

# 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 30/09/2024	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	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 30/09/2024	15
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	16
--------------------------------	----

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

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

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

## Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	61
--	----

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	62
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	63
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	64
--	----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Unidades)</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2024</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 30/09/2024</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2023</b>
1	Ativo Total	1.283.472	1.261.636
1.01	Ativo Circulante	323.012	179.456
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	357	138
1.01.02	Aplicações Financeiras	280.383	151.311
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	280.383	151.311
1.01.02.01.03	Títulos e valores mobiliários	280.383	151.311
1.01.03	Contas a Receber	28.146	27.350
1.01.03.01	Clientes	0	5.161
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	28.146	22.189
1.01.04	Estoques	14.126	657
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	14.126	657
1.02	Ativo Não Circulante	960.460	1.082.180
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	333.567	324.537
1.02.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	58.843	57.202
1.02.01.02.02	Títulos e valores mobiliários	58.843	57.202
1.02.01.04	Contas a Receber	139.202	131.415
1.02.01.04.02	Imóveis a comercializar	0	20.455
1.02.01.04.03	Adiantamentos para futuros investimentos	129.267	102.159
1.02.01.04.04	Outras contas a receber	9.935	8.801
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	135.522	135.920
1.02.01.09.05	Partes relacionadas	135.522	135.920
1.02.02	Investimentos	617.075	749.837
1.02.02.01	Participações Societárias	617.075	749.837
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	617.075	749.837
1.02.03	Imobilizado	9.642	7.685
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	6.991	7.443
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	2.651	242
1.02.04	Intangível	176	121
1.02.04.01	Intangíveis	176	121
1.02.04.01.02	Intangíveis	176	121

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2024</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2023</b>
2	Passivo Total	1.283.472	1.261.636
2.01	Passivo Circulante	72.444	50.158
2.01.02	Fornecedores	1.084	1.694
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.084	1.694
2.01.03	Obrigações Fiscais	767	1.291
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	767	1.291
2.01.03.01.02	Impostos e contribuições correntes	767	1.291
2.01.05	Outras Obrigações	18.372	10.807
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	10.764	6.025
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	10.764	6.025
2.01.05.02	Outros	7.608	4.782
2.01.05.02.04	Contas a pagar por aquisição de imóveis	161	0
2.01.05.02.05	Outras contas a pagar	7.204	4.101
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	243	681
2.01.06	Provisões	52.221	36.366
2.01.06.02	Outras Provisões	52.221	36.366
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	52.221	36.366
2.02	Passivo Não Circulante	4.933	6.281
2.02.04	Provisões	4.933	6.281
2.02.04.02	Outras Provisões	4.933	6.281
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	4.933	6.281
2.03	Patrimônio Líquido	1.206.095	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	72.576	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	13.178	14.812
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	37.136	0

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	3.255	12.349	6.803	12.882
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-4.598	-14.821	-5.145	-16.873
3.03	Resultado Bruto	-1.343	-2.472	1.658	-3.991
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	27.455	11.915	3.809	30.649
3.04.01	Despesas com Vendas	0	0	-201	-238
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-15.829	-45.543	-16.185	-42.545
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	-225	1.206	860	17.542
3.04.03.01	Provisões	-225	1.206	860	17.542
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-314	-11.766	-2.679	-5.884
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	43.823	68.018	22.014	61.774
3.04.06.01	Resultado de Equivalencia Patrimonial	43.823	68.018	22.014	61.774
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	26.112	9.443	5.467	26.658
3.06	Resultado Financeiro	9.462	27.693	9.157	29.859
3.06.01	Receitas Financeiras	9.477	27.739	9.193	30.007
3.06.02	Despesas Financeiras	-15	-46	-36	-148
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	35.574	37.136	14.624	56.517
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	35.574	37.136	14.624	56.517
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	35.574	37.136	14.624	56.517
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,175	0,183	0,072	0,28
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	PN	0,171	0,179	0,07	0,271

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	35.574	37.136	14.624	56.517
4.03	Resultado Abrangente do Período	35.574	37.136	14.624	56.517

**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 30/09/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-35.882	-43.964
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-45.248	-42.044
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	37.136	56.517
6.01.01.02	Depreciação e amortização	2.254	2.603
6.01.01.03	Provisão para contingências, líquida	1.206	-17.501
6.01.01.06	Provisão para participação nos resultados	1.811	-2.641
6.01.01.07	Resultado de equivalência patrimonial	-68.018	-61.774
6.01.01.10	Juros provisionados	-19.637	-19.248
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	9.366	-1.920
6.01.02.01	Contas a receber	5.161	0
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	6.986	-32
6.01.02.03	Demais contas a receber	-7.091	-9.543
6.01.02.04	Fornecedores	-610	749
6.01.02.05	Contas a pagar por aquisição de imóveis	161	0
6.01.02.06	Adiantamentos de clientes	-438	-920
6.01.02.07	Demais passivos	5.197	7.826
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	72.375	106.280
6.02.01	Títulos e valores mobiliários	-111.076	-36.564
6.02.03	Dividendos recebidos	92.191	87.693
6.02.04	Aumento de capital em controladas	122.634	17.804
6.02.05	Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	-4.266	-1.470
6.02.06	Aumento (redução) de adiantamento para futuro aumento de capital em sociedades investidas	-27.108	38.817
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-36.274	-60.021
6.03.02	Partes relacionadas	5.137	7.279
6.03.05	Dividendos pagos	-41.411	-67.300
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	219	2.295
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	138	910
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	357	3.205

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024****(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	5.173	0	0	-41.411	-36.238
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	5.173	0	0	0	5.173
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	37.136	0	37.136
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	37.136	0	37.136
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.109.029	532	59.398	37.136	0	1.206.095

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023****(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	14.734	-9.314	-39.799	-56.300	-90.679
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	-56.300	-56.300
5.04.08	Apropriação do Plano de Opção de ações – Stock Option	0	5.420	0	0	0	5.420
5.04.09	Dividendos intercalares	0	0	0	-39.799	0	-39.799
5.04.10	Cancelamento de ações em tesouraria	0	9.314	-9.314	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	56.517	0	56.517
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	56.517	0	56.517
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.109.029	-8.012	54.204	16.718	0	1.171.939

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
7.01	Receitas	13.885	14.655
7.01.02	Outras Receitas	13.885	14.655
7.01.02.01	Incorporação, revenda de imóveis e serviços	13.885	14.655
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-37.848	-35.377
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-14.821	-16.873
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-23.027	-18.504
7.03	Valor Adicionado Bruto	-23.963	-20.722
7.04	Retenções	-1.048	14.939
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.254	-2.603
7.04.02	Outras	1.206	17.542
7.04.02.01	Provisões (reversões)	1.206	17.542
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-25.011	-5.783
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	95.757	91.781
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	68.018	61.774
7.06.02	Receitas Financeiras	27.739	30.007
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	70.746	85.998
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	70.746	85.998
7.08.01	Pessoal	30.832	27.054
7.08.01.01	Remuneração Direta	17.250	17.037
7.08.01.02	Benefícios	2.643	2.619
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.360	981
7.08.01.04	Outros	9.579	6.417
7.08.01.04.01	Participação dos empregados nos lucros	9.579	6.417
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	2.689	1.773
7.08.02.01	Federais	2.689	1.773
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	89	654
7.08.03.01	Juros	4	46
7.08.03.02	Aluguéis	43	506
7.08.03.03	Outras	42	102
7.08.03.03.01	Despesas financeiras - incluem variações monetárias	42	102
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	37.136	56.517
7.08.04.02	Dividendos	0	39.799
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	37.136	16.718

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2024</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2023</b>
1	Ativo Total	2.520.083	2.421.373
1.01	Ativo Circulante	2.072.871	1.991.437
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	3.710	1.580
1.01.02	Aplicações Financeiras	508.551	397.595
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	508.551	397.595
1.01.02.01.03	Títulos e valores mobiliários	508.551	397.595
1.01.03	Contas a Receber	1.560.610	1.592.262
1.01.03.01	Clientes	1.521.184	1.563.361
1.01.03.01.01	Contas a receber	683.114	709.843
1.01.03.01.02	Imóveis a comercializar	838.070	853.518
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	39.426	28.901
1.02	Ativo Não Circulante	447.212	429.936
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	403.741	395.336
1.02.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	7.228	1.039
1.02.01.02.02	Aplicações Financeiras	7.228	1.039
1.02.01.04	Contas a Receber	396.370	394.075
1.02.01.04.01	Contas a receber	344.000	309.560
1.02.01.04.02	Imóveis a comercializar	36.237	71.000
1.02.01.04.03	Adiantamento para futuros investimentos	1.277	674
1.02.01.04.04	Outras contas a receber	14.856	12.841
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	143	222
1.02.01.09.05	Partes relacionadas	143	222
1.02.02	Investimentos	30.901	23.385
1.02.02.01	Participações Societárias	30.901	23.385
1.02.02.01.04	Participações em Controladas em Conjunto	30.901	23.385
1.02.03	Imobilizado	12.159	11.086
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	8.559	9.420
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	3.600	1.666
1.02.04	Intangível	411	129
1.02.04.01	Intangíveis	411	129
1.02.04.01.02	Intangível	411	129

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2024</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2023</b>
2	Passivo Total	2.520.083	2.421.373
2.01	Passivo Circulante	750.949	685.825
2.01.02	Fornecedores	32.037	53.465
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	32.037	53.465
2.01.03	Obrigações Fiscais	18.415	27.953
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	18.415	27.953
2.01.03.01.02	Impostos e contribuições correntes	5.388	9.493
2.01.03.01.03	Impostos e contribuições diferidos	13.027	18.460
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	229.298	145.523
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	229.298	145.523
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	229.298	145.523
2.01.05	Outras Obrigações	409.405	400.127
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	13.963	43.406
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	13.963	43.406
2.01.05.02	Outros	395.442	356.721
2.01.05.02.04	Contas a pagar por aquisição de imóveis	74.381	68.511
2.01.05.02.05	Outras contas a pagar	44.819	52.674
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	276.242	235.536
2.01.06	Provisões	61.794	58.757
2.01.06.02	Outras Provisões	61.794	58.757
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	61.794	58.757
2.02	Passivo Não Circulante	430.152	410.844
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	114.489	139.736
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	114.489	139.736
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	114.489	139.736
2.02.02	Outras Obrigações	262.340	220.508
2.02.02.02	Outros	262.340	220.508
2.02.02.02.04	Contas a pagar por aquisição de imóveis	100.258	141.713
2.02.02.02.05	Adiantamento de clientes	162.082	78.795
2.02.03	Tributos Diferidos	23.220	16.807
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	23.220	16.807
2.02.04	Provisões	30.103	33.793
2.02.04.02	Outras Provisões	30.103	33.793
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	30.103	33.793
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.338.982	1.324.704
2.03.01	Capital Social Realizado	1.109.029	1.109.029
2.03.02	Reservas de Capital	532	-4.641
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-12.646	-19.453
2.03.02.07	Plano de opção de ações	13.178	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	37.136	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	132.887	119.507

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	245.563	631.522	258.650	799.289
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-178.403	-504.598	-220.457	-659.120
3.03	Resultado Bruto	67.160	126.924	38.193	140.169
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-30.180	-103.941	-34.170	-107.317
3.04.01	Despesas com Vendas	-16.528	-46.347	-23.367	-60.938
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-17.798	-52.635	-18.534	-49.123
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	-1.916	-1.011	426	-4.316
3.04.03.01	Provisões	-1.916	-1.011	426	-4.316
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-398	-11.872	4.401	2.189
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	6.460	7.924	2.904	4.871
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	36.980	22.983	4.023	32.852
3.06	Resultado Financeiro	20.963	65.528	22.047	62.446
3.06.01	Receitas Financeiras	21.683	71.163	23.377	65.922
3.06.02	Despesas Financeiras	-720	-5.635	-1.330	-3.476
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	57.943	88.511	26.070	95.298
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-5.758	-17.811	-6.133	-20.312
3.08.01	Corrente	-5.011	-18.021	-5.371	-17.496
3.08.02	Diferido	-747	210	-762	-2.816
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	52.185	70.700	19.937	74.986
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	52.185	70.700	19.937	74.986
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	35.574	37.136	14.624	56.517
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	16.611	33.564	5.313	18.469

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	52.185	70.700	19.937	74.986
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	52.185	70.700	19.937	74.986
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	35.574	37.136	14.624	56.517
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	16.611	33.564	5.313	18.469

**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 30/09/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	117.186	-2.911
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	67.394	59.211
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	88.511	95.298
6.01.01.02	Depreciação e amortização	3.095	3.350
6.01.01.03	Provisão para contingência, líquida	-745	-834
6.01.01.04	Provisão para garantias, líquida	1.206	2.823
6.01.01.05	Provisão para distratos, líquida	-831	-12.012
6.01.01.06	Provisão para participação nos resultados	1.552	-1.763
6.01.01.07	Resultado de equivalência patrimonial	-7.924	-4.871
6.01.01.10	Juros provisionados	-17.470	-22.780
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	89.507	-28.713
6.01.02.01	Contas a receber	-7.711	-165.604
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	50.211	139.689
6.01.02.03	Demais contas a receber	-12.540	-5.600
6.01.02.04	Fornecedores	-21.427	24.878
6.01.02.05	Contas a pagar por aquisição de imóveis	-35.585	-10.579
6.01.02.06	Adiantamento de clientes	123.992	-59.288
6.01.02.07	Demais passivos	-7.433	47.791
6.01.03	Outros	-39.715	-33.409
6.01.03.01	Juros pagos	-21.694	-13.097
6.01.03.02	Imposto de renda e contribuição social pagos	-18.021	-20.312
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-101.597	-88.062
6.02.01	Títulos e valores mobiliários	-76.768	-64.316
6.02.04	Aumento de capital em controladas	408	-2.601
6.02.05	Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	-4.450	-2.414
6.02.06	Movimentos de acionistas não controladores	-20.184	-18.439
6.02.07	Aumento (redução) de adiantamento para futuro aumento de capital em sociedades investidas	-603	-292
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-13.459	80.497
6.03.02	Partes relacionadas	-29.364	36.014
6.03.03	Captação de empréstimos e financiamentos	139.544	203.545
6.03.04	Amortização de empréstimos e financiamentos	-82.228	-91.762
6.03.05	Dividendos pagos	-41.411	-67.300
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	2.130	-10.476
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	1.580	16.058
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	3.710	5.582

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024****(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	-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	5.173	0	0	-41.411	-36.238	-20.184	-56.422
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	-23.652	-65.063
5.04.08	Apropriação do Plano de Opção de ações – Stock Option	0	5.173	0	0	0	5.173	0	5.173
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	37.136	0	37.136	33.564	70.700
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	37.136	0	37.136	33.564	70.700
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.109.029	532	59.398	37.136	0	1.206.095	132.887	1.338.982

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023****(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	14.734	-9.314	-39.799	-56.300	-90.679	-18.439	-109.118
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	-56.300	-56.300	-18.439	-74.739
5.04.08	Apropriação do Plano de Opção de ações – Stock Option	0	5.420	0	0	0	5.420	0	5.420
5.04.09	Cancelamento de ações em tesouraria	0	9.314	-9.314	0	0	0	0	0
5.04.10	Dividendos intercalares	0	0	0	-39.799	0	-39.799	0	-39.799
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	56.517	0	56.517	18.469	74.986
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	56.517	0	56.517	18.469	74.986
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.109.029	-8.012	54.204	16.718	0	1.171.939	89.142	1.261.081

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
7.01	Receitas	647.404	818.139
7.01.02	Outras Receitas	647.404	818.139
7.01.02.01	Incorporação, revenda de imóveis e serviços	647.404	818.139
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-575.956	-732.930
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-504.598	-659.119
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-71.358	-73.811
7.03	Valor Adicionado Bruto	71.448	85.209
7.04	Retenções	-4.106	-7.666
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-3.095	-3.350
7.04.02	Outras	-1.011	-4.316
7.04.02.01	Provisões (reversões)	-1.011	-4.316
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	67.342	77.543
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	79.087	70.793
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	7.924	4.871
7.06.02	Receitas Financeiras	71.163	65.922
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	146.429	148.336
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	146.429	148.336
7.08.01	Pessoal	35.056	29.996
7.08.01.01	Remuneração Direta	19.396	18.343
7.08.01.02	Benefícios	3.144	3.052
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.570	1.366
7.08.01.04	Outros	10.946	7.235
7.08.01.04.01	Participação dos empregados nos lucros	10.946	7.235
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	34.985	39.163
7.08.02.01	Federais	34.985	39.163
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	5.688	4.191
7.08.03.01	Juros	24	90
7.08.03.02	Aluguéis	52	715
7.08.03.03	Outras	5.612	3.386
7.08.03.03.01	Despesas financeiras - incluem variações monetárias	5.612	3.386
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	70.700	74.986
7.08.04.02	Dividendos	0	39.799
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	37.136	16.718
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	33.564	18.469

## Comentário do Desempenho



# Relatório da Administração 3T24

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 setembro 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

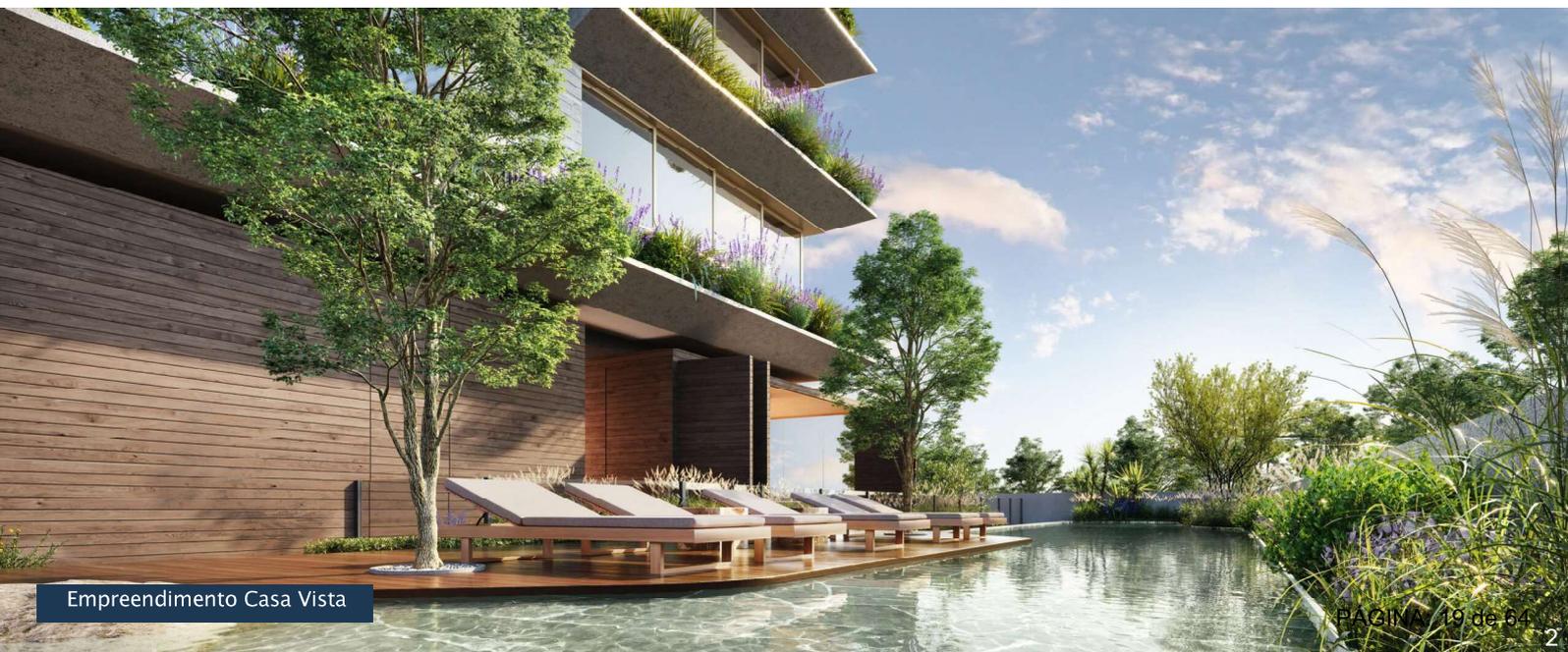
de m<sup>2</sup> construídos

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**

É com satisfação que apresentamos os resultados da Melnick do 3T2024.

Importante destacar que no trimestre a Companhia reportou uma importante recuperação no volume lançamentos e de vendas, que permitiu ultrapassar nos 9M2024 o volume de lançamentos (% Melnick), e, equalizar o volume de vendas, quando comparados aos números dos 9M2023, mesmo com o um segundo trimestre de 2024 atípico devido as cheias que atingiram o estado do Rio Grande do Sul.

Lançamos no 3T2024 quatro empreendimentos, totalizando um VGV de R\$ 325,9 milhões (R\$ 225,4 milhões % Melnick), com uma VSO de 53%. Nos 9M2024 foram lançados 6 empreendimentos, totalizando um VGV de R\$ 999,6 milhões (R\$ 842,5 milhões % Melnick) um crescimento de 25% em relação aos 9M2023 no % Melnick.

Encerramos o 3T24 com R\$ 1,3 bilhão de VGV (% Melnick) em estoque. Do estoque concluído, que representa R\$ 250,0 milhões, R\$ 104,2 milhões, ou 42%, estão alugados. Nosso modelo de locação permite ao cliente converter as parcelas de aluguel pagas em desconto para aquisição do imóvel, durante os primeiros 18 meses do contrato. Na média, 33% dos nossos clientes convertem suas locações em compra efetiva do imóvel.

Estamos bastante satisfeitos com o desempenho das vendas líquidas, que totalizaram R\$ 167,9 milhões (% Melnick) no 3T2024. Nos 9M2024 as vendas liquidas totais totalizaram R\$ 600,9 milhões (% Melnick), sendo que a parcela de vendas de estoques totalizou R\$ 261 milhões.

Atualmente temos R\$ 2,7 Bilhões de VGV (% Melnick) em land bank, compostos por 28 terrenos ou fases, sendo que 21% do nosso land bank já possui projeto aprovado com VGV potencial de R\$ 583 milhões (% Melnick).

No trimestre entregamos um empreendimento totalizando um VGV de R\$ 55,5 milhões (R\$ 45,1 milhões % Melnick) e no ano foram entregues 2 empreendimentos, totalizando um VGV de R\$ 149,4 milhões (R\$ 116,5 milhões % Melnick).

A Receita líquida do trimestre totalizou, aproximadamente, R\$ 245,6 milhões e nos 9M2024 R\$ 631,5. Nosso Lucro Bruto totalizou R\$ 67,2 milhões no trimestre com margem bruta ajustada de 31,2% e R\$ 126,9 milhões nos 9M2024. O Lucro líquido totalizou, aproximadamente, R\$ 35,6 milhões no trimestre com margem líquida<sup>2</sup> antes da participação dos minoritários de 21,3% e R\$ 37,1 milhões no ano.

Possuímos uma sólida posição de caixa de R\$ 519,5 milhões e um caixa líquido de R\$ 175,7 milhões, mesmo após o pagamento de dividendos. O caixa líquido atualmente representa 14,6% do patrimônio líquido. Em nossa estrutura de capital, não possuímos dívida corporativa e a dívida está 98,4% concentrada em contratos de SFH. Nos 9M2024, pagamos R\$ 41,4 milhões de dividendos demonstrando a competência e solidez de nosso caixa e estrutura de capital.

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

## Comentário do Desempenho

# Desempenho Operacional

## Lançamentos

No terceiro trimestre de 2024, foram realizados quatro lançamentos no total de R\$ 326 milhões de VGV bruto (R\$ 225 milhões % Melnick). Nos 9M2024, os lançamentos representam um total de R\$ 1,0 bilhão de VGV bruto (R\$ 843 milhões no % Melnick), representando um crescimento de 25% (% Melnick) em relação ao mesmo período do ano anterior. Destacamos que os lançamentos do semestre (% Melnick), representam um crescimento de 18% do volume lançado em 2023 (% Melnick).

## Vendas brutas, líquidas e VSOs

No terceiro trimestre de 2024, as vendas brutas e líquidas foram de, respectivamente, R\$ 182 milhões e R\$ 168 milhões (% Melnick). Nos 9M2024, as vendas brutas e líquidas foram de, respectivamente, R\$ 710 milhões e R\$ 601 milhões (% Melnick), representando um crescimento de 1% das vendas líquidas em relação ao mesmo período do ano anterior.

## Estoque

Encerramos o terceiro trimestre de 2024 com R\$ 1.340,9 milhões em estoques (% Melnick). Do total do estoque, 81% se referem a unidades em construção e 19% a unidades concluídas. Segregamos o estoque pronto em dois grupos, estoque pronto de comercialização que representa 58% do estoque concluído, que depende de iniciativas e de esforço comercial para comercialização e em estoque de locação que representa 42% 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

O land bank encerrou o terceiro trimestre de 2024 com R\$ 4,2 bilhões de VGV total sendo destes, R\$ 2,7 bilhões em VGV potencial (% Melnick), sendo que R\$ 583 milhões em projetos já aprovados, correspondentes a 21% do landbank.

## Entregas e execução de empreendimentos

No terceiro trimestre de 2024, foi entregue o empreendimento Hillside, totalizando R\$ 55,5 milhões de VGV bruto (R\$ 45,1 milhões no % Melnick) e 34 unidades. A Companhia possuía 27 canteiros ativos sendo 18 da incorporadora, 6 da urbanizadora e 2 da marca open, totalizando 4.829 unidades em construção ou 720.376 m<sup>2</sup> em construção.

## Repasso e recebimento

No terceiro trimestre de 2024, o total de recebimento de clientes foi de R\$ 178 milhões, dos quais R\$ 131 milhões ou 74% referentes as unidades em construção e R\$ 47 milhões ou 26% referentes as unidades concluídas. Nos 9M2024, o total de recebimento de clientes foi de R\$ 672 milhões, dos quais R\$ 487 milhões ou 72% referentes as unidades em construção e R\$ 185 milhões ou 28% referentes as unidades concluídas.

# Desempenho Econômico Financeiro

## Receita líquida

No terceiro trimestre de 2024, obtivemos uma receita operacional líquida de R\$ 246 milhões, apresentando uma redução de 5% em relação ao 3T24. Nos 9M2024 a receita líquida operacional totalizou R\$ 632 milhões, apresentando uma redução de 21% em relação ao segundo semestre de 2023.

## Lucro bruto e margem bruta

No terceiro trimestre o lucro bruto foi de R\$ 67 milhões e a margem bruta foi de 31,2%, expurgando os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo. Nos 9M2024 o lucro bruto apresenta uma redução de 9% e a margem bruta um crescimento de 19% quando comparados ao mesmo período do ano anterior.

## Comentário do Desempenho

# Desempenho Econômico Financeiro

## Despesas comerciais, gerais e administrativas e outras despesas

No terceiro trimestre de 2024, as despesas operacionais totalizaram R\$ 36,6 milhões. No trimestre as despesas comerciais totalizaram R\$ 16,5 milhões ou 45,1% das despesas operacionais, as despesas administrativas totalizaram R\$ 17,7 milhões ou 48,6% das despesas operacionais e a rubrica de outras despesas líquidas totalizou R\$ 2,3 milhões ou 6,3% das despesas operacionais. Nos 9M2024, as despesas operacionais totalizaram R\$ 111,8 milhões. As despesas comerciais totalizaram R\$ 46,3 milhões ou 41,4% das despesas operacionais, as despesas administrativas totalizaram R\$ 52,6 milhões ou 47,1% das despesas operacionais e a rubrica de outras despesas líquidas totalizou R\$ 11,8 milhões ou 11,5% das despesas operacionais.

## Resultado financeiro

Encerramos o terceiro trimestre de 2024 com resultado financeiro positivo em R\$ 11,1 milhões. Nos 9M2024M o resultado financeiro positivo foi de R\$ 41,2 milhões. O resultado financeiro representou uma redução de 3,7% em relação aos 9M2023.

## EBITDA

No terceiro trimestre de 2024, o EBITDA da Companhia alcançou R\$ 47,8 milhões, e a margem EBITDA atingiu 19,5%, expurgando os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo. O EBITDA no terceiro trimestre apresentou um crescimento de 290,6% em relação ao terceiro trimestre de 2023. Nos 9M2024 o EBITDA alcançou R\$ 50,4 milhões, e a margem EBITDA atingiu 7,9%, expurgando os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo.

## Lucro líquido e margem líquida

No terceiro trimestre de 2024 o lucro líquido foi de R\$ 35,6 milhões e a margem líquida antes dos minoritários foi de 21,3%. Nos 9M2024 o lucro líquido foi de R\$ 37,1 milhões e a margem líquida antes dos minoritários foi de 11,2%.

## 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 setembro de 2024, era de 2,1x e 2,7x, respectivamente.

## Caixa equivalentes de caixa e valores mobiliários

Ao final do terceiro trimestre de 2024, a posição de Caixa da Companhia, incluindo títulos e valores mobiliários, era de R\$ 519,5 milhões, representando um crescimento de 2,6% em relação ao terceiro 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\$ 1,8 bilhão estão a vencer. O Contas a Receber de unidades concluídas encerrou o segundo trimestre de 2024 totalizando R\$ 278 milhões após a provisão para distratos de R\$ 24 milhões.

## Endividamento

Com dívida bruta de R\$ 344 milhões dos quais 66,7% estão classificados a curto prazo 33,3% a longo prazo. A companhia registrou ao final do terceiro trimestre, uma posição de caixa e equivalentes de R\$ 519,5 milhões, e, um saldo de caixa líquido positivo de R\$ 175,7.

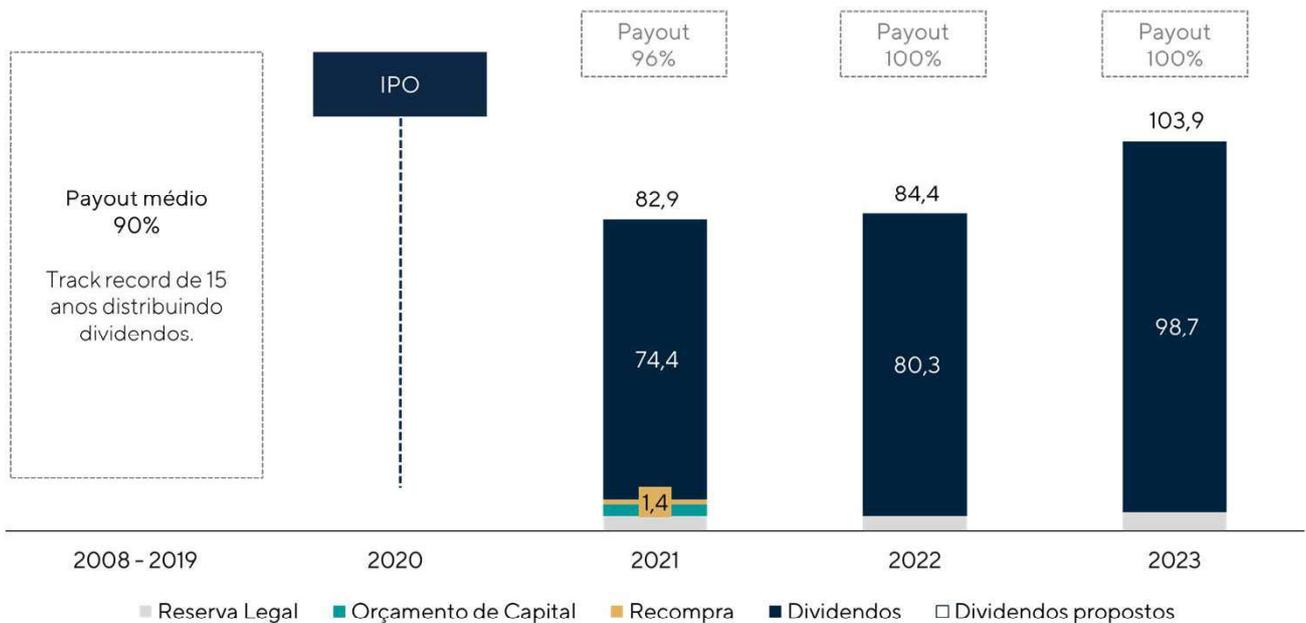
Comentário do Desempenho

# 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 setembro 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 setembro 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 o período findo em 30 de setembro de 2024 é de R\$ 410 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 Nove Meses  
Findos em 30 de Setembro 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 setembro de 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária 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 Comissão de Valores Mobiliários - 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 nove meses findo em 30 de setembro 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, 7 de novembro 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 SETEMBRO DE 2024 E 31 DE DEZEMBRO DE 2023  
(Em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Nota	Controladora		Consolidado	
		30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
<b>CIRCULANTE</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	4	357	138	3.710	1.580
Títulos e valores mobiliários	5	280.383	151.311	508.551	397.595
Contas a receber	6	-	5.161	683.114	709.843
Imóveis a comercializar	7	14.126	657	838.070	853.518
Demais contas a receber		28.146	22.188	39.426	28.901
		<b>323.012</b>	<b>179.455</b>	<b>2.072.871</b>	<b>1.991.437</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>					
<i>Realizável a longo prazo</i>					
Títulos e valores mobiliários	5	58.843	57.202	7.228	1.039
Contas a receber	6	-	-	344.000	309.560
Imóveis a comercializar	7	-	20.455	36.237	71.000
Adiantamentos para futuros investimentos	20.a	129.267	102.159	1.277	674
Partes relacionadas	20.a	135.522	135.920	143	222
Demais contas a receber		9.935	8.801	14.856	12.841
		<b>333.567</b>	<b>324.537</b>	<b>403.741</b>	<b>395.336</b>
Investimentos	8.a	617.075	749.837	30.901	23.385
Direito de uso		2.651	242	3.600	1.666
Imobilizado		6.991	7.443	8.559	9.420
Intangível		176	121	411	129
		<b>960.460</b>	<b>1.082.180</b>	<b>447.212</b>	<b>429.936</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>1.283.472</b>	<b>1.261.635</b>	<b>2.520.083</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 SETEMBRO DE 2024 E 31 DE DEZEMBRO DE 2023**  
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>					
<b>CIRCULANTE</b>					
Fornecedores		1.084	1.694	32.037	53.465
Contas a pagar por aquisição de imóveis	9	161	-	74.381	68.511
Empréstimos e financiamentos	10	-	-	229.298	145.523
Impostos e contribuições a recolher		767	1.291	5.388	9.493
Contribuições sociais diferidos		-	-	13.027	18.460
Adiantamentos de clientes	11	243	681	276.242	235.536
Provisão para perdas em sociedades controladas	8.a	45.673	31.629	-	-
Provisões	12	6.548	4.737	61.794	58.757
Partes relacionadas	20.a	10.764	6.025	13.963	43.406
Demais contas a pagar		7.204	4.100	44.819	52.674
		<b>72.444</b>	<b>50.157</b>	<b>750.949</b>	<b>685.825</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>					
Adiantamentos de clientes	11	-	-	162.082	78.795
Contas a pagar por aquisição de imóveis	9	-	-	100.258	141.713
Provisões	12	4.933	6.281	30.103	33.793
Empréstimos e financiamentos	10	-	-	114.489	139.736
Imposto de renda e contribuição social diferidos	13	-	-	23.220	16.807
		<b>4.933</b>	<b>6.281</b>	<b>430.152</b>	<b>410.844</b>
<b>Total dos passivos</b>		<b>77.377</b>	<b>56.438</b>	<b>1.181.101</b>	<b>1.096.669</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	14				
Capital social	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	13.178	14.812	13.178	14.812
Reservas de lucros	14.d.e.	59.398	59.398	59.398	59.398
Lucros acumulados		37.136	-	37.136	-
Dividendos adicionais propostos	14.f	-	41.411	-	41.411
		<b>1.206.095</b>	<b>1.205.197</b>	<b>1.206.095</b>	<b>1.205.197</b>
Participação dos não controladores		-	-	132.887	119.507
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>1.206.095</b>	<b>1.205.197</b>	<b>1.338.982</b>	<b>1.324.704</b>
<b>TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<b>1.283.472</b>	<b>1.261.635</b>	<b>2.520.083</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 CONTROLADASDEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 E DE 2023  
(Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro por ação)

Nota	Controladora				Consolidado				
	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	
<b>OPERAÇÕES</b>									
Receita	15	3.255	12.349	6.803	12.882	245.563	631.522	258.650	799.289
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	16.a	(4.598)	(14.821)	(5.145)	(16.873)	(178.403)	(504.598)	(220.457)	(659.120)
<b>LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO</b>		<b>(1.343)</b>	<b>(2.472)</b>	<b>1.658</b>	<b>(3.991)</b>	<b>67.160</b>	<b>126.924</b>	<b>38.193</b>	<b>140.169</b>
<b>DESPESAS OPERACIONAIS</b>									
Comerciais	16.b	-	-	(201)	(238)	(16.528)	(46.347)	(23.367)	(60.938)
Gerais e administrativas	16.b	(12.677)	(35.366)	(13.628)	(32.618)	(14.646)	(42.458)	(15.977)	(39.196)
Remuneração da Administração	20.c	(3.152)	(10.177)	(2.557)	(9.927)	(3.152)	(10.177)	(2.557)	(9.927)
Provisões	12.e	(225)	1.206	860	17.542	(1.916)	(1.011)	426	(4.316)
Outras despesas operacionais, líquidas	18	(314)	(11.766)	(2.679)	(5.884)	(398)	(11.872)	4.401	2.189
<b>LUCRO (PREJUÍZO) OPERACIONAL</b>		<b>(16.368)</b>	<b>(56.103)</b>	<b>(18.205)</b>	<b>(31.125)</b>	<b>(36.640)</b>	<b>(111.865)</b>	<b>(37.074)</b>	<b>(112.188)</b>
<b>RESULTADO DAS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS</b>									
Equivalência patrimonial	8	43.823	68.018	22.014	61.774	6.460	7.924	2.904	4.871
		<b>43.823</b>	<b>68.018</b>	<b>22.014</b>	<b>61.774</b>	<b>6.460</b>	<b>7.924</b>	<b>2.904</b>	<b>4.871</b>
<b>RESULTADO FINANCEIRO</b>									
Despesas financeiras	17	(15)	(46)	(36)	(148)	(720)	(5.635)	(1.330)	(3.476)
Receitas financeiras	17	9.477	27.739	9.193	30.007	21.683	71.163	23.377	65.922
		<b>9.462</b>	<b>27.693</b>	<b>9.157</b>	<b>29.859</b>	<b>20.963</b>	<b>65.528</b>	<b>22.047</b>	<b>62.446</b>
<b>Lucro antes do imposto de renda e contribuição social</b>		<b>35.574</b>	<b>37.136</b>	<b>14.624</b>	<b>56.517</b>	<b>57.943</b>	<b>88.511</b>	<b>26.070</b>	<b>95.298</b>
<b>IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL</b>									
Imposto de renda e contribuição social - correntes	19	-	-	-	-	(5.011)	(18.021)	(5.371)	(17.496)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	19	-	-	-	-	(747)	210	(762)	(2.816)
<b>LUCRO LÍQUIDO DOS PERÍODOS</b>		<b>35.574</b>	<b>37.136</b>	<b>14.624</b>	<b>56.517</b>	<b>52.185</b>	<b>70.700</b>	<b>19.937</b>	<b>74.986</b>
<b>LUCRO DOS PERÍODOS ATRIBUÍVEL A</b>									
Acionistas						35.574	37.136	14.624	56.517
Participação dos não controladores						16.611	33.564	5.313	18.469
						<b>52.185</b>	<b>70.700</b>	<b>19.937</b>	<b>74.986</b>
<b>LUCRO POR AÇÃO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS DA</b>									
<b>COMPANHIA DURANTE OS PERÍODOS - R\$</b>									
Lucro básico por ação	14.f	0,175	0,183	0,072	0,280				
Lucro diluído por ação	14.f	0,171	0,179	0,070	0,271				

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 SETEMBRO DE 2024 E DE 2023  
(Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro por ação)

	<u>Controladora</u>				<u>Consolidado</u>			
	<u>01/07/2024</u>	<u>01/01/2024</u>	<u>01/07/2023</u>	<u>01/01/2023</u>	<u>01/07/2024</u>	<u>01/01/2024</u>	<u>01/07/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	<u>a</u>	<u>a</u>	<u>a</u>	<u>a</u>	<u>a</u>	<u>a</u>	<u>a</u>	<u>a</u>
	<u>30/09/2024</u>	<u>30/09/2024</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2024</u>	<u>30/09/2024</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2023</u>
LUCRO LÍQUIDO DOS EXERCÍCIOS	35.574	37.136	14.624	56.517	52.185	70.700	19.937	74.986
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>RESULTADO ABRANGENTE DOS PERÍODOS</b>	<b>35.574</b>	<b>37.136</b>	<b>14.624</b>	<b>56.517</b>	<b>52.185</b>	<b>70.700</b>	<b>19.937</b>	<b>74.986</b>
RESULTADO ABRANGENTE DOS EXERCÍCIOS ATRIBUÍVEL A								
Acionistas					35.574	37.136	14.624	56.517
Participação dos não controladores					16.611	33.564	5.313	18.469
					<b>52.185</b>	<b>70.700</b>	<b>19.937</b>	<b>74.986</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 SETEMBRO 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	
	Capital social	Ações restritas e em tesouraria		Reservas de lucros		Lucros acumulados	Dividendos adicionais propostos	Total			
		Ações em tesouraria	Opção de ações	Legal	Retenção de lucros						
<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	-	-	5.173	-	-	-	5.173	-	5.173	
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		-	-	-	-	37.136	-	37.136	33.564	70.700	
Dividendos pagos	14.f	-	-	-	-	-	(41.411)	(41.411)	(23.652)	(65.063)	
<b>SALDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2024</b>		<b>1.109.029</b>	<b>(12.646)</b>	<b>13.178</b>	<b>37.020</b>	<b>22.378</b>	<b>37.136</b>	<b>-</b>	<b>1.206.095</b>	<b>132.887</b>	<b>1.338.982</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 SETEMBRO DE 2024 E DE 2023  
(Em milhares de reais - R\$)**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>01/01/2024 a 30/09/2024</b>	<b>01/01/2023 a 30/09/2023</b>	<b>01/01/2024 a 30/09/2024</b>	<b>01/01/2023 a 30/09/2023</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>				
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	37.136	56.517	88.511	95.298
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:				
Equivalência patrimonial	(68.018)	(61.774)	(7.924)	(4.871)
Depreciações e amortizações	2.254	2.603	3.095	3.350
Provisão para contingências, líquida	1.206	(17.501)	(745)	(834)
Provisão para garantias, líquida	-	-	1.206	2.823
Provisão para distratos, líquida	-	-	(831)	(12.012)
Provisão para participação nos resultados	1.811	(2.641)	1.552	(1.763)
Juros provisionados	(19.637)	(19.248)	(17.470)	(22.780)
Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:				
Contas a receber	5.161	-	(7.711)	(165.604)
Imóveis a comercializar	6.986	(32)	50.211	139.690
Demais contas a receber	(7.091)	(9.543)	(12.540)	(5.600)
Fornecedores	(610)	749	(21.428)	24.878
Contas a pagar por aquisição de imóveis	161,00	-	(35.585)	(10.579)
Adiantamentos de clientes	(438)	(920)	123.993	(59.288)
Demais passivos	5.198	7.826	(7.433)	47.790
<b>Caixa (aplicado nas) gerado pelas operações</b>	<b>(35.882)</b>	<b>(43.964)</b>	<b>156.901</b>	<b>30.498</b>
Juros pagos	-	-	(21.694)	(13.097)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(18.021)	(20.312)
<b>Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais</b>	<b>(35.882)</b>	<b>(43.964)</b>	<b>117.186</b>	<b>(2.911)</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>				
Títulos e valores mobiliários	(111.076)	(36.564)	(76.768)	(64.316)
Aquisição (baixas) de bens do ativo imobilizado e intangível	(4.266)	(1.470)	(4.450)	(2.414)
Aumento (redução) dos investimentos	122.634	17.804	408	(2.601)
Dividendos recebidos	92.191	87.693	-	-
Aumento (redução) de adiantamento para futuro aumento de capital em sociedades investidas	(27.108)	38.817	(603)	(292)
<b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento</b>	<b>72.375</b>	<b>106.280</b>	<b>(81.413)</b>	<b>(69.623)</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>				
De terceiros:				
Ingresso de novos empréstimos e financiamentos	-	-	139.544	203.545
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures	-	-	(82.228)	(91.762)
	-	-	<b>57.316</b>	<b>111.783</b>
De acionistas/partes relacionadas:				
Ingresso (pagamento) de partes relacionadas, líquido	5.137	7.279	(29.364)	36.014
Dividendos pagos	(41.411)	(67.300)	(41.411)	(67.300)
Movimentos de acionistas não controladores	-	-	(20.184)	(18.439)
<b>Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamento</b>	<b>(36.274)</b>	<b>(60.021)</b>	<b>(33.643)</b>	<b>62.058</b>
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>219</b>	<b>2.295</b>	<b>2.130</b>	<b>(10.476)</b>
<b>SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>				
No início do período	138	910	1.580	16.058
No final do período	357	3.205	3.710	5.582

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 SETEMBRO DE 2024 E DE 2023  
(Em milhares de reais - R\$)**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>01/01/2024</b>	<b>01/01/2023</b>	<b>01/01/2024</b>	<b>01/01/2023</b>
	<b>a</b>	<b>a</b>	<b>a</b>	<b>a</b>
	<b>30/09/2024</b>	<b>30/09/2023</b>	<b>30/09/2024</b>	<b>30/09/2023</b>
<b>RECEITA</b>				
Incorporação, revenda de imóveis e serviços	13.885	14.655	647.404	818.139
<b>INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS</b>				
Custo	(14.821)	(16.873)	(504.598)	(659.119)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais	(23.027)	(18.504)	(71.358)	(73.810)
	<b>(37.848)</b>	<b>(35.377)</b>	<b>(575.956)</b>	<b>(732.930)</b>
<b>VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO BRUTO</b>	<b>(23.963)</b>	<b>(20.722)</b>	<b>71.448</b>	<b>85.209</b>
<b>RETENÇÕES</b>				
Provisões (reversões)	1.206	17.542	(1.011)	(4.316)
Depreciações e amortizações	(2.254)	(2.603)	(3.095)	(3.350)
	<b>(1.048)</b>	<b>14.939</b>	<b>(4.106)</b>	<b>(7.666)</b>
<b>VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO PRODUZIDO PELA COMPANHIA</b>	<b>(25.011)</b>	<b>(5.783)</b>	<b>67.342</b>	<b>77.543</b>
<b>VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA</b>				
Resultado de equivalência patrimonial	68.018	61.774	7.924	4.871
Receitas financeiras - inclui variações monetárias	27.739	30.007	71.163	65.922
	<b>95.757</b>	<b>91.781</b>	<b>79.087</b>	<b>70.793</b>
<b>VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR</b>	<b>70.746</b>	<b>85.998</b>	<b>146.429</b>	<b>148.336</b>
<b>DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO</b>				
<b>Pessoal</b>				
Salários	(17.250)	(17.037)	(19.396)	(18.343)
Participação dos empregados nos lucros	(9.579)	(6.417)	(10.946)	(7.235)
Benefícios	(2.643)	(2.619)	(3.144)	(3.052)
FGTS	(1.360)	(981)	(1.570)	(1.366)
Impostos, taxas e contribuições	(2.689)	(1.774)	(34.985)	(39.163)
<b>Remuneração de capitais de terceiros</b>				
Juros	(4)	(46)	(24)	(90)
Aluguéis	(43)	(506)	(52)	(715)
Despesas financeiras - incluem variações monetárias	(42)	(102)	(5.612)	(3.386)
<b>Remuneração de Capitais de Próprios</b>				
Dividendos	-	(39.799)	-	(39.799)
Lucros retidos dos períodos	(37.136)	(16.718)	(37.136)	(16.718)
Participação dos não controladores	-	-	(33.564)	(18.469)
	<b>(70.746)</b>	<b>(85.998)</b>	<b>(146.429)</b>	<b>(148.336)</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 SETEMBRO 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 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 a concretização de transações de venda de ações da Companhia pela Even e as alterações decorrentes do novo acordo de acionistas datado de 15 de maio de 2024, o controle da Even foi descontinuado.

Durante o terceiro trimestre de 2024, após novas transações de venda de ações da Companhia pela Even, em 24 de agosto de 2024, o acordo de acionistas foi distratado, deixando de existir bloco de acionistas controladores da Companhia. Conforme comunicado ao mercado realizado pela Even em 2 de outubro de 2024, esta alienou a totalidade da sua participação acionária na Companhia.

#### **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 nas 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 segundo trimestre foram diretamente impactados pela avaliação dos itens listados acima e que considera suficiente todos os reflexos realizados, 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;

## Notas Explicativas

- (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.
- (iv) Efetuamos revisão no custo a incorrer dos empreendimentos diretamente impactados e dos demais empreendimentos, levando-se em consideração o cenário pós enchentes e seus reflexos. Estimamos que o total do custo a incorrer dos empreendimentos em construção 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.

Adicionalmente, não houve novos eventos ou provisões adicionais durante o terceiro trimestre referente este tema.

## 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.

## Notas Explicativas

Os aspectos relacionados ao reconhecimento da receita desse setor, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas, seguem o entendimento 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.

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 07 de novembro de 2024.

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

No período findo em 30 de setembro 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 período de nove meses findo em 30 de setembro 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	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Caixa e contas correntes	357	138	1.313	1.379
Aplicações financeiras (i)	-	-	2.397	201
	<b>357</b>	<b>138</b>	<b>3.710</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 setembro de 2024 (em 31 de dezembro de 2023 – remunerados à taxa média de 99,73%).

## Notas Explicativas

### 5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Certificado de depósito bancário - CDB (i)	16.084	16.247	26.374	26.357
Fundos de investimento (ii)	-	-	465.286	352.383
Fundo exclusivo (ii)	247.408	176.121	-	-
Títulos do Tesouro Nacional (iii)	75.734	16.145	24.119	19.894
	<b>339.226</b>	<b>208.513</b>	<b>515.779</b>	<b>398.634</b>
Circulante	280.383	151.311	508.551	397.595
Não circulante	58.843	57.202	7.228	1.039

(i) Corresponde, substancialmente, a aplicações em Certificados de Depósitos Bancários (CDB's), remunerados à taxa média de 99,06% em variação do Certificado de Depósito Interbancário – CDI em 30 de setembro 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 setembro de 2024, o fundo acumulou rentabilidade de 102,5% do CDI e, em 31 de dezembro de 2023, 101,59% do CDI; e (b) MLK Capital FIM CP com rentabilidade média de 60,18% do CDI, aplicando 100% no Fundo Planner FI Renda Fixa CP, composto por títulos públicos federais e financiamento de operações a termos de ações.

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

A 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	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Em repasse bancário	-	-	80.580	146.546
Financiamento próprio	-	-	220.759	199.417
Provisão para distratos (nota 12)	-	-	(23.729)	(14.582)
<b>Empreendimentos concluídos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>277.610</b>	<b>331.381</b>
Receita apropriada	-	-	1.988.459	1.612.258
Parcelas recebidas	-	-	(1.422.736)	(1.076.543)
Reclassificação para adiantamentos de clientes (nota 11)	-	-	183.602	137.441
<b>Contas a receber pela venda de imóveis</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>749.325</b>	<b>673.156</b>
Provisão para distratos (nota 12)	-	-	(16.595)	(8.899)
Ajuste a valor presente	-	-	(22.793)	(21.289)
<b>Empreendimentos em construção</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>709.937</b>	<b>642.968</b>
Provisão para créditos de liquidação duvidosa e IFRS 9 (nota 12)	-	-	(32.612)	(30.738)
Contas a receber pela venda de imóveis (concluídos e em construção)	-	-	954.935	943.611
Outras contas a receber	-	5.161	72.179	75.792
<b>Contas a receber apropriadas</b>	<b>-</b>	<b>5.161</b>	<b>1.027.114</b>	<b>1.019.403</b>
Circulante	-	5.161	683.114	709.843
Não circulante	-	-	344.000	309.560

## Notas Explicativas

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 6,20% (5,64% em 31 de dezembro 2023).

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	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Vencidas	-	-	63.256	99.886
A vencer:				
2024	-	5.161	167.444	689.793
2025	-	-	681.396	430.922
2026	-	-	435.671	233.821
2027	-	-	252.493	57.992
2028 em diante	-	-	234.718	187.509
	-	<b>5.161</b>	<b>1.834.978</b>	<b>1.699.923</b>
Contas a receber apropriado	-	5.161	867.061	881.677
Contas a receber a apropriar	-	-	967.917	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	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Vencidas:				
Até três meses	-	-	7.791	36.383
De três a seis meses	-	-	941	4.479
Acima de seis meses	-	-	30.986	18.373
<b>Imóveis concluídos</b>	-	-	<b>39.718</b>	<b>59.236</b>
Vencidas:				
Até três meses	-	-	14.126	32.954
De três a seis meses	-	-	5.108	1.265
Acima de seis meses	-	-	4.304	6.431
<b>Imóveis em construção</b>	-	-	<b>23.538</b>	<b>40.650</b>
	-	-	<b>63.256</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	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Adiantamento a fornecedores	95	-	8.256	14.689
Terrenos	14.031	21.112	174.551	227.097
Imóveis em construção (i)	-	-	482.180	412.438
Imóveis concluídos (i)	-	-	200.733	240.658
Imóveis para revenda (ii)	-	-	20.888	36.539
	<b>14.126</b>	<b>21.112</b>	<b>886.608</b>	<b>931.421</b>
Provisão para ajuste ao valor de mercado	-	-	(12.301)	(6.903)
	<b>14.126</b>	<b>21.112</b>	<b>874.307</b>	<b>924.518</b>
Circulante	14.126	657	838.070	853.518
Não circulante	-	20.455	36.237	71.000

## Notas Explicativas

(i) Em 30 de setembro de 2024, os saldos de imóveis em construção e concluídos incluem o valor estimado das unidades a serem distratadas, no total de R\$67.767 (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 28 empreendimentos em construção em 2024 (25 empreendimentos em 2023) e 33 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	
	30/09/2024	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	22.906	25.301
Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas	(23.789)	(26.330)
<b>Saldo nos estoques no fim do período</b>	<b>19.464</b>	<b>20.347</b>

## 8. INVESTIMENTOS

As principais informações das participações societárias estão resumidas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Em sociedades controladas	592.378	731.437	-	-
Em sociedades não controladas	24.697	18.400	30.901	23.385
	<b>617.075</b>	<b>749.837</b>	<b>30.901</b>	<b>23.385</b>
Provisão para perdas em sociedades controladas	(45.673)	(31.629)	-	-
	<b>(45.673)</b>	<b>(31.629)</b>	-	-
<b>Total dos investimentos</b>	<b>571.402</b>	<b>718.208</b>	<b>30.901</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)	(121.213)	(1.420)	-
Lucros recebidos	(92.191)	-	-
Equivalência patrimonial	60.301	7.717	-
Reclassificação	14.044	-	(14.044)
<b>Saldo em 30 de setembro de 2024</b>	<b>592.378</b>	<b>24.697</b>	<b>(45.673)</b>

## Notas Explicativas

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

	Investimento direto	Investimento indireto	Total em sociedades não controladas
<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	3.023
Equivalência patrimonial	8.208	(267)	7.941
<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	(1.421)	1.013	(408)
Equivalência patrimonial	7.717	207	7.924
<b>Saldo em 30 de setembro de 2024</b>	<b>24.696</b>	<b>6.205</b>	<b>30.901</b>

### 9. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

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

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Contas a pagar em moeda corrente, sujeitas a:		
Varição do INCC - permuta financeira	117.462	147.382
Varição do INCC	57.177	62.842
	<b>174.639</b>	<b>210.224</b>
Circulante	74.381	68.511
Não circulante	100.258	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 à 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	
	30/09/2024	31/12/2023
<b>Saldo inicial</b>	<b>210.224</b>	<b>139.640</b>
Aquisições ocorridas	66.153	142.494
Atualização do principal	3.230	6.991
Pagamento do principal	(104.968)	(78.901)
<b>Saldo final</b>	<b>174.639</b>	<b>210.224</b>

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

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
2024	27.499	68.511
2025	53.674	46.388
2026	30.716	37.280
2027	16.062	13.171
2028 em diante	46.688	44.874
	<b>174.639</b>	<b>210.224</b>

## Notas Explicativas

### 10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Poupança + 2,55% a 4,57% a.a.	336.111	278.000
TR (Taxa Referencial) + 6,90% a 8,75% a.a.	2.173	-
IPCA+12% ao ano (desconto de recebíveis)	5.503	7.259
	<b>343.787</b>	<b>285.259</b>
Crédito imobiliário	338.284	278.000
IPCA + 12% a.a. (desconto de recebíveis)	5.503	7.259
Circulante	229.298	145.523
Não circulante	114.489	139.736

#### 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\$297.364 em 30 de setembro de 2024 (R\$125.352 saldo em 31 de dezembro de 2023).

#### Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
<b>Saldo inicial</b>	<b>285.259</b>	<b>164.999</b>
Captações	139.544	222.292
Juros	22.906	25.301
Pagamento de principal	(82.228)	(107.132)
Pagamento de juros	(21.694)	(20.201)
<b>Saldo final</b>	<b>343.787</b>	<b>285.259</b>

Composição por ano de vencimento:

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
2024	97.686	145.523
2025	131.613	113.519
2026	103.713	26.217
2027 em diante	10.775	-
	<b>343.787</b>	<b>285.259</b>

## Notas Explicativas

### 11. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

Os adiantamentos de clientes estão assim demonstrados:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Contratos de permuta	-	-	514.761	486.797
Receita apropriada	-	-	(341.505)	(323.053)
Permutas a apropriar (i)	-	-	<b>173.256</b>	<b>163.744</b>
Valores recebidos por adiantamento de clientes (ii) (nota 6)	-	-	183.602	137.441
Valores recebidos de adiantamentos de contratos (iii)	243	681	81.466	13.146
	<b>243</b>	<b>681</b>	<b>438.324</b>	<b>314.331</b>
Circulante	243	681	276.242	235.536
Não circulante	-	-	162.082	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.

### 12. PROVISÕES

	Controladora		
	Participação nos resultados e bônus (i) (b)	Riscos trabalhista, cíveis e tributários (c)	Total
<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	3.805	(1.206)	2.599
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	(142)	(142)
Pagamento de participação nos resultados e bônus	(1.994)	-	(1.994)
<b>Em 30 de setembro de 2024</b>	<b>6.548</b>	<b>4.933</b>	<b>11.481</b>
Circulante			6.548
Não circulante			4.933

## Notas Explicativas

	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	11.011	4.622	745	(831)	15.547
Pagamento de provisão para garantias	(9.805)	-	-	-	(9.805)
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(3.325)	-	(3.325)
Pagamento de participação nos resultados e bônus	-	(3.070)	-	-	(3.070)
<b>Em 30 de setembro de 2024</b>	<b>38.279</b>	<b>7.863</b>	<b>22.580</b>	<b>23.175</b>	<b>91.897</b>
Circulante					61.794
Não circulante					30.103

(i) O montante provisionado de participação nos resultados e bônus de R\$4.622 refere-se a R\$1.240 dos estatutários e R\$3.382 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.

### 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\$6.045 (R\$8.110 em 31 de dezembro de 2023) e possível o montante de R\$5.692 (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\$11.866 (R\$12.150 em 31 de dezembro de 2023) e possíveis de R\$26.023 (R\$22.187 em 31 de dezembro de 2023).

c.3 – Outros riscos: Riscos de outros desembolsos considerados prováveis, no montante de R\$4.669 (R\$4.899 em 31 de dezembro de 2023).

## Notas Explicativas

### 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\$23.175 (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	
	30/09/2024	31/12/2023
Contas a receber (nota 6)	(40.324)	(23.481)
PCLD - IFRS 9 (nota 6)	(32.612)	(30.738)
Imóveis a comercializar (nota 7)	67.767	60.678
Constituição de contas a pagar/provisão para distratos	(23.175)	(24.006)
<b>Efeito líquido</b>	<b>(28.344)</b>	<b>(17.547)</b>

### e) Efeitos das provisões no resultado

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2023	01/01/2023
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2023
Provisão de distrato:								
Na receita	-	-	-	-	(10.393)	(21.016)	(9.292)	2.820
No custo	-	-	-	-	6.073	9.955	11.034	2.738
	-	-	-	-	<b>(4.320)</b>	<b>(11.061)</b>	<b>1.742</b>	<b>5.558</b>
Provisão de distrato:								
Na despesa (i)	-	-	-	-	348	(266)	(523)	428
	-	-	-	-	<b>(3.972)</b>	<b>(11.327)</b>	<b>1.219</b>	<b>5.986</b>
Contingência trabalhista e cíveis	(225)	1.206	860	17.542	(2.264)	(745)	(793)	(10.302)
	<b>(225)</b>	<b>1.206</b>	<b>860</b>	<b>17.542</b>	<b>(6.236)</b>	<b>(12.072)</b>	<b>426</b>	<b>(4.316)</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.

## 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	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Créditos de prejuízos fiscais	66.350	60.829	119.701	105.461
Despesas temporariamente não dedutíveis	33.371	20.690	33.897	20.021
Prejuízo fiscal	<b>99.721</b>	<b>81.519</b>	<b>153.598</b>	<b>125.482</b>

## Notas Explicativas

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\$866.357 (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	
	30/09/2024	31/12/2023
Em 1º de janeiro	16.807	11.787
Efeito no resultado	6.413	5.020
<b>No final do período/exercício</b>	<b>23.220</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	
	30/09/2024	31/12/2023
Nos próximos 12 (doze) meses	6.433	9.178
Em períodos subsequentes	16.787	7.629
	<b>23.220</b>	<b>16.807</b>

## 14. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

### a) Capital social

O capital social integralizado é de R\$1.109.029, representados por 206.269.341 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

### b) Ações em tesouraria

O montante de ações em tesouraria em 30 de setembro de 2024 é de 2.308.417 (31 de dezembro de 2023 é de 3.550.937), 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 setembro 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	5.485	498
ILP 2025	2.828.497	3.277.232	4,42	7.693	6.778
	<b>3.719.965</b>	<b>4.365.715</b>		<b>13.178</b>	<b>7.276</b>

<sup>1</sup> Fair Value médio

## Notas Explicativas

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 setembro de 2024 totaliza R\$23.298 (2023: R\$17.176), sendo R\$12.159 (2023: R\$14.812) referente a alta administração e R\$7.446 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\$3.693 (2023: R\$ 2.364), optantes por recebimento em dinheiro.

### d) Reserva legal

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

### e) Reserva de retenção de lucros

A reserva de retenção de lucros é de R\$59.398 (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.

## Notas Explicativas

### g) Lucro por ação

#### I. Básico

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

	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas, deduzida das ações em tesouraria (milhares):	203.272	203.272	202.184	202.184
Resultado do período:				
Das operações	35.574	37.136	14.624	56.517
<b>Resultado atribuível aos acionistas da Companhia</b>	<b>35.574</b>	<b>37.136</b>	<b>14.624</b>	<b>56.517</b>
Resultado básico por ação				
Das operações	0,175	0,183	0,072	0,280
Resultado atribuível aos acionistas da Companhia	0,175	0,183	0,072	0,280

#### 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.

	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023
Lucro (prejuízo) atribuível aos acionistas da Companhia	35.574	37.136	14.624	56.517
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas em poder dos acionistas (milhares) (i)	207.637	207.637	208.214	208.214
Preço médio de mercado da ação ordinária no ano	3,53	4,08	4,52	3,77
<b>Lucro (prejuízo) diluído por ação</b>	<b>0,171</b>	<b>0,179</b>	<b>0,07</b>	<b>0,271</b>

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

## 15. RECEITA

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

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023
Receita apropriada:								
Incorporação e revenda de imóveis	-	-	-	-	259.673	659.264	269.844	804.914
Prestação de serviços	3.628	13.885	7.740	14.655	2.159	9.156	4.585	10.405
Provisão para distratos	-	-	-	-	(10.393)	(21.016)	(9.292)	2.820
Imposto e contribuição sobre a receita	(373)	(1.536)	(937)	(1.773)	(5.876)	(15.882)	(6.487)	(18.850)
<b>Receita</b>	<b>3.255</b>	<b>12.349</b>	<b>6.803</b>	<b>12.882</b>	<b>245.563</b>	<b>631.522</b>	<b>258.650</b>	<b>799.289</b>

## Notas Explicativas

### 16. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

#### a) Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados

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

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2023	01/01/2023
	a	a	a	a	a	a	a	a
	<u>30/09/2024</u>	<u>30/09/2024</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2024</u>	<u>30/09/2024</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2023</u>
Terrenos	-	-	-	-	(97.096)	(272.106)	(124.376)	(356.106)
Obra	-	-	-	-	(65.608)	(183.861)	(84.041)	(240.620)
Incorporação	-	-	-	-	(8.214)	(23.018)	(10.521)	(30.124)
Manutenção em garantia	-	-	-	-	(1.297)	(3.636)	(1.662)	(4.759)
Gerenciamento de obras	(4.598)	(14.821)	(5.145)	(16.873)	(2.906)	(8.143)	(3.722)	(10.656)
Despesa financeira incorrida (nota 7)	-	-	-	-	(9.355)	(23.789)	(7.169)	(19.593)
Provisão (reversão) para distratos	-	-	-	-	6.073	9.955	11.034	2.738
	<u>(4.598)</u>	<u>(14.821)</u>	<u>(5.145)</u>	<u>(16.873)</u>	<u>(178.403)</u>	<u>(504.598)</u>	<u>(220.457)</u>	<u>(659.120)</u>

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

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2023	01/01/2023
	a	a	a	a	a	a	a	a
	<u>30/09/2024</u>	<u>30/09/2024</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2024</u>	<u>30/09/2024</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2023</u>
Benefícios a empregados (nota 16.c)	(6.293)	(16.758)	(5.299)	(16.177)	(7.656)	(20.810)	(6.750)	(19.488)
Remuneração dos administradores (nota 20.c)	(3.152)	(10.177)	(2.557)	(9.927)	(3.152)	(10.177)	(2.557)	(9.927)
Consultorias	(3.716)	(7.990)	(4.663)	(8.561)	(4.194)	(9.261)	(5.284)	(10.034)
Viagens e deslocamentos	(202)	(443)	(140)	(556)	(224)	(490)	(150)	(578)
Consumos diversos	(1.503)	(5.124)	(2.229)	(5.542)	(2.036)	(6.535)	(2.509)	(6.509)
Bônus	(963)	(5.051)	(1.297)	(1.782)	(536)	(5.362)	(1.284)	(2.587)
Despesas com vendas	-	-	(201)	(238)	(13.978)	(42.339)	(16.828)	(49.120)
Despesas com estandes de venda	-	-	-	-	(2.550)	(4.008)	(6.539)	(11.818)
	<u>(15.829)</u>	<u>(45.543)</u>	<u>(16.386)</u>	<u>(42.783)</u>	<u>(34.326)</u>	<u>(98.982)</u>	<u>(41.901)</u>	<u>(110.061)</u>
Despesas comerciais	-	-	(201)	(238)	(16.528)	(46.347)	(23.367)	(60.938)
Despesas gerais e administrativas	(12.677)	(35.366)	(13.628)	(32.618)	(14.646)	(42.458)	(15.977)	(39.196)
Remuneração dos administradores	(3.152)	(10.177)	(2.557)	(9.927)	(3.152)	(10.177)	(2.557)	(9.927)
	<u>(15.829)</u>	<u>(45.543)</u>	<u>(16.386)</u>	<u>(42.783)</u>	<u>(34.326)</u>	<u>(98.982)</u>	<u>(41.901)</u>	<u>(110.061)</u>

#### c) Benefícios a empregados:

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2023	01/01/2023
	a	a	a	a	a	a	a	a
	<u>30/09/2024</u>	<u>30/09/2024</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2024</u>	<u>30/09/2024</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2023</u>
Salários	(4.399)	(11.601)	(3.793)	(11.745)	(5.446)	(14.802)	(4.454)	(13.064)
Encargos	(1.091)	(2.513)	(597)	(1.813)	(1.223)	(2.862)	(1.203)	(3.372)
Outros benefícios	(803)	(2.644)	(909)	(2.619)	(987)	(3.146)	(1.093)	(3.052)
	<u>(6.293)</u>	<u>(16.758)</u>	<u>(5.299)</u>	<u>(16.177)</u>	<u>(7.656)</u>	<u>(20.810)</u>	<u>(6.750)</u>	<u>(19.488)</u>

## Notas Explicativas

## 17. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023
Juros	(1)	(4)	(16)	(46)	(4)	(3.267)	(38)	(91)
Desconto	-	-	-	-	(243)	(770)	(690)	(1.829)
Despesas bancárias, comissão e fiança	(14)	(42)	(20)	(102)	(473)	(1.598)	(602)	(1.557)
	<u>(15)</u>	<u>(46)</u>	<u>(36)</u>	<u>(148)</u>	<u>(720)</u>	<u>(5.635)</u>	<u>(1.330)</u>	<u>(3.476)</u>
Receitas financeiras								
Rendimentos de aplicações financeiras	7.578	19.637	6.706	19.248	14.959	40.317	14.677	41.333
Atualização monetária das contas a receber	-	-	-	-	5.523	27.925	8.401	23.370
Outras receitas financeiras	1.073	1.434	-	108	1.201	643	299	1.219
Receitas de mútuo	826	6.668	2.487	10.651	-	2.278	-	-
	<u>9.477</u>	<u>27.739</u>	<u>9.193</u>	<u>30.007</u>	<u>21.683</u>	<u>71.163</u>	<u>23.377</u>	<u>65.922</u>
<b>Resultado financeiro</b>	<u><b>9.462</b></u>	<u><b>27.693</b></u>	<u><b>9.157</b></u>	<u><b>29.859</b></u>	<u><b>20.963</b></u>	<u><b>65.528</b></u>	<u><b>22.047</b></u>	<u><b>62.446</b></u>

## 18. OUTRAS DESPESAS LÍQUIDAS

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023
Despesas manutenção de obras	(3.054)	(8.812)	(1.660)	(4.818)	-	-	-	-
Despesa com provisão para contingências e acordos	-	-	-	-	-	-	3.890	2.222
Outras receitas e despesas operacionais (i)	2.740	(2.954)	(1.020)	(1.066)	(398)	(11.872)	511	(33)
	<u>(314)</u>	<u>(11.766)</u>	<u>(2.680)</u>	<u>(5.884)</u>	<u>(398)</u>	<u>(11.872)</u>	<u>4.401</u>	<u>2.189</u>

(i) Conforme informado na nota 1, item (v), o saldo consolidado acumulado em 30 de setembro de 2024, contempla, majoritariamente, o efeito da provisão para valor recuperável nos gastos incorridos em prospecção e landbank em determinadas sociedades (R\$ 6.794) e reconhecimento de multas contratuais demais multas contratuais (R\$ 875).

## 19. DESPESA DE IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

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

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	35.574	37.136	14.624	56.517	57.943	88.511	26.070	95.298
Alíquota - 34%	(12.095)	(12.626)	(4.972)	(19.216)	(19.701)	(30.094)	(8.864)	(32.401)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	14.900	23.126	7.485	21.003	2.196	2.694	987	1.656
Efeito sobre adições	(77)	410	292	5.964	(651)	(344)	145	(1.467)
Efeito no resultado de controladas entre a tributação pelo lucro real e a tributação pelo lucro presumido/ regime especial de tributação	-	-	-	-	15.927	25.530	5.633	24.347
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais (i)	(2.728)	(10.910)	(2.805)	(7.751)	(3.529)	(15.597)	(4.034)	(12.447)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(5.758)</u>	<u>(17.811)</u>	<u>(6.133)</u>	<u>(20.312)</u>
Despesa de imposto de renda e contribuição social – corrente	-	-	-	-	(5.011)	(18.021)	(5.371)	(17.496)
Despesa de imposto de renda e contribuição social – diferido	-	-	-	-	(747)	210	(762)	(2.816)
<b>Total</b>	<u><b>-</b></u>	<u><b>-</b></u>	<u><b>-</b></u>	<u><b>-</b></u>	<u><b>(5.758)</b></u>	<u><b>(17.811)</b></u>	<u><b>(6.133)</b></u>	<u><b>(20.312)</b></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	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Adiantamento para futuro investimento (i)				
Sociedades controladas	128.874	102.006	-	-
Sociedades controladas em conjunto	393	153	1.277	674
	<b>129.267</b>	<b>102.159</b>	<b>1.277</b>	<b>674</b>
Mútuos com partes relacionadas (ii)				
Sociedades controladas	65.981	69.213	-	-
	<b>65.981</b>	<b>69.213</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Débitos com redução de capital (iii)				
Sociedades controladas	69.541	66.598	-	-
	<b>69.541</b>	<b>66.598</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Outras partes relacionadas	-	109	143	222
Não circulante:				
Partes relacionadas	<b>264.789</b>	<b>238.079</b>	<b>1.420</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	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Aluguéis a pagar	2.524	129	2.524	129
Mútuos com parte relacionadas				
Sociedades controladas	8.240	5.896	-	-
Outras partes relacionadas	-	-	11.439	43.277
Circulante:				
Partes relacionadas	<b>10.764</b>	<b>6.025</b>	<b>13.963</b>	<b>43.406</b>

**Notas Explicativas**

Data da transação	Duração	Taxa de juros ou correção	Empresa	Conta no balanço patrimonial ou demonstração do resultado	Valor da transação	Saldo em 30/09/2024	Saldo em 31/12/2023
<b><u>Transações efetivadas em períodos anteriores, com saldos em aberto</u></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	-	1.215
21/12/2018	Até 1 ano após a habite-se	INCC	Melnick Even Coqueiro	Contas a pagar por aquisição de imóveis	29.214	25.902	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	44.171	55.116
Prestações de serviços - Arquitetura							
	Indeterminado		SPEs	Custo dos imóveis vendidos	5.023	318	241
Aluguel da sede							
	Indeterminado	IGP-M	Melnick Desenvolvimento	Direito de uso	761	-	399
Investimento – Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI							
07/10/2022	Mensal - até 4 a 9 anos	10% + IPCA e 9% a.a + INCC	Melnick Desenvolvimento	Títulos e valores mobiliários	13.001	9.585	36.912
Contrato de Mútuo							
19/06/2023	Concluído	1% a.m. + INCC	Melnick Even Hércules	Partes relacionadas	36.911	-	8.440
<b>Total</b>					<b>180.804</b>	<b>79.976</b>	<b>130.511</b>
<b><u>Transações efetivadas no período</u></b>							
Compra de Apartamento							
20/02/2024	Quitado	IPCA + 6%a.a.	Melnick Even Opala	Receita de vendas	1.790	-	-
29/03/2024	Quitado	INCC	Melnick Even Hércules	Receita de vendas	43.274	-	-
<b>Total</b>					<b>45.064</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			
	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2023	01/01/2023
	a	a	a	a
	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2023
<b>Salários</b>	<b>1.761</b>	<b>5.763</b>	<b>1.855</b>	<b>5.467</b>
Salários	1.739	5.698	1.835	5.411
Benefícios	22	65	20	56
<b>Bônus</b>	<b>1.391</b>	<b>4.414</b>	<b>702</b>	<b>4.460</b>
Incentivos a curto prazo	243	834	34	518
Incentivos a longo prazo (i)	1.148	3.580	668	3.942
	<b>3.152</b>	<b>10.177</b>	<b>2.557</b>	<b>9.927</b>

i) No período, a despesa de ILP correspondente ao Plano de Opção de Ações conversível em ações totalizou R\$1.598, dos quais R\$1.084 correspondente a administradores e R\$514 a não administradores. Além da parcela conversível em ações, R\$443 serão pagos aos administradores em caixa, totalizando R\$2.041 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.

Os passivos sujeitos a taxas variáveis de juros são: (i) crédito imobiliário, o qual está substancialmente sujeito à variação da Poupança + 2,55% a 4,57% a.a., cujo risco de volatilidade é considerado baixo pela Administração; (ii) empréstimos e financiamentos, os quais estão parcialmente sujeitos à variação do IPCA e para as quais existe uma proteção natural nas contas a receber de clientes de unidades concluídas, que estão indexadas pelo mesmo índice de atualização, minimizando impactos relacionados com o riscos de volatilidade; e (iii) contas a pagar na aquisição de imóveis, as quais estão sujeitas à variação do INCC e para as quais existe uma proteção natural nas contas a receber de clientes de unidades em construção, que estão indexadas pelo mesmo índice de atualização.

## Notas Explicativas

### (iii) Risco de crédito

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

### (iv) Risco de liquidez

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

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

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

	Consolidado		
	Até 31 de dezembro de 2024	Até 31 de dezembro de 2025	A partir de 1º de janeiro de 2026
Crédito imobiliário	92.182	131.613	112.258
Desconto de recebíveis	5.503	-	-

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

Ativo	Risco	Cenário		
		I Queda 10%	II Queda 25%	III Queda 50%
<b>Dados consolidados - Operações</b>				
Aplicações financeiras	Queda do CDI	51.341	42.784	28.523
Parte relacionada ativa	Queda do CDI	14	12	8
<b>Efeitos líquidos da variação do CDI</b>		<b>51.355</b>	<b>42.796</b>	<b>28.531</b>
Contas a receber	Queda do INCC	36.966	30.805	20.537
<b>Efeitos líquidos da variação do INCC</b>		<b>36.966</b>	<b>30.805</b>	<b>20.537</b>
Contas a receber	Queda do IPCA	11.043	9.203	6.135
<b>Efeitos líquidos da variação do IGP-M/IPCA</b>		<b>11.043</b>	<b>9.203</b>	<b>6.135</b>
Passivo	Risco	Cenário		
Dados consolidados - Operações		I Aumento 10%	II Aumento 25%	III Aumento 50%
Empréstimo e financiamentos	Aumento do CDI	3.717	9.294	18.587
<b>Efeitos líquidos da variação do CDI</b>		<b>3.717</b>	<b>9.294</b>	<b>18.587</b>
Parte relacionada passiva	Aumento do INCC	77	191	383
Obrigação por compra de imóveis	Aumento do INCC	957	2.393	4.785
<b>Efeitos líquidos da variação do INCC</b>		<b>1.034</b>	<b>2.584</b>	<b>5.168</b>
Empréstimo e financiamentos	Aumento do IGP-M/IPCA	24	61	122
<b>Efeitos líquidos da variação do IGP-M/IPCA</b>		<b>24</b>	<b>61</b>	<b>122</b>

## Notas Explicativas

### (v) Operação de Swap

Conforme divulgado em fato relevante no dia 26 de setembro de 2024, o Conselho de Administração aprovou nessa data a celebração de contrato de derivativo na modalidade “Total Return Swap” (“TRS”) entre a Companhia e o Banco BTG Pactual S.A., (BTG) com prazo de liquidação até 26 de março de 2026, tendo por objeto o retorno financeiro referenciado em 6.128.800 ações de emissão da Companhia (“Ações”), que representam 3,97% das ações de emissão da Companhia em circulação no mercado. O objetivo da Companhia é, durante a vigência do contrato, se beneficiar com a potencial valorização da cotação de suas ações em bolsa e com os proventos a serem distribuídos no período, através da exposição financeira às Ações, ainda que sem adquiri-las (dividendos e ganhos/perdas de capital), em troca do pagamento das taxas médias dos depósitos interfinanceiros (CDIE), acrescidas de spread de 2,5% a.a., sobre o montante nominal de R\$ 20.286. No prazo máximo de 18 (dezoito) meses a contar da presente data, o TRS deverá ser liquidado, de forma financeira líquida e, portanto, não enseja a efetiva aquisição das ações.

A operação não impactará a composição do controle acionário ou da estrutura administrativa da Companhia, bem como não comprometerá o cumprimento de quaisquer obrigações assumidas pela Companhia e nem a distribuição de dividendos. A operação objeto do TRS respeitará os termos e as condições descritos no Anexo I da ata de reunião do Conselho de Administração realizada nesta data, o qual contém as informações previstas no Anexo G da Resolução CVM nº 80, segundo o qual em caso de aumento da cotação das ações, em montante superior ao encargo financeiro estipulado em favor do BTG, a Companhia fará jus ao recebimento dessa diferença positiva líquida da operação, somada aos proventos líquidos eventualmente declarados durante o período de vigência do TRS. Por outro lado, em caso de desvalorização ou valorização insuficiente da cotação das ações da Companhia, em montante inferior ao encargo financeiro estipulado em favor do BTG, a Companhia terá de desembolsar a diferença líquida da operação.

Há também a previsão em contrato que caso a Companhia (i) disponha de recursos disponíveis e, cumulativamente, (ii) obtenha prévia e expressa autorização de seus órgãos internos competentes, a Companhia poderá solicitar, sendo que a aceitação à exclusivo critério do BTG, que a liquidação dessa operação seja realizada mediante a entrega das ações físicas. A Companhia entende que não há nenhuma obrigação presente na possível liquidação física dessas ações, considerando que não há obrigação da Companhia em solicitar, bem como não há obrigação do BTG em aceitar a solicitação. Atualmente, o BTG possui participação inferior a 5% na Companhia.

O valor justo em 30 de setembro de 2024 desse instrumento financeiro apresenta um resultado líquido de R\$ 787, apresentado no balanço patrimonial nas rubricas de “Demais contas a pagar” e “Demais contas a receber” e contrapartida no demonstração de resultado na rubrica de “Resultado financeiro”.

## 22. GESTÃO DE CAPITAL

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

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

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

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

## Notas Explicativas

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

	<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Total dos empréstimos (nota 10)	343.787	285.259
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários (circulante)	(512.261)	(399.176)
<b>Caixa líquido positivo</b>	<b><u>(168.474)</u></b>	<b><u>(113.916)</u></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:

	<u>30/09/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Vendas a apropriar	967.914	814.393
Permuta por terrenos a apropriar	162.966	173.265
<b>Contratos de vendas a apropriar</b>	<b><u>1.130.880</u></b>	<b><u>987.658</u></b>
Impostos	(23.534)	(16.939)
<b>Receita de vendas a apropriar</b>	<b><u>1.107.346</u></b>	<b><u>970.719</u></b>
Custo orçado a incorrer das unidades vendidas	(755.341)	(646.587)
<b>Resultado a apropriar</b>	<b><u>352.005</u></b>	<b><u>324.132</u></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.

Referidos compromissos totalizam R\$1.298.827 (R\$1.334.831 em 31 de dezembro de 2023), dos quais R\$822.706 (R\$768.578 em 31 de dezembro de 2023), se referem a permutas por unidades imobiliárias a serem construídas e R\$400.682 (R\$478.665 em 31 de dezembro de 2023) se referem à participação no recebimento da comercialização dos respectivos empreendimentos. Em 30 de setembro de 2024 o montante de R\$165.660 refere-se a transações com partes relacionadas (R\$165.660 em 31 de dezembro de 2023).

## Notas Explicativas

### 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:

Período findo em 30 de setembro de 2024	Incorporação	Condomínio de lotes	Total
<b>Receita</b>	<b>531.795</b>	<b>99.727</b>	<b>631.522</b>
Custo incorrido das vendas realizadas	(434.672)	(69.926)	(504.598)
<b>Lucro bruto</b>	<b>97.123</b>	<b>29.801</b>	<b>126.924</b>
Despesas comerciais	(40.827)	(5.520)	(46.347)
<b>Lucro bruto, líquido de despesas comerciais</b>	<b>56.296</b>	<b>24.281</b>	<b>80.577</b>
<b>Período findo em 30 de setembro de 2023</b>	<b>Incorporação</b>	<b>Condomínio de lotes</b>	<b>Total</b>
<b>Receita</b>	<b>721.549</b>	<b>77.740</b>	<b>799.289</b>
Custo incorrido das vendas realizadas	(580.474)	(78.646)	(659.120)
<b>Lucro bruto</b>	<b>141.075</b>	<b>(906)</b>	<b>140.169</b>
Despesas comerciais	(51.674)	(9.264)	(60.938)
<b>Lucro bruto, líquido de despesas comerciais</b>	<b>89.401</b>	<b>(10.170)</b>	<b>79.231</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 setembro de 2024 e de 2023:

	Consolidado	
	30/09/2024	30/09/2023
Lucro bruto, líquido das despesas comerciais	80.577	79.231
Despesas administrativas	(52.635)	(49.123)
Resultado financeiro, líquidas	65.528	62.446
Provisões e outras despesas, líquidas	(4.959)	2.744
Imposto de renda e contribuição social	(17.811)	(20.312)
<b>Lucro líquido</b>	<b>70.700</b>	<b>74.986</b>

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

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Caixa disponível	280.383	151.449
Segmento: Incorporação	1.870.398	1.879.671
Segmento: Condomínio de lotes	369.302	390.253
<b>Ativo total, conforme balanço patrimonial</b>	<b>2.520.083</b>	<b>2.421.373</b>

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Segmento: Incorporação	1.000.045	888.072
Segmento: Condomínio de lotes	181.056	208.597
<b>Passivo total, conforme balanço patrimonial</b>	<b>1.181.101</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 setembro de 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária 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 Comissão de Valores Mobiliários - 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 nove meses findo em 30 de setembro 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, 7 de novembro 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, 11 de novembro de 2024

Juliano Melnick  
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**

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, 11 de novembro 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 nove meses findos em 30 de setembro de 2024 da Melnick Desenvolvimento Imobiliários S.A. e suas Controladas.

Porto Alegre, 11 de novembro de 2024

Juliano Melnick  
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores