

continuação

c) Principais informações das participações societárias em controladas:

Nome	Participação (%)		Valor da Participação		Equivalência		Lucro Líquido	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Point da Figueira Empreendimentos Imobiliários S.A.	25%	25%	896	1.064	(1.68)	331	(571)	1.323
Melnick Even Apus Empreendimento Imobiliário Ltda.	86%	86%	4.558	5.331	(7.93)	9.405	9.338	10.988
SPE Melnick Marcelo Dias Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	13.311	7.033	5.339	7.433	5.339	7.433
Melnick Even Urucum Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	11.747	31.802	1.636	16.840	1.636	16.840
Melnick Even Biribá Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	379	1.165	(496)	73	(496)	73
Melnick Even Andiroba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	26.913	21.426	13.487	11.069	13.487	11.069
Melnick Even Jaborandi Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	20.380	10.533	5.450	10.820	5.450	10.820
Melnick Even Cambuí Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	4.113	4.185	(73)	(87)	(73)	(87)
Melnick Even Guaritá Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	9.658	8.526	4.931	9.089	4.931	9.089
Melnick Even Aurora Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	877	3.452	1.575	5.381	1.575	5.381
Prian Participações S.A.	100%	100%	(14.824)	-	(15.675)	(9.564)	(15.675)	(9.564)
Melnick Even Aquarius Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	11.477	12.300	9.175	6.741	9.175	6.741
Melnick Even Crux Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	10.103	9.589	5.795	1.380	5.795	1.380
Melnick Even Lynx Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	8.176	10.600	5.076	4.185	5.076	4.185
Melnick Even Scorpius Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	10.302	8.060	4.242	5.800	4.242	5.800
Melnick Arcádia Urbanizadora S.A.	50%	50%	46.826	43.069	7.201	16.710	14.402	33.419
Melnick Even Cepheus Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	2.626	2.337	-	2.483	3.639	2.483
Melnick Even Octans Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	(3.796)	-	10.003	(13.926)	10.003	(13.926)
Melnick Even Pavo Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	4.587	1.689	2.777	(1)	2.777	(1)
Melnick Aries Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	7.307	8.318	(1.033)	(1.033)	(1.033)	(1.033)
Melnick Even Hematta Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	111	727	(817)	522	(817)	522
Melnick Even Safira Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	7.544	7.606	188	408	188	408
Canoas Coral Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	16.041	18.527	1.814	4.305	1.814	4.305
Melnick Even Diamante Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	4.535	3.676	2	2	2	2
Melnick Even Água Marinha Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	3.124	2.514	(186)	(3.080)	(186)	(3.080)
Melnick Even Zuchhan Campos Sales Empreend Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	2.445	2.022	323	218	323	218
Melnick Even Berilo Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	3.846	8.897	(902)	(1.991)	(902)	(1.991)
Melnick Even Jaspé Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	1.631	2.257	175	188	175	188
Melnick Even Madreperola Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	2.097	5.321	97	316	97	316
Melnick Even Marmore Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	6.564	11.233	941	308	941	308
Melnick Even Peridoto Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	1.983	4.469	(786)	472	(786)	472
Melnick Even Brita Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	2.108	2.395	(387)	106	(387)	106
Melnick Even Opala Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	11.813	25.670	(3.591)	1.468	(3.591)	1.468
Melnick Even Jacarandá Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	33	258	(90)	16	(90)	16
Melnick Even Figueira Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	4.226	4.021	795	652	795	652
Melnick Even Castanheira Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	26.923	63.047	(5.894)	11.138	(5.894)	11.138
Melnick Even Cerejeira Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	902	951	(78)	550	(78)	550
Melnick Even Acácia Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	21.907	33.283	1.974	530	1.974	530
Melnick Even Ipê Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	49.755	56.003	(831)	(4.842)	(831)	(4.842)
Melnick Even Angico Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	11.183	17.062	4.221	4.241	4.221	4.241
Melnick Even Urbanizadora Ltda.	60%	60%	90.199	103.026	(1.629)	16.971	(1.629)	28.285
Melnick Even Pinheiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	10.201	6.856	(1.914)	9.694	(1.914)	9.694
Melnick Even Mangueira Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	4.843	5.129	(368)	(1.719)	(368)	(1.719)
Melnick Even Pinus Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	5.979	7.237	(2.179)	(248)	(2.179)	(248)
Melnick Even Parreira Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	960	1.489	361	(209)	361	(209)
Melnick Even Araçá Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	613	2.100	313	(2)	313	(2)
Melnick Even Ingá Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	850	543	646	807	646	807
Melnick Even Platano Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	12.685	10.519	5.166	5.490	5.166	5.490
Melnick Even Carvalho Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	11.030	10.623	2.906	2.027	2.906	2.027
Melnick Even Limoeiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	56.747	43.754	2.918	(8.267)	2.918	(8.267)
Melnick Even Cedro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	73.367	86.139	13.228	6.950	13.228	6.950
Melnick Even Coqueiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	34.593	37.094	24.554	7.641	24.554	7.610
Themis Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	11.747	(30)	(6.314)	(30)	(6.314)	(30)
Melnick Leo Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	9.803	(972)	10.702	(972)	10.702	(972)
Apolo Empreendimento Imobiliário Ltda.	65%	100%	6.616	(121)	4.082	(121)	6.280	(121)
Athena Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	5.617	4.584	4	-	4	-
Melnick Hercules Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	5.484	(2.703)	(5.425)	(2.757)	(5.425)	(2.757)
MEGC Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	5.347	5.331	1	1	1	1
Melnick Even Gemini Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	3.129	(348)	3.477	(773)	3.477	(773)
Melnick Even Jequitibá Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	1.483	(1.041)	3.803	(574)	3.803	(574)
Melnick Even Angelim Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	1.466	1.921	45	67	45	67
Melnick Even Cajuero Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	973	(14)	(133)	(15)	(133)	(15)
Melnick Even Canela Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	818	2.198	173	458	173	458
Melnick Even Granada Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	(699)	(340)	(559)	(153)	(559)	(153)
Otto Tecnologia e Desenvolvimento de Software Ltda.	100%	100%	(894)	(856)	(1.058)	(1.124)	(1.058)	(1.124)
Melnick Even Honoré Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	(1.989)	14	(2.003)	(3)	(2.003)	(3)
Melnick Even Sagittarius Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	(5.896)	(3.061)	(3.614)	(3.034)	(3.614)	(3.034)
Eixo-M Engenharia Ltda.	100%	100%	(2.407)	(375)	(2.152)	(227)	(2.152)	(227)
Outras investidas (i)	-	-	2.756	(16.073)	(5.084)	(1.224)	(5.548)	(1.231)
Em sociedades controladas	-	-	699.808	763.401	107.947	127.052	117.724	157.512
Em sociedades não controladas	-	-	18.400	7.706	8.208	238	16.383	693
Investimentos	-	-	749.837	803.530	-	-	-	-
Provisão para perdas em sociedades controladas	-	-	(31.629)	(32.423)	-	-	-	-
Total	-	-	718.208	771.107	116.156	127.289	134.107	158.205

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

9. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS: São compromissos assumidos na compra de terrenos, objeto das incorporações imobiliárias, como assim demonstrados:

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Contas a pagar em moeda corrente, sujeitas a:		
Varição do INCC - permuta financeira	147.382	66.503
Varição do INCC	62.842	73.137
Circulante	210.224	139.640
Não circulante	68.511	66.910
O saldo a pagar das operações de permuta financeira é inicialmente estabelecido com base em percentual fixado contratualmente sobre a estimativa do valor das vendas das unidades do empreendimento e ajustado ao efetivo valor a ser liquidado na medida em que ocorrem as vendas das unidades do empreendimento realizado no terreno. O pagamento é realizado por ocasião do recebimento das vendas das referidas unidades, estando sujeitas a variação da estimativa de preço e o valor efetivo das vendas, bem como do INCC entre a data da venda até a conclusão da construção do empreendimento.		
A movimentação das contas a pagar por aquisição de imóveis pode ser demonstrada como segue:		
	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Saldo inicial	139.640	91.719
Aquisições ocorridas	142.494	171.465
Atualização do principal	6.991	14.046
Pagamento do principal	(78.901)	(137.590)
Saldo final	210.224	139.640
Os montantes têm a seguinte composição, por ano previsto para pagamento:		
	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
2023	-	66.910
2024	68.511	32.163
2025	46.388	22.402
2026	37.280	4.549
2027	13.171	13.616
2028 em diante	44.874	-
	210.224	139.640

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Poupança + 2,55% a 3,15% a.a. e TR (Taxa Referencial) + 6,90% a 8,75% a.a. e CDI + 2,56% (crédito imobiliário)	278.000	163.664
IPCA + 12% a.a. (desconto de recebíveis)	7.259	1.335
Circulante	285.259	164.999
Não circulante	145.523	46.358
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. <b>Garantias e avais:</b> Os empréstimos e financiamentos são garantidos por imóveis destinados a venda concluídos e em construção (nota 7), no montante de R\$125.352 (R\$326.750 saldo em 31 de dezembro de 2022).		
Movimentação dos empréstimos e financiamentos		
	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Saldo inicial	164.999	12.434
Captações	222.292	175.726
Juros	25.301	10.134
Pagamento de principal	(107.132)	(23.266)
Pagamento de juros	(20.201)	(10.029)
Saldo final	285.259	164.999
Composição por ano de vencimento:		
	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
2023	-	46.358
2024	145.523	78.721
2025	113.519	39.920
2026 em diante	26.217	-
	285.259	164.999

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

11. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES: Os adiantamentos de clientes estão assim demonstrados:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Contratos de permuta	-	486.797	816.767	816.767
Recarga apropriada	-	(323.053)	(486.792)	(486.792)
Permutas a apropriar (i)	-	163.744	329.969	329.969
Valores recebidos por adiantamento de clientes (ii) (nota 6)	-	-	137.441	176.764
Valores recebidos de adiantamentos de contratos	681	1.085	13.146	5.760
Circulante	681	1.085	314.331	512.493
Não circulante	-	-	235.536	343.114
	-	-	78.795	169.379
(i) Corresponde ao saldo da receita a apropriar das unidades em construção a serem dadas em permuta pelos terrenos onde estão sendo desenvolvidos empreendimentos imobiliários. Os critérios de apropriação são os mesmos aplicados para o resultado de incorporação imobiliária em seu todo. Em garantia da entrega das unidades, objeto da permuta, foi firmado termo de confissão de dívida, garantido por fiança bancária. (ii) Quando as parcelas recebidas excedem a receita apropriada, a diferença é classificada como adiantamento de clientes. 12. PROVISÕES				

(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 constata substancialmente, na participação em outras sociedades, não foi determinado crédito tributário sobre: (i) A totalidade do saldo acumulado de prejuízos fiscais e bases de cálculo negativas da contribuição social; (ii) O saldo de despesas não dedutíveis temporariamente na determinação do lucro tributável; As bases de cálculo em relação aos tópicos acima são como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Créditos de prejuízos fiscais	60.829	39.486	105.461	67.364
Despesas temporariamente não dedutíveis	20.690	24.448	20.021	22.552
Prejuízo fiscal	81.519	63.93		