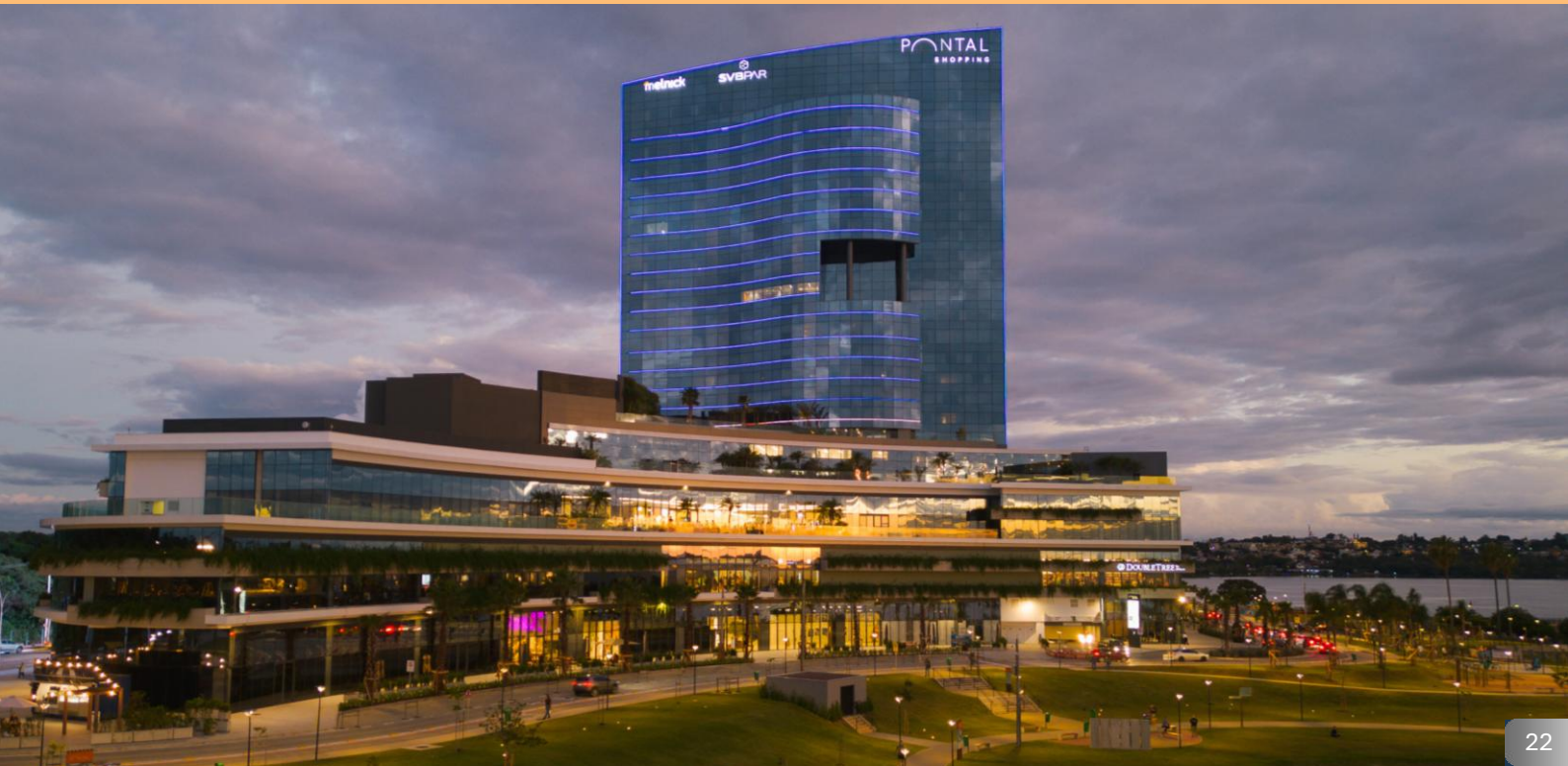
In the third quarter of 2026, net income was R$ 6.0 million, with a net margin before minority interest of 7.2%. In 9M26, net income was R$ 65.1 million, with net margin before minority interest at 12.7%, representing a 0.6 p.p. decrease, when compared to the same period of 2025.



[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.

Pontal

Delivered in 4Q22



Economic and Financial Performance

Capital Structure and Cash Generation (Burn)

Capital Structure

In the third quarter of 2026, the cash balance (cash, cash equivalents, bonds, securities, and restricted cash) stood at R$ 315.6 million. During this period, production loans and financing totaled R$ 529.2 million, fully secured by receivables or project inventory.

Capital structure is shown in the table below. We closed the third quarter with a gross debt consisting of 65.2% of production financing and 34.8% of corporate debt. Net debt totaled R$ 496.0 million, accounting for 40.1% of the equity,

	3Q25	4Q25	1Q26	2Q26	3Q26
Production SFH	(413.0)	(442.1)	(546.5)	(524.9)	(529.2)
Production CRI	-	-	-	-	-
Deductions from Receivables	-	(63.3)	(52.9)	(96.1)	(80.9)
Corporate CRI[1]	(102.3)	(99.1)	(102.9)	(197.4)	(201.5)
Gross Debt	**(515.3)**	**(604.5)**	**(702.4)**	**(818.3)**	**(811.6)**
Cash	365.9	196.5	250.1	326.4	315.6
Net Debt	**(149.4)**	**(408.0)**	**(452.3)**	**(491.9)**	**(496.0)**
Total Equity	**1,245.4**	**1,216.3**	**1,237.2**	**1,220.9**	**1,236.8**
Net Debt/Equity	**-12.0%**	**-33.5%**	**-36.6%**	**-40.3%**	**-40.1%**

Cash Generation (Cash burn)

In the third quarter of 2026, operational cash burn was R$ 4.1 million. Cash burn in the latest 5 quarters is as follows:

	3Q25	4Q25	1Q26	2Q26	3Q26
Initial Net Cash	(39.4)	(149.4)	(408.0)	(452.3)	(491.9)
Final Net Cash	(149.4)	(408.0)	(452.3)	(491.9)	(496.0)
Net Cash Variation	**(110.0)**	**(258.6)**	**(44.3)**	**(39.6)**	**(4.1)**
Dividends	50.0	65.0	-	-	-
Decrease of Capital	-	-	-	-	-
Stock Buyback	-	-	10.5	-	-
Cash burn	**(60.0)**	**(193.6)**	**(33.8)**	**(39.6)**	**(4.1)**

[1] The amount is presented net of issuance costs, which will be amortized according to the effective interest rate of the operation over its term. As of September 30, 2026, these costs totaled R$ 3.2.

Economic and Financial Performance

Accounts Receivable from Customers

Accounts Receivable from Customers

We closed the third quarter of 2026 with R$ 588.7 million in receivables from completed units. These amounts are composed as follows:

Nature	(R$ million)
Customers with fiduciary sale	302.5
Transfers of (non-delinquent and delinquent) customers	313.5
Provision for cancellations	(27.3)
Total	**588.7**

Recognized accounts receivables (R$ 1,170.1 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$ 1.9 billion (earned receivables plus receivables recognized in the balance sheet), R$ 1.9 billion will become due, and have the following collection schedule:

Year	(R$ million)
2026	359.5
2027	633.3
2028	294.2
After 2029	587.5
Total	**1,874.5**

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	3Q25	4Q25	1Q26	2Q26	3Q26	9M25	9M26
Net Revenue from Sales and/or Services	**243,569**	**310,561**	**320,487**	**271,146**	**199,096**	**806,722**	**790,728**
Cost of Goods Sold	**(182,167)**	**(239,899)**	**(242,644)**	**(203,991)**	**(149,143)**	**(604,996)**	**(595,778)**
Gross Income	**61,402**	**70,662**	**77,843**	**67,155**	**49,953**	**201,726**	**194,950**
Gross Margin	*25.21%*	*22.75%*	*24.29%*	*24.77%*	*25.09%*	*25.01%*	*24.65%*
Gross Margin (ex-financing)	*30.62%*	*27.18%*	*28.55%*	*30.93%*	*34.78%*	*29.33%*	*30.93%*
Operating Expenses	**(45,764)**	**(33,232)**	**(44,926)**	**(38,899)**	**(43,412)**	**(145,069)**	**(127,239)**
Commercial	(16,692)	(16,335)	(18,923)	(17,642)	(17,164)	(54,837)	(53,729)
General and Administrative	(22,486)	(13,679)	(19,454)	(18,069)	(26,056)	(66,710)	(63,579)
Other net operating expenses	(6,586)	(3,218)	(6,549)	(3,188)	(192)	(23,522)	(9,931)
Operating Profit Before Financial Results	**15,638**	**37,430**	**32,917**	**28,256**	**6,541**	**56,657**	**67,711**
Equity Income							
Equity accounting	4,072	1,575	(2,194)	9,464	(6,519)	5,039	751
Financial Results	**22,515**	**13,706**	**13,025**	**20,443**	**19,915**	**69,758**	**53,383**
Financial Expenses	(2,784)	(4,592)	(9,695)	(4,952)	(3,278)	(7,050)	(17,924)
Financial Revenue	25,299	18,298	22,720	25,395	23,193	76,808	71,307
Profit before IRPJ and CSLL	**42,225**	**52,711**	**43,748**	**58,163**	**19,937**	**131,454**	**121,845**
IRPJ and CSLL	**(6,347)**	**(9,883)**	**(7,726)**	**(7,829)**	**(5,590)**	**(24,226)**	**(21,145)**
Current	(5,924)	(7,565)	(6,096)	(7,165)	(7,659)	(22,277)	(20,920)
Deferred	(423)	(2,318)	(1,630)	(664)	2,069	(1,949)	(225)
Net Profit Before Minority Interests	**35,878**	**42,828**	**36,022**	**50,334**	**14,347**	**107,228**	**100,700**
Minority shareholders' interest	(10,830)	(8,441)	(10,980)	(16,269)	(8,346)	(29,555)	(35,595)
Net Income for the Period	**25,048**	**34,387**	**25,042**	**34,065**	**6,001**	**77,673**	**65,105**
Net Margin	***10.28%***	***11.07%***	***7.81%***	***12.56%***	***3.01%***	***9.63%***	***8.23%***
Net Margin (with minorities)	***14.73%***	***13.79%***	***11.24%***	***18.56%***	***7.21%***	***13.29%***	***12.74%***

Annex 2 – Balance Sheet

(Consolidated – R$ thousand)

ASSETS	9/30/2025	12/31/2025	3/31/2026	6/30/2026	9/30/2026
Cash and cash equivalents	33,839	5,571	11,903	56,274	11,739
Bonds and Securities	330,967	175,166	222,440	254,837	288,617
Accounts receivable	750,438	754,784	818,611	827,926	786,804
Properties to be sold	800,131	798,024	802,336	852,203	871,430
Other accounts receivable	56,211	43,208	35,890	35,642	29,138
Current Assets	**1,971,586**	**1,776,753**	**1,891,180**	**2,026,882**	**1,987,728**
Bonds and Securities	1,080	15,776	15,736	15,327	15,246
Accounts receivable	438,119	516,491	535,838	411,754	383,317
Properties to be sold	92,267	179,727	143,956	108,427	109,987
Advances for future investments	6,946	12,367	5,656	10,743	18,070
Related parties	179	97	3,269	9,525	6,981
Other accounts receivable	32,144	34,033	35,622	37,299	38,322
Investments	135,499	189,731	197,248	246,488	242,866
Right of use	3,242	2,305	2,305	2,305	7,790
Property, plant and equipment	9,766	12,166	12,992	19,973	16,518
Intangible assets	1,285	1,330	1,469	1,570	1,590
Non-current assets	**720,527**	**964,023**	**954,091**	**863,411**	**840,687**
Total assets	**2,692,113**	**2,740,776**	**2,845,271**	**2,890,293**	**2,828,415**
LIABILITIES	9/30/2025	12/31/2025	3/31/2026	6/30/2026	9/30/2026
Suppliers	47,676	32,589	41,947	104,635	71,209
Accounts Payable, Real Property Purchase	84,884	99,695	61,404	51,518	46,654
Loans and borrowing	107,467	95,459	336,489	303,214	223,303
Payables from acquisition of subsidiaries	17,928	18,385	12,726	8,909	4,616
Current taxes and contributions	7,394	8,377	8,167	9,157	8,000
Differed taxes and contributions	14,721	15,324	16,468	16,476	14,702
Advances from Customers	296,939	237,745	195,568	158,916	159,515
Proposed dividends	-	-	-	20,320	20,320
Provisions	82,086	83,648	96,437	96,043	93,978
Related parties	31,289	57,945	61,016	43,129	37,280
Other accounts payable	68,572	35,424	34,154	34,527	40,405
Current Liabilities	**758,956**	**684,591**	**864,376**	**846,845**	**719,981**
Advances from Customers	115,478	134,855	154,991	124,775	105,119
Accounts Payable, Real Property Purchase	88,953	119,689	138,931	103,565	102,339
Payables from acquisition of subsidiaries	11,949	7,579	7,209	7,052	6,673
Provisions	33,945	35,210	40,939	42,130	41,965
Loans and borrowing	407,773	509,018	365,902	515,106	588,273
Other accounts payable	-	-	-	-	-
Differed taxes and contributions	29,626	33,576	35,722	29,895	27,291
Long-Term Liabilities	**687,724**	**839,927**	**743,694**	**822,523**	**871,660**
Capital stock	959,029	959,029	959,029	959,029	959,029
Treasury Stock	(4,121)	(4,121)	(14,663)	(12,859)	(12,421)
Stock Option Plan	26,782	24,135	23,080	16,465	19,127
Profit reserve	60,391	64,925	64,925	64,618	64,618
Retained Earnings	55,464	-	25,042	59,105	65,105
Additional proposed dividends	-	20,320	20,320	-	-
Equity	**1,097,545**	**1,064,288**	**1,077,733**	**1,086,358**	**1,095,458**
Non-controlling shareholders' interest	147,888	151,970	159,468	134,568	141,315
Total Equity	**1,245,433**	**1,216,258**	**1,237,201**	**1,220,926**	**1,236,773**
Total Liabilities and Equity	**2,692,113**	**2,740,776**	**2,845,271**	**2,890,293**	**2,828,415**

Annex 3 – Cash Flow Statement

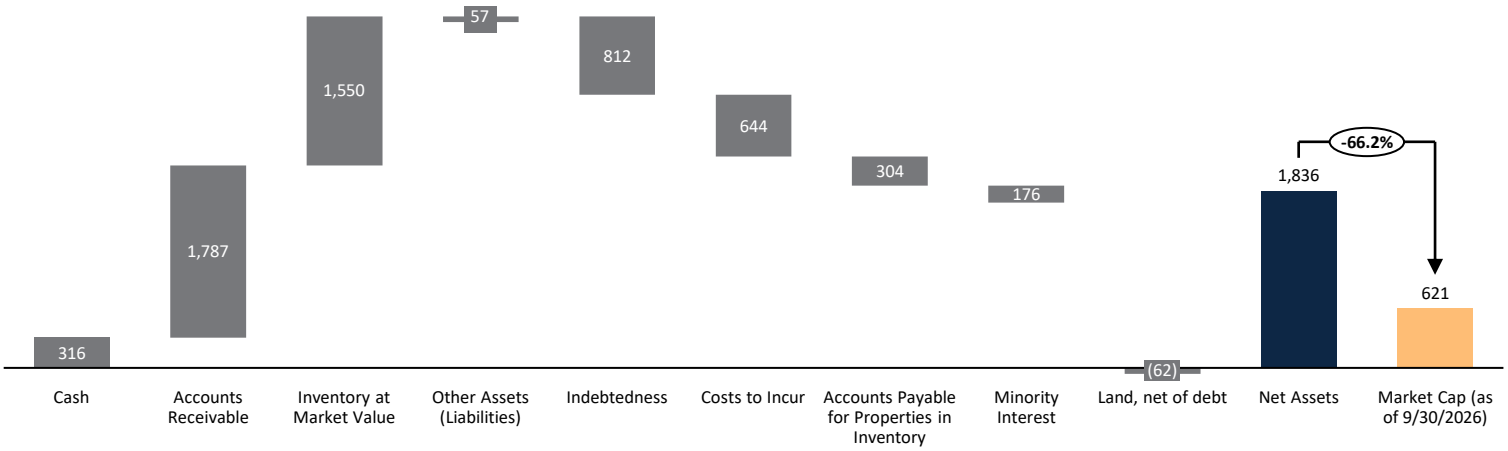
(Consolidated – R$ thousand)

CASH FLOW FROM OPERATING ACTIVITIES	3Q25	4Q25	1Q26	2Q26	3Q26
Profit before income and social contribution taxes	**42,221**	**52,714**	**43,748**	**58,161**	**19,936**
Adjustments to reconcile income before income tax and social contribution					
Equity accounting	(4,072)	(1,575)	2,194	(9,464)	6,519
Depreciation and amortization	1,009	1,482	1,554	1,798	1,706
Contingency fund, net	2,237	2,096	3,247	3,753	7,098
Provision for guarantees, net	1,239	1,299	5,824	1,124	492
Provision for cancellations, net	6,521	9,235	-	8,724	(5,981)
Provision for profit sharing	3,736	588	1,854	(8,543)	15,275
Provisioned interest	3,252	(1,139)	4,270	14,545	7,399
Accounts receivable	(22,653)	(89,167)	(83,174)	(6,184)	75,540
Properties to be sold	(88,493)	(67,801)	39,023	(138,099)	(30,257)
Payables from acquisition of subsidiaries	(3,931)	(29,812)	-	-	-
Other accounts receivable	(9,465)	35,199	1,188	(13,513)	9,627
Suppliers	(8,065)	(15,087)	9,358	62,688	(33,426)
Accounts Payable, Real Property Purchase	9,007	45,547	(19,049)	70,296	(6,090)
Advances from Customers	(11,031)	(17,775)	(22,041)	(38,768)	(19,057)
Other liabilities	13,861	(12,862)	(845)	14,505	(10.550)
Cash generated (applied) in operations	**(43,990)**	**(107,698)**	**(12,849)**	**21,023**	**38,231**
Interest paid	(13,175)	(19,990)	(11,254)	(24,695)	(20,208)
Income tax and social contributions paid	(5,924)	(7,565)	(6,096)	(7,165)	(7,659)
Net cash applied in operational activities	**(63,089)**	**(135,251)**	**(30,199)**	**(10,837)**	**10,364**
CASH FLOW FROM INVESTMENTS					
Bonds and Securities	80,685	134,601	(31,871)	(25,339)	(20,908)
Acquisition of property, plant and equipment and intangible assets	(3,006)	(2,990)	(2,519)	(8,880)	(3,756)
Increase (reduction) in investments	(318)	(26,693)	(15,740)	(4,288)	(7,569)
Increase (reduction) in advances for future capital increases in invested companies	(2,039)	(5,421)	6,711	(5,087)	(7,327)
Net cash from investments	**75,322**	**99,497**	**(43,419)**	**(43,595)**	**(39,560)**
INVESTMENTS CASH FLOW					
Raised loans and borrowings	124,927	101,023	122,777	203,397	82,263
Amortized loans and borrowings	(53,558)	(50,916)	(28,702)	(84,360)	(93,134)
Related Parties	9,300	26,738	(101)	(24,143)	(3,305)
Dividend paid	(50,000)	(65,000)	-	-	-
Capital reduction	-	-	-	-	-
Stock option grants	-	-	-	1,497	496
Acquisition of treasury stock	-	-	(10,542)	-	-
Non-controlling shareholders' transactions	(10,769)	(4,359)	(3,482)	2,411	(1,599)
Net cash generated by financing activities	**19,901**	**7,486**	**79,951**	**98,802**	**(15,339)**
NET INCREASE (DECREASE) OF CASH AND CASH EQUIVALENTS	**32,132**	**(28,268)**	**6,332**	**44,371**	**(44,535)**

Annex 4 – NAV

(Consolidated – R$ thousand)

Net Assets	9/30/2026
Cash/Cash equivalents and financial investments	315,602
Loans, Financing and Debentures to be paid	(811,576)
Net indebtedness	**(495,974)**
Accounts receivable from customers, on-balance	1,170,121
Accounts receivable from customers, off-balance	955,999
Advances from customers	(264,634)
Taxes on accounts receivable from customers	(74,459)
Building obligations ref. sold properties	(644,450)
Accounts receivable from customers, Net	**1,142,577**
Units in inventory at market value	1,509,727
Provision for cancellations at market value	104,339
Taxes on sale of units in inventory	(64,563)
Estimated costs to be incurred on properties in inventory	(303,639)
Adjustment of costs to be incurred from phases already accounted for	-
Net inventory	**1,245,865**
Inventory of plots of land, on-balance	211,039
Debt from plots of land, on-balance	(147,983)
Debt from plots of land already launched	(1,010)
Plots of Land	**62,045**
Minorities' interest (on-balance)	(141,315)
Minorities' interest (off-balance)	(34,483)
Minority shareholders' interest	**(175,798)**
Projects consolidated by equity method (on-balance)	242,866
Off-Balance Minority Interest	
Projects consolidated by equity method	**242,866**
Other assets	118,409
Other liabilities	(304,126)
Other Assets (Liabilities)	**(185,717)**
Net assets	**1,835,863**



[2] Market cap calculated based on the 9/30/2026 closing price of R$ 3.06, totaling a market value of R$ 621.3 million, excluding treasury shares.

Annex 5 – Land Bank

Land	Location	Date of Purchase	Areas (m²)		Units	Expected PSV	
			Land	Usable		Total	Melnick
Plot - I	Urban Development	May/10	394,157	222,698	389	322,438	120,626
Plot - II	Urban Development	May/10	275,664	155,750	243	225,506	72,160
Plot - III	Urban Development	May/10	284,752	160,885	243	232,940	72,160
Plot - IV	Urban Development	Nov/16	375,767	137,132	393	57,184	19,071
Plot - V	Open	Jan/18	17,168	34,498	416	274,261	260,548
Plot - VI	Development	Jan/18	17,168	33,895	260	293,533	278,856
Plot - VII	Development	Nov/18	7,947	18,715	326	174,050	131,418
Plot - VIII	Development	May/21	3,197	9,140	48	112,480	106,294
Plot - IX	Development	Jul/21	2,788	9,250	27	120,045	84,182
Plot - X	Development	Jun/22	9,316	23,090	495	280,420	264,997
Plot - XI	Urban Development	Mar/23	260,569	91,387	233	107,345	36,532
Plot - XII	Urban Development	Mar/23	111,328	64,849	303	63,422	29,491
Plot - XIII	Urban Development	May/23	56,657	41,919	131	92,221	42,883
Plot - XIV	Urban Development	May/23	42,740	31,622	99	69,569	32,349
Plot - XV	Urban Development	May/23	57,410	31,569	99	69,452	32,295
Plot - XVI	Urban Development	May/23	57,557	42,584	133	93,686	43,564
Plot - XVII	Development	Sep/24	8,763	12,691	163	137,946	129,669
Plot - XVIII	Open	Mar/25	15,231	25,365	576	179,884	172,689
Plot - XIX	Open	Mar/25	15,072	25,365	576	175,758	168,728
Plot - XX	Development	Sep/25	4,029	15,093	37	422,487	389,097
Plot - XXI	Urban Development	Sep/25	384,995	108,053	491	183,340	52,252
Plot - XXII	Development	Oct/25	16,360	24,226	308	225,059	211,556
Plot - XXIII	Open	Nov/25	17,686	35,702	768	254,148	243,982
Plot - XXIV	Open	Jun/26	8,231	15,941	384	118,490	113,395
Plot - XXV	Urban Development	Jun/26	362,047	144,615	457	217,317	74,974
Plot - XXVI	Urban Development	Jul/26	407,542	178,694	627	230,085	106,990
Plot - XXVII	Development	Sep/26	2,267	9,348	31	218,573	170,893

Annex 6 – Sales Evolution and Financial Evolution of Cost

Project	Launch	% Melnick	% Sold			% PoC		
			9/30/2026	6/30/2026	3/31/2026	9/30/2026	6/30/2026	3/31/2026
Hom Iindoia	4Q12	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Nine	4Q12	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Icon - RS	1Q13	100%	98%	99%	95%	100%	100%	100%
Anita Garibaldi	4Q13	100%	99%	99%	98%	100%	100%	100%
Icon RS - 3rd phase	2Q14	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Viva Vida Boulevard	4Q14	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Hom Nilo	3Q15	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
MaxPlaza	4Q15	100%	98%	98%	98%	100%	100%	100%
Central Park-1st phase	1Q16	60%	76%	78%	78%	92%	92%	92%
Central Park-2nd phase	2Q16	60%	83%	83%	84%	92%	92%	92%
DOC Santana	2Q16	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
MaxPlaza - 2nd phase	2Q16	100%	35%	35%	35%	100%	100%	100%
Reserva Bela Vista	4Q16	60%	99%	98%	98%	100%	100%	100%
Reserva do Lago	4Q16	60%	94%	94%	94%	100%	100%	100%
Vida Viva Horizonte - 2nd phase	4Q16	100%	94%	94%	94%	100%	100%	100%
Grand Park Lindóia - Phase 1	4Q16	100%	99%	100%	99%	100%	100%	100%
Linked Teresópolis	3Q17	100%	88%	88%	87%	100%	100%	100%
Domingos de Almeida	3Q17	60%	96%	96%	96%	100%	100%	100%
Grand Park Lindóia - Phase 2	4Q17	100%	99%	99%	98%	100%	100%	100%
Península (Brilhante)	4Q17	60%	98%	98%	98%	100%	100%	100%
Vida Viva Linked	1Q18	100%	100%	99%	99%	100%	100%	100%
Pontal	3Q18	100%	87%	85%	83%	100%	100%	100%
Praça do Sol	4Q18	48%	99%	99%	98%	100%	100%	100%
Vivio Lindoia	4Q18	100%	100%	99%	100%	100%	100%	100%
Pontal - 2nd phase	1Q19	100%	50%	50%	51%	100%	100%	100%
Central Park - 3rd phase	3Q19	60%	0%	0%	0%	92%	92%	92%
High Garden	3Q19	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Central Park Passo Fundo	4Q19	42%	97%	97%	97%	100%	100%	100%
OPEN Canoas Centro - Phase 1	4Q19	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Radisson Moinhos 1903	4Q19	100%	90%	90%	90%	100%	100%	100%
GO24	1Q20	100%	100%	99%	99%	100%	100%	100%
Carlos Gomes Square - Phase 1	2Q20	100%	100%	99%	99%	100%	100%	100%
OPEN Canoas Centro - Phase 2	4Q19	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Carlos Gomes Square - Phase 2	3Q20	100%	99%	98%	96%	100%	100%	100%
Supreme Altos do Central Parque	4Q20	100%	100%	99%	99%	100%	100%	100%
Grand Park Lindóia – F3	1Q21	100%	98%	99%	99%	100%	100%	100%
Go Rio Branco	1Q21	100%	99%	100%	99%	100%	100%	100%
Casaviva	1Q21	50%	98%	98%	98%	100%	100%	100%
Botanique Residence	1Q21	100%	99%	98%	96%	100%	100%	100%
Seen Boa Vista	2Q21	100%	98%	98%	98%	100%	100%	100%
Hillside	3Q21	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Arte Country Club	3Q21	82%	100%	96%	93%	100%	100%	100%
GO Cidade Baixa	4Q21	100%	93%	91%	89%	100%	100%	100%
GO Carlos Gomes	4Q21	100%	93%	94%	94%	100%	100%	100%
Nilo Square - Residencial	1Q22	50%	87%	86%	88%	100%	100%	91%
Zen Concept Resort	1Q22	35%	98%	98%	99%	100%	100%	100%
Open Protásio	1Q22	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Nilo Square - Mix	2Q22	50%	86%	90%	89%	100%	100%	91%
OPEN Canoas Centro - Phase 3	2Q22	100%	100%	100%	99%	100%	100%	100%
Seen Menino Deus	3Q22	100%	92%	88%	89%	100%	100%	91%
The Garden - Residencial 1	3Q22	25%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
The Garden - Residencial 2	4Q22	25%	94%	94%	96%	100%	100%	100%
Grand Park Moinhos - Phase 1	4Q22	100%	84%	85%	88%	94%	92%	87%
Arbo Village Park	4Q22	33%	70%	71%	72%	100%	100%	100%
Nilo Square Hotel	1Q23	50%	91%	94%	95%	100%	100%	91%
Grand Park Moinhos - Phase 2	1Q23	100%	77%	74%	78%	94%	92%	87%
Arte Cidade Nilo - Phase 1	1Q23	100%	63%	61%	63%	69%	63%	58%
The Garden - Residencial 3	3Q23	25%	83%	84%	84%	100%	100%	100%
Go Bom Fim	3Q23	65%	86%	88%	89%	89%	84%	79%
Casa Moinhos	3Q23	100%	79%	83%	83%	85%	82%	77%
Las Piedras	4Q23	50%	78%	78%	78%	100%	100%	95%
Raro	4Q23	50%	100%	100%	100%	100%	96%	92%
High Garden Rio Branco	1Q24	100%	72%	73%	73%	81%	74%	65%
Zayt	1Q24	100%	74%	74%	74%	58%	54%	49%
Grand Park Moinhos - Phase 3	3Q24	100%	68%	65%	61%	94%	92%	87%
GO MOINHOS	3Q24	100%	83%	83%	81%	82%	75%	67%
YOFI	3Q24	50%	80%	79%	79%	83%	77%	72%
Open Alto Ipiranga - F1	3Q24	100%	98%	100%	99%	66%	57%	48%
Jazz	4Q24	100%	68%	68%	65%	71%	63%	57%
Green Field	4Q24	33%	93%	95%	96%	85%	82%	77%
Peninsula Xangri-la Norte	4Q24	50%	95%	96%	96%	71%	65%	60%
Open Alto Ipiranga - F2	4Q24	100%	99%	99%	100%	66%	57%	48%
Gama 1375	2Q25	100%	56%	54%	51%	56%	48%	40%
High Garden Iguatemi	2Q25	100%	64%	60%	58%	40%	35%	29%
Go Home Design	3Q25	100%	56%	54%	50%	48%	45%	41%
Open Major - F1	3Q25	100%	85%	77%	68%	39%	32%	27%
Open Major - F2	4Q25	100%	81%	79%	66%	39%	32%	27%
Open Bosque - F1	4Q25	100%	83%	80%	77%	25%	20%	18%
Square Garden - F1	4Q25	100%	69%	62%	48%	35%	32%	31%
Seen Três Figueiras	1Q26	100%	59%	59%	56%	39%	35%	32%
Open Bosque - F2	1Q26	100%	81%	68%	32%	25%	20%	18%
Square Garden - F2	2Q26	100%	19%	18%	-	35%	32%	-
The Garden New Edition	3Q26	30%	47%	-	-	48%	-	-

melnick