

Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e suas Controladas

Demonstrações Financeiras
Individuais e Consolidadas
Referentes ao Exercício Findo em
31 de Dezembro de 2024 e
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e suas controladas (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e suas controladas em 31 de dezembro de 2024, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as “IFRS Accounting Standards”, emitidas pelo “International Accounting Standards Board - IASB”, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Imobiliários - CVM.

Base para opinião

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

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

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

Ênfase

Práticas contábeis aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil

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

Principais assuntos de auditoria

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

Reconhecimento de receitas

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

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

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

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (“DVA”) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão reconciliadas com as demais demonstrações financeiras e os registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e o seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse pronunciamento técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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

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

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

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

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

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

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

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

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

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

São Paulo, 19 de março de 2025


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

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E SUAS CONTROLADAS

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 31 DE DEZEMBRO DE 2023
(Em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	4	99	138	5.140	1.580
Títulos e valores mobiliários	5	238.479	151.311	457.647	397.595
Contas a receber	6	-	5.161	705.111	709.843
Imóveis a comercializar	7	74	657	777.411	853.518
Demais contas a receber		31.758	22.188	41.938	28.901
		270.410	179.455	1.987.247	1.991.437
NÃO CIRCULANTE					
Realizável a longo prazo					
Títulos e valores mobiliários	5	54.572	57.202	2.024	1.039
Contas a receber	6	219	-	419.649	309.560
Imóveis a comercializar	7	14.369	20.455	79.279	71.000
Adiantamentos para futuros investimentos	20.a	154.844	102.159	1.310	674
Partes relacionadas	20.a	81.943	135.920	97	222
Demais contas a receber		10.255	8.801	15.595	12.841
Investimentos	8.a	694.066	749.837	77.658	23.386
Direito de uso		2.293	242	3.084	1.666
Imobilizado		6.745	7.443	8.223	9.420
Intangível		182	121	529	128
		1.019.488	1.082.180	607.448	429.936
TOTAL DO ATIVO		1.289.898	1.261.635	2.594.695	2.421.373

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

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E SUAS CONTROLADAS

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 31 DE DEZEMBRO DE 2023
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
CIRCULANTE					
Fornecedores		699	1.694	43.081	53.465
Contas a pagar por aquisição de imóveis	9	161	-	87.708	68.511
Empréstimos e financiamentos	10	-	-	125.530	145.523
Impostos e contribuições a recolher		1.849	1.291	9.436	9.493
Contribuições sociais diferidos		-	-	13.568	18.460
Adiantamentos de clientes	11	543	681	289.082	235.536
Provisão para perdas em sociedades controladas	8.a	47.383	31.629	-	-
Provisões	12	6.501	4.737	56.629	58.757
Partes relacionadas	20.a	10.448	6.025	18.056	43.406
Demais contas a pagar		5.632	4.100	34.436	52.674
		73.216	50.157	677.526	685.825
NÃO CIRCULANTE					
Adiantamentos de clientes	11	-	-	156.039	78.795
Contas a pagar por aquisição de imóveis	9	-	-	103.397	141.713
Provisões	12	5.118	6.281	27.757	33.793
Empréstimos e financiamentos	10	-	-	234.803	139.736
Imposto de renda e contribuição social diferidos	13	-	-	27.206	16.807
		5.118	6.281	549.202	410.844
Total dos passivos		78.334	56.438	1.226.728	1.096.669
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Capital social	14				
	14.a	1.109.029	1.109.029	1.109.029	1.109.029
Ações restritas e em tesouraria	14.b	(10.941)	(19.453)	(10.941)	(19.453)
Plano de opção de ações	14.c	22.715	14.812	22.715	14.812
Reservas de lucros	14.d.e.	62.967	59.398	62.967	59.398
Dividendos adicionais propostos	14.f	27.794	41.411	27.794	41.411
		1.211.564	1.205.197	1.211.564	1.205.197
Participação dos não controladores		-	-	156.403	119.507
Total do patrimônio líquido		1.211.564	1.205.197	1.367.967	1.324.704
TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		1.289.898	1.261.635	2.594.695	2.421.373

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

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E SUAS CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 31 DE DEZEMBRO 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
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
OPERAÇÕES					
Receita	15	21.357	21.881	1.028.992	1.183.709
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	16.a	(19.923)	(20.052)	(805.517)	(939.962)
LUCRO BRUTO		1.434	1.829	223.475	243.747
DESPESAS OPERACIONAIS					
Comerciais	16.b	-	(68)	(65.639)	(79.211)
Gerais e administrativas	16.b	(45.007)	(42.855)	(54.320)	(52.322)
Remuneração da Administração	20.c	(23.083)	(15.550)	(23.083)	(15.550)
Provisões	12.e	1.018	16.835	3.946	(6.423)
Outras despesas operacionais, líquidas	18	(17.093)	(10.253)	(18.244)	(1.468)
		(84.165)	(51.891)	(157.340)	(154.974)
LUCRO (PREJUÍZO) OPERACIONAL		(82.731)	(50.062)	66.135	88.773
RESULTADO DAS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS					
Equivalência patrimonial	8	115.855	116.156	11.385	7.941
		115.855	116.156	11.385	7.941
RESULTADO FINANCEIRO					
Despesas financeiras	17	(778)	(168)	(7.526)	(4.458)
Receitas financeiras	17	39.022	37.959	94.455	90.080
		38.244	37.791	86.929	85.622
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		71.368	103.885	164.449	182.336
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL					
Imposto de renda e contribuição social - correntes	19	-	-	(25.792)	(25.367)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	19	-	-	(1.824)	(5.020)
LUCRO LÍQUIDO DOS EXERCÍCIOS		71.368	103.885	136.833	151.949
LUCRO DOS EXERCÍCIOS ATRIBUÍVEL A					
Acionistas				71.368	103.885
Participação dos não controladores				65.465	48.064
				136.833	151.949
LUCRO POR AÇÃO ATRIBUÍVEL AOS					
ACIONISTAS DA COMPANHIA DURANTE OS					
EXERCÍCIOS - R\$					
Lucro básico por ação	14.f	0,351	0,513		
Lucro diluído por ação	14.f	0,340	0,499		

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

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E SUAS CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 31 DE DEZEMBRO 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
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
LUCRO LÍQUIDO DOS EXERCÍCIOS	71.368	103.885	136.833	151.949
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE DOS EXERCÍCIOS	71.368	103.885	136.833	151.949
 RESULTADO ABRANGENTE DOS EXERCÍCIOS ATRIBUÍVEL A				
Acionistas			71.368	103.885
Participação dos não controladores			65.465	48.064
			136.833	151.949

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

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E SUAS CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 31 DE DEZEMBRO DE 2023
(Em milhares de reais - R\$)

Atribuível aos acionistas da controladora											
		Ações restritas e em tesouraria			Reservas de lucros						
	Nota	Capital social	Ações em tesouraria	Opção de ações	Legal	Retenção de lucros	Lucros acumulados	Dividendos adicionais propostos	Total	Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022		1.109.029	(31.692)	8.946	31.826	31.692	-	56.300	1.206.101	89.112	1.295.213
Ações em tesouraria:											
Apropriação do plano de opção - <i>Stock options</i>	14.c	-	-	8.791	-	-	-	-	8.791	-	8.791
Concessão de ações – <i>Stock Options</i>	14.c	-	2.925	(2.925)	-	-	-	-	-	-	-
Cancelamento de ações em tesouraria	14.b	-	9.314	-	-	(9.314)	-	-	-	-	-
Destinação de lucros:											
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	103.885	-	103.885	48.064	151.949
Absorção de reserva legal		-	-	-	5.194	-	(5.194)	-	-	-	-
Dividendos pagos	14.f	-	-	-	-	-	-	(56.300)	(56.300)	(17.669)	(73.969)
Dividendos intercalares	14.f	-	-	-	-	-	(57.280)	-	(57.280)	-	(57.280)
Dividendos adicionais propostos		-	-	-	-	-	(41.411)	41.411	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023		1.109.029	(19.453)	14.812	37.020	22.378	-	41.411	1.205.197	119.507	1.324.704
Ações em tesouraria:											
Apropriação do plano de opção - <i>Stock options</i>	14.c	-	-	16.415	-	-	-	-	16.415	-	16.415
Concessão de ações – <i>Stock Options</i>	14.c	-	8.512	(8.512)	-	-	-	-	-	-	-
Capital social:											
Aumento de capital	14.a	-	-	-	-	-	-	-	-	3.345	3.345
Destinação de lucros:											
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	71.368	-	71.368	65.465	136.833
Absorção de reserva legal		-	-	-	3.569	-	(3.569)	-	-	-	-
Dividendos pagos	14.f	-	-	-	-	-	-	(41.411)	(41.411)	(31.914)	(73.325)
Dividendos intercalares	14.f	-	-	-	-	-	(40.005)	-	(40.005)	-	(40.005)
Dividendos adicionais propostos	14.e	-	-	-	-	-	(27.794)	27.794	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024		1.109.029	(10.941)	22.715	40.589	22.378	-	27.794	1.211.564	156.403	1.367.967

