

Índice

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	1
Balanço Patrimonial Passivo	2
Demonstração do Resultado	3
Demonstração do Resultado Abrangente	4
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	5
Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido	
DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	6
DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	7
Demonstração de Valor Adicionado	8

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	9
Balanço Patrimonial Passivo	10
Demonstração do Resultado	11
Demonstração do Resultado Abrangente	12
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	13
Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido	
DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	14
DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	15
Demonstração de Valor Adicionado	16
Comentário do Desempenho	17
Notas Explicativas	24

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	55
Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	56
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	57
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	58

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	1.297.723	1.261.636
1.01	Ativo Circulante	194.513	179.456
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	56	138
1.01.02	Aplicações Financeiras	167.870	151.311
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	167.870	151.311
1.01.02.01.03	Títulos e valores mobiliários	167.870	151.311
1.01.03	Contas a Receber	26.472	27.350
1.01.03.01	Clientes	5.161	5.161
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	21.311	22.189
1.01.04	Estoques	115	657
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	115	657
1.02	Ativo Não Circulante	1.103.210	1.082.180
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	315.674	324.537
1.02.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	57.775	57.202
1.02.01.02.02	Títulos e valores mobiliários	57.775	57.202
1.02.01.04	Contas a Receber	134.923	131.415
1.02.01.04.02	Imóveis a comercializar	20.755	20.455
1.02.01.04.03	Adiantamentos para futuros investimentos	104.937	102.159
1.02.01.04.04	Outras contas a receber	9.231	8.801
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	122.976	135.920
1.02.01.09.05	Partes relacionadas	122.976	135.920
1.02.02	Investimentos	777.111	749.837
1.02.02.01	Participações Societárias	777.111	749.837
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	777.111	749.837
1.02.03	Imobilizado	10.333	7.685
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	7.146	7.443
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	3.187	242
1.02.04	Intangível	92	121
1.02.04.01	Intangíveis	92	121
1.02.04.01.02	Intangíveis	92	121

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	1.297.723	1.261.636
2.01	Passivo Circulante	56.916	50.158
2.01.02	Fornecedores	2.025	1.694
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	2.025	1.694
2.01.03	Obrigações Fiscais	674	1.291
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	674	1.291
2.01.03.01.02	Impostos e contribuições correntes	674	1.291
2.01.05	Outras Obrigações	14.424	10.807
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	9.051	6.025
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	9.051	6.025
2.01.05.02	Outros	5.373	4.782
2.01.05.02.05	Outras contas a pagar	4.692	4.101
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	681	681
2.01.06	Provisões	39.793	36.366
2.01.06.02	Outras Provisões	39.793	36.366
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	39.793	36.366
2.02	Passivo Não Circulante	4.151	6.281
2.02.04	Provisões	4.151	6.281
2.02.04.02	Outras Provisões	4.151	6.281
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	4.151	6.281
2.03	Patrimônio Líquido	1.236.656	1.205.197
2.03.01	Capital Social Realizado	1.109.029	1.109.029
2.03.02	Reservas de Capital	-19.453	-19.453
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-19.453	-19.453
2.03.04	Reservas de Lucros	116.740	115.621
2.03.04.01	Reserva Legal	59.398	59.398
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	41.411	41.411
2.03.04.11	Plano de opção de ações	15.931	14.812
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	30.340	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	2.408	2.621
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-4.520	-4.972
3.03	Resultado Bruto	-2.112	-2.351
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	24.856	14.224
3.04.01	Despesas com Vendas	0	-10
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-13.250	-14.234
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	2.124	-1.597
3.04.03.01	Provisões	2.124	-1.597
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-3.120	-1.666
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	39.102	31.731
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	22.744	11.873
3.06	Resultado Financeiro	7.596	8.246
3.06.01	Receitas Financeiras	7.600	8.348
3.06.02	Despesas Financeiras	-4	-102
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	30.340	20.119
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	30.340	20.119
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	30.340	20.119
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,15	0,1
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,146	0,097

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
4.01	Lucro Líquido do Período	30.340	20.119
4.03	Resultado Abrangente do Período	30.340	20.119

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-12.006	-10.733
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-14.120	-7.349
6.01.01.01	Depreciação e Amortização	807	819
6.01.01.02	Provisão para Contingências	-2.130	1.597
6.01.01.03	Resultado de Equivalência Patrimonial	-39.102	-31.731
6.01.01.05	Lucro Antes do Imposto de IR e CS	30.340	20.119
6.01.01.06	Provisão para participação nos resultados	1.262	1.847
6.01.01.07	Juros provisionados	-5.297	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	2.114	-3.384
6.01.02.02	Demais Contas a Receber	448	-100
6.01.02.03	Fornecedores	331	235
6.01.02.04	Demais Passivos	1.093	-1.470
6.01.02.05	Imóveis a Comercializar	242	-2.102
6.01.02.06	Adiantamento de Cliente	0	53
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-1.268	49.665
6.02.01	Titulos e Valores Mobiliário	-11.835	-901
6.02.03	Dividendos Recebidos	32.031	50.003
6.02.04	Aumento de Capital em Controladas	-18.038	980
6.02.05	Aquisições de Bens do Ativo Imobilizado e Intangível	-3.426	-417
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	13.192	-39.684
6.03.01	Partes Relacionadas	15.970	-12.053
6.03.02	Aumento de Capital	-2.778	-16.631
6.03.05	Dividendos Pagos	0	-11.000
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-82	-752
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	138	910
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	56	158

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024**(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
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	1.119	0	0	0	1.119
5.04.08	Apropriação do Plano de Opção de ações – Stock Option	0	1.119	0	0	0	1.119
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	30.340	0	30.340
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	30.340	0	30.340
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.109.029	-3.522	59.398	30.340	41.411	1.236.656

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.109.029	-22.746	63.518	0	56.300	1.206.101
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.109.029	-22.746	63.518	0	56.300	1.206.101
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	11.497	-9.314	0	0	2.183
5.04.08	Cancelamento de ações restritas	0	9.314	-9.314	0	0	0
5.04.09	Apropriação do Plano de Opção de – Stock Optio	0	2.183	0	0	0	2.183
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	20.119	0	20.119
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	20.119	0	20.119
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.109.029	-11.249	54.204	20.119	56.300	1.228.403

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
7.01	Receitas	2.739	2.981
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	2.739	2.981
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-11.054	-9.852
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-4.520	-4.972
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-6.534	-4.880
7.03	Valor Adicionado Bruto	-8.315	-6.871
7.04	Retenções	1.317	-2.416
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-807	-819
7.04.02	Outras	2.124	-1.597
7.04.02.01	Provisões	2.124	-1.597
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-6.998	-9.287
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	46.702	40.079
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	39.102	31.731
7.06.02	Receitas Financeiras	7.600	8.348
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	39.704	30.792
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	39.704	30.792
7.08.01	Pessoal	9.049	10.201
7.08.01.01	Remuneração Direta	5.508	4.971
7.08.01.02	Benefícios	847	831
7.08.01.03	F.G.T.S.	306	331
7.08.01.04	Outros	2.388	4.068
7.08.01.04.01	Participação dos empregados nos lucros	2.388	4.068
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	331	360
7.08.02.01	Federais	331	360
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	30.340	20.147
7.08.04.01	Juros sobre o Capital Próprio	0	28
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	30.340	20.119
7.08.05	Outros	-16	84
7.08.05.01	Depesas Financeiras	4	74
7.08.05.02	Aluguéis	-20	10

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	2.451.693	2.421.373
1.01	Ativo Circulante	1.938.444	1.991.437
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.045	1.580
1.01.02	Aplicações Financeiras	447.863	397.595
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	447.863	397.595
1.01.02.01.03	Títulos e valores mobiliários	447.863	397.595
1.01.03	Contas a Receber	1.489.536	1.592.262
1.01.03.01	Clientes	1.462.964	1.563.361
1.01.03.01.01	Contas a receber	678.312	709.843
1.01.03.01.02	Imóveis a comercializar	784.652	853.518
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	26.572	28.901
1.02	Ativo Não Circulante	513.249	429.936
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	476.066	395.336
1.02.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	5.981	1.039
1.02.01.02.02	Aplicações Financeiras	5.981	1.039
1.02.01.04	Contas a Receber	469.863	394.075
1.02.01.04.01	Contas a receber	386.632	309.560
1.02.01.04.02	Imóveis a comercializar	68.371	71.000
1.02.01.04.03	Adiantamento para futuros investimentos	848	674
1.02.01.04.04	Outras contas a receber	14.012	12.841
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	222	222
1.02.01.09.05	Partes relacionadas	222	222
1.02.02	Investimentos	23.627	23.385
1.02.02.01	Participações Societárias	23.627	23.385
1.02.02.01.04	Participações em Controladas em Conjunto	23.627	23.385
1.02.03	Imobilizado	13.457	11.086
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	9.005	9.420
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	4.452	1.666
1.02.04	Intangível	99	129
1.02.04.01	Intangíveis	99	129
1.02.04.01.02	Intangível	99	129

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	2.451.693	2.421.373
2.01	Passivo Circulante	660.094	685.825
2.01.02	Fornecedores	41.188	53.465
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	41.188	53.465
2.01.03	Obrigações Fiscais	26.588	27.953
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	26.588	27.953
2.01.03.01.02	Impostos e contribuições correntes	7.475	9.493
2.01.03.01.03	Impostos e contribuições diferidos	19.113	18.460
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	115.564	145.523
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	115.564	145.523
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	115.564	145.523
2.01.05	Outras Obrigações	417.520	400.127
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	9.944	43.406
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	9.944	43.406
2.01.05.02	Outros	407.576	356.721
2.01.05.02.04	Contas a pagar por aquisição de imóveis	67.696	68.511
2.01.05.02.05	Outras contas a pagar	40.943	52.674
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	298.937	235.536
2.01.06	Provisões	59.234	58.757
2.01.06.02	Outras Provisões	59.234	58.757
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	59.234	58.757
2.02	Passivo Não Circulante	423.398	410.844
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	172.914	139.736
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	172.914	139.736
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	172.914	139.736
2.02.02	Outras Obrigações	202.778	220.508
2.02.02.02	Outros	202.778	220.508
2.02.02.02.04	Contas a pagar por aquisição de imóveis	120.699	141.713
2.02.02.02.05	Adiantamento de clientes	82.079	78.795
2.02.03	Tributos Diferidos	17.409	16.807
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	17.409	16.807
2.02.04	Provisões	30.297	33.793
2.02.04.02	Outras Provisões	30.297	33.793
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	30.297	33.793
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.368.201	1.324.704
2.03.01	Capital Social Realizado	1.109.029	1.109.029
2.03.02	Reservas de Capital	-3.522	-4.641
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-19.453	-19.453
2.03.02.07	Plano de opção de ações	15.931	14.812
2.03.04	Reservas de Lucros	100.809	100.809
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	59.398	59.398
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	41.411	41.411
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	30.340	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	131.545	119.507

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	245.143	298.968
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-191.021	-247.900
3.03	Resultado Bruto	54.122	51.068
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-30.476	-34.066
3.04.01	Despesas com Vendas	-14.634	-15.388
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-15.543	-16.098
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	205	-1.740
3.04.03.01	Provisões	205	-1.740
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	457	-1.687
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-961	847
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	23.646	17.002
3.06	Resultado Financeiro	24.214	16.496
3.06.01	Receitas Financeiras	28.276	17.176
3.06.02	Despesas Financeiras	-4.062	-680
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	47.860	33.498
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-5.482	-6.439
3.08.01	Corrente	-4.880	-4.784
3.08.02	Diferido	-602	-1.655
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	42.378	27.059
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	42.378	27.059
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	30.340	20.119
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	12.038	6.940

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	42.378	27.059
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	42.378	27.059
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	30.340	20.119
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	12.038	6.940

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	78.321	7.727
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	41.729	29.805
6.01.01.01	Lucro antes do IR e CS	47.860	33.498
6.01.01.02	Depreciação e amortização	1.083	1.067
6.01.01.03	Provisão para contingências	-2.484	2.530
6.01.01.04	Provisão para garantia	-556	1.080
6.01.01.05	Provisão para distratos	-1.680	-15.602
6.01.01.06	Provisão para participação nos resultados	1.700	2.381
6.01.01.07	Despesas de juros e variações monetárias	-5.155	5.698
6.01.01.08	Equivalência patrimonial	961	-847
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	47.716	-6.125
6.01.02.01	Contas a receber	-45.541	-114.357
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	71.495	109.117
6.01.02.03	Demais contas a receber	1.158	6.908
6.01.02.04	Fornecedores	-12.277	3.030
6.01.02.05	Contas a pagar por aquisição de imóveis	-21.829	11.147
6.01.02.06	Adiantamento de clientes	66.685	-25.886
6.01.02.07	Demais passivos	-11.975	3.916
6.01.03	Outros	-11.124	-15.953
6.01.03.01	Juros pagos	-6.244	-9.514
6.01.03.02	IR e CS pagos	-4.880	-6.439
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-47.929	-17.003
6.02.02	Titulos e valores mobiliários	-43.128	-15.193
6.02.03	Aquisições de bens do ativo imobilizado intangível	-3.423	-1.090
6.02.04	Aumento dos investimentos	-1.204	-1.061
6.02.05	Aumento (redução) de adiantamento para futuro aumento de capital em sociedades investidas	-174	341
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-30.927	10.259
6.03.02	Partes relacionadas	-33.462	331
6.03.04	Captação de empréstimos e financiamentos	39.266	30.326
6.03.05	Amortização de empréstimo e financiamentos	-36.731	-5.714
6.03.07	Dividendos pagos	0	-11.000
6.03.08	Movimentos de acionistas não controladores	0	-3.684
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-535	983
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	1.580	16.058
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.045	17.041

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024**(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	1.119	0	0	0	1.119	0	1.119
5.04.08	Apropriação do Plano de Opção de ações – Stock Option	0	1.119	0	0	0	1.119	0	1.119
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	30.340	0	30.340	12.038	42.378
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	30.340	0	30.340	12.038	42.378
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.109.029	-3.522	59.398	30.340	41.411	1.236.656	131.545	1.368.201

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023**(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	11.497	-9.314	0	0	2.183	-3.684	-1.501
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-3.684	-3.684
5.04.08	Apropriação do Plano de Opção de – Stock Option	0	2.183	0	0	0	2.183	0	2.183
5.04.09	Cancelamento de ações restritas	0	9.314	-9.314	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	20.119	0	20.119	6.940	27.059
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	20.119	0	20.119	6.940	27.059
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.109.029	-11.249	54.204	20.119	56.300	1.228.403	92.368	1.320.771

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
7.01	Receitas	250.917	305.548
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	250.917	305.548
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-209.128	-268.260
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-191.021	-247.900
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-18.107	-20.360
7.03	Valor Adicionado Bruto	41.789	37.288
7.04	Retenções	-878	-2.807
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.083	-1.067
7.04.02	Outras	205	-1.740
7.04.02.01	Provisões	205	-1.740
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	40.911	34.481
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	27.315	18.023
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-961	847
7.06.02	Receitas Financeiras	28.276	17.176
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	68.226	52.504
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	68.226	52.504
7.08.01	Pessoal	10.551	11.736
7.08.01.01	Remuneração Direta	6.403	5.627
7.08.01.02	Benefícios	1.001	952
7.08.01.03	F.G.T.S.	352	369
7.08.01.04	Outros	2.795	4.788
7.08.01.04.01	Participação dos empregados nos lucros	2.795	4.788
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	11.256	13.019
7.08.02.01	Federais	11.256	13.019
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	-11	45
7.08.03.01	Juros	9	35
7.08.03.02	Aluguéis	-20	10
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	42.378	27.059
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	30.340	20.119
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	12.038	6.940
7.08.05	Outros	4.052	645
7.08.05.01	Despesas financeiras - incluem variações monetárias	4.052	645

Comentário do Desempenho

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 1T2024

Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Comentário do Desempenho



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 2023

Nos termos das disposições legais e estatutárias, a Administração da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("Companhia" ou "MELK3"), submete à apreciação dos senhores o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras da Companhia, acompanhada do relatório dos auditores independentes, referentes ao exercício social findo em 31 de março de 2024.

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Prezados acionistas, a Melnick, se solidariza com a população gaúcha, nossos colaboradores, clientes e todos os afetados por essa tragédia e lamenta o grande impacto causado pelas enchentes que atingiu todo o Estado do Rio Grande do Sul.

Neste momento, estamos comprometidos em priorizar o bem-estar e a segurança dos nossos colaboradores e das comunidades afetadas, estando concentrando nossos esforços em salvar vidas e auxiliar da melhor maneira possível os atingidos, atuando de forma conjunta com seus colaboradores, parceiros e fornecedores, em uma rede de solidariedade, contribuindo e participando de ações de auxílio aos resgates e de amparo para a população atingida.

Nossa sede corporativa não foi atingida e está atuando como ponto de apoio. Os plantões de vendas estão fechados, funcionando em regime de teletrabalho, as obras dos Empreendimentos da Companhia localizados nas cidades atingidas estão suspensas, inicialmente, até a próxima semana, onde esperamos o reestabelecimento mínimo da cadeia produtiva da construção civil.

Reforçamos que, conforme comunicado ao mercado enviado no dia 09.05.2024, quinze dos dezoito canteiros de obras não foram atingidos e os três atingidos sofreram danos mínimos com as enchentes. De toda forma, neste momento, não é possível quantificar os impactos financeiros ou estimar eventual impacto nos prazos de entrega das Obras dos Empreendimentos em função da tragédia.

A seguir apresentamos os resultados da Melnick do 1T24, destacamos que neste trimestre registramos os maiores volumes de lançamentos e vendas da história da Melnick.

Lançamos no 1T24 dois empreendimentos, totalizando um VGV de R\$ 673,6 milhões (R\$ 617,2 milhões % Melnick) com uma VSO de 36%. Os lançamentos do trimestre representam 84% do volume lançado em 2023.

Estamos bastante satisfeitos com o desempenho das vendas líquidas, que totalizaram R\$ 371,9 milhões (% Melnick) no 1T24, sendo que a parcela de vendas de estoques totalizou R\$ 152,4 milhões. As vendas totais no trimestre apresentam 22% de crescimento em relação ao 1T23 e VSO trimestral foi de 24%.

Encerramos o 1T24 com R\$ 1,2 bilhões de VGV (% Melnick) em estoque. Do estoque concluído, que representa R\$ 289,1 milhões destes, estão classificados em comercialização imediata R\$ 132,4 milhões e R\$ 156,6, ou 54%, estão classificados como estoque locação. Em nosso modelo de locação, oferecemos aos nossos clientes um modelo de locação com opção de compra. Neste modelo as unidades em estoque rentabilizam a carteira com receitas de aluguéis, e, caso o locatário opte em exercer a opção, ele pode utilizar os valores pagos em caráter de aluguel como entrada no momento da compra.

Comentário do Desempenho



Atualmente temos R\$ 3,1 Bilhões de VGV (% Melnick) em land bank, compostos por 34 terrenos ou fases, sendo que 27,5 % do nosso land bank já possui projeto aprovado com VGV potencial de R\$ 867 milhões (% Melnick).

No trimestre entregamos um empreendimento totalizando um VGV de R\$ 99,9 milhões (R\$ 71,4 milhões % Melnick) com 96% das unidades comercializadas.

A Receita Líquida do trimestre totalizou, aproximadamente, R\$ 245,1 milhões. Nosso Lucro Bruto totalizou R\$ 54,1 milhões no trimestre com margem bruta ajustada de 25,3%. O Lucro Líquido totalizou, aproximadamente, R\$ 30,4 milhões no trimestre com margem líquida² antes da participação dos minoritários de 17,3%.

Encerramos o ano com um contas a receber total de R\$ 1,9 bilhão, destes R\$ 211,8 oriundos de clientes com alienação fiduciária e R\$ 119,3 de clientes em repasse bancário.

Possuímos uma sólida posição de caixa e títulos e valores mobiliários de R\$ 454,9 milhões e um caixa líquido de R\$ 166,4 milhões. O caixa líquido atualmente representa 13,5% do patrimônio líquido. Em nossa estrutura de capital, não possuímos dívida corporativa e a dívida está 99,1% concentrada em contratos de SFH que são integralmente garantidos pelos recebíveis ou estoque dos projetos. O caixa líquido ajustado, desprezando os contratos de SFH, totaliza R\$ 444,4 milhões e representa 35,9% do patrimônio líquido. Neste trimestre a geração de caixa foi de R\$ 51,4 milhões.

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 primeiro trimestre de 2024, foram lançados dois empreendimentos no total de R\$ 674 milhões de VGV bruto (R\$ 617 milhões no % Melnick), volume recorde em lançamentos trimestrais. Representando um crescimento de 20% no VGV bruto e 43% (% Melnick) em relação ao mesmo período do ano anterior. Destacamos que os lançamentos do trimestre (% Melnick), representam 84% do volume lançado em 2023.

Vendas brutas, líquidas e VSOs

No primeiro trimestre de 2024, as vendas brutas e líquidas foram de, respectivamente, R\$ 429 milhões e R\$ 372 milhões (% Melnick), um crescimento de 22% das vendas líquidas em relação ao mesmo período do ano anterior, sendo o melhor trimestre de vendas da história da companhia. As VSOs encerram o trimestre em 16% VSO de estoques, 24% VSO consolidada e 36% VSO de lançamentos.

Estoque

Encerramos o primeiro trimestre de 2024 com R\$ 1.218,9 milhões em estoques (% Melnick). Do total do estoque, 76% se referem a unidades em construção e 24% a unidades concluídas. Segregamos o estoque pronto em dois grupos, estoque pronto de comercialização que representa 46% do estoque concluído, que depende de iniciativas e de esforço comercial para comercialização e em estoque de locação que representa 54% 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.

Landbank

O land bank encerrou o primeiro trimestre de 2024 com R\$ 3,2 bilhões em VGV potencial (% Melnick), sendo R\$ 867,5 milhões de projetos já aprovados, correspondentes a 27,5%.

Entregas e execução de empreendimentos

No primeiro trimestre de 2024, foi entregue o empreendimento GO Rio Branco, totalizando R\$ 93,9 milhões de VGV bruto (R\$ 71,4 milhões no % Melnick) e 183 unidades. Em 31 de março de 2024 a Companhia possuía 18 canteiros ativos sendo 13 da incorporadora, 3 da urbanizadora e 2 da marca open.

Repasse e recebimento

No primeiro trimestre de 2024, o total de recebimento de clientes foi de R\$ 164 milhões, dos quais R\$ 101 milhões ou 62% referentes as unidades em construção e R\$ 63 milhões ou 38% referentes as unidades concluídas.

Comentário do Desempenho



DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

Receita líquida

No primeiro trimestre de 2024, a receita líquida totalizou R\$ 245 milhões.

Lucro bruto e margem bruta

No primeiro trimestre de 2024, o lucro bruto foi de R\$ 54 milhões, com margem bruta de 25% eliminando os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo.

Despesas comerciais, gerais e administrativas e outras despesas

No primeiro trimestre de 2024, as despesas operacionais totalizaram R\$ 29,5 milhões. No trimestre as despesas comerciais totalizaram R\$ 15 milhões ou 49% das despesas operacionais, as despesas administrativas totalizaram R\$ 16 milhões ou 52% das despesas operacionais e a rubrica de outras despesas líquidas totalizou R\$ (662) mil ou -2% das despesas operacionais.

Resultado financeiro

No primeiro trimestre de 2024, o resultado financeiro da Companhia totalizou resultado líquido de R\$ 20,1 milhões. O resultado financeiro representou um crescimento de 21% em relação ao primeiro trimestre de 2023.

Ebitda

No primeiro trimestre de 2024, o EBITDA da Companhia alcançou R\$ 36,8 milhões, e a margem EBITDA atingiu 15%, expurgando os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo. O EBITDA no primeiro trimestre apresentou um crescimento de 55% em relação ao primeiro trimestre de 2023.

Lucro líquido e margem líquida

No primeiro trimestre de 2024 o lucro líquido foi de R\$ 30,3 e a margem líquida antes dos minoritários foi de 17,3%. No trimestre o lucro líquido e a margem líquida¹ apresentaram um crescimento de 51% e 91%, quando comparados ao mesmo período do ano anterior.

Comentário do Desempenho



ANÁLISE BALANÇO PATRIMONIAL

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

Índices de liquidez

O índice de liquidez geral e corrente da Companhia, em 31 de março de 2024, era de 2,2x e 2,8x, respectivamente.

Caixa e equivalentes e títulos e valores mobiliários

Ao final do primeiro trimestre de 2024, a posição de Caixa da Companhia, incluindo títulos e valores mobiliários, era de R\$ 454,9 milhões, representando um crescimento de 14% em relação ao primeiro trimestre de 2023.

Contas a receber

Encerramos o ano de 2023 com saldo de Contas a Receber totalizando R\$ 1,9 bilhão dos quais, R\$ 1,8 bilhão estão a vencer. O Contas a Receber de unidades concluídas encerrou o ano de 2023 totalizando R\$ 310 milhões.

Endividamento

Com dívida bruta de R\$ 288,5 milhões e posição de caixa e equivalentes de R\$ 454,9 milhões, a Companhia registrou saldo de caixa líquido positivo de R\$ 166,4 milhões no trimestre, ante caixa líquido positivo de R\$ 115,0 milhões no primeiro trimestre de 2023.

Comentário do Desempenho



CÂMARA DE ARBITRAGEM

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

RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/2003 e ao Ofício Circular SNC/SEP nº 01/2007, a Companhia informa que os auditores independentes (Deloitte Auditores Independentes S/S Ltda, "Deloitte") foram contratados apenas para realização dos serviços de auditoria externa sobre as demonstrações Financeiras individuais e consolidadas de 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 31 de março 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 31 de março de 2024, os serviços de auditoria independente na Companhia, realizados pela Deloitte Auditores Independentes S/S Ltda, contemplaram o exame das demonstrações financeiras. O montante de honorários realizados com os auditores independentes para exercício de 31 de março de 2024 é de R\$ 82 mil.

Notas Explicativas

Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Suas Controladas

Informações Financeiras Intermediárias
Individuais e Consolidadas
Referentes ao Trimestre Findo em
31 de Março de 2024 e Relatório sobre a
Revisão de Informações Trimestrais

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 31 de março de 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações financeiras intermediárias individuais de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e das informações financeiras intermediárias consolidadas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) - Demonstrações Intermediárias 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 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 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 a norma internacional IAS 34, aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - 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

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

Ênfase

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 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, 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 três meses findo em 31 de março de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da norma internacional IAS 34, aplicáveis 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 informações financeiras intermediárias, 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, 9 de maio de 2024


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


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

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

ATIVO	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	4	56	138	1.045	1.580
Títulos e valores mobiliários	5	167.870	151.311	447.863	397.595
Contas a receber	6	5.161	5.161	678.312	709.843
Imóveis a comercializar	7	115	657	784.652	853.518
Demais contas a receber		21.312	22.188	26.572	28.901
		194.514	179.455	1.938.444	1.991.437
NÃO CIRCULANTE					
<i>Realizável a longo prazo</i>					
Títulos e valores mobiliários	5	57.775	57.202	5.981	1.039
Contas a receber	6	-	-	386.632	309.560
Imóveis a comercializar	7	20.755	20.455	68.371	71.000
Adiantamentos para futuros investimentos	20.a	104.937	102.159	848	674
Partes relacionadas	20.a	122.976	135.920	222	222
Demais contas a receber		9.230	8.801	14.012	12.841
		315.673	324.537	476.066	395.336
Investimentos	8.a	777.111	749.837	23.627	23.385
Direito de uso		3.187	242	4.452	1.666
Imobilizado		7.146	7.443	9.005	9.420
Intangível		92	121	99	129
		1.103.209	1.082.180	513.249	429.936
TOTAL DO ATIVO		1.297.723	1.261.635	2.451.693	2.421.373

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 31 DE MARÇO DE 2024 E 31 DE DEZEMBRO DE 2023**
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
CIRCULANTE					
Fornecedores		2.025	1.694	41.188	53.465
Contas a pagar por aquisição de imóveis	9	-	-	67.696	68.511
Empréstimos e financiamentos	10	-	-	115.564	145.523
Impostos e contribuições a recolher		674	1.291	7.475	9.493
Contribuições sociais diferidos		-	-	19.113	18.460
Adiantamentos de clientes	11	681	681	298.937	235.536
Provisão para perdas em sociedades controladas	8.a	33.794	31.629	-	-
Provisões	12	5.999	4.737	59.234	58.757
Partes relacionadas	19.a	9.051	6.025	9.944	43.406
Demais contas a pagar		4.692	4.100	40.943	52.674
		56.916	50.157	660.094	685.825
NÃO CIRCULANTE					
Adiantamentos de clientes	11	-	-	82.079	78.795
Contas a pagar por aquisição de imóveis	9	-	-	120.699	141.713
Provisões	12	4.151	6.281	30.297	33.793
Empréstimos e financiamentos	10	-	-	172.914	139.736
Imposto de renda e contribuição social diferidos	13	-	-	17.409	16.807
		4.151	6.281	423.398	410.844
Total dos passivos		61.067	56.438	1.083.492	1.096.669
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Capital social	14.a	1.109.029	1.109.029	1.109.029	1.109.029
Ações restritas e em tesouraria	14.b	(19.453)	(19.453)	(19.453)	(19.453)
Plano de opção de ações	14.c	15.931	14.812	15.931	14.812
Reservas de lucros	14.d.e.	59.398	59.398	59.398	59.398
Lucros acumulados		30.340	-	30.340	-
Dividendos adicionais propostos	14.f	41.411	41.411	41.411	41.411
		1.236.656	1.205.197	1.236.656	1.205.197
Participação dos não controladores		-	-	131.545	119.507
Total do patrimônio líquido		1.236.656	1.205.197	1.368.201	1.324.704
TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		1.297.723	1.261.635	2.451.693	2.421.373

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

Notas Explicativas**MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E SUAS CONTROLADAS****DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO PARA OS PERÍODOS FINDOS
EM 31 DE MARÇO DE 2024 E DE 2023**

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

Nota	Controladora		Consolidado		
	01/01/2024	01/01/2023	01/01/2024	01/01/2023	
	a	a	a	a	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023	
OPERAÇÕES					
Receita	15	2.408	2.621	245.143	298.968
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	16.a	(4.520)	(4.972)	(191.021)	(247.900)
LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO		(2.112)	(2.351)	54.122	51.068
DESPESAS OPERACIONAIS					
Comerciais	16.b	-	(10)	(14.634)	(15.388)
Gerais e administrativas	16.b	(10.260)	(10.324)	(12.553)	(12.188)
Remuneração da Administração	19.c	(2.990)	(3.910)	(2.990)	(3.910)
Provisões	12.e	2.124	(1.597)	205	(1.740)
Outras despesas operacionais, líquidas		(3.120)	(1.666)	457	(1.687)
LUCRO (PREJUÍZO) OPERACIONAL		(14.246)	(17.507)	(29.515)	(34.913)
LUCRO (PREJUÍZO) OPERACIONAL		(16.358)	(19.858)	24.607	16.155
RESULTADO DAS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS					
Equivalência patrimonial	8	39.102	31.731	(961)	847
		39.102	31.731	(961)	847
RESULTADO FINANCEIRO					
Despesas financeiras	17	(4)	(102)	(4.062)	(680)
Receitas financeiras	17	7.600	8.348	28.276	17.176
		7.596	8.246	24.214	16.496
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		30.340	20.119	47.860	33.498
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL					
Imposto de renda e contribuição social - correntes	18	-	-	(4.880)	(4.784)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	18	-	-	(602)	(1.655)
LUCRO LÍQUIDO DOS PERÍODOS		30.340	20.119	42.378	27.059
LUCRO DOS PERÍODOS ATRIBUÍVEL A					
Acionistas				30.340	20.119
Participação dos não controladores				12.038	6.940
				42.378	27.059
LUCRO POR AÇÃO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS DA COMPANHIA DURANTE OS PERÍODOS - R\$					
Lucro básico por ação	14.g	0,150	0,100		
Lucro diluído por ação	14.g	0,146	0,097		

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 31 DE MARÇO DE 2024 E DE 2023**

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

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2024	01/01/2023	01/01/2024	01/01/2023
	a	a	a	a
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
LUCRO LÍQUIDO DOS PERÍODOS	30.340	20.119	42.378	27.059
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE DOS PERÍODOS	30.340	20.119	42.378	27.059
RESULTADO ABRANGENTE DOS PERÍODOS ATRIBUÍVEL A				
Acionistas			30.340	20.119
Participação dos não controladores			12.038	6.940
			42.378	27.059

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 O PERÍODO FINDO EM 31 DE MARÇO 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					
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022	1.109.029	(31.692)	8.946	31.826	31.692	-	56.300	1.206.101	89.112	1.295.213
Ações em tesouraria:										
Apropriação do plano de opção - <i>Stock options</i>	14.c	-	-	8.791	-	-	-	8.791	-	8.791
Concessão de ações – <i>Stock options</i>	14.c	-	2.925	(2.925)	-	-	-	-	-	-
Cancelamento de ações em tesouraria	14.b	-	9.314	-	-	(9.314)	-	-	-	-
Destinação de lucros:										
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	103.885	-	103.885	48.064	151.949
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	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023	1.109.029	(19.453)	14.812	37.020	22.378	-	41.411	1.205.197	119.507	1.324.704
Ações em tesouraria:										
Apropriação do plano de opção - <i>Stock options</i>	14.c	-	-	1.119	-	-	-	1.119	-	1.119
Destinação de lucros:										
Lucro líquido do período		-	-	-	-	30.340	-	30.340	12.038	42.378
SALDOS EM 31 DE MARÇO DE 2024	1.109.029	(19.453)	15.931	37.020	22.378	30.340	41.411	1.236.656	131.545	1.368.201

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 31 DE MARÇO DE 2024 E DE 2023**

(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2024	01/01/2023	01/01/2024	01/01/2023
	a	a	a	a
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	30.340	20.119	47.860	33.498
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:				
Equivalência patrimonial	(39.102)	(31.731)	961	(847)
Depreciações e amortizações	807	819	1.083	1.067
Provisão para contingências, líquida	(2.130)	1.597	(2.483)	2.530
Provisão para garantias, líquida	-	-	(556)	1.080
Provisão para distratos, líquida	-	-	(1.680)	(15.602)
Provisão para participação nos resultados	1.262	1.847	1.700	2.381
Juros provisionados	(5.297)	-	(5.155)	5.698
Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:				
Contas a receber	-	-	(45.541)	(114.357)
Imóveis a comercializar	242	(2.102)	71.495	109.117
Demais contas a receber	448	(100)	1.158	6.908
Fornecedores	331	235	(12.277)	3.030
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	(21.829)	11.147
Adiantamentos de clientes	-	53	66.685	(25.886)
Demais passivos	1.093	(1.470)	(11.975)	3.916
Caixa (aplicado nas) gerado pelas operações	(12.006)	(10.733)	89.446	23.680
Juros pagos	-	-	(6.244)	(9.514)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(4.880)	(6.439)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	(12.006)	(10.733)	78.322	7.727
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Títulos e valores mobiliários	(11.835)	(901)	(43.128)	(15.193)
Aquisição (baixas) de bens do ativo imobilizado e intangível	(3.426)	(417)	(3.423)	(1.090)
Aumento (redução) dos investimentos	(18.038)	980	(1.204)	(1.061)
Dividendos recebidos	32.031	50.003	-	-
Aumento (redução) de adiantamento para futuro aumento de capital em sociedades investidas	(2.778)	(16.631)	(174)	341
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de investimento	(4.046)	33.034	(47.929)	(17.003)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
De terceiros:				
Ingresso de novos empréstimos e financiamentos	-	-	39.266	30.326
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures	-	-	(36.732)	(5.714)
	-	-	2.534	24.612
De acionistas/partes relacionadas:				
Ingresso (pagamento) de partes relacionadas, líquido	15.970	(12.053)	(33.462)	331
Dividendos pagos	-	(11.000)	-	(11.000)
Movimentos de acionistas não controladores	-	-	-	(3.684)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamento	15.970	(23.053)	(30.928)	10.259
(REDUÇÃO) AUMENTO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(82)	(752)	(535)	983
SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA				
No início do período	138	910	1.580	16.058
No final do período	56	109	1.045	17.041

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 31 DE MARÇO DE 2024 E DE 2023**

(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2024 a 31/03/2024	01/01/2023 a 31/03/2023	01/01/2024 a 31/03/2024	01/01/2023 a 31/03/2023
RECEITA				
Incorporação, revenda de imóveis e serviços	2.739	2.981	250.917	305.548
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS				
Custo	(4.520)	(4.972)	(191.021)	(247.900)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais	(6.534)	(4.880)	(18.107)	(20.360)
	(11.054)	(9.852)	(209.128)	(268.260)
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO BRUTO	(8.315)	(6.871)	41.789	37.288
RETENÇÕES				
Provisões (reversões)	2.124	(1.597)	205	(1.740)
Depreciações e amortizações	(807)	(819)	(1.083)	(1.067)
	1.317	(2.416)	(878)	(2.807)
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO PRODUZIDO PELA COMPANHIA	(6.998)	(9.287)	40.911	34.481
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA				
Resultado de equivalência patrimonial	39.102	31.731	(961)	847
Receitas financeiras - inclui variações monetárias	7.600	8.348	28.276	17.176
	46.702	40.079	27.315	18.023
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	39.704	30.792	68.226	52.504
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO				
Pessoal				
Salários	(5.508)	(4.971)	(6.403)	(5.627)
Participação dos empregados nos lucros	(2.388)	(4.068)	(2.795)	(4.788)
Benefícios	(847)	(831)	(1.001)	(952)
FGTS	(306)	(331)	(352)	(369)
Impostos, taxas e contribuições	(331)	(361)	(11.256)	(13.019)
Remuneração de capitais de terceiros				
Juros	-	(28)	(9)	(35)
Aluguéis	20	(10)	20	(10)
Despesas financeiras - incluem variações monetárias	(4)	(74)	(4.052)	(645)
Remuneração de Capitais de Próprios				
Lucros retidos dos períodos	(30.340)	(20.119)	(30.340)	(20.119)
Participação dos não controladores	-	-	(12.038)	(6.940)
	(39.704)	(30.792)	(68.226)	(52.504)

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 31 DE MARÇO DE 2024
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

1. INFORMAÇÕES GERAIS

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

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

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

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

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

Os aspectos relacionados ao reconhecimento da receita desse setor, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas, seguem o entendimento disposto no Comunicado Técnico 1/2019, emitido em 18 de fevereiro de 2019 pelo Instituto dos Auditores Independentes do Brasil - IBRACON na elaboração das demonstrações financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2018, sobre o Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 emitido pela CVM sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15) para entidades brasileiras do setor de incorporação imobiliária, registradas na CVM, o qual assevera que um nível elevado de distratos observados no setor não coloca em questionamento o reconhecimento da receita pelo POC em contratos nos quais se enquadram os principais contratos de venda da Companhia e de suas controladas.

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

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

Notas Explicativas

A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das ITRs, aplicáveis na elaboração de demonstrações financeiras intermediárias, estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão, tendo sua divulgação sido aprovadas pelo Conselho de Administração em reunião ocorrida em 09 de maio de 2024.

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

No período findo em 31 de março 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 trimestre findo em 31 de março 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	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Caixa e contas correntes	56	138	881	1.379
Aplicações financeiras (i)	-	-	164	201
	56	138	1.045	1.580

(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 31 de março de 2024 (em 31 de dezembro de 2023 – remunerados à taxa média de 99,73%).

5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Certificado de depósito bancário - CDB (i)	16.683	16.247	26.460	26.357
Fundos de investimento (ii)	-	-	404.843	352.383
Fundo exclusivo (ii)	192.402	176.121	-	-
Títulos do Tesouro Nacional (iii)	16.560	16.145	22.541	19.894
	225.645	208.513	453.844	398.634
Circulante	167.870	151.311	447.863	397.595
Não circulante	57.775	57.202	5.981	1.039

(i) Corresponde, substancialmente, a aplicações em Certificados de Depósitos Bancários (CDB's), remunerados à taxa média de 101,06% em variação do Certificado de Depósito Interbancário – CDI em 31 de março 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 31 de março de 2024, o fundo acumulou rentabilidade de 103,5% do CDI e, em 31 de dezembro de 2023, 101,59% do CDI; e (b) Fundo exclusivo na Planner Investimentos MLK Capital FIM CP com rentabilidade média 50,08% do CDI, aplicado 100% em títulos do Fundo Planner FI Renda Fixa CP, composto por títulos públicos federais e financiamento de operações a termos de ações.

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

Notas Explicativas

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

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

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

6. CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Em repasse bancário	-	-	119.343	146.546
Financiamento próprio	-	-	211.823	199.417
Provisão para distratos (nota 12)	-	-	(21.501)	(14.582)
Empreendimentos concluídos	-	-	309.665	331.381
Receita apropriada	-	-	1.750.938	1.612.258
Parcelas recebidas	-	-	(1.169.059)	(1.076.543)
Reclassificação para adiantamentos de clientes (nota 11)	-	-	153.170	137.441
Contas a receber pela venda de imóveis	-	-	735.049	673.156
Provisão para distratos (nota 12)	-	-	(6.823)	(8.899)
Ajuste a valor presente	-	-	(18.352)	(21.289)
Empreendimentos em construção	-	-	709.874	642.968
Provisão para créditos de liquidação duvidosa e IFRS 9 (nota 12)	-	-	(30.310)	(30.738)
Contas a receber pela venda de imóveis (concluídos e em construção)	-	-	989.229	943.611
Outras contas a receber	5.161	5.161	75.715	75.792
Contas a receber apropriadas	5.161	5.161	1.064.944	1.019.403
Circulante	5.161	5.161	678.312	709.843
Não circulante	-	-	386.632	309.560

As contas a receber dos empreendimentos concluídos e as contas a receber apropriadas dos empreendimentos em construção estão deduzidos do ajuste a valor presente, a taxa de 5,46% (5,64% em 31 de dezembro 2023).

Notas Explicativas

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Vencidas	-	-	125.147	99.886
A vencer:				
2024	5.161	5.161	547.839	689.793
2025	-	-	542.220	430.922
2026	-	-	303.949	233.821
2027	-	-	151.947	57.992
2028 em diante	-	-	232.344	187.509
	5.161	5.161	1.903.446	1.699.923
Contas a receber apropriado	5.161	5.161	913.044	881.677
Contas a receber a apropriar	-	-	990.402	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	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Vencidas:				
Até três meses	-	-	37.445	36.383
De três a seis meses	-	-	28.692	4.479
Acima de seis meses	-	-	22.406	18.373
Imóveis concluídos	-	-	88.543	59.236
Vencidas:				
Até três meses	-	-	36.450	32.954
De três a seis meses	-	-	152	1.265
Acima de seis meses	-	-	2	6.431
Imóveis em construção	-	-	36.604	40.650
	-	-	125.147	99.886

7. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Adiantamento a fornecedores	115	-	14.602	14.689
Terrenos	20.755	21.112	151.288	227.097
Imóveis em construção (i)	-	-	419.848	412.438
Imóveis concluídos (i)	-	-	239.762	240.658
Imóveis para revenda (ii)	-	-	34.426	36.539
	20.870	21.112	859.926	931.421
Provisão para ajuste ao valor de mercado	-	-	(6.903)	(6.903)
	20.870	21.112	853.023	924.518
Circulante	115	657	784.652	853.518
Não circulante	20.755	20.455	68.371	71.000

(i) Em 31 de março de 2024, os saldos de imóveis em construção e concluídos incluem o valor estimado das unidades a serem distratadas, no total de R\$61.041 (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.

Notas Explicativas

A companhia possui 26 empreendimentos em construção em 2024 (25 empreendimentos em 2023) e 36 terrenos em estoques para futuros empreendimentos em 2023 (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	
	31/03/2024	31/12/2023
Saldo nos estoques no início do exercício	20.347	21.376
Encargos financeiros incorridos no período/exercício	6.927	25.301
Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas	(7.952)	(26.330)
Saldo nos estoques no fim do período	19.322	20.347

8. INVESTIMENTOS

As principais informações das participações societárias estão resumidas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Em sociedades controladas	759.428	731.437	-	-
Em sociedades não controladas	17.683	18.400	23.627	23.385
	777.111	749.837	23.627	23.385
Provisão para perdas em sociedades controladas	(33.794)	(31.629)	-	-
	(33.794)	(31.629)	-	-
Total dos investimentos	743.317	718.208	23.627	23.385

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

	Sociedades controladas	Sociedades não controladas	Provisão para perdas em sociedades controladas
Saldo em 31 de dezembro de 2022	795.824	7.706	(32.423)
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
Saldo em 31 de dezembro de 2023	731.437	18.400	(31.629)
Subscrição (redução de capital)	18.038	-	-
Lucros recebidos	(32.031)	-	-
Equivalência patrimonial	39.819	(717)	-
Reclassificação	2.165	-	(2.165)
Saldo em 31 de março de 2024	759.428	17.683	(33.794)

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

	Investimento direto	Investimento indireto	Total em sociedades não controladas
Saldo em 31 de dezembro de 2022	7.706	4.715	12.421
Aquisição/baixa de participação societária	2.486	537	3.023
Equivalência patrimonial	8.208	(267)	7.941
Saldo em 31 de dezembro de 2023	18.400	4.985	23.385
Aquisição/baixa de participação societária	-	1.203	1.203
Equivalência patrimonial	(717)	(244)	(961)
Saldo em 31 de março de 2024	17.683	5.944	23.627

Notas Explicativas

9. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

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

	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Contas a pagar em moeda corrente, sujeitas a:		
Varição do INCC - permuta financeira	128.726	147.382
Varição do INCC	59.669	62.842
	188.395	210.224
Circulante	67.696	68.511
Não circulante	120.699	141.713

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

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

	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Saldo inicial	210.224	139.640
Aquisições ocorridas	11.744	142.494
Atualização do principal	529	6.991
Pagamento do principal	(34.102)	(78.901)
Saldo final	188.395	210.224

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

	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
2024	55.599	68.511
2025	44.461	46.388
2026	25.227	37.280
2027	16.907	13.171
2028 em diante	46.201	44.874
	188.395	210.224

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Poupança + 2,55% a 3,15% a.a. e TR (Taxa Referencial) + 6,90% a 8,75% a.a. e CDI +2,56% (crédito imobiliário)	285.849	278.000
IPCA + 12% a.a. (desconto de recebíveis)	2.629	7.259
	288.478	285.259
Circulante	115.564	145.523
Não circulante	172.914	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.

Notas Explicativas

Garantias e avais

Os empréstimos e financiamentos são garantidos por imóveis destinados a venda concluídos e em construção (nota 7), no montante de R\$281.313 (R\$125.352 saldo em 31 de dezembro de 2023).

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Saldo inicial	285.259	164.999
Captações	39.266	222.292
Juros	6.927	25.301
Pagamento de principal	(36.731)	(107.132)
Pagamento de juros	(6.243)	(20.201)
Saldo final	288.478	285.259

Composição por ano de vencimento:

	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
2024	115.564	145.523
2025	124.432	113.519
2026	48.470	26.217
2027 em diante	12	-
	288.478	285.259

11. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

Os adiantamentos de clientes estão assim demonstrados:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Contratos de permuta	-	-	477.049	486.797
Receita apropriada	-	-	(311.170)	(323.053)
Permutas a apropriar (i)	-	-	165.879	163.744
Valores recebidos por adiantamento de clientes (ii) (nota 6)	-	-	153.170	137.441
Valores recebidos de adiantamentos de contratos	681	681	61.967	13.146
	681	681	381.016	314.331
Circulante	681	681	298.937	235.536
Não circulante	-	-	82.079	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.

Notas Explicativas

12. PROVISÕES

	Controladora		Total
	Participação nos resultados e bônus (i)	Riscos trabalhista, cíveis e tributários	
	(b)	(c)	
Em 31 de dezembro de 2022	6.210	23.075	29.285
Provisão (reversão) constituída, líquida	916	(16.835)	(15.919)
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	41	41
Pagamento de bônus e PLR	(2.389)	-	(2.389)
Em 31 de dezembro de 2023	4.737	6.281	11.018
Provisão (reversão) constituída, líquida	1.262	(2.124)	(862)
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	(6)	(6)
Em 31 de março de 2024	5.999	4.151	10.150
Circulante			5.999
Não circulante			4.151

	Consolidado				Total
	Garantias	Participação nos resultados e bônus (i)	Riscos trabalhista, cíveis e tributários	Provisão para distratos	
	(a)	(b)	(c)	(d)	
Em 31 de dezembro de 2022	31.531	6.501	25.679	35.419	99.130
Provisão (reversão) constituída, líquida	13.164	3.361	16.079	(11.413)	21.191
Pagamento de provisão para garantias	(7.622)	-	-	-	(7.622)
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(16.598)	-	(16.598)
Pagamento de bônus e PLR	-	(3.551)	-	-	(3.551)
Em 31 de dezembro de 2023	37.073	6.311	25.160	24.006	92.550
Provisão (reversão) constituída, líquida	2.879	1.701	(2.575)	(1.680)	325
Pagamento de provisão para garantias	(3.435)	-	-	-	(3.435)
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	91	-	91
Em 31 de março de 2024	36.517	8.012	22.676	22.326	89.531
Circulante					59.234
Não circulante					30.297

(i) O montante provisionado de participação nos resultados e bônus de R\$1.390 refere-se a R\$348 dos estatutários e R\$1.042 dos demais colaboradores.

a) Garantias

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

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

b) Participações nos resultados e bônus

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

Notas Explicativas

c) Riscos trabalhistas, tributários e cíveis

c.1 – Trabalhistas: Processos de polo passivo, de forma direta ou indireta, em reclamações trabalhistas, as quais a Administração da Companhia, conforme corroborado pelos assessores jurídicos, classifica como perda provável o montante de R\$7.813 (R\$8.110 em 31 de dezembro de 2023) e possível o montante de R\$6.517 (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\$11.326 (R\$12.150 em 31 de dezembro de 2023) e possíveis de R\$21.753 (R\$22.187 em 31 de dezembro de 2023).

c.3 – Outros riscos: Riscos de outros desembolsos considerados prováveis, no montante de R\$3.537 (R\$4.899 em 31 de dezembro de 2023).

d) Provisão para distratos

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

A parcela correspondente a expectativa de recursos a serem devolvidos aos clientes, em decorrência dos distratos é de R\$22.325 (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	
	31/03/2024	31/12/2023
Contas a receber (nota 6)	(28.324)	(23.481)
PCLD - IFRS 9 (nota 6)	(30.310)	(30.738)
Imóveis a comercializar (nota 7)	61.041	60.678
Constituição de contas a pagar/provisão para distratos	(22.326)	(24.006)
Efeito líquido	(19.919)	(17.547)

e) Efeitos das provisões no resultado

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2024	01/01/2023	01/01/2024	01/01/2023
	a	a	a	a
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Provisão de distrato:				
Na receita	-	-	(6.275)	16.008
No custo	-	-	3.744	(10.875)
	-	-	(2.531)	5.133
Provisão de distrato:				
Na despesa (i)	-	-	161	1.148
	-	-	(2.370)	6.281
Contingência trabalhista e cíveis	2.124	(1.597)	2.575	(8.021)
	2.124	(1.597)	205	(1.740)

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

Notas Explicativas

13. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL DIFERIDOS

A Companhia possui as seguintes obrigações a tributar:

a) Lucro real

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

(i) A totalidade do saldo acumulado de prejuízos fiscais e bases de cálculo negativas da contribuição social;

(ii) O saldo de despesas não dedutíveis temporariamente na determinação do lucro tributável;

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Créditos de prejuízos fiscais	71.911	60.829	117.961	105.461
Despesas temporariamente não dedutíveis	19.531	20.690	18.769	20.021
Prejuízo fiscal	91.442	81.519	136.730	125.482

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\$924.409 (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	
	31/03/2024	31/12/2023
Em 1º de janeiro	16.807	11.787
Efeito no resultado	602	5.020
No final do período/exercício	17.409	16.807

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

Expectativa de realização

	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Nos próximos 12 (doze) meses	7.284	9.178
Em períodos subseqüentes	10.125	7.629
	17.409	16.807

14. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

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

Notas Explicativas

b) Ações em tesouraria

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

O montante em tesouraria em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023 é de 3.550.937 ações, correspondente a R\$19.453.

c) Plano de opção de ações

Os planos de opções ativos em 31 de março de 2024 estão demonstrados a seguir:

Plano	Total de ações outorgadas	Total de ações corrigidas por dividendos	Fair Value ¹	Apropriado R\$ mil	a apropriar R\$ mil
ILP 2023	803.153	1.049.190	4,90	5.144	-
ILP 2024	891.468	1.088.483	5,50	4.338	1.645
ILP 2025	2.828.497	3.277.232	4,42	6.449	8.024
	4.523.118	5.414.905		15.931	9.669

¹ Fair Value médio

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

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

(i) Remuneração de longo prazo com exercício em 2023 corresponde atualmente a 1.049.190 opções outstanding com um *fair value* de R\$4,90 por opção (cálculo *BlackScholes*), totalizando R\$ 5.144 (2022 – R\$ 2.522), que deverão ser transferidas aos beneficiários ao longo do segundo trimestre de 2024.

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

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

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

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

O total constituído no programa até o período findo em 31 de março de 2024 totaliza R\$18.605 (2023: R\$17.176), sendo R\$15.931 (2023: R\$14.812), R\$9.668 referente a alta administração e R\$6.963 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\$2.674 (2023: R\$ 2.364), optantes por recebimento em dinheiro.

Notas Explicativas

d) Reserva legal

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

e) Reserva de retenção de lucros

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

f) Dividendos

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

g) Lucro por ação

I. Básico

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

	<u>01/01/2024</u>	<u>01/01/2023</u>
	<u>a</u>	<u>a</u>
	<u>31/03/2024</u>	<u>31/03/2023</u>
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas, deduzida das ações em tesouraria (milhares):	202.718	202.184
Resultado do período:		
Das operações	30.340	20.119
Resultado atribuível aos acionistas da Companhia	<u>30.340</u>	<u>20.119</u>
Resultado básico por ação		
Das operações	0,150	0,100
Resultado atribuível aos acionistas da Companhia	0,150	0,100

II. Diluído

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

	<u>01/01/2024</u>	<u>01/01/2023</u>
	<u>a</u>	<u>a</u>
	<u>31/03/2024</u>	<u>31/03/2023</u>
Lucro atribuível aos acionistas da Companhia	30.340	20.119
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas em poder dos acionistas (milhares) (i)	208.133	207.867
Preço médio de mercado da ação ordinária no ano	4,59	3,76
Lucro diluído por ação	<u>0,146</u>	<u>0,097</u>

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

Notas Explicativas

15. RECEITA

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

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2024 a 31/03/2024	01/01/2023 a 31/03/2023	01/01/2024 a 31/03/2024	01/01/2023 a 31/03/2023
Receita bruta operacional:				
Incorporação e revenda de imóveis	-	-	255.355	287.357
Prestação de serviços	2.739	2.981	1.837	2.182
Provisão para distratos	-	-	(6.275)	16.008
Deduções da receita bruta	(331)	(360)	(5.774)	(6.579)
Receita líquida operacional	2.408	2.621	245.143	298.968

16. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

a) Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados

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

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2024 a 31/03/2024	01/01/2023 a 31/03/2023	01/01/2024 a 31/03/2024	01/01/2023 a 31/03/2023
Terrenos	-	-	(103.579)	(128.260)
Obra	-	-	(69.988)	(86.665)
Incorporação	-	-	(8.762)	(10.850)
Manutenção em garantia	-	-	(1.384)	(1.714)
Gerenciamento de obras	(4.520)	(4.972)	(3.100)	(3.838)
Despesa financeira incorrida (nota 7)	-	-	(7.952)	(5.698)
Provisão (reversão) para distratos	-	-	3.744	(10.875)
	(4.520)	(4.972)	(191.021)	(247.900)

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

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2024 a 31/03/2024	01/01/2023 a 31/03/2023	01/01/2024 a 31/03/2024	01/01/2023 a 31/03/2023
Benefícios a empregados (nota 16.c)	(5.125)	(4.704)	(6.254)	(5.592)
Remuneração dos administradores (nota 20.c)	(2.990)	(3.910)	(2.990)	(3.910)
Consultorias	(2.079)	(1.815)	(2.433)	(2.182)
Viagens e deslocamentos	(147)	(238)	(162)	(244)
Consumos diversos	(1.681)	(1.725)	(2.069)	(2.066)
Bônus	(1.228)	(1.842)	(1.635)	(2.104)
Despesas com vendas	-	(10)	(13.723)	(14.829)
Despesas com estandes de venda	-	-	(911)	(559)
	(13.250)	(14.244)	(30.177)	(31.486)
Despesas comerciais	-	(10)	(14.634)	(15.388)
Despesas gerais e administrativas	(10.260)	(10.324)	(12.553)	(12.188)
Remuneração dos administradores	(2.990)	(3.910)	(2.990)	(3.910)
	(13.250)	(14.244)	(30.177)	(31.486)

Notas Explicativas

c) Benefícios a empregados:

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2024	01/01/2023	01/01/2024	01/01/2023
	a	a	a	a
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Salários	(3.678)	(3.256)	(4.572)	(3.911)
Encargos	(601)	(574)	(682)	(685)
Outros benefícios	(846)	(874)	(1.000)	(996)
	(5.125)	(4.704)	(6.254)	(5.592)

17. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2024	01/01/2023	01/01/2024	01/01/2023
	a	a	a	a
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Juros	-	(28)	(3.280)	(35)
Desconto	-	-	(193)	(345)
Despesas bancárias, comissão e fiança	(4)	(74)	(589)	(300)
	(4)	(102)	(4.062)	(680)
Receitas financeiras				
Rendimentos de aplicações financeiras	5.297	3.919	12.082	10.441
Atualização monetária das contas a receber	-	-	15.696	6.271
Outras receitas financeiras	199	253	299	464
Juros recebido	-	-	199	-
Receitas de mútuo	2.104	4.177	-	-
	7.600	8.349	28.276	17.176
Resultado financeiro	7.596	8.247	24.214	16.496

18. DESPESA DE IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

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

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2024	01/01/2023	01/01/2024	01/01/2023
	a	a	a	a
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	30.340	20.119	47.860	33.498
Alíquota - 34%	(10.316)	(6.840)	(16.272)	(11.389)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	13.295	10.789	(327)	288
Efeito sobre adições	722	(543)	70	(574)
Efeito no resultado de controladas entre a tributação pelo lucro real e a tributação pelo lucro presumido/ regime especial de tributação	-	-	16.298	8.641
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais (i)	(3.701)	(3.406)	(5.251)	(3.406)
	-	-	(5.482)	(6.439)
Despesa de imposto de renda e contribuição social – corrente	-	-	(4.880)	(4.784)
Despesa de imposto de renda e contribuição social – diferido	-	-	(602)	(1.655)
Total	-	-	(5.482)	(6.439)

(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

19. PARTES RELACIONADAS

a) Saldos

Ativo	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Adiantamento para futuro investimento (i)				
Sociedades controladas	104.749	102.006	-	-
Sociedades controladas em conjunto	188	153	848	674
	104.937	102.159	848	674
Mútuos com partes relacionadas (ii)				
Sociedades controladas	66.949	69.213	-	-
	66.949	69.213	-	-
Débitos com redução de capital (iii)				
Sociedades controladas	55.948	66.598	-	-
	55.948	66.598	-	-
Outras partes relacionadas	79	109	222	222
Não circulante:				
Partes relacionadas	227.913	238.079	1.070	896

(i) Adiantamentos para futuros investimentos

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

(ii) mútuos com partes relacionadas

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

(iii) Débitos com redução de capital

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

Passivo	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Aluguéis a pagar	3.155	129	3.155	129
Mútuos com parte relacionadas				
Sociedades controladas	5.896	5.896	-	-
Outras partes relacionadas (a)	-	-	6.789	43.277
Circulante:				
Partes relacionadas	9.051	6.025	9.944	43.406

Notas Explicativas com partes relacionadas

Data da transação	Duração	Taxa de juros ou correção	Empresa	Conta no balanço patrimonial	Valor da transação	Saldo em 31/03/2024	Saldo em 31/12/2023
Transações efetivadas em períodos anteriores, com saldos em aberto							
Desenvolvimento de empreendimento imobiliário – participação no VGV							
06/03/2018	Até 1 ano após a habite-se	INCC	Melnick Even Aurora	Contas a pagar por aquisição de imóveis	33.867	445	1.215
21/12/2018	Até 1 ano após a habite-se	INCC	Melnick Even Coqueiro	Contas a pagar por aquisição de imóveis	29.214	27.610	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	52.024	55.116
Prestações de serviços - Arquitetura							
	Indeterminado		SPEs	Custo dos imóveis vendidos	-	76	241
Aluguel da sede							
	Indeterminado	IGP-M	Melnick Desenvolvimento	Direito de uso	-	-	399
Contrato de Mútuo							
19/06/2023	Concluído	1% a.m. + INCC	Melnick Even Hercules	Partes relacionadas	36.912	-	36.912
Investimento – Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI							
07/10/2022	Mensal - até 4 a 9 anos	10% + IPCA e 9% a.a. + INCC	Melnick Desenvolvimento	Títulos e valores mobiliários	13.000	8.870	8.440
Total					175.019	125.937	130.511
Transações efetivadas no período							
Compra de Apartamento							
09/01/2024	Quitado	IPCA	Melnick Even Hercules	Receita de vendas	11.311	-	-
20/02/2024	Quitado	IPCA + 6%a.a.	Melnick Even Opala	Receita de vendas	1.790	-	-
Total					13.101	-	-

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	
	01/01/2024	01/01/2023
	a	a
	31/03/2024	31/03/2023
Salários	1.838	1.722
Salários	1.820	1.702
Benefícios	18	20
Bônus	1.152	2.187
Incentivos a curto prazo	348	778
Incentivos a longo prazo (i)	804	1.409
	2.990	3.910

i) A despesa de ILP correspondente ao Plano de Opção de Ações conversível em ações totalizou R\$ 1.119, dos quais R\$ 758 correspondente a administradores e R\$ 361 a não administradores. Além da parcela conversível em ações, R\$45 serão pagos aos administradores em caixa, totalizando R\$ 804 de incentivo de longo prazo aos administradores no período.

20. GESTÃO DE RISCO FINANCEIRO

a) Fatores de risco financeiro

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

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

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

b) Risco de mercado

(i) Risco cambial

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

(ii) Risco de fluxo de caixa

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

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

Notas Explicativas

(iii) Risco de crédito

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

(iv) Risco de liquidez

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

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

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

	Consolidado		
	Até 31 de dezembro de 2024	Até 31 de dezembro de 2025	A partir de 1º de janeiro de 2026
Crédito imobiliário	112.934	124.432	48.470
Desconto de recebíveis	2.629	-	-

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

Ativo		Cenário			
Dados consolidados - Operações		Risco	I Queda 10%	II Queda 25%	III Queda 50%
Aplicações financeiras		Queda do CDI	43.501	36.251	24.167
Parte relacionada ativa		Queda do CDI	22	18	12
Efeitos líquidos da variação do CDI			43.523	36.269	24.179
Contas a receber		Queda do INCC	22.839	19.033	12.689
Efeitos líquidos da variação do INCC			22.839	19.033	12.689
Contas a receber		Queda do IPCA	10.953	9.128	6.085
Efeitos líquidos da variação do IGP-M/IPCA			10.953	9.128	6.085
Passivo		Cenário			
Dados consolidados - Operações		Risco	I Aumento 10%	II Aumento 25%	III Aumento 50%
Empréstimo e financiamentos		Aumento do CDI	3.044	7.611	15.222
Efeitos líquidos da variação do CDI			3.044	7.611	15.222
Parte relacionada passiva		Aumento do INCC	166	415	831
Obrigação por compra de imóveis		Aumento do INCC	633	1.583	3.165
Efeitos líquidos da variação do INCC			799	1.998	3.996
Empréstimo e financiamentos		Aumento do IGP-M/IPCA	10	26	52
Efeitos líquidos da variação do IGP-M/IPCA			10	26	52

Notas Explicativas

21. GESTÃO DE CAPITAL

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

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

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

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

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

	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Total dos empréstimos (nota 10)	288.478	285.259
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários (circulante)	(448.908)	(399.176)
Caixa líquido positivo	(160.430)	(113.916)

22. COMPROMISSOS

a) Compromissos de incorporação imobiliária

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

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

	31/03/2024	31/12/2023
Vendas a apropriar	990.245	814.393
Permuta por terrenos a apropriar	169.370	173.265
Contratos de vendas a apropriar	1.159.615	987.658
Impostos	(20.597)	(16.939)
Receita de vendas a apropriar	1.139.018	970.719
Custo orçado a incorrer das unidades vendidas	(751.865)	(646.587)
Resultado a apropriar	387.153	324.132

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

b) Compromissos com a aquisição de terrenos

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

Notas Explicativas

Referidos compromissos totalizam R\$1.352.702 (R\$1.334.831 em 31 de dezembro de 2023), dos quais R\$781.336 (R\$768.578 em 31 de dezembro de 2023), se referem a permutas por unidades imobiliárias a serem construídas e R\$478.665 (R\$478.665 em 31 de dezembro de 2023) se referem à participação no recebimento da comercialização dos respectivos empreendimentos. Em 31 de março de 2024 o montante de R\$165.660 refere-se a transações com partes relacionadas (R\$165.660 em 31 de dezembro de 2023).

23. 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 31 de março de 2024	Incorporação	Condomínio de lotes	Total
Receita bruta operacional	235.701	36.317	272.018
Deduções da receita bruta	(25.723)	(1.152)	(26.875)
Receita líquida operacional	209.978	35.165	245.143
Custo incorrido das vendas realizadas	(167.182)	(23.839)	(191.021)
Lucro bruto	42.796	11.326	54.122
Despesas comerciais	(12.784)	(1.850)	(14.634)
Lucro bruto líquido de despesas comerciais	30.012	9.476	39.488
Período findo em 31 de março de 2023	Incorporação	Condomínio de lotes	Total
Receita bruta operacional	297.184	16.349	313.533
Deduções da receita bruta	(14.087)	(478)	(14.565)
Receita líquida operacional	283.097	15.871	298.968
Custo incorrido das vendas realizadas	(227.494)	(20.406)	(247.900)
Lucro bruto	55.603	(4.535)	51.068
Despesas comerciais	(14.528)	(860)	(15.388)
Lucro bruto líquido de despesas comerciais	41.075	(5.395)	35.680

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

	Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023
Lucro bruto das despesas comerciais	39.488	35.680
Despesas administrativas	(15.543)	(16.098)
Resultado financeiro, líquidas	24.214	16.496
Provisões e outras despesas, líquidas	(299)	(2.580)
Imposto de renda e contribuição social	(5.482)	(6.439)
Lucro líquido	42.378	27.059

Notas Explicativas

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

	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Caixa disponível	167.870	151.449
Segmento: Incorporação	1.652.178	1.879.671
Segmento: Condomínio de lotes	631.645	390.253
Ativo total, conforme balanço patrimonial	2.451.694	2.421.373
	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Segmento: Incorporação	893.586	888.072
Segmento: Condomínio de lotes	189.906	208.597
Passivo total, conforme balanço patrimonial	1.083.492	1.096.669

24. EVENTOS SUBSEQUENTES

a) Desoneração da folha de pagamento

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

Em 25 de abril de 2024 o Supremo Tribunal Federal suspendeu trechos da Lei nº 14.784 que prorrogava até 31 de dezembro de 2027 a desoneração da folha de pagamento; a decisão foi submetida ao plenário virtual da Corte, e a sessão seguirá durante o mês de maio; a Companhia monitora a evolução de tais assuntos e os eventuais reflexos econômicos.

b) Inundações no Rio Grande do Sul

Até a data de aprovação destas informações trimestrais, em decorrência das inundações que assolam o Estado do Rio Grande do Sul, com transtornos significantes na cidade de Porto Alegre, a Melnick tem avaliado os impactos desta tragédia em suas atividades; como ações imediatas, foram implementadas medidas para garantir o bem-estar e a segurança dos colaboradores e suas famílias, a paralisação temporária dos canteiros de obras, além de diversas ações de apoio à cidade e região metropolitana. Por ora, não há efeitos relevantes que mereçam destaque ou maiores divulgações nestas informações financeiras.

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 31 de março de 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas. A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações financeiras intermediárias individuais de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e das informações financeiras intermediárias consolidadas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) - Demonstrações Intermediárias 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 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 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 a norma internacional IAS 34, aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - 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 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, 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 três meses findo em 31 de março de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da norma internacional IAS 34, aplicáveis 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 informações financeiras intermediárias, 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, 9 de maio de 2024

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

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

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

Conforme previsto no Artigo 39º do Estatuto Social da Melnick e no Art 161 da Lei 6.404/64, a Companhia pode instalar um Conselho Fiscal de caráter não permanente, mediante pedido dos acionistas em Assembleia Geral Ordinária. Para o exercício de 2024, o Conselho Fiscal não foi instalado.

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

Porto Alegre, 13 de maio de 2024

Juliano Melnick
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Para fins do disposto nos incisos V e VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, revisamos, discutimos e concordamos com as Informações Financeiras Trimestrais relativas ao exercício findo em 31 de março de 2024 da Melnick Desenvolvimento Imobiliários S.A.

Porto Alegre, 13 de maio de 2024

Juliano Melnick
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

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

Para fins do disposto nos incisos V e VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, revisamos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no relatório do auditor da DELOITTE TOUCHE TOHMATSU Auditores Independentes acerca das Informações Financeiras Trimestrais relativas ao exercício findo em 31 de março de 2024 da Melnick Desenvolvimento Imobiliários S.A.

Porto Alegre, 13 de maio de 2024

Juliano Melnick
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores