

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	
	01/01/2023	01/01/2022	01/01/2023	01/01/2022
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Terrenos	-	-	(507.115)	(427.121)
Obra	-	-	(342.656)	(288.605)
Incorporação	-	-	(42.899)	(36.132)
Manutenção em garantia	-	-	(6.777)	(5.708)
Gerenciamento de obras	(20.052)	(19.504)	(15.174)	(12.781)
Despesa financeira incorrida (nota 7)	-	-	(26.330)	(10.134)
Provisão (reversão) para distratos	-	-	989	(14.152)
	(20.052)	(19.504)	(939.962)	(794.633)

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

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2023	01/01/2022	01/01/2023	01/01/2022
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Benefícios a empregados (nota 16.c)	(21.217)	(15.678)	(25.878)	(19.047)
Remuneração dos administradores (nota 20.c)	(15.550)	(10.852)	(15.550)	(10.852)
Consultorias	(11.129)	(8.606)	(12.937)	(9.987)
Viagens e deslocamentos	(929)	(1.013)	(960)	(1.061)
Consumos diversos	(6.905)	(7.543)	(8.804)	(8.474)
Bônus	(2.675)	(4.090)	(3.743)	(4.724)
Despesas com vendas	(68)	(15)	(65.300)	(60.351)
Despesas com estandes de venda	-	-	(13.911)	(21.708)
Outras despesas comerciais	-	-	-	(259)
	(58.473)	(47.797)	(147.083)	(136.473)
Despesas comerciais	(68)	(15)	(79.211)	(82.328)
Despesas gerais e administrativas	(42.855)	(36.930)	(52.322)	(43.293)
Remuneração dos administradores	(15.550)	(10.852)	(15.550)	(10.852)
	(58.473)	(47.797)	(147.083)	(136.473)

c) Benefícios a empregados:

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2023	01/01/2022	01/01/2023	01/01/2022
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Salários	(15.486)	(10.320)	(17.885)	(12.858)
Encargos	(2.385)	(2.197)	(4.078)	(2.564)
Outros benefícios	(3.346)	(3.161)	(3.915)	(3.625)
	(21.217)	(15.678)	(25.878)	(19.047)

17. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2023	01/01/2022	01/01/2023	01/01/2022
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Juros	(42)	(18)	(92)	(76)
Desconto	-	-	(2.307)	(1.682)
Despesas bancárias, comissão e fiança	(126)	(34)	(2.059)	(1.138)
	(168)	(52)	(4.458)	(2.896)
Receitas financeiras	-	-	-	-
Rendimentos de aplicações financeiras	25.021	14.250	53.907	40.292
Atualização monetária das contas a receber	-	10	34.379	36.961
Outras receitas financeiras	148	160	562	473
Juros recebido	-	-	1.232	1.173
Receitas de mútuo	12.790	11.775	-	-
	37.959	26.195	90.800	78.899
Resultado financeiro	37.791	26.143	85.622	76.003

18. OUTRAS DESPESAS LÍQUIDAS

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2023	01/01/2022	01/01/2023	01/01/2022
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Despesas manutenção de obras	(6.999)	(6.451)	-	-
Outras receitas e despesas operacionais	(3.254)	(7.01)	(1.468)	(4.689)
	(10.253)	(7.152)	(1.468)	(4.689)

Data da transação	Duração	Taxa de juros ou correção	Empresa	Conta no Balanço Patrimonial	Saldo em 31/12/2023	Saldo em 31/12/2022
Transações efetivadas em exercícios 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	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	55.116
Pré-estados de serviços - Arquitetura						
Aluguel da sede						
	Indeterminado	-	SPes	Custo dos imóveis vendidos	-	241
Compra de apartamento						
	Indeterminado	IGP-M	Melnick Desenvolvimento	Direito de uso	-	399
	Quitado	INCC	Melnick Even Crux	Receita de vendas	5.055	16
Total					130.163	85.160
Transações efetivadas no período						
Contrato de Mútuo						
19/06/2023	Concluído	1% a.m. + INCC	Melnick Even Hercules	Partes relacionadas	36.912	36.912
Investimento - Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI						
07/10/2022	Mensal - até 4 a 9 anos	10% + IPCA e 9% a.a. + INCC	Melnick Desenvolvimento	Títulos e valores mobiliários	13.000	8.440
Compra de apartamento						
27/03/2023	Quitado	INCC	Melnick Even Octans	Receita de vendas	16.244	-
Total					66.156	45.351

c) Remuneração da Administração: O pessoal-chave da Administração inclui os Conselheiros e Diretores. Em Assembleia Geral Ordinária realizada em 28 de abril de 2023, foi aprovada a verba anual global dos administradores da Companhia de até R\$19.389 (R\$11.700 em 2022), incluindo bônus, para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2023. As despesas apropriadas, incluindo bônus, estão demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2023	01/01/2022	01/01/2023	01/01/2022
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Salários	7.319	5.514	7.319	5.514
Salários	7.246	5.446	7.246	5.446
Benefícios	73	68	73	68
Bônus	8.231	5.338	8.231	5.338
Incentivos a curto prazo	484	2.156	484	2.156
Incentivos a longo prazo (i)	7.747	3.182	7.747	3.182
	15.550	10.852	15.550	10.852

(i) A despesa de IP de corresponde ao Plano de Opção de Ações de R\$5.606 distribuído em R\$5.349 corresponde a parcela conversível em ações e R\$257 a ser pago em caixa.

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.

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	
	01/01/2023	01/01/2022	01/01/2023	01/01/2022
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	103.885	84.378	182.336	148.751
Alíquota - 34%	(35.321)	(28.689)	(61.994)	(50.575)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	39.493	43.278	2.700	(192)
Efeito sobre adições	5.724	(2.128)	(2.183)	(6.957)
Efeito no resultado de controladas entre a tributação pelo lucro real e a tributação pelo lucro presumido/ regime especial de tributação	-	-	47.480	47.026
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais (i)	(9.896)	(12.461)	(16.390)	(12.461)
	(9.896)	(12.461)	(16.390)	(12.461)
Despesa de imposto de renda e contribuição social - corrente	-	-	(25.367)	(22.403)
Despesa de imposto de renda e contribuição social - diferido	-	-	(5.020)	(755)
Total	-	-	(30.387)	(23.158)

(i) A controladora adota o sistema de apuração pelo lucro real e não registra os créditos tributários em virtude de nao ser provável, neste momento, a geração de lucros tributáveis futuros.

20. PARTES RELACIONADAS: a) Saldos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Adiantamento para futuro investimento (i)	102.006	114.851	-	-
Sociedades controladas	153	663	674	663
Sociedades controladas em conjunto	102.159	115.514	674	663

Mútuos com partes relacionadas (ii)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Sociedades controladas	69.213	116.947	-	-
Sociedades controladas em conjunto	69.213	116.947	-	-

Débitos com redução de capital (iii)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Sociedades controladas	66.598	6.450	-	-
Sociedades controladas em conjunto	66.598	6.450	-	-

Outras partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Não circulante:	-	-	-	-
Partes relacionadas	238.079	240.425	896	899

(i) Adiantamentos para futuros investimentos: Não existem termos fixados de conversão dos adiantamentos para futuro aumento de capital em cotas que considerem um valor fixo de adiantamento por uma quantidade fixa de cotas, motivo pelo qual os saldos estão classificados como ativo financeiro no ativo não circulante. (ii) Mútuos com partes relacionadas: Os mútuos imobiliários são destinados principalmente para viabilizar a fase inicial dos empreendimentos, possuem correção monetária de CDI + 1% a.a., com prazo estabelecido de 12 meses. (iii) Débitos com redução de capital: Os débitos com redução de capital referem-se as movimentações financeiras ainda não ocorridas e com as devidas formalizações dos atos societários correspondentes.

Passivo

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Aluguéis a pagar	129	1.167	129	1.167

Mútuos com partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Sociedades controladas	5.896	6.680	-	372

Outras partes relacionadas (a)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Circulante:	-	-	43.277	-
Partes relacionadas	6.025	7.847	43.406	1.539

(i) Referem-se substancialmente a mútuos com partes relacionadas na SPE Melnick Even Hércules, realizadas entre 19 de junho de 2023 e 28 de julho de 2023, com vencimento em até 12 meses, atualização de INCC + 1% a.m. e serão pagos mediante compensação com créditos advindo de operações de vendas de unidades imobiliárias de empreendimento a ser lançado. Os mutuantes poderão exigir o pagamento dos mútuos caso não seja levado a registro o Memorial de Incorporação do empreendimento no prazo de 12 (doze) meses contados da assinatura do contrato.

Data da transação	Duração	Taxa de juros ou correção	Empresa	Conta no Balanço Patrimonial	Saldo em 31/12/2023	Saldo em 31/12/2022
Transações efetivadas em exercícios 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	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	55.116
Pré-estados de serviços - Arquitetura						
Aluguel da sede						
	Indeterminado	-	SPes	Custo dos imóveis vendidos	-	241
Compra de apartamento						
	Indeterminado	IGP-M	Melnick Desenvolvimento	Direito de uso	-	399
	Quitado	INCC	Melnick Even Crux	Receita de vendas	5.055	16
Total					130.163	85.160
Transações efetivadas no período						
Contrato de Mútuo						
19/06/2023	Concluído	1% a.m. + INCC	Melnick Even Hercules	Partes relacionadas	36.912	36.912
Investimento - Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI						
07/10/2022	Mensal - até 4 a 9 anos	10% + IPCA e 9% a.a. + INCC	Melnick Desenvolvimento	Títulos e valores mobiliários	13.000	8.440
Compra de apartamento						
27/03/2023	Quitado	INCC	Melnick Even Octans	Receita de vendas	16.244	-
Total					66.156	45.351

Adicionalmente, a Companhia não efetua vendas indexadas em moeda estrangeira. (ii) Risco de fluxo de caixa: A Companhia analisa sua exposição à taxa de juros de forma dinâmica. São simulados diversos cenários, levando em consideração refinanciamento, renovação de posições existentes e financiamento. Os passivos sujeitos a taxas variáveis de juros são: (i) crédito imobiliário, o qual está sujeito à variação da TR de juros, cujo risco de volatilidade é considerado baixo pela Administração; (ii) empréstimos e financiamentos, os quais estão parcialmente sujeitos à variação do IPCA e para as quais existe uma proteção natural nas contas a receber de clientes de unidades concluídas, que estão indexadas pelo mesmo índice de atualização, minimizando impactos relacionados com o risco 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 leve 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:

	Controladora		Consolidado	
	Até 31 de dezembro de 2024	Até 31 de dezembro de 2025	A partir de 1º de janeiro de 2026	
Crédito imobiliário	138.264	113.519	26.217	-