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

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E SUAS CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 31 DE DEZEMBRO 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
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	71.368	103.885	164.449	182.336
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:				
Equivalência patrimonial	(115.855)	(116.156)	(11.385)	(7.941)
Depreciações e amortizações	3.011	3.544	4.133	4.569
Provisão para contingências, líquida	(1.018)	(16.835)	(1.533)	16.079
Provisão para garantias, líquida	-	-	17.272	13.164
Provisão para distratos, líquida	-	-	(6.139)	(11.413)
Provisão para participação nos resultados	3.818	916	4.646	3.361
Juros provisionados	(27.702)	(25.021)	(22.573)	(28.606)
Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:				
Contas a receber	4.942	(5.161)	(105.357)	(268.084)
Imóveis a comercializar	6.669	13.999	67.828	208.739
Demais contas a receber	(11.023)	(13.084)	(15.791)	(4.065)
Fornecedores	(995)	213	(10.384)	25.550
Contas a pagar por aquisição de imóveis	161	-	(19.119)	(18.776)
Adiantamentos de clientes	(138)	(404)	130.790	(108.802)
Demais passivos	16.304	7.120	(20.606)	24.242
Caixa (aplicado nas) gerado pelas operações	(50.458)	(46.984)	176.231	30.353
Juros pagos	-	-	(30.944)	(20.201)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(25.792)	(25.367)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	(50.458)	(46.984)	119.495	(15.215)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Títulos e valores mobiliários	(56.836)	2.349	(6.208)	(8.091)
Aquisição (baixas) de bens do ativo imobilizado e intangível	(4.425)	(1.930)	(4.755)	(2.930)
Aumento (redução) dos investimentos	78.569	63.221	(42.887)	(3.023)
Dividendos recebidos	108.812	106.628	-	-
Aumento (redução) de adiantamento para futuro aumento de capital em sociedades investidas	(52.685)	13.355	(636)	(11)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	73.435	183.623	(54.486)	(14.055)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
De terceiros:				
Ingresso de novos empréstimos e financiamentos	-	-	198.550	222.292
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures	-	-	(124.789)	(107.132)
	-	-	73.761	115.160
De acionistas/partes relacionadas:				
Ingresso (pagamento) de partes relacionadas, líquido	58.400	(12.831)	(25.225)	41.881
Dividendos pagos	(81.416)	(124.580)	(81.416)	(124.580)
Movimentos de acionistas não controladores	-	-	(28.569)	(17.669)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamento	(23.016)	(137.411)	(61.449)	14.792
(REDUÇÃO) AUMENTO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(39)	(772)	3.560	(14.478)
SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA				
No início do exercício	138	910	1.580	16.058
No final do exercício	99	138	5.140	1.580

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

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E SUAS CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO PARA OS EXERCÍCIOS
FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 31 DE DEZEMBRO 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
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
RECEITA				
Incorporação, revenda de imóveis e serviços	23.945	24.896	1.053.766	1.211.310
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS				
Custo	(19.923)	(20.052)	(805.517)	(939.962)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais	(32.053)	(27.347)	(101.403)	(100.729)
	(51.976)	(47.399)	(906.920)	(1.040.691)
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO BRUTO	(28.031)	(22.503)	146.846	170.619
RETENÇÕES				
Provisões (reversões)	1.018	16.835	3.947	(6.422)
Depreciações e amortizações	(3.011)	(3.544)	(4.133)	(4.569)
	(1.993)	13.291	(186)	(10.991)
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO PRODUZIDO PELA COMPANHIA	(30.024)	(9.212)	146.660	159.628
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA				
Resultado de equivalência patrimonial	115.855	116.156	11.385	7.941
Receitas financeiras - inclui variações monetárias	39.022	37.960	94.455	90.080
	154.877	154.116	105.840	98.021
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	124.853	144.904	252.500	257.649
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO				
Pessoal				
Salários	(22.212)	(22.630)	(25.383)	(25.016)
Participação dos empregados nos lucros	(20.841)	(11.081)	(22.158)	(12.161)
Benefícios	(3.574)	(2.619)	(4.248)	(3.915)
FGTS	(1.656)	(1.278)	(1.920)	(1.725)
Impostos, taxas e contribuições	(4.381)	(3.016)	(54.379)	(57.988)
Remuneração de capitais de terceiros				
Juros	(7)	(43)	(66)	(93)
Aluguéis	(43)	(226)	(53)	(436)
Despesas financeiras - incluem variações monetárias	(771)	(126)	(7.460)	(4.366)
Remuneração de Capitais de Próprios				
Dividendos	(40.005)	(57.280)	(40.005)	(57.280)
Lucros retidos dos exercícios	(31.363)	(46.605)	(31.363)	(46.605)
Participação dos não controladores	-	-	(65.465)	(48.064)
	(124.853)	(144.904)	(252.500)	(257.649)

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

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

1. INFORMAÇÕES GERAIS

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

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

A Companhia é o veículo de parceria iniciada em 4 de março de 2008 entre a Melnick Participações S.A. (MPAR) e a Even Construtora e Incorporadora S.A. (Even), esta última também listada na B3 - sob a sigla EVEN3, para atuação e desenvolvimento de atividades de incorporação imobiliária na região Sul do Brasil.

A Even e a MPAR possuíam acordo de acionistas, segundo o qual conferia o controle da Companhia a Even. Durante o segundo trimestre de 2024, após a concretização de transações de venda de ações da Companhia pela Even e as alterações decorrentes do novo acordo de acionistas datado de 15 de maio de 2024, o controle da Even foi descontinuado.

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

Efeitos da calamidade causada pelas enchentes no Rio Grande do Sul

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

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

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

A Companhia ressalta que seus resultados do segundo trimestre foram diretamente impactados pela avaliação dos itens listados acima e que considera suficiente todos os reflexos realizados, como a seguir apresentado:

- (i) No decorrer do período das enchentes, as operações da Companhia ficaram paralisadas por 15 dias. Os gastos correspondentes ao custo fixo incorrido neste período em que as atividades operacionais ficaram paralisadas totalizaram, aproximadamente, R\$1.040;

- (ii) A postergação nas datas de entregas dos empreendimentos ensejaram em incremento ao ajuste a valor presente na carteira de clientes de, aproximadamente, R\$2.050;
- (iii) As enchentes impactaram diretamente 2 empreendimentos em estágio intermediário de obras e 1 empreendimento em fase final de conclusão.
- (iv) Efetuamos revisão no custo a incorrer dos empreendimentos diretamente impactados e dos demais empreendimentos, levando-se em consideração o cenário pós enchentes e seus reflexos. Estimamos que o total do custo a incorrer dos empreendimentos em construção deverá ser acrescido em R\$14.220. O aumento do custo orçado a incorrer impactou a apuração do PoC, tendo ocorrido uma "reversão" de resultado apropriado em períodos anteriores. Devido a esse mesmo critério de apropriação da receita, houve um impacto significativo de paralisação de apropriação de resultados, em virtude da paralisação das obras por 15 dias, reduzindo o andamento previsto de custo incorrido que proporcionaria maior andamento do percentual de conclusão da obra e, conseqüentemente, de apropriação da receita das unidades já comercializadas. Esse último é um impacto transitório, visto que a receita não apropriada irá ser refletida tardiamente, por ocasião do andamento das obras. Ressaltamos que não temos expectativas de perdas no valor recuperável desses ativos que requeiram provisão;
- (v) Efetuamos revisão detalhada do valor recuperável dos gastos incorridos com todos os empreendimentos em prospecção e do landbank, tendo efetuado a baixa ou complemento de provisão necessária para refletir a expectativa atual do cenário pós-enchentes no montante de R\$6.794 e reconhecimento de demais multas contratuais no valor de R\$875;
- (vi) Além da postergação da apropriação do resultado em empreendimentos cujas obras foram paralisadas, detalhados no tópico (iii), não temos expectativas de que outros fatores possam vir a impactar resultados futuros. Efetuamos revisão e discussão da carteira de recebíveis e, até a data de emissão destas demonstrações financeiras, não identificamos impactos significativos em pedidos de rescisão contratual.

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

2. RESUMO DAS POLÍTICAS CONTÁBEIS MATERIAIS

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

2.1. Base de preparação das demonstrações financeiras

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

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

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

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

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

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

2.2. Consolidação

2.2.1 Demonstrações financeiras consolidadas

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

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

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

a) Procedimentos de consolidação

Os principais procedimentos de consolidação foram:

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

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

2.3. Moeda funcional

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

2.4. Caixa e equivalentes de caixa

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

2.5. Ativos financeiros

2.5.1 Classificação

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

2.5.2 Reconhecimento e mensuração

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

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

2.5.3 *Impairment* de ativos financeiros

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

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

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

2.5.4 Classificação dos instrumentos financeiros

Abaixo demonstramos a classificação dos ativos e passivos:

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

2.6. Contas a receber

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

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

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

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

2.7. Imóveis a comercializar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.9. Empréstimos e financiamentos

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

2.10. Provisões

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

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

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

2.11. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

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

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

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

2.12. Benefícios a funcionários e dirigentes

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

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

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

2.13. Capital social

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

2.14. Reconhecimento da receita

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

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

a) Receita de venda de incorporação imobiliária

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Receita de venda de loteamento imobiliário

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

c) Receita de serviços

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

d) Receita financeira

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

2.15. Distribuição de dividendos

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

2.16. Reserva de lucros

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

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

2.17. Resultado básico e diluído por ação

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

2.18. Demonstração do valor adicionado (DVA)

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

2.19. Apresentação de informações por segmento

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

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

- CPC 09 (R1) – Demonstração do Valor adicionado DVA
- CPC 03 (R2) / IAS 7 - Demonstração dos fluxos de caixa e a IFRS7 – Instrumentos Financeiros: Divulgações – Acordos de Financiamento de Fornecedores. CPC 06 (R2) / IFRS 16 - Passivo de Arrendamento;
- Alterações à IAS 1 - Apresentação das Demonstrações Financeiras (CPC 26 (R1)) - Classificação de Passivos como Circulantes ou Não Circulantes
- Alterações à IAS 1 – Apresentação das Demonstrações Financeiras (CPC 26 (R1)) - Passivo Não Circulante com “*Covenants*”
- Alterações à IFRS 16 – Arrendamentos - Passivo de arrendamento em uma transação de “*Sale and Leaseback*”

A sua adoção não teve nenhum impacto material nas demonstrações da Controladora e suas controladas.

2.21. Normas emitidas, mas ainda não vigentes

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

- CPC 02 (R2) / IAS 21 - Falta de conversibilidade – Aplicáveis a períodos anuais com início em ou após 01/01/2025;
- CPC 26 (R1) / IFRS 18 - Apresentação e Divulgações nas Demonstrações Financeiras – Aplicáveis a períodos anuais com início em ou após 01/01/2027;
- CPC 26 (R1) / IFRS 19 - Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações – Aplicáveis a períodos anuais com início em ou após 01/01/2027;
- OCPC 10 - Créditos de Carbono (tCO₂e), Permissões de emissão (*allowances*) e Crédito de Descarbonização (CBIO) – Aplicáveis a períodos anuais com início em ou após 01/01/2025;

A Companhia não identificou nenhum impacto material nas demonstrações financeiras do Grupo, sejam pelas alterações ou novas normas no período de aplicação inicial. Em relação a IFRS 18, a principal alteração será uma mudança na apresentação e classificação de transações na demonstração de resultado, a partir dos exercícios e períodos findos em 1º de janeiro de 2027.

A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias desta demonstração financeira individual e consolidada, 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 19 de março de 2025.

3. ESTIMATIVAS E JULGAMENTOS RELEVANTES

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

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

3.1. Estimativas contábeis da Companhia

a) Reconhecimento de receita

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

Impairment de contas a receber e provisão para distratos

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

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

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

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

b) Provisões

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

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

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

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

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

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

4. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Caixa e contas correntes	99	138	3.787	1.379
Aplicações financeiras (i)	-	-	1.353	201
	99	138	5.140	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 dezembro de 2024 (em 31 de dezembro de 2023 – remunerados à taxa média de 99,73%).

5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Certificado de depósito bancário - CDB (i)	37.043	16.247	37.043	26.357
Fundos de investimento (ii)	-	-	403.698	352.383
Fundo exclusivo (ii)	239.101	176.121	-	-
Títulos do Tesouro Nacional (iii)	16.907	16.145	18.930	19.894
	293.051	208.513	459.671	398.634
Circulante	238.479	151.311	457.647	397.595
Não circulante	54.572	57.202	2.024	1.039

(i) Corresponde, substancialmente, a aplicações em Certificados de Depósitos Bancários (CDB's), remunerados à taxa média de 100,63% em variação do Certificado de Depósito Interbancário – CDI em 31 de dezembro 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 dezembro de 2024, o fundo acumulou rentabilidade de 102% do CDI e, em 31 de dezembro de 2023, 101,59% do CDI; e (b) MLK Capital FIM CP com rentabilidade média de 80,15% do CDI, aplicando 100% no Fundo Planner FI Renda Fixa CP, composto por títulos públicos federais e financiamento de operações a termos de ações.

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

A 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, Fundo Volpi Mortgage 1 FI e IMOB RS Fundo de Investimento, 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	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Em repasse bancário	-	-	191.257	146.546
Financiamento próprio	-	-	237.265	199.417
Provisão para distratos (nota 12)	-	-	(20.854)	(14.582)
Empreendimentos concluídos	-	-	407.668	331.381
Receita apropriada	-	-	1.695.181	1.612.258
Parcelas recebidas	-	-	(1.178.475)	(1.076.543)
Reclassificação para adiantamentos de clientes (nota 11)	-	-	190.775	137.441
Contas a receber pela venda de imóveis	-	-	707.481	673.156
Provisão para distratos (nota 12)	-	-	(11.702)	(8.899)
Ajuste a valor presente	-	-	(32.885)	(21.289)
Empreendimentos em construção	-	-	662.894	642.968
Provisão para créditos de liquidação duvidosa e IFRS 9 (nota 12)	-	-	(20.558)	(30.738)
Contas a receber pela venda de imóveis (concluídos e em construção)	-	-	1.050.004	943.611
Outras contas a receber	219	5.161	74.756	75.792
Contas a receber apropriadas	219	5.161	1.124.760	1.019.403
Circulante	-	5.161	705.111	709.843
Não circulante	219	-	419.649	309.560

As contas a receber dos empreendimentos concluídos e as contas a receber apropriadas dos empreendimentos em construção estão deduzidos do ajuste a valor presente, a taxa de 6,94% (5,64% em 31 de dezembro 2023).

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Vencidas	-	-	67.071	99.886
A vencer:				
2024	-	-	-	689.793
2025	219	5.161	712.124	430.922
2026	-	-	528.089	233.821
2027	-	-	324.385	57.992
2028 em diante	-	-	366.576	187.509
	219	5.161	1.998.244	1.699.923
Contas a receber apropriado	5.161	5.161	945.226	881.677
Contas a receber a apropriar	-	-	1.053.018	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	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Vencidas:				
Até três meses	-	-	13.061	36.383
De três a seis meses	-	-	2.316	4.479
Acima de seis meses	-	-	26.071	18.374
Imóveis concluídos	-	-	41.448	59.236
Vencidas:				
Até três meses	-	-	19.141	32.954
De três a seis meses	-	-	2.587	1.265
Acima de seis meses	-	-	3.894	6.431
Imóveis em construção	-	-	25.622	40.650
	-	-	67.070	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	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Adiantamento a fornecedores	74	-	6.963	14.689
Terrenos	14.370	21.112	179.792	227.097
Imóveis em construção (i)	-	-	451.804	412.438
Imóveis concluídos (i)	-	-	214.313	240.658
Imóveis para revenda (ii)	-	-	19.186	36.539
	14.444	21.112	872.058	931.421
Provisão para ajuste ao valor de mercado	-	-	(15.368)	(6.903)
	14.444	21.112	856.690	924.518
Circulante	74	657	777.411	853.518
Não circulante	14.369	20.455	79.279	71.000

(i) Em 31 de dezembro de 2024, os saldos de imóveis em construção e concluídos incluem o valor estimado das unidades a serem distratadas, no total de R\$48.383 (31 de dezembro de 2023, no total de R\$60.678). Estas unidades somente estarão disponíveis a venda após a efetivação do cancelamento da venda (distrato).

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

A companhia possui 28 empreendimentos em construção em 2024 (25 empreendimentos em 2023) e 37 terrenos em estoques para futuros empreendimentos em 2024 (36 terrenos em 2023).

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

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Saldo nos estoques no início do exercício	20.347	21.376
Encargos financeiros incorridos no exercício	32.256	25.301
Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas	(32.698)	(26.330)
Saldo nos estoques no fim do exercício	19.905	20.347

8. INVESTIMENTOS

As principais informações das participações societárias estão resumidas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Em sociedades controladas	622.258	731.437	-	-
Em sociedades não controladas	71.808	18.400	77.658	23.386
	694.066	749.837	77.658	23.386
Provisão para perdas em sociedades controladas	(47.383)	(31.629)	-	-
	(47.383)	(31.629)	-	-
Total dos investimentos	646.683	718.208	77.658	23.386

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)	(64.913)	-	-
Aquisição/baixa de participação societária	-	2.486	-
Lucros recebidos	(106.628)	-	-
Equivalência patrimonial	107.948	8.208	-
Reclassificação	(794)	-	794
Saldo em 31 de dezembro de 2023	731.437	18.400	(31.629)
Subscrição (redução de capital)	(120.443)	-	-
Aquisição/baixa de participação societária	-	41.874	-
Lucros recebidos	(108.811)	-	-
Equivalência patrimonial	104.321	11.534	-
Reclassificação	15.754	-	(15.754)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	622.258	71.808	(47.383)

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	12.422
Aquisição/baixa de participação societária	2.486	537	3.023
Equivalência patrimonial	8.208	(267)	7.941
Saldo em 31 de dezembro de 2023	18.400	4.985	23.386
Aquisição/baixa de participação societária	41.874	1.013	42.887
Equivalência patrimonial	11.534	(149)	11.385
Saldo em 31 de dezembro de 2024	71.808	5.849	77.658

b) Principais informações das participações societárias em controladas:

Empresa	Participação %		Valor da participação		Equivalência		Lucro (prejuízo) líquido	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Melnick Even Apus Empreendimento Imobiliário Ltda.	86%	86%	4.126	4.558	2.992	7.993	3.495	9.338
SPE Melnick Marcilio Dias Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	14.575	13.311	1.265	5.339	1.265	5.339
Melnick Even Urucum Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	2.556	11.747	1.897	1.636	1.897	1.636
Melnick Even Andiroba Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	22.307	26.913	(4.607)	13.487	(4.607)	13.487
Melnick Even Jaborandi Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	(1.330)	20.380	911	5.450	911	5.450
Melnick Even Cambul Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	1.837	4.113	(276)	(73)	(276)	(73)
Melnick Even Guaritá Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	10.766	9.658	1.107	4.931	1.107	4.931
Melnick Even Aurora Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	943	877	991	1.575	991	1.575
Prion Participações S.A.	100%	100%	(27.355)	(14.824)	(12.531)	(15.675)	(12.531)	(15.675)
Melnick Even Aquarius Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	7.243	11.477	1.301	9.175	1.301	9.175
Melnick Even Crux Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	2.443	10.103	(1.311)	5.795	(1.311)	5.795
Melnick Even Lynx Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	2.303	8.176	3.126	5.076	3.126	5.076
Melnick Even Scorpilus Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	9.960	10.302	(42)	4.242	(42)	4.242
Melnick Arcádia Urbanizadora S.A.	50%	50%	64.828	46.826	26.425	7.201	52.850	14.402
Melnick Even Cepheus Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	2.439	2.626	(187)	3.639	(187)	3.639
Melnick Even Octans Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	2.309	(3.796)	6.105	10.003	6.105	10.003
Melnick Even Pavo Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	6.548	4.587	2.961	2.777	2.961	2.777
Melnick Aries Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	7.014	7.307	(293)	(1.033)	(293)	(1.033)
Melnick Even Safira Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	7.250	7.544	636	188	636	188
Canoas Coral Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	4.431	16.041	(716)	1.814	(716)	1.814
Melnick Even Diamante Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	5.460	4.535	(25)	2	(25)	2
Melnick Even Zuckhan Campos Sales Empreend Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	1.187	2.445	142	323	142	323
Melnick Even Berilo Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	5.497	3.846	1.814	(902)	1.814	(902)
Melnick Even Jaspe Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	1.368	1.631	237	175	237	175
Melnick Even Madrepérola Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	876	2.097	(31)	97	(31)	97
Melnick Even Mamore Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	5.915	6.564	2.933	941	2.933	941
Melnick Even Peridoto Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	1.334	1.983	(649)	(786)	(649)	(786)
Melnick Even Brita Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	1.054	2.108	(205)	(387)	(205)	(387)
Melnick Even Opala Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	8.640	11.813	1.827	(3.591)	1.827	(3.591)
Melnick Even Figueira Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	2.984	4.226	744	795	744	795
Melnick Even Castanheira Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	20.133	26.923	(4.790)	(5.894)	(4.790)	(5.894)
Melnick Even Cerejeira Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	663	902	61	(78)	61	(78)
Melnick Even Acácia Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	15.099	21.907	5.503	1.974	5.503	1.974
Melnick Even Ipê Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	34.843	49.755	4.089	(831)	4.089	(831)
Melnick Even Angico Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	4.839	11.183	1.515	4.221	1.515	4.221
Melnick Even Urbanizadora Ltda.	60%	60%	83.869	90.199	2.853	(1.629)	2.853	(1.629)
Melnick Even Pinheiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	5.046	10.201	(355)	(1.914)	(355)	(1.914)
Melnick Even Mangueira Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	2.299	4.843	(2.444)	(368)	(2.444)	(368)
Melnick Even Pinus Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	3.272	5.979	262	(2.179)	262	(2.179)
Melnick Even Parreira Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	1.354	960	395	361	395	361
Melnick Even Araçá Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	686	613	78	313	78	313
Melnick Even Ingá Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	901	850	50	807	50	807
Melnick Even Platano Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	5.879	12.685	(3.856)	5.166	(3.856)	5.166
Melnick Even Carvalho Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	4.573	11.030	1.382	2.906	1.382	2.906
Melnick Even Limoeiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	36.600	56.747	(147)	2.918	(147)	2.918
Melnick Even Cedro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	54.650	73.367	9.963	13.228	9.963	13.228
Melnick Even Coqueiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	39.951	34.593	14.358	24.554	14.358	24.554
Themis Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	20.132	11.747	9.607	(6.314)	9.607	(6.314)
Melnick Leo Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	13.601	9.803	3.799	10.702	3.799	10.702
Apolo Empreendimento Imobiliário Ltda.	65%	65%	9.212	6.616	5.712	4.082	8.787	6.280
Athena Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	5.613	5.617	3	4	3	4,00
Melnick Hercules Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	14.105	5.484	10.663	(5.425)	10.663	(5.425)
MEGC Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	5.346	5.347	-	1	-	1
Melnick Even Gemini Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	12.934	3.129	9.805	3.477	9.805	3.477
Melnick Even Jequitibá Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	1.711	1.483	1.329	3.803	1.329	3.803
Melnick Even Angelim Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	1.439	1.466	(27)	45	(27)	45
Melnick Even Cajueiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	850	973	(123)	(133)	(123)	(133)
Melnick Even Canela Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	803	818	15	173	15	173
Otto Tecnologia e Desenvolvimento de Software Ltda.	100%	100%	(1.278)	(894)	(1.303)	(1.058)	(1.303)	(1.058)
Melnick Even Honoré Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	(1.196)	(1.989)	793	(2.003)	793	(2.003)
Melnick Even Sagittarius Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	(7.799)	(5.896)	(1.903)	(3.614)	(1.903)	(3.614)
Melnick Barcelona Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	3.671	(479)	6.365	(479)	6.365	(479)
Afrodite Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	2.469	(55)	1.500	(55)	1.500	(55)
Melnick Nova York Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	1.957	-	1.815	-	1.815	-
Melnick Kopstein Felipe Camarão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50%	50%	1.714	(21)	1.737	(452)	3.474	(907)
Melnick Lisboa Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	(547)	-	(547)	-	(547)	-
Melnick Even Assessoria Imobiliária Ltda.	100%	100%	(729)	(319)	(309)	(508)	(309)	(508)
Melnick Even Delphinus Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	(2.770)	-	(2.770)	-	(2.770)	-
Eixo-M Engenharia Ltda.	100%	100%	(3.126)	(2.407)	(1.689)	(2.152)	(1.689)	(2.152)
Outras investidas (i)			2.598	7.474	(5.606)	(5.906)	(6.399)	(6.421)
Em sociedades controladas			574.875	699.808	104.324	107.947	135.271	117.724
Em sociedades não controladas			71.808	18.400	11.531	8.207	28.017	16.383
			646.683	718.208	115.855	116.156	163.288	134.107
Investimentos			694.066	749.837				
Provisão para perdas em sociedades controladas			(47.383)	(31.629)				
Total			646.683	718.208				

(i) Investidas cujo saldo individual de cada investimento representa menos do que 0,1% (0,7% em 31 de dezembro de 2023) do saldo total.

9. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

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

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Contas a pagar em moeda corrente, sujeitas a:		
Variação do INCC - permuta financeira	134.379	147.382
Variação do INCC	56.726	62.842
	191.105	210.224
Circulante	87.708	68.511
Não circulante	103.397	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	
	31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial	210.224	139.640
Aquisições ocorridas	146.327	142.494
Atualização do principal	4.342	6.991
Pagamento do principal	(169.788)	(78.901)
Saldo final	191.105	210.224

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

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
2024	-	68.511
2025	87.708	46.388
2026	25.349	37.280
2027	18.311	13.171
2028 em diante	59.737	44.874
	191.105	210.224

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Poupança + 2,55% a 4,57% a.a.	352.821	278.000
TR (Taxa Referencial) + 6,90% a 8,75% a.a.	2.038	-
IPCA+12% ao ano (desconto de recebíveis)	5.474	7.259
	360.333	285.259
Crédito imobiliário	354.859	278.000
IPCA + 12% a.a. (desconto de recebíveis)	5.474	7.259
Circulante	125.530	145.523
Não circulante	234.803	139.736

Cláusulas restritivas contratuais (covenants)

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

Garantias e avais

Os empréstimos e financiamentos são garantidos por imóveis destinados a venda concluídos e em construção (nota 7), no montante de R\$326.846 (R\$125.352 saldo em 31 de dezembro de 2023).

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial	285.259	164.999
Captações	198.550	222.292
Juros	32.257	25.301
Pagamento de principal	(124.789)	(107.132)
Pagamento de juros	(30.944)	(20.201)
Saldo final	360.333	285.259

Composição por ano de vencimento:

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
2024	-	145.523
2025	125.530	113.519
2026	105.372	26.217
2027 em diante	129.431	-
	360.333	285.259

11. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

Os adiantamentos de clientes estão assim demonstrados:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Contratos de permuta	-	-	456.211	486.797
Receita apropriada	-	-	(270.256)	(323.053)
Permutas a apropriar (i)	-	-	185.955	163.744
Valores recebidos por adiantamento de clientes (ii) (nota 6)	-	-	190.775	137.441
Valores recebidos de adiantamentos de contratos (iii)	543	681	68.391	13.146
	543	681	445.121	314.331
Circulante	543	681	289.082	235.536
Não circulante	-	-	156.039	78.795

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

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

(iii) O saldo consolidado refere-se, majoritariamente, à transação de venda de carteira na modalidade 'true sale', ocorrida no mês de maio de 2024. O saldo recebido é tratado como adiantamento, tendo em vista a obrigação contratual assumida, e que se concretizará durante o primeiro semestre de 2025.

12. PROVISÕES

	Controladora		
	Participação nos resultados e bônus (i)	Riscos trabalhista, cíveis e tributários	Total
	(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	3.818	(1.018)	2.800
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	(146)	(146)
Pagamento de bônus e PLR	(2.053)	-	(2.053)
Em 31 de dezembro de 2024	6.502	5.117	11.619
Circulante			6.501
Não circulante			5.118

	Consolidado			
	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
Provisão (reversão) constituída, líquida	13.164	3.361	16.079	(11.413)
Pagamento de provisão para garantias	(7.622)	-	-	-
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(16.598)	-
Pagamento de bônus e PLR	-	(3.551)	-	-
Em 31 de dezembro de 2023	37.073	6.311	25.160	24.006
Provisão (reversão) constituída, líquida	17.272	4.646	(1.532)	(6.139)
Pagamento de provisão para garantias	(14.513)	-	-	-
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(4.769)	-
Pagamento de bônus e PLR	-	(3.129)	-	-
Em 31 de dezembro de 2024	39.832	7.828	18.859	17.867
Circulante				56.629
Não circulante				27.757

(i) O montante provisionado de participação nos resultados e bônus é de R\$3.525, sendo R\$884 referente aos estatutários e R\$2.641 dos demais colaboradores.

a) Garantias

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

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

b) Participações nos resultados e bônus

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

c) Riscos trabalhistas, tributários e cíveis

c.1 – Trabalhistas: Processos de polo passivo, de forma direta ou indireta, em reclamações trabalhistas, as quais a Administração da Companhia, conforme corroborado pelos assessores jurídicos, classifica como perda provável o montante de R\$4.561 (R\$8.110 em 31 de dezembro de 2023) e possível o montante de R\$6.592 (R\$6.581 em 31 de dezembro de 2023), nas contestações apresentadas pelas controladas.

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

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

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

A expectativa da ocorrência de decisões desfavoráveis em parte desses processos e classificadas pela Administração como perdas prováveis corresponde ao montante de R\$9.360 (R\$12.150 em 31 de dezembro de 2023) e possíveis de R\$41.349 (R\$22.187 em 31 de dezembro de 2023).

c.3 – Outros riscos: Riscos de outros desembolsos considerados prováveis, no montante de R\$4.938 (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\$17.867 (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	
	31/12/2024	31/12/2023
Contas a receber (nota 6)	(32.556)	(23.481)
PCLD - IFRS 9 (nota 6)	(20.558)	(30.738)
Imóveis a comercializar (nota 7)	48.383	60.678
Constituição de contas a pagar/provisão para distratos	(17.867)	(24.006)
Efeito líquido	(22.598)	(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
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Provisão de distrato:				
Na receita	-	-	(13.128)	8.541
No custo	-	-	5.663	989
	-	-	(7.465)	9.530
Provisão de distrato:				
Na despesa (i)	-	-	2.414	126
	-	-	2.414	9.656
Contingência trabalhista e cíveis	1.018	16.835	1.532	(16.079)
	1.018	16.835	3.946	(6.423)

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

13. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL DIFERIDOS

A Companhia possui as seguintes obrigações a tributar:

a) Lucro real

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Créditos de prejuízos fiscais	55.305	60.829	113.354	105.461
Despesas temporariamente não dedutíveis	45.696	20.690	45.703	20.021
Prejuízo fiscal	101.001	81.519	159.057	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\$937.126 (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	
	31/12/2024	31/12/2023
Em 1º de janeiro	16.807	11.787
Efeito no resultado	10.399	5.020
No final do exercício	27.206	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	
	31/12/2024	31/12/2023
Nos próximos 12 (doze) meses	7.988	9.178
Em períodos subsequentes	19.218	7.629
	27.206	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.

b) Ações em tesouraria

O montante de ações em tesouraria em 31 de dezembro de 2024 é de 1.997.198 (31 de dezembro de 2023 é de 3.550.937), correspondente a R\$10.941 (R\$19.453 em 31 de dezembro de 2023).

c) Plano de opção de ações

Os planos de opções ativos em 31 de dezembro 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 2024	692.550	921.473	5,50	5.065	-
ILP 2025	2.452.115	3.144.835	4,48	9.385	4.693
ILP 2026	1.948.785	2.166.297	4,25	8.265	938
	5.093.450	6.232.605		22.715	5.631

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 2024 corresponde atualmente a 921.473 opções outstanding com um *fair value* de R\$5,50 por opção (cálculo *BlackScholes*), totalizando R\$ 5.065 (2023 – R\$ 5.983), que deverão ser transferidas aos beneficiários após a apuração dos resultados do exercício social a findar-se em 31 de dezembro de 2024.

(ii) Remuneração de longo prazo com exercício em 2025 corresponde atualmente a 3.144.835 opções outstanding com um *fair value* de R\$4,48 por opção (cálculo *BlackScholes*), totalizando R\$ 14.078 (2023 – R\$ 14.472), que deverão ser transferidas aos beneficiários após a apuração dos resultados do exercício social a findar-se em 31 de dezembro de 2025.

(iii) Remuneração de longo prazo com exercício em 2026 corresponde atualmente a 2.166.297 opções outstanding com um *fair value* de R\$4,25 por opção (cálculo *BlackScholes*), totalizando R\$ 9.203, que deverão ser transferidas aos beneficiários após a apuração dos resultados do exercício social a findar-se em 31 de dezembro de 2024 e de 31 de dezembro de 2026, conforme definições de cada programa.

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2024 totaliza R\$27.018 (2023: R\$17.176), sendo R\$22.715 (2023: R\$14.812) em ações, R\$19.808 referente a alta administração e R\$2.907 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\$4.303 (2023: R\$ 2.364), optantes por recebimento em dinheiro.

d) Reserva legal

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

e) Reserva de retenção de lucros

A reserva de retenção de lucros é de R\$62.967 (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\$40.589 (2023: R\$37.020) refere-se a reserva legal. Adicionalmente, a Administração da Companhia submeterá para aprovação em AGO o montante de R\$27.794 (2023: R\$41.411) para distribuição aos acionistas.

f) Dividendos

O Estatuto da Companhia determina que o 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%.

	31/12/2024	31/12/2023
Lucro líquido do exercício	71.368	103.885
Reserva legal – 5%	(3.568)	(5.194)
Base de cálculo para dividendos	67.800	98.691
Dividendo mínimos obrigatórios - 25%	16.950	24.673
Dividendos intercalares pagos (i)	(40.005)	(57.280)

(i) Em 29 de setembro e 12 de dezembro de 2023, o Conselho de Administração aprovou a distribuição de dividendos intercalares no valor de R\$39.800 e R\$17.480 que foram pagos em 05 de outubro e 27 de dezembro de 2023. Em 11 de dezembro de 2024, o Conselho de Administração aprovou a distribuição de dividendos intercalares no valor de R\$40.005 que foi pago em 27 de dezembro de 2024.

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 29 de maio de 2024 foi aprovada a proposta da administração para distribuição do saldo remanescente do lucro líquido apurado no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, no montante de R\$41.412, o qual foi integralmente pago aos acionistas em 05 de junho de 2024.

g) Lucro por ação

I. Básico

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

	01/01/2024 a 31/12/2024	01/01/2023 a 31/12/2023
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas, deduzida das ações em tesouraria (milhares):	203.495	202.570
Resultado do exercício:		
Das operações	71.368	103.885
Resultado atribuível aos acionistas da Companhia	71.368	103.885
Resultado básico por ação		
Das operações	0,351	0,513
Resultado atribuível aos acionistas da Companhia	0,351	0,513

II. Diluído

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

	01/01/2024	01/01/2023
	a	a
	31/12/2024	31/12/2023
Lucro atribuível aos acionistas da Companhia	71.368	103.885
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas em poder dos acionistas (milhares) (i)	209.727	207.985
Preço médio de mercado da ação ordinária no ano	3,58	4,23
Lucro diluído por ação	0,340	0,499

(i) As quantidades médias ponderadas de ações ordinárias foram adicionadas os valores de *Stock options*, conforme mencionada na nota 14 (c), totalizando 6.232.605.

15. RECEITA

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

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2024	01/01/2023	01/01/2024	01/01/2023
	a	a	a	a
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receita bruta operacional:				
Incorporação e revenda de imóveis	-	-	1.052.257	1.185.358
Prestação de serviços	23.945	24.896	14.637	17.411
Provisão para distratos	-	-	(13.128)	8.541
Deduções da receita bruta	(2.588)	(3.015)	(24.774)	(27.601)
Receita líquida operacional	21.357	21.881	1.028.992	1.183.709

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	01/01/2023	01/01/2024	01/01/2023
	a	a	a	a
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Terrenos	-	-	(431.632)	(507.115)
Obra	-	-	(291.653)	(342.656)
Incorporação	-	-	(36.513)	(42.899)
Manutenção em garantia	-	-	(5.768)	(6.777)
Gerenciamento de obras	(19.923)	(20.052)	(12.916)	(15.174)
Despesa financeira incorrida (nota 7)	-	-	(32.698)	(26.330)
Provisão (reversão) para distratos	-	-	5.663	989
	(19.923)	(20.052)	(805.517)	(939.962)

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

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2024	01/01/2023	01/01/2024	01/01/2023
	a	a	a	a
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Benefícios a empregados (nota 16.c)	(21.567)	(21.217)	(26.929)	(25.878)
Remuneração dos administradores (nota 20.c)	(23.083)	(15.550)	(23.083)	(15.550)
Consultorias	(10.341)	(11.129)	(12.286)	(12.937)
Viagens e deslocamentos	(581)	(929)	(649)	(960)
Consumos diversos	(7.092)	(6.905)	(8.769)	(8.804)
Bônus	(5.426)	(2.675)	(5.687)	(3.743)
Despesas com vendas	-	(68)	(57.924)	(65.300)
Despesas com estandes de venda	-	-	(7.715)	(13.911)
	(68.090)	(58.473)	(143.042)	(147.083)
Despesas comerciais	-	(68)	(65.639)	(79.211)
Despesas gerais e administrativas	(45.007)	(42.855)	(54.320)	(52.322)
Remuneração dos administradores	(23.083)	(15.550)	(23.083)	(15.550)
	(68.090)	(58.473)	(143.042)	(147.083)

c) Benefícios a empregados:

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2024	01/01/2023	01/01/2024	01/01/2023
	a	a	a	a
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Salários	(14.544)	(15.486)	(18.771)	(17.885)
Encargos	(3.448)	(2.385)	(3.909)	(4.078)
Outros benefícios	(3.575)	(3.346)	(4.249)	(3.915)
	(21.567)	(21.217)	(26.929)	(25.878)

17. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2024	01/01/2023	01/01/2024	01/01/2023
	a	a	a	a
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Juros	(7)	(42)	(66)	(92)
Desconto	-	-	(5.159)	(2.307)
Despesas bancárias, comissão e fiança	(771)	(126)	(2.301)	(2.059)
	(778)	(168)	(7.526)	(4.458)
Receitas financeiras				
Rendimentos de aplicações financeiras	27.702	25.021	56.732	53.907
Atualização monetária das contas a receber	-	-	34.064	34.379
Outras receitas financeiras	3.290	148	913	1.794
Receitas de mútuo	8.030	12.790	2.746	-
	39.022	37.959	94.455	90.080
Resultado financeiro	38.244	37.791	86.929	85.622

18. OUTRAS DESPESAS LÍQUIDAS

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2024	01/01/2023	01/01/2024	01/01/2023
	a	a	a	a
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Despesas manutenção de obras	(13.426)	(6.999)	-	-
Outras receitas e despesas operacionais (i)	(3.667)	(3.254)	(18.244)	(1.468)
	(17.093)	(10.253)	(18.244)	(1.468)

(i) Conforme informado na nota 1, item (v), o saldo consolidado acumulado em 31 de dezembro de 2024, contempla, majoritariamente, o efeito da provisão para valor recuperável nos gastos incorridos em prospecção e landbank em determinadas sociedades (R\$ 12.090) e reconhecimento de multas contratuais (R\$ 875).

19. DESPESA DE IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

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

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2024	01/01/2023	01/01/2024	01/01/2023
	a	a	a	a
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	71.368	103.885	164.449	182.336
Alíquota - 34%	(24.265)	(35.321)	(55.913)	(61.994)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	39.391	39.493	3.871	2.700
Efeito sobre adições	346	5.724	1.342	(2.183)
Efeito no resultado de controladas entre a tributação pelo lucro real e a tributação pelo lucro presumido/ regime especial de tributação	-	-	44.886	47.480
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais (i)	(15.472)	(9.896)	(21.802)	(16.390)
	-	-	(27.616)	(30.387)
Despesa de imposto de renda e contribuição social – corrente	-	-	(25.792)	(25.367)
Despesa de imposto de renda e contribuição social – diferido	-	-	(1.824)	(5.020)
Total	-	-	(27.616)	(30.387)

(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.

20. PARTES RELACIONADAS

a) Saldos

<u>Ativo</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Adiantamento para futuro investimento (i)				
Sociedades controladas	154.438	102.006	-	-
Sociedades controladas em conjunto	406	153	1.310	674
	154.844	102.159	1.310	674
Mútuos com partes relacionadas (ii)				
Sociedades controladas	49.892	69.213	-	-
	49.892	69.213	-	-
Débitos com redução de capital (iii)				
Sociedades controladas	32.051	66.598	-	-
	32.051	66.598	-	-
Outras partes relacionadas	-	109	97	222
Não circulante:				
Partes relacionadas	236.787	238.079	1.407	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.

<u>Passivo</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Aluguéis a pagar	2.208	129	2.208	129
Mútuos com parte relacionadas				
Sociedades controladas	8.240	5.896	-	-
Outras partes relacionadas	-	-	15.848	43.277
Circulante:				
Partes relacionadas	10.448	6.025	18.056	43.406

b) Transações com partes relacionadas

Data da transação	Duração	Taxa de juros ou correção	Empresa	Conta no balanço patrimonial ou demonstração do resultado	Valor da transação	Saldo em 31/12/2024	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	-	1.215
21/12/2018	Até 1 ano após a habite-se	INCC	Melnick Even Coqueiro	Contas a pagar por aquisição de imóveis	29.214	25.593	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	36.778	55.116
Prestações de serviços - Arquitetura							
	Indeterminado		SPEs	Custo dos imóveis vendidos	5.023	-	241
Aluguel da sede							
	Indeterminado	IGP-M	Melnick Desenvolvimento	Direito de uso	761	-	399
Investimento – Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI							
07/10/2022	Mensal - até 4 a 9 anos	10% + IPCA e 9% a.a + INCC	Melnick Desenvolvimento	Títulos e valores mobiliários	13.001	9.892	36.912
Contrato de Mútuo							
19/06/2023	Concluído	1% a.m. + INCC	Melnick Even Hércules	Partes relacionadas	36.911	-	8.440
Total					180.804	72.263	130.511
Transações efetivadas no período							
Compra de Apartamento							
20/02/2024	Quitado	IPCA + 6%a.a.	Melnick Even Opala	Receita de vendas	1.790	-	-
29/03/2024	Quitado	INCC	Melnick Even Hércules	Receita de vendas	43.274	-	-
Total					45.064	-	-

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
	31/12/2024	31/12/2023
Salários	7.782	7.319
Salários	7.695	7.246
Benefícios	87	73
Bônus	15.301	8.231
Incentivos a curto prazo	883	484
Incentivos a longo prazo (i)	14.418	7.747
	23.083	15.550

i) No exercício, a despesa de ILP correspondente ao Plano de Opção de Ações conversível em ações totalizou R\$16.269, dos quais R\$12.930 correspondente a administradores e R\$1.400 a não administradores. Além da parcela conversível em ações, R\$187 serão pagos aos administradores em caixa, totalizando R\$13.177 de incentivo de longo prazo aos administradores no exercício.

21. GESTÃO DE RISCO FINANCEIRO

a) Fatores de risco financeiro

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

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

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

b) Risco de mercado

(i) Risco cambial

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

(ii) Risco de fluxo de caixa

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

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

(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 2025	Até 31 de dezembro de 2026	A partir de 1º de janeiro de 2027
Crédito imobiliário	120.056	116.218	118.585
Desconto de recebíveis	5.474	-	-

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	II	III
		Queda 10%	Queda 25%	Queda 50%
Aplicações financeiras	Queda do CDI	45.052	37.544	25.029
Parte relacionada ativa	Queda do CDI	10	8	6
Efeitos líquidos da variação do CDI		45.062	37.552	25.035
Contas a receber	Queda do INCC	42.208	35.174	23.449
Efeitos líquidos da variação do INCC		42.208	35.174	23.449
Contas a receber	Queda do IPCA	17.721	14.768	9.845
Efeitos líquidos da variação do IGP-M/IPCA		17.721	14.768	9.845

Passivo		Cenário		
Dados consolidados - Operações	Risco	I	II	III
		Aumento 10%	Aumento 25%	Aumento 50%
Empréstimo e financiamentos	Aumento do CDI	3.842	9.606	19.211
Efeitos líquidos da variação do CDI		3.842	9.606	19.211
Parte relacionada passiva	Aumento do INCC	118	295	591
Obrigação por compra de imóveis	Aumento do INCC	1.250	3.125	6.249
Efeitos líquidos da variação do INCC		1.368	3.420	6.840
Empréstimo e financiamentos	Aumento do IGP-M/IPCA	26	66	132
Efeitos líquidos da variação do IGP-M/IPCA		26	66	132

(v) Operação de Swap

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

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

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

O valor justo em 31 de dezembro de 2024 desse instrumento financeiro apresenta um resultado líquido de R\$ 2.006, apresentado no balanço patrimonial nas rubricas de “Demais contas a pagar” e “Demais contas a receber” e contrapartida no demonstração de resultado na rubrica de “Resultado financeiro”.

22. GESTÃO DE CAPITAL

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

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

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

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

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

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Total dos empréstimos (nota 10)	360.333	285.259
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários (circulante)	(462.787)	(399.176)
Caixa líquido	(102.454)	(113.916)

23. COMPROMISSOS

a) Compromissos de incorporação imobiliária

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

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

	31/12/2024	31/12/2023
Vendas a apropriar	1.053.018	814.393
Permuta por terrenos a apropriar	203.157	173.265
Contratos de vendas a apropriar	1.256.175	987.658
Impostos	(27.125)	(16.939)
Receita de vendas a apropriar	1.229.050	970.719
Custo orçado a incorrer das unidades vendidas	(848.861)	(646.587)
Resultado a apropriar	380.189	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.

Referidos compromissos totalizam R\$1.216.481 (R\$1.334.831 em 31 de dezembro de 2023), dos quais R\$773.970 (R\$768.578 em 31 de dezembro de 2023), se referem a permutas por unidades imobiliárias a serem construídas e R\$373.539 (R\$478.665 em 31 de dezembro de 2023) se referem à participação no recebimento da comercialização dos respectivos empreendimentos. Em 31 de dezembro de 2024 o montante de R\$165.660 refere-se a transações com partes relacionadas (R\$165.660 em 31 de dezembro de 2023).

24. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO DE NEGÓCIOS

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

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	Incorporação	Condomínio de lotes	Total
Receita bruta operacional	802.684	298.971	1.101.655
Deduções da receita bruta	(64.952)	(7.711)	(72.663)
Receita líquida operacional	737.732	291.260	1.028.992
Custo incorrido das vendas realizadas	(594.469)	(211.048)	(805.517)
Lucro bruto	143.263	80.212	223.475
Despesas comerciais	(54.630)	(11.009)	(65.639)
Lucro bruto líquido de despesas comerciais	88.633	69.203	157.836
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023	Incorporação	Condomínio de lotes	Total
Receita bruta operacional	1.072.944	171.648	1.244.592
Deduções da receita bruta	(56.405)	(4.478)	(60.883)
Receita líquida operacional	1.016.539	167.170	1.183.709
Custo incorrido das vendas realizadas	(798.198)	(141.764)	(939.962)
Lucro bruto	218.341	25.406	243.747
Despesas comerciais	(65.834)	(13.377)	(79.211)
Lucro bruto líquido de despesas comerciais	152.507	12.029	164.536

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

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Lucro bruto das despesas comerciais	157.851	164.536
Despesas administrativas	(77.403)	(67.872)
Resultado financeiro, líquidas	86.929	85.622
Provisões e outras despesas, líquidas	(2.913)	50
Imposto de renda e contribuição social	(27.616)	(30.387)
Lucro líquido	136.848	151.949

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

		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023
Caixa disponível		238.479	151.449
Segmento: Incorporação		1.880.871	1.879.671
Segmento: Condomínio de lotes		475.345	390.253
Ativo total, conforme balanço patrimonial		2.594.695	2.421.373

		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023
Segmento: Incorporação		979.122	888.072
Segmento: Condomínio de lotes		247.606	208.597
Passivo total, conforme balanço patrimonial		1.226.728	1.096.669

25. EVENTOS SUBSEQUENTES

1) Conforme fatos relevantes divulgados em 11 de dezembro de 2024 e 15 de janeiro de 2025, foi aprovada a redução do capital social da Companhia, no valor de R\$150.000 (cento e cinquenta milhões de reais), por considerá-lo excessivo, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações, sem cancelamento de ações, mediante restituição em dinheiro aos acionistas proporcionalmente às suas participações acionárias, e sem o cancelamento de quaisquer ações representativas do capital social da Companhia ("Redução de Capital").

A Companhia informa que em 17 de março de 2025 se encerrou o prazo legal de 60 (sessenta) dias para oposição de credores à Redução de Capital e que não houve oposição. Os acionistas titulares de ações da Companhia na data de 18 de março de 2025 ("Data de Corte") tiveram direito ao recebimento da restituição de capital. Dessa forma, as ações de emissão da Companhia passarão a ser negociadas ex-direitos da Redução de Capital a partir de 19 de março de 2025.

A Companhia informa que a restituição será paga à vista no dia 28 de março de 2025, observados os procedimentos de liquidação estabelecidos pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") e pela instituição financeira escrituradora das ações emitidas pela Companhia, o BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM ("Escriturador"), conforme o caso.

2) Conforme fato relevante divulgado em 29 de janeiro de 2025, a Companhia dará início à atuação no mercado imobiliário na capital do Estado de São Paulo, em parceria com a Even Construtora e Incorporadora S.A., inscrita no CNPJ nº 43.470.988/0001-65 ("Even" – B3: EVEN3), por meio de um projeto imobiliário com participação da Companhia de 25%.

3) Reoneração da folha de pagamento: Até dezembro de 2024, a Melnick, optante pela desoneração da folha de pagamento, realizava recolhimento sobre a receita bruta, com alíquota de 4,5% em substituição à contribuição de 20% sobre a despesa folha de pagamento.

A partir de 2025, com o início da vigência das alterações trazidas pela Lei nº 14.973/2024 o recolhimento será proporcional sobre a receita bruta e a folha de pagamento. A sistemática estabelecida considera um regime de transição para o retorno da tributação sobre a folha de pagamento, permitindo que as empresas recolham gradualmente as contribuições sobre as remunerações de seus empregados entre 2025 e 2027.

As alíquotas sobre a receita bruta serão de 3,6% para 2025, 2,7% para 2026, 1,8% para 2027 e zero a partir de 2028. Já a contribuição sobre a folha de pagamento terá as alíquotas de 5% para 2025, 10% para 2026, 15% para 2027 e 20% a partir de 2028.



Relatório da Administração – 2024

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

Nós somos a Melnick

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

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

Em constante evolução com o mercado imobiliário.

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

NOSSOS NÚMEROS

200

Torres Construídas

1.5 milhão

de m² construídos

10 mil

Unidades Entregues

O Mais Alto Padrão de Qualidade.

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



Empreendimento Casa Vista



Mensagem da Administração

É com satisfação que apresentamos os resultados da Melnick do ano de 2024.

Lançamos no 4T2024 quatro empreendimentos, totalizando um VGV de R\$ 520,5 milhões (R\$ 251,0 milhões % Melnick), com uma VSO de 61%. No ano de 2024 foram lançados 10 empreendimentos, totalizando um VGV de R\$ 1,5 bilhão (R\$ 1,1 bilhão % Melnick) um crescimento de 28% em relação ao volume total lançado no ano de 2023 e de 49% no % Melnick.

Encerramos o 4T24 com R\$ 1,3 bilhão de VGV (% Melnick) em estoque. Do estoque concluído, que representa R\$ 295,2 milhões, R\$ 92,3 milhões, ou 31%, estão alugados. Nosso modelo de locação permite ao cliente converter as parcelas de aluguel pagas em desconto para aquisição do imóvel, durante os primeiros 18 meses do contrato. Na média, 33% dos nossos clientes convertem suas locações em compra efetiva do imóvel.

Estamos bastante satisfeitos com o desempenho das vendas líquidas, que totalizaram R\$ 236,1 milhões (% Melnick) no 4T2024 e, no ano de 2024, mesmo com um segundo trimestre atípico devido das fortes cheias ocorridas no estado, as vendas líquidas totalizaram R\$ 837,0 milhões (% Melnick), sendo que a parcela de vendas de estoques totalizou R\$ 345 milhões.

Atualmente temos R\$ 2,9 Bilhões de VGV (% Melnick) em landbank, compostos por 30 terrenos ou fases, sendo que 14% do nosso landbank já possui projeto aprovado com VGV potencial de R\$ 414 milhões (% Melnick).

No trimestre entregamos 5 empreendimentos totalizando um VGV de R\$ 743,7 milhões (R\$ 510,9 milhões % Melnick) e no ano foram entregues 7 empreendimentos, totalizando um VGV de R\$ 893,1 milhões (R\$ 627,5 milhões % Melnick).

A Receita líquida do trimestre totalizou R\$ 397,5 milhões, aproximadamente e, cerca de R\$ 1,02 bilhão no ano de 2024. Nosso Lucro Bruto totalizou R\$ 96,5 milhões no trimestre com margem bruta ajustada de 26,5% e R\$ 223,5 milhões no ano de 2024. O Lucro líquido totalizou, aproximadamente, R\$ 34,2 milhões no trimestre com margem líquida antes da participação dos minoritários de 16,6% e R\$ 71,4 milhões no ano.

Possuímos uma sólida posição de caixa de R\$ 464,8 milhões e um caixa líquido de R\$ 104,5 milhões, mesmo após o pagamento de dividendos. O caixa líquido atualmente representa 8,6% do patrimônio líquido. Em nossa estrutura de capital, não possuímos dívida corporativa e a dívida está 98,4% concentrada em contratos de SFH. No ano de 2024, pagamos R\$ 41,4 milhões de dividendos demonstrando a competência e solidez de nosso caixa e estrutura de capital.

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



Desempenho Operacional

Lançamentos

No quarto trimestre de 2024, foram realizados quatro lançamentos no total de R\$ 521 milhões de VGV bruto (R\$ 251 milhões % Melnick). No ano de 2024, os lançamentos representam um total de R\$ 1,5 bilhão de VGV bruto (R\$ 1,1 bilhão no % Melnick), representando um crescimento de 49% (% Melnick) em relação ao mesmo período do ano anterior. Destacamos que os lançamentos do ano de 2024, representam um crescimento de 28% em relação ao volume lançado em 2023.

Vendas brutas, líquidas e VSOs

No quarto trimestre de 2024, as vendas brutas e líquidas foram de, respectivamente, R\$ 285 milhões e R\$ 236 milhões (% Melnick). No ano de 2024, as vendas brutas e líquidas foram de, respectivamente, R\$ 988 milhões e R\$ 837 milhões (% Melnick), representando um crescimento de 3% das vendas líquidas em relação ao mesmo período do ano anterior. Neste trimestre as VSO de lançamento foi de 61%, a média foi de 15% e a VSO de estoque foi de 6%.

Estoque

Encerramos o quarto trimestre de 2024 com R\$ 1.337,2 milhões em estoques (% Melnick). Do total do estoque, 78% se referem a unidades em construção e 22% a unidades concluídas. Segregamos o estoque pronto em dois grupos, estoque pronto de comercialização que representa 69% do estoque concluído, que depende de iniciativas e de esforço comercial para comercialização e em estoque de locação que representa 31% 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.



Desempenho Operacional

Landbank

O landbank encerrou o quarto trimestre de 2024 com R\$ 4,5 bilhões de VGV total sendo destes, R\$ 2,9 bilhões em VGV potencial (% Melnick), sendo que R\$ 414 milhões em projetos já aprovados, correspondentes a 14% do landbank.

Entregas e execução de empreendimentos

No quarto trimestre de 2024, foram entregues cinco empreendimentos, totalizando R\$ 743,7 milhões de VGV bruto (R\$ 510,9 milhões no % Melnick) e 784 unidades. No ano foram entregues 7 empreendimentos, totalizando R\$ 893,1 milhões de VGV bruto (R\$ 627,5 milhões no % Melnick) e 1.001 unidades. Em 31 de dezembro de 2024 a Companhia possuía 28 canteiros ativos sendo 19 da incorporadora, 6 da urbanizadora e 3 da marca open.

Repasse e recebimento

No quarto trimestre de 2024, o total de recebimento de clientes foi de R\$ 242 milhões, dos quais R\$ 137 milhões ou 57% referentes as unidades em construção e R\$ 106 milhões ou 44% referentes as unidades concluídas. No ano de 2024, o total de recebimento de clientes foi de R\$ 914 milhões, dos quais R\$ 624 milhões ou 68% referentes as unidades em construção e R\$ 291 milhões ou 32% referentes as unidades concluídas.



Desempenho Econômico Financeiro

Receita líquida

No quarto trimestre de 2024, obtivemos uma receita operacional líquida de R\$ 397 milhões, apresentando um crescimento de 3% em relação ao quarto trimestre de 2023. No ano de 2024 a receita líquida operacional totalizou R\$ 1,02 bilhão, apresentando uma redução de 13% em relação à 2023.

Lucro bruto e margem bruta

No quarto trimestre o lucro bruto foi de R\$ 97 milhões e a margem bruta foi de 26,5%, expurgando os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo. No ano de 2024 o lucro bruto apresenta uma redução de 9% e a margem bruta um crescimento de 2 p.p. comparados ao mesmo período do ano anterior.



Desempenho Econômico Financeiro

Despesas comerciais, gerais e administrativas e outras despesas

No quarto trimestre de 2024, as despesas operacionais totalizaram R\$ 45,5 milhões. No trimestre as despesas comerciais totalizaram R\$ 19,3 milhões ou 42,4% das despesas operacionais, as despesas administrativas totalizaram R\$ 24,8 milhões ou 54,5% das despesas operacionais e a rubrica de outras despesas líquidas totalizou R\$ 1,4 milhões ou 3,1% das despesas operacionais. No ano de 2024, as despesas operacionais totalizaram R\$ 157,3 milhões. As despesas comerciais totalizaram R\$ 65,6 milhões ou 41,7% das despesas operacionais, as despesas administrativas totalizaram R\$ 77,4 milhões ou 49,2% das despesas operacionais e a rubrica de outras despesas líquidas totalizou R\$ 14,3 milhões ou 9,1% das despesas operacionais.

Resultado financeiro

Encerramos o quarto trimestre de 2024 com resultado financeiro positivo em R\$ 12,5 milhões. No ano de 2024, o resultado financeiro positivo foi de R\$ 54,2 milhões.

EBITDA

No quarto trimestre de 2024, o EBITDA da Companhia alcançou R\$ 64,5 milhões, e a margem EBITDA atingiu 16,2%, expurgando os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo. O EBITDA no quarto trimestre apresentou uma redução de -10,5% em relação ao quarto trimestre de 2023. No ano de 2024 o EBITDA alcançou R\$ 114,3 milhões, e a margem EBITDA atingiu 11,1%, expurgando os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo.

Lucro líquido e margem líquida

No quarto trimestre de 2024 o lucro líquido foi de R\$ 34,2 milhões e a margem líquida antes dos minoritários foi de 16,6%. No ano de 2024 o lucro líquido foi de R\$ 71,4 milhões e a margem líquida antes dos minoritários foi de 13,3%.



Liquidez e Endividamento

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

Índices de liquidez

O índice de liquidez geral e corrente da Companhia, em 31 de dezembro de 2024, era de 2,1x e 2,9x, respectivamente.

Caixa e equivalentes de caixa e valores mobiliários

Ao final do quarto trimestre de 2024, a posição de Caixa da Companhia, incluindo títulos e valores mobiliários, era de R\$ 464,8 milhões, representando um crescimento de 16% em relação ao quarto trimestre de 2023.

Contas a receber

Encerramos o quarto trimestre de 2024 com saldo de Contas a Receber totalizando R\$ 1,99 bilhão dos quais, R\$ 1,92 bilhão estão a vencer. O Contas a Receber de unidades concluídas encerrou o quarto trimestre de 2024 totalizando R\$ 399,6 milhões após a provisão para distratos de R\$ 20,9 milhões.

Endividamento

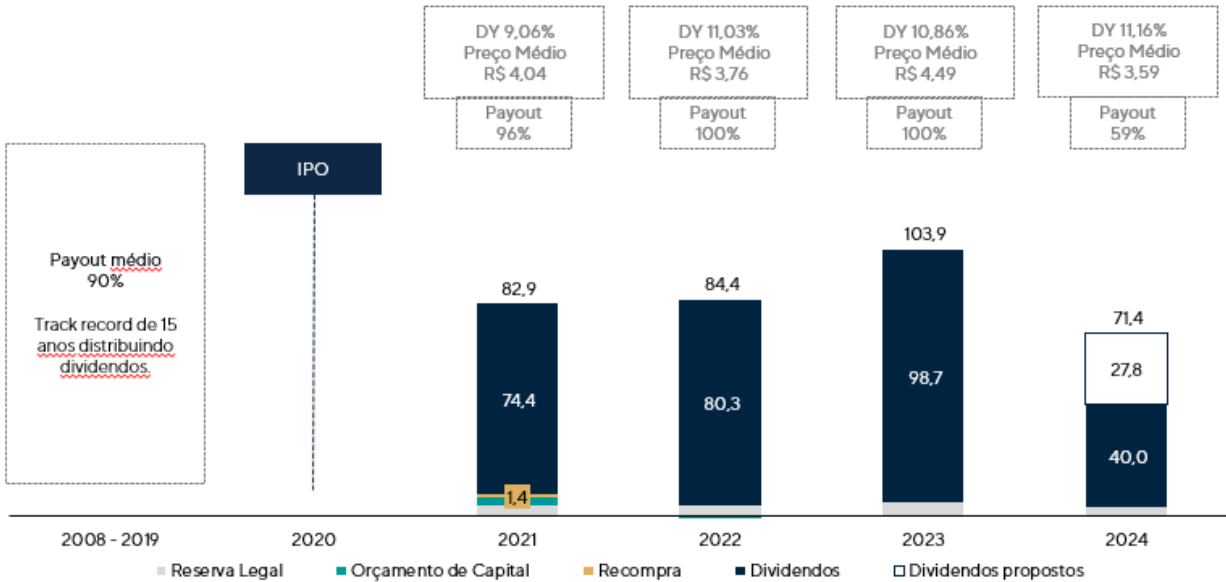
Com dívida bruta de R\$ 360 milhões dos quais 35% estão classificados a curto prazo 65% a longo prazo. A companhia registrou ao final do quarto trimestre, uma posição de caixa e equivalentes de R\$ 464,8 milhões, e, um saldo de caixa líquido positivo de R\$ 104,5 milhões.

Remuneração aos acionistas

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

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

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





Câmara de Arbitragem

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



Relacionamento com Auditores Independentes

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/2003 e ao Ofício Circular SNC/SEP nº 01/2007, a Companhia informa que os auditores independentes (Deloitte Auditores Independentes S/S Ltda, “Deloitte”) foram contratados apenas para realização dos serviços de auditoria externa sobre as demonstrações Financeiras individuais e consolidadas de 2024 de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e Normas Internacionais de Relatório Financeiro (“IFRS”) ; e revisão das informações contábeis intermediárias trimestrais de acordo com as normas brasileiras e internacionais. A Companhia não contratou nenhum outro trabalho não relacionado à auditoria até 31 de dezembro 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 dezembro 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 com os auditores independentes para exercício de 31 de dezembro de 2024 foi de R\$ 408 mil.

melnick

Parecer do conselho fiscal

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, 20 de março de 2025

Juliano Melnick
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

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 Demonstrações Financeiras Padronizadas relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 da Melnick Desenvolvimento Imobiliários S.A. e suas Controladas.

Porto Alegre, 20 de março de 2025

Juliano Melnick
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores

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 Demonstrações Financeiras Padronizadas relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 da Melnick Desenvolvimento Imobiliários S.A. e suas Controladas.

Porto Alegre, 20 de março de 2025

Juliano Melnick
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta
CNPJ/ME nº 12.181.987/0001-77
NIRE 43300052885

RELATÓRIO ANUAL DO COMITÊ DE AUDITORIA
Exercício Social findo em 31 de dezembro de 2024

1. INTRODUÇÃO:

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

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

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

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

1.4 Período do Relatório: Este relatório compreende o período de 10 de abril de 2024 (reunião posterior a reunião que apreciou as demonstrações financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2023) até a reunião que apreciou as demonstrações financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, ocorrida em 10 de março de 2025.

2. ATIVIDADES DO COMITÊ NO PERÍODO:

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

Companhia; e (b) mensalmente, com o responsável pela área de Compliance, objetivando acompanhar as atividades relacionadas com o Canal de Denúncias e suas investigações, Comunicações ao COAF e cumprimento de Leis e Regulamentos, incluindo o acompanhamento dos processos administrativos e judiciais em andamento.

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

No que se refere aos temas discutidos, destacamos:

- A análise das demonstrações financeiras intermediárias de 31 de março, 30 de junho e 30 de setembro de 2024, bem como do exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, que foram também discutidas com representantes da área de controladoria e com o Diretor Financeiro, responsáveis pela preparação das demonstrações financeiras e com os auditores independentes, previamente à sua divulgação ao mercado;
- Atividades desempenhadas pela Auditoria Interna, com a análise e aprovação do Plano Anual e correspondente orçamento, bem como o acompanhamento das auditorias realizadas no período e discussão das recomendações de aprimoramento, além do acompanhamento da implementação, pela administração da Companhia, dos planos de ação correspondentes;
- Acompanhamento da elaboração do Plano de Continuidade dos Negócios;
- Monitoramento das ações de cyber segurança, gestão e segurança de dados;
- Acompanhamento recorrente do Canal de denúncias, investigações e suas consequências junto a área de Compliance, com detalhamento daquelas que porventura estivessem relacionadas com fraudes;
- Acompanhamento recorrente do processo de identificação e reporte de casos ao COAF junto a área de Compliance;
- Acompanhamento do processo de gestão de riscos e discussão do mapa de riscos e controles correspondentes;
- Discussão do planejamento dos trabalhos anuais considerando as atividades de Compliance, Gestão de Riscos e Controles Internos para o ano de 2025;
- Acompanhamento recorrente junto ao Jurídico referente a processos em andamento e de riscos relacionados com a interpretação de Leis e Regulamentos;
- Acompanhamento junto a área de Governança referente a Aderência ao Código Brasileiro de Governança Corporativa (Pratique ou Explique), Aderência ao Novo Regulamento do Novo Mercado e preenchimento do Formulário de Referência;
- Acompanhamento e discussão de assuntos relacionados a Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD), bem como planos de ação relacionados a melhorias no processo para adequação à Lei; e
- Acompanhamento e discussão de assuntos relacionados a ESG, bem como planos de ação relacionados com os requerimentos de divulgação do Relatório de Sustentabilidade trazidas pela Resolução CVM 193/2023.

3. CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES:

Referente às Informações Financeiras Trimestrais – ITRs em 31 de março, 30 de junho e em 30 de setembro de 2024 e às demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, acompanhamos o processo preparação e de auditoria pelos auditores independentes e:

- Não houveram questões que pudessem prejudicar a independência dos auditores independentes para a emissão de seus de revisão sobre as ITRs e de asseguaração razoável sobre as demonstrações financeiras do exercício social;
- Não houveram desacordos entre a administração e os auditores independentes sobre a elaboração das demonstrações financeiras que não tivessem sido devidamente esclarecidos;
- Não houveram restrições ao acesso a documentos e informações pelos auditores independentes para a realização dos seus trabalhos.
- Não existem ajustes sugeridos pelos auditores independentes que não tenham sido refletidos nas demonstrações financeiras; e
- Os auditores independentes emitiram os relatórios de revisão das ITRs e do relatório sobre o exame de auditoria das demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024, sem ressalvas.

Dessa forma, o Comitê de Auditoria recomendou ao Conselho de Administração, no decorrer do exercício, a aprovação da divulgação Informações Financeiras Trimestrais – ITRs e das Demonstrações Financeiras correspondente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 e o correspondente arquivamento no site da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, bem como o encaminhamento das demonstrações financeiras correspondente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 para deliberação pelos acionistas em Assembleia Geral Ordinária.

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

- Plano de trabalho e orçamento do Comitê de Auditoria para 2025, compreendendo o Plano Anual da Auditoria Interna;
- Principais aspectos observados pela auditoria interna e suas recomendações;
- Ética e Compliance – aprimoramento de determinados processos do Canal Denúncias e reporte trimestral das atividades da área de Compliance, incluindo treinamentos e ações de comunicação;
- Gestão de Riscos – reporte do acompanhamento dos riscos críticos e significativos da Matriz de Riscos.

Porto Alegre, 19 de março de 2025

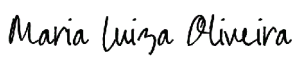
Comitê de Auditoria:

Assinado por:

 EB5BD02535FE47D...
 Milton Melnick
 Presidente do Conselho de Administração

Assinado por:

 FB43182451924D2...
 Clovis Antonio Pereira Pinto
 Coordenador e Especialista

DocuSigned by:

 3B3DD6653CBE46F...
 MARIA LUIZA dos Anjos Oliveira
 Conselheira Independente – Suplente