

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	4
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	6
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	7
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	8
--	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023	10
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	11
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	12
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	13
----------------------------------	----

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	15
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	17
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	19
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	20
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	21
--	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023	23
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	24
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	25
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	26
----------------------------------	----

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	28
---	----

Notas Explicativas	34
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	78
--	----

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	81
---	----

Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	82
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	84
---	----

Índice

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

85

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2023
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	206.269.341
Preferenciais	0
Total	206.269.341
Em Tesouraria	
Ordinárias	3.550.937
Preferenciais	0
Total	3.550.937

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
1	Ativo Total	1.261.636	1.293.143	1.207.391
1.01	Ativo Circulante	179.456	199.921	241.651
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	138	910	61
1.01.02	Aplicações Financeiras	151.311	146.357	188.530
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	151.311	146.357	188.530
1.01.02.01.03	Títulos e valores mobiliários	151.311	146.357	188.530
1.01.03	Contas a Receber	27.350	17.543	3.346
1.01.03.01	Clientes	5.161	0	0
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	22.189	17.543	3.346
1.01.04	Estoques	657	35.111	49.714
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	657	35.111	49.714
1.02	Ativo Não Circulante	1.082.180	1.093.222	965.740
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	324.537	280.272	225.501
1.02.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	57.202	39.484	0
1.02.01.02.02	Títulos e valores mobiliários	57.202	39.484	0
1.02.01.04	Contas a Receber	131.415	115.877	198.704
1.02.01.04.02	Imóveis a comercializar	20.455	0	0
1.02.01.04.03	Adiantamentos para futuros investimentos	102.159	115.514	198.355
1.02.01.04.04	Outras contas a receber	8.801	363	349
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	135.920	124.911	26.797
1.02.01.09.05	Partes relacionadas	135.920	124.911	26.797
1.02.02	Investimentos	749.837	803.530	730.504
1.02.02.01	Participações Societárias	749.837	803.530	730.504
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	749.837	803.530	730.504
1.02.03	Imobilizado	7.685	9.183	9.593
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	7.443	7.287	6.854
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	242	1.896	2.739
1.02.04	Intangível	121	237	142

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
1.02.04.01	Intangíveis	121	237	142
1.02.04.01.02	Intangíveis	121	237	142

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2	Passivo Total	1.261.636	1.293.143	1.207.391
2.01	Passivo Circulante	50.158	63.966	35.511
2.01.02	Fornecedores	1.694	1.481	1.934
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.694	1.481	1.934
2.01.03	Obrigações Fiscais	1.291	476	3.417
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	1.291	476	3.417
2.01.03.01.02	Impostos e contribuições correntes	1.291	476	3.417
2.01.05	Outras Obrigações	10.807	23.377	3.049
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	6.025	7.847	2.104
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	6.025	7.847	2.104
2.01.05.02	Outros	4.782	15.530	945
2.01.05.02.05	Outras contas a pagar	4.101	3.445	445
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	681	1.085	500
2.01.05.02.07	Dividendos Propostos	0	11.000	0
2.01.06	Provisões	36.366	38.632	27.111
2.01.06.02	Outras Provisões	36.366	38.632	27.111
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	36.366	38.632	27.111
2.02	Passivo Não Circulante	6.281	23.076	16.880
2.02.04	Provisões	6.281	23.076	16.880
2.02.04.02	Outras Provisões	6.281	23.076	16.880
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	6.281	23.076	16.880
2.03	Patrimônio Líquido	1.205.197	1.206.101	1.155.000
2.03.01	Capital Social Realizado	1.109.029	1.109.029	1.109.029
2.03.02	Reservas de Capital	-19.453	-31.692	-31.692
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-19.453	-31.692	-31.692
2.03.04	Reservas de Lucros	115.621	128.764	77.663
2.03.04.01	Reserva Legal	59.398	63.518	77.663
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	41.411	56.300	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2.03.04.11	Plano de opção de ações	14.812	8.946	0

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	21.881	11.659	6.416
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-20.052	-19.504	-12.481
3.03	Resultado Bruto	1.829	-7.845	-6.065
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	64.265	66.080	76.564
3.04.01	Despesas com Vendas	-68	-15	-27
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-58.405	-47.782	-42.339
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-10.253	-7.152	-8.068
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	16.835	-6.260	-1.409
3.04.05.01	Provisões	16.835	-6.260	-1.409
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	116.156	127.289	128.407
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	66.094	58.235	70.499
3.06	Resultado Financeiro	37.791	26.143	12.437
3.06.01	Receitas Financeiras	37.959	26.195	12.477
3.06.02	Despesas Financeiras	-168	-52	-40
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	103.885	84.378	82.936
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	103.885	84.378	82.936
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	103.885	84.378	82.936
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	0,513	0,417	0,407
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	0,499	0,411	0,407

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
4.01	Lucro Líquido do Período	103.885	84.378	82.936
4.03	Resultado Abrangente do Período	103.885	84.378	82.936

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-46.984	-20.347	-63.966
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-52.015	-39.503	-29.647
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	103.885	84.378	82.936
6.01.01.02	Depreciação e amortização	3.544	2.884	3.105
6.01.01.05	Provisão para contingências, líquida	-16.794	6.196	1.194
6.01.01.08	Provisão para participação nos resultados	-1.473	-5.672	2.351
6.01.01.09	Resultado de equivalência patrimonial	-116.156	-127.289	-119.233
6.01.01.11	Juros provisionados	-25.021	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	5.031	19.156	-34.319
6.01.02.01	(Aumento) / redução em promitentes compradores de imóveis	-5.161	0	243
6.01.02.02	(Aumento) / redução em imóveis destinados à venda	13.999	14.603	-32.019
6.01.02.04	(Aumento) / redução nos outros ativos	-13.084	-14.211	-3.140
6.01.02.06	Aumento / (redução) em fornecedores	213	-453	16
6.01.02.11	Aumento / (redução) em outros passivos	9.468	18.632	81
6.01.02.12	Aumento / (redução) em adiantamentos de clientes	-404	585	500
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	170.268	62.090	169.099
6.02.01	Títulos e valores mobiliários	2.349	2.689	208.532
6.02.02	Partes relacionadas	0	0	35.464
6.02.03	Dividendos recebidos	106.628	221.867	137.816
6.02.04	Aumento de capital em controladas	63.221	-159.897	-205.028
6.02.05	Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	-1.930	-2.569	-7.685
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-124.056	-40.894	-105.490
6.03.02	Partes relacionadas	-12.831	-92.371	-16.503
6.03.03	Aumento de capital	13.355	82.841	0
6.03.06	Dividendos pagos	-124.580	-31.364	-57.295
6.03.08	Aquisições de ações em tesouraria	0	0	-31.692
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-772	849	-357
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	910	61	418

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	138	910	61

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.109.029	-22.746	63.518	0	56.300	1.206.101
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.109.029	-22.746	63.518	0	56.300	1.206.101
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	18.105	-4.120	-103.885	-14.889	-104.789
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	-56.300	-56.300
5.04.09	Apropriação do Plano de Opção de ações – Stock Option	0	8.791	0	0	0	8.791
5.04.11	Cancelamento de ações em tesouraria	0	9.314	-9.314	0	0	0
5.04.12	Absorção da reserva legal	0	0	5.194	-5.194	0	0
5.04.13	Dividendos intercalares	0	0	0	-57.280	0	-57.280
5.04.14	Dividendos Adicionais Propostos	0	0	0	-41.411	41.411	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	103.885	0	103.885
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	103.885	0	103.885
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.109.029	-4.641	59.398	0	41.411	1.205.197

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.109.029	-31.692	59.299	0	18.364	1.155.000
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.109.029	-31.692	59.299	0	18.364	1.155.000
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	8.946	0	-80.159	37.936	-33.277
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-13.000	-18.364	-31.364
5.04.09	Concessão de ações – Stock Option	0	8.946	0	0	0	8.946
5.04.10	Dividendos Intercalares	0	0	0	-11.000	0	-11.000
5.04.11	Dividendos Adicionais Propostos	0	0	0	-56.300	56.300	0
5.04.12	Transações entre sócios	0	0	0	141	0	141
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	4.219	80.159	0	84.378
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	84.378	0	84.378
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	4.219	-4.219	0	0
5.05.02.06	Absorção da reserva legal	0	0	4.219	-4.219	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.109.029	-22.746	63.518	0	56.300	1.206.101

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.154.604	0	53.750	0	-45.575	1.162.779
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.154.604	0	53.750	0	-45.575	1.162.779
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-45.575	-31.692	5.549	-82.936	63.939	-90.715
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	-31.692	0	0	0	-31.692
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-56.000	0	-56.000
5.04.08	Redução de Capital	-45.575	0	0	0	45.575	0
5.04.09	Transações entre Sócios	0	0	0	-3.023	0	-3.023
5.04.10	Dividendos Adicionais propostos	0	0	0	-18.364	18.364	0
5.04.11	Apropriação de parcela de lucros	0	0	1.402	-1.402	0	0
5.04.12	Reserva legal	0	0	4.147	-4.147	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	82.936	0	82.936
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	82.936	0	82.936
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.109.029	-31.692	59.299	0	18.364	1.155.000

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
7.01	Receitas	24.896	13.411	8.052
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	24.896	13.411	8.052
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-47.399	-39.546	-31.742
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-20.052	-19.504	-12.481
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-27.347	-20.042	-19.261
7.03	Valor Adicionado Bruto	-22.503	-26.135	-23.690
7.04	Retenções	13.291	-9.144	-4.514
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-3.544	-2.884	-3.105
7.04.02	Outras	16.835	-6.260	-1.409
7.04.02.01	Provisões	16.835	-6.260	-1.409
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-9.212	-35.279	-28.204
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	154.115	153.484	140.884
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	116.156	127.289	128.407
7.06.02	Receitas Financeiras	37.959	26.195	12.477
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	144.903	118.205	112.680
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	144.903	118.205	112.680
7.08.01	Pessoal	37.609	30.984	27.299
7.08.01.01	Remuneração Direta	22.630	19.700	15.366
7.08.01.02	Benefícios	2.619	3.061	3.081
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.279	1.160	883
7.08.01.04	Outros	11.081	7.063	7.969
7.08.01.04.01	Participação dos empregados nos lucros	11.081	7.063	7.969
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	3.015	2.790	2.405
7.08.02.01	Federais	3.015	2.790	2.405
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	394	53	40
7.08.03.01	Juros	42	0	0
7.08.03.02	Aluguéis	226	0	0
7.08.03.03	Outras	126	53	40

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
7.08.03.03.01	Despesas financeiras - incluem variações monetárias	126	53	40
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	103.885	84.378	82.936
7.08.04.02	Dividendos	57.280	24.000	56.000
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	46.605	60.378	26.936

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
1	Ativo Total	2.421.373	2.301.121	1.951.410
1.01	Ativo Circulante	1.991.437	1.844.235	1.689.609
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.580	16.058	16.140
1.01.02	Aplicações Financeiras	397.595	336.366	384.553
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	397.595	336.366	384.553
1.01.02.01.03	Títulos e valores mobiliários	397.595	336.366	384.553
1.01.03	Contas a Receber	1.592.262	1.491.811	1.288.916
1.01.03.01	Clientes	1.563.361	1.458.002	1.258.158
1.01.03.01.01	Contas a receber	709.843	419.707	451.505
1.01.03.01.02	Imóveis a comercializar	853.518	1.038.295	806.653
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	28.901	33.809	30.758
1.02	Ativo Não Circulante	429.936	456.886	261.801
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	395.336	431.611	243.288
1.02.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	1.039	270	0
1.02.01.02.02	Aplicações Financeiras	1.039	270	0
1.02.01.04	Contas a Receber	394.075	431.105	243.091
1.02.01.04.01	Contas a receber	309.560	331.612	173.813
1.02.01.04.02	Imóveis a comercializar	71.000	94.962	60.076
1.02.01.04.03	Adiantamento para futuros investimentos	674	663	2.153
1.02.01.04.04	Outras contas a receber	12.841	3.868	7.049
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	222	236	197
1.02.01.09.05	Partes relacionadas	222	236	197
1.02.02	Investimentos	23.385	12.422	4.584
1.02.02.01	Participações Societárias	23.385	12.422	4.584
1.02.02.01.04	Participações em Controladas em Conjunto	23.385	12.422	4.584
1.02.03	Imobilizado	11.086	12.604	13.771
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	9.420	8.486	8.244
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	1.666	4.118	5.527

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
1.02.04	Intangível	129	249	158
1.02.04.01	Intangíveis	129	249	158
1.02.04.01.02	Intangível	129	249	158

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2	Passivo Total	2.421.373	2.301.121	1.951.410
2.01	Passivo Circulante	685.825	601.828	665.681
2.01.02	Fornecedores	53.465	27.915	41.916
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	53.465	27.915	41.916
2.01.03	Obrigações Fiscais	27.953	21.254	19.034
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	27.953	21.254	19.034
2.01.03.01.02	Impostos e contribuições correntes	9.493	8.232	10.732
2.01.03.01.03	Impostos e contribuições diferidos	18.460	13.022	8.302
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	145.523	46.358	6.824
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	145.523	46.358	6.824
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	145.523	46.358	6.824
2.01.05	Outras Obrigações	400.127	438.714	532.121
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	43.406	1.539	35.984
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	43.406	1.539	35.984
2.01.05.02	Outros	356.721	437.175	496.137
2.01.05.02.04	Contas a pagar por aquisição de imóveis	68.511	66.910	50.691
2.01.05.02.05	Outras contas a pagar	52.674	16.151	30.565
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	235.536	343.114	414.881
2.01.05.02.08	Dividendos propostos	0	11.000	0
2.01.06	Provisões	58.757	67.587	65.786
2.01.06.02	Outras Provisões	58.757	67.587	65.786
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	58.757	67.587	65.786
2.02	Passivo Não Circulante	410.844	404.080	86.707
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	139.736	118.641	5.610
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	139.736	118.641	5.610
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	139.736	118.641	5.610
2.02.02	Outras Obrigações	220.508	242.109	44.678
2.02.02.02	Outros	220.508	242.109	44.678

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2.02.02.02.03	Outras contas a pagar	0	0	3.650
2.02.02.02.04	Contas a pagar por aquisição de imóveis	141.713	72.730	41.028
2.02.02.02.05	Adiantamento de clientes	78.795	169.379	0
2.02.03	Tributos Diferidos	16.807	11.787	11.032
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	16.807	11.787	11.032
2.02.04	Provisões	33.793	31.543	25.387
2.02.04.02	Outras Provisões	33.793	31.543	25.387
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	33.793	31.543	25.387
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.324.704	1.295.213	1.199.022
2.03.01	Capital Social Realizado	1.109.029	1.109.029	1.109.029
2.03.02	Reservas de Capital	-4.641	-22.746	-31.692
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-19.453	-31.692	-31.692
2.03.02.07	Plano de opção de ações	14.812	8.946	0
2.03.04	Reservas de Lucros	100.809	119.818	77.663
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	59.398	63.518	77.663
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	41.411	56.300	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	119.507	89.112	44.022

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1.183.709	1.029.568	771.819
3.01.01	Receita Líquida da venda de Imóveis	1.183.709	1.029.568	771.819
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-939.962	-794.633	-586.795
3.02.01	Custo dos Imóveis Vendidos	-939.962	-794.633	-586.795
3.03	Resultado Bruto	243.747	234.935	185.024
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-147.033	-162.187	-124.096
3.04.01	Despesas com Vendas	-79.211	-82.328	-57.993
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-67.872	-54.145	-47.821
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-1.469	-4.689	-2.077
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-6.422	-20.461	-16.205
3.04.05.01	Provisões	-6.422	-20.461	-16.205
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	7.941	-564	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	96.714	72.748	60.928
3.06	Resultado Financeiro	85.622	76.003	39.011
3.06.01	Receitas Financeiras	90.080	78.899	43.874
3.06.02	Despesas Financeiras	-4.458	-2.896	-4.863
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	182.336	148.751	99.939
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-30.387	-23.158	-13.580
3.08.01	Corrente	-25.367	-22.403	-13.764
3.08.02	Diferido	-5.020	-755	184
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	151.949	125.593	86.359
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	151.949	125.593	86.359
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	103.885	84.378	82.936
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	48.064	41.215	3.423

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	151.949	125.593	86.359
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	151.949	125.593	86.359
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	103.885	84.378	82.936
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	48.064	41.215	3.423

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-15.216	-128.718	-136.347
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	143.778	171.338	124.492
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	182.336	148.751	100.123
6.01.01.02	Depreciação e amortização	4.569	3.932	4.710
6.01.01.05	Provisão para contingências, líquida	-520	8.418	1.480
6.01.01.06	Provisão para garantias, líquida	5.542	5.151	4.519
6.01.01.07	Provisão para distratos, líquida	-11.413	1.059	3.745
6.01.01.08	Provisão para participação nos resultados	-189	-6.671	2.660
6.01.01.09	Resultado de equivalência patrimonial	-7.941	564	0
6.01.01.10	Despesa de juros e variações monetárias	-28.606	10.134	7.255
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-113.426	-266.869	-242.238
6.01.02.01	(Aumento) / redução em promitentes compradores de imóveis	-268.084	-126.001	-185.973
6.01.02.02	(Aumento) / redução em imóveis destinados à venda	208.739	-266.528	-258.985
6.01.02.04	(Aumento) / redução nos outros ativos	-4.065	130	-6.873
6.01.02.06	Aumento / (redução) em fornecedores	25.550	-14.001	26.219
6.01.02.07	Aumento / (redução) em credores por imóveis compromissados	-18.777	47.921	18.769
6.01.02.08	Aumento / (redução) em adiantamento de clientes	-108.801	97.612	148.065
6.01.02.11	Aumento / (redução) em outros passivos	52.012	-6.002	16.540
6.01.03	Outros	-45.568	-33.187	-18.601
6.01.03.01	Juros sobre empréstimos e financiamentos pagos	-20.201	-10.029	-4.837
6.01.03.02	Imposto de renda e contribuição social pagos	-25.367	-23.158	-13.764
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-14.055	38.149	289.322
6.02.01	Títulos e valores mobiliários	-8.091	47.917	306.919
6.02.02	Partes relacionadas	-2.931	-2.856	-1.753
6.02.04	Aumento de capital em controladas	-3.022	-8.402	-3.097
6.02.05	Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	0	0	-12.747
6.02.06	Valor recebido na venda de imobilizado	-11	1.490	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	14.793	90.487	-143.326

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.03.01	Caixa restrito	0	0	3.577
6.03.02	Partes relacionadas	41.881	-34.484	22.324
6.03.04	Captação de empréstimos e financiamentos	222.292	175.726	5.586
6.03.05	Amortização de empréstimos e financiamentos	-107.131	-23.266	-74.803
6.03.06	Dividendos pagos	-124.580	-31.364	-68.318
6.03.09	Aquisições de ações em tesouraria	0	0	-31.692
6.03.10	Movimentos de acionistas não controladores	-17.669	3.875	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-14.478	-82	9.649
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	16.058	16.140	6.491
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.580	16.058	16.140

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.109.029	-22.746	63.518	0	56.300	1.206.101	89.112	1.295.213
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.109.029	-22.746	63.518	0	56.300	1.206.101	89.112	1.295.213
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	18.105	-4.120	-103.885	-14.889	-104.789	-17.669	-122.458
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	-56.300	-56.300	-17.669	-73.969
5.04.11	Apropriação do Plano de Opção de ações – Stock Option	0	8.791	0	0	0	8.791	0	8.791
5.04.13	Cancelamento de ações em tesouraria	0	9.314	-9.314	0	0	0	0	0
5.04.14	Absorção da reserva legal	0	0	5.194	-5.194	0	0	0	0
5.04.15	Dividendos intercalares	0	0	0	-57.280	0	-57.280	0	-57.280
5.04.16	Dividendos Adicionais Propostos	0	0	0	-41.411	41.411	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	103.885	0	103.885	48.064	151.949
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	103.885	0	103.885	48.064	151.949
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.109.029	-4.641	59.398	0	41.411	1.205.197	119.507	1.324.704

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.109.029	-31.692	59.299	0	18.364	1.155.000	44.022	1.199.022
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.109.029	-31.692	59.299	0	18.364	1.155.000	44.022	1.199.022
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	8.946	4.219	-84.378	37.936	-33.277	3.875	-29.402
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	3.875	3.875
5.04.06	Dividendos	0	0	4.219	-13.000	-18.364	-31.364	0	-31.364
5.04.09	Concessão de ações – Stock Option	0	8.946	0	0	0	8.946	0	8.946
5.04.10	Absorção da reserva legal	0	0	0	-4.219	0	0	0	0
5.04.11	Dividendos Intercalares	0	0	0	-11.000	0	-11.000	0	-11.000
5.04.12	Transações entre sócios	0	0	0	141	0	141	0	141
5.04.13	Dividendos Adicionais Propostos	0	0	0	-56.300	56.300	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	84.378	0	84.378	41.215	125.593
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	84.378	0	84.378	41.215	125.593
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.109.029	-22.746	63.518	0	56.300	1.206.101	89.112	1.295.213

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.154.604	0	53.750	0	-45.575	1.162.779	35.895	1.198.674
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.154.604	0	53.750	0	-45.575	1.162.779	35.895	1.198.674
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-45.575	-31.692	5.549	-82.936	63.939	-90.715	4.704	-86.011
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	8.129	8.129
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	-31.692	0	0	0	-31.692	0	-31.692
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-56.000	0	-56.000	-3.425	-59.425
5.04.08	Redução de capital	-45.575	0	0	0	45.575	0	0	0
5.04.09	Transações entre sócios	0	0	0	-3.023	0	-3.023	0	-3.023
5.04.10	Dividendos Adicionais propostos	0	0	0	-18.364	18.364	0	0	0
5.04.11	Apropriação de parcela de lucros	0	0	1.402	-1.402	0	0	0	0
5.04.12	Reserva legal	0	0	4.147	-4.147	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	82.936	0	82.936	3.423	86.359
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	82.936	0	82.936	3.423	86.359
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.109.029	-31.692	59.299	0	18.364	1.155.000	44.022	1.199.022

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
7.01	Receitas	1.211.310	1.050.326	787.199
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.211.310	1.050.326	787.199
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.040.691	-895.075	-663.705
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-939.962	-794.633	-586.795
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-100.729	-100.442	-76.910
7.03	Valor Adicionado Bruto	170.619	155.251	123.494
7.04	Retenções	-10.991	-24.393	-20.915
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-4.569	-3.932	-4.710
7.04.02	Outras	-6.422	-20.461	-16.205
7.04.02.01	Provisões	-6.422	-20.461	-16.205
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	159.628	130.858	102.579
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	98.021	78.335	43.874
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	7.941	-564	0
7.06.02	Receitas Financeiras	90.080	78.899	43.874
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	257.649	209.193	146.453
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	257.649	209.193	146.453
7.08.01	Pessoal	42.817	35.522	25.004
7.08.01.01	Remuneração Direta	25.016	22.241	17.964
7.08.01.02	Benefícios	3.915	3.524	2.407
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.725	1.320	1.003
7.08.01.04	Outros	12.161	8.437	3.630
7.08.01.04.01	Participação dos empregados nos lucros	12.161	8.437	3.630
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	57.988	45.160	29.843
7.08.02.01	Federais	57.988	45.160	29.843
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	4.895	2.918	5.247
7.08.03.01	Juros	93	76	87
7.08.03.02	Aluguéis	436	22	384
7.08.03.03	Outras	4.366	2.820	4.776

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
7.08.03.03.01	Despesas financeiras	4.366	2.820	4.776
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	103.885	84.378	82.936
7.08.04.02	Dividendos	57.280	24.000	56.000
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	46.605	60.378	26.936
7.08.05	Outros	48.064	41.215	3.423
7.08.05.01	Participação de minoritários no resultado	48.064	41.215	3.423

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 2023

Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 2023

Nos termos das disposições legais e estatutárias, a Administração da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“Companhia” ou “MELK3”), submete à apreciação dos senhores o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras da Companhia, acompanhada do relatório dos auditores independentes, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023.

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

É com satisfação que apresentamos os resultados da Melnick do ano de 2023.

Em 2023, lançamos oito projetos, que totalizaram o Valor Geral de Vendas (“VGV”) de R\$1,2 bilhão, sendo R\$732 milhões o percentual da Melnick nos referidos projetos. Isto representou um crescimento de 20% (% Melnick) em relação ao exercício de 2022.

Estamos bastante satisfeitos com o desempenho das vendas líquidas, que totalizaram (% Melnick) R\$ 809 milhões em 2023, um crescimento de 25% em relação ao ano anterior. Vale notar que a venda líquida de estoque remanescente cresceu 26% no ano de 2023 em comparação com o exercício anterior.

Atualmente, temos R\$ 3,6 bilhões de VGV em landbank, compostos por trinta e seis terrenos ou fases, sendo que 38% do nosso landbank já possui projeto aprovado.

Entregamos R\$686 milhões de VGV, representado por sete empreendimentos.

A Receita Líquida de 2023 totalizou R\$ 1,2 bilhão, um crescimento de 15% em relação a 2022, e nosso Lucro Bruto totalizou R\$ 244 milhões com margem de 23%.

O Lucro Líquido totalizou R\$ 104 milhões em 2023 com margem líquida antes da participação dos minoritários de 13%, dos quais R\$ 57 milhões tiveram a distribuição aprovada antecipadamente ao longo do ano de 2023, reforçando nosso compromisso com a maximização do retorno do capital investido aos acionistas.

Encerramos o exercício social de 2023 com uma posição líquida de Caixa de R\$ 115 milhões, representando 9% de caixa líquido sobre Patrimônio Líquido e com um contas a receber total de R\$ 1,7 bilhão, destes R\$ 199 milhões oriundos de clientes com alienação fiduciária e R\$ 146 milhões de clientes em repasse bancário.

Vale destacar que ao longo de 2023 pagamos R\$ 124 milhões de dividendos e geramos R\$ 52 milhões de caixa operacional.

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

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



DESEMPENHO OPERACIONAL

Lançamentos

No ano de 2023, a Melnick lançou 8 empreendimentos, totalizando R\$ 1.2 bilhão de VGV bruto (R\$ 731,8 milhões no % Melnick). Destacamos que o VGV de lançamentos na participação da companhia já superou em 20% o do mesmo período de 2022.

Vendas brutas, líquidas e VSOs

No ano, as vendas brutas e líquidas correntes somaram, respectivamente, R\$ 923 milhões e R\$ 809 milhões (% Melnick), um crescimento de 25% no total de vendas líquidas e de 26% nas vendas de estoques em relação ao ano de 2022. As VSOs encerram o ano em 50% VSO de estoques, 44% VSO consolidada e 36% VSO de lançamentos, representado crescimento respectivamente de 22%, 14% e 2%.

Estoque

Encerramos o ano de 2023 com R\$ 953,2 milhões em estoques (% Melnick), representando uma redução de 12% em relação ao ano de 2022. Do total do estoque, 69% se referem a unidades em construção e 31% a unidades concluídas. Segregamos o estoque pronto em dois grupos, estoque pronto de comercialização que representa 47% do estoque concluído, que depende de iniciativas e de esforço comercial para comercialização e em estoque de locação que representa 53% do estoque concluído, 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 alugueis, 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.

Landbank

O land bank encerrou o ano de 2023 com R\$ 3,6 bilhões em VGV potencial (% Melnick), sendo R\$ 1,4 bilhões de projetos já aprovados, correspondentes a 37%. Durante o ano foram adquiridos 7 novos terrenos com VGV potencial de R\$ 634 milhões (%Melnick).

Entregas e execução de empreendimentos

No ano de 2023 foram entregues sete empreendimentos, representando R\$ 686,3 milhões de VGV bruto (R\$ 544,2 milhões no % Melnick). Encerramos o ano de 2023 com 17 canteiros ativos sendo 12 da incorporadora, 3 da urbanizadora e 2 da marca open.

Repasse e recebimento

No ano de 2023, o total de recebimento de clientes foi de R\$ 767,7 milhões, dos quais R\$ 529 milhões ou 69% referentes as unidades em construção e R\$ 238 milhões ou 31% referentes as unidades concluídas. Os recebimentos ao final de 2023 representaram 9% de crescimento em relação ao ano de 2022.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

Receita líquida

No ano, a receita líquida acumulada totalizou R\$ 1,2 bilhão, com um crescimento de 15% em relação ao ano de 2022.

Lucro bruto e margem bruta

No ano de 2023 o lucro bruto foi de R\$ 244 milhões, 4% de crescimento em relação a 2022. Encerramos o ano de 2023 com margem bruta de 23%, representando uma redução de 1p.p. em relação ao ano de 2022.

Despesas comerciais, gerais e administrativas e outras despesas

Em 2023 as despesas operacionais totalizaram R\$ 154,9 milhões, representando uma redução de 4% em relação ao ano de 2022. No ano de 2023 as despesas comerciais totalizaram R\$ 79 milhões ou 51% das despesas operacionais, as despesas administrativas totalizaram R\$ 68 milhões ou 44% das despesas operacionais e a rubrica de outras despesas líquidas totalizou R\$ 8 milhões ou 5% das despesas operacionais. Vale destacar que as despesas administrativas representaram um crescimento de 25% em relação ao anos de 2022, que deve-se principalmente a provisões de incentivos de longo prazo, estas provisões são contabilizadas a *fair value* e corrigidas pelo *dividend yield* do período. No ano a Melnick realizou R\$ 124,6 milhões em pagamento de dividendos, influenciando tais provisões.

Resultado financeiro

No ano de 2023, o resultado financeiro da Companhia totalizou resultado líquido de R\$ 59,3 milhões. O resultado financeiro representou uma redução de 10% em relação ao ano de 2022 e deve-se principalmente aos encargos financeiros apropriados ao custo referentes aos contratos de SFH.

Ebitda

Em 2023, o EBITDA da Companhia alcançou R\$ 128 milhões, crescimento de 98% em relação a 2022. A margem EBITDA atingiu 11%, o que evidencia um crescimento de 72% quando comparado com a margem registrada no ano de 2022.

Lucro líquido e margem líquida

No ano de 2023 o lucro líquido foi de R\$ 104 milhões e a margem líquida antes dos minoritários no ano foi de 13%. O lucro líquido representou um crescimento de 23% e a margem líquida antes dos minoritários de 5% em relação ao ano de 2022.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



ANÁLISE BALANÇO PATRIMONIAL

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

Índices de liquidez

O índice de liquidez geral e corrente da Companhia, em 31 de dezembro de 2023, era de 2,2x e 2,9x, respectivamente.

Caixa e equivalentes e títulos e valores mobiliários

Ao final do ano de 2023, a posição de Caixa da Companhia, incluindo títulos e valores mobiliários, era de R\$ 400 milhões, representando uma redução de 11% em relação ao ano de 2022.

Contas a receber

Encerramos o ano de 2023 com saldo de Contas a Receber totalizando R\$ 1,7 bilhão dos quais, R\$ 1,6 bilhão estão a vencer. O Contas a Receber de unidades concluídas encerrou o ano de 2023 totalizando R\$ 331 milhões.

Endividamento

Com dívida bruta de R\$ 285 milhões e posição de caixa e equivalentes de R\$ 400 milhões, a Companhia registrou saldo de caixa líquido positivo de R\$ 115 milhões em 2023, ante caixa líquido positivo de R\$ 188 milhões em 2022.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

CÂMARA DE ARBITRAGEM

A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme cláusula compromissória constante do seu Estatuto Social.

RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/2003 e ao Ofício Circular SNC/SEP nº 01/2007, a Companhia informa que os auditores independentes (Deloitte Auditores Independentes S/S Ltda, "Deloitte") foram contratados apenas para realização dos serviços de auditoria externa sobre as demonstrações Financeiras individuais e consolidadas de 2023 de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("IFRS") ; e revisão das informações contábeis intermediárias trimestrais de acordo com as normas brasileiras e internacionais. A Companhia não contratou nenhum outro trabalho não relacionado à auditoria até 31 de dezembro de 2023.

A Companhia e suas controladas, por meio dos órgãos de governança, adotam procedimento de consultar os auditores independentes no sentido de assegurar-se que a realização da prestação de outros serviços não venha a afetar a independência e objetividade requeridas aos serviços de auditoria independente, destacadamente para que o auditor não audite seu próprio trabalho, não exerça funções gerenciais na Companhia e suas controladas, bem como não as represente legalmente. A Deloitte declarou que todos os serviços prestados à Companhia e suas controladas observaram de forma estrita as normas contábeis e de auditoria que tratam da independência dos auditores independentes em trabalhos de auditoria e não identificaram nenhuma situação que afeta a independência e objetividade ao desempenho dos serviços de auditoria externa.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, os serviços de auditoria independente na Companhia, realizados pela Deloitte Auditores Independentes S/S Ltda, contemplaram o exame das demonstrações financeiras e a asseguuração do Relatório Anual da Companhia. O montante de honorários incorridos com os auditores independentes no exercício de 2023 foi de R\$ 392 mil.

Notas Explicativas

Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e suas Controladas

Demonstrações Financeiras
Individuais e Consolidadas
Referentes ao Exercício Findo em
31 de Dezembro de 2023 e
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e suas controladas (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e suas controladas em 31 de dezembro de 2023, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“International Financial Reporting Standards - IFRS”), emitidas pelo “International Accounting Standards Board - IASB”, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Imobiliários - CVM.

Base para opinião

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

A Deloitte refere-se a uma ou mais empresas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), sua rede global de firmas-membro e suas entidades relacionadas (coletivamente, a “organização Deloitte”). A DTTL (também chamada de “Deloitte Global”) e cada uma de suas firmas-membro e entidades relacionadas são legalmente separadas e independentes, que não podem se obrigar ou se vincular a terceiros. A DTTL, cada firma-membro da DTTL e cada entidade relacionada são responsáveis apenas por seus próprios atos e omissões, e não entre si. A DTTL não fornece serviços para clientes. Por favor, consulte www.deloitte.com/about

A Deloitte fornece serviços de auditoria e asseguração, consultoria tributária, consultoria empresarial, assessoria financeira e consultoria em gestão de riscos para quase 90% das organizações da lista da Fortune Global 500® e milhares de outras empresas. Nossas pessoas proporcionam resultados mensuráveis e duradouros para ajudar a reforçar a confiança pública nos mercados de capitais e permitir aos clientes transformar e prosperar, e lideram o caminho para uma economia mais forte, uma sociedade mais equitativa e um mundo sustentável. Com base nos seus mais de 175 anos de história, a Deloitte abrange mais de 150 países e territórios. Saiba como os cerca de 457 mil profissionais da Deloitte em todo o mundo causam um impacto importante em www.deloitte.com.

Ênfase

Práticas contábeis aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil

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

Principais assuntos de auditoria

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

Reconhecimento de receitas

A Companhia reconhece a receita com venda de imóveis durante a execução das obras como previsto no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, conforme descrito na nota explicativa nº 2.14 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Os procedimentos utilizados pela Companhia envolvem o uso de estimativas para o cálculo de a apropriação imobiliária, por exemplo, prever os custos a serem incorridos até o final das obras e medição da evolução destas por meio dos custos incorridos, para determinação do custo orçado e assim percentual de evolução da obra (“POC”). Consequentemente, o assunto foi foco de nossa auditoria devido ao risco de tais estimativas relacionadas ao custo orçado utilizarem pressupostos subjetivos que podem ou não se concretizar, bem como pela relevância dos valores envolvidos.

Dessa forma, dentre outros, efetuamos procedimentos de auditoria, que incluem: (i) Entendimento e avaliação do desenho e da implementação dos controles internos relacionado ao processo de custo orçado e reconhecimento de receita; (ii) Obtenção de estimativas do custo orçado aprovadas pelo Departamento de Engenharia e pelo Comitê estabelecido pela Companhia com tal propósito; (iii) Atualização independente das projeções de custos orçados a incorrer para os empreendimentos em construção e comparação com o custo orçado atualizado pela Administração; (iv) Análise histórica da evolução do custo orçado. (v) Obtenção do custo a incorrer de forma analítica e realização de teste, em base amostral para avaliação da acuracidade dos valores; (vi) Teste, em base amostral, para avaliação da documentação-suporte dos custos incorridos, valor geral de venda, recebimentos e distratos, contidos no mapa de apropriação, base para a receita contabilizada do exercício; (vii) Recálculo da receita com base no percentual de evolução das obras (“POC”); e (viii) Avaliação das divulgações nas demonstrações financeiras.

No decorrer da nossa auditoria, identificamos deficiências de controles internos relacionadas ao ambiente de tecnologia e aos processos de reconhecimento de receita, bem como ajuste não realizado pela Companhia por ter sido considerado imaterial, que nos levaram a ampliar a extensão de nossos procedimentos substantivos planejados para obtermos evidências de auditoria suficientes e apropriadas.

Com base nos procedimentos de auditoria anteriormente descritos e nas evidências de auditoria obtidas, concluímos que os critérios de reconhecimento de receita adotados pela Companhia, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos*Demonstrações do valor adicionado*

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado - DVA referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da Diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão reconciliadas com as demais demonstrações financeiras e os registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e o seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na norma brasileira NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado.

Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A Diretoria da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração, e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a esse respeito.

Responsabilidades da Diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A Diretoria da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo IASB, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando e divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Diretoria pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e de suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e de suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Diretoria.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e de suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do Grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela direção, pela supervisão e pelo desempenho da auditoria do Grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 14 de março de 2024


DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes Ltda.
CRC nº 2 SP 011609/O-8


Roberto Torres dos Santos
Contador
CRC nº 1 SP 219663/O-7

Notas Explicativas**MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E SUAS CONTROLADAS****BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022**
(Em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	4	138	910	1.580	16.058
Títulos e valores mobiliários	5	151.311	146.357	397.595	336.366
Contas a receber	6	5.161	-	709.843	419.707
Imóveis a comercializar	7	657	35.111	853.518	1.038.295
Demais contas a receber		22.188	17.543	28.901	33.809
		179.455	199.921	1.991.437	1.844.235
NÃO CIRCULANTE					
Títulos e valores mobiliários	5	57.202	39.484	1.039	270
Contas a receber	6	-	-	309.560	331.612
Imóveis a comercializar	7	20.455	-	71.000	94.962
Adiantamentos para futuros investimentos	20.a	102.159	115.514	674	663
Partes relacionadas	20.a	135.920	124.911	222	236
Demais contas a receber		8.801	363	12.841	3.868
Investimentos	8.a	749.837	803.530	23.386	12.422
Direito de uso		242	1.896	1.666	4.118
Imobilizado		7.443	7.287	9.420	8.486
Intangível		121	237	128	249
		1.082.180	1.093.222	429.936	456.886
TOTAL DO ATIVO		1.261.635	1.293.143	2.421.373	2.301.121

As notas explicativas da administração são parte integrantes das demonstrações financeiras.

Notas Explicativas**MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E SUAS CONTROLADAS****BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022**
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
CIRCULANTE					
Fornecedores		1.694	1.481	53.465	27.915
Contas a pagar por aquisição de imóveis	9	-	-	68.511	66.910
Empréstimos e financiamentos	10	-	-	145.523	46.358
Impostos e contribuições a recolher		1.291	476	9.493	8.232
Contribuições sociais diferidos		-	-	18.460	13.022
Adiantamentos de clientes	11	681	1.085	235.536	343.114
Provisão para perdas em sociedades controladas	8.a	31.629	32.423	-	-
Dividendos propostos		-	11.000	-	11.000
Provisões	12	4.737	6.209	58.757	67.587
Partes relacionadas	20.a	6.025	7.847	43.406	1.539
Demais contas a pagar		4.100	3.445	52.674	16.151
		50.157	63.966	685.825	601.828
NÃO CIRCULANTE					
Adiantamentos de clientes	11	-	-	78.795	169.379
Contas a pagar por aquisição de imóveis	9	-	-	141.713	72.730
Provisões	12	6.281	23.076	33.793	31.543
Empréstimos e financiamentos	10	-	-	139.736	118.641
Imposto de renda e contribuição social diferidos	13	-	-	16.807	11.787
		6.281	23.076	410.844	404.080
Total dos passivos		56.438	87.042	1.096.669	1.005.908
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Capital social	14.a	1.109.029	1.109.029	1.109.029	1.109.029
Ações restritas e em tesouraria	14.b	(19.453)	(31.692)	(19.453)	(31.692)
Plano de opção de ações	14.c	14.812	8.946	14.812	8.946
Reservas de lucros	14.d.e.	59.398	63.518	59.398	63.518
Dividendos adicionais propostos	14.f	41.411	56.300	41.411	56.300
		1.205.197	1.206.101	1.205.197	1.206.101
Participação dos não controladores		-	-	119.507	89.112
Total do patrimônio líquido		1.205.197	1.206.101	1.324.704	1.295.213
TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		1.261.635	1.293.143	2.421.373	2.301.121

As notas explicativas da administração são parte integrantes das demonstrações financeiras.

Notas Explicativas**MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E SUAS CONTROLADAS****DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS**

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro por ação)

Nota	Controladora		Consolidado		
	01/01/2023	01/01/2022	01/01/2023	01/01/2022	
	a	a	a	a	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	
OPERAÇÕES					
Receita	15	21.881	11.659	1.183.709	1.029.568
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	16.a	(20.052)	(19.504)	(939.962)	(794.633)
LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO		1.829	(7.845)	243.747	234.935
DESPESAS OPERACIONAIS					
Comerciais	16.b	(68)	(15)	(79.211)	(82.328)
Gerais e administrativas	16.b	(42.855)	(36.930)	(52.322)	(43.293)
Remuneração da Administração	20.c	(15.550)	(10.852)	(15.550)	(10.852)
Provisões	12.e	16.835	(6.260)	(6.423)	(20.461)
Outras despesas operacionais, líquidas	18	(10.253)	(7.152)	(1.468)	(4.689)
		(51.891)	(61.209)	(154.974)	(161.623)
LUCRO (PREJUÍZO) OPERACIONAL		(50.062)	(69.054)	88.773	73.312
RESULTADO DAS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS					
Equivalência patrimonial	8	116.156	127.289	7.941	(564)
		116.156	127.289	7.941	(564)
RESULTADO FINANCEIRO					
Despesas financeiras	17	(168)	(52)	(4.458)	(2.896)
Receitas financeiras	17	37.959	26.195	90.080	78.899
		37.791	26.143	85.622	76.003
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		103.885	84.378	182.336	148.751
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL					
Imposto de renda e contribuição social - correntes	19	-	-	(25.367)	(22.403)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	19	-	-	(5.020)	(755)
LUCRO LÍQUIDO DOS EXERCÍCIOS		103.885	84.378	151.949	125.593
LUCRO DOS EXERCÍCIOS ATRIBUÍVEL A					
Acionistas				103.885	84.378
Participação dos não controladores				48.064	41.215
				151.949	125.593
LUCRO POR AÇÃO ATRIBUÍVEL AOS					
ACIONISTAS DA COMPANHIA DURANTE OS					
EXERCÍCIOS - R\$					
Lucro básico por ação	14.g	0,513	0,417		
Lucro diluído por ação	14.g	0,499	0,411		

As notas explicativas da administração são parte integrantes das demonstrações financeiras.

Notas Explicativas

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E SUAS CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro por ação)

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>01/01/2023</u>	<u>01/01/2022</u>	<u>01/01/2023</u>	<u>01/01/2022</u>
	<u>a</u>	<u>a</u>	<u>a</u>	<u>a</u>
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
LUCRO LÍQUIDO DOS EXERCÍCIOS	103.885	84.378	151.949	125.593
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE DOS EXERCÍCIOS	<u>103.885</u>	<u>84.378</u>	<u>151.949</u>	<u>125.593</u>
RESULTADO ABRANGENTE DOS EXERCÍCIOS ATRIBUÍVEL A				
Acionistas			103.885	84.378
Participação dos não controladores			48.064	41.215
			<u>151.949</u>	<u>125.593</u>

As notas explicativas da administração são parte integrantes das demonstrações financeiras.

Notas Explicativas**MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E SUAS CONTROLADAS****DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS**

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

Nota	Atribuível aos acionistas da controladora								Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido
	Ações restritas e em tesouraria			Reservas de lucros		Lucros acumulados	Dividendos adicionais propostos	Total		
	Capital social	Ações em tesouraria	Opção de ações	Legal	Retenção de lucros					
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021	1.109.029	(31.692)	-	27.607	31.692	-	18.364	1.155.000	44.022	1.199.022
Ações em tesouraria:										
Apropriação do plano de opção - <i>stock options</i>	14.c	-	-	8.946	-	-	-	8.946	-	8.946
Operações com não controladores:										
Aumento de capital		-	-	-	-	-	-	-	3.875	3.875
Destinação de lucros:										
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	84.378	-	84.378	41.215	125.593
Apropriação da reserva legal		-	-	-	4.219	(4.219)	-	-	-	-
Dividendos pagos	14.f	-	-	-	-	(13.000)	(18.364)	(31.364)	-	(31.364)
Dividendos intercalares	14.f	-	-	-	-	(11.000)	-	(11.000)	-	(11.000)
Transações entre sócios (nota 8.a)		-	-	-	-	141	-	141	-	141
Dividendos adicionais propostos		-	-	-	-	(56.300)	56.300	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022	1.109.029	(31.692)	8.946	31.826	31.692	-	56.300	1.206.101	89.112	1.295.213
Ações em tesouraria:										
Apropriação do plano de opção - <i>Stock options</i>	14.c	-	-	8.791	-	-	-	8.791	-	8.791
Concessão de ações - <i>Stock options</i>	14.c	-	2.925	(2.925)	-	-	-	-	-	-
Cancelamento de ações em tesouraria	14.b	-	9.314	-	-	(9.314)	-	-	-	-
Destinação de lucros:										
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	103.885	-	103.885	48.064	151.949
Absorção de reserva legal		-	-	-	5.194	(5.194)	-	-	-	-
Dividendos pagos	14.f	-	-	-	-	-	(56.300)	(56.300)	(17.669)	(73.969)
Dividendos intercalares	14.f	-	-	-	-	(57.280)	-	(57.280)	-	(57.280)
Dividendos adicionais propostos		-	-	-	-	(41.411)	41.411	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023	1.109.029	(19.453)	14.812	37.020	22.378	-	41.411	1.205.197	119.507	1.324.704

As notas explicativas da administração são parte integrantes das demonstrações financeiras.

Notas Explicativas

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E SUAS CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2023	01/01/2022	01/01/2023	01/01/2022
	a	a	a	a
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	103.885	84.378	182.336	148.751
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:				
Equivalência patrimonial	(116.156)	(127.289)	(7.941)	564
Depreciações e amortizações	3.544	2.884	4.569	3.932
Provisão para contingências, líquida	(16.794)	6.196	(519)	8.418
Provisão para garantias, líquida	-	-	5.542	5.151
Provisão para distratos, líquida	-	-	(11.413)	1.059
Provisão para participação nos resultados	(1.473)	(5.672)	(190)	(6.671)
Juros provisionados	(25.021)	-	(28.606)	10.134
Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:				
Contas a receber	(5.161)	-	(268.084)	(126.001)
Imóveis a comercializar	13.999	14.603	208.739	(266.528)
Demais contas a receber	(13.084)	(14.211)	(4.065)	128
Fornecedores	213	(453)	25.550	(14.001)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	(18.776)	47.921
Adiantamentos de clientes	(404)	585	(108.802)	97.612
Demais passivos	9.468	18.633	52.013	(6.002)
Caixa (aplicado nas) gerado pelas operações	(46.984)	(20.347)	30.353	(95.531)
Juros pagos	-	-	(20.201)	(10.029)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(25.367)	(23.158)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	(46.984)	(20.347)	(15.215)	(128.718)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Títulos e valores mobiliários	2.349	2.689	(8.091)	47.917
Aquisição (baixas) de bens do ativo imobilizado e intangível	(1.930)	(2.569)	(2.930)	(2.856)
Aumento (redução) dos investimentos	63.221	(159.897)	(3.023)	(8.402)
Dividendos recebidos	106.628	221.867	-	-
Aumento (redução) de adiantamento para futuro aumento de capital em sociedades investidas	13.355	82.841	(11)	1.490
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	183.623	144.931	(14.055)	38.149
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
De terceiros:				
Ingresso de novos empréstimos e financiamentos	-	-	222.292	175.726
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures	-	-	(107.132)	(23.266)
	-	-	115.160	152.460
De acionistas/partes relacionadas:				
Ingresso (pagamento) de partes relacionadas, líquido	(12.831)	(92.371)	41.881	(34.484)
Dividendos pagos	(124.580)	(31.364)	(124.580)	(31.364)
Movimentos de acionistas não controladores	-	-	(17.669)	3.875
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamento	(137.411)	(123.735)	14.792	90.487
(REDUÇÃO) AUMENTO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(772)	849	(14.478)	(82)
SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA				
No início do exercício	910	61	16.058	16.140
No final do exercício	138	910	1.580	16.058

As notas explicativas da administração são parte integrantes das demonstrações financeiras.

Notas Explicativas**MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E SUAS CONTROLADAS****DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO PARA OS EXERCÍCIOS
FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022
(Em milhares de reais - R\$)**

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2023	01/01/2022	01/01/2023	01/01/2022
	a	a	a	a
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
RECEITA				
Incorporação, revenda de imóveis e serviços	24.896	13.411	1.211.310	1.050.326
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS				
Custo	(20.052)	(19.504)	(939.962)	(794.633)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais	(27.347)	(20.042)	(100.729)	(100.442)
	(47.399)	(39.546)	(1.040.691)	(895.075)
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO BRUTO	(22.503)	(26.135)	170.619	155.251
RETENÇÕES				
Provisões (reversões)	16.835	(6.260)	(6.422)	(20.461)
Depreciações e amortizações	(3.544)	(2.884)	(4.569)	(3.932)
	13.291	(9.144)	(10.991)	(24.393)
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO PRODUZIDO PELA COMPANHIA	(9.212)	(35.279)	159.628	130.858
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA				
Resultado de equivalência patrimonial	116.156	127.289	7.941	(564)
Receitas financeiras - inclui variações monetárias	37.960	26.195	90.080	78.899
	154.116	153.484	98.021	78.335
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	144.904	118.205	257.649	209.193
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO				
Pessoal				
Salários	(22.630)	(19.700)	(25.016)	(22.241)
Participação dos empregados nos lucros	(11.081)	(7.063)	(12.161)	(8.437)
Benefícios	(2.619)	(3.061)	(3.915)	(3.524)
FGTS	(1.279)	(1.160)	(1.725)	(1.320)
Impostos, taxas e contribuições	(3.015)	(2.791)	(57.988)	(45.160)
Remuneração de capitais de terceiros				
Juros	(43)	-	(93)	(76)
Aluguéis	(226)	-	(436)	(22)
Despesas financeiras - incluem variações monetárias	(126)	(52)	(4.366)	(2.820)
Remuneração de Capitais de Próprios				
Dividendos	(57.280)	(24.000)	(57.280)	(24.000)
Lucros retidos dos exercícios	(46.605)	(60.378)	(46.605)	(60.378)
Participação dos não controladores	-	-	(48.064)	(41.215)
	(144.904)	(118.205)	(257.649)	(209.193)

As notas explicativas da administração são parte integrantes das demonstrações financeiras.

Notas Explicativas

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

1. INFORMAÇÕES GERAIS

A Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A., (“Companhia” ou “Controladora” ou “Grupo” quando em conjunto com as empresas controladas) é uma sociedade anônima de capital aberto, sediada em Porto Alegre, sendo suas ações comercializadas na Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros de São Paulo – Brasil Bolsa Balcão – B3 - sob a sigla MELK3.

Tem por atividade preponderante o desenvolvimento da atividade de incorporação imobiliária em empreendimentos residenciais, comerciais e em condomínio de lotes urbanos na região Sul do Brasil, por meio da participação societária em sociedades de propósito específico.

A Companhia é o veículo de parceria iniciada em 4 de março de 2008 entre a Melnick Participações S.A. (MPAR) e a Even Construtora e Incorporadora S.A. (Even), esta última também listada na B3 - sob a sigla EVEN3, para atuação e desenvolvimento de atividades de incorporação imobiliária na região Sul do Brasil. A MPAR e a Even passaram a ser partes relacionadas em 09 de novembro de 2015, quando o sócio controlador da MPAR passou a compor o Conselho de Administração da Even.

A Even e a MPAR possuem acordo de acionistas, segundo o qual confere o controle da Companhia a Even.

2. RESUMO DAS POLÍTICAS CONTÁBEIS MATERIAIS

As políticas contábeis materiais aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão descritas a seguir. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados, salvo se mencionado em contrário.

2.1. Base de preparação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor (exceto quando exigido critério diferente), e ajustadas para refletir a avaliação de ativos e passivos mensurados a valor justo ou considerando a marcação a mercado, quando tais avaliações são exigidas pelas normas contábeis.

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e têm maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na nota 3.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

Notas Explicativas

Os aspectos relacionados ao reconhecimento da receita desse setor, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas, seguem o entendimento da CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15), para entidades brasileiras do setor de incorporação imobiliária, registradas na CVM, o qual assevera que um nível elevado de distratos observados no setor não coloca em questionamento o reconhecimento da receita pelo POC em contratos nos quais se enquadram os principais contratos de venda do Grupo. Nesse sentido, em 18 de fevereiro de 2019, o Instituto dos Auditores Independentes do Brasil – IBRACON, emitiu o Comunicado Técnico 1/2019, objetivando orientar os auditores independentes na emissão de relatórios de auditoria das demonstrações financeiras elaboradas por entidades de incorporação imobiliária registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, esclarecendo o entendimento da CVM constante no referido Ofício Circular. A partir das referidas orientações, o reconhecimento de receita vem sendo realizado de forma consistente na elaboração das demonstrações financeiras anuais e intermediárias da Companhia em exercícios subsequentes, conforme descrito em detalhes na nota 2.14 (a).

As normas contábeis requerem que ao elaborar as demonstrações financeiras, a Administração deve fazer a avaliação da capacidade de a entidade continuar em operação no futuro previsível. A Administração, considerando o equilíbrio observado do seu capital circulante líquido, além da expectativa de geração de caixa futura, considera ser suficiente para liquidar os seus passivos para os próximos 12 meses, não havendo nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando e, portanto, concluiu que é adequada a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas demonstrações financeiras.

A Administração afirma que todas as informações relevantes, aplicáveis na elaboração de demonstrações financeiras, estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão, tendo sua divulgação sido aprovadas pelo Conselho de Administração em reunião ocorrida em 14 de março de 2024.

2.2. Consolidação

2.2.1 Demonstrações financeiras consolidadas

Os investimentos em sociedades controladas e os fundos exclusivos em títulos e valores mobiliários são consolidados. Transações entre a Companhia e as controladas e entre estas, bem como os saldos e ganhos não realizados nessas transações, são eliminados. As práticas contábeis das controladas são alteradas e suas demonstrações financeiras individuais são ajustadas, quando necessário, para assegurar a consistência dos dados financeiros a serem consolidados, com as práticas adotadas pela Companhia.

A Companhia mantém participação em coligadas e em sociedades nas quais a Companhia não exerce a atividade preponderante para definição de controle. A Companhia apresenta suas participações em não controladas, nas suas demonstrações financeiras consolidadas, usando o método de equivalência patrimonial.

A Companhia consolida todas as entidades sobre as quais detém o controle, isto é, quando está exposta ou tem direitos a retornos variáveis de seu envolvimento com a investida e tem capacidade de dirigir as atividades relevantes da investida.

a) Procedimentos de consolidação

Os principais procedimentos de consolidação foram:

- Eliminação dos saldos das contas de ativo e passivo entre as empresas e companhia consolidadas;
- Eliminação da participação no capital, reservas e lucros acumulados das empresas e companhia consolidadas;
- Eliminação dos saldos de receitas e despesas entre as empresas e companhia consolidadas.

A descrição das entidades controladas e informações correlatas estão divulgadas na nota 8.

Notas Explicativas

2.3. Moeda funcional

As empresas do Grupo atuam em um mesmo ambiente econômico, usando o real (R\$) como moeda funcional, que também é a moeda de apresentação das demonstrações financeiras.

2.4. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

2.5. Ativos financeiros

2.5.1 Classificação

A Companhia e suas controladas classificam seus ativos financeiros nas seguintes categorias: mensurados ao valor justo por meio do resultado e custo amortizado. A classificação depende do modelo de negócio da entidade para gestão dos ativos financeiros e os termos contratuais do fluxo de caixa. Para ativos financeiros mensurados ao valor justo, os ganhos e perdas são registrados no resultado.

2.5.2 Reconhecimento e mensuração

Compras e vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data de negociação, data na qual a Companhia e suas controladas se comprometem a comprar ou vender o ativo. Os ativos financeiros são desreconhecidos quando os direitos de receber fluxos de caixa tenham vencido ou tenham sido transferidos e a Companhia e suas controladas tenham transferido substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade.

No reconhecimento inicial, a Companhia e suas controladas mensuram um ativo financeiro ao valor justo acrescido, no caso de um ativo financeiro mensurado ao custo amortizado, dos custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro. Os custos de transação de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são registrados como despesa no resultado.

2.5.3 *Impairment* de ativos financeiros

A metodologia de *impairment* aplicada depende de ter havido ou não um aumento significativo no risco de crédito.

Para as contas a receber de clientes, o Grupo aplica a abordagem simplificada conforme permitido pelo IFRS 9/CPC 48 e, por isso, reconhece as perdas esperadas ao longo da vida útil a partir do reconhecimento inicial dos recebíveis. Para o cálculo da provisão para distratos, a Companhia incorpora a previsão de distratos futuros (esperados para os próximos 12 meses), levando em consideração, entre outros, as experiências passadas, conforme detalhamos a seguir na nota 3.1.

O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado. Se, em um período subsequente, o valor da perda por *impairment* diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente a um evento que ocorreu após o *impairment* ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão da perda por *impairment* reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado.

Notas Explicativas

2.5.4 Classificação dos instrumentos financeiros

Abaixo demonstramos a classificação dos ativos e passivos:

Ativo/passivo financeiro	Classificação pelo CPC 48
Títulos e valores mobiliários	Custo amortizado
Títulos e valores mobiliários	Valor justo por meio de resultado
Contas a receber de clientes	Custo amortizado
Demais contas a receber	Custo amortizado
Fornecedores	Custo amortizado
Contas a pagar por aquisição de imóveis	Custo amortizado
Contas a pagar (partes relacionadas)	Custo amortizado
Demais contas a pagar	Custo amortizado

2.6. Contas a receber

A comercialização das unidades é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos empreendimentos. As contas a receber de clientes, nestes casos, são constituídas aplicando-se o percentual de evolução da obra (POC) sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda (acrescido da variação do Índice Nacional da Construção Civil – INCC); sendo assim, o valor das contas a receber é determinado pelo montante das receitas acumuladas reconhecidas, deduzidas das parcelas recebidas de cada contrato. Caso o montante das parcelas recebidas de cada contrato seja superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é classificado como “adiantamento de clientes”, no passivo.

As contas a receber de clientes correspondem, portanto, aos valores a receber das atividades de incorporação imobiliária e loteamento urbano. A Companhia e suas controladas mantêm as contas a receber de clientes com o objetivo de arrecadar fluxos de caixa contratuais e, assim, são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e subsequentemente mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros, menos a provisão para *impairment* de ativos financeiros (nota 2.5.3).

Quando concluída a construção, sobre as contas a receber incidem juros e variação monetária segundo índices contratuais, os quais, no caso de vendas financiadas pelo Grupo aos clientes, passam a ser apropriados ao resultado financeiro quando auferidos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

Com base na carteira total das contas a receber de cada empreendimento, é estabelecido o montante previsto para ser recebido em período de até um ano, sendo o saldo contábil das contas a receber, no limite desse valor, classificado no ativo circulante. A parcela das contas a receber que exceda os recebimentos previstos no período de até um ano, é apresentada no ativo não circulante.

2.7. Imóveis a comercializar

Os imóveis prontos a comercializar estão demonstrados ao custo de construção ou ao valor líquido de realização, dos dois o menor. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

O custo compreende o custo de aquisição/permuta do terreno, gastos com projeto e legalização do empreendimento, materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de financiamento, incorridos durante o período de construção).

O valor líquido de realização é o preço de venda estimado, no curso normal dos negócios, deduzidos dos custos estimados de conclusão e as despesas estimadas para efetuar a venda.

Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente contas a pagar. No caso de aquisição de terrenos por meio de permuta por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao preço de venda à vista previsto para as unidades a serem construídas e entregues em permuta. O registro do terreno é efetuado apenas por ocasião da lavratura da escritura do imóvel, não sendo reconhecido nas demonstrações financeiras enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou do estágio de andamento desta.

Notas Explicativas

Os terrenos destinados à venda são classificados como mantidos para venda se seus valores contábeis forem recuperados por meio de uma transação de venda da propriedade. Essa condição é considerada cumprida apenas quando a venda for altamente provável e o ativo estiver disponível para venda imediata na sua condição atual e a possibilidade da venda esteja dentro de um ano a partir da data de classificação. Os terrenos destinados à venda são mensurados com base no menor valor entre o valor contábil e o valor de venda, líquido dos custos de alienação (valor recuperável).

2.8. Contas a pagar a fornecedores e por aquisição de imóveis

As contas a pagar a fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios. As contas a pagar por aquisição de imóveis são relacionadas à aquisição de terrenos para o desenvolvimento de projetos de incorporação imobiliária.

Contas a pagar a fornecedores e por aquisição de imóveis são classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano; caso contrário, são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e subsequentemente mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura/contrato correspondente, acrescido dos encargos contratuais incorridos.

2.9. Empréstimos e financiamentos

São reconhecidos inicialmente pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação, e subsequentemente demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecida durante o período em que os empréstimos estão em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros, como parcela complementar do custo do empreendimento (ativo em construção), ou na demonstração do resultado. São classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia e suas controladas tenham um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após as datas dos balanços.

2.10. Provisões

Reconhecidas quando a Companhia e suas controladas têm uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita.

Quando há uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes dos efeitos tributários, a qual reflita as avaliações atuais de mercado, do valor do dinheiro no tempo e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

2.11. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

O encargo de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem os impostos correntes e diferidos, reconhecidos na demonstração do resultado.

Os encargos de imposto de renda e contribuição social correntes são calculados com base nas leis tributárias promulgadas nas datas dos balanços.

A Companhia adota o regime de tributação pelo Lucro Real. As sociedades controladas, que possuem como atividade a incorporação imobiliária, adotam o sistema de tributação pelo Regime Especial de Tributação - RET, adotando o patrimônio de afetação, segundo o qual o imposto de renda e a contribuição social são calculados à razão de 1,92% sobre as receitas brutas (4% também considerando a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e o Programa de Integração Social – PIS sobre as receitas). Determinadas controladas que realizam operação de loteamento urbano, adotam o regime de tributação pelo Lucro Presumido.

Notas Explicativas

2.12. Benefícios a funcionários e dirigentes

A Companhia e suas sociedades controladas não mantêm planos de previdência privada ou qualquer plano de aposentadoria ou benefícios pós sua saída da companhia.

A Companhia reconhece um passivo e uma despesa de participação nos resultados com base em uma fórmula que leva em conta um plano de atendimento de metas financeiras e operacionais. A Companhia reconhece provisão ao longo do exercício, a medida que os indicadores das metas a serem atendidas mostrem que é provável que será efetuado pagamento a esse título e o valor possa ser estimado com segurança.

Também é oferecido plano de remuneração com base em ações, o qual está previsto para ser liquidado com ações da própria controladora.

2.13. Capital social

Está representado exclusivamente por ações ordinárias, classificadas como patrimônio líquido.

2.14. Reconhecimento da receita

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de produtos e serviços no curso normal das atividades da Companhia. A receita é apresentada líquida de imposto, dos contratos de venda com evidências objetivas que poderão vir a ser distratados, dos abatimentos e dos descontos, bem como das eliminações de transações entre empresas do Grupo.

A Companhia e suas controladas reconhecem a receita pelo valor justo dos contratos de venda firmados quando critérios específicos tiverem sido atendidos, conforme descrição a seguir:

a) Receita de venda de incorporação imobiliária

Na venda de unidades dos empreendimentos lançados que não mais estejam sob os efeitos da correspondente cláusula resolutiva constante em seu memorial de incorporação, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pela CVM (nota 2.1), segundo os quais os seguintes procedimentos foram adotados para o reconhecimento da receita de vendas de unidades em construção:

(i) O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente as unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado (nota 2.7).

(ii) É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado (POC), o qual é aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), atualizada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante da receita de venda reconhecida.

(iii) Os montantes das receitas de vendas reconhecidas, incluindo a atualização monetária do contas a receber com base na variação do INCC, líquido das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável a cada um dos contratos.

(iv) O valor justo da receita das unidades vendidas é calculado a valor presente com base na taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, entre o momento da assinatura do contrato e a data prevista para a entrega das chaves do imóvel pronto ao promitente comprador.

(v) O encargo relacionado com a comissão de venda é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não incorporando o preço da venda.

(vi) Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais são revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no período em que a administração toma conhecimento das circunstâncias que originam a revisão.

Notas Explicativas

(vii) Os valores recebidos por vendas de unidades não concluídas dos empreendimentos lançados que ainda estejam sob os efeitos da correspondente cláusula resolutiva, constante em seu memorial de incorporação, são classificados como adiantamento de clientes.

Após a obtenção do habite-se, emitido pelos órgãos públicos municipais, e instalação do condomínio, a atualização monetária das contas a receber passa a ser calculada pela variação do IPCA e passam a incidir juros de 12% a.a., apropriados de forma “*pro rata temporis*”. Após essa fase, para as vendas com financiamento direto, a atualização monetária e os juros passam a ser registrados como receita financeira pelo método da taxa efetiva de juros e não mais integram a base para determinação da receita de vendas.

b) Receita de venda de loteamento imobiliário

As vendas de lotes urbanizados também obedecem ao critério do POC, como acima descrito no item 2.14 (a).

c) Receita de serviços

A controladora presta serviços de administração de obra para determinadas controladas, controladas em conjunto e coligadas. A receita remanescente na demonstração do resultado consolidada corresponde a serviços prestados a controladas em conjunto e a coligadas.

d) Receita financeira

A receita financeira é reconhecida conforme prazo decorrido, usando o método da taxa efetiva de juros. Sobre as contas a receber de financiamento direto, após a conclusão da unidade, passa a incidir atualização monetária acrescida de juros, os quais são apropriados à medida que o tempo passa, em contrapartida de receita financeira.

2.15. Distribuição de dividendos

A obrigação relacionada a distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia, quando aplicável, é reconhecida como um passivo nas demonstrações financeiras no final do exercício social, com base em seu estatuto social. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório só é provisionado, caso aplicável, na data em que é aprovado pelos acionistas, em Assembleia Geral.

2.16. Reserva de lucros

A reserva legal é calculada na base de 5% do lucro líquido do exercício, conforme determinação da Lei nº 6.404/76.

A Reserva de retenção de lucros, corresponde a proposta da Administração refletida em orçamento de capital a ser encaminhado para aprovação pela Assembleia Geral Ordinária, em conjunto com as demonstrações financeiras, nos termos estabelecidos pelo Estatuto Social e pela Lei das Sociedades por Ações.

2.17. Resultado básico e diluído por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia, e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento.

2.18. Demonstração do valor adicionado (DVA)

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e suas controladas e sua distribuição durante determinado período e é apresentada conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas demonstrações financeiras individuais e como informação suplementar às demonstrações financeiras consolidadas, pois não é uma demonstração prevista nem obrigatória conforme as IFRSs. A DVA foi preparada de acordo com Pronunciamento Técnico CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado e com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras.

Notas Explicativas

2.19. Apresentação de informações por segmento

A Companhia elabora relatórios em que suas atividades de negócio são apresentadas de vários modos, os quais são utilizados pela Diretoria Executiva e pelo Conselho de Administração para avaliação do desempenho da Companhia e tomada de decisões. A Companhia reporta a informação por segmento operacional levando em consideração a atividade da operação, as quais possuem gestor responsável por reportar diretamente ao principal gestor das operações e com este mantém contato regular para discutir sobre as atividades operacionais, os resultados financeiros, as previsões e os planos para o segmento.

2.20. Normas e interpretações novas e alteradas em vigor no exercício corrente

No exercício corrente as IFRSs abaixo relacionadas são obrigatoriamente válidas para um período contábil que se inicie em ou após 1 de janeiro de 2023. A adoção dos pronunciamentos abaixo, quando aplicável, não teve nenhum impacto material nas demonstrações da Controladora e suas controladas.

Pronunciamento	Descrição	Aplicável a períodos anuais com início em ou após
Alterações à IFRS 17	Contratos de seguros	01/01/2023
Alterações à IAS 1 - IFRS Declarações das práticas contábeis 2	Divulgação de políticas contábeis	01/01/2023
Alterações à IAS 8	Definição de estimativas contábeis	01/01/2023
Alterações à IAS 12	Imposto diferido relacionado a ativos e passivos resultantes de única transação	01/01/2023

2.21. Normas contábeis novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas

Embora a adoção antecipada seja permitida, a Companhia e suas controladas não adotaram as IFRSs novas e relacionadas abaixo:

Pronunciamento	Descrição	Aplicável a períodos anuais com início em ou após
IFRS 10 - Demonstrações Consolidadas e IAS 28 (alterações)	Venda ou contribuição de ativos entre um investidor e sua coligada ou <i>Joint Venture</i>	Sem definição
Alterações à IAS 1	Classificação do passivo com circulante ou não circulante	01/01/2024
Alterações à IAS 1	Passivo não circulante com <i>covenants</i>	01/01/2024
Alterações à IAS 7	Acordos de financiamento de fornecedores	01/01/2024
Alterações à IFRS 16	Passivo de arrendamento em uma transação de " <i>Sale and Leaseback</i> "	01/01/2024

Notas Explicativas

3. ESTIMATIVAS E JULGAMENTOS RELEVANTES

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias. Com base em premissas, a Companhia faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes podem não ser iguais aos respectivos resultados reais.

As principais estimativas e premissas que apresentam risco significativo com probabilidade de causar ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para os próximos exercícios sociais, estão relacionadas com os temas a seguir:

3.1. Estimativas contábeis da Companhia

a) Reconhecimento de receita

A Companhia e suas controladas usam o método de POC para apropriar as receitas de seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária, loteamento urbano e na prestação de serviço. O uso desse método requer que se estime os custos a serem incorridos até o término da construção, constituição do condomínio e entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes a cada empreendimento de incorporação imobiliária, e os revise a cada data de preparação de seus relatórios de informações financeiras, para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos, definindo assim a proporção de receita contratual a ser reconhecida.

Impairment de contas a receber e provisão para distratos

As vendas de unidades são realizadas durante o período de construção, ao final da qual ocorre a liquidação do saldo pelo cliente através da obtenção de financiamento junto às instituições financeiras ou, em alguns casos, efetuada a alienação fiduciária do bem como garantia do saldo a receber, não havendo expectativa de perda que requeira a constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa.

Quando se observa deterioração do crédito por parte dos compradores entre a data da venda e a data de obtenção do financiamento, determinados contratos são objeto de cancelamento (“distratos”), motivo pelo qual uma provisão pode ser necessária para fazer face a margem de lucro apropriada de contratos firmados que:

(i) por ocasião do reconhecimento da receita: a Companhia e suas controladas monitoram a inadimplência de 100% de seus contratos e, para aqueles que apresentam evidências objetivas de *impairment*, reconhece a provisão para distratos, afetando as rubricas (i) no resultado de Receita, Custo das vendas realizadas; (ii) no ativo de Contas a receber de clientes e Estoques; e (iii) no passivo, de provisão para distratos (na rubrica de Provisões), correspondente ao eventual passivo financeiro devido para devolução de parcela dos valores recebidos; e

(ii) sobre o ativo financeiro registrado por ocasião do reconhecimento da receita: uma provisão é constituída para distratos que, muito embora não apresentem evidências objetivas de *impairment* por ocasião do reconhecimento da receita, são esperados para os próximos 12 meses, levando em consideração, entre outros, as experiências passadas, afetando a rubrica no resultado de “Despesas operacionais” e no ativo de “Contas a receber de clientes”.

Notas Explicativas

b) Provisões

A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos negócios à investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária, direito do consumidor, dentre outras. O Grupo reconhece provisões e a avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados internos e externos.

As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. Adicionalmente, as sociedades controladas estão sujeitas a determinação do imposto de renda e das contribuições: (i) social sobre o faturamento; (ii) ao Programa de Integração Social (PIS) e (iii) ao Financiamento da Seguridade Social (COFINS), tendo como base de cálculo as receitas, como definido na legislação tributária correspondente. Em alguns casos, é necessário um julgamento significativo para determinar a receita tributável, já que a mesma não coincide com a mesma reconhecida de acordo com as práticas contábeis utilizadas para a elaboração das demonstrações financeiras.

A Administração da Companhia efetua os julgamentos, quando aplicável, apoiado em opiniões de seus consultores jurídicos.

c) Redução ao valor recuperável do saldo de imóveis a comercializar

No mínimo ao final de cada exercício, a Companhia e suas controladas revisam o valor contábil de seus imóveis a comercializar para verificar se há alguma indicação de que tais ativos sofreram alguma perda por redução ao valor recuperável.

Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo excede o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo menos custos de venda. O cálculo do valor justo menos custos de venda é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado.

4. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Caixa e contas correntes	138	910	1.379	11.274
Aplicações financeiras (i)	-	-	201	4.784
	138	910	1.580	16.058

(i) Corresponde, substancialmente, a aplicações em Certificados de Depósitos Bancários (CDB's), remunerados à taxa média de 99,73% em variação do Certificado de Depósito Interbancário – CDI (em 31 de dezembro de 2022 – remunerados à taxa média de 102%).

5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Certificado de depósito bancário - CDB (i)	16.247	22.293	26.357	22.805
Fundos de investimento (ii)	-	-	352.383	297.930
Fundo exclusivo (ii)	176.121	147.647	-	-
Títulos do Tesouro Nacional (iii)	16.145	15.631	19.894	15.631
Outros títulos e valores mobiliários	-	270	-	270
	208.513	185.841	398.634	336.636
Circulante	151.311	146.357	393.846	336.366
Não circulante	57.202	39.484	4.788	270

(i) Corresponde, substancialmente, a aplicações em Certificados de Depósitos Bancários (CDB's), remunerados à taxa média de 99,73% em variação do Certificado de Depósito Interbancário – CDI (em 31 de dezembro de 2022 – remunerados à taxa média de 100%).

Notas Explicativas

(ii) Refere-se ao: a) Fundo Melk Blue RF CP FI de renda fixa com crédito privado que possui liquidez diária e baixo risco de crédito. Sua carteira possui exposição em títulos públicos pós-fixados atrelados à Selic (cerca de 76%), e em títulos privados (cerca de 24% da carteira). A parcela de ativos de crédito privado é composta apenas por títulos emitidos por instituições financeiras de baixo risco de crédito (como Letras Financeiras de grandes bancos), havendo diversificação entre os emissores selecionados. O fundo não opera ativamente com risco de mercado e não permite alavancagem. Em 31 de dezembro de 2023, o fundo acumulou rentabilidade de 101,59% do CDI e, em 31 de dezembro de 2022, 102,61% do CDI; (b) Fundo de Investimento em Renda Fixa FIC Caixa Turquesa Corp RF CP na Caixa Econômica Federal, composição de 99,97% em operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais, rentabilidade acumulada 9,82%, média anual 9,41%; e (c) Fundo exclusivo na Planner Investimentos MLK Capital FIM CP com rentabilidade média 66% do CDI, aplicado 100% em títulos do Fundo Planner FI Renda Fixa CP, composto por títulos públicos federais e financiamento de operações a termos de ações.

(iii) Aplicação em títulos do Tesouro Nacional, indexados à SELIC.

A controladora e determinadas sociedades controladas aplicam parcela de seus recursos no Fundo Melk Blue RF CP FI, Fundo exclusivo na Planner Investimento MLK Capital FIM CP e Fundo Volpi Mortgage 1 FI, os quais também são apresentados de forma consolidada.

A gestão de tesouraria do Grupo, que inclui a gestão dos Fundos exclusivos, leva em consideração o fluxo de caixa das atividades da Companhia e de suas sociedades controladas para efetuar a seleção de suas aplicações, não havendo intenção de resgate em períodos inferiores a 90 dias no momento em que são efetuadas, motivo pelo qual essas aplicações não foram classificadas na rubrica de "Caixa e equivalentes de caixa", adicionalmente às considerações feitas para cada tipo de título. Conseqüentemente, na demonstração dos fluxos de caixa estão apresentados na rubrica "Atividades de investimento" como parte das variações do capital circulante.

As aplicações financeiras em CDBs estão classificadas como ativos financeiros ao custo amortizado e a carteira dos Fundos Exclusivos a valor de mercado, sendo as variações dos valores justos registradas no resultado na rubrica "Receitas financeiras".

6. CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Em repasse bancário	-	-	146.546	28.216
Financiamento próprio	-	-	199.417	120.116
Provisão para distratos (nota 12)	-	-	(14.582)	(11.750)
Empreendimentos concluídos	-	-	331.381	136.582
Receita apropriada	-	-	1.612.258	2.142.568
Parcelas recebidas	-	-	(1.076.543)	(1.668.642)
Reclassificação para adiantamentos de clientes (nota 11)	-	-	137.441	176.764
Contas a receber pela venda de imóveis	-	-	673.156	650.690
Provisão para distratos (nota 12)	-	-	(8.899)	(14.328)
Ajuste a valor presente	-	-	(21.289)	(11.376)
Empreendimentos em construção	-	-	642.968	624.986
Provisão para créditos de liquidação duvidosa e IFRS 9 (nota 12)	-	-	(30.738)	(61.656)
Contas a receber pela venda de imóveis (concluídos e em construção)	-	-	943.611	699.912
Outras contas a receber	5.161	-	75.792	51.408
Contas a receber apropriadas	5.161	-	1.019.403	751.319
Circulante	5.161	-	709.843	419.707
Não circulante	-	-	309.560	331.612

As contas a receber dos empreendimentos concluídos e as contas a receber apropriadas dos empreendimentos em construção estão deduzidos do ajuste a valor presente, a taxa de 5,64% (5,95% em 31 de dezembro 2022).

Notas Explicativas

A análise de vencimentos do total das parcelas a receber dos contratos de venda das unidades concluídas e não concluídas, sem considerar os efeitos de ajuste a valor presente, pode ser demonstrada conforme segue, por ano de vencimento:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Vencidas	-	-	99.886	58.918
A vencer:				
2023	-	-	-	489.654
2024	5.161	-	689.793	398.820
2025	-	-	430.922	214.223
2026	-	-	233.821	43.501
2027	-	-	57.992	55.464
2028 em diante	-	-	187.509	74.743
	5.161	-	1.699.923	1.335.323
Contas a receber apropriado	5.161	-	881.677	622.258
Contas a receber a apropriar	-	-	818.246	713.065

As contas a receber apropriadas estão líquidas das parcelas classificadas em adiantamentos de clientes. Adicionalmente, não considera os efeitos da provisão para distratos e de ajuste a valor presente. Os valores referentes a “receita apropriada” e “parcelas recebidas”, anteriormente demonstradas, consideram as operações de terrenos obtidos em permuta por unidades imobiliárias dos empreendimentos.

A análise do saldo contábil vencido de contas a receber de clientes está apresentada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Vencidas:				
Até três meses	-	-	36.383	6.960
De três a seis meses	-	-	4.479	2.018
Acima de seis meses	-	-	18.374	18.145
Imóveis concluídos	-	-	59.236	27.123
Vencidas:				
Até três meses	-	-	32.954	21.431
De três a seis meses	-	-	1.265	3.021
Acima de seis meses	-	-	6.431	7.343
Imóveis em construção	-	-	40.650	31.795
	-	-	99.886	58.918

7. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

Representado pelos terrenos para futuras incorporações e pelos custos incorridos das unidades imobiliárias a comercializar (imóveis prontos e em construção), como demonstrado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Adiantamento a fornecedores	-	-	14.689	10.229
Terrenos	21.112	35.111	227.097	349.684
Imóveis em construção (i)	-	-	412.438	549.553
Imóveis concluídos (i)	-	-	240.658	184.933
Imóveis para revenda (ii)	-	-	36.539	48.467
	21.112	35.111	931.421	1.142.866
Provisão (reversão) para ajuste de valor de mercado	-	-	(6.903)	(9.609)
	21.112	35.111	924.518	1.133.257
Circulante	657	35.111	853.518	1.038.295
Não circulante	20.455	-	71.000	94.962

(i) Em 31 de dezembro de 2023, os saldos de imóveis em construção e concluídos incluem o valor estimado das unidades a serem distratadas, no total de R\$60.678 (31 de dezembro de 2022, no total de R\$95.949). Estas unidades somente estarão disponíveis a venda

Notas Explicativas

após a efetivação do cancelamento da venda (distrato).

(ii) Imóveis recebidos em forma de pagamento de vendas realizadas.

A companhia possui 25 empreendimentos em construção em 2023 (24 empreendimentos em 2022) e 36 terrenos em estoques para futuros empreendimentos em 2023 (30 terrenos em 2022).

A movimentação dos encargos financeiros incorridos, originários de operações de compra a prazo de terrenos e financiamento bancário, apropriados ao custo durante o período de construção, pode ser demonstrada como segue:

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Saldo nos estoques no início do exercício	21.376	22.384
Encargos financeiros incorridos no exercício	25.301	9.126
Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas	(26.330)	(10.134)
Saldo nos estoques no fim do exercício	20.347	21.376

8. INVESTIMENTOS

As principais informações das participações societárias estão resumidas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Em sociedades controladas	731.437	795.824	-	-
Em sociedades não controladas	18.400	7.706	23.386	12.422
	749.837	803.530	23.386	12.422
Provisão para perdas em sociedades controladas	(31.629)	(32.423)	-	-
	(31.629)	(32.423)	-	-
Total dos investimentos	718.208	771.107	23.386	12.422

a) A movimentação dos investimentos da controladora em sociedades controladas e não controladas pode ser assim apresentada:

	Sociedades controladas	Sociedades não controladas	Provisão para perdas em sociedades controladas
Saldo em 31 de dezembro de 2021	730.504	-	(15.230)
Subscrição (redução de capital)	126.201	-	-
Aquisição/baixa de participação societária	16.504	7.468	-
Lucros recebidos	(221.867)	-	-
Equivalência patrimonial	127.289	238	-
Reclassificação	17.193	-	(17.193)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	795.824	7.706	(32.423)
Subscrição (redução de capital)	(64.913)	-	-
Aquisição/baixa de participação societária	-	2.486	-
Lucros recebidos	(106.628)	-	-
Equivalência patrimonial	107.948	8.208	-
Reclassificação	(794)	-	794
Saldo em 31 de dezembro de 2023	731.437	18.400	(31.629)

Notas Explicativas

A movimentação dos investimentos diretos e indiretos da controladora em sociedades não controladas pode ser assim apresentada:

	Investimento direto	Investimento indireto	Total em sociedades não controladas
Saldo em 31 de dezembro de 2021	-	4.584	4.584
Aquisição/baixa de participação societária	7.468	933	8.402
Equivalência patrimonial	238	(802)	(564)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	7.706	4.715	12.422
Aquisição/baixa de participação societária	2.486	537	3.023
Equivalência patrimonial	8.208	(267)	7.941
Saldo em 31 de dezembro de 2023	18.400	4.985	23.386

b) Principais informações das participações societárias em controladas:

Empresa	Participação %		Valor da participação		Equivalência		Lucro (prejuízo) líquido	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Ponta da Figueira Empreendimentos Imobiliários S.A.	25%	25%	896	1.064	(168)	331	(671)	1.323
Melnick Even Apus Empreendimento Imobiliário Ltda.	86%	86%	4.558	5.331	7.993	9.405	9.338	10.988
SPE Melnick Marcilio Dias Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	13.311	7.033	5.339	7.433	5.339	7.433
Melnick Even Urucum Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	11.747	31.802	1.636	16.840	1.636	16.840
Melnick Even Biribá Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	379	1.165	(496)	73	(496)	73
Melnick Even Andiroba Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	26.913	21.426	13.487	11.069	13.487	11.069
Melnick Even Jaborandi Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	20.380	10.533	5.450	10.820	5.450	10.820
Melnick Even Cambui Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	4.113	4.185	(73)	(87)	(73)	(87)
Melnick Even Guaritá Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	9.658	8.526	4.931	9.089	4.931	9.089
Melnick Even Aurora Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	877	3.452	1.575	5.381	1.575	5.381
Prion Participações S.A.	100%	100%	(14.824)	-	(15.675)	(9.564)	(15.675)	(9.564)
Melnick Even Aquarius Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	11.477	12.300	9.175	6.741	9.175	6.741
Melnick Even Crux Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	10.103	9.589	5.795	1.380	5.795	1.380
Melnick Even Lynx Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	8.176	10.600	5.076	4.185	5.076	4.185
Melnick Even Scorpius Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	10.302	8.060	4.242	5.800	4.242	5.800
Melnick Arcádia Urbanizadora S.A.	50%	50%	46.826	43.069	7.201	16.710	14.402	33.419
Melnick Even Cepheus Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	2.626	2.337	3.639	2.483	3.639	2.483
Melnick Even Octans Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	(3.796)	-	10.003	(13.926)	10.003	(13.926)
Melnick Even Pavo Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	4.587	1.689	2.777	(1)	2.777	(1)
Melnick Aries Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	7.307	8.318	(1.033)	(1.330)	(1.033)	(1.330)
Melnick Even Hematita Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	111	727	(817)	522	(817)	522
Melnick Even Safira Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	7.544	7.606	188	408	188	408
Canoas Coral Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	16.041	18.527	1.814	4.305	1.814	4.305
Melnick Even Diamante Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	4.535	3.676	2	2	2	2
Melnick Even Água Marinha Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	3.124	2.514	(186)	(3.080)	(186)	(3.080)
Melnick Even Zuckhan Campos Sales Empreend Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	2.445	2.022	323	218	323	218
Melnick Even Berilo Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	3.846	8.897	(902)	(1.991)	(902)	(1.991)
Melnick Even Jaspe Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	1.631	2.257	175	188	175	188
Melnick Even Madrepérola Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	2.097	5.321	97	316	97	316
Melnick Even Marmore Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	6.564	11.233	941	308	941	308
Melnick Even Peridoto Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	1.983	4.469	(786)	472	(786)	472
Melnick Even Brita Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	2.108	2.395	(387)	106	(387)	106
Melnick Even Opala Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	11.813	25.670	(3.591)	1.468	(3.591)	1.468
Melnick Even Jacarandá Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	33	258	(90)	16	(90)	16
Melnick Even Figueira Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	4.226	4.021	795	652	795	652
Melnick Even Castanheira Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	26.923	63.047	(5.894)	11.138	(5.894)	11.138
Melnick Even Cerejeira Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	902	951	(78)	550	(78)	550
Melnick Even Acácia Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	21.907	33.283	1.974	530	1.974	530
Melnick Even Ipê Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	49.755	56.003	(831)	(4.842)	(831)	(4.842)
Melnick Even Angico Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	11.183	17.062	4.221	4.241	4.221	4.241
Melnick Even Urbanizadora Ltda.	60%	60%	90.199	103.026	(1.629)	16.971	(1.629)	28.285
Melnick Even Pinheiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	10.201	6.856	(1.914)	9.694	(1.914)	9.694
Melnick Even Mangueira Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	4.843	5.129	(368)	(1.719)	(368)	(1.719)
Melnick Even Pinus Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	5.979	7.837	(2.179)	(248)	(2.179)	(248)
Melnick Even Parreira Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	960	1.249	361	(209)	361	(209)
Melnick Even Araçá Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	613	2.100	313	(2)	313	(2)
Melnick Even Ingá Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	850	543	807	646	807	646
Melnick Even Platano Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	12.685	10.519	5.166	5.490	5.166	5.490
Melnick Even Carvalho Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	11.030	10.623	2.906	2.027	2.906	2.027
Melnick Even Limoeiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	56.747	43.754	2.918	(8.267)	2.918	(8.267)
Melnick Even Cedro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	73.367	86.139	13.228	6.950	13.228	6.950
Melnick Even Coqueiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	34.593	37.094	24.554	7.641	24.554	7.610
Themis Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	11.747	(30)	(6.314)	(30)	(6.314)	(30)
Melnick Leo Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	9.803	(972)	10.702	(972)	10.702	(972)
Apolo Empreendimento Imobiliário Ltda.	65%	100%	6.616	(121)	4.082	(121)	6.280	(121)
Athena Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	5.617	4.584	4	-	4	-
Melnick Hercules Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	5.484	(2.703)	(5.425)	(2.757)	(5.425)	(2.757)
MEGC Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	5.347	5.331	1	1	1	1
Melnick Even Gemini Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	3.129	(348)	3.477	(773)	3.477	(773)
Melnick Even Jequitibá Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	1.483	(1.041)	3.803	(574)	3.803	(574)
Melnick Even Angelim Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	1.466	1.921	45	67	45	67
Melnick Even Cajueiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	973	(14)	(133)	(15)	(133)	(15)
Melnick Even Canela Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	818	2.198	173	458	173	458
Melnick Even Granada Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	(699)	(340)	(559)	(53)	(559)	(53)
Otto Tecnologia e Desenvolvimento de Software Ltda.	100%	100%	(894)	(856)	(1.058)	(1.124)	(1.058)	(1.124)
Melnick Even Honoré Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	(1.989)	14	(2.003)	(3)	(2.003)	(3)
Melnick Even Sagittarius Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	(5.896)	(3.061)	(3.614)	(3.034)	(3.614)	(3.034)
Eixo-M Engenharia Ltda.	100%	100%	(2.407)	(375)	(227)	(227)	(1.522)	(227)
Outras investidas (i)	-	-	2.756	(16.073)	(5.084)	(1.124)	(5.548)	(1.231)
Em sociedades controladas			699.808	763.401	107.947	127.052	117.724	157.512
Em sociedades não controladas			18.400	7.706	8.208	238	16.383	693
			718.208	771.107	116.156	127.289	134.107	158.205
Investimentos			749.837	803.530				
Provisão para perdas em sociedades controladas			(31.629)	(32.423)				
Total			718.208	771.107				

(i) Investidas cujo saldo individual de cada investimento representa menos do que 0,7% (0,7% em 31 de dezembro de 2022) do saldo total.

Notas Explicativas

9. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

São compromissos assumidos na compra de terrenos, objeto das incorporações imobiliárias, como assim demonstrados:

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Contas a pagar em moeda corrente, sujeitas a:		
Variação do INCC - permuta financeira	147.382	66.503
Variação do INCC	62.842	73.137
	210.224	139.640
Circulante	68.511	66.910
Não circulante	141.713	72.730

O saldo a pagar das operações de permuta financeira é inicialmente estabelecido com base em percentual fixado contratualmente sobre a estimativa do valor das vendas das unidades do empreendimento e ajustado ao efetivo valor a ser liquidado na medida em que ocorrem as vendas das unidades do empreendimento realizado no terreno. O pagamento é realizado por ocasião do recebimento das vendas das referidas unidades, estando sujeitas a variação da estimativa de preço e o valor efetivo das vendas, bem como do INCC entre a data da venda até a conclusão da construção do empreendimento.

A movimentação das contas a pagar por aquisição de imóveis pode ser demonstrada como segue:

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Saldo inicial	139.640	91.719
Aquisições ocorridas	142.494	171.465
Atualização do principal	6.991	14.046
Pagamento do principal	(78.901)	(137.590)
Saldo final	210.224	139.640

Os montantes têm a seguinte composição, por ano previsto para pagamento:

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
2023	-	66.910
2024	68.511	32.163
2025	46.388	22.402
2026	37.280	4.549
2027	13.171	13.616
2028 em diante	44.874	-
	210.224	139.640

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Poupança + 2,55% a 3,15% a.a. e TR (Taxa Referencial) + 6,90% a 8,75% a.a. e CDI +2,56% (crédito imobiliário)	278.000	163.664
IPCA + 12% a.a. (desconto de recebíveis)	7.259	1.335
	285.259	164.999
Circulante	145.523	46.358
Não circulante	139.736	118.641

Notas Explicativas

Cláusulas restritivas contratuais (covenants)

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

Garantias e avais

Os empréstimos e financiamentos são garantidos por imóveis destinados a venda concluídos e em construção (nota 7), no montante de R\$125.352 (R\$326.750 saldo em 31 de dezembro de 2022).

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Saldo inicial	164.999	12.434
Captações	222.292	175.726
Juros	25.301	10.134
Pagamento de principal	(107.132)	(23.266)
Pagamento de juros	(20.201)	(10.029)
Saldo final	285.259	164.999

Composição por ano de vencimento:

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
2023	-	46.358
2024	145.523	78.721
2025	113.519	39.920
2026 em diante	26.217	-
	285.259	164.999

11. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

Os adiantamentos de clientes estão assim demonstrados:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Contratos de permuta	-	-	486.797	816.761
Receita apropriada	-	-	(323.053)	(486.792)
Permutas a apropriar (i)	-	-	163.744	329.969
Valores recebidos por adiantamento de clientes (ii) (nota 6)	-	-	137.441	176.764
Valores recebidos de adiantamentos de contratos	681	1.085	13.146	5.760
	681	1.085	314.331	512.493
Circulante	681	1.085	235.536	343.114
Não circulante	-	-	78.795	169.379

(i) Corresponde ao saldo da receita a apropriar das unidades em construção a serem dadas em permuta pelos terrenos onde estão sendo desenvolvidos empreendimentos imobiliários. Os critérios de apropriação são os mesmos aplicados para o resultado de incorporação imobiliária em seu todo. Em garantia da entrega das unidades, objeto da permuta, foi firmado termo de confissão de dívida, garantido por fiança bancária.

(ii) Quando as parcelas recebidas excedem a receita apropriada, a diferença é classificada como adiantamento de clientes.

Notas Explicativas

12. PROVISÕES

	Controladora		
	Participação nos resultados e bônus (i)	Riscos trabalhista, cíveis e tributários	Total
	(b)	(c)	
Em 31 de dezembro de 2021	11.882	16.879	28.761
Provisão (reversão) constituída, líquida	(2.262)	6.260	3.998
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	(64)	(64)
Pagamento de bônus e PLR	(3.410)	-	(3.410)
Em 31 de dezembro de 2022	6.210	23.075	29.285
Provisão (reversão) constituída, líquida	916	(16.835)	(15.919)
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	41	41
Pagamento de bônus e PLR	(2.389)	-	(2.389)
Em 31 de dezembro de 2023	4.737	6.281	11.018
Circulante			4.737
Não circulante			6.281

	Consolidado				
	Garantias	Participação nos resultados e bônus (i)	Riscos trabalhista, cíveis e tributários	Provisão para distratos	Total
	(a)	(b)	(c)	(d)	
Em 31 de dezembro de 2021	26.380	13.172	17.261	34.360	91.173
Provisão (reversão) constituída, líquida	10.070	(1.947)	20.711	1.059	29.893
Pagamento de provisão para garantias	(4.919)	-	-	-	(4.919)
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(12.293)	-	(12.293)
Pagamento de bônus e PLR	-	(4.724)	-	-	(4.724)
Em 31 de dezembro de 2022	31.531	6.501	25.679	35.419	99.130
Provisão (reversão) constituída, líquida	13.164	3.361	16.079	(11.413)	21.191
Pagamento de provisão para garantias	(7.622)	-	-	-	(7.622)
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(16.598)	-	(16.598)
Pagamento de bônus e PLR	-	(3.551)	-	-	(3.551)
Em 31 de dezembro de 2023	37.073	6.311	25.160	24.006	92.550
Circulante					58.757
Não circulante					33.793

(i) O montante provisionado de participação nos resultados e bônus de R\$3.948 refere-se a R\$484 dos estatutários e R\$3.464 dos demais colaboradores.

a) Garantias

O Grupo concede exercício de garantia sobre os imóveis com base na legislação vigente por um período de cinco anos. Uma provisão é reconhecida a valor presente da estimativa dos custos a serem incorridos no atendimento de eventuais reivindicações, tomando-se por base a curva de gastos históricos e outras definições da área de Engenharia.

A constituição da provisão de garantia é registrada nas sociedades controladas ao longo da construção do empreendimento, compondo o custo total da obra, e após a sua entrega, inicia-se o processo de realização da provisão de acordo com a curva esperada de gastos definida pela área de Engenharia. A efetiva prestação de serviços de assistência técnica é realizada pela controladora e, na data da prestação, reconhecida no resultado na rubrica de "Outras despesas operacionais, líquidas" da controladora e, nas demonstrações financeiras consolidadas, reclassificado para a rubrica de "Custo dos produtos vendidos e serviços prestados".

Notas Explicativas

b) Participações nos resultados e bônus

O programa de participação nos resultados está fundamentado em metas individuais e do Grupo; o encargo está apresentado na nota 20.c.

c) Riscos trabalhistas, tributários e cíveis

c.1 – Trabalhistas: Processos de polo passivo, de forma direta ou indireta, em reclamações trabalhistas, as quais a Administração da Companhia, conforme corroborado pelos assessores jurídicos, classifica como perda provável o montante de R\$8.110 (R\$5.674 em 31 de dezembro de 2022) e possível o montante de R\$6.581 (R\$7.540 em 31 de dezembro de 2022), nas contestações apresentadas pelas controladas.

c.2 - Processos cíveis: Processos de polo passivo e estão relacionados principalmente a:

(i) a rescisão de contrato de Promessa de Compra e Venda de unidades imobiliárias, no qual pleiteiam os respectivos adquirentes a restituição dos valores pagos; e

(ii) a devolução dos valores pagos a título de comissão de corretagem.

A expectativa da ocorrência de decisões desfavoráveis em parte desses processos e classificadas pela Administração como perdas prováveis corresponde ao montante de R\$12.150 (R\$11.418 em 31 de dezembro de 2022) e possíveis de R\$22.187 (R\$18.463 em 31 de dezembro de 2022).

c.3 – Outros riscos: Riscos de outros desembolsos considerados prováveis, no montante de R\$4.899 (R\$8.588 em 31 de dezembro de 2022).

d) Provisão para distratos

A Companhia constitui provisão para distratos, tanto para os contratos de venda cujas obras estão concluídas, mas ainda não entregues, quanto para aquelas em andamento.

A parcela correspondente a expectativa de recursos a serem devolvidos aos clientes, em decorrência dos distratos é de R\$24.006 (31 de dezembro de 2022: R\$35.418).

O efeito da provisão para distratos em cada uma das linhas do balanço patrimonial pode ser assim demonstrado:

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Contas a receber (nota 6)	(23.481)	(26.078)
PCLD - IFRS 9 (nota 6)	(30.738)	(61.656)
Imóveis a comercializar (nota 7)	60.678	95.949
Constituição de contas a pagar/provisão para distratos	(24.006)	(35.418)
Efeito líquido	(17.547)	(27.203)

e) Efeitos das provisões no resultado

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2023 a 31/12/2023	01/01/2022 a 31/12/2022	01/01/2023 a 31/12/2023	01/01/2022 a 31/12/2022
Provisão de distrato:				
Na receita	-	-	8.541	20.983
No custo	-	-	989	(14.152)
	-	-	9.530	6.831
Provisão de distrato:				
Na despesa (i)	-	-	126	(6.581)
	-	-	9.656	250
Contingência trabalhista e cíveis	16.835	(6.260)	(16.079)	(20.711)
	16.835	(6.260)	(6.423)	(20.461)

(i) A provisão para distratos constituída no momento do reconhecimento da receita está refletida no lucro bruto, sendo reconhecida nas despesas operacionais apenas a parcela correspondente ao IFRS 9 (PCLD), a qual é revertida por ocasião em que os distratos são efetivados, passando então a afetar diretamente o lucro bruto.

13. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL DIFERIDOS

Notas Explicativas

A Companhia possui as seguintes obrigações a tributar:

a) Lucro real

Considerando o atual contexto das operações da controladora, que se constitui, substancialmente, na participação em outras sociedades, não foi constituído crédito tributário sobre:

- (i) A totalidade do saldo acumulado de prejuízos fiscais e bases de cálculo negativas da contribuição social;
- (ii) O saldo de despesas não dedutíveis temporariamente na determinação do lucro tributável;

As bases de cálculo em relação aos tópicos acima são como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Créditos de prejuízos fiscais	60.829	39.486	105.461	67.364
Despesas temporariamente não dedutíveis	20.690	24.448	20.021	22.552
Prejuízo fiscal	81.519	63.934	125.482	89.916

A Companhia não faz o registro contábil do imposto de renda e contribuição social diferidos por não possuir expectativa de lucros tributários na controladora e nas demais empresas que estão no consolidado, cujo regime tributário é o lucro real.

b) Lucro presumido e RET

Estão representados pelo imposto de renda e pela contribuição social sobre a diferença entre a receita de incorporação imobiliária apropriada pelo regime de competência e aquela submetida à tributação, obedecendo ao regime de caixa das sociedades tributadas com base no lucro presumido ou no RET. A base de cálculo considera as rubricas de "Contas a receber" e "Adiantamento a clientes", no montante de R\$789.627 (R\$619.558 em 31 de dezembro de 2022), sobre os quais aplica-se alíquota que variam entre 1,92% e 3,08%.

Apropriação do RET de acordo com o período de competência

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Em 1º de janeiro	11.787	11.032
Efeito no resultado	5.020	755
No final do exercício	16.807	11.787

A tributação da diferença entre o lucro auferido pelo regime de caixa e aquele apurado de acordo com o regime de competência ocorre em sintonia com a expectativa de realização das contas a receber, como apresentado a seguir:

Expectativa de realização

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Nos próximos 12 (doze) meses	9.178	3.833
Em períodos subsequentes	7.629	7.954
	16.807	11.787

14. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

O capital social integralizado é de R\$1.109.029, representados por 206.969.341 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

Notas Explicativas

b) Ações em tesouraria

O "Programa de Recompra" tem como objetivo a maximização de valor para os acionistas da Companhia, tendo em vista o valor de cotação das ações da Companhia na B3.

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 28 de março de 2023, ratificada em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 28 de abril de 2023, foi aprovado o cancelamento de 1.700.000 ações em tesouraria, o qual foi efetivado ao preço médio de R\$5,48 por ação, totalizando R\$9.314, sem redução do valor do capital social, sendo a mesma absorvida por reserva de retenção de lucros.

No segundo trimestre de 2023 foi entregue 533.963 ações em tesouraria aos beneficiários do plano de *Stock Options* ao preço médio de R\$5,48 por ação, totalizando R\$2.925. O montante em tesouraria em 31 de dezembro de 2023 é de 3.550.937 ações, correspondente a R\$19.453 (31 de dezembro de 2022: 5.784.300 ações, correspondente a R\$31.692).

As movimentações das ações em tesouraria estão demonstradas a seguir:

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Aquisição de ações	5.784.900	5.784.900
1º Programa	4.783.600	4.783.600
2º Programa	1.001.300	1.001.300
Cancelamento de ações	(1.700.000)	-
Entrega a beneficiários do Plano de <i>Stock Options</i>	(533.963)	-
Saldo de ações em tesouraria	3.550.937	5.784.900

c) Plano de opção de ações

Os planos de opções ativos em 31 de dezembro de 2023 estão demonstrados a seguir:

Plano	Total de ações outorgadas	Total de ações corrigidas por dividendos	Fair Value ¹	Apropriado R\$ mil	a apropriar R\$ mil
ILP 2023	803.153	1.049.190	4,90	5.144	-
ILP 2024	891.468	1.088.483	5,50	3.989	1.994
ILP 2025	2.828.497	3.277.232	4,42	5.679	8.793
	4.523.118	5.414.905		14.812	10.787

¹ Fair Value médio

Para o Programa de Incentivo de Longo Prazo ("Programa"), aprovado em 09 de agosto de 2022 junto ao Conselho da Administração da Companhia, e de acordo com o Plano de Opção, são elegíveis a participar do Programa os diretores estatutários, não estatutários e colaboradores da Companhia. O pagamento do ILP está condicionado ao percentual de lucro líquido máximo a ser distribuído.

Os beneficiários, em termos gerais, apenas farão jus aos lotes de ações após o transcurso do prazo necessário para apuração do lucro líquido do período de exercício, conforme termos do Programa, com o seguinte detalhamento abaixo:

(i) Remuneração de longo prazo com exercício em 2023 corresponde atualmente a 1.049.190 opções outstanding com um *fair value* de R\$4,90 por opção (cálculo *BlackScholes*), totalizando R\$ 5.144 (2022 – R\$ 2.522), que deverão ser transferidas aos beneficiários após a apuração dos resultados do exercício social findo em 31 de dezembro de 2023.

(ii) Remuneração de longo prazo com exercício em 2024 corresponde atualmente a 1.088.483 opções outstanding com um *fair value* de R\$5,50 por opção (cálculo *BlackScholes*), totalizando R\$ 5.983 (2022 – R\$ 5.925), que deverão ser transferidas aos beneficiários após a apuração dos resultados do exercício social a findar-se em 31 de dezembro de 2024.

Notas Explicativas

(iii) Remuneração de longo prazo com exercício em 2025 corresponde atualmente a 3.277.232 opções outstanding com um *fair value* de R\$4,42 por opção (cálculo *BlackScholes*), totalizando R\$ 14.472 (2022 – R\$ 7.424), que deverão ser transferidas aos beneficiários após a apuração dos resultados do exercício social a findar-se em 31 de dezembro de 2025.

Em termos gerais, em caso de desligamento do beneficiário, poderá ser mantido o direito ao exercício das opções, devendo-se observar o quanto estabelecido no respectivo programa de opções e nos contratos celebrados com os beneficiários que estão condicionados a verificação da postura de boa-fé do beneficiário perante a Companhia, seus acionistas, seus negócios e colaboradores, a ser apurado pelo Conselho de Administração da Companhia.

O montante total do ILP está contabilizado, a valor justo, como "Plano de opção de ações", apropriado mensalmente até a data de vencimento do plano e são reconhecidos no resultado na rubrica "Despesas administrativas" (nota 16.b).

O total constituído no programa até o período findo em 31 de dezembro de 2023 totaliza R\$17.176 (2022: R\$10.382), sendo R\$14.812 (2022: R\$8.946), R\$8.909 referente a alta administração e R\$5.903 referente aos colaboradores (2022: R\$5.621 referente a alta administração e R\$3.325 referente aos colaboradores) optantes por recebimento em ações e R\$2.364 (2022: R\$ 1.436), optantes por recebimento em dinheiro.

d) Reserva legal

A reserva legal é calculada com base em 5% do lucro líquido do exercício, limitada a 20% do capital social.

e) Reserva de retenção de lucros

A reserva de retenção de lucros é de R\$59.398 (2022: R\$63.518), dos quais R\$ 22.378 (2022: R\$31.692) está sendo mantida com o objetivo de cobertura das ações em tesouraria adquiridas, citadas no item (b) e R\$37.020 (2022: R\$31.826) refere-se a reserva legal. Adicionalmente, a Administração da Companhia submeterá para aprovação em AGO o montante de R\$41.411 (2022: R\$56.300) para distribuição aos acionistas.

f) Dividendos

O Estatuto da Companhia determina que do lucro líquido do exercício, após as deduções legais, destinar-se-á 5% para a constituição de reserva legal e o restante terá a destinação que lhe for determinada pela Assembleia Geral, assegurado aos acionistas o direito ao recebimento de um dividendo anual obrigatório não inferior a 25%.

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Lucro líquido do exercício	103.885	84.378
Reserva legal – 5%	(5.194)	(4.219)
Base de cálculo para dividendos	98.691	80.159
Dividendo mínimos obrigatórios - 25%	24.673	20.040
Dividendos intercalares pagos (i)	(57.280)	(24.000)

(i) Em 16 de maio, 15 de agosto e 10 de novembro de 2022, o Conselho de Administração aprovou a distribuição de dividendos intercalares, no valor de R\$6.000, R\$7.000 e R\$11.000, pagos em 09 de junho e 01 de dezembro de 2022 e 11 de janeiro de 2023, respectivamente. Em 29 de setembro e 12 de dezembro de 2023, o Conselho de Administração aprovou a distribuição de dividendos intercalares no valor de R\$39.799 e R\$17.480 que foram pagos em 05 de outubro e 27 de dezembro de 2023.

Em Assembleia Geral Ordinária realizada em 25 de abril de 2022, foi aprovada a distribuição do saldo remanescente do lucro do exercício social findo em 31 de dezembro de 2021, pago em 30 de maio de 2022, no valor de R\$18.364.

Em Assembleia Geral Ordinária realizada em 28 de abril de 2023, foi aprovada a proposta da Administração de distribuição do saldo remanescente do lucro do exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, no valor de R\$56.300, a qual foi pago em 29 de maio e 25 julho de 2023, respectivamente, no valor R\$23.000 e R\$33.300.

Notas Explicativas

g) Lucro por ação

I. Básico

O lucro básico por ação é calculado mediante a divisão do lucro atribuível aos acionistas da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação durante o exercício.

	<u>01/01/2023</u> a <u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2022</u> a <u>31/12/2022</u>
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas, deduzida das ações em tesouraria (milhares):	202.570	202.184
Resultado do exercício:		
Das operações	103.885	84.378
Resultado atribuível aos acionistas da Companhia	<u>103.885</u>	<u>84.378</u>
Resultado básico por ação		
Das operações	0,513	0,417
Resultado atribuível aos acionistas da Companhia	0,513	0,417

II. Diluído

O lucro diluído por ação é calculado mediante o ajuste da quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação, para presumir a conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas. A quantidade de ações calculadas, conforme descrito anteriormente, é comparada com a quantidade de ações emitidas, pressupondo-se o exercício das opções de compra das ações.

	<u>01/01/2023</u> a <u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2022</u> a <u>31/12/2022</u>
Lucro atribuível aos acionistas da Companhia	103.885	84.378
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas em poder dos acionistas (milhares) (i)	207.985	205.152
Preço médio de mercado da ação ordinária no ano	4,23	3,76
Lucro diluído por ação	<u>0,499</u>	<u>0,411</u>

(i) As quantidades médias ponderadas de ações ordinárias foram adicionadas os valores de *Stock options*, conforme mencionada na nota 14 (c), totalizando 5.414.905.

15. RECEITA

A reconciliação das vendas e dos serviços prestados para a receita das operações é como segue:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>01/01/2023</u> a <u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2022</u> a <u>31/12/2022</u>	<u>01/01/2023</u> a <u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2022</u> a <u>31/12/2022</u>
Receita bruta operacional:				
Incorporação e revenda de imóveis	-	-	1.185.358	1.020.904
Prestação de serviços	24.896	13.411	17.411	8.438
Provisão para distratos	-	-	8.541	20.984
Deduções da receita bruta	(3.015)	(1.752)	(27.601)	(20.758)
Receita líquida operacional	<u>21.881</u>	<u>11.659</u>	<u>1.183.709</u>	<u>1.029.568</u>

Notas Explicativas

16. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

a) Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados

A rubrica “Obra” compreende o custo com materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção.

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2023	01/01/2022	01/01/2023	01/01/2022
	a	a	a	a
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Terrenos	-	-	(507.115)	(427.121)
Obra	-	-	(342.656)	(288.605)
Incorporação	-	-	(42.899)	(36.132)
Manutenção em garantia	-	-	(6.777)	(5.708)
Gerenciamento de obras	(20.052)	(19.504)	(15.174)	(12.781)
Despesa financeira incorrida (nota 7)	-	-	(26.330)	(10.134)
Provisão (reversão) para distratos	-	-	989	(14.152)
	(20.052)	(19.504)	(939.962)	(794.633)

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

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2023	01/01/2022	01/01/2023	01/01/2022
	a	a	a	a
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Benefícios a empregados (nota 16.c)	(21.217)	(15.678)	(25.878)	(19.047)
Remuneração dos administradores (nota 20.c)	(15.550)	(10.852)	(15.550)	(10.852)
Consultorias	(11.129)	(8.606)	(12.937)	(9.987)
Viagens e deslocamentos	(929)	(1.013)	(960)	(1.061)
Consumos diversos	(6.905)	(7.543)	(8.804)	(8.474)
Bônus	(2.675)	(4.090)	(3.743)	(4.724)
Despesas com vendas	(68)	(15)	(65.300)	(60.351)
Despesas com estandes de venda	-	-	(13.911)	(21.708)
Outras despesas comerciais	-	-	-	(269)
	(58.473)	(47.797)	(147.083)	(136.473)
Despesas comerciais	(68)	(15)	(79.211)	(82.328)
Despesas gerais e administrativas	(42.855)	(36.930)	(52.322)	(43.293)
Remuneração dos administradores	(15.550)	(10.852)	(15.550)	(10.852)
	(58.473)	(47.797)	(147.083)	(136.473)

c) Benefícios a empregados:

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2023	01/01/2022	01/01/2023	01/01/2022
	a	a	a	a
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Salários	(15.486)	(10.320)	(17.885)	(12.858)
Encargos	(2.385)	(2.197)	(4.078)	(2.564)
Outros benefícios	(3.346)	(3.161)	(3.915)	(3.625)
	(21.217)	(15.678)	(25.878)	(19.047)

Notas Explicativas

17. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2023 a 31/12/2023	01/01/2022 a 31/12/2022	01/01/2023 a 31/12/2023	01/01/2022 a 31/12/2022
Juros	(42)	(18)	(92)	(76)
Desconto	-	-	(2.307)	(1.682)
Despesas bancárias, comissão e fiança	(126)	(34)	(2.059)	(1.138)
	(168)	(52)	(4.458)	(2.896)
Receitas financeiras				
Rendimentos de aplicações financeiras	25.021	14.250	53.907	40.292
Atualização monetária das contas a receber	-	10	34.379	36.961
Outras receitas financeiras	148	160	562	473
Juros recebido	-	-	1.232	1.173
Receitas de mútuo	12.790	11.775	-	-
	37.959	26.195	90.080	78.899
Resultado financeiro	37.791	26.143	85.622	76.003

18. OUTRAS DESPESAS LÍQUIDAS

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2023 a 31/12/2023	01/01/2022 a 31/12/2022	01/01/2023 a 31/12/2023	01/01/2022 a 31/12/2022
Despesas manutenção de obras	(6.999)	(6.451)	-	-
Outras receitas e despesas operacionais	(3.254)	(701)	(1.468)	(4.689)
	(10.253)	(7.152)	(1.468)	(4.689)

19. DESPESA DE IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

A reconciliação entre a despesa de imposto de renda e contribuição social pelas alíquotas nominal e efetiva está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2023 a 31/12/2023	01/01/2022 a 31/12/2022	01/01/2023 a 31/12/2023	01/01/2022 a 31/12/2022
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	103.885	84.378	182.336	148.751
Alíquota - 34%	(35.321)	(28.689)	(61.994)	(50.575)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	39.493	43.278	2.700	(192)
Efeito sobre adições	5.724	(2.128)	(2.183)	(6.957)
Efeito no resultado de controladas entre a tributação pelo lucro real e a tributação pelo lucro presumido/ regime especial de tributação	-	-	47.480	47.026
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais (i)	(9.896)	(12.461)	(16.390)	(12.461)
	-	-	(30.387)	(23.158)
Despesa de imposto de renda e contribuição social – corrente	-	-	(25.367)	(22.403)
Despesa de imposto de renda e contribuição social – diferido	-	-	(5.020)	(755)
Total	-	-	(30.387)	(23.158)

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

Notas Explicativas

20. PARTES RELACIONADAS

a) Saldos

Ativo	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Adiantamento para futuro investimento (i)				
Sociedades controladas	102.006	114.851	-	-
Sociedades controladas em conjunto	153	663	674	663
	102.159	115.514	674	663
Mútuos com partes relacionadas (ii)				
Sociedades controladas	69.213	116.947	-	-
	69.213	116.947	-	-
Débitos com redução de capital (iii)				
Sociedades controladas	66.598	6.450	-	-
	66.598	6.450	-	-
Outras partes relacionadas	109	1.514	222	236
Não circulante:				
Partes relacionadas	238.079	240.425	896	899

(i) Adiantamentos para futuros investimentos

Não existem termos fixados de conversão dos adiantamentos para futuro aumento de capital em cotas que considerem um valor fixo de adiantamento por uma quantidade fixa de cotas, motivo pelo qual os saldos estão classificados como ativo financeiro no ativo não circulante.

(ii) mútuos com partes relacionadas

Os mútuos imobiliários são destinados principalmente para viabilizar a fase inicial dos empreendimentos, possuem correção monetária de CDI + 1% a.a., com prazo estabelecido de 12 meses.

(iii) Débitos com redução de capital

Os débitos com redução de capital referem-se as movimentações financeiras ainda não ocorridas e com as devidas formalizações dos atos societários correspondentes.

Passivo	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Aluguéis a pagar	129	1.167	129	1.167
Mútuos com parte relacionadas				
Sociedades controladas	5.896	6.680	-	372
Outras partes relacionadas (a)	-	-	43.277	-
Circulante:				
Partes relacionadas	6.025	7.847	43.406	1.539

a) Referem-se substancialmente a mútuos com partes relacionadas na SPE Melnick Even Hércules, realizadas entre 19 de junho de 2023 e 28 de julho de 2023, com vencimento em até 12 meses, atualização de INCC + 1% a.m. e serão pagos mediante compensação com créditos advindo de operações de vendas de unidades imobiliárias de empreendimento a ser lançado. Os mutuantes poderão exigir o pagamento dos mútuos caso não seja levado a registro o Memorial de Incorporação do empreendimento no prazo de 12 (doze) meses contados da assinatura do contrato.

Notas Explicativas

b) Transações com partes relacionadas

<u>Data da transação</u>	<u>Duração</u>	<u>Taxa de juros ou correção</u>	<u>Empresa</u>	<u>Conta no balanço patrimonial</u>	<u>Valor da transação</u>	<u>Saldo em 31/12/2023</u>	<u>Saldo em 31/12/2022</u>
<u>Transações efetivadas em períodos anteriores, com saldos em aberto</u>							
Desenvolvimento de empreendimento imobiliário – participação no VGV							
06/03/2018	Até 1 ano após a habite-se	INCC	Melnick Even Aurora	Contas a pagar por aquisição de imóveis	33.867	1.215	2.831
21/12/2018	Até 1 ano após a habite-se	INCC	Melnick Even Coqueiro	Contas a pagar por aquisição de imóveis	29.214	28.188	26.423
10/08/2022	Até 1 ano após a habite-se	INCC	Melnick Even Octans	Contas a pagar por aquisição de imóveis	62.027	55.116	62.027
Prestações de serviços – Arquitetura							
	Indeterminado		SPEs	Custo dos imóveis vendidos	-	241	445
Aluguel da sede							
	Indeterminado	IGP-M	Melnick Desenvolvimento	Direito de uso	-	399	72
Compra de apartamento							
	Quitado	INCC	Melnick Even Crux	Receita de vendas	5.055	-	16
Total					130.163	85.160	91.814
<u>Transações efetivadas no período</u>							
Contrato de Mútuo							
19/06/2023	Concluído	1% a.m. + INCC	Melnick Even Hercules	Partes relacionadas	36.912	36.912	-
Investimento – Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI							
07/10/2022	Mensal - até 4 a 9 anos	10% + IPCA e 9% a.a. + INCC	Melnick Desenvolvimento	Títulos e valores mobiliários	13.000	8.440	-
Compra de apartamento							
27/03/2023	Quitado	INCC	Melnick Even Octans	Receita de vendas	16.244	-	-
Total					66.156	45.351	-

Notas Explicativas

c) Remuneração da Administração

O pessoal-chave da Administração inclui os Conselheiros e Diretores. Em Assembleia Geral Ordinária realizada em 28 de abril de 2023, foi aprovada a verba anual global dos administradores da Companhia de até R\$19.389 (R\$11.700 em 2022), incluindo bônus, para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2023.

As despesas apropriadas, incluindo bônus, estão demonstradas a seguir:

	Controladora e Consolidado	
	01/01/2023	01/01/2022
	a	a
	31/12/2023	31/12/2022
Salários	7.319	5.514
Salários	7.246	5.446
Benefícios	73	68
Bônus	8.231	5.338
Incentivos a curto prazo	484	2.156
Incentivos a longo prazo (i)	7.747	3.182
	15.550	10.852

(i) A despesa de ILP corresponde ao Plano de Opção de Ações de R\$5.606 distribuído em R\$5.349 corresponde a parcela conversível em ações e R\$257 a ser pago em caixa.

21. GESTÃO DE RISCO FINANCEIRO

a) Fatores de risco financeiro

As atividades da Companhia a expõem a diversos riscos financeiros: de mercado (incluindo taxa de juros dos financiamentos de crédito imobiliário, riscos de taxa de juros de fluxo de caixa e de preço de determinados ativos avaliados ao valor justo), de crédito e de liquidez.

O programa de gestão de risco global da Companhia está concentrado na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Companhia. A Companhia não tem como prática utilizar instrumentos financeiros derivativos para proteger exposições a risco.

A gestão de riscos é realizada pela Tesouraria Central da Companhia, a qual identifica e avalia os riscos e protege a Companhia contra eventuais riscos financeiros em cooperação com as sociedades controladas.

b) Risco de mercado

(i) Risco cambial

Considerado praticamente nulo em virtude de a Companhia não possuir ativos ou passivos sujeitos a variação de moeda estrangeira e nem depender significativamente de materiais importados em sua cadeia produtiva. Adicionalmente, a Companhia não efetua vendas indexadas em moeda estrangeira.

(ii) Risco de fluxo de caixa

A Companhia analisa sua exposição à taxa de juros de forma dinâmica. São simulados diversos cenários, levando em consideração refinanciamento, renovação de posições existentes e financiamento.

Os passivos sujeitos a taxas variáveis de juros são: (i) crédito imobiliário, o qual está sujeito à variação da TR de juros, cujo risco de volatilidade é considerado baixo pela Administração; (ii) empréstimos e financiamentos, os quais estão parcialmente sujeitos à variação do IPCA e para as quais existe uma proteção natural nas contas a receber de clientes de unidades concluídas, que estão indexadas pelo mesmo índice de atualização, minimizando impactos relacionados com o riscos de volatilidade; e (iii) contas a pagar na aquisição de imóveis, as quais estão sujeitas à variação do INCC e para as quais existe uma proteção natural nas contas a receber de clientes de unidades em construção, que estão indexadas pelo mesmo índice de atualização.

Notas Explicativas

(iii) Risco de crédito

O risco de crédito decorre de contas a receber de clientes, aplicações financeiras e depósitos em bancos.

(iv) Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada nas entidades operacionais da Companhia e agregada pela Diretoria Financeira, que monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez do Grupo para assegurar que ele tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais. Também mantém espaço livre suficiente em suas linhas de crédito compromissadas disponíveis, a qualquer momento, a fim de que a Companhia não quebre os limites ou as cláusulas do empréstimo, quando aplicável, em qualquer uma de suas linhas de crédito. Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida da Companhia e o cumprimento de cláusulas contratuais.

O excesso de caixa mantido pelas entidades operacionais, além do saldo exigido para administração do capital circulante, é transferido para o fundo exclusivo mantido pelo Grupo, o qual investe parcela significativa em Títulos do Tesouro Nacional remunerados, substancialmente, pela variação da taxa SELIC ou é aplicado em CDBs.

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

	Consolidado		
	Até 31 de dezembro de 2024	Até 31 de dezembro de 2025	A partir de 1º de janeiro de 2026
Crédito imobiliário	138.264	113.519	26.217
Desconto de recebíveis	7.259	-	-

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

Ativo	Risco	Cenário		
		I Queda 10%	II Queda 25%	III Queda 50%
Dados consolidados - Operações				
Aplicações financeiras	Queda do CDI	41.797	34.831	23.221
Parte relacionada ativa	Queda do CDI	23	20	13
Efeitos líquidos da variação do CDI		41.820	34.851	23.234
Contas a receber	Queda do INCC	21.611	18.009	12.006
Efeitos líquidos da variação do INCC		21.611	18.009	12.006
Contas a receber	Queda do IPCA	13.779	11.483	7.655
Efeitos líquidos da variação do IGP-M/IPCA		13.779	11.483	7.655
Passivo	Risco	Cenário		
Dados consolidados - Operações		I Aumento 10%	II Aumento 25%	III Aumento 50%
Empréstimo e financiamentos	Aumento do CDI	3.239	8.097	16.194
Efeitos líquidos da variação do CDI		3.239	8.097	16.194
Parte relacionada passiva	Aumento do INCC	152	379	758
Obrigação por compra de imóveis	Aumento do INCC	734	1.834	3.669
Efeitos líquidos da variação do INCC		886	2.213	4.427
Empréstimo e financiamentos	Aumento do IGP-M/IPCA	34	84	168
Efeitos líquidos da variação do IGP-M/IPCA		34	84	168

Notas Explicativas

22. GESTÃO DE CAPITAL

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são salvaguardar a capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios a outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

Para manter ou ajustar a estrutura do capital, a Companhia pode rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital aos acionistas, recomprar ou, ainda, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

Condizente com outras companhias do setor, a Companhia monitora o capital com base no índice de alavancagem financeira, que corresponde à dívida líquida dividida pelo capital total.

A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos (de curto e longo prazo, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado), subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa. O capital total é apurado por meio da soma do patrimônio líquido, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado, com a dívida líquida.

A estrutura de capital, atualizada para 31 de dezembro de 2023, pode ser assim sumariada:

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Total dos empréstimos (nota 10)	285.259	164.999
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários (circulante)	(399.176)	(352.424)
Caixa líquido	(113.916)	(187.425)

23. COMPROMISSOS

a) Compromissos de incorporação imobiliária

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

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

	31/12/2023	31/12/2022
Vendas a apropriar	814.393	715.933
Permuta por terrenos a apropriar	173.265	179.912
Contratos de vendas a apropriar	987.658	895.845
Impostos	(16.939)	(14.891)
Receita de vendas a apropriar	970.719	880.954
Custo orçado a incorrer das unidades vendidas	(646.587)	(620.166)
Resultado a apropriar	324.132	260.788

O resultado a apropriar está sujeito aos efeitos de ajuste a valor presente, provisão de distratos e garantia por ocasião de sua apropriação.

b) Compromissos com a aquisição de terrenos

Compromissos foram assumidos pela Companhia para a compra de terrenos, cujo registro contábil ainda não foi efetuado em virtude de pendências a serem solucionadas pelos vendedores para que a escritura definitiva e a correspondente transferência da propriedade para a Companhia, suas controladas ou seus parceiros sejam efetivadas.

Notas Explicativas

Referidos compromissos totalizam R\$1.334.831 (R\$1.101.197 em 31 de dezembro de 2022), dos quais R\$768.578 (R\$615.539 em 31 de dezembro de 2022), se referem a permutas por unidades imobiliárias a serem construídas e R\$478.665 (R\$471.699 em 31 de dezembro de 2022) se referem à participação no recebimento da comercialização dos respectivos empreendimentos. Em 31 de dezembro de 2023 o montante de R\$165.660 refere-se a transações com partes relacionadas.

24. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO DE NEGÓCIOS

A Administração da Companhia foca seus negócios na atividade de incorporação imobiliária. As informações são analisadas por meio de relatórios gerenciais internos por empreendimento imobiliário, sendo a tomada de decisão de alocação de recursos e sua avaliação pela Diretoria Executiva da Companhia, definindo seus segmentos entre empreendimentos de incorporação residencial e comercial vertical (incorporação) e incorporação horizontal residencial (condomínio de lotes/urbanização). A receita gerada pelos segmentos operacionais reportados é oriunda da venda de imóveis.

O desempenho dos segmentos operacionais da atividade de incorporação imobiliária, com base em uma mensuração do lucro bruto ajustado pelas despesas comerciais, encontra-se resumida a seguir:

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023	Incorporação	Condomínio de lotes	Total
Receita bruta operacional	1.072.944	171.648	1.244.592
Deduções da receita bruta	(56.405)	(4.478)	(60.883)
Receita líquida operacional	1.016.539	167.170	1.183.709
Custo incorrido das vendas realizadas	(798.198)	(141.764)	(939.962)
Lucro bruto	218.341	25.406	243.747
Despesas comerciais	(65.834)	(13.377)	(79.211)
Lucro bruto líquido de despesas comerciais	152.507	12.029	164.536
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022	Incorporação	Condomínio de lotes	Total
Receita bruta operacional	896.964	197.486	1.094.450
Deduções da receita bruta	(61.911)	(2.971)	(64.882)
Receita líquida operacional	835.053	194.515	1.029.568
Custo incorrido das vendas realizadas	(652.911)	(141.722)	(794.633)
Lucro bruto	182.142	52.793	234.935
Despesas comerciais	(74.325)	(8.003)	(82.328)
Lucro bruto líquido de despesas comerciais	107.817	44.790	152.607

A seguir, a conciliação do lucro bruto da atividade de incorporação imobiliária ajustado pelas despesas comerciais, com o lucro líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022:

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Lucro bruto das despesas comerciais	164.536	152.607
Despesas administrativas	(67.872)	(54.145)
Resultado financeiro, líquidas	85.622	76.002
Provisões e outras despesas, líquidas	50	(25.713)
Imposto de renda e contribuição social	(30.387)	(23.158)
Lucro líquido	151.949	125.593

Notas Explicativas

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

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Caixa disponível	151.449	147.267
Segmento: Incorporação	1.879.671	1.785.247
Segmento: Condomínio de lotes	390.253	368.607
Ativo total, conforme balanço patrimonial	2.421.373	2.301.121
	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Segmento: Incorporação	888.072	823.440
Segmento: Condomínio de lotes	208.597	182.468
Passivo total, conforme balanço patrimonial	1.096.669	1.005.908

25. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 28 de dezembro de 2023, a Medida Provisória nº 1.202 revogou os benefícios fiscais de que tratam o art. 4º da Lei nº 14.148, de 3 de maio de 2021, e os art. 7º a art. 10 da Lei nº 12.546, de 14 de dezembro de 2011, desonerou parcialmente a contribuição previdenciária sobre a folha de pagamento, revogou a alíquota reduzida da contribuição previdenciária aplicável a determinados Municípios e limitou a compensação de créditos decorrentes de decisões judiciais transitadas em julgado. Em 27 de fevereiro de 2024 a Medida Provisória nº 1.208 revogou determinados dispositivos da Medida Provisória nº 1.202, mantendo a desoneração da folha de pagamento.

A Companhia monitora a evolução de tais assuntos nas suas atividades e, até a data de emissão destas demonstrações financeiras, concluiu que não há impactos nas operações da companhia.

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e suas controladas ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e suas controladas em 31 de dezembro de 2023, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("International Financial Reporting Standards - IFRS"), emitidas pelo "International Accounting Standards Board - IASB", aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Imobiliários - CVM.

Base para opinião

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

Ênfase

Práticas contábeis aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil

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

Principais assuntos de auditoria

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

Reconhecimento de receitas

A Companhia reconhece a receita com venda de imóveis durante a execução das obras como previsto no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, conforme descrito na nota explicativa nº 2.14 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Os procedimentos utilizados pela Companhia envolvem o uso de estimativas para o cálculo de a apropriação imobiliária, por exemplo, prever os custos a serem incorridos até o final das obras e medição da evolução destas por meio dos custos incorridos, para determinação do custo orçado e assim percentual de evolução da obra ("POC"). Conseqüentemente, o assunto foi foco de nossa auditoria devido ao risco de tais estimativas relacionadas ao custo orçado utilizarem pressupostos subjetivos que podem ou não se concretizar, bem como pela relevância dos valores envolvidos.

Dessa forma, dentre outros, efetuamos procedimentos de auditoria, que incluem: (i) Entendimento e avaliação do desenho e da implementação dos controles internos relacionado ao processo de custo orçado e reconhecimento de receita; (ii) Obtenção de estimativas do custo orçado aprovadas pelo Departamento de Engenharia e pelo Comitê estabelecido pela Companhia com tal propósito; (iii) Atualização independente das projeções de custos orçados a incorrer para os empreendimentos em construção e comparação com o custo orçado atualizado pela Administração; (iv) Análise histórica da evolução do custo orçado. (v) Obtenção do custo a incorrer de forma analítica e realização de teste, em base amostral para avaliação da acuracidade dos valores; (vi) Teste, em base amostral, para avaliação da documentação-suporte dos custos incorridos, valor geral de venda, recebimentos e distratos, contidos no mapa de apropriação, base para a receita contabilizada do exercício; (vii) Recálculo da receita com base no percentual de evolução das obras ("POC"); e (viii) Avaliação das divulgações nas demonstrações financeiras.

No decorrer da nossa auditoria, identificamos deficiências de controles internos relacionadas ao ambiente de tecnologia e aos processos de reconhecimento de receita, bem como ajuste não realizado pela Companhia por ter sido considerado imaterial, que nos levaram a ampliar a extensão de nossos procedimentos substantivos planejados para obtermos evidências de auditoria suficientes e apropriadas.

Com base nos procedimentos de auditoria anteriormente descritos e nas evidências de auditoria obtidas, concluímos que os critérios de reconhecimento de receita adotados pela Companhia, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado - DVA referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da Diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão reconciliadas com as demais demonstrações financeiras e os registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e o seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na norma brasileira NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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

Responsabilidades da Diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A Diretoria da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo IASB, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando e divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Diretoria pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia e de suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e de suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Diretoria.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e de suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do Grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela direção, pela supervisão e pelo desempenho da auditoria do Grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo

os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 14 de março de 2024

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes Ltda.
CRC nº 2 SP 011609/O-8

Roberto Torres dos Santos
Contador
CRC nº 1 SP 219663/O-7

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

Conforme previsto no Artigo 39º do Estatuto Social da Melnick e no Art 161 da Lei 6.404/64, a Companhia pode instalar um Conselho Fiscal de caráter não permanente, mediante pedido dos acionistas em Assembleia Geral Ordinária. Para o exercício de 2023, o Conselho Fiscal não foi instalado.

No entanto, a Companhia esclarece que, desde 2020, conta com um Comitê de Auditoria devidamente constituído, composto por dois membros independentes, estando em conformidade com o exigido pelo Regulamento do Novo Mercado. Esse Comitê tem a competência de supervisionar a qualidade e integridade dos relatórios financeiros, avaliando as informações trimestrais, demonstrações intermediárias e financeiras, a aderência às normas legais, estatutárias e regulatórias, a adequação dos processos relativos à gestão de riscos, bem como as atividades dos auditores independentes, dentre outras atribuições relevantes para o controle e transparência das atividades da Companhia.

Porto Alegre, 21 de março de 2024

Juliano Melnick
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Pareceres e Declarações / Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.
Companhia Aberta
CNPJ/ME nº 12.181.987/0001-77
NIRE 43300052885

RELATÓRIO ANUAL DO COMITÊ DE AUDITORIA
Exercício Social 2023

1. INTRODUÇÃO:

1.1 Objetivo: O Comitê de Auditoria da Companhia é órgão não estatutário de assessoramento vinculado ao Conselho de Administração da Companhia, a quem se reporta, atuando com independência em relação à Diretoria. O Comitê tem como objetivo supervisionar a qualidade e integridade dos relatórios financeiros, a aderência às normas legais, estatutárias e regulatórias, a adequação dos processos relativos à gestão de riscos e as atividades dos auditores independentes. A área de auditoria interna da Companhia reporta diretamente ao Comitê de Auditoria.

1.2 Composição: Composto por três membros independentes, incluindo um especialista com reconhecida experiência em contabilidade societária (que exerce a função de coordenador), um conselheiro independente e um membro independente.

1.3 Competência: o Comitê exerce as atribuições e responsabilidades estabelecidas pelo Conselho de Administração por meio do Regimento Interno do Comitê de Auditoria, competindo-lhe, dentre outras matérias:

- (a) opinar sobre a contratação e destituição dos serviços de auditoria independente;
- (b) avaliar as informações trimestrais, demonstrações intermediárias e demonstrações financeiras;
- (c) acompanhar as atividades da auditoria interna e da área de controles internos da Companhia;
- (d) avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia, promovendo seu gerenciamento, de acordo com a "Política de Gestão de Riscos da Melnick Desenvolvimento Imobiliário Serviços S.A."; e
- (e) avaliar, monitorar, e recomendar à administração a correção ou aprimoramento das políticas internas da Companhia, incluindo a política de transações entre partes relacionadas.

1.4 Período do Relatório: Este relatório compreende o período de 13 de abril de 2023 (reunião posterior a reunião que apreciou as demonstrações financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2022) até a reunião que apreciou as demonstrações financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, ocorrida em 07 de março de 2024.

2. ATIVIDADES DO COMITÊ NO PERÍODO:

Ao longo do período deste relatório, o Comitê se reuniu em 11 oportunidades, sempre com a presença do Coordenador da Auditoria Interna, o qual é responsável por secretariar o Comitê. Para a exposição dos temas constantes nas pautas, participam membros da administração, incluindo membros da Diretoria Executiva da Companhia, quando requerido, e também os Auditores Independentes, quando aplicável aos temas da pauta, com os quais foram realizadas 5 reuniões, sendo uma delas de forma exclusiva com os membros do Comitê de Auditoria, para discussão do planejamento e alinhamento dos trabalhos de auditoria das demonstrações financeiras e as demais para discussão sobre o desenvolvimento dos trabalhos de revisão das Informações Trimestrais arquivadas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM e sobre a auditoria das demonstrações financeiras do exercício social. Adicionalmente o Comitê de Auditoria se reuniu (a) trimestralmente: (i) de forma exclusiva, com a Auditoria Interna, visando o planejamento e definição de escopo das atividades a serem desenvolvidas e a discussão dos resultados dos trabalhos executados e andamento dos planos de ação negociados pela auditoria interna para implementação pela administração da Companhia; (ii) com o responsável pela área de Gestão de Riscos, objetivando discutir o andamento do processo de Gestão de Riscos da Companhia; e (b) mensalmente, com o responsável pela área de Compliance e Jurídico, objetivando acompanhar as atividades relacionadas com o Canal de Denúncias e suas investigações, Comunicações ao COAF e cumprimento de Leis e Regulamentos, incluindo o acompanhamento dos processos administrativos e judiciais em andamento.

Trimestralmente, o Comitê de Auditoria apresentou ao Conselho de Administração um resumo dos principais temas discutidos, as recomendações do Comitê sobre esses temas e as medidas que foram tomadas pela administração, não havendo nenhuma recomendação que esteja pendente de implementação.

No que se refere aos temas discutidos, destacamos:

- A análise das demonstrações financeiras intermediárias de 31 de março, 30 de junho e 30 de setembro de 2023, bem como do exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, que foram também discutidas com representantes da área de controladoria e com o Diretor Financeiro, responsáveis pela preparação das demonstrações financeiras e com os auditores independentes, previamente à sua divulgação ao mercado;
- Atividades desempenhadas pela Auditoria Interna, com a análise e aprovação do Plano Anual e correspondente orçamento, bem como o acompanhamento das auditorias realizadas no período e discussão das recomendações de aprimoramento, além do acompanhamento da implementação, pela administração da Companhia, dos planos de ação correspondentes;
- Acompanhamento da elaboração do Plano de Continuidade dos Negócios;
- Monitoramento das ações de cyber segurança, gestão e segurança de dados;
- Acompanhamento recorrente do Canal de denúncias, investigações e suas consequências junto a área de Compliance, com detalhamento daquelas que porventura estivessem relacionadas com fraudes;
- Acompanhamento recorrente do processo de identificação e reporte de casos ao COAF junto a área de Compliance;
- Acompanhamento do processo de gestão de riscos e discussão do mapa de riscos e controles correspondentes;

- Discussão do planejamento dos trabalhos anuais considerando as atividades de Compliance, Gestão de Riscos e Controles Internos para o ano de 2024;
- Acompanhamento recorrente junto ao Jurídico referente a processos em andamento e de riscos relacionados com a interpretação de Leis e Regulamentos;
- Acompanhamento junto a área de Governança referente a Aderência ao Código Brasileiro de Governança Corporativa (Pratique ou Explique), Aderência ao Novo Regulamento do Novo Mercado e preenchimento do Formulário de Referência;
- Acompanhamento e discussão de assuntos relacionados a Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD), bem como planos de ação relacionados a melhorias no processo para adequação à Lei; e
- Acompanhamento e discussão de assuntos relacionados a ESG, bem como planos de ação relacionados a melhorias de divulgação no Relatório de Sustentabilidade.

3. CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES:

Referente às Informações Financeiras Trimestrais – ITRs em 31 de março, 30 de junho e em 30 de setembro de 2023 e às demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, acompanhamos o processo preparação e de auditoria pelos auditores independentes e:

- Não houveram questões que pudessem prejudicar a independência dos auditores independentes para a emissão de seus de revisão sobre as ITRs e de assecuração razoável sobre as demonstrações financeiras do exercício social;
- Não houveram desacordos entre a administração e os auditores independentes sobre a elaboração das demonstrações financeiras que não tivessem sido devidamente esclarecidos;
- Não houveram restrições ao acesso a documentos e informações pelos auditores independentes para a realização dos seus trabalhos.
- Não existem ajustes significativos sugeridos pelos auditores independentes que não tenham sido nelas refletidos; e
- Os auditores independentes emitiram os relatórios de revisão das ITRs e o relatório sobre o exame de auditoria das demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023, sem ressalvas.

Dessa forma, o Comitê de Auditoria recomendou ao Conselho de Administração, no decorrer do exercício, a aprovação da divulgação Informações Financeiras Trimestrais – ITRs e das Demonstrações Financeiras correspondente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023 e o correspondente arquivamento no site da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, bem como o encaminhamento das demonstrações financeiras correspondente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023 para deliberação pelos acionistas em Assembleia Geral Ordinária.

No exercício de suas funções, ao fechamento de cada trimestre, o Comitê de Auditoria apresentou ao Conselho de Administração um resumo dos principais temas discutidos, as recomendações do Comitê sobre esses temas e as medidas que foram tomadas pela administração, não havendo nenhuma recomendação que esteja pendente de implementação, dentre as quais também destacamos:

- Plano de trabalho e orçamento do Comitê de Auditoria para 2023, compreendendo o Plano Anual da Auditoria Interna;
- Principais aspectos observados pela auditoria interna e suas recomendações;
- Ética e Compliance – aprimoramento de determinados processos do Canal Denúncias e reporte trimestral das atividades da área de Compliance, incluindo treinamentos e ações de comunicação;
- Gestão de Riscos – reporte do acompanhamento dos riscos críticos e significativos da Matriz de Riscos.

Porto Alegre, 07 de março de 2024

Comitê de Auditoria:

Manuela Turner Marquez Bergamasco
Conselheira Independente – Suplente

Clovis Antonio Pereira Pinto
Coordenador e Especialista

Maria Luiza dos Anjos Oliveira
Membro independente

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Para fins do disposto nos incisos V e VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, revisamos, discutimos e concordamos com as Informações Financeiras Trimestrais relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 da Melnick Desenvolvimento Imobiliários S.A.

Porto Alegre, 21 de março de 2024

Juliano Melnick
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Para fins do disposto nos incisos V e VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, revisamos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no relatório do auditor da DELOITTE TOUCHE TOHMATSU Auditores Independentes acerca das Informações Financeiras Trimestrais relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 da Melnick Desenvolvimento Imobiliários S.A.

Porto Alegre, 21 de março de 2024

Juliano Melnick
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores