

# Índice

## Dados da Empresa

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

## DFs Individuais

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

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	5
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6
--	---

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023	8
--------------------------------	---

Demonstração de Valor Adicionado	9
----------------------------------	---

## DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	11
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	12
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	13
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	14
--	----

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024	15
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023	16
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	17
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	18
--------------------------	----

Notas Explicativas	28
--------------------	----

## Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	60
--	----

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	61
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	62
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	63
--	----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Unidades)</b>	<b>Trimestre Atual 30/06/2024</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	206.269.341
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>206.269.341</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	2.308.417
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>2.308.417</b>

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/06/2024</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2023</b>
1	Ativo Total	1.239.338	1.261.636
1.01	Ativo Circulante	267.128	179.456
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	66	138
1.01.02	Aplicações Financeiras	238.913	151.311
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	238.913	151.311
1.01.02.01.03	Títulos e valores mobiliários	238.913	151.311
1.01.03	Contas a Receber	28.149	27.350
1.01.03.01	Clientes	245	5.161
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	27.904	22.189
1.01.04	Estoques	0	657
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	0	657
1.02	Ativo Não Circulante	972.210	1.082.180
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	322.829	324.537
1.02.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	57.831	57.202
1.02.01.02.02	Títulos e valores mobiliários	57.831	57.202
1.02.01.04	Contas a Receber	133.880	131.415
1.02.01.04.02	Imóveis a comercializar	0	20.455
1.02.01.04.03	Adiantamentos para futuros investimentos	124.567	102.159
1.02.01.04.04	Outras contas a receber	9.313	8.801
1.02.01.05	Estoques	10.332	0
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	120.786	135.920
1.02.01.09.05	Partes relacionadas	120.786	135.920
1.02.02	Investimentos	639.315	749.837
1.02.02.01	Participações Societárias	639.315	749.837
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	639.315	749.837
1.02.03	Imobilizado	9.957	7.685
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	7.031	7.443
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	2.926	242
1.02.04	Intangível	109	121
1.02.04.01	Intangíveis	109	121
1.02.04.01.02	Intangíveis	109	121

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/06/2024</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2023</b>
2	Passivo Total	1.239.338	1.261.636
2.01	Passivo Circulante	65.702	50.158
2.01.02	Fornecedores	2.531	1.694
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	2.531	1.694
2.01.03	Obrigações Fiscais	3.082	1.291
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	3.082	1.291
2.01.03.01.02	Impostos e contribuições correntes	3.082	1.291
2.01.05	Outras Obrigações	15.762	10.807
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	9.331	6.025
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	9.331	6.025
2.01.05.02	Outros	6.431	4.782
2.01.05.02.05	Outras contas a pagar	6.431	4.101
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	0	681
2.01.06	Provisões	44.327	36.366
2.01.06.02	Outras Provisões	44.327	36.366
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	44.327	36.366
2.02	Passivo Não Circulante	4.714	6.281
2.02.04	Provisões	4.714	6.281
2.02.04.02	Outras Provisões	4.714	6.281
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	4.714	6.281
2.03	Patrimônio Líquido	1.168.922	1.205.197
2.03.01	Capital Social Realizado	1.109.029	1.109.029
2.03.02	Reservas de Capital	-12.646	-19.453
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-12.646	-19.453
2.03.04	Reservas de Lucros	70.979	115.621
2.03.04.01	Reserva Legal	59.398	59.398
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	0	41.411
2.03.04.11	Plano de opção de ações	11.581	14.812
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	1.560	0

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/04/2024 à 30/06/2024</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2023 à 30/06/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	6.686	9.094	3.458	6.079
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-5.703	-10.223	-6.755	-11.728
3.03	Resultado Bruto	983	-1.129	-3.297	-5.649
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-40.397	-15.542	12.618	26.840
3.04.01	Despesas com Vendas	0	0	-27	-37
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-16.464	-29.714	-12.126	-26.360
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	-693	1.431	18.279	16.682
3.04.03.01	Provisões	-693	1.431	18.279	16.682
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-8.333	-11.453	-1.537	-3.205
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-14.907	24.194	8.029	39.760
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-39.414	-16.671	9.321	21.191
3.06	Resultado Financeiro	10.636	18.231	12.457	20.702
3.06.01	Receitas Financeiras	10.663	18.262	12.466	20.814
3.06.02	Despesas Financeiras	-27	-31	-9	-112
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-28.778	1.560	21.778	41.893
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-28.778	1.560	21.778	41.893
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-28.778	1.560	21.778	41.893
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,142	0,008	0,108	0,207
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	PN	-0,139	0,008	0,105	0,202

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/04/2024 à 30/06/2024</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2023 à 30/06/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	-28.778	1.560	21.778	41.893
4.03	Resultado Abrangente do Período	-28.778	1.560	21.778	41.893

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-16.981	-17.454
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-34.301	-28.393
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	1.560	41.893
6.01.01.02	Depreciação e amortização	1.542	1.592
6.01.01.03	Provisão para contingências, líquida	-1.567	-16.739
6.01.01.06	Provisão para participação nos resultados	417	-2.836
6.01.01.07	Resultado de equivalência patrimonial	-24.194	-39.760
6.01.01.09	Juros provisionados	-12.059	-12.543
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	17.320	10.939
6.01.02.01	Contas a receber	4.916	0
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	10.780	-185
6.01.02.03	Demais contas a receber	-6.227	-4.634
6.01.02.04	Fornecedores	837	244
6.01.02.06	Adiantamentos de clientes	-681	-936
6.01.02.07	Demais passivos	7.695	16.450
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	39.880	22.943
6.02.01	Títulos e valores mobiliários	-76.172	-32.811
6.02.05	Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	-3.802	-777
6.02.06	Aumento dos investimentos	74.661	7.799
6.02.07	Lucros recebidos	67.601	66.937
6.02.08	Aumento (redução) de adiantamento para futuro aumento de capital em sociedades investidas	-22.408	-18.205
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-22.971	-6.234
6.03.02	Partes relacionadas	18.440	27.766
6.03.05	Dividendos pagos	-41.411	-34.000
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-72	-745
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	138	910
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	66	165

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	1.109.029	-4.641	59.398	0	41.411	1.205.197
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.109.029	-4.641	59.398	0	41.411	1.205.197
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	3.576	0	0	-41.411	-37.835
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	-41.411	-41.411
5.04.08	Apropriação do Plano de Opção de ações – Stock Option	0	3.576	0	0	0	3.576
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	1.560	0	1.560
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	1.560	0	1.560
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.109.029	-1.065	59.398	1.560	0	1.168.922

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
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	12.930	-9.314	0	-56.300	-52.684
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	-23.000	-23.000
5.04.08	Apropriação do Plano de Opção de ações – Stock Option	0	3.616	0	0	0	3.616
5.04.09	Cancelamento de ações restritas	0	9.314	-9.314	0	0	0
5.04.10	Dividendos a distribuir	0	0	0	0	-33.300	-33.300
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	41.893	0	41.893
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	41.893	0	41.893
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.109.029	-9.816	54.204	41.893	0	1.195.310

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023</b>
7.01	Receitas	10.257	6.915
7.01.02	Outras Receitas	10.257	6.915
7.01.02.01	Incorporação, revenda de imóveis e serviços	10.257	6.915
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-28.899	-20.909
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-10.223	-11.728
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-18.676	-9.181
7.03	Valor Adicionado Bruto	-18.642	-13.994
7.04	Retenções	-111	15.090
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.542	-1.592
7.04.02	Outras	1.431	16.682
7.04.02.01	Provisões (reversões)	1.431	16.682
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-18.753	1.096
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	42.456	60.574
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	24.194	39.760
7.06.02	Receitas Financeiras	18.262	20.814
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	23.703	61.670
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	23.703	61.670
7.08.01	Pessoal	20.898	18.792
7.08.01.01	Remuneração Direta	11.173	12.171
7.08.01.02	Benefícios	1.840	1.621
7.08.01.03	F.G.T.S.	743	662
7.08.01.04	Outros	7.142	4.338
7.08.01.04.01	Participação dos empregados nos lucros	7.142	4.338
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.163	836
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	82	149
7.08.03.01	Juros	3	28
7.08.03.02	Aluguéis	51	36
7.08.03.03	Outras	28	85
7.08.03.03.01	Despesas financeiras - incluem variações monetárias	28	85
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	1.560	41.893
7.08.04.02	Dividendos	0	23.000
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	1.560	18.893

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/06/2024</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2023</b>
1	Ativo Total	2.455.854	2.421.373
1.01	Ativo Circulante	2.057.707	1.991.437
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	812	1.580
1.01.02	Aplicações Financeiras	499.878	397.595
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	499.878	397.595
1.01.02.01.03	Títulos e valores mobiliários	499.878	397.595
1.01.03	Contas a Receber	1.557.017	1.592.262
1.01.03.01	Clientes	1.521.910	1.563.361
1.01.03.01.01	Contas a receber	695.827	709.843
1.01.03.01.02	Imóveis a comercializar	826.083	853.518
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	35.107	28.901
1.02	Ativo Não Circulante	398.147	429.936
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	360.189	395.336
1.02.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	5.659	1.039
1.02.01.02.02	Aplicações Financeiras	5.659	1.039
1.02.01.04	Contas a Receber	353.721	394.075
1.02.01.04.01	Contas a receber	302.680	309.560
1.02.01.04.02	Imóveis a comercializar	36.007	71.000
1.02.01.04.03	Adiantamento para futuros investimentos	796	674
1.02.01.04.04	Outras contas a receber	14.238	12.841
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	809	222
1.02.01.09.05	Partes relacionadas	809	222
1.02.02	Investimentos	24.941	23.385
1.02.02.01	Participações Societárias	24.941	23.385
1.02.02.01.04	Participações em Controladas em Conjunto	24.941	23.385
1.02.03	Imobilizado	12.808	11.086
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	8.775	9.420
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	4.033	1.666
1.02.04	Intangível	209	129
1.02.04.01	Intangíveis	209	129
1.02.04.01.02	Intangível	209	129

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/06/2024</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2023</b>
2	Passivo Total	2.455.854	2.421.373
2.01	Passivo Circulante	721.455	685.825
2.01.02	Fornecedores	33.947	53.465
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	33.947	53.465
2.01.03	Obrigações Fiscais	21.378	27.953
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	21.378	27.953
2.01.03.01.02	Impostos e contribuições correntes	8.462	9.493
2.01.03.01.03	Impostos e contribuições diferidos	12.916	18.460
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	160.138	145.523
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	160.138	145.523
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	160.138	145.523
2.01.05	Outras Obrigações	443.155	400.127
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	6.838	43.406
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	6.838	43.406
2.01.05.02	Outros	436.317	356.721
2.01.05.02.04	Contas a pagar por aquisição de imóveis	73.958	68.511
2.01.05.02.05	Outras contas a pagar	38.757	52.674
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	323.602	235.536
2.01.06	Provisões	62.837	58.757
2.01.06.02	Outras Provisões	62.837	58.757
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	62.837	58.757
2.02	Passivo Não Circulante	447.100	410.844
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	160.796	139.736
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	160.796	139.736
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	160.796	139.736
2.02.02	Outras Obrigações	236.743	220.508
2.02.02.02	Outros	236.743	220.508
2.02.02.02.04	Contas a pagar por aquisição de imóveis	105.318	141.713
2.02.02.02.05	Adiantamento de clientes	131.425	78.795
2.02.03	Tributos Diferidos	21.799	16.807
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	21.799	16.807
2.02.04	Provisões	27.762	33.793
2.02.04.02	Outras Provisões	27.762	33.793
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	27.762	33.793
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.287.299	1.324.704
2.03.01	Capital Social Realizado	1.109.029	1.109.029
2.03.02	Reservas de Capital	-1.065	-4.641
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-12.646	-19.453
2.03.02.07	Plano de opção de ações	11.581	14.812
2.03.04	Reservas de Lucros	59.398	100.809
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	59.398	59.398
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	0	41.411
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	1.560	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	118.377	119.507

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/04/2024 à 30/06/2024</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2023 à 30/06/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	140.815	385.959	241.671	540.639
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-135.174	-326.195	-190.763	-438.664
3.03	Resultado Bruto	5.641	59.764	50.908	101.975
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-43.285	-73.764	-39.078	-73.143
3.04.01	Despesas com Vendas	-15.184	-29.819	-22.184	-37.572
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-19.294	-34.837	-14.491	-30.589
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	700	905	-2.998	-4.738
3.04.03.01	Provisões	700	905	-2.998	-4.738
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-11.932	-11.477	-525	-2.211
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	2.425	1.464	1.120	1.967
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-37.644	-14.000	11.830	28.832
3.06	Resultado Financeiro	20.351	44.565	23.904	40.398
3.06.01	Receitas Financeiras	21.204	49.480	25.370	42.545
3.06.02	Despesas Financeiras	-853	-4.915	-1.466	-2.147
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-17.293	30.565	35.734	69.230
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-6.571	-12.053	-7.740	-14.180
3.08.01	Corrente	-8.130	-13.010	-7.341	-12.125
3.08.02	Diferido	1.559	957	-399	-2.055
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-23.864	18.512	27.994	55.050
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-23.864	18.512	27.994	55.050

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/04/2024 à 30/06/2024</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2023 à 30/06/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-23.864	18.512	27.994	55.050
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-23.864	18.512	27.994	55.050
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-28.778	1.560	21.778	41.893
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	4.914	16.952	6.216	13.157

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	146.533	-16.140
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	17.556	73.309
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	30.565	69.230
6.01.01.02	Depreciação e amortização	2.098	2.078
6.01.01.03	Provisão para contingência, líquida	-3.358	5.103
6.01.01.04	Provisão para garantias, líquida	246	1.539
6.01.01.05	Provisão para distratos, líquida	1.442	14.125
6.01.01.06	Provisão para participação nos resultados	-281	-2.106
6.01.01.07	Resultado de equivalência patrimonial	-1.464	-1.967
6.01.01.10	Juros provisionados	-11.692	-14.693
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	154.984	-62.656
6.01.02.01	Contas a receber	20.896	-115.415
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	62.428	86.040
6.01.02.03	Demais contas a receber	-7.604	-835
6.01.02.04	Fornecedores	-19.517	21.192
6.01.02.05	Contas a pagar por aquisição de imóveis	-30.948	-1.419
6.01.02.06	Adiantamento de clientes	140.696	-70.775
6.01.02.07	Demais passivos	-10.967	18.556
6.01.03	Outros	-26.007	-26.793
6.01.03.01	Juros pagos	-12.997	-12.613
6.01.03.02	Imposto de renda e contribuição social pagos	-13.010	-14.180
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-85.678	-58.171
6.02.01	Títulos e valores mobiliários	-81.224	-54.713
6.02.04	Aumento de capital em controladas	-92	-2.007
6.02.05	Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	-3.900	-1.460
6.02.06	Aumento (redução) de adiantamento para futuro aumento de capital em sociedades investidas	-462	9
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-61.623	60.366
6.03.02	Partes relacionadas	-36.815	25.060
6.03.03	Captação de empréstimos e financiamentos	99.743	119.223
6.03.04	Amortização de empréstimos e financiamentos	-65.058	-44.952
6.03.05	Dividendos pagos	-41.411	-34.000
6.03.07	Movimentos de acionistas não controladores	-18.082	-4.965
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-768	-13.945
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	1.580	16.058
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	812	2.113

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>Participação dos Não Controladores</b>	<b>Patrimônio Líquido Consolidado</b>
5.01	Saldos Iniciais	1.109.029	-4.641	59.398	0	41.411	1.205.197	119.507	1.324.704
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.109.029	-4.641	59.398	0	41.411	1.205.197	119.507	1.324.704
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	3.576	0	0	-41.411	-37.835	-18.082	-55.917
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	3.468	3.468
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	-41.411	-41.411	-21.550	-62.961
5.04.08	Apropriação do Plano de Opção de ações – Stock Option	0	3.576	0	0	0	3.576	0	3.576
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	1.560	0	1.560	16.952	18.512
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	1.560	0	1.560	16.952	18.512
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.109.029	-1.065	59.398	1.560	0	1.168.922	118.377	1.287.299

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023****(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	12.930	-9.314	0	-56.300	-52.684	-4.965	-57.649
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	-23.000	-23.000	-4.965	-27.965
5.04.08	Apropriação do Plano de Opção de ações – Stock Option	0	3.616	0	0	0	3.616	0	3.616
5.04.09	Cancelamento de ações restritas	0	9.314	-9.314	0	0	0	0	0
5.04.10	Dividendos a distribuir	0	0	0	0	-33.300	-33.300	0	-33.300
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	41.893	0	41.893	13.157	55.050
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	41.893	0	41.893	13.157	55.050
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.109.029	-9.816	54.204	41.893	0	1.195.310	97.304	1.292.614

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023</b>
7.01	Receitas	395.965	553.002
7.01.02	Outras Receitas	395.965	553.002
7.01.02.01	Incorporação, revenda de imóveis e serviços	395.965	553.002
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-376.462	-485.338
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-326.195	-438.664
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-50.267	-46.674
7.03	Valor Adicionado Bruto	19.503	67.664
7.04	Retenções	-1.193	-6.816
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.098	-2.078
7.04.02	Outras	905	-4.738
7.04.02.01	Provisões (reversões)	905	-4.738
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	18.310	60.848
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	50.944	44.512
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.464	1.967
7.06.02	Receitas Financeiras	49.480	42.545
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	69.254	105.360
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	69.254	105.360
7.08.01	Pessoal	23.716	21.482
7.08.01.01	Remuneração Direta	12.270	13.141
7.08.01.02	Benefícios	2.159	2.303
7.08.01.03	F.G.T.S.	352	869
7.08.01.04	Outros	8.935	5.169
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	22.059	26.543
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	4.967	2.285
7.08.03.01	Juros	21	52
7.08.03.02	Aluguéis	51	138
7.08.03.03	Outras	4.895	2.095
7.08.03.03.01	Despesas financeiras - incluem variações monetárias	4.895	2.095
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	1.560	41.893
7.08.04.02	Dividendos	0	23.000
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	1.560	18.893
7.08.05	Outros	16.952	13.157
7.08.05.01	Participação de minoritários no resultado	16.952	13.157

## Comentário do Desempenho



# Relatório da Administração 2T24

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 30 de junho de 2024.

## Comentário do Desempenho

# Nós somos a Melnick

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

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

Em constante evolução com o mercado imobiliário.

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

## NOSSOS NÚMEROS

200

Torres Construídas

1.5 milhão

de m<sup>2</sup> construídos

10 mil

Unidades Entregues

O Mais Alto Padrão de Qualidade.

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



## Comentário do Desempenho



## Mensagem da Administração

Prezados acionistas, a Melnick, se solidariza com a população gaúcha, nossos colaboradores, clientes e todos os afetados por essa tragédia e lamenta o grande impacto causado pelas enchentes que atingiram todo o Estado do Rio Grande do Sul. Durante as enchentes nos concentramos em priorizar o bem-estar e segurança de nossos colaboradores e das comunidades afetadas, atuamos de maneira conjunta com nossos colaboradores, parceiros e fornecedores, contribuindo e participando de ações de auxílio aos resgates e de amparo para a população atingida.

O estado do RGS foi duramente assolado pelas enchentes ocorridas em maio deste ano, tornando o segundo trimestre de 2024 atípico. Face a esta situação, optamos por não realizar lançamentos e focamos nossos esforços em ajuda comunitária. <sup>1</sup>Subsequentemente foram lançados no 3T24 três empreendimentos, totalizando um VGV de R\$ 283,2 milhões (R\$ 189,4 milhões % Melnick) com uma VSO de superior a 40%. Os lançamentos no ano totalizam R\$ 806,5 milhões no % Melnick e representam 84,3% de participação no volume total lançado e 10,2% de crescimento no % Melnick em relação ao volume lançado no ano passado no % Melnick.

Em função das cheias, nossos stands e canteiros de obras ficaram temporariamente fechados. Atualmente todos os stands já estão abertos e sentimos no mês de junho uma recuperação importante no volume de vendas, enquanto os canteiros de obras estão retornando próximo ao seu ritmo normal. As vendas líquidas, totalizaram R\$ 61,0 milhões (% Melnick) no 2T24, sendo está a totalidade em vendas de estoques. As vendas no semestre totalizaram R\$ 432,9 milhões e apresentam 4% de crescimento em relação ao 6M23. <sup>1</sup>A recuperação do volume de vendas se manteve subsequentemente no 3T24 e até a presente data já estamos com aproximadamente R\$ 100 milhões em vendas líquidas (% Melnick), os números mais recentes em lançamentos e vendas nos deixam otimistas em relação a recuperação do nosso estado e mercado para o futuro.

Encerramos o 2T24 com R\$ 1,2 bilhões de VGV (% Melnick) em estoque. Do estoque concluído, que representa R\$ 270,3 milhões destes, estão classificados em comercialização imediata R\$ 150,6 milhões e R\$ 119,6, ou 44,2%, estão classificados como estoque locação. Em nosso modelo de locação, oferecemos aos nossos clientes um modelo de locação com opção de compra. Neste modelo as unidades em estoque rentabilizam a carteira com receitas de aluguéis, e, caso o locatário opte em exercer a opção, ele pode utilizar os valores pagos em caráter de aluguel como entrada no momento da compra.

Neste trimestre após as enchentes, o lanbank foi reavaliado. Entendemos que R\$ 438 milhões correspondentes a 5 terrenos ou fases, adquiridos, quase na totalidade, em permuta, perderam atratividade e portando foram distratados e removidos do landbank. Atualmente temos R\$ 2,7 Bilhões de VGV (% Melnick) em land bank, compostos por 29 terrenos ou fases, sendo que 35% do nosso land bank já possui projeto aprovado com VGV potencial de R\$ 938,9 milhões (% Melnick).

No trimestre não realizamos entregas e no semestre entregamos um empreendimento totalizando um VGV de R\$ 99,9 milhões (R\$ 71,4 milhões % Melnick) com 96% das unidades comercializadas. Após as enchentes aproximadamente R\$ 365 milhões de VGV foram deslocados temporalmente no cronograma de entregas.

A Receita Líquida do trimestre totalizou, aproximadamente, R\$ 140,8 milhões e no semestre R\$ 385,9 milhões. Nosso Lucro Bruto totalizou R\$ 5,6 milhões no trimestre e no semestre totalizou R\$ 59,8 milhões respectivamente, com margem bruta ajustada de 8,61% e 19,2%. O Lucro Líquido totalizou, aproximadamente, R\$ -28,7 milhões no trimestre e no semestre R\$ 1,6 milhões com margem líquida<sup>2</sup> antes da participação dos minoritários de -16,9% e 4,8%.

Encerramos o ano com um contas a receber total de R\$ 1,8 bilhão, destes R\$ 211,9 oriundos de clientes com alienação fiduciária e R\$ 90,4 de clientes em repasse bancário.

Possuímos uma sólida posição de caixa e títulos e valores mobiliários de R\$ 506,3 milhões e um caixa líquido de R\$ 185,4 milhões. O caixa líquido atualmente representa 15,9% do patrimônio líquido. Em nossa estrutura de capital, não possuímos dívida corporativa e a dívida está 99,9% concentrada em contratos de SFH que são integralmente garantidos pelos recebíveis ou estoque dos projetos. O caixa líquido ajustado, desprezando os contratos de SFH, totaliza R\$ 506,0 milhões e representa 43,3% do patrimônio líquido. Neste trimestre a geração de caixa foi de R\$ 19,0 milhões e no semestre de R\$ 60,4 milhões, desconsiderando R\$ 41,4 milhões de pagamento de dividendos realizado no 2T24.

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

## Comentário do Desempenho



## Desempenho Operacional

### Lançamentos

No segundo trimestre de 2024, não foram realizados lançamentos devido a situação de calamidade da qual o Estado vêm se recuperando. No semestre, os lançamentos representam um total de R\$ 674 milhões de VGV bruto (R\$ 617 milhões no % Melnick), representando um crescimento de 20% no VGV bruto e 43% (% Melnick) em relação ao mesmo período do ano anterior. Destacamos que os lançamentos do semestre (% Melnick), representam 84% do volume lançado em 2023.

Subsequente ao segundo trimestre de 2024, já foram realizados três lançamentos no total de R\$ 283 milhões de VGV bruto (R\$ 189 milhões % Melnick). No ano, os lançamentos representam um total de R\$ 957 milhões de VGV bruto (R\$ 806 milhões no % Melnick), representando um crescimento de 10% no VGV Melnick em relação ao ano de 2023 e uma participação de 84% no volume total lançado.

### Vendas brutas, líquidas e VSOs

No segundo trimestre de 2024, as vendas brutas e líquidas foram de, respectivamente, R\$ 92 milhões e R\$ 61 milhões (% Melnick). No semestre as vendas brutas e líquidas foram de, respectivamente, R\$ 521 milhões e R\$ 433 milhões (% Melnick), representando um crescimento de 4% das vendas líquidas em relação ao mesmo período do ano anterior. Neste trimestre os plantões de vendas foram temporariamente fechados e atuaram nas frentes de enfrentamento aos impactos causados pelas enchentes que atingiram todo o Estado como ponto logístico para recebimento e distribuição de doações, bem como centro de acolhimento de pessoas. No mês de junho sentimos uma recuperação importante no volume de vendas e está a recuperação do volume de vendas se manteve subsequentemente no 3T24 e até a presente data já estamos com aproximadamente R\$ 100 milhões em vendas líquidas (% Melnick) no trimestre em andamento.

### Estoque

Encerramos o segundo trimestre de 2024 com R\$ 1.194,6 milhões em estoques (% Melnick). Do total do estoque, 77% se referem a unidades em construção e 23% a unidades concluídas. Segregamos o estoque pronto em dois grupos, estoque pronto de comercialização que representa 56% do estoque concluído, que depende de iniciativas e de esforço comercial para comercialização e em estoque de locação que representa 44% 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 aluguéis, e, caso o locatário opte em exercer a opção, ele pode utilizar os valores pagos em caráter de aluguel como entrada no momento da compra.

## Comentário do Desempenho

# Desempenho Operacional

## Landbank

Neste trimestre após as enchentes, o landbank foi reavaliado. Foram baixados R\$ 438 milhões de VGV potencial no % Melnick correspondentes a 5 terrenos ou fases, quase, na totalidade adquiridos em permuta. O land bank encerrou o segundo trimestre de 2024 com R\$ 2,7 bilhões em VGV potencial (% Melnick), sendo que R\$ 939 milhões em projetos já aprovados, correspondentes a 35% do landbank.

## Entregas e execução de empreendimentos

No segundo trimestre de 2024, não foram realizadas entregas de empreendimentos. Em 31 de março de 2024 a Companhia possuía 24 canteiros ativos sendo 16 da incorporadora, 6 da urbanizadora e 2 da marca open, totalizando 4.396 unidades em construção ou 695.684 m<sup>2</sup> em construção.

## Repasse e recebimento

No segundo trimestre de 2024, o total de recebimento de clientes foi de R\$ 234 milhões, dos quais R\$ 159 milhões ou 68% referentes as unidades em construção e R\$ 75 milhões ou 32% referentes as unidades concluídas. No semestre, o total de recebimento de clientes foi de R\$ 494 milhões, dos quais R\$ 356 milhões ou 72% referentes as unidades em construção e R\$ 138 milhões ou 28% referentes as unidades concluídas. No semestre

# Desempenho Econômico Financeiro

## Receita líquida

No segundo trimestre de 2024, obtivemos uma receita operacional líquida de R\$ 141 milhões, apresentando uma redução de 42% em relação ao 2T23. No semestre a receita líquida operacional totalizou R\$ 386 milhões, apresentando uma redução de 29% em relação ao segundo semestre de 2023. Esta redução de receita deve-se principalmente pelos impactos diretos e indiretos causados pelas enchentes.

## Lucro bruto e margem bruta

No segundo trimestre o lucro bruto foi de R\$ 6 milhões e a margem bruta foi de 8,6%, expurgando os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo. No semestre o lucro bruto e a margem bruta apresentam uma redução de 41% e de 9% quando comparados ao mesmo período do ano anterior.

## Comentário do Desempenho

# Desempenho Econômico Financeiro

## Despesas comerciais, gerais e administrativas e outras despesas

No segundo trimestre de 2024, as despesas operacionais totalizaram R\$ 45,7 milhões. No trimestre as despesas comerciais totalizaram R\$ 15 milhões ou 33% das despesas operacionais, as despesas administrativas totalizaram R\$ 19 milhões ou 42% das despesas operacionais e a rubrica de outras despesas líquidas totalizou R\$ 11 milhões ou 25% das despesas operacionais. No primeiro semestre de 2024, as despesas operacionais totalizaram R\$ 75 milhões. As despesas comerciais totalizaram R\$ 29 milhões ou 40% das despesas operacionais, as despesas administrativas totalizaram R\$ 35 milhões ou 46% das despesas operacionais e a rubrica de outras despesas líquidas totalizou R\$ 11 milhões ou 14% das despesas operacionais.

## Resultado financeiro

Encerramos o segundo trimestre de 2024 com resultado financeiro positivo em R\$ 13,9 milhões. No semestre o resultado financeiro positivo foi de R\$ 30,1 milhões. O resultado financeiro representou um crescimento de 7,7% em relação ao primeiro trimestre de 2023.

## EBITDA

No segundo trimestre de 2024, o EBITDA da Companhia alcançou R\$ -30,1 milhões, e a margem EBITDA atingiu -21%, expurgando os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo. O EBITDA no primeiro trimestre apresentou uma redução de 192% em relação ao primeiro trimestre de 2023. No semestre o EBITDA alcançou R\$ 2,5 milhões, e a margem EBITDA atingiu 0,7%, expurgando os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo.

## Lucro líquido e margem líquida

No segundo trimestre de 2024 o lucro líquido foi de R\$ -28,9 milhões e a margem líquida antes dos minoritários foi de -16,9%. No semestre o lucro líquido e a margem líquida<sup>1</sup> apresentaram uma redução de 96% e 53%, quando comparados ao mesmo período do ano anterior.

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

## Comentário do Desempenho

# Liquidez e Endividamento

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 30 de junho de 2024, era de 2,1x e 2,9x, respectivamente.

## Caixa equivalentes de caixa e valores mobiliários

Ao final do segundo trimestre de 2024, a posição de Caixa da Companhia, incluindo títulos e valores mobiliários, era de R\$ 506,4 milhões, representando um crescimento de 12% em relação ao segundo trimestre de 2023.

## Contas a receber

Encerramos o segundo trimestre de 2024 com saldo de Contas a Receber totalizando R\$ 1,8 bilhão dos quais, R\$ 1,7 bilhão estão a vencer. O Contas a Receber de unidades concluídas encerrou o segundo trimestre de 2024 totalizando R\$ 282 milhões após a provisão para distratos de R\$ 20,4 milhões.

## Endividamento

Com dívida bruta de R\$ 320,9 milhões dos quais 49,9% estão classificados a curto prazo 50,1% a longo prazo. A companhia registrou ao final do segundo trimestre, uma posição de caixa e equivalentes de R\$ 506,3 milhões, e, um saldo de caixa líquido positivo de R\$ 185,4 milhões, ante caixa líquido positivo de R\$ 181,2 milhões no segundo trimestre de 2023.

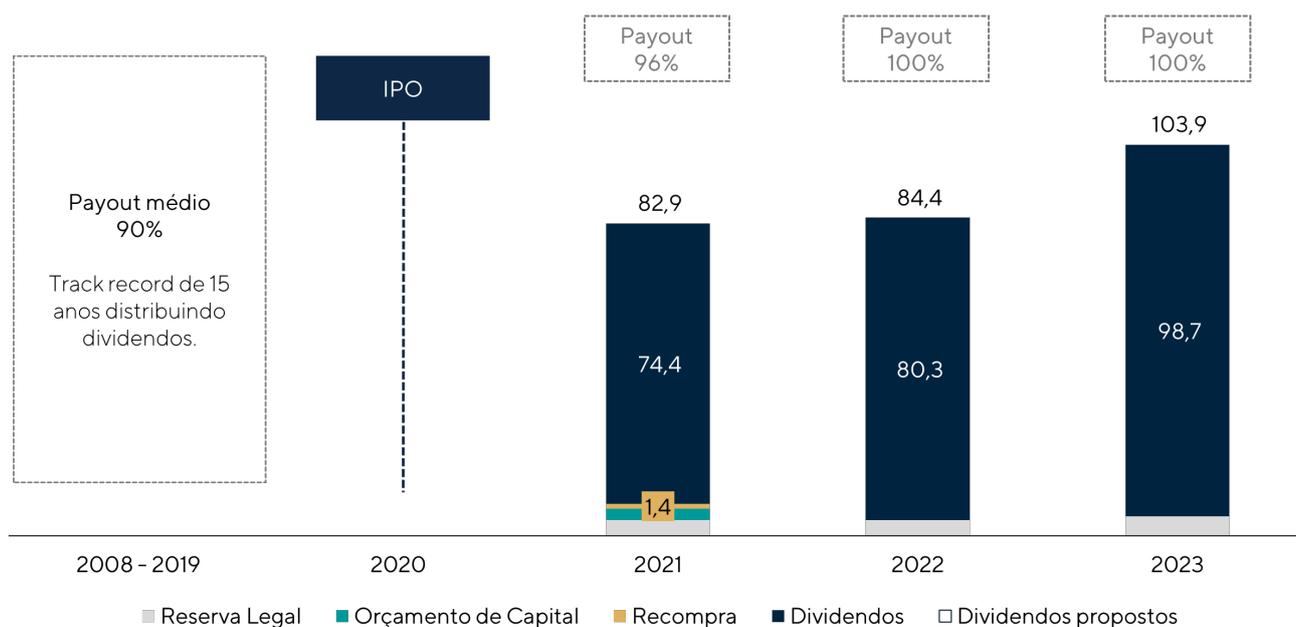
Comentário do Desempenho

# Remuneração aos acionistas

A Lei das Sociedades por Ações e o Estatuto Social da empresa exigem a realização de Assembleia Geral Ordinária de acionistas até dia 30 de abril de cada ano, momento em que os acionistas deliberarão sobre a proposta do Conselho de Administração. Dentre outras realizações, os acionistas devem decidir a respeito da distribuição dos dividendos anuais da Companhia, de modo que todos os acionistas, na data de declaração dos dividendos, têm direito ao recebimento destes dividendos mínimos obrigatórios. Nossos acionistas também deliberarão sobre a destinação do lucro líquido da Companhia do exercício social anterior, a partir da proposta do Conselho de Administração. Para fins da Lei das Sociedades por Ações, o lucro líquido é definido como o resultado do exercício que remanescer depois de deduzidos os prejuízos acumulados de exercícios sociais anteriores, os montantes relativos ao imposto de renda e a contribuição social e quaisquer valores destinados ao pagamento de participações estatutárias de empregados e administradores no lucro da empresa.

O dividendo obrigatório da Melnick é de no mínimo 25% do lucro líquido ajustado, na forma da Lei das Sociedades por Ações e do Estatuto Social, apurado nas demonstrações financeiras não consolidadas. A declaração anual de dividendos, incluindo o pagamento de dividendos além do dividendo mínimo obrigatório, exige aprovação em Assembleia Geral Ordinária por maioria de votos de acionistas titulares das ações da Melnick e irá depender de diversos fatores, tais como os resultados operacionais, condição financeira, necessidades de caixa e perspectivas futuras da empresa, dentre outros fatores que o Conselho de Administração e acionistas julguem relevantes.

O gráfico abaixo representa o histórico de destinação do lucro líquido.



## 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 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 2024 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 30 de junho de 2024.

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 30 de junho de 2024, os serviços de auditoria independente na Companhia, realizados pela Deloitte Auditores Independentes S/S Ltda, contemplaram o exame das demonstrações financeiras. O montante de honorários realizados com os auditores independentes para exercício de 30 de junho de 2024 é de R\$ 82 mil, no ano de 2024 o montante de honorários realizado com os auditores independentes foi de \$ 164 mil.

## Comentário do Desempenho



## Notas Explicativas

# Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e suas Controladas

Relatório sobre a Revisão de  
Informações Trimestrais dos  
Períodos de Três e Seis Meses  
Findos em 30 de Junho de 2024

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

## RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

Aos Administradores e Acionistas da  
Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.

### **Introdução**

Revisamos as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, referentes ao trimestre findo em 30 de junho de 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e seis meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações financeiras intermediárias individuais de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e das informações financeiras intermediárias consolidadas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) e com a norma internacional IAS 34 - “Interim Financial Reporting”, emitida pelo “International Accounting Standards Board - IASB”, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações financeiras intermediárias com base em nossa revisão.

### **Alcance da revisão**

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - “Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity”, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis, e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

### **Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas**

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas incluídas nas informações trimestrais anteriormente referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) e com a norma internacional IAS 34, aplicáveis à elaboração de ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM.

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](http://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](http://www.deloitte.com).

**Ênfase**

Conforme descrito na nota explicativa nº 2, as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, foram elaboradas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) e com a norma internacional IAS 34, 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 da Administração da Companhia quanto à aplicação da norma brasileira NBC TG 47 - Receita de Contrato com Cliente, alinhada com aquela manifestada pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18. Nossa conclusão não contém ressalva relacionada a esse assunto.

**Outros assuntos***Demonstrações do valor adicionado*

As informações financeiras intermediárias anteriormente referidas incluem as demonstrações do valor adicionado - DVA, individual e consolidada, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da norma internacional IAS 34, aplicável às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das ITR, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias e os registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na norma brasileira NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa norma e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 08 de agosto 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 30 DE JUNHO DE 2024 E 31 DE DEZEMBRO DE 2023  
(Em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Nota	Controladora		Consolidado	
		30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
<b>CIRCULANTE</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	4	66	138	812	1.580
Títulos e valores mobiliários	5	238.913	151.311	499.878	397.595
Contas a receber	6	245	5.161	695.827	709.843
Imóveis a comercializar	7	-	657	826.083	853.518
Demais contas a receber		27.904	22.188	35.107	28.901
		<b>267.128</b>	<b>179.455</b>	<b>2.057.707</b>	<b>1.991.437</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>					
<i>Realizável a longo prazo</i>					
Títulos e valores mobiliários	5	57.831	57.202	5.659	1.039
Contas a receber	6	-	-	302.680	309.560
Imóveis a comercializar	7	10.332	20.455	36.007	71.000
Adiantamentos para futuros investimentos	20.a	124.567	102.159	796	674
Partes relacionadas	20.a	120.786	135.920	809	222
Demais contas a receber		9.313	8.801	14.238	12.841
		<b>322.829</b>	<b>324.537</b>	<b>360.189</b>	<b>395.336</b>
Investimentos	8.a	639.315	749.837	24.941	23.385
Direito de uso		2.926	242	4.033	1.666
Imobilizado		7.031	7.443	8.775	9.420
Intangível		109	121	209	129
		<b>972.210</b>	<b>1.082.180</b>	<b>398.147</b>	<b>429.936</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>1.239.338</b>	<b>1.261.635</b>	<b>2.455.854</b>	<b>2.421.373</b>

As notas explicativas da administração são parte integrantes das informações financeiras trimestrais.

**Notas Explicativas****MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E SUAS CONTROLADAS****BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 30 DE JUNHO DE 2024 E 31 DE DEZEMBRO DE 2023**  
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>					
<b>CIRCULANTE</b>					
Fornecedores		2.531	1.694	33.948	53.465
Contas a pagar por aquisição de imóveis	9	-	-	73.958	68.511
Empréstimos e financiamentos	10	-	-	160.138	145.523
Impostos e contribuições a recolher		3.082	1.291	8.462	9.493
Contribuições sociais diferidos		-	-	12.916	18.460
Adiantamentos de clientes	11	-	681	323.602	235.536
Provisão para perdas em sociedades controladas	8.a	39.174	31.629	-	-
Provisões	12	5.153	4.737	62.837	58.757
Partes relacionadas	19.a	9.331	6.025	6.838	43.406
Demais contas a pagar		6.431	4.100	38.757	52.674
		<b>65.702</b>	<b>50.157</b>	<b>721.456</b>	<b>685.825</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>					
Adiantamentos de clientes	11	-	-	131.425	78.795
Contas a pagar por aquisição de imóveis	9	-	-	105.318	141.713
Provisões	12	4.714	6.281	27.762	33.793
Empréstimos e financiamentos	10	-	-	160.796	139.736
Imposto de renda e contribuição social diferidos	13	-	-	21.799	16.807
Demais contas a pagar		-	-	-	-
		<b>4.714</b>	<b>6.281</b>	<b>447.100</b>	<b>410.844</b>
<b>Total dos passivos</b>		<b>70.416</b>	<b>56.438</b>	<b>1.168.556</b>	<b>1.096.669</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>					
Capital social	14				
	14.a	1.109.029	1.109.029	1.109.029	1.109.029
Ações restritas e em tesouraria	14.b	(12.646)	(19.453)	(12.646)	(19.453)
Plano de opção de ações	14.c	11.581	14.812	11.581	14.812
Reservas de lucros	14.d.e.	59.398	59.398	59.398	59.398
Lucros acumulados		1.560	-	1.560	-
Dividendos adicionais propostos	14.f	-	41.411	-	41.411
		<b>1.168.922</b>	<b>1.205.197</b>	<b>1.168.922</b>	<b>1.205.197</b>
Participação dos não controladores		-	-	118.377	119.507
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>1.168.922</b>	<b>1.205.197</b>	<b>1.287.299</b>	<b>1.324.704</b>
<b>TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<b>1.239.338</b>	<b>1.261.635</b>	<b>2.455.855</b>	<b>2.421.373</b>

As notas explicativas da administração são parte integrantes das informações financeiras trimestrais.

**Notas Explicativas****MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E SUAS CONTROLADAS****DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2024 E DE 2023**

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

Nota	Controladora				Consolidado				
	01/04/2024	01/01/2024	01/04/2023	01/01/2023	01/04/2024	01/01/2024	01/04/2023	01/01/2023	
	a	a	a	a	a	a	a	a	
	<b>30/06/2024</b>	<b>30/06/2024</b>	<b>30/06/2023</b>	<b>30/06/2023</b>	<b>30/06/2024</b>	<b>30/06/2024</b>	<b>30/06/2023</b>	<b>30/06/2023</b>	
<b>OPERAÇÕES</b>									
Receita	15	6.686	9.094	3.458	6.079	140.815	385.959	241.671	540.639
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	16.a	(5.703)	(10.223)	(6.755)	(11.728)	(135.174)	(326.195)	(190.763)	(438.664)
<b>LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO</b>		<b>983</b>	<b>(1.129)</b>	<b>(3.297)</b>	<b>(5.649)</b>	<b>5.641</b>	<b>59.764</b>	<b>50.908</b>	<b>101.975</b>
<b>DESPESAS OPERACIONAIS</b>									
Comerciais	16.b	-	-	(27)	(37)	(15.184)	(29.819)	(22.184)	(37.572)
Gerais e administrativas	16.b	(12.429)	(22.689)	(8.666)	(18.990)	(15.259)	(27.812)	(11.031)	(23.219)
Remuneração da Administração	20.c	(4.035)	(7.025)	(3.460)	(7.370)	(4.035)	(7.025)	(3.460)	(7.370)
Provisões	12.e	(693)	1.431	18.279	16.682	700	905	(2.998)	(4.738)
Outras despesas operacionais, líquidas	18	(8.333)	(11.453)	(1.537)	(3.205)	(11.932)	(11.477)	(525)	(2.211)
		<b>(25.490)</b>	<b>(39.736)</b>	<b>4.589</b>	<b>(12.920)</b>	<b>(45.710)</b>	<b>(75.228)</b>	<b>(40.198)</b>	<b>(75.110)</b>
<b>LUCRO (PREJUÍZO) OPERACIONAL</b>		<b>(24.507)</b>	<b>(40.865)</b>	<b>1.292</b>	<b>(18.569)</b>	<b>(40.069)</b>	<b>(15.464)</b>	<b>10.710</b>	<b>26.865</b>
<b>RESULTADO DAS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS</b>									
Equivalência patrimonial	8	(14.907)	24.194	8.029	39.760	2.425	1.464	1.120	1.967
		<b>(14.907)</b>	<b>24.194</b>	<b>8.029</b>	<b>39.760</b>	<b>2.425</b>	<b>1.464</b>	<b>1.120</b>	<b>1.967</b>
<b>RESULTADO FINANCEIRO</b>									
Despesas financeiras	17	(27)	(31)	(9)	(112)	(853)	(4.915)	(1.466)	(2.147)
Receitas financeiras	17	10.663	18.262	12.466	20.814	21.204	49.480	25.370	42.545
		<b>10.636</b>	<b>18.231</b>	<b>12.457</b>	<b>20.702</b>	<b>20.351</b>	<b>44.565</b>	<b>23.904</b>	<b>40.398</b>
<b>Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social</b>		<b>(28.778)</b>	<b>1.560</b>	<b>21.778</b>	<b>41.893</b>	<b>(17.293)</b>	<b>30.565</b>	<b>35.734</b>	<b>69.230</b>
<b>IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL</b>									
Imposto de renda e contribuição social - correntes	19	-	-	-	-	(8.130)	(13.010)	(7.341)	(12.125)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	19	-	-	-	-	1.559	957	(399)	(2.055)
<b>LUCRO LÍQUIDO (PREJUÍZO) DOS PERÍODOS</b>		<b>(28.778)</b>	<b>1.560</b>	<b>21.778</b>	<b>41.893</b>	<b>(23.864)</b>	<b>18.512</b>	<b>27.994</b>	<b>55.050</b>
<b>LUCRO (PREJUÍZO) DOS PERÍODOS ATRIBUÍVEL A</b>									
Acionistas						(28.778)	1.560	21.778	41.893
Participação dos não controladores						4.914	16.952	6.216	13.157
		<b>(23.864)</b>	<b>18.512</b>	<b>27.994</b>	<b>55.050</b>	<b>(23.864)</b>	<b>18.512</b>	<b>27.994</b>	<b>55.050</b>
<b>LUCRO (PREJUÍZO) POR AÇÃO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS DA COMPANHIA DURANTE OS PERÍODOS - R\$</b>									
Lucro (prejuízo) básico por ação	14.f	(0,142)	0,008	0,108	0,207				
Lucro (prejuízo) diluído por ação	14.f	(0,139)	0,008	0,105	0,202				

As notas explicativas da administração são parte integrantes das informações financeiras trimestrais.

**Notas Explicativas****MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E SUAS CONTROLADAS****DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE PARA OS PERÍODOS FINDOS**

EM 30 DE JUNHO DE 2024 E DE 2023

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

	<b>Controladora</b>				<b>Consolidado</b>			
	<b>01/04/2024</b> a	<b>01/01/2024</b> a	<b>01/04/2023</b> a	<b>01/01/2023</b> a	<b>01/04/2024</b> a	<b>01/01/2024</b> a	<b>01/04/2023</b> a	<b>01/01/2023</b> a
	<b>30/06/2024</b>	<b>30/06/2024</b>	<b>30/06/2023</b>	<b>30/06/2023</b>	<b>30/06/2024</b>	<b>30/06/2024</b>	<b>30/06/2023</b>	<b>30/06/2023</b>
LUCRO LÍQUIDO (PREJUÍZO) DOS EXERCÍCIOS	(28.778)	1.560	21.778	41.893	(23.864)	18.512	27.994	55.050
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>RESULTADO ABRANGENTE DOS PERÍODOS</b>	<b>(28.778)</b>	<b>1.560</b>	<b>21.778</b>	<b>41.893</b>	<b>(23.864)</b>	<b>18.512</b>	<b>27.994</b>	<b>55.050</b>
RESULTADO ABRANGENTE DOS EXERCÍCIOS ATRIBUÍVEL A								
Acionistas					(28.778)	1.560	21.778	41.893
Participação dos não controladores					4.914	16.952	6.216	13.157
					<b>(23.864)</b>	<b>18.512</b>	<b>27.994</b>	<b>55.050</b>

As notas explicativas da administração são parte integrantes das informações financeiras trimestrais.

**Notas Explicativas****MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E SUAS CONTROLADAS****DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS PERÍODOS  
FINDOS****EM 30 DE JUNHO DE 2024 E EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023****(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			Total			
	Capital social	Ações em tesouraria	Opção de ações	Legal	Retenção de lucros	Lucros acumulados				Dividendos adicionais propostos
<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022</b>	<b>1.109.029</b>	<b>(31.692)</b>	<b>8.946</b>	<b>31.826</b>	<b>31.692</b>	<b>-</b>	<b>56.300</b>	<b>1.206.101</b>	<b>89.112</b>	<b>1.295.213</b>
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
Apropriação da 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	-	-	-
<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023</b>	<b>1.109.029</b>	<b>(19.453)</b>	<b>14.812</b>	<b>37.020</b>	<b>22.378</b>	<b>-</b>	<b>41.411</b>	<b>1.205.197</b>	<b>119.507</b>	<b>1.324.704</b>
Ações em tesouraria:										
Apropriação do plano de opção - <i>Stock options</i>	14.c	-	-	3.576	-	-	-	3.576	-	3.576
Concessão de ações - <i>Stock options</i>	14.c	-	6.807	(6.807)	-	-	-	-	-	-
Capital social:										
Aumento de capital	14.a	-	-	-	-	-	-	-	3.468	3.468
Destinação de lucros:										
Lucro líquido do período		-	-	-	-	1.560	-	1.560	16.952	18.512
Dividendos pagos	14.f	-	-	-	-	-	(41.411)	(41.411)	(21.550)	(62.961)
<b>SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2024</b>	<b>1.109.029</b>	<b>(12.646)</b>	<b>11.581</b>	<b>37.020</b>	<b>22.378</b>	<b>1.560</b>	<b>-</b>	<b>1.168.922</b>	<b>118.377</b>	<b>1.287.299</b>

As notas explicativas da administração são parte integrantes das informações financeiras trimestrais.

**Notas Explicativas****MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E SUAS CONTROLADAS****DEMONSTRAÇÕES DO FLUXOS DE CAIXA PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2024 E DE 2023**

(Em milhares de reais - R\$)

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>01/01/2024</b> <b>a</b> <b>30/06/2024</b>	<b>01/01/2023</b> <b>a</b> <b>30/06/2023</b>	<b>01/01/2024</b> <b>a</b> <b>30/06/2024</b>	<b>01/01/2023</b> <b>a</b> <b>30/06/2023</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>				
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	1.560	41.893	30.565	69.230
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:				
Equivalência patrimonial	(24.194)	(39.760)	(1.464)	(1.967)
Depreciações e amortizações	1.542	1.592	2.098	2.078
Provisão para contingências, líquida	(1.567)	(16.739)	(3.358)	5.103
Provisão para garantias, líquida	-	-	246	1.539
Provisão para distratos, líquida	-	-	1.442	14.125
Provisão para participação nos resultados	417	(2.836)	(281)	(2.106)
Juros provisionados	(12.059)	(12.543)	(11.692)	(14.693)
Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:				
Contas a receber	4.916	-	20.896	(115.415)
Imóveis a comercializar	10.780	(185)	62.428	86.040
Demais contas a receber	(6.227)	(4.634)	(7.604)	(835)
Fornecedores	837	244	(19.517)	21.192
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	(30.948)	(1.419)
Adiantamentos de clientes	(681)	(936)	140.696	(70.775)
Demais passivos	7.695	16.450	(10.967)	18.557
<b>Caixa (aplicado nas) gerado pelas operações</b>	<b>(16.981)</b>	<b>(17.453)</b>	<b>172.540</b>	<b>10.654</b>
Juros pagos	-	-	(12.997)	(12.613)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(13.010)	(14.180)
<b>Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais</b>	<b>(16.981)</b>	<b>(17.453)</b>	<b>146.533</b>	<b>(16.139)</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>				
Títulos e valores mobiliários	(76.172)	(32.811)	(81.224)	(54.713)
Aquisição (baixas) de bens do ativo imobilizado e intangível	(3.802)	(777)	(3.900)	(1.460)
Aumento (redução) dos investimentos	74.661	7.799	(92)	(2.007)
Dividendos recebidos	67.601	66.937	-	-
Aumento (redução) de adiantamento para futuro aumento de capital em sociedades investidas	(22.408)	(18.205)	(462)	9
<b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento</b>	<b>39.880</b>	<b>22.942</b>	<b>(85.678)</b>	<b>(58.171)</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>				
De terceiros:				
Ingresso de novos empréstimos e financiamentos	-	-	99.743	119.223
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures	-	-	(65.058)	(44.952)
	-	-	<b>34.685</b>	<b>74.271</b>
De acionistas/partes relacionadas:				
Ingresso (pagamento) de partes relacionadas, líquido	18.440	27.766	(36.815)	25.060
Dividendos pagos	(41.411)	(34.000)	(41.411)	(34.000)
Movimentos de acionistas não controladores	-	-	(18.082)	(4.965)
<b>Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamento</b>	<b>(22.971)</b>	<b>(6.234)</b>	<b>(61.623)</b>	<b>60.366</b>
<b>REDUÇÃO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>(72)</b>	<b>(745)</b>	<b>(768)</b>	<b>(13.945)</b>
<b>SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>				
No início do período	138	910	1.580	16.058
No final do período	66	165	812	2.113

As notas explicativas da administração são parte integrantes das informações financeiras trimestrais.

**Notas Explicativas****MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E SUAS CONTROLADAS****DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2024 E DE 2023**

(Em milhares de reais - R\$)

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>01/01/2024</b> a <b>30/06/2024</b>	<b>01/01/2023</b> a <b>30/06/2023</b>	<b>01/01/2024</b> a <b>30/06/2024</b>	<b>01/01/2023</b> a <b>30/06/2023</b>
<b>RECEITA</b>				
Incorporação, revenda de imóveis e serviços	10.257	6.915	395.965	553.002
<b>INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS</b>				
Custo	(10.223)	(11.728)	(326.195)	(438.664)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais	(18.676)	(9.181)	(50.267)	(46.674)
	<b>(28.899)</b>	<b>(20.909)</b>	<b>(376.462)</b>	<b>(485.338)</b>
<b>VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO BRUTO</b>	<b>(18.642)</b>	<b>(13.994)</b>	<b>19.503</b>	<b>67.664</b>
<b>RETENÇÕES</b>				
Provisões (reversões)	1.431	16.682	905	(4.738)
Depreciações e amortizações	(1.542)	(1.592)	(2.098)	(2.078)
	<b>(111)</b>	<b>15.090</b>	<b>(1.193)</b>	<b>(6.816)</b>
<b>VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO PRODUZIDO PELA COMPANHIA</b>	<b>(18.753)</b>	<b>1.096</b>	<b>18.310</b>	<b>60.848</b>
<b>VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA</b>				
Resultado de equivalência patrimonial	24.194	39.760	1.464	1.967
Receitas financeiras - inclui variações monetárias	18.262	20.814	49.480	42.545
	<b>42.456</b>	<b>60.574</b>	<b>50.944</b>	<b>44.512</b>
<b>VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR</b>	<b>23.703</b>	<b>61.670</b>	<b>69.254</b>	<b>105.360</b>
<b>DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO</b>				
<b>Pessoal</b>				
Salários	(11.173)	(12.171)	(12.270)	(13.141)
Participação dos empregados nos lucros	(7.142)	(4.338)	(8.935)	(5.169)
Benefícios	(1.840)	(1.621)	(2.159)	(2.303)
FGTS	(743)	(662)	(352)	(869)
Impostos, taxas e contribuições	(1.163)	(837)	(22.059)	(26.543)
<b>Remuneração de capitais de terceiros</b>				
Juros	(3)	(28)	(21)	(52)
Aluguéis	(51)	(36)	(51)	(138)
Despesas financeiras - incluem variações monetárias	(28)	(85)	(4.895)	(2.095)
<b>Remuneração de Capitais de Próprios</b>				
Dividendos	-	(23.000)	-	(23.000)
Lucros retidos dos períodos	(1.560)	(18.893)	(1.560)	(18.893)
Participação dos não controladores	-	-	(16.952)	(13.157)
	<b>(23.703)</b>	<b>(61.670)</b>	<b>(69.254)</b>	<b>(105.360)</b>

As notas explicativas da administração são parte integrantes das informações financeiras trimestrais.

## Notas Explicativas

### MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

#### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2024

(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 possuíam acordo de acionistas, segundo o qual conferia o controle da Companhia a Even. Durante o segundo trimestre de 2024, após determinadas transações divulgadas em fatos relevantes de ambas as companhias, bem como alteração o controle da Even foi descontinuado.

#### Efeitos da calamidade causada pelas enchentes no Rio Grande do Sul

Entre o final de abril e no decorrer de maio de 2024, ocorreu precipitação excessiva de chuva que afetou mais de 60% do território do estado do Rio Grande do Sul, culminando, em 5 de maio de 2024, com o Governo do Estado ter decretado estado de calamidade pública. Ao todo, 478 municípios gaúchos foram atingidos por inundações, tendo causado prejuízos ao setor habitacional, entre outros.

À luz das orientações trazidas pelo Ofício-Circular nº 1/2024/CVM/SNC/GNC, emitido em 20 de junho de 2024 pela Comissão de Valores Mobiliários, destacamos as principais análises realizadas dos efeitos durante e após as enchentes e seus reflexos nestas demonstrações financeiras:

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

A Companhia ressalta que seus resultados do trimestre estão diretamente impactados pela avaliação dos itens listados acima e que considera suficiente todos os reflexos realizados frente às informações que possuía no momento da elaboração destas demonstrações financeiras, como a seguir apresentado:

- (i) No decorrer do período das enchentes, as operações da Companhia ficaram paralisadas por 15 dias. Os gastos correspondentes ao custo fixo incorrido neste período em que as atividades operacionais ficaram paralisadas totalizaram, aproximadamente, R\$1.040;
- (ii) A postergação nas datas de entregas dos empreendimentos, ensejaram em incremento ao ajuste a valor presente na carteira de clientes de, aproximadamente, R\$2.050;
- (iii) As enchentes impactaram diretamente 2 empreendimentos em estágio intermediário de obras e 1 empreendimento em fase final de conclusão.

## Notas Explicativas

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

## 2. RESUMO DAS POLÍTICAS CONTÁBEIS MATERIAIS

As principais práticas contábeis aplicadas na preparação destas informações trimestrais - ITR individuais e consolidadas não foram alteradas em relação àquelas apresentadas nas demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, publicadas no Jornal do Comércio em 28 de março de 2024 e divulgadas no site da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e de Relações com Investidores da Companhia ([www.ri.melnick.com.br](http://www.ri.melnick.com.br)).

Nos casos em que as notas explicativas apresentadas nas ITRs não estiverem apresentadas de forma completa, em relação ao apresentado nas demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, as informações completas devem ser lidas na correspondente nota explicativa das referidas demonstrações financeiras.

As informações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 - Demonstrações Intermediárias, aplicável à elaboração das informações trimestrais - ITR, aplicáveis as entidades de incorporação imobiliária e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM. As informações financeiras consolidadas foram elaboradas, adicionalmente, de acordo com a norma internacional IAS 34 - "*Interim Financial Reporting*" emitida pelo "*International Accounting Standards Board*" IASB, aplicáveis à elaboração das demonstrações financeiras intermediárias, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM.

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 disposto no Comunicado Técnico 1/2019, emitido em 18 de fevereiro de 2019 pelo Instituto dos Auditores Independentes do Brasil - IBRACON na elaboração das demonstrações financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2018, sobre o Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 emitido pela CVM 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 da Companhia e de suas controladas.

As referidas orientações vêm sendo aplicadas, de forma consistente, na elaboração das demonstrações financeiras da Companhia em períodos/exercícios subsequentes.

Essas informações estão sendo apresentadas considerando o OCPC 07 - Notas Explicativas, o qual reforça requisitos básicos de divulgação das normas existentes e sugere uma divulgação com foco em: (i) informações relevantes para os usuários; (ii) aspectos quantitativos e qualitativos e; (iii) de riscos.

## Notas Explicativas

A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das ITRs, aplicáveis na elaboração de demonstrações financeiras intermediárias, 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 08 de agosto de 2024.

### 2.1. Normas e interpretações novas e alteradas em vigor no período corrente

No período findo em 30 de junho de 2024, as novas normas vigentes, inclusive a revisão do CPC 09 (R1) – Demonstração do Valor Adicionado (DVA), foram avaliadas e não produziram efeitos nas informações contábeis intermediárias divulgadas; adicionalmente, a Companhia não adotou antecipadamente as IFRS emitidas e ainda não vigentes.

## 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.

No semestre findo em 30 de junho de 2024, não houve alterações nas estimativas e premissas que apresentassem um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis dos ativos e passivos para o exercício social corrente, em relação àquelas detalhadas nas demonstrações financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2023.

## 4. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Caixa e contas correntes	66	138	731	1.379
Aplicações financeiras (i)	-	-	81	201
	<b>66</b>	<b>138</b>	<b>812</b>	<b>1.580</b>

(i) Corresponde, substancialmente, a aplicações em Certificados de Depósitos Bancários (CDB's), remunerados à taxa média de 50% em variação do Certificado de Depósito Interbancário – CDI em 30 de junho de 2024 (em 31 de dezembro de 2023 – remunerados à taxa média de 99,73%).

## 5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Certificado de depósito bancário - CDB (i)	17.114	16.247	27.139	26.357
Fundos de investimento (ii)	-	-	456.290	352.383
Fundo exclusivo (ii)	205.350	176.121	-	-
Títulos do Tesouro Nacional (iii)	74.280	16.145	22.108	19.894
	<b>296.744</b>	<b>208.513</b>	<b>505.537</b>	<b>398.634</b>
Circulante	238.913	151.311	499.878	397.595
Não circulante	57.831	57.202	5.659	1.039

(i) Corresponde, substancialmente, a aplicações em Certificados de Depósitos Bancários (CDB's), remunerados à taxa média de 101,06% em variação do Certificado de Depósito Interbancário – CDI em 30 de junho de 2024 (em 31 de dezembro de 2023 – remunerados à taxa média de 99,73%).

(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 75%), e em títulos privados (cerca de 25% 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 30 de junho de 2024, o fundo acumulou rentabilidade de 103,5% do CDI e, em 31 de dezembro de 2023, 101,59% do CDI; e (b) Fundo exclusivo na Planner Investimentos MLK Capital FIM CP com rentabilidade média 50,08% 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.

## Notas Explicativas

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. Consequentemente, 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	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Em repasse bancário	-	-	90.360	146.546
Financiamento próprio	-	-	211.920	199.417
Provisão para distratos (nota 12)	-	-	(20.436)	(14.582)
<b>Empreendimentos concluídos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>281.844</b>	<b>331.381</b>
Receita apropriada	-	-	1.855.746	1.612.258
Parcelas recebidas	-	-	(1.328.175)	(1.076.543)
Reclassificação para adiantamentos de clientes (nota 11)	-	-	185.614	137.441
<b>Contas a receber pela venda de imóveis</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>713.185</b>	<b>673.156</b>
Provisão para distratos (nota 12)	-	-	(11.382)	(8.899)
Ajuste a valor presente	-	-	(22.904)	(21.289)
<b>Empreendimentos em construção</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>678.899</b>	<b>642.968</b>
Provisão para créditos de liquidação duvidosa e IFRS 9 (nota 12)	-	-	(31.018)	(30.738)
Contas a receber pela venda de imóveis (concluídos e em construção)	-	-	929.725	943.611
Outras contas a receber	245	5.161	68.782	75.792
<b>Contas a receber apropriadas</b>	<b>245</b>	<b>5.161</b>	<b>998.507</b>	<b>1.019.403</b>
Circulante	245	5.161	695.827	709.843
Não circulante	-	-	302.680	309.560

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 6,07% (5,64% em 31 de dezembro 2023).

## 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	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Vencidas	-	-	89.160	99.886
A vencer:				
2024	245	5.161	429.838	689.793
2025	-	-	563.853	430.922
2026	-	-	325.390	233.821
2027	-	-	159.729	57.992
2028 em diante	-	-	224.015	187.509
	<b>245</b>	<b>5.161</b>	<b>1.791.985</b>	<b>1.699.923</b>
Contas a receber apropriado	245	5.161	829.849	881.677
Contas a receber a apropriar	-	-	962.136	818.246

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	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Vencidas:				
Até três meses	-	-	8.434	36.383
De três a seis meses	-	-	19.263	4.479
Acima de seis meses	-	-	25.562	18.373
<b>Imóveis concluídos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>53.259</b>	<b>59.236</b>
Vencidas:				
Até três meses	-	-	25.110	32.954
De três a seis meses	-	-	5.970	1.265
Acima de seis meses	-	-	4.821	6.431
<b>Imóveis em construção</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>35.901</b>	<b>40.650</b>
	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>89.160</b>	<b>99.886</b>

## 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	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Adiantamento a fornecedores	-	-	12.251	14.689
Terrenos	10.332	21.112	177.088	227.097
Imóveis em construção (i)	-	-	435.600	412.438
Imóveis concluídos (i)	-	-	222.493	240.658
Imóveis para revenda (ii)	-	-	26.526	36.539
	<b>10.332</b>	<b>21.112</b>	<b>873.958</b>	<b>931.421</b>
Provisão para ajuste ao valor de mercado	-	-	(11.868)	(6.903)
	<b>10.332</b>	<b>21.112</b>	<b>862.090</b>	<b>924.518</b>
Circulante	10.332	657	826.083	853.518
Não circulante	-	20.455	36.007	71.000

## Notas Explicativas

(i) Em 30 de junho de 2024, os saldos de imóveis em construção e concluídos incluem o valor estimado das unidades a serem distratadas, no total de R\$64.609 (R\$60.678 em 31 de dezembro de 2023). Estas unidades somente estarão disponíveis a venda após a efetivação do cancelamento da venda (distrato).

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

A companhia possui 26 empreendimentos em construção em 2024 (25 empreendimentos em 2023) e 35 terrenos em estoques para futuros empreendimentos em 2024 (36 terrenos em 2023).

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	
	30/06/2024	31/12/2023
<b>Saldo nos estoques no início do exercício</b>	<b>20.347</b>	<b>21.376</b>
Encargos financeiros incorridos no período/exercício	13.987	25.301
Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas	(14.434)	(26.330)
<b>Saldo nos estoques no fim do período</b>	<b>19.900</b>	<b>20.347</b>

## 8. INVESTIMENTOS

As principais informações das participações societárias estão resumidas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Em sociedades controladas	619.849	731.437	-	-
Em sociedades não controladas	19.466	18.400	24.941	23.385
	<b>639.315</b>	<b>749.837</b>	<b>24.941</b>	<b>23.385</b>
Provisão para perdas em sociedades controladas	(39.174)	(31.629)	-	-
	<b>(39.174)</b>	<b>(31.629)</b>	-	-
<b>Total dos investimentos</b>	<b>600.141</b>	<b>718.208</b>	<b>24.941</b>	<b>23.385</b>

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
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>795.824</b>	<b>7.706</b>	<b>(32.423)</b>
Subscrição (redução de capital)	(64.912)	-	-
Aquisição/baixa de participação societária	-	2.486	-
Lucros recebidos	(106.628)	-	-
Equivalência patrimonial	107.947	8.208	-
Reclassificação	(794)	-	794
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>731.437</b>	<b>18.400</b>	<b>(31.629)</b>
Subscrição (redução de capital)	(73.740)	(920)	-
Lucros recebidos	(67.601)	-	-
Equivalência patrimonial	22.208	1.986	-
Reclassificação	7.545	-	(7.545)
<b>Saldo em 30 de junho de 2024</b>	<b>619.849</b>	<b>19.466</b>	<b>(39.174)</b>

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
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>7.706</b>	<b>4.715</b>	<b>12.421</b>
Aquisição/baixa de participação societária	2.486	537	<b>3.023</b>
Equivalência patrimonial	8.208	(267)	<b>7.941</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>18.400</b>	<b>4.985</b>	<b>23.385</b>
Aquisição/baixa de participação societária	(921)	1.013	<b>92</b>
Equivalência patrimonial	1.986	(522)	<b>1.464</b>
<b>Saldo em 30 de junho de 2024</b>	<b>19.465</b>	<b>5.476</b>	<b>24.941</b>

## 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	
	30/06/2024	31/12/2023
Contas a pagar em moeda corrente, sujeitas a:		
Varição do INCC - permuta financeira	117.841	147.382
Varição do INCC	61.435	62.842
	<b>179.276</b>	<b>210.224</b>
Circulante	73.958	68.511
Não circulante	105.318	141.713

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	
	30/06/2024	31/12/2023
<b>Saldo inicial</b>	<b>210.224</b>	<b>139.640</b>
Aquisições ocorridas	32.941	142.494
Atualização do principal	3.053	6.991
Pagamento do principal	(66.942)	(78.901)
<b>Saldo final</b>	<b>179.276</b>	<b>210.224</b>

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

	Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023
2024	47.597	68.511
2025	49.566	46.388
2026	19.964	37.280
2027	11.227	13.171
2028 em diante	50.922	44.874
	<b>179.276</b>	<b>210.224</b>

### 10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023
Poupança + 2,55% a 4,57% a.a.	318.183	278.000
TR (Taxa Referencial) + 6,90% a 8,75% a.a.	2.435	-
IPCA+12% ao ano (desconto de recebíveis)	316	7.259
	<b>320.934</b>	<b>285.259</b>
Crédito imobiliário	320.619	278.000
IPCA + 12% a.a. (desconto de recebíveis)	316	7.259
Circulante	160.138	145.523
Não circulante	160.796	139.736

## 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\$280.877 em 30 de junho de 2024 (R\$125.352 saldo em 31 de dezembro de 2023).

### Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	<u>Consolidado</u>	
	<u>30/06/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
<b>Saldo inicial</b>	<b>285.259</b>	<b>164.999</b>
Captações	99.742	222.292
Juros	13.987	25.301
Pagamento de principal	(65.058)	(107.132)
Pagamento de juros	(12.996)	(20.201)
<b>Saldo final</b>	<b>320.934</b>	<b>285.259</b>

Composição por ano de vencimento:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>30/06/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
2024	91.642	145.523
2025	135.539	113.519
2026	87.831	26.217
2027 em diante	5.922	-
	<b>320.934</b>	<b>285.259</b>

## 11. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

Os adiantamentos de clientes estão assim demonstrados:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/06/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>30/06/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Contratos de permuta	-	-	499.345	486.797
Receita apropriada	-	-	(320.243)	(323.053)
Permutas a apropriar (i)	-	-	<b>179.102</b>	<b>163.744</b>
Valores recebidos por adiantamento de clientes (ii) (nota 6)	-	-	185.614	137.441
Valores recebidos de adiantamentos de contratos (iii)	-	681	90.311	13.146
	-	<b>681</b>	<b>455.027</b>	<b>314.331</b>
Circulante	-	681	323.602	235.536
Não circulante	-	-	131.425	78.795

(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.

(iii) O saldo consolidado refere-se, majoritariamente, à transação de venda de carteira na modalidade 'true sale', ocorrida no mês de maio de 2024. O saldo recebido é tratado como adiantamento, tendo em vista a obrigação contratual assumida, e que se concretizará durante o segundo semestre de 2024.

## Notas Explicativas

### 12. PROVISÕES

	Controladora		Total
	Participação nos resultados e bônus (i)	Riscos trabalhista, cíveis e tributários	
	(b)	(c)	
<b>Em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>6.210</b>	<b>23.075</b>	<b>29.285</b>
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)
<b>Em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>4.737</b>	<b>6.281</b>	<b>11.018</b>
Provisão (reversão) constituída, líquida	2.411	1.431	3.842
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	(2.997)	(2.997)
Pagamento de participação nos resultados e bônus	(1.996)	-	(1.996)
<b>Em 30 de junho de 2024</b>	<b>5.152</b>	<b>4.715</b>	<b>9.867</b>
Circulante			5.153
Não circulante			4.714

	Consolidado				Total
	Garantias	Participação nos resultados e bônus (i)	Riscos trabalhista, cíveis e tributários	Provisão para distratos	
	(a)	(b)	(c)	(d)	
<b>Em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>31.531</b>	<b>6.501</b>	<b>25.679</b>	<b>35.419</b>	<b>99.130</b>
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)
<b>Em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>37.073</b>	<b>6.311</b>	<b>25.160</b>	<b>24.006</b>	<b>92.550</b>
Provisão (reversão) constituída, líquida	6.526	2.789	8.260	1.442	19.017
Pagamento de provisão para garantias	(6.280)	-	-	-	(6.280)
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(11.618)	-	(11.618)
Pagamento de participação nos resultados e bônus	-	(3.070)	-	-	(3.070)
<b>Em 30 de junho de 2024</b>	<b>37.319</b>	<b>6.030</b>	<b>21.802</b>	<b>25.448</b>	<b>90.599</b>
Circulante					62.837
Não circulante					27.762

(i) O montante provisionado de participação nos resultados e bônus de R\$2.789 refere-se a R\$748 dos estatutários e R\$2.041 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".

#### 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.

## Notas Explicativas

### 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\$6.250 (R\$8.110 em 31 de dezembro de 2023) e possível o montante de R\$4.314 (R\$6.581 em 31 de dezembro de 2023), 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\$9.693 (R\$12.150 em 31 de dezembro de 2023) e possíveis de R\$19.336 (R\$22.187 em 31 de dezembro de 2023).

c.3 – Outros riscos: Riscos de outros desembolsos considerados prováveis, no montante de R\$4.574 (R\$4.899 em 31 de dezembro de 2023).

### 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\$25.448 (31 de dezembro de 2023: R\$24.006).

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

	Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023
Contas a receber (nota 6)	(31.818)	(23.481)
PCLD - IFRS 9 (nota 6)	(31.018)	(30.738)
Imóveis a comercializar (nota 7)	64.609	60.678
Constituição de contas a pagar/provisão para distratos	(25.448)	(24.006)
<b>Efeito líquido</b>	<b>(23.675)</b>	<b>(17.547)</b>

### e) Efeitos das provisões no resultado

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2024 a	01/01/2024 a	01/04/2023 a	01/01/2023 a	01/04/2024 a	01/01/2024 a	01/04/2023 a	01/01/2023 a
	30/06/2024	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2023
Provisão de distrato:								
Na receita	-	-	-	-	(4.348)	(10.623)	(3.896)	12.112
No custo	-	-	-	-	138	3.882	2.578	(8.297)
	-	-	-	-	<b>(4.210)</b>	<b>(6.741)</b>	<b>(1.318)</b>	<b>3.815</b>
Provisão de distrato:								
Na despesa (i)	-	-	-	-	(454)	(614)	(196)	952
	-	-	-	-	<b>(4.664)</b>	<b>(7.355)</b>	<b>(1.514)</b>	<b>4.767</b>
Contingência trabalhista e cíveis	(693)	1.431	18.279	16.682	5.364	8.260	(2.219)	(11.173)
	<b>(693)</b>	<b>1.431</b>	<b>18.279</b>	<b>16.682</b>	<b>700</b>	<b>905</b>	<b>(3.733)</b>	<b>(6.406)</b>

(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.

## Notas Explicativas

### 13. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL DIFERIDOS

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	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Créditos de prejuízos fiscais	57.548	60.829	109.663	105.461
Despesas temporariamente não dedutíveis	33.647	20.690	33.533	20.021
Prejuízo fiscal	<b>91.195</b>	<b>81.519</b>	<b>143.196</b>	<b>125.482</b>

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\$821.261 (R\$789.627 em 31 de dezembro de 2023), 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	
	30/06/2024	31/12/2023
Em 1º de janeiro	16.807	11.787
Efeito no resultado	4.992	5.020
<b>No final do período/exercício</b>	<b>21.799</b>	<b>16.807</b>

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	
	30/06/2024	31/12/2023
Nos próximos 12 (doze) meses	7.147	9.178
Em períodos subsequentes	14.652	7.629
	<b>21.799</b>	<b>16.807</b>

## Notas Explicativas

### 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.

#### 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.

O montante em tesouraria em 30 de junho de 2024 é de 2.308.417 ações (31 de dezembro de 2023 é de 3.550.937 ações), correspondente a R\$12.646 (R\$19.453 em 31 de dezembro de 2023).

#### c) Plano de opção de ações

Os planos de opções ativos em 30 de junho de 2024 estão demonstrados a seguir:

Plano	Total de ações outorgadas	Total de ações corrigidas por dividendos	Fair Value <sup>1</sup>	Apropriado R\$ mil	a apropriar R\$ mil
ILP 2024	891.468	1.088.483	5,50	4.986	997
ILP 2025	2.828.497	3.277.232	4,42	6.595	7.877
	<b>3.719.965</b>	<b>4.365.715</b>		<b>11.581</b>	<b>8.874</b>

<sup>1</sup> 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 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 (2023 – R\$ 5.983), que deverão ser transferidas aos beneficiários após a apuração dos resultados do exercício social a findar-se em 31 de dezembro de 2024.

(ii) 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 (2023 – R\$ 14.472), 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 30 de junho de 2024 totaliza R\$21.257 (2023: R\$17.176), sendo R\$11.462 (2023: R\$14.812) referente a alta administração e R\$9.795 referente aos colaboradores (2023: R\$8.909 referente a alta administração e R\$5.903 referente aos colaboradores) optantes por recebimento em ações e R\$3.247 (2023: R\$ 2.364), optantes por recebimento em dinheiro.

## Notas Explicativas

### 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 (2023: R\$59.398), dos quais R\$22.378 (2023: R\$22.378) está sendo mantida com o objetivo de cobertura das ações em tesouraria adquiridas, citadas no item (b) e R\$37.020 (2023: R\$37.020) refere-se a reserva legal.

### 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%.

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 29 de abril de 2024 foi aprovada a proposta da administração para distribuição do saldo remanescente do lucro líquido apurado no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, no montante de R\$41.411, o qual foi integralmente pago aos acionistas em 05 de junho de 2024.

### 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 período.

	<u>01/04/2024</u> a <u>30/06/2024</u>	<u>01/01/2024</u> a <u>30/06/2024</u>	<u>01/04/2023</u> a <u>30/06/2023</u>	<u>01/01/2023</u> a <u>30/06/2023</u>
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas, deduzida das ações em tesouraria (milhares):	202.718	202.718	202.184	202.184
Resultado do período:				
Das operações	(28.778)	1.560	21.778	41.893
<b>Resultado atribuível aos acionistas da Companhia</b>	<b>(28.778)</b>	<b>1.560</b>	<b>21.778</b>	<b>41.893</b>
Resultado básico por ação				
Das operações	(0,142)	0,008	0,108	0,207
Resultado atribuível aos acionistas da Companhia	(0,142)	0,008	0,108	0,207

## 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 período das opções de compra das ações.

	<u>01/04/2024</u> a <u>30/06/2024</u>	<u>01/01/2024</u> a <u>30/06/2024</u>	<u>01/04/2023</u> a <u>30/06/2023</u>	<u>01/01/2023</u> a <u>30/06/2023</u>
Lucro (prejuízo) atribuível aos acionistas da Companhia	(28.778)	1.560	21.778	41.893
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas em poder dos acionistas (milhares) (i)	208.133	208.133	207.222	207.222
Preço médio de mercado da ação ordinária no ano	-	4,59	3,72	3,38
<b>Lucro (prejuízo) diluído por ação</b>	<b>(0,139)</b>	<b>0,008</b>	<b>0,105</b>	<b>0,202</b>

(i) As quantidades médias ponderadas de ações ordinárias foram adicionadas os valores de *stock options*, conforme mencionada na nota 14 (c), totalizando 4.365.715.

## Notas Explicativas

### 15. RECEITA

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

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023
Receita bruta operacional:								
Incorporação e revenda de imóveis	-	-	-	-	144.234	399.590,00	247.712	535.070
Prestação de serviços	7.518	10.257	3.934	6.915	5.162	6.998,00	3.638	5.820
Provisão para distratos	-	-	-	-	(4.348)	(10.623)	(3.896)	12.112
Deduções da receita bruta	(832)	(1.163)	(476)	(836)	(4.233)	(10.006)	(5.783)	(12.363)
<b>Receita líquida operacional</b>	<b>6.686</b>	<b>9.094,00</b>	<b>3.458</b>	<b>6.079</b>	<b>140.815</b>	<b>385.959,00</b>	<b>241.671</b>	<b>540.639</b>

### 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			
	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 31/03/2023	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 31/03/2023
Terrenos	-	-	-	-	(71.430)	(175.009)	(103.470)	(231.729)
Obra	-	-	-	-	(48.265)	(118.253)	(69.915)	(156.579)
Incorporação	-	-	-	-	(6.043)	(14.805)	(8.753)	(19.603)
Manutenção em garantia	-	-	-	-	(955)	(2.339)	(1.383)	(3.097)
Gerenciamento de obras	(5.703)	(10.223)	(6.755)	(11.728)	(2.137)	(5.237)	(3.096)	(6.934)
Despesa financeira incorrida (nota 7)	-	-	-	-	(6.482)	(14.434)	(6.725)	(12.424)
Provisão (reversão) para distratos	-	-	-	-	138	3.882	2.578	(8.297)
	<b>(5.703)</b>	<b>(10.223)</b>	<b>(6.755)</b>	<b>(11.728)</b>	<b>(135.174)</b>	<b>(326.195)</b>	<b>(190.763)</b>	<b>(438.664)</b>

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

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023
Benefícios a empregados (nota 16.c)	(5.339)	(10.465)	(6.174)	(10.878)	(6.899)	(13.154)	(7.145)	(12.737)
Remuneração dos administradores (nota 20.c)	(4.035)	(7.025)	(3.460)	(7.370)	(4.035)	(7.025)	(3.460)	(7.370)
Consultorias	(2.196)	(4.274)	(2.083)	(3.898)	(2.634)	(5.067)	(2.568)	(4.751)
Viagens e deslocamentos	(95)	(241)	(178)	(416)	(106)	(268)	(183)	(427)
Consumos diversos	(1.940)	(3.621)	(1.588)	(3.312)	(2.430)	(4.498)	(1.935)	(4.001)
Bônus	(2.859)	(4.088)	1.357	(486)	(3.190)	(4.825)	801	(1.303)
Despesas com vendas	-	-	(27)	(37)	(14.639)	(28.362)	(17.465)	(32.293)
Despesas com estandes de venda	-	-	-	-	(545)	(1.457)	(4.720)	(5.279)
	<b>(16.464)</b>	<b>(29.714)</b>	<b>(12.153)</b>	<b>(26.397)</b>	<b>(34.478)</b>	<b>(64.656)</b>	<b>(36.675)</b>	<b>(68.161)</b>
Despesas comerciais	-	-	(27)	(37)	(15.184)	(29.819)	(22.184)	(37.572)
Despesas gerais e administrativas	(12.429)	(22.689)	(8.666)	(18.990)	(15.259)	(27.812)	(11.031)	(23.219)
Remuneração dos administradores	(4.035)	(7.025)	(3.460)	(7.370)	(4.035)	(7.025)	(3.460)	(7.370)
	<b>(16.464)</b>	<b>(29.714)</b>	<b>(12.153)</b>	<b>(26.397)</b>	<b>(34.478)</b>	<b>(64.656)</b>	<b>(36.675)</b>	<b>(68.161)</b>

#### c) Benefícios a empregados:

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023
Salários	(3.525)	(7.202)	(4.696)	(7.953)	(4.784)	(9.356)	(4.698)	(8.610)
Encargos	(821)	(1.421)	(643)	(1.216)	(957)	(1.638)	(1.484)	(2.169)
Outros benefícios	(993)	(1.842)	(835)	(1.709)	(1.158)	(2.160)	(963)	(1.958)
	<b>(5.339)</b>	<b>(10.465)</b>	<b>(6.174)</b>	<b>(10.878)</b>	<b>(6.899)</b>	<b>(13.154)</b>	<b>(7.145)</b>	<b>(12.737)</b>

## Notas Explicativas

### 17. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2024	01/01/2024	01/04/2023	01/01/2023	01/04/2024	01/01/2024	01/04/2023	01/01/2023
	a	a	a	a	a	a	a	a
	<u>30/06/2024</u>	<u>30/06/2024</u>	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2024</u>	<u>30/06/2024</u>	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2023</u>
Juros	(3)	(3)	(1)	(29)	(10)	(20)	(17)	(52)
Desconto	-	-	-	-	(308)	(3.771)	(794)	(1.140)
Despesas bancárias, comissão e fiança	(24)	(28)	(8)	(83)	(535)	(1.124)	(655)	(955)
	<u>(27)</u>	<u>(31)</u>	<u>(9)</u>	<u>(112)</u>	<u>(853)</u>	<u>(4.915)</u>	<u>(1.466)</u>	<u>(2.147)</u>
Receitas financeiras								
Rendimentos de aplicações financeiras	6.762	12.059	8.624	12.543	12.037	24.419	16.215	26.656
Atualização monetária das contas a receber	-	-	-	-	6.706	22.402	8.698	14.970
Outras receitas financeiras	162	361	60	312	183	383	457	919
Juros recebido	-	-	-	-	-	-	-	-
Receitas de mútuo	3.739	5.842	3.782	7.959	2.278	2.276	-	-
	<u>10.663</u>	<u>18.262</u>	<u>12.466</u>	<u>20.814</u>	<u>21.204</u>	<u>49.480</u>	<u>25.370</u>	<u>42.545</u>
<b>Resultado financeiro</b>	<u><b>10.636</b></u>	<u><b>18.231</b></u>	<u><b>12.457</b></u>	<u><b>20.702</b></u>	<u><b>20.351</b></u>	<u><b>44.565</b></u>	<u><b>23.904</b></u>	<u><b>40.398</b></u>

### 18. OUTRAS DESPESAS LÍQUIDAS

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2024	01/01/2024	01/04/2023	01/01/2023	01/04/2024	01/01/2024	01/04/2023	01/01/2023
	a	a	a	a	a	a	a	a
	<u>30/06/2024</u>	<u>30/06/2024</u>	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2024</u>	<u>30/06/2024</u>	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2023</u>
Despesas manutenção de obras	(3.079)	(5.078)	(1.526)	(3.159)	-	-	-	-
Outras receitas e despesas operacionais	(5.254)	(6.375)	(11)	(46)	(11.932)	(11.477)	(525)	(2.211)
	<u>(8.333)</u>	<u>(11.453)</u>	<u>(1.537)</u>	<u>(3.205)</u>	<u>(11.932)</u>	<u>(11.477)</u>	<u>(525)</u>	<u>(2.211)</u>

### 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			
	01/04/2024	01/01/2024	01/04/2023	01/01/2023	01/04/2024	01/01/2024	01/04/2023	01/01/2023
	a	a	a	a	a	a	a	a
	<u>30/06/2024</u>	<u>30/06/2024</u>	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2024</u>	<u>30/06/2024</u>	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2023</u>
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	(28.778)	1.560	21.778	41.893	(17.293)	30.565	35.734	69.230
Alíquota - 34%	9.785	(530)	(7.405)	(14.244)	5.880	(10.392)	(12.150)	(23.538)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	(5.068)	8.226	2.730	13.518	825	498	381	669
Efeito sobre adições	(236)	487	6.215	5.672	238	308	(1.019)	(1.611)
Efeito no resultado de controladas entre a tributação pelo lucro real e a tributação pelo lucro presumido/ regime especial de tributação	-	-	-	-	(28.602)	6.776	8.505	18.712
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais (i)	(4.481)	(8.183)	(1.540)	(4.946)	15.088	(9.243)	(3.456)	(8.412)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(6.571)</u>	<u>(12.053)</u>	<u>(7.740)</u>	<u>(14.180)</u>
Despesa de imposto de renda e contribuição social – corrente	-	-	-	-	(8.130)	(13.010)	(7.341)	(12.125)
Despesa de imposto de renda e contribuição social – diferido	-	-	-	-	1.559	957	(399)	(2.055)
<b>Total</b>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(6.571)</u>	<u>(12.053)</u>	<u>(7.740)</u>	<u>(14.180)</u>

(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	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Adiantamento para futuro investimento (i)				
Sociedades controladas	124.191	102.006	-	-
Sociedades controladas em conjunto	376	153	796	674
	<b>124.567</b>	<b>102.159</b>	<b>796</b>	<b>674</b>
Mútuos com partes relacionadas (ii)				
Sociedades controladas	59.497	69.213	-	-
	<b>59.497</b>	<b>69.213</b>	-	-
Débitos com redução de capital (iii)				
Sociedades controladas	60.936	66.598	-	-
	<b>60.936</b>	<b>66.598</b>	-	-
Outras partes relacionadas	353	109	809	222
Não circulante:				
Partes relacionadas	<b>245.353</b>	<b>238.079</b>	<b>1.605</b>	<b>896</b>

#### (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	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Aluguéis a pagar	2.839	129	2.839	129
Mútuos com parte relacionadas				
Sociedades controladas	6.492	5.896	-	-
Outras partes relacionadas	-	-	3.999	43.277
Circulante:				
Partes relacionadas	<b>9.331</b>	<b>6.025</b>	<b>6.838</b>	<b>43.406</b>

**Notas Explicativas** com partes relacionadas

Data da transação	Duração	Taxa de juros ou correção	Empresa	Conta no balanço patrimonial	Valor da transação	Saldo em 30/06/2024	Saldo em 31/12/2023
<b>Transações efetivadas em períodos anteriores, com saldos em aberto</b>							
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	445	1.215
21/12/2018	Até 1 ano após a habite-se	INCC	Melnick Even Coqueiro	Contas a pagar por aquisição de imóveis	29.214	26.760	28.188
10/08/2022	Até 1 ano após a habite-se	INCC	Melnick Even Octans	Contas a pagar por aquisição de imóveis	62.027	49.395	55.116
Prestações de serviços - Arquitetura							
	Indeterminado		SPEs	Custo dos imóveis vendidos	2.370	56	241
Aluguel da sede							
	Indeterminado	IGP-M	Melnick Desenvolvimento	Direito de uso	761	-	399
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	8.963	8.440
<b>Total</b>					<b>175.020</b>	<b>85.619</b>	<b>130.511</b>
<b>Transações efetivadas no período</b>							
Compra de Apartamento							
09/01/2024	Quitado	IPCA	Melnick Even Hercules	Receita de vendas	11.311	-	-
20/02/2024	Quitado	IPCA + 6%a.a.	Melnick Even Opala	Receita de vendas	1.790	-	-
<b>Total</b>					<b>13.101</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Notas Explicativas

### c) Remuneração da Administração

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

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

	Controladora e Consolidado			
	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023
<b>Salários</b>	<b>4.002</b>	<b>4.002</b>	<b>1.890</b>	<b>3.612</b>
Salários	3.959	3.959	1.874	3.576
Benefícios	43	43	16	36
<b>Bônus</b>	<b>3.023</b>	<b>3.023</b>	<b>1.570</b>	<b>3.758</b>
Incentivos a curto prazo	591	591	(294)	484
Incentivos a longo prazo (i)	2.432	2.432	1.864	3.274
	<b>7.025</b>	<b>7.025</b>	<b>3.460</b>	<b>7.370</b>

i) A despesa de ILP correspondente ao Plano de Opção de Ações conversível em ações totalizou R\$2.077, dos quais R\$1.544 correspondente a administradores e R\$533 a não administradores. Além da parcela conversível em ações, R\$576 serão pagos aos administradores em caixa, totalizando R\$2.652 de incentivo de longo prazo aos administradores no período.

## 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.

## Notas Explicativas

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.

### (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	91.327	135.539	87.831
Desconto de recebíveis	316	-	-

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		Cenário		
Dados consolidados - Operações		I	II	III
		Queda 10%	Queda 25%	Queda 50%
Aplicações financeiras	Risco	47.318	39.432	26.288
Parte relacionada ativa	Queda do CDI	44	37	25
<b>Efeitos líquidos da variação do CDI</b>		<b>47.362</b>	<b>39.469</b>	<b>26.313</b>
Contas a receber	Queda do INCC	25.929	21.608	14.405
<b>Efeitos líquidos da variação do INCC</b>		<b>25.929</b>	<b>21.608</b>	<b>14.405</b>
Contas a receber	Queda do IPCA	10.730	8.942	5.961
<b>Efeitos líquidos da variação do IGP-M/IPCA</b>		<b>10.730</b>	<b>8.942</b>	<b>5.961</b>
Passivo		Cenário		
Dados consolidados - Operações		I	II	III
		Aumento 10%	Aumento 25%	Aumento 50%
Empréstimo e financiamentos	Risco	3.309	8.273	16.546
<b>Efeitos líquidos da variação do CDI</b>	Aumento do CDI	<b>3.309</b>	<b>8.273</b>	<b>16.546</b>
Parte relacionada passiva	Aumento do INCC	28	69	138
Obrigação por compra de imóveis	Aumento do INCC	721	1.802	3.604
<b>Efeitos líquidos da variação do INCC</b>		<b>749</b>	<b>1.871</b>	<b>3.742</b>
Empréstimo e financiamentos	Aumento do IGP-M/IPCA	1	3	7
<b>Efeitos líquidos da variação do IGP-M/IPCA</b>		<b>1</b>	<b>3</b>	<b>7</b>

## 22. GESTÃO DE CAPITAL

## Notas Explicativas

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

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

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

A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos (de curto e longo prazo, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado), subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa.

A estrutura de capital, atualizada para 30 de junho de 2024, pode ser assim sumariada:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>30/06/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Total dos empréstimos (nota 10)	320.934	285.259
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários (circulante)	(500.690)	(399.176)
<b>Caixa líquido positivo</b>	<b>(179.756)</b>	<b>(113.916)</b>

### 23. COMPROMISSOS

#### a) Compromissos de incorporação imobiliária

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

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

	<b>30/06/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Vendas a apropriar	962.191	814.393
Permuta por terrenos a apropriar	158.380	173.265
<b>Contratos de vendas a apropriar</b>	<b>1.120.571</b>	<b>987.658</b>
Impostos	(22.798)	(16.939)
<b>Receita de vendas a apropriar</b>	<b>1.097.773</b>	<b>970.719</b>
Custo orçado a incorrer das unidades vendidas	(726.157)	(646.587)
<b>Resultado a apropriar</b>	<b>371.616</b>	<b>324.132</b>

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\$1.397.158 (R\$1.334.831 em 31 de dezembro de 2023), dos quais R\$831.310 (R\$768.578 em 31 de dezembro de 2023), se referem a permutas por unidades imobiliárias a serem construídas e R\$478.665 (R\$478.665 em 31 de dezembro de 2023) se referem à participação no recebimento da comercialização dos respectivos empreendimentos. Em 30 de junho de 2024 o montante de R\$165.660 refere-se a transações com partes relacionadas (R\$165.660 em 31 de dezembro de 2023).

### 24. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO DE NEGÓCIOS

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

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

<b>Período findo em 30 de junho de 2024</b>	<b>Incorporação</b>	<b>Condomínio de lotes</b>	<b>Total</b>
Receita bruta operacional	357.745	64.124	<b>421.869</b>
Deduções da receita bruta	(33.389)	(2.521)	<b>(35.910)</b>
<b>Receita líquida operacional</b>	<b>324.356</b>	<b>61.603</b>	<b>385.959</b>
Custo incorrido das vendas realizadas	(280.287)	(45.908)	<b>(326.195)</b>
<b>Lucro bruto</b>	<b>44.069</b>	<b>15.695</b>	<b>59.764</b>
Despesas comerciais	(26.774)	(3.045)	<b>(29.819)</b>
<b>Lucro bruto, líquido de despesas comerciais</b>	<b>17.295</b>	<b>12.650</b>	<b>29.945</b>
<b>Período findo em 30 de junho de 2023</b>	<b>Incorporação</b>	<b>Condomínio de lotes</b>	<b>Total</b>
Receita bruta operacional	522.723	46.789	<b>569.512</b>
Deduções da receita bruta	(27.145)	(1.728)	<b>(28.873)</b>
<b>Receita líquida operacional</b>	<b>495.578</b>	<b>45.061</b>	<b>540.639</b>
Custo incorrido das vendas realizadas	(398.299)	(40.365)	<b>(438.664)</b>
<b>Lucro bruto</b>	<b>97.279</b>	<b>4.696</b>	<b>101.975</b>
Despesas comerciais	(34.096)	(3.476)	<b>(37.572)</b>
<b>Lucro bruto, líquido de despesas comerciais</b>	<b>63.183</b>	<b>1.220</b>	<b>64.403</b>

A seguir, a conciliação do lucro bruto da atividade de incorporação imobiliária ajustado pelas despesas comerciais, com o lucro líquido dos períodos findos em 30 de junho de 2024 e de 2023:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>30/06/2024</b>	<b>30/06/2023</b>
Lucro bruto, líquido das despesas comerciais	29.945	64.403
Despesas administrativas	(34.837)	(30.589)
Resultado financeiro, líquidas	44.565	40.398
Provisões e outras despesas, líquidas	(9.108)	(4.982)
Imposto de renda e contribuição social	(12.053)	(14.180)
<b>Lucro líquido</b>	<b>18.512</b>	<b>55.050</b>

## Notas Explicativas

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

	<b>Consolidado</b>	
	<b>30/06/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Caixa disponível	167.870	151.449
Segmento: Incorporação	1.920.514	1.879.671
Segmento: Condomínio de lotes	367.470	390.253
<b>Ativo total, conforme balanço patrimonial</b>	<b>2.455.854</b>	<b>2.421.373</b>
	<b>Consolidado</b>	
	<b>30/06/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Segmento: Incorporação	984.734	888.072
Segmento: Condomínio de lotes	183.821	208.597
<b>Passivo total, conforme balanço patrimonial</b>	<b>1.168.555</b>	<b>1.096.669</b>

## Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

### RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

Aos Administradores e Acionistas da  
Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.

#### Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, referentes ao trimestre findo em 30 de junho de 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e seis meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas. A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações financeiras intermediárias individuais de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e das informações financeiras intermediárias consolidadas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) e com a norma internacional IAS 34 - "Interim Financial Reporting", emitida pelo "International Accounting Standards Board - IASB", assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações financeiras intermediárias com base em nossa revisão.

#### Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - "Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity", respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis, e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, consequentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

#### Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas incluídas nas informações trimestrais anteriormente referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) e com a norma internacional IAS 34, aplicáveis à elaboração de ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM.

#### Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa nº 2, as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, foram elaboradas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) e com a norma internacional IAS 34, 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 da Administração da Companhia quanto à aplicação da norma brasileira NBC TG 47 - Receita de Contrato com Cliente, alinhada com aquela manifestada pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18. Nossa conclusão não contém ressalva relacionada a esse assunto.

#### Outros assuntos

##### Demonstrações do valor adicionado

As informações financeiras intermediárias anteriormente referidas incluem as demonstrações do valor adicionado - DVA, individual e consolidada, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da norma internacional IAS 34, aplicável às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das ITR, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias e os registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na norma brasileira NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa norma e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 08 de agosto 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 2024, 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, 13 de agosto de 2024

Juliano Melnick  
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

## **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 período de três e seis meses findo em 30 de junho de 2024 da Melnick Desenvolvimento Imobiliários S.A.

Porto Alegre, 13 de agosto 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 período de três e seis meses findo em 30 de junho de 2024 da Melnick Desenvolvimento Imobiliários S.A.

Porto Alegre, 13 de agosto de 2024

Juliano Melnick  
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores