

Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e suas Controladas

Demonstrações Financeiras
Individuais e Consolidadas
Referentes ao Exercício Findo em
31 de Dezembro de 2022 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 Diretoria 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 2022 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 o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e suas Controladas em 31 de dezembro de 2022, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“International Financial Reporting Standards - IFRS”), 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 o 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 serviço para clientes. Por favor, consulte www.deloitte.com/about para saber mais.

A Deloitte é líder global de auditoria, consultoria empresarial, assessoria financeira, gestão de riscos, consultoria tributária e serviços correlatos. Nossa rede global de firmas-membro e entidade relacionadas, presente em mais de 150 países e territórios (coletivamente, a “organização Deloitte”), atende a quatro de cada cinco organizações listadas pela Fortune Global 500®. Saiba como o cerca de 345 mil profissionais da Deloitte impactam positivamente seus clientes em www.deloitte.com.

Ênfase

Práticas contábeis aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.1 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, as demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), 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.

Desta forma, identificamos o processo e as atividades de controles desenhados e implementados pela Companhia e efetuamos procedimentos de auditoria, que incluem: (i) obtenção de estimativas do custo orçado aprovadas pelo Departamento de Engenharia e pelo Comitê estabelecido pela Companhia com tal propósito; (ii) projeções analíticas de custos orçados para os empreendimentos em construção no exercício, com base em informações históricas de custos efetivamente incorridos oriundos de empreendimentos já finalizados; (iii) testes, em base amostral, da documentação existente, com o objetivo de avaliar a razoabilidade e integridade das estimativas dos custos orçados aprovadas para os empreendimentos; (iv) testes, em base amostral, dos contratos e demais documentações existentes e do valor geral de vendas (“VGV”), contido no mapa de apropriação, base para a receita contabilizada no exercício; (v) revisões analíticas sobre as estimativas de custos incorridos e a incorrer; (vi) testes, em base amostral, da documentação suporte do custo incorrido; (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 processo de reconhecimento de receita, que nos levaram a ampliar a extensão de nossos procedimentos substantivos planejados para obtermos evidências de auditoria suficientes e adequadas. Como resultado de nossos procedimentos de auditoria, ajustes que afetariam o reconhecimento da receita foram identificados e comunicados a administração que, como parte de sua avaliação, decidiu não registrar esses ajustes por terem sido considerados imateriais.

Com base nos procedimentos de auditoria acima 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 individuais e consolidadas do valor adicionado - DVA, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da Diretoria 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 na norma brasileira NBC TG 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 nessa norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, apresentadas para fins de comparação, foram examinadas por outro auditor independente, que emitiu relatório datado de 22 de março de 2022, sem modificações.

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

A Diretoria 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 Diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A Diretoria da Companhia 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 normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), 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 Diretoria 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 Diretoria 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 Diretoria.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Diretoria, 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.

- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do Grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela direção, pela supervisão e pelo desempenho da auditoria do Grupo e, conseqüentemente, 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 conseqüências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 28 de março de 2023


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.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021
(Em milhares de reais - R\$)

ATIVOS	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
CIRCULANTES					
Caixa e equivalentes de caixa	4	910	61	16.058	16.140
Títulos e valores mobiliários	5	146.357	188.530	336.366	384.553
Contas a receber	6	-	-	419.707	451.505
Imóveis a comercializar	7	35.111	49.714	1.038.295	806.653
Demais contas a receber		17.543	3.346	33.809	30.758
		<u>199.921</u>	<u>241.651</u>	<u>1.844.235</u>	<u>1.689.609</u>
NÃO CIRCULANTES					
Títulos e valores mobiliários	5	39.484	-	270	-
Contas a receber	6	-	-	331.612	173.813
Imóveis a comercializar	7	-	-	94.962	60.076
Adiantamentos para futuros investimentos	20.a	115.514	198.355	663	2.153
Partes relacionadas	20.a	124.911	26.797	236	197
Demais contas a receber		363	349	3.868	7.049
Investimentos	8.a	803.530	730.504	12.422	4.584
Direito de uso		1.896	2.739	4.118	5.527
Imobilizado		7.287	6.854	8.486	8.244
Intangível		237	142	249	158
		<u>1.093.222</u>	<u>965.740</u>	<u>456.886</u>	<u>261.801</u>
TOTAL DOS ATIVOS		<u>1.293.143</u>	<u>1.207.391</u>	<u>2.301.121</u>	<u>1.951.410</u>

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

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021
(Em milhares de reais - R\$)

PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
CIRCULANTES					
Fornecedores		1.481	1.934	27.915	41.916
Contas a pagar por aquisição de imóveis	9	-	-	66.910	50.691
Empréstimos e financiamentos	10	-	-	46.358	6.824
Impostos e contribuições a recolher		476	3.417	8.232	10.732
Impostos e contribuições diferidos	13	-	-	13.022	8.302
Adiantamentos de clientes	11	1.085	500	343.114	414.881
Provisão para perdas em sociedades controladas	8.a	32.423	15.230	-	-
Dividendos Propostos		11.000	-	11.000	-
Provisões	12	6.209	11.881	67.587	65.786
Partes relacionadas	20.a	7.847	2.104	1.539	35.984
Demais contas a pagar		3.445	445	16.151	30.565
		<u>63.966</u>	<u>35.511</u>	<u>601.828</u>	<u>665.681</u>
NÃO CIRCULANTES					
Adiantamentos de clientes	11	-	-	169.379	-
Contas a pagar por aquisição de imóveis	9	-	-	72.730	41.028
Provisões	12	23.076	16.880	31.543	25.387
Empréstimos e financiamentos	10	-	-	118.641	5.610
Imposto de renda e contribuição social diferidos	13	-	-	11.787	11.032
Demais contas a pagar		-	-	-	3.650
		<u>23.076</u>	<u>16.880</u>	<u>404.080</u>	<u>86.707</u>
Total do passivo		<u>87.042</u>	<u>52.391</u>	<u>1.005.908</u>	<u>752.388</u>
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Capital social	14	1.109.029	1.109.029	1.109.029	1.109.029
Ações restritas e em tesouraria	14.a	(31.692)	(31.692)	(31.692)	(31.692)
Plano de opção de ações	14.b	8.946	-	8.946	-
Reservas de lucros	14.d.e	63.518	77.663	63.518	77.663
Dividendos adicionais propostos	14.f	56.300	-	56.300	-
		<u>1.206.101</u>	<u>1.155.000</u>	<u>1.206.101</u>	<u>1.155.000</u>
Participação dos não controladores		-	-	89.112	44.022
Total do patrimônio líquido		<u>1.206.101</u>	<u>1.155.000</u>	<u>1.295.213</u>	<u>1.199.022</u>
TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u><u>1.293.143</u></u>	<u><u>1.207.391</u></u>	<u><u>2.301.121</u></u>	<u><u>1.951.410</u></u>

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

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM
31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021
(Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro por ação)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		01/01/22 a 31/12/22	01/01/21 a 31/12/21	01/01/22 a 31/12/22	01/01/21 a 31/12/21
OPERAÇÕES					
Receita	15	11.659	6.416	1.029.568	771.819
Custo incorrido das vendas realizadas	16.a	(19.504)	(12.481)	(794.633)	(586.795)
LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO		(7.845)	(6.065)	234.935	185.024
DESPESAS OPERACIONAIS					
Comerciais	16.b	(15)	(27)	(82.328)	(57.993)
Gerais e administrativas	16.b	(36.930)	(33.585)	(43.293)	(39.067)
Remuneração da Administração	20.e	(10.852)	(8.754)	(10.852)	(8.754)
Provisões	12.e	(6.260)	(1.409)	(20.461)	(16.205)
Outras despesas e receitas operacionais, líquidas	18	(7.152)	(8.068)	(4.689)	(2.077)
		(61.209)	(51.843)	(161.623)	(124.096)
LUCRO (PREJUÍZO) OPERACIONAL		(69.054)	(57.908)	73.312	60.928
RESULTADO DAS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS					
Equivalência patrimonial	8	127.289	128.407	(564)	-
		127.289	128.407	(564)	-
RESULTADO FINANCEIRO					
Despesas financeiras	17	(52)	(40)	(2.896)	(4.863)
Receitas financeiras	17	26.195	12.477	78.899	43.874
		26.143	12.437	76.003	39.011
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		84.378	82.936	148.751	99.939
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL					
Imposto de renda e contribuição social - correntes	19	-	-	(22.403)	(13.764)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	19	-	-	(755)	184
LUCRO LÍQUIDO DAS OPERAÇÕES CONTINUADAS		84.378	82.936	125.593	86.359
LUCRO DOS EXERCÍCIOS		84.378	82.936	125.593	86.359
LUCRO DOS EXERCÍCIOS ATRIBUÍVEL A					
Acionistas				84.378	82.936
Participação dos não controladores				41.215	3.423
				125.593	86.359
LUCRO POR AÇÃO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS DA COMPANHIA DURANTE OS EXERCÍCIOS - R\$					
Lucro básico por ação	14.g	0,417	0,407	0,417	0,407
Lucro diluído por ação	14.g	0,411	0,407	0,411	0,407

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

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE PARA OS EXERCÍCIOS
 FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021
 (Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro por ação)

	Controladora		Consolidado	
	01/01/22 a 31/12/22	01/01/21 a 31/12/21	01/01/22 a 31/12/22	01/01/21 a 31/12/21
LUCRO LÍQUIDO DOS EXERCÍCIOS	84.378	82.936	125.593	86.359
OUTROS RESULTADOS ABRANGENTES	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE DOS EXERCÍCIOS	<u>84.378</u>	<u>82.936</u>	<u>125.593</u>	<u>86.359</u>
RESULTADO ABRANGENTE DOS EXERCÍCIOS ATRIBUÍVEL A				
Acionistas			84.378	82.936
Participação dos não controladores			<u>41.215</u>	<u>3.423</u>
			<u>125.593</u>	<u>86.359</u>

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

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	Atribuível aos acionistas da controladora											
		Ações restritas e em tesouraria			Reservas de lucros					Participação dos não controladores		Total do patrimônio líquido	
		Capital social	Ações em tesouraria	Custos de transação	Plano de opção de ações	Ajuste de Avaliação Patrimonial	Legal	Retenção de lucros	Lucros Acumulados	Dividendos Adicionais Propostos	Total		
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020		1.154.604	-	(41.669)	-	(3.906)	23.460	30.290	-	-	1.162.779	35.895	1.198.674
Ações em tesouraria:													
Aquisições de ações em tesouraria	14.b	-	(31.692)	-	-	-	-	-	-	-	(31.692)	-	(31.692)
Capital Social													
Redução de capital (Nota 13 (a))		(45.575)	-	41.669	-	3.906	-	-	-	-	-	-	-
Operações com não controladores:													
Aumento de capital		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.129	8.129
Destinação de Lucros:													
Lucro líquido do período		-	-	-	-	-	-	-	82.936	-	82.936	3.423	86.359
Apropriação de parcela de lucros (Nota 13(e))		-	-	-	-	-	-	1.402	(1.402)	-	-	-	-
Absorção da reserva legal	14.d	-	-	-	-	-	4.147	-	(4.147)	-	-	-	-
Dividendos pagos		-	-	-	-	-	-	-	(56.000)	-	(56.000)	(3.425)	(59.425)
Dividendos Adicionais propostos		-	-	-	-	-	-	-	(18.364)	18.364	-	-	-
Transações entre sócios (Nota 8 (a))		-	-	-	-	-	-	-	(3.023)	-	(3.023)	-	(3.023)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021		1.109.029	(31.692)	-	-	-	27.607	31.692	-	18.364	1.155.000	44.022	1.199.022
Ações em tesouraria:													
Concessão de ações – Stock Option	14.c	-	-	-	8.946	-	-	-	-	-	8.946	-	8.946
Operações com não controladores:													
Aumento de capital		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.875	3.875
Destinação de Lucros:													
Lucro líquido do período		-	-	-	-	-	-	-	84.378	-	84.378	41.215	125.593
Absorção da reserva legal		-	-	-	-	-	4.219	-	(4.219)	-	-	-	-
Dividendos pagos	14.f	-	-	-	-	-	-	-	(13.000)	(18.364)	(31.364)	-	(31.364)
Dividendos intercalares	14.f	-	-	-	-	-	-	-	(11.000)	-	(11.000)	-	(11.000)
Transações entre sócios (Nota 8 (a))		-	-	-	-	-	-	-	141	-	141	-	141
Dividendos Adicionais Propostos		-	-	-	-	-	-	-	(56.300)	56.300	-	-	-
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

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

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	01/01/22 a 31/12/22	01/01/21 a 31/12/21	01/01/22 a 31/12/22	01/01/21 a 31/12/21
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucros antes do imposto de renda e da contribuição social	84.378	82.936	148.751	100.123
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:				
Equivalência patrimonial	(127.289)	(119.233)	564	-
Depreciações e amortizações	2.884	3.105	3.932	4.710
Provisão para contingências, líquida	6.196	1.194	8.418	1.480
Provisão para garantias, líquida	-	-	5.151	4.519
Provisão para distratos, líquida	-	-	1.059	3.745
Provisão para participação nos resultados	(5.672)	2.351	(6.671)	2.660
Juros provisionados	-	-	10.134	7.255
Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:				
Contas a receber	-	243	(126.001)	(185.973)
Imóveis a comercializar	14.603	(32.019)	(266.528)	(258.985)
Demais contas a receber	(14.211)	(3.140)	128	(6.873)
Fornecedores	(453)	16	(14.001)	26.219
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	47.921	18.769
Adiantamentos de clientes	585	500	97.612	148.065
Demais passivos	18.633	81	(6.002)	16.540
Variações no patrimônio não afetam caixa				
Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações	<u>(20.347)</u>	<u>(63.966)</u>	<u>(95.531)</u>	<u>(117.746)</u>
Juros pagos	-	-	(10.029)	(4.837)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(23.158)	(13.764)
Caixa líquido (aplicado nas) atividades operacionais	<u>(20.347)</u>	<u>(63.966)</u>	<u>(128.718)</u>	<u>(136.347)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Títulos e valores mobiliários	2.689	208.532	47.917	306.919
Aquisição (baixas) de bens do ativo imobilizado e intangível	(2.569)	(7.685)	(2.856)	(1.753)
Aumento dos investimentos	(159.897)	(205.028)	(8.402)	(3.097)
Dividendos Recebidos	221.867	137.816	-	-
Partes Relacionadas	-	35.464	-	(12.747)
Aumento (redução) de adiantamento para futuro aumento de capital em sociedades investidas	82.841	-	1.490	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	<u>144.931</u>	<u>169.099</u>	<u>38.149</u>	<u>289.322</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
De terceiros:				
Ingresso de novos empréstimos e financiamentos	-	-	175.726	5.586
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures	-	-	(23.266)	(74.803)
Caixa restrito	-	-	-	3.577
De acionistas/partes relacionadas:				
Ingresso (pagamento) de partes relacionadas, líquido	(92.371)	(16.503)	(34.484)	22.324
Dividendos Pagos	(31.364)	(57.295)	(31.364)	(68.318)
Aquisições de ações em tesouraria	-	(31.692)	-	(31.692)
Movimentos de acionistas não controladores	-	-	3.875	-
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamento	<u>(123.735)</u>	<u>(105.490)</u>	<u>90.487</u>	<u>(143.326)</u>
(REDUÇÃO) AUMENTO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>849</u>	<u>(357)</u>	<u>(82)</u>	<u>9.649</u>
SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA				
No início do exercício	61	418	16.140	6.491
No final do exercício	910	61	16.058	16.140
(REDUÇÃO) AUMENTO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>849</u>	<u>(357)</u>	<u>(82)</u>	<u>9.649</u>

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

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO PARA OS EXERCÍCIOS
 FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021
 (Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2022 a 31/12/2022	01/01/2021 a 31/12/2021	01/01/2022 a 31/12/2022	01/01/2021 a 31/12/2021
RECEITA				
Incorporação, revenda de imóveis e serviços	13.411	8.052	1.050.326	787.199
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS				
Custo	(19.504)	(12.481)	(794.633)	(586.795)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais	(20.042)	(19.261)	(100.442)	(76.910)
	<u>(39.546)</u>	<u>(31.742)</u>	<u>(895.075)</u>	<u>(663.705)</u>
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO BRUTO	<u>(26.135)</u>	<u>(23.690)</u>	<u>155.251</u>	<u>123.494</u>
RETENÇÕES				
Provisões (reversões)	(6.260)	(1.409)	(20.461)	(16.205)
Depreciações e amortizações	(2.884)	(3.105)	(3.932)	(4.710)
	<u>(9.144)</u>	<u>(4.514)</u>	<u>(24.393)</u>	<u>(20.915)</u>
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO PRODUZIDO PELA COMPANHIA	<u>(35.279)</u>	<u>(28.204)</u>	<u>130.858</u>	<u>102.579</u>
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA				
Resultado de equivalência patrimonial	127.289	128.407	(564)	-
Receitas financeiras - inclui variações monetárias	26.195	12.477	78.899	43.874
	<u>153.484</u>	<u>140.884</u>	<u>78.335</u>	<u>43.874</u>
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	<u>118.205</u>	<u>112.680</u>	<u>209.193</u>	<u>146.453</u>
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO				
Pessoal				
Salários	(19.700)	(15.366)	(22.241)	(17.964)
Participação dos empregados nos lucros	(7.063)	(7.969)	(8.437)	(3.630)
Benefícios	(3.061)	(3.081)	(3.524)	(2.407)
FGTS	(1.160)	(883)	(1.320)	(1.003)
Impostos, taxas e contribuições	(2.790)	(2.405)	(45.160)	(29.843)
Remuneração de Capitais de terceiros				
Juros	-	-	(76)	(87)
Alugueis	-	-	(22)	(384)
Despesas financeiras - incluem variações monetárias	(52)	(40)	(2.820)	(4.776)
Remuneração de Capitais de Próprios				
Dividendos	(24.000)	(56.000)	(24.000)	(56.000)
Lucros retidos dos exercícios	(60.378)	(26.936)	(60.378)	(26.936)
Participação dos não controladores	-	-	(41.215)	(3.423)
	<u>(118.205)</u>	<u>(112.680)</u>	<u>(209.193)</u>	<u>(146.453)</u>

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 2022
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

1. INFORMAÇÕES GERAIS

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

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

A Companhia é o veículo de parceria iniciada em 4 de março de 2008 entre a Melnick Participações S.A. (MPAR) e a Even Construtora e Incorporadora S.A. (Even), esta última também listada na B3 - sob a sigla EVEN3, para atuação e desenvolvimento de atividades de incorporação imobiliária na região Sul do Brasil. A MPAR e a Even passaram a ser partes relacionadas em 09 de novembro de 2015, quando o sócio controlador da MPAR passou a compor o Conselho de Administração e, a partir de 2020, o cargo de Diretor Presidente da Even.

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

2. RESUMO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

As principais políticas contábeis 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 explicativa nº 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 adequado a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas demonstrações financeiras.

2.2. Consolidação

2.2.1 Demonstrações financeiras consolidadas

Os investimentos em sociedades controladas 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 (b).

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, os 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, nesses 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 os 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 do 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 do 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, à 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 às 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 Índice Nacional da Construção Civil (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 estão refletidas no resultado no período em que a administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram 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, a atualização monetária das contas a receber passa a ser calculada pela variação do Índice de Preços ao Consumidor - Amplo - IPCA e passam a incidir juros de 12% ao ano, 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 consolidadas 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 estas 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 com o 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. Arrendamento mercantil

A Companhia e suas controladas reconhecem os ativos de direito de uso na data de início da locação (ou seja, a data em que o ativo subjacente está disponível para uso). Os ativos do direito de uso são mensurados pelo custo, deduzido de qualquer depreciação acumulada e perdas por redução ao valor recuperável, e ajustados por qualquer nova remensuração dos passivos de arrendamento.

O custo dos ativos de direito de uso inclui o valor dos passivos de arrendamento reconhecidos, custos diretos iniciais incorridos e pagamentos de arrendamentos feitos antes ou na data de início menos os incentivos de arrendamento recebidos. A menos que seja razoavelmente certo que a Companhia e suas controladas obtenham a propriedade do ativo arrendado ao final do prazo do arrendamento, os ativos de direito de uso reconhecidos são depreciados pelo método linear durante o período de sua vida útil estimada e do prazo do arrendamento.

2.20. 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.

2.21. Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas

As seguintes principais alterações de normas foram emitidas pelo IASB, mas não entraram em vigor para o exercício de 2022.

A adoção antecipada de normas, embora encorajada pelo IASB, não é permitida, no Brasil, pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC).

- Alteração ao IAS 1 "Apresentação das Demonstrações Contábeis": Emitida em maio de 2020, com o objetivo de esclarecer que os passivos são classificados como circulantes ou não circulantes, dependendo dos direitos que existem no final do período. A classificação não é afetada pelas expectativas da entidade ou eventos após a data do relatório (por exemplo, o recebimento de um waiver ou quebra de covenant). As alterações também esclarecem o que se refere "liquidação" de um passivo à luz do IAS 1. As alterações do IAS 1 tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2023. A Companhia não espera impacto relevante em suas demonstrações financeiras

- Alteração ao IAS 8 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro: A alteração emitida em fevereiro de 2021 esclarece como as entidades devem distinguir as mudanças nas políticas contábeis de mudanças nas estimativas contábeis, uma vez que mudanças nas estimativas contábeis são aplicadas prospectivamente a transações futuras e outros eventos futuros, mas mudanças nas políticas contábeis são geralmente aplicadas retrospectivamente a transações anteriores e outros eventos anteriores, bem como ao período atual. A referida alteração tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2023. A Companhia não espera impacto relevante em suas demonstrações financeiras.

Não há outras normas IFRS, interpretações IFRIC ou alterações de normas que ainda não entraram em vigor que poderiam ter impacto significativo sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

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 serviços. O uso desse método requer que se estime os custos a serem incorridos até o término da construção 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 no resultado de Receita, e Custo das vendas realizadas e no ativo de Contas a receber de clientes e estoques. Eventual passivo financeiro devido para devolução de parcela dos valores recebidos, é apresentado na rubrica "provisões", no passivo; 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 a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e 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	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Caixa e contas correntes	910	61	11.274	16.083
Aplicações financeira (i)	-	-	4.784	57
	<u>910</u>	<u>61</u>	<u>16.058</u>	<u>16.140</u>

As aplicações financeiras correspondem a aplicações remunerados à taxa média de 102% em 31 de dezembro de 2022 (98% em 31 de dezembro de 2021) da variação do Certificado de Depósito Interbancário - CDI.

5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

	Controladora		Consolidado	
	30/12/2022	31/12/2021	30/12/2022	31/12/2021
Certificados de Depósito Bancário - CDB (i)	22.293	15.745	22.805	70.728
Fundos de investimento (ii)	-	-	297.930	-
Títulos do Tesouro Nacional (iii)	15.631	14.996	15.631	313.825
Fundos exclusivos (ii)	147.647	157.789	-	-
Outros Títulos e Valores mobiliários (iv)	270	-	270	-
	<u>185.841</u>	<u>188.530</u>	<u>336.636</u>	<u>384.553</u>
Circulante	146.357	188.530	336.366	384.553
Não Circulante	39.484	-	270	-

(i) Corresponde, substancialmente, a aplicações em Certificados de Depósitos Bancários (CDB's), remunerados à taxa média de 100% em variação do Certificado de Depósito Interbancário - CDI (em 31 de dezembro de 2021 - remunerados à taxa média de 97,5%).

(ii) 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 80%), e em títulos privados (cerca de 20% 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 risco de mercado e não permite alavancagem. Em 2022, o fundo acumulou rentabilidade de 102,61% do CDI e, em 2021, 102,20% do CDI.

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

(iv) CRI - Certificado de recebíveis imobiliários, os Valores Mobiliários serão integralizados em moeda corrente nacional e por meio do sistema de liquidação financeira da B3 - segmento CETIP UTMV.

A controladora e determinadas sociedades controladas aplicam parcela de seus recursos no Fundo Melk Blue RF CP FI, o qual também é apresentado de forma consolidada. A gestão do Fundo leva em consideração o fluxo de caixa das atividades da Companhia e dessas sociedades controladas para efetuar a seleção de suas aplicações, não havendo intenção de resgate em períodos inferior a 90 dias no momento em que são efetuadas, motivo pelo qual 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 o Fundo Exclusivo a valor de mercado, sendo as variações dos valores justos registradas no resultado do exercício na rubrica "Receitas financeiras".

6. CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Em repasse bancário	-	-	28.216	137.154
Financiamento próprio	-	-	120.116	87.707
Provisão para distratos	-	-	(11.750)	(23.410)
Empreendimentos concluídos	-	-	136.582	201.451
Receita apropriada	-	-	2.142.568	1.721.503
Parcelas recebidas	-	-	(1.668.642)	(1.458.580)
Reclassificação para adiantamentos de clientes (Nota 11)	-	-	176.764	212.472
Contas a receber pela venda de imóveis	-	-	650.690	475.395
Provisão para distratos	-	-	(14.328)	(17.848)
Ajuste a valor presente	-	-	(11.376)	(6.409)
Empreendimentos em construção:	-	-	624.986	451.138
Provisão para créditos de liquidação duvidosa e IFRS 9	-	-	(61.656)	(40.515)
Contas a receber pela venda de imóveis	-	-	699.912	612.074
Outras contas a receber	-	-	51.418	13.244
Contas a receber apropriadas	-	-	751.319	625.318
Circulante	-	-	419.707	451.505
Não circulante	-	-	331.612	173.813

As contas a receber dos empreendimentos concluídos e as contas a receber apropriadas dos empreendimentos em construção, estão deduzidos o ajuste a valor presente, à taxa de 5,95% (5,15% em 31 de dezembro 2021)

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	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Vencidas	-	-	58.918	110.465
A vencer:				
2022	-	-	-	539.598
2023	-	-	489.654	146.037
2024	-	-	398.820	183.793
2025 em diante	-	-	387.931	140.729
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.335.323</u>	<u>1.120.622</u>
Contas a receber apropriado (ii)	-	-	622.258	487.759
Contas a receber a apropriar	-	-	713.065	632.863

(i) As contas a receber apropriadas está líquida 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	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Vencidas:				
Até três meses	-	-	6.960	47.540
De três a seis meses	-	-	2.018	2.947
Acima de seis meses	-	-	18.145	22.920
Imóveis concluídos	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>27.123</u>	<u>73.407</u>
Vencidas:				
Até três meses	-	-	21.431	13.404
De três a seis meses	-	-	3.021	13.547
Acima de seis meses	-	-	7.343	10.107
Imóveis em construção	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>31.795</u>	<u>37.058</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>58.918</u>	<u>110.465</u>

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	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Adiantamentos para aquisição de terrenos	-	-	-	928
Adiantamento a fornecedores	-	-	10.229	7.496
Terrenos	35.111	49.714	349.684	245.647
Imóveis em construção (i)	-	-	549.553	387.014
Imóveis concluídos (i)	-	-	184.933	208.537
Imóveis para revenda (ii)	-	-	48.467	21.040
	<u>35.111</u>	<u>49.714</u>	<u>1.142.866</u>	<u>870.662</u>
Provisão para ajuste de valor de mercado			(9.609)	(3.933)
	<u>35.111</u>	<u>49.714</u>	<u>1.133.257</u>	<u>866.729</u>
Circulante	35.111	49.714	1.038.295	806.653
Não circulante	-	-	94.962	60.076

(i) Em 31 de dezembro de 2022, os saldos de imóveis em construção e concluídos incluem o valor estimado das unidades a serem distratadas, no total de R\$95.949 (31 de dezembro de 2021, no total de R\$89.205). 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 24 empreendimentos em construção em 2022 (24 empreendimentos em 2021) e 30 terrenos em estoques para futuros empreendimentos em 2022 (34 terrenos em 2021).

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	
	31/12/2022	31/12/2021
Saldo nos estoques no início do período	22.384	17.343
Encargos financeiros incorridos no período	9.126	14.320
Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas	(10.134)	(9.279)
Saldo nos estoques no fim do período	<u>21.376</u>	<u>22.384</u>

8. INVESTIMENTOS

As principais informações das participações societárias mantidas estão resumidas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Em sociedades controladas	795.824	730.504	-	-
Em sociedades não controladas	7.706	-	12.422	4.584
	<u>803.530</u>	<u>730.504</u>	<u>12.422</u>	<u>4.584</u>
Provisão para perdas em sociedades controladas	(32.423)	(15.230)	-	-
	<u>(32.423)</u>	<u>(15.230)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total Investimentos	<u>771.107</u>	<u>715.274</u>	<u>12.422</u>	<u>4.584</u>

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 31/12/2020	537.908	-	(6.056)
Subscrição (Redução de Capital)	206.516	-	-
Lucros recebidos	(137.817)	-	-
Equivalência patrimonial	128.407	-	-
Aquisição/Baixa de participação societária	(13.684)	-	-
Reclassificação	9.174	-	(9.174)
Saldo em 31/12/2021	730.504	-	(15.230)
Subscrição (Redução de Capital)	126.201	-	-
Aquisição/Baixa de participação societária	16.504	7.468	-
Lucros recebidos	(221.867)	-	-
Equivalência patrimonial	127.289	238	-
Reclassificação	17.193	-	(17.193)
Saldo em 31/12/2022	795.824	7.706	(32.423)

b) 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 31/12/2020	-	1.487	1.487
Subscrição (Redução de Capital)	-	-	-
Aquisição/Baixa de participação societária	-	3.097	3.097
Lucros recebidos	-	-	-
Equivalência patrimonial	-	-	-
Reclassificação	-	-	-
Saldo em 31/12/2021	-	4.584	4.584
Subscrição (Redução de Capital)	-	-	-
Aquisição/Baixa de participação societária	7.468	933	8.402
Lucros recebidos	-	-	-
Equivalência patrimonial	238	(802)	(564)
Reclassificação	-	-	-
Saldo em 31/12/2022	7.706	4.715	12.422

c) Principais informações das participações societárias em controladas:

Empresa	Participação %		Valor da Participação		Equivalência		Lucro Líquido	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Ponta da Figueira Empreendimentos Imobiliários S.A.	25%	25%	1.064	1.787	331	221	1.323	884
Melnick Even Apus Empreendimento Imobiliário Ltda.	86%	86%	5.331	7.758	9.405	7.759	10.988	9.064
SPE Melnick Marcilio Dias Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	7.033	-	7.433	-	7.433	-
Melnick Even Urucum Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	31.802	33.742	16.840	13.112	16.840	13.112
Melnick Even Biribá Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	1.165	7.492	73	126	73	126
Melnick Even Andiroba Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	21.426	11.123	11.069	12.329	11.069	12.329
Melnick Even Jaborandi Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	10.533	7.712	10.820	14.924	10.820	14.924
Melnick Even Cambuí Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	4.185	4.272	(87)	(11)	(87)	(11)
Melnick Even Guaritá Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	8.526	7.518	9.089	7.058	9.089	7.058
Melnick Even Aurora Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	3.452	8.451	5.381	3.154	5.381	3.154
Prion Participações S.A.	100%	100%	-	-	(9.564)	(9.530)	(9.564)	(9.530)
Melnick Even Aquarius Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	12.300	-	6.741	-	6.741	-
Melnick Even Crux Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	9.589	4.889	1.380	(2.177)	1.380	(2.177)
Melnick Even Lynx Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	10.600	6.415	4.185	3.822	4.185	3.822
Melnick Even Scorpius Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	8.060	2.759	5.800	8.453	5.800	8.453
Melnick Arcádia Urbanizadora S.A.	50%	50%	43.069	31.027	16.710	713	33.419	1.426
Melnick Even Cepheus Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	2.337	-	2.483	-	2.483	-
Melnick Even Octans Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	-	-	(13.926)	-	(13.926)	-
Melnick Even Pavo Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	1.689	-	(1)	-	(1)	-
Melnick Aries Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	8.318	-	(1.330)	-	(1.330)	-
Melnick Even Hematita Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	727	985	522	(1.270)	522	(1.270)
Melnick Even Safira Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	7.606	8.498	408	574	408	574
Canoas Coral Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	18.527	21.422	4.305	7.425	4.305	7.425
Melnick Even Diamante Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	3.676	2.484	2	2	2	2
Melnick Even Água Marinha Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	2.514	5.328	(3.080)	(18)	(3.080)	(18)
Melnick Even Zuckhan Campos Sales Empreend Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	2.022	2.004	218	1.649	218	1.649
Melnick Even Berilo Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	8.897	12.488	(1.991)	770	(1.991)	770
Melnick Even Jaspe Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	2.257	2.339	188	79	188	79
Melnick Even Madrepérola Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	5.321	8.954	316	(541)	316	(541)
Melnick Even Marmore Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	11.233	12.225	308	455	308	455
Melnick Even Peridoto Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	4.469	5.890	472	2.281	472	2.281
Melnick Even Brita Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	2.395	2.939	106	662	106	662
Melnick Even Opala Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	25.670	26.947	1.468	1.485	1.468	1.485
Melnick Even Jacarandá Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	258	542	16	(109)	16	(109)
Melnick Even Figueira Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	4.021	4.069	652	1.393	652	1.393
Melnick Even Castanheira Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	63.047	66.185	11.138	8.258	11.138	8.258
Melnick Even Cerejeira Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	951	4.300	550	(274)	550	(274)
Melnick Even Acácia Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	33.283	37.136	530	1.973	530	1.973
Melnick Even Ipê Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	56.003	60.495	(4.842)	743	(4.842)	743
Melnick Even Angico Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	17.062	11.492	4.241	6.350	4.241	6.350
Melnick Even Urbanizadora Ltda.	60%	60%	103.026	102.605	16.971	16.234	28.285	27.057
Melnick Even Pinheiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	6.856	7.262	9.694	3.181	9.694	3.181
Melnick Even Mangureira Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	5.129	6.782	(1.719)	-	(1.719)	-
Melnick Even Pinus Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	7.837	7.815	(248)	(1.902)	(248)	(1.902)
Melnick Even Parreira Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	1.249	1.458	(209)	(760)	(209)	(760)
Melnick Even Araçá Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	2.100	2.303	(2)	1.442	(2)	1.442
Melnick Even Ingá Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	543	2.097	646	(1.230)	646	(1.230)
Melnick Even Platano Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	10.519	9.530	5.490	3.814	5.490	3.814
Melnick Even Carvalho Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	10.623	12.716	2.027	3.208	2.027	3.208
Melnick Even Limoeiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	43.754	26.317	(8.267)	4.772	(8.267)	4.772
Melnick Even Cedro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	86.139	101.318	6.950	15.283	6.950	15.283
Melnick Even Coqueiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	37.094	-	7.641	-	7.610	-
Outras investidas (*)			20.536	18.634	(10.280)	(7.475)	(10.387)	(7.475)
Em sociedades controladas			795.824	730.504	127.052	128.407	157.512	141.911
Em sociedades não controladas			7.706	-	238	-	693	-
Provisão para perdas em sociedades controladas			(32.423)	(15.230)	-	-	-	-
Total			771.107	715.274	127.289	128.407	158.205	141.911

(*) Investidas cujo saldo individual de cada investimento representa menos do que 0,7% (0,7% em 31 de dezembro de 2021) do saldo total.

d) 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 realizável a longo prazo.

9. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

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

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Contas a pagar em moeda corrente, sujeitas a:		
Variação do INCC - permuta financeira	66.503	71.247
Variação do INCC	73.137	20.472
	<u>139.640</u>	<u>91.719</u>
Circulante	66.910	50.691
Não circulante	72.730	41.028

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 do Índice Nacional de Construção Civil – INCC até a conclusão da construção do empreendimento.

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

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Saldo Inicial	91.719	72.950
Aquisições ocorridas	171.465	48.061
Atualização do principal	14.046	2.303
Pagamento do principal	(137.590)	(31.595)
Saldo final	<u>139.640</u>	<u>91.719</u>

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

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
2022	-	50.691
2023	66.910	12.244
2024	32.163	8.363
2025 em diante	40.567	20.421
	<u>139.640</u>	<u>91.719</u>

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Poupança + 2,55% a 3,33% a.a. e TR (Taxa Referencial) + 6,90% a 8,75% a.a. (crédito imobiliário)	163.664	9.870
IPCA+12% ao ano (desconto de recebíveis)	1.335	2.564
	<u>164.999</u>	<u>12.434</u>
Circulante	46.358	6.824
Não circulante	118.641	5.610

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 à venda concluídos e em construção (Nota 7) no montante de R\$326.750 (R\$84.084 saldo em 31 de dezembro de 2021).

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Saldo inicial	12.434	79.233
Captações	175.726	5.586
Juros	10.134	7.255
Pagamento de principal	(23.266)	(74.803)
Pagamento de juros	(10.029)	(4.837)
Saldo final	<u>164.999</u>	<u>12.434</u>

Composição por ano de vencimento:

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
2022	-	6.824
2023	46.358	5.510
2024	78.721	100
2025 em diante	39.920	-
	<u>164.999</u>	<u>12.434</u>

11. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

Os adiantamentos de clientes estão assim demonstrados:

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Contratos de permuta	816.761	518.457
Receita apropriada	(486.792)	(323.482)
Permutas a apropriar (**)	<u>329.969</u>	<u>194.975</u>
Valores recebidos por adiantamento de Clientes (*)	176.764	212.496
incorporação ainda não ocorreu e demais antecipações	5.760	7.410
	<u>512.493</u>	<u>414.881</u>
Circulante	343.114	414.881
Não circulante	169.379	-

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

(**)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.

12. PROVISÕES

	Controladora			Total
	Garantias	Participação nos resultados e bônus	Riscos trabalhista, cíveis e tributários	
	(a)	(b)	(c)	
Em 31 de dezembro de 2020	-	9.531	15.685	25.216
Provisão (reversão) constituída, líquida	-	7.969	1.409	9.378
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(215)	(215)
Pagamento de bônus e PLR	-	(5.618)	-	(5.618)
Em 31 de dezembro de 2021	-	11.882	16.879	28.761
Provisão (reversão) constituída, líquida	-	(2.262)	6.260	3.998
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(64)	(64)
Pagamento de bônus e PLR	-	(3.410)	-	(3.410)
Em 31 de dezembro de 2022	-	6.210	23.075	29.285
Circulante				6.209
Não circulante				23.076

	Consolidado				Total
	Garantias	Participação nos resultados e bônus	Riscos trabalhista, cíveis e tributários	Provisão para distratos	
	(a)	(b)	(c)	(d)	
Em 31 de dezembro de 2020	21.861	10.512	15.781	30.615	78.769
Provisão (reversão) constituída, líquida	13.627	8.130	10.318	3.745	35.820
Pagamento de provisão para garantias	(9.108)	-	-	-	(9.108)
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(8.838)	-	(8.838)
Pagamento de bônus e PLR	-	(5.470)	-	-	(5.470)
Em 31 de dezembro de 2021	26.380	13.172	17.261	34.360	91.173
Provisão (reversão) constituída, líquida	10.070	(1.947)	20.711	1.059	30.046
Pagamentos realizados	(4.919)	(4.724)	(12.293)	-	(22.089)
Em 31 de dezembro de 2022	31.531	6.501	25.679	35.419	99.130
Circulante					67.587
Não Circulante					31.543

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 linha de custo dos produtos vendidos.

b) Participações nos resultados e bônus

O programa de participação nos resultados foi aprovado em maio de 2010 e está fundamentado em metas individuais e do Grupo. O encargo está apresentado na nota explicativa nº 20.e).

c) Riscos trabalhistas, tributários e cíveis

Certas controladas figuram como 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\$5.674 (R\$4.000 em 31 de dezembro de 2021) e possível o montante de R\$7.540 (R\$3.912 em 31 de dezembro de 2021), nas contestações apresentadas pelas controladas.

Processos cíveis em que controladas figuram como polo passivo estão relacionados principalmente a:

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

(ii) a devolução dos valores pagos a título de comissão de corretagem. A expectativa da ocorrência de decisões desfavoráveis em parte desses processos e classificadas pela administração como perdas prováveis corresponde ao montante de R\$11.418 (R\$7.180 em 31 de dezembro de 2021) e possíveis de R\$18.463 (R\$15.960 em 31 de dezembro de 2021).

Provisão para outros riscos de outros desembolsos considerados prováveis monta R\$8.588 (R\$6.081 em 31 de dezembro de 2021).

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\$35.418 (31 de dezembro de 2021: R\$34.360).

O efeito da Provisão para distratos em cada uma das linhas do balanço patrimonial pode ser assim demonstrado:

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Contas a receber (Nota 6)	(26.078)	(41.258)
PCLD - IFRS 9	(61.656)	(40.515)
Imóveis a comercializar (Nota 7)	95.949	89.205
Constituição de contas a pagar/provisão para distratos	(35.418)	(34.360)
Efeito líquido	(27.203)	(26.928)

e) Efeitos no resultado

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2022	01/01/2021	01/01/2022	01/01/2021
	a	a	a	a
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Provisão de Distrato:				
- Na receita	-	-	20.983	44.118
- No custo	-	-	(14.152)	(35.116)
	-	-	6.831	9.002
Provisão de Distrato:				
-Na despesa*	-	-	(6.581)	(5.488)
	-	-	250	(3.756)
Contingência Trabalhista e Cíveis	(6.260)	(1.409)	(20.711)	(10.318)
	(6.260)	(1.409)	(20.461)	(16.205)

*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;

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Créditos de prejuízos fiscais	88.382	45.471	112.468	57.830
Despesas temporariamente não dedutíveis	(24.448)	(8.233)	(22.522)	(9.308)
Prejuízo fiscal	63.934	37.238	89.916	48.522

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 Contas a Receber e Adiantamento a Clientes, sendo 2022 R\$ 619.558 e 2021 R\$ 546.757, alíquota varia entre 1,92 e 3,08.

Apropriação do RET de acordo com o período de competência

	Consolidado	
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Em 1º de Janeiro	11.032	10.848
Despesa (receita) no resultado	<u>755</u>	<u>184</u>
No fim do período	<u><u>11.787</u></u>	<u><u>11.032</u></u>

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	
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Nos próximos 12 (doze) meses	3.833	4.040
Em períodos subsequentes	<u>7.954</u>	<u>6.992</u>
	<u><u>11.787</u></u>	<u><u>11.032</u></u>

14. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

O capital social integralizado é de R\$1.109.029, representados por 207.969.341 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

Redução de capital

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 26 de abril de 2021 foi aprovada a redução do capital social da Companhia no valor de R\$45.575 pela absorção dos saldos das contas de custos de transação incorridos na Oferta Pública de Ações (OPA) no valor de R\$41.669 e ajuste de avaliação patrimonial gerado com a permuta de ações aprovada na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 10 de julho de 2020, no valor de R\$3.906.

b) Ações em tesouraria

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

Em 21 de junho de 2021, foi finalizado o 1º programa de recompra, com 4.783.600 ações recompradas por R\$26.548 e em 13 de agosto de 2021 o 2º programa de recompra, com 1.001.300 ações recompradas por R\$5.143, totalizando 5.784.900 ações em tesouraria por R\$31.692.

c) Plano de opção de ações

Os planos de opções ativos em 31 de dezembro de 2022 estão demonstrados a seguir:

Plano	Total de ações Outorgadas	Total de ações corrigidas por dividendos	Fair Value	Apropriado R\$ mil	a apropriar R\$ mil
ILP 2022	468.723	530.495	4,75	2.522	0
ILP 2023	1.014.231	1.147.892	5,16 ¹	3.950	1.975
ILP 2024	1.223.124	1.289.090	5,76	2.475	4.949
	2.706.078	2.967.477		8.947	6.924

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 2022 corresponde atualmente a 530.495 opções *outstanding* com um *fair value* de R\$4,75 por opção (cálculo BlackScholes), que deverão ser transferidas aos beneficiários após a apuração dos resultados do exercício social findo em 31/12/2022.
- ii. Remuneração de longo prazo com exercício em 2023 corresponde atualmente a 1.147.892 opções *outstanding* com um *fair value* de R\$5,16 por opção (cálculo BlackScholes), que deverão ser transferidas aos beneficiários após a apuração dos resultados do exercício social a findar-se em 31/12/2023.
- iii. Remuneração de longo prazo com exercício em 2024 corresponde atualmente a 1.289.090 opções *outstanding* com um *fair value* de R\$5,76 por opção (cálculo BlackScholes), que deverão ser transferidas aos beneficiários após a apuração dos resultados do exercício social a findar-se em 31/12/2024.

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

O montante total do ILP está contabilizado, a valor justo, como "Plano de opção de ações", apropriado mensalmente até a data de vencimento do plano e são reconhecidos no resultado na rubrica "Despesas Administrativas" (Nota 16 (b)). O total constituído no programa até o período findo em 31 de dezembro de 2022 totaliza R\$10.382 sendo R\$8.946 (R\$5.621 referente a administração e R\$3.325 referente aos colaboradores) optantes por recebimento em ações e R\$1.436 optantes por recebimento em dinheiro. Em 2022 a administração revisou os termos e condições do ILP e efetuou a reclassificação do saldo para o "Patrimônio Líquido".

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\$63.518, dos quais R\$ 31.692 está sendo mantida com o objetivo de cobertura das ações em tesouraria adquiridas, citadas no item (b) e R\$ 31.826 refere-se a reserva legal. Adicionalmente, a administração da Companhia submeterá para aprovação em AGO o montante de R\$ 56.300 para distribuição aos acionistas.

f) Dividendos

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

	2022	2021
Lucro Líquido do exercício	84.378	82.936
Reserva Legal	(4.219)	(4.147)
Base de cálculo para dividendos	80.159	78.789
Dividendo mínimos obrigatórios 25%	20.040	19.697
Dividendos intercalares pagos (i)	(13.000)	56.000
Dividendo intercalar pago em janeiro de 2023 (ii)	(11.000)	
Dividendo suplementar ao dividendo mínimo (iii)	3.960	

Em Assembleia Geral Ordinária realizada em 25 de abril de 2022, foi aprovada a distribuição do saldo remanescente do lucro do exercício social findo em 31 de dezembro de 2021, pago em 30 de maio de 2022, no valor de R\$18.364.

(i) Em 16 de maio e 15 de agosto de 2022, o Conselho de Administração aprovou a distribuição de dividendos intercalares, no valor de R\$6.000 e R\$ 7.000, pagos em 09 de junho e 01 de dezembro de 2022.

(ii) Em 10 de novembro de 2022, o Conselho de Administração aprovou a distribuição de dividendos intercalares, no valor de R\$ 11.000 que foi pago em 11 de janeiro de 2023.

(iii) Em virtude dos valores de dividendos intercalares em 2022, apurados com base em balanços intermediários, terem sido superiores ao dividendo mínimo obrigatório, a parcela excedente de dividendo pago será submetida a aprovação pela Assembleia Geral Ordinária a que também forem submetidas para aprovação as demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022.

g) Lucro por ação

I. Básico

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

	01/01/2022 a 31/12/2022	01/01/2021 a 31/12/2021
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas, deduzida das ações em tesouraria (milhares):	202.184	203.732
<u>Resultado do exercício</u>		
Das operações	84.378	82.936
Resultado atribuível aos acionistas da Companhia	84.378	82.936

	01/01/2022 a 31/12/2022	01/01/2021 a 31/12/2021
<u>Resultado básico por ação</u>		
Das operações	0,417	0,407
Resultado atribuível aos acionistas da Companhia	0,417	0,407

II. Diluído

O lucro (prejuízo) 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.

	01/01/2022 a 31/12/2022	01/01/2021 a 31/12/2021
Lucro atribuível aos acionistas da Companhia	84.378	82.936
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas em poder dos acionistas (milhares)*	205.152	203.732
Preço médio de mercado da ação ordinária no ano	3,76	3,83
Lucro diluído por ação	0,411	0,407

*As Quantidades médias ponderadas de ações ordinárias foram adicionadas os valores de stock option NE 14c, 2.967.477.

15. RECEITA

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

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2022 a 31/12/2022	01/01/2021 a 31/12/2021	01/01/2022 a 31/12/2022	01/01/2021 a 31/12/2021
Receita bruta operacional:				
Incorporação e revenda de imóveis	-	-	1.020.904	736.981
Prestação de serviços	13.411	8.052	8.438	6.100
Provisão para distratos	-	-	20.984	44.118
Deduções da receita bruta	(1.752)	(1.636)	(20.758)	(15.380)
Receita líquida operacional	11.659	6.416	1.029.568	771.819

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 relacionados.

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2022	01/01/2021	01/01/2022	01/01/2021
	a	a	a	a
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Terrenos	-	-	(314.002)	(192.729)
Obra	-	-	(450.082)	(346.373)
Incorporação	-	-	(25.535)	(15.453)
Manutenção em garantia	-	-	(11.883)	(13.627)
Gerenciamento de obras	(19.504)	(12.481)	(35.328)	(36.222)
Despesa financeira incorrida (Nota 7)	-	-	(10.134)	(13.317)
	<u>(19.504)</u>	<u>(12.481)</u>	<u>(846.964)</u>	<u>(617.720)</u>
Provisão para distratos	-	-	(14.152)	(35.116)
Movimentações dos estoques de imóveis	-	-	66.483	66.041
	<u>(19.504)</u>	<u>(12.481)</u>	<u>(794.633)</u>	<u>(586.795)</u>

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

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2022	01/01/2021	01/01/2022	01/01/2021
	a	a	a	a
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Benefícios a empregados (c)	(15.678)	(15.054)	(19.047)	(17.211)
Remuneração dos administradores (Nota 20 (d))	(10.852)	(8.754)	(10.852)	(8.754)
Consultorias	(8.606)	(8.726)	(9.987)	(10.796)
Viagens e deslocamentos	(1.013)	(503)	(1.061)	(518)
Consumos diversos	(7.543)	(5.042)	(8.474)	(6.120)
Bônus	(4.090)	(4.261)	(4.724)	(4.422)
Despesas com Vendas	(15)	(27)	(60.351)	(34.584)
Despesas com estandes de venda	-	-	(21.708)	(23.409)
Outras despesas Comerciais	-	-	(269)	-
	<u>(47.797)</u>	<u>(42.366)</u>	<u>(136.473)</u>	<u>(105.814)</u>
Despesas com vendas	(15)	(27)	(82.328)	(57.993)
Despesas gerais e administrativas	(36.930)	(33.585)	(43.293)	(39.067)
Remuneração dos Administradores	(10.852)	(8.754)	(10.852)	(8.754)
	<u>(47.797)</u>	<u>(42.366)</u>	<u>(136.473)</u>	<u>(105.814)</u>

c) Benefícios a empregados:

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2022	01/01/2021	01/01/2022	01/01/2021
	a	a	a	a
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Salários	(10.320)	(8.546)	(12.858)	(9.856)
Encargos	(2.197)	(3.426)	(2.564)	(3.945)
Outros benefícios	(3.161)	(3.081)	(3.625)	(3.410)
	<u>(15.678)</u>	<u>(15.054)</u>	<u>(19.047)</u>	<u>(17.211)</u>

17. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2022 a 31/12/2022	01/01/2021 a 31/12/2021	01/01/2022 a 31/12/2022	01/01/2021 a 31/12/2021
<u>Despesas Financeiras</u>				
Juros	(18)	(16)	(76)	(677)
Despesas Bancárias, comissão e fiança	(34)	(24)	(1.138)	(1.948)
Outras Despesas Financeiras	-	-	(1.682)	(2.238)
	<u>(52)</u>	<u>(40)</u>	<u>(2.896)</u>	<u>(4.863)</u>
<u>Receitas financeiras</u>				
Rendimentos de Aplicações Financeiras (i)	14.250	11.867	40.292	23.109
Atualização monetária de contas a receber (ii)	10	-	36.961	15.895
Outras Receitas Financeiras	160	-	473	-
Juros recebido	-	610	1.173	4.871
Receitas de Mútuo	<u>11.775</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>26.195</u>	<u>12.477</u>	<u>78.899</u>	<u>43.875</u>
Resultado financeiro	<u>26.143</u>	<u>12.437</u>	<u>76.003</u>	<u>39.012</u>

- (i) O resultado financeiro em 2022 foi superior ao resultado de 2021 devido ao aumento da taxa Selic.
- (ii) Em 2022 as contas a receber teve um aumento de 44% financiados direto com a companhia com juros de 10% a.a. acrescido de IPCA.

18. OUTRAS DESPESAS LÍQUIDAS

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2022 a 31/12/2022	01/01/2021 a 31/12/2021	01/01/2022 a 31/12/2022	01/01/2021 a 31/12/2021
Despesas manutenção de obras	(6.451)	(8.931)	-	-
Outras Receitas e Despesas Operacionais	<u>(701)</u>	<u>863</u>	<u>(4.689)</u>	<u>(2.077)</u>
	<u>(7.152)</u>	<u>(8.068)</u>	<u>(4.689)</u>	<u>(2.077)</u>

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	
	01/01/2022	01/01/2021	01/01/2022	01/01/2021
	a	a	a	a
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	84.378	82.936	148.751	99.939
Alíquota - 34%	(28.689)	(28.198)	(50.575)	(33.979)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	43.278	43.658	(192)	-
Efeito sobre adições	(2.128)	(479)	(6.957)	(5.510)
Efeito no resultado de controladas entre a tributação pelo Lucro Real e a tributação pelo lucro presumido/ Regime Especial de Tributação	-	-	47.026	40.890
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais (a)	(12.461)	(14.981)	(12.461)	(14.981)
	-	-	(23.158)	(13.580)
Despesa de imposto de renda e contribuição social - corrente	-	-	(22.403)	(13.764)
Despesa de imposto de renda e contribuição social - diferido	-	-	(755)	184
Total	-	-	(23.158)	(13.580)

(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

Ativo

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Adiantamento para futuro investimento				
Empresas controladas	114.851	196.202	-	-
Empresas controladas em conjunto	663	2.153	663	2.153
	115.514	198.355	663	2.153
Mútuos com parte relacionadas (i)				
Empresas controladas	116.947	26.797	-	-
	116.947	26.797	-	-
Débitos com Redução de Capital				
Empresas controladas	6.450	-	-	-
	6.450	-	-	-
Outras partes relacionadas	1.514	-	236	197
Não Circulante:				
Partes relacionadas	240.425	225.152	899	2.350

Passivo

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	30/12/2021
Aluguéis a pagar	1.167	2.104	1.167	2.104
Mútuos com parte relacionadas				
Melnick Even Limoeiro (ii)	-	-	-	32.304
Outras partes relacionadas	6.680	-	372	1.576
	6.680	-	372	33.880
Circulante:				
Partes relacionadas	7.847	2.104	1.539	35.984

- (i) Os mútuos imobiliários são destinados principalmente para viabilizar a fase inicial dos empreendimentos.
- (ii) A sociedade controlada Melnick Even Limoeiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. firmou contrato com parte relacionada, tendo recebido terreno para desenvolvimento de empreendimento residencial e comercial, sendo a construção deste último destinada ao pagamento do terreno. Face ao descasamento de caixa entre os pagamentos requeridos para a construção do empreendimento comercial a ser entregue como forma de pagamento da aquisição do terreno, e a velocidade de recebimento dos clientes do empreendimento residencial devido pela sociedade controlada, esta recebeu recursos da parte relacionada sob a forma de empréstimo, cujo saldo foi liquidado em 2022, acrescido de encargos financeiros correspondente a variação do Índice Nacional de Construção Civil – INCC.

b) Transações com partes relacionadas

Transações efetivadas em exercícios anteriores e no exercício corrente, com saldos em aberto

Data da transação	Duração	Taxa de juros ou correção	Empresa	Conta no Balanço Patrimonial	Valor da transação	31/12/2022	31/12/2021
<u>Desenvolvimento de empreendimento imobiliário – participação no VGV</u>							
06/03/2018	Até 1 ano após a habite-se	INCC	Melnick Even Aurora	Contas a pagar por aquisição de imóveis	33.867	2.831	15.964
21/12/2018	Até 1 ano após a habite-se	INCC	Melnick Even Coqueiro	Contas a pagar por aquisição de imóveis	29.214	26.423	13.190
10/08/2022	Até 1 ano após a habite-se	INCC	Melnick Even Octans	Contas a pagar por aquisição de imóveis	62.027	62.027	-

Transações efetivadas no exercício

Data da transação	Duração	Empresa	Classificação contábil	31/12/2022	31/12/2021
<u>Prestações de serviços</u>					
Arquitetura	-	SPEs	Custo dos imóveis vendidos	445	6.319
<u>Aluguel da sede</u>					
-	Indeterminado	Melnick Even Desenvolvimento	Direito de uso	72	1.034
<u>Compra de Apartamento</u>					
-	Concluído	Melnick Even Crux Melnick Even Lynx	Receita de vendas Receita de vendas	16 -	- 1728

c) Remuneração da administração

O pessoal-chave da Administração inclui os Conselheiros e Diretores. Na Assembleia Geral Ordinária, realizada em 25 de abril de 2022, foi aprovada a verba anual global dos administradores da Companhia de até R\$11.700 (R\$9.900 em 2021) incluindo bônus, para o exercício a findar em 31 de dezembro de 2022.

As despesas apropriadas, incluindo bônus, estão demonstradas a seguir:

	Controladora e Consolidado	
	01/01/2022 a 31/12/2022	01/01/2021 a 31/12/2021
Salários	5.514	5.046
Salários	5.446	4.983
Benefícios	68	63
Encargos	-	-
Bônus	5.338	3.708
Incentivos a curto prazo	2.156	1.508
Incentivos a longo prazo (*)	3.182	2.200
	<u>10.852</u>	<u>8.754</u>

(*) a despesa de ILP corresponde ao Plano de Opção de Ações (Nota 14 (c), de R\$ 3.182 distribuído em R\$ 2.475 corresponde a parcela conversível em ações e R\$ 707 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 nem depender significativamente de materiais importados em sua cadeia produtiva. Adicionalmente, a Companhia não efetua vendas indexadas em moeda estrangeira.

(ii) Risco de fluxo de caixa

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

Os passivos sujeitos a taxas variáveis de juros são: (i) crédito imobiliário, o qual está sujeito à variação da TR de juros, cujo risco de volatilidade é considerado baixo pela Administração; (ii) empréstimos e financiamentos, os quais estão parcialmente sujeitos à variação do IPCA e para as quais existe uma proteção natural nas contas a receber de clientes de unidades concluídas, que estão indexadas pelo mesmo índice de atualização, minimizando impactos relacionados com os 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, 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 2022	Até 31 de dezembro de 2023	A partir de 1º de janeiro de 2024
Crédito imobiliário	-	45.022	118.641
Desconto de recebíveis	1.335	-	-

A Companhia realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos a variação de taxas de juros e indicadores financeiros. A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros em 31 de dezembro de 2022, como se os referidos saldos estivessem em aberto no exercício de 31 de dezembro de 2022.

Para os ativos e passivos financeiro foram considerados a taxa efetiva verificada nos últimos 12 meses, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 31 de dezembro de 2022 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse na data de 31 de dezembro de 2022. Para as estimativas dos efeitos considerou-se uma redução para o ativo financeiro e um aumento para o passivo financeiro na taxa estimada para 2022 em 25% no cenário possível e 50% no cenário remoto.

Análise de sensibilidade de variação em taxas de juros e outros indexadores dos ativos e passivos financeiros:

Dados consolidados - Operações	Risco	10%	25%	50%	50%	25%	10%
		I	II	III	III	II	I
		Alta 10%	Alta 25%	Alta 50%	Queda 50%	Queda 25%	Queda 10%
Aplicações financeiras	Alta/queda do CDI	4.370	10.925	65.549	(21.850)	(10.925)	(4.370)
Empréstimo e financiamentos	Alta/queda do CDI	-	-	-	-	-	-
Parte Relacionada ativa	Alta/queda do CDI	1	1	8	(3)	(1)	(1)
Parte Relacionada passiva	Alta/queda do CDI	(3)	(9)	(17)	17	9	3
Efeitos Líquidos da variação do CDI		4.367	10.918	65.539	(21.835)	(10.918)	(4.367)
Empréstimo e financiamentos	Alta/queda da TR	267	667	1.334	(1.334)	(667)	(267)
Efeitos Líquidos da variação da TR		267	667	1.334	(1.334)	(667)	(267)
Contas a Receber	Alta/queda do INCC	5.705	14.262	28.524	(28.524)	(14.262)	(5.705)
Obrigação por compra de imóveis	Alta/queda do INCC	(1.296)	(3.240)	(6.480)	6.480	3.240	1.296
Efeitos Líquidos da variação do INCC		4.409	11.022	22.045	(22.045)	(11.022)	(4.409)
Contas a Receber	Alta/queda do IPCA	789	1.974	3.947	(3.947)	(1.974)	(789)
Contas a Receber	Alta/queda do IGP-M	-	-	-	-	-	-
Obrigação por compra de imóveis	Alta/queda do IGP-M	-	-	-	-	-	-
Empréstimo e financiamentos	Alta/queda do IGP-M/IPCA	(7)	(18)	(37)	37	18	7
Efeitos Líquidos da variação do IGP-M/IPCA		782	1.955	3.911	(3.911)	(1.955)	(782)

A Companhia procura não ter descasamentos em termos de moedas e taxas de juros. As obrigações estão atreladas majoritariamente ao INCC, ao IPCA ou à TR. Não há ativos nem passivos denominados em moeda estrangeira nem dependência significativa de materiais importados na cadeia produtiva. A Companhia procura manter um equilíbrio entre indexadores de passivos e ativos, mantendo os recebíveis indexados ao IPCA e ao INCC e o caixa aplicado em CDI no lado ativo, para balancear as obrigações financeiras e o custo de construção a incorrer.

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 prazos, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado), subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa. O capital total é apurado por meio da soma do patrimônio líquido, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado, com a dívida líquida.

A estratégia da Companhia, após a captação dos recursos da OPA, foi manter sua estrutura de capital de caixa líquido, a qual, de acordo com as Demonstrações Financeiras consolidadas, pode ser assim sumariada:

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Total dos empréstimos	164.999	12.434
(-) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	(352.694)	(400.693)
Caixa líquido	<u>(226.908)</u>	<u>(388.259)</u>

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:

	31/12/2022	31/12/2021
Vendas a apropriar (a)	715.933	637.505
Permuta por terrenos a apropriar	179.912	194.975
Contratos de vendas a apropriar (b)	895.845	832.480
Impostos	(14.891)	(13.260)
Receita de vendas a apropriar	880.954	819.220
Custo orçado a incorrer das unidades vendidas	(620.166)	(587.053)
Resultado a apropriar	<u>260.788</u>	<u>232.167</u>

(i) Sujeita aos efeitos de ajuste a valor presente 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\$1.101.197, (R\$1.087.524 em 31 de dezembro de 2021), dos quais R\$615.539 (R\$683.604 em 31 de dezembro de 2021), se referem a permutas por unidades imobiliárias a serem construídas e R\$471.699 (R\$403.920 em 31 de dezembro de 2021) se referem à participação no recebimento da comercialização dos respectivos empreendimentos.

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.

Os recursos captados na OPA tiveram como objetivo também a manutenção de caixa para capital de giro, que em sua maioria, ficam alocados na Companhia, holding do Grupo. Esse caixa está disponível para investimento em ambos os segmentos da Companhia.

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:

	<u>Incorporação</u>	<u>Urbanização</u>	<u>Total</u>
Exercício findo em 31 de Dezembro de 2022			
Receita bruta operacional	896.964	197.486	1.094.450
Deduções da receita bruta	(61.911)	(2.971)	(64.882)
Receita líquida operacional	835.053	194.515	1.029.568
Custo incorrido das vendas realizadas	(652.911)	(141.722)	(794.633)
Lucro bruto	182.142	52.793	234.935
Despesas Comerciais	(74.325)	(8.003)	(82.328)
Lucro bruto líquido de despesas comerciais	<u>107.817</u>	<u>44.790</u>	<u>152.607</u>
Exercício findo em 31 de Dezembro de 2021			
Receita bruta operacional	675.721	111.478	787.199
Deduções da receita bruta	(12.670)	(2.710)	(15.380)
Receita líquida operacional	663.051	108.768	771.819
Custo incorrido das vendas realizadas	(503.406)	(83.389)	(586.795)
Lucro bruto	159.645	25.379	185.024
Despesas Comerciais	(51.051)	(6.942)	(57.993)
Lucro bruto líquido de despesas comerciais	<u>108.594</u>	<u>18.437</u>	<u>127.031</u>

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 2022 e de 2021:

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Lucro bruto das operações continuadas líquido das despesas comerciais e administrativas	152.607	127.031
Despesas administrativas	(54.145)	(47.821)
Resultado financeiro, líquidas	76.002	39.011
Provisões e outras despesas, líquidas	(25.713)	(18.282)
Imposto de renda e contribuição social	(23.158)	(13.580)
Lucro das operações continuadas	125.593	86.359

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

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Caixa disponível	147.267	188.591
Segmento Incorporação	1.785.247	1.536.658
Segmento Urbanização	368.607	226.161
Ativo total, conforme balanço patrimonial	2.301.121	1.951.410
Segmento Incorporação	823.440	672.494
Segmento Urbanização	182.468	79.894
Passivo total, conforme balanço patrimonial	1.005.908	752.388

25. EVENTO SUBSEQUENTE

Em 11 de janeiro de 2023 foram pagos R\$11.000.000,00 (onze milhões de reais) relativos a dividendos intercalares com base lucro apurado no balanço do 3º trimestre de 2022. Os dividendos foram aprovados em Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 10 de novembro de 2022.

Release de Resultados

Melnick divulga os Resultados do 4T22 e 2022.

Porto Alegre, 28 de março de 2023, a Melnick Desenvolvimento Imobiliário (B3: MELK3), construtora e incorporadora estrategicamente focada na região Sul com atuação em empreendimentos imobiliários e urbanizações, anuncia os resultados do quarto trimestre de 2022 (4T22) e do ano de 2022. As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado o contrário, são apresentados em Reais (R\$).

Destaques

- Lançamentos R\$195 milhões no 4T22 e R\$ 1,3 bilhão no ano, crescimento de 15% em relação ao no consolidado de 2021.
- Vendas Líquidas de R\$ 123 milhões no trimestre e R\$ 647 milhões em 2022, aumento de 32% em relação a 2021.
- Receita Líquida de R\$ 211 milhões no trimestre e R\$ 1,0 bilhão em 2022, aumento de 33% em relação a 2021.
- Lucro Bruto de R\$ 40 milhões no trimestre e R\$ 235 em 2022, aumento de 27% em relação a 2021.
- Lucro Líquido de R\$ 84 milhões em 2022.

FECHAMENTO DA COTAÇÃO EM 23/03/2023

PREÇO POR AÇÃO: R\$ 3,19

QUANTIDADE DE AÇÕES: 207.969.341 (202.184.441 ações ex-tesouraria)

MARKET CAP: R\$ 645 milhões (em 23/03/2023)

Contatos de RI



Carlos Wollenweber – CFO e DRI

Anderson Stefani – Especialista de RI



ri@melnick.com.br

As informações, valores e dados constantes do relatório de desempenho, que não correspondem a saldos e informações contábeis constantes das Informações Trimestrais ITR, como por exemplo: Valor Geral de Vendas (VGV), Vendas Total, Vendas, Área Útil, Unidades, Estoques a Valor de Mercado, Lançamentos, Ano de Previsão de Entrega, margem bruta esperada na realização dos estoques, entre outros, não foram auditados pelos auditores independentes. As comparações apresentadas no relatório deste trimestre, exceto quando indicado o contrário, referem-se aos números verificados no quarto trimestre de 2022 (4T22).

Sumário

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO¹	3
LANÇAMENTOS	5
VENDAS BRUTAS E LÍQUIDAS	6
ESTOQUE	8
ESTOQUE PRONTO	10
TERRENOS (LAND BANK)	11
ENTREGAS E EXECUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS	12
REPASSES E RECEBIMENTO	13
DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO	14
RECEITA LÍQUIDA	14
LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA	14
DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS E OUTRAS DESPESAS	15
RESULTADO FINANCEIRO	16
EBITDA¹	16
LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA	17
ESTRUTURA FINANCEIRA	17
GERAÇÃO DE CAIXA (CASH BURN)	18
CONTAS A RECEBER DE CLIENTES	18
COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA	19
ANEXO 1 – Demonstração de Resultado	20
ANEXO 2 – Balanço Patrimonial	21
ANEXO 3 – Demonstração de Fluxo de Caixa	22
ANEXO 4 – NAV	23
ANEXO 5 – Land Bank	24
ANEXO 6 – Evolução da comercialização e evolução financeira do custo	25
AVISO LEGAL	26
RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES	26

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO¹

É com satisfação que apresentamos os resultados da Melnick do exercício de 2022. Concluídos dois anos após nosso IPO, fomos capazes de manter o crescimento da nossa operação, mantendo nossas margens e estrutura de capital sólida.

Lançamos em 2022 dez (10) projetos, que totalizaram o VGV de R\$1,3 Bilhão, sendo R\$611 milhões (%Melnick). Isto representou **um crescimento de 15%** em relação ao exercício de 2021. Nossos lançamentos foram concentrados no segmento de médio-alto padrão, aonde estamos conseguindo repassar o aumento do custo de produção para nossos clientes.

Estamos bastante satisfeitos com o desempenho das vendas líquidas, que totalizaram (% Melnick) R\$ 647milhões em 2022, **um crescimento de 32%** em relação ao ano anterior. Vale notar que a venda líquida de estoque remanescente **cresceu 56% no ano**.

Atualmente temos R\$ 3,7 Bilhões de VGV em land bank, compostos por 30 terrenos ou fases, sendo que **28% do nosso land bank já possui projeto aprovado**.

2022 foi o ano de entregas recorde da Melnick. Entregamos R\$1 Bilhão de VGV, representado por dez (10) empreendimentos.

A Receita Líquida de 2022 totalizou R\$ 1 Bilhão, **um crescimento de 33%** em relação a 2021. Nosso Lucro Bruto totalizou R\$ 235 milhões com margem de 24%, representando **um crescimento de 27% no ano**. O Lucro Líquido totalizou R\$ 84 milhões em 2022 com margem líquida² antes da participação dos minoritários de 12%.

Ao longo do ano distribuímos R\$ 24 milhões de dividendos referentes ao exercício social de 2022. Encerramos o 4T22 com uma posição líquida de Caixa, de R\$ 187,7 milhões, representando 16% de caixa líquido sobre Patrimônio Líquido.

Devido crescimento da operação e a estratégia de compra dos terrenos de giro rápido com caixa, consumimos R\$ 169,2 milhões de caixa operacional em 2022.

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.

¹ Este documento contém certas declarações de expectativas futuras e informações relacionadas à Melnick que refletem as visões atuais e/ou expectativas da Companhia e de sua administração com respeito à sua performance, seus negócios e eventos futuros. Qualquer declaração que possua previsão, indicação ou estimativas sobre resultados futuros, performance ou objetivos, bem como, palavras como "acreditamos", "esperamos", "estimamos", entre outras palavras com significado semelhante não devem ser interpretadas como guidance. Referidas declarações estão sujeitas a riscos, incertezas e eventos futuros.

² Dado que a receita líquida considera a participação de minoritários, a margem líquida também é relativa ao lucro líquido antes da participação de minoritários.

PRINCIPAIS INDICADORES (R\$ mil)

Dados Financeiros Consolidados	4T21	2021	1T22	2T22	3T22	4T22	2022
Receita Líquida de Vendas e Serviços	236.638	771.819	206.995	304.927	306.411	211.235	1.029.568
Lucro Bruto	53.778	185.024	60.229	63.845	71.361	39.500	234.935
Margem Bruta Ajustada	23,80%	25,17%	29,41%	22,32%	23,96%	20,19%	23,80%
Lucro Líquido	36.276	82.936	22.183	29.729	22.855	9.612	84.378
Margem Líq. Antes Part. Minoritários	13,40%	11,20%	19,54%	12,75%	10,10%	7,21%	12,20%
ROAE LTM	7,20%	7,20%	7,15%	8,51%	9,42%	6,59%	6,59%
Receitas a Apropriar	819.316	819.220	837.653	899.524	914.669	880.954	880.954
Custo a Apropriar	-587.053	-587.053	-597.281	-636.996	-642.953	-620.166	-620.166
Resultado a Apropriar (após PIS-COFINS)	232.263	232.167	240.372	262.528	271.716	260.788	260.788
Margem dos Resultados a Apropriar - %	28,40%	28,40%	28,70%	29,19%	29,71%	29,60%	29,60%
Dívida Líquida	-388.259	-388.259	-350.392	-299.118	-200.809	-187.695	-187.695
Cash Burn (ex-dividendos, recompras e IPO)	65.758	145.103	37.908	26.908	91.311	13.105	169.205

Lançamentos	4T21	2021	1T22	2T22	3T22	4T22	2022
Empreendimentos Lançados	2	9	3	2	2	3	10
VGv Potencial dos Lançamentos (100%)	257.292	1.109.282	578.450	213.096	283.225	195.396	1.270.167
VGv Potencial dos Lançamentos (% Melnick)	212.820	808.024	267.335	112.340	155.357	76.353	611.386
Número de Unidades Lançadas	420	1339	579	435	200	670	1884
Área Útil das Unidades Lançadas (m ²)	17.627	175.272	117.517	16.193	67.380	120.904	321.994
Preço Médio de Lançamento (R\$/m ²)	12.073	4.610	4.207	12.235	3.316	1.569	3.476
Preço Médio Unidade Lançada (R\$ mil/unidade)	507	640	854	467	1117	283	594

Vendas	4T21	2021	1T22	2T22	3T22	4T22	2022
Vendas Contratadas (100%)	216.880	582.635	175.046	346.321	185.555	158.079	865.001
Vendas Contratadas (% Melnick)	185.458	491.233	86.827	285.590	151.418	122.880	646.715
VSO consolidada (% Melnick)	16,40%	34,02%	6,88%	20,82%	12,12%	10,09%	38,04%
VSO de lançamento (% Melnick)	30,70%	26,36%	26,80%	40,20%	34,45%	58,02%	35,40%

Entregas	4T21	2021	1T22	2T22	3T22	4T22	2022
VGv Entregue (100%)	-	313.405	136.472	81.130	136.557	611.211	965.370
VGv Entregue (% Melnick)	-	273.481	77.204	44.018	129.730	474.232	725.154
Número de Empreendimentos Entregues	-	3	2	2	1	5	10
Número de Unidades Entregues	-	682	478	483	68	1098	2.127

Terrenos	4T21	2021	1T22	2T22	3T22	4T22	2022
Land Bank (100%)	5.415.015	5.415.015	5.405.617	4.975.000	5.635.042	5.133.873	5.133.873
Land Bank (% Melnick)	3.798.523	3.798.523	3.781.795	3.562.000	4.084.120	3.736.197	3.736.197

DESEMPENHO OPERACIONAL

LANÇAMENTOS

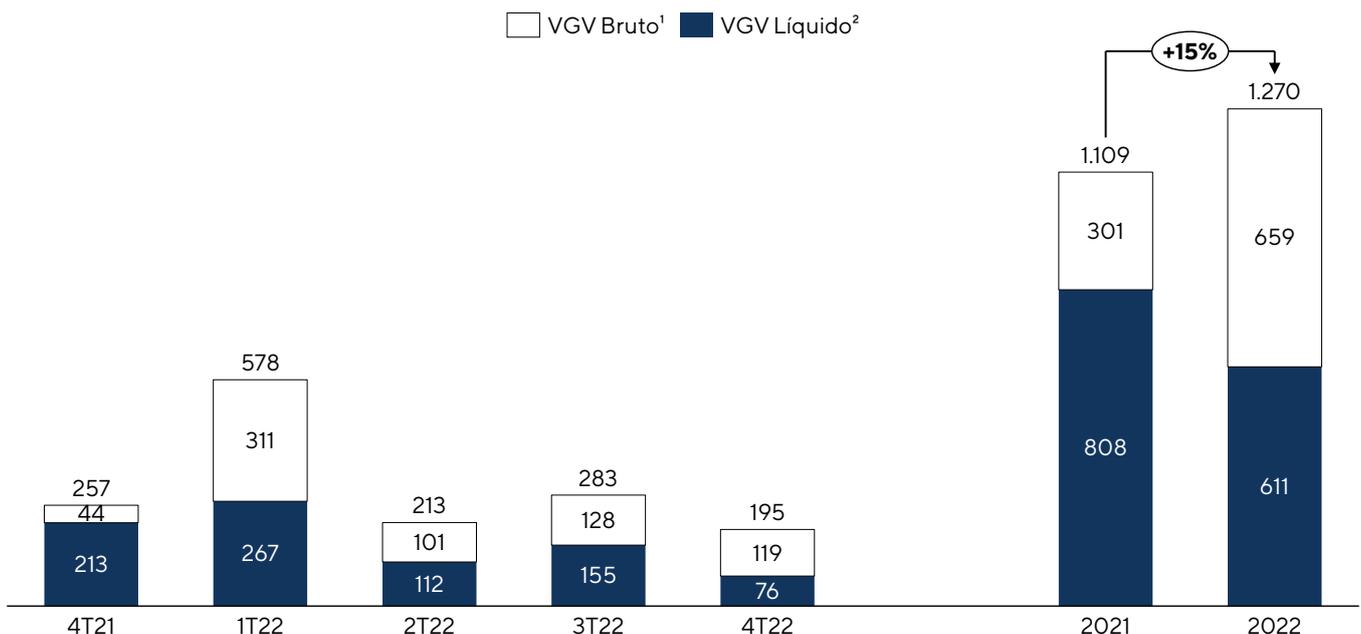
No quarto trimestre de 2022 lançamos três empreendimentos no montante de R\$ 195,4 milhões de VGV bruto (R\$ 76,4 milhões no % Melnick), totalizando no ano R\$ 1,3 bilhão de VGV bruto (R\$ 611,4 milhões no % Melnick), representando um crescimento de 15% no ano, conforme informações abaixo:

Empreendimento	Unidade de negócio	VGV Total ¹ (R\$ mil)	VGV Melnick ² (R\$ mil)	Área Útil ³ (m ²)	Unid. ³	Valor Médio Unidade (R\$ mil)	Segmento
1T22		578.450	267.335	117.517	579	854	
Nilo Square - Residencial	INC	426.266	201.411	23.864	120	3.357	Residencial
Zen Concept Resort	LOT	109.783	25.644	86.370	299	172	Urbanizadora
Open Protásio	OPEN	42.400	40.280	7.283	160	252	Residencial
2T22		213.096	112.340	16.193	435	467	
Nilo Square - Mix	INC	185.144	85.786	9.139	275	641	Misto
Open Canoas - F3	OPEN	27.952	26.554	7.054	160	166	Residencial
3T22		283.225	155.357	67.380	200	1.117	
Seen Menino Deus	INC	196.464	136.703	11.200	73	1.873	Residencial
The Garden - Fase 1	LOT	86.761	18.654	56.180	127	683	Urbanizadora
4T22		195.396	76.353	120.904	670	283	
Grand Park Moinhos - Fase 1	INC	62.258	50.087	7.450	112	447	Residencial
Arbo Village Park	LOT	45.125	13.989	83.411	430	120	Urbanizadora
The Garden - Fase 2	LOT	88.012	12.278	30.043	128	688	Urbanizadora
Total 2022		1.270.167	611.386	321.994	1.884	594	

¹ VGV bruto de permutas físicas e comissão de vendas.

² VGV líquido de permutas físicas e comissão de vendas.

³ Líquidas de permuta física.

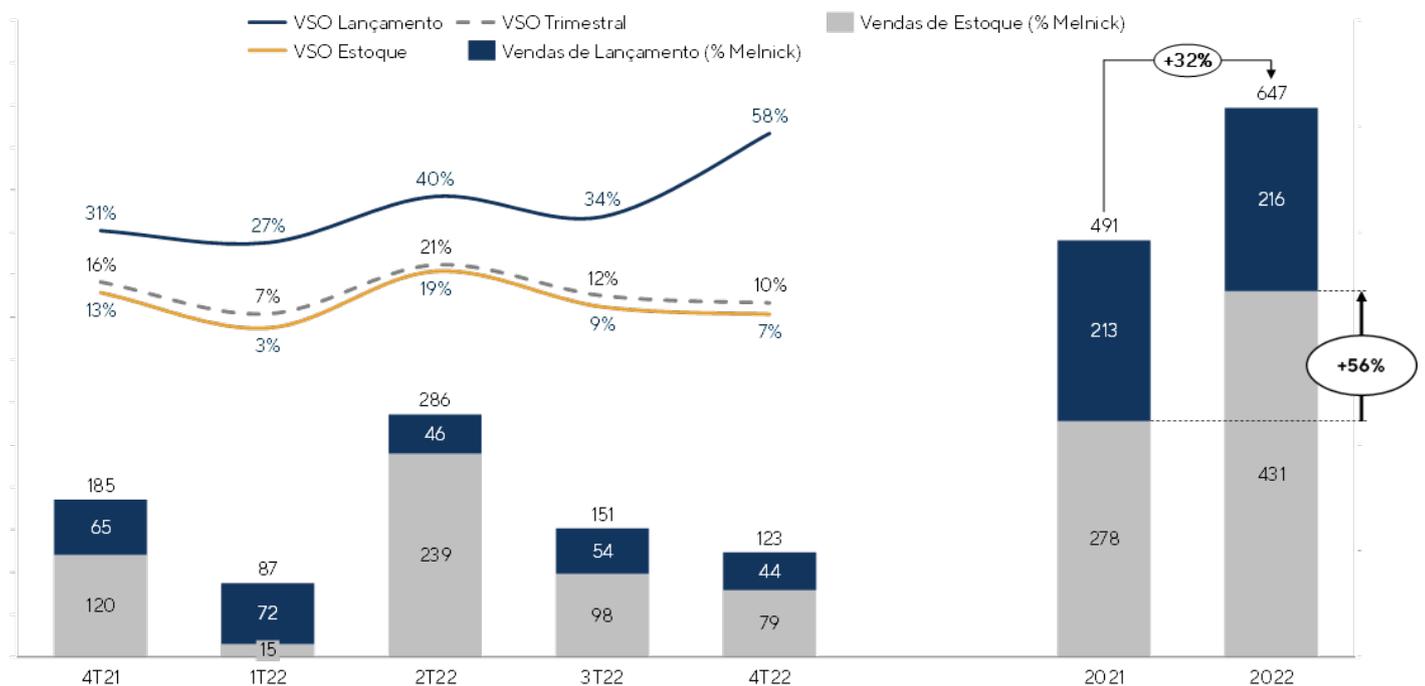


VENDAS BRUTAS E LÍQUIDAS

No quarto trimestre, as vendas brutas e líquidas correntes somaram, respectivamente, R\$ 166 milhões (% Melnick) e R\$ 123 milhões (% Melnick), totalizando R\$ 647 milhões de vendas líquidas no ano (% Melnick), representando um crescimento de 32% em relação a 2021, conforme demonstrado abaixo:

Composição das vendas do período (R\$ milhões, % Melnick)	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22
Vendas Brutas	217	120	325	184	166
Estoque	152	48	279	130	122
Lançamentos	65	72	46	54	44
Distratos correntes	(32)	(34)	(39)	(32)	(43)
Vendas líquidas correntes	185	87	286	151	123

Abaixo demonstramos a evolução das velocidades de vendas nos últimos cinco trimestres. Neste trimestre a VSO de lançamento foi de 58% e a VSO trimestral de 10%. Também demonstramos nosso total de vendas nos anos de 2021 e 2022 em que obtivemos um crescimento de 32% no total de vendas e de 55% nas vendas de estoques, em relação a 2021.



A abertura das vendas por unidade de negócio pode ser verificada na tabela abaixo:

Un de negócio	Vendas Total (R\$ mil)		Vendas Melnick (R\$ mil)		Área útil (m2)		Unid.	
	4T22	2022	4T22	2022	4T22	2022	4T22	2022
Incorporadora	105.419	668.946	97.431	536.112	9.949	53.344	126	722
Loteamento	40.474	140.155	13.262	54.701	61.309	172.893	236	619
Open	12.187	55.901	12.187	55.901	2.541	12.271	57	275
Total	158.080	865.002	122.880	646.714	73.800	238.509	419	1.616

Abaixo, segue a abertura das vendas por ano de lançamento do produto:

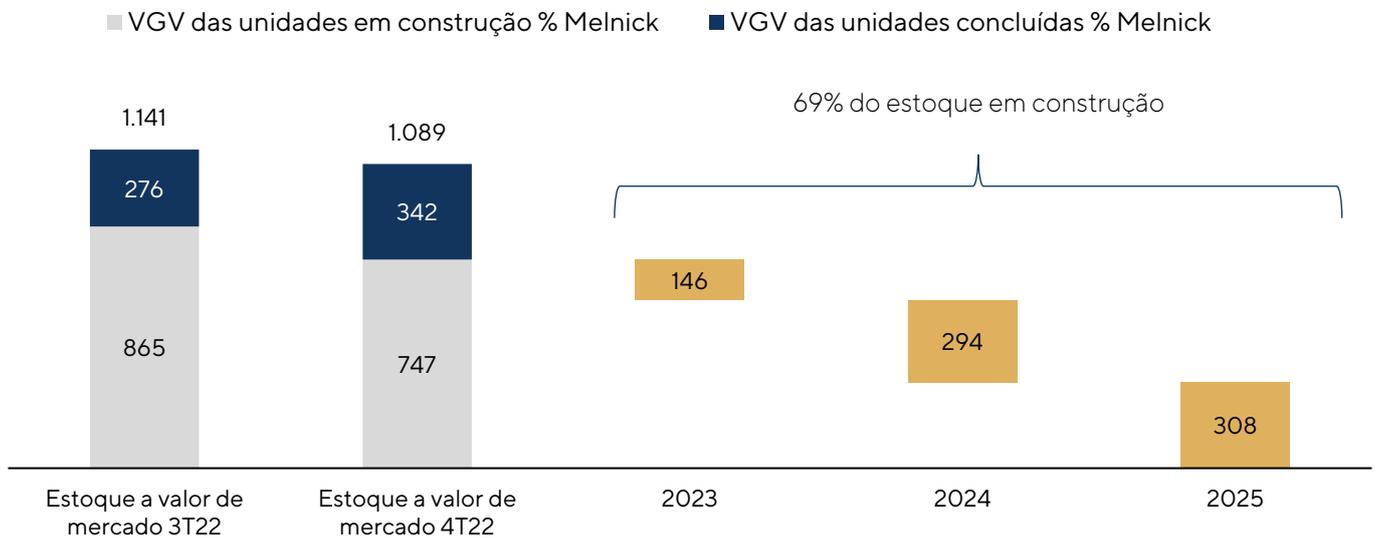
Ano de Lançamento	Vendas Total (R\$ mil)		Vendas Melnick (R\$ mil)		Área útil (m2)		Unid.	
	4T22	2022	4T22	2022	4T22	2022	4T22	2022
Até 2018	-14.874	23.952	-16.746	22.515	3.285	7.124	-11	67
2019	42.230	74.184	42.230	74.225	1.993	3.739	54	72
2020	-651	34.436	-651	34.154	11	6.557	0	112
2021	24.749	214.062	23.237	208.486	1.908	18.779	20	255
2022	106.625	518.367	74.810	307.336	66.603	202.310	356	1.110
Total	158.080	865.002	122.880	646.714	73.800	238.509	419	1.616

ESTOQUE

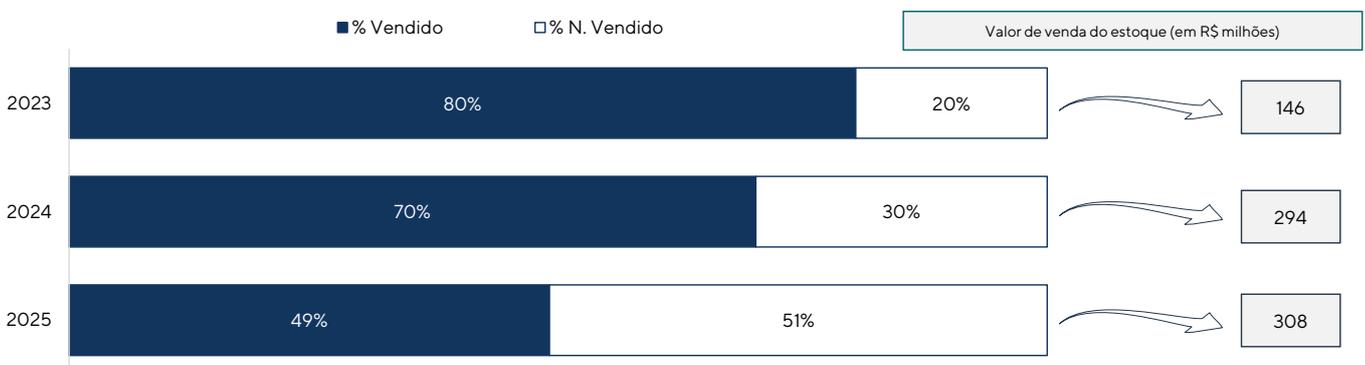
Encerramos o 4T22 com R\$ 1,089 bilhão em estoque (% Melnick), conforme detalhamos abaixo:

Ano de conclusão previsto	Estoque Total (R\$ mil)	Estoque Melnick (R\$ mil)	% Valor	Unidades	% Unidades
Estoque pronto	372.682	341.982	31%	1.051	43%
2023	154.380	145.782	13%	374	15%
2024	298.238	294.004	27%	336	14%
2025	513.925	307.668	28%	662	27%
Total	1.339.224	1.089.435	100%	2.423	100%

Do total do estoque da Companhia, 69% encontra-se em construção. Com cronograma de entrega demonstrado abaixo:



Abaixo segue o percentual vendido dos empreendimentos separados pelo ano de previsão de conclusão.



A tabela abaixo apresenta a abertura do VGV do estoque por ano de lançamento:

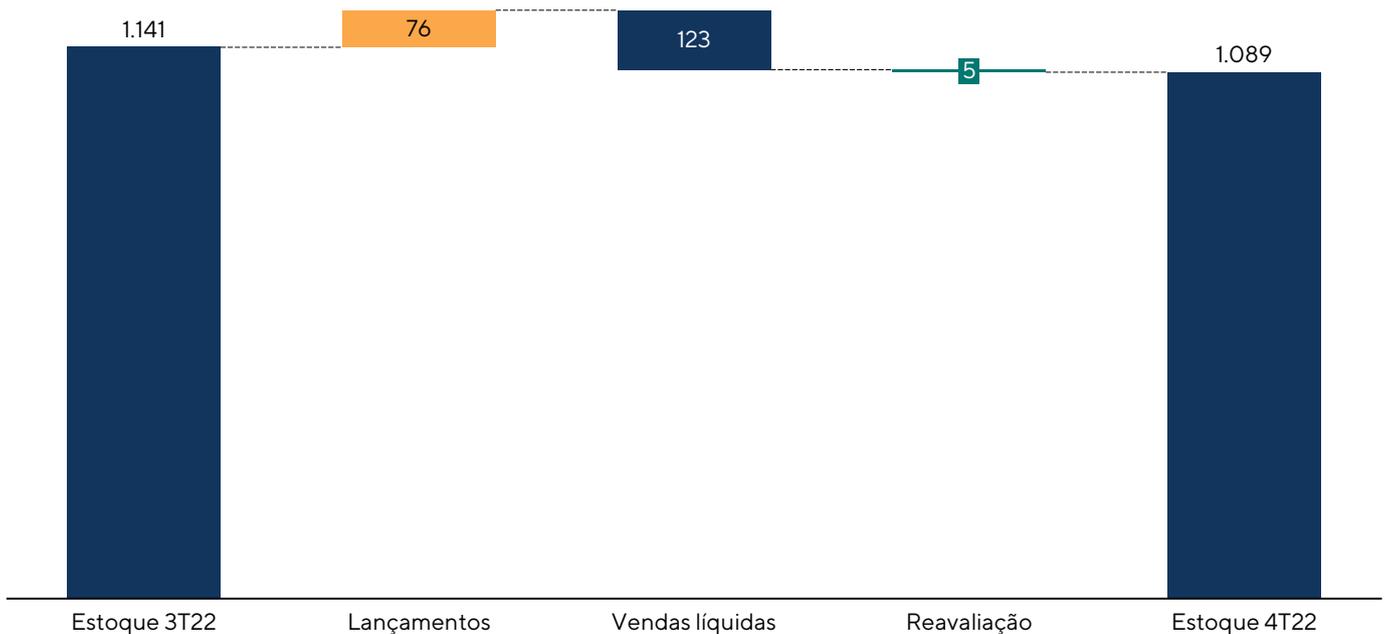
Lançamento	Estoque Total (R\$ mil)	Estoque Melnick (R\$ mil)	Empreendimentos ¹	Unidades	% Unidades
Até 2017	275.243	258.665	25	820	34%
2018	79.198	65.457	5	173	7%
2019	102.731	93.907	8	298	12%
2020	112.198	112.042	5	107	4%
2021	228.961	225.427	8	249	10%
2022	540.894	333.938	10	776	32%
Total	1.339.224	1.089.435	60	2.423	100%

E abaixo, o nosso estoque por unidade de negócio:

Unidade de negócio	Estoque Total (R\$ mil)	Estoque % Melnick (R\$ mil)	Estoque % Melnick Pronto		Estoque em Construção	
			(R\$ mil)	Unidades	(R\$ mil)	Unidades
Residencial	914.597	745.634	97.178	236	648.456	678
Loteamento	123.801	63.139	37.828	377	25.311	627
Comercial	300.827	280.662	206.976	438	73.685	67
Total	1.339.224	1.089.435	341.982	1.051	747.453	1.372

Vale mencionar que a Companhia, trimestralmente, reavalia o valor do estoque, de modo a reproduzir a melhor expectativa de preço de venda considerando o mercado atual.

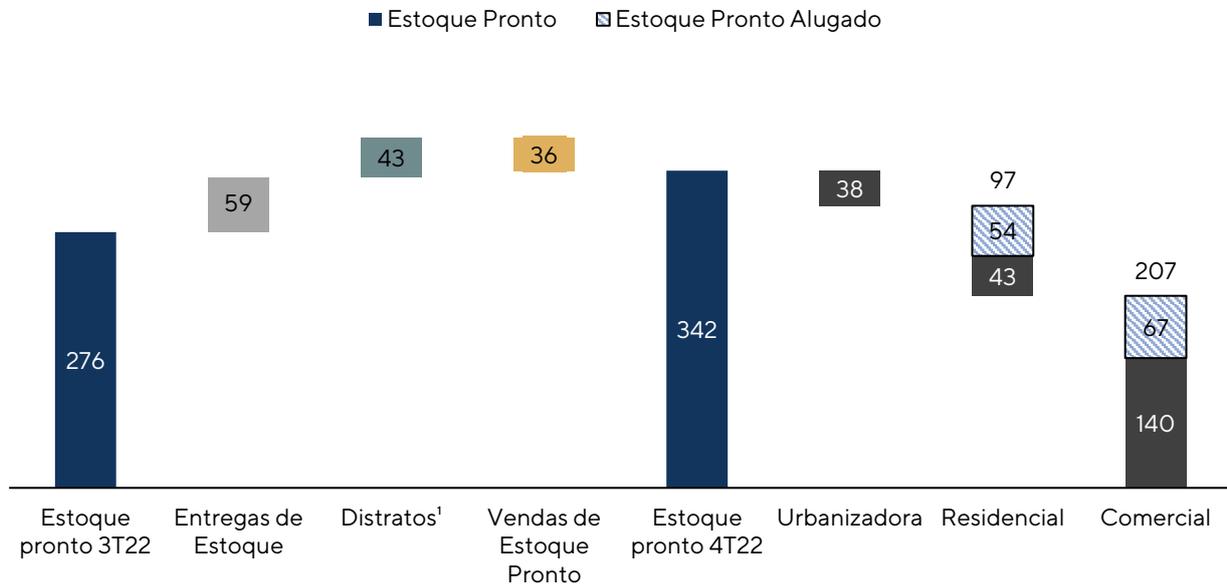
Evolução trimestral do estoque
(VGV % Melnick em R\$ milhões)



¹ Readequação ao preço de mercado praticado nas últimas vendas.

ESTOQUE PRONTO

Como podemos ver no gráfico abaixo, vendemos R\$ 36 milhões (% Melnick) de estoque pronto no 4T22, encerramos o 4T22 com R\$ 342 milhões de estoque concluído.



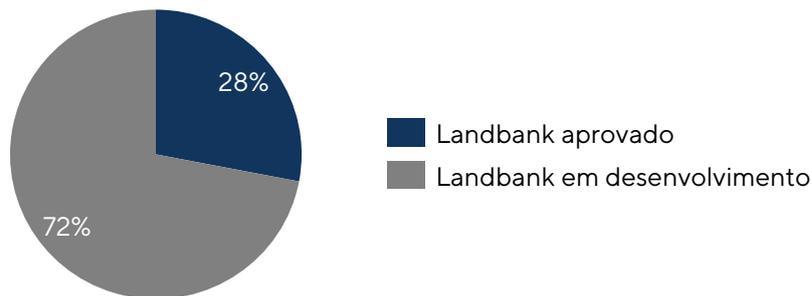
¹Considerando que a totalidade dos distratos são de unidades prontas.

Como estratégia de aceleração de vendas do estoque concluído, oferecemos aos nossos clientes o modelo de locação reversível, que consiste na locação do nosso estoque pronto de empreendimentos com mais concentração de unidades disponíveis com uma opção de compra pelo locatário durante parte do período da locação, utilizando os valores pagos em caráter de aluguel como entrada no momento da compra. Até 31 de dezembro de 2022, tínhamos R\$ 121 milhões do nosso estoque locados nesta estratégia correspondentes a 35% do estoque pronto.

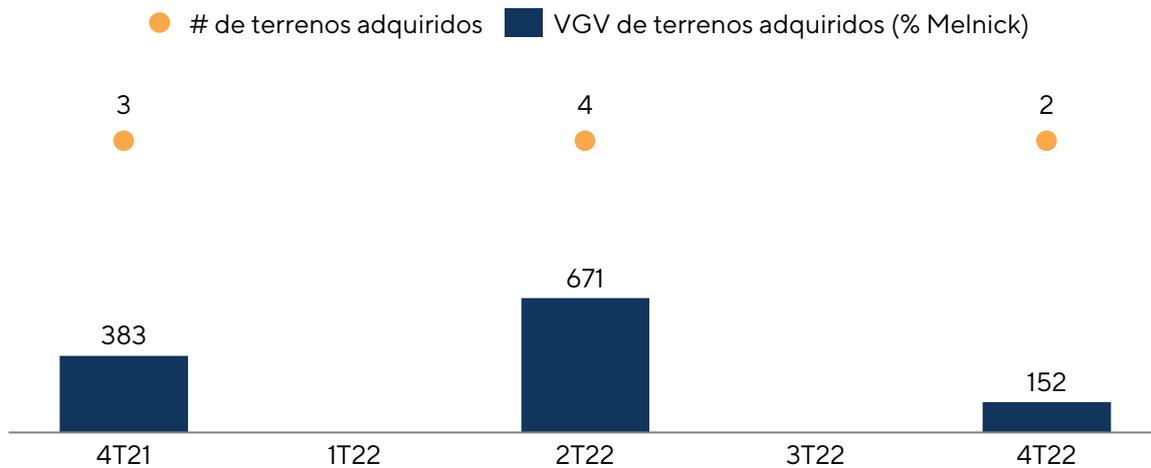
TERRENOS (LAND BANK)

O land bank encerrou o ano de 2022 com R\$ 3,7 bilhões em VGV potencial (% Melnick), sendo R\$ 1,1 bilhão de projetos já aprovados, correspondentes a 28% do land bank.

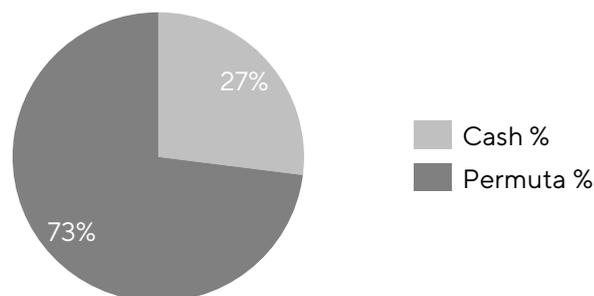
Unidade de Negócio	Projetos	Unidades	VGV Total (R\$ milhão)	VGV Líquido % Melnick (R\$ milhão)
Incorporadora	20	4.154	3.578	3.161
Urbanizadora	10	5.746	1.556	576
Total	30	9.900	5.134	3.736



Abaixo demonstramos a evolução das aquisições de land bank nos últimos cinco trimestres:



Em 31 de dezembro de 2022, a forma de aquisição do nosso land bank é composta da seguinte forma:



ENTREGAS³ E EXECUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS

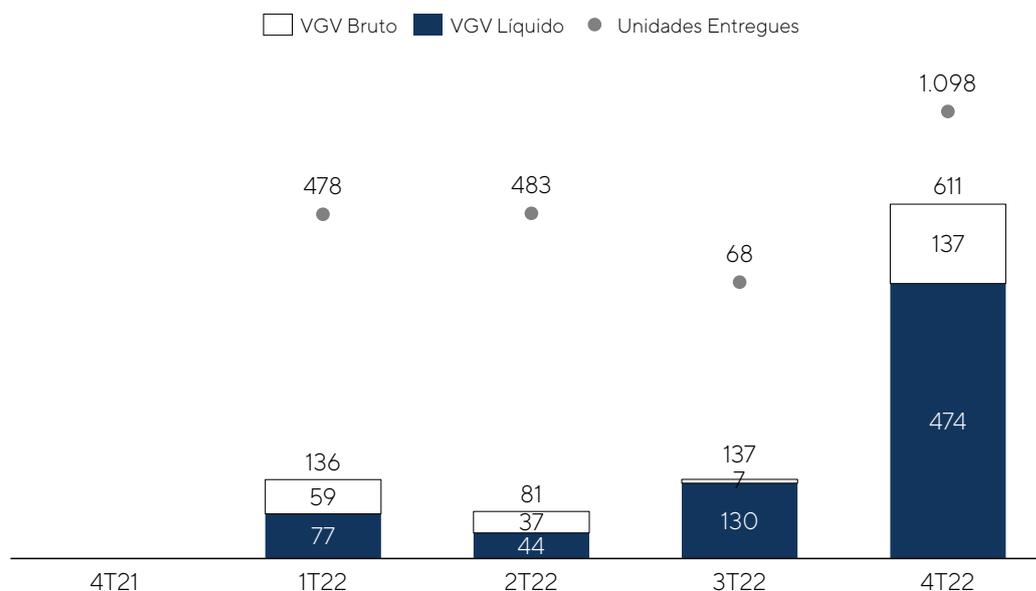
No quarto trimestre de 2022 entregamos cinco empreendimentos no montante de R\$ 611,2 milhões de VGV bruto (R\$ 474,2 milhões % Melnick). No ano foram entregues R\$ 965,4 milhões de VGV bruto (R\$ 725,2 milhões no % Melnick) conforme tabela abaixo:

Empreendimento	Unidade de negócio	VGV Total ¹ (R\$ mil)	VGV Melnick ² (R\$ mil)	Área Útil ² (m2)	Unid. ²	Valor Médio Unidade (R\$ mil)	Segmento
1T22		136.472	77.204	107.975	478	206	
Vivio Lindóia	INC	58.320	45.541	9.257	133	342	Residencial
Sunset	LOT	78.152	31.663	98.718	345	153	Urbanizadora
2T22		81.130	44.018	110.433	483	122	
Open Canoas Centro - Fase 1	OPEN	34.940	33.193	8.817	200	166	Residencial
Central Park Passo Fundo	LOT	46.190	10.825	101.616	283	91	Urbanizadora
3T22		136.557	129.730	11.042	68	1.936	
Artur Rocha	INC	136.557	129.730	11.042	68	1.936	Residencial
4T22		611.211	474.232	147.172	1.098	476	
Radisson Moinhos 1903	INC	92.668	63.229	2.340	440	144	Hotel
Praça do Sol	LOT	66.297	18.347	117.132	167	397	Urbanizadora
High Garden	INC	181.264	135.223	13.031	108	1.252	Residencial
Pontal - Comercial	INC	160.266	152.253	10.080	242	629	Comercial
Pontal - Hotel	INC	110.716	105.180	4.590	141	746	Hotel
Total		965.370	725.184	376.622	2.127	371	

¹VGV bruto de permutas físicas e comissão de vendas.

²Líquidas de permuta física.

³Valor considerando os preços de venda da época do lançamento.



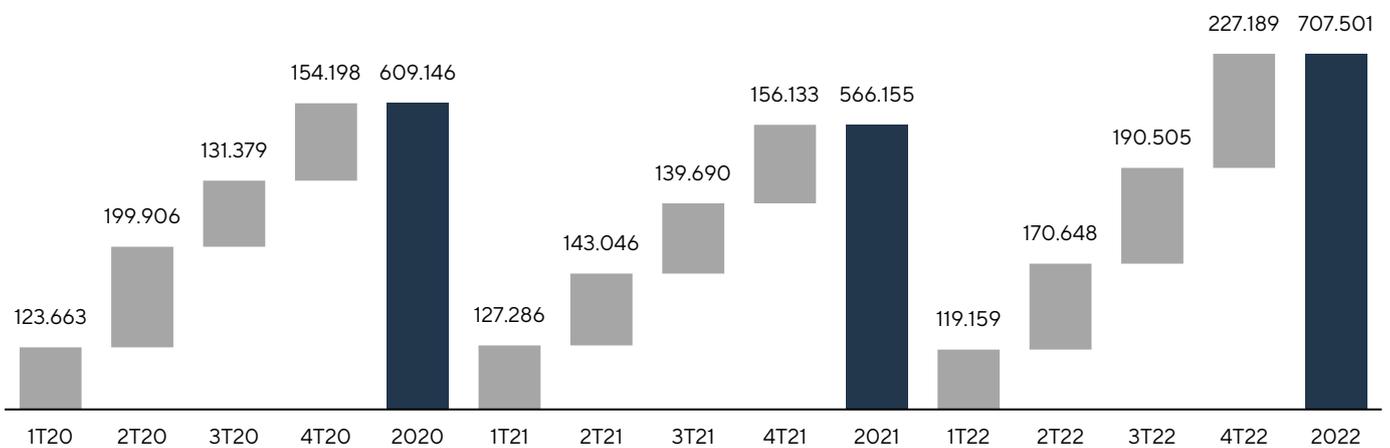
Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia possuía 20 canteiros ativos, sendo 15 da incorporadora, 2 da urbanizadora e 3 da marca open.

REPASSES E RECEBIMENTO

O processo de repasse (financiamento bancário para os clientes) continua sendo foco da Companhia, dado a sua relevância para o fluxo de caixa.

Conforme a próxima tabela, o recebimento total de clientes (unidades em obra e concluídas) no quarto trimestre de 2022 foi de R\$ 227 milhões, totalizando no ano R\$ 708 milhões.

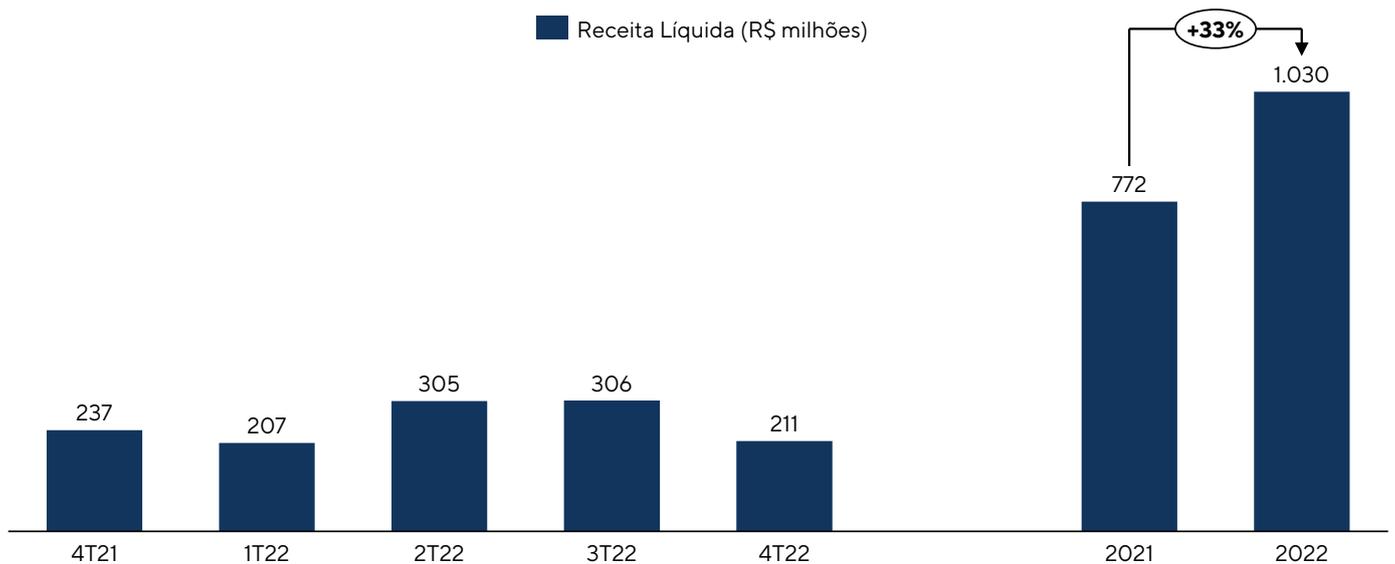
R\$ mil	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22
Unidades em obra	106.101	101.303	116.313	113.896	119.006	88.128	130.355	141.545	189.940
Unidades concluídas	48.097	25.983	26.733	25.794	37.127	31.031	40.293	48.959	37.247
Total	154.198	127.286	143.046	139.690	156.133	119.159	170.648	190.505	227.189



DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

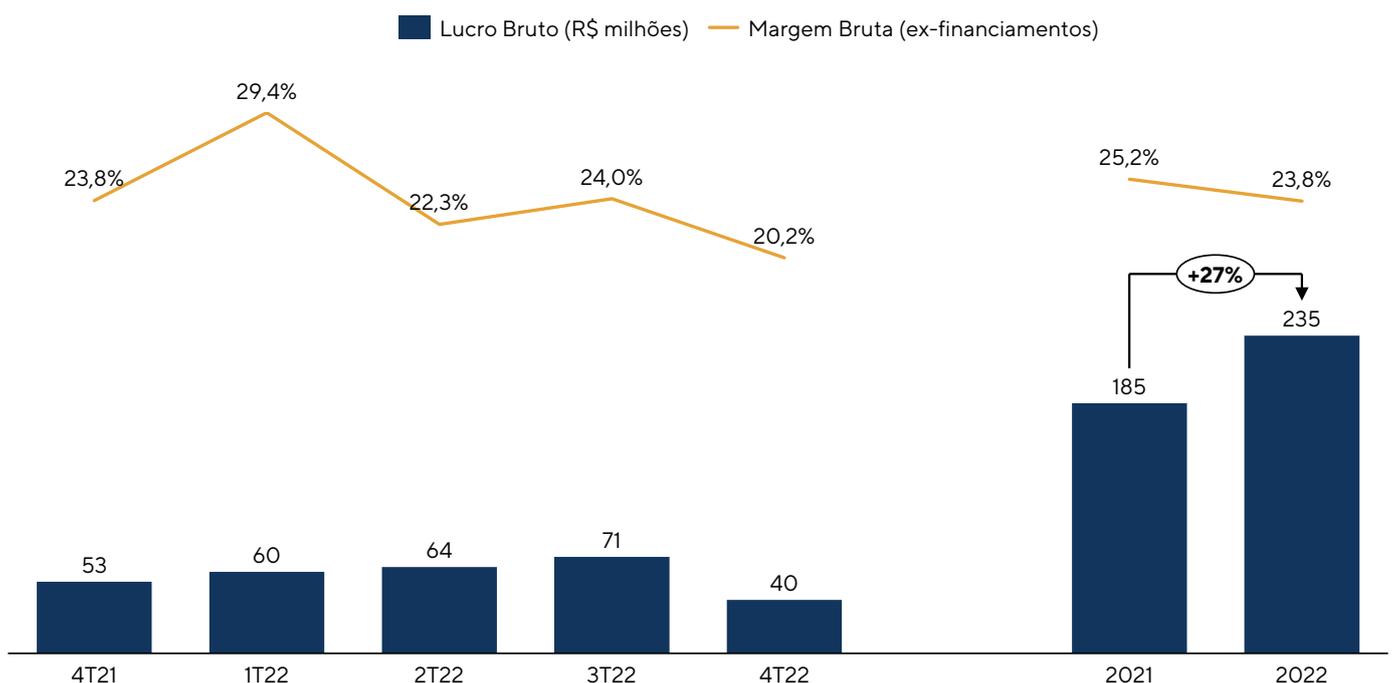
RECEITA LÍQUIDA

No ano obtivemos uma receita operacional líquida de R\$ 1 bilhão, 33% de crescimento em relação a 2021. No trimestre a receita operacional líquida foi de R\$ 211 milhões.



LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

Em 2022 o lucro bruto foi de R\$ 235 milhões, 27% de crescimento em relação a 2021. No trimestre o lucro bruto foi de R\$ 40 milhões. A margem bruta no ano foi de 24%, expurgando os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo.



Segue quadro demonstrando as margens brutas: (i) reconhecida contabilmente, (ii) a apropriar (REF) e (iii) do estoque (com os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo):

Referente ao 4T22 (R\$ milhões)	Margem Bruta	Margem REF ¹	Margem Bruta do Estoque ²
Receita Líquida	211,2	881,0	1.311,4
CPV	(171,7)	(620,2)	(1.012,7)
Construção e Terrenos	(168,6)	(620,2)	(991,3)
Encargos financeiros	(3,2)	-	(21,4)
Lucro Bruto	39,5	260,8	298,7
Margem Bruta (%)	18,70%	29,60%	22,78%
Margem Bruta (%) ex-financiamentos	20,19%	29,60%	24,41%

¹ Margem REF e de estoque quando forem realizadas se beneficiarão das receitas de serviços e indexação da carteira pelo INCC.

² Expurgando custo das unidades não lançadas de empreendimentos faseados de R\$ 48,7 milhões.

É importante destacar que a Melnick atualiza o custo orçado dos empreendimentos mensalmente, não apenas considerando a variação do INCC no período, mas sim o custo efetivamente orçado atualizado pela área técnica. Na tabela abaixo podemos observar o custo a incorrer anual de todos os empreendimentos em fase de obra, incluindo as unidades vendidas e não vendidas (estoque).

Ano	Custo a Incorrer 4T22		
	Unidades Vendidas (R\$ mi)	Unidades em Estoque (R\$ mi)	Total (R\$ mi)
2023	421.497	168.557	590.053
2024	156.015	146.152	302.167
2025	36.334	52.294	88.627
2026	6.322	11.066	17.388
Total	620.167	378.069	998.236

DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS E OUTRAS DESPESAS

No quarto trimestre de 2022 as despesas operacionais totalizaram R\$ 34,5 milhões e no ano R\$ 161,6 milhões. O aumento das despesas comerciais se deve principalmente ao volume dos lançamentos do ano e preparação para futuros lançamentos. O detalhamento encontra-se a seguir:

	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22	2021	2022
Comerciais	19.138	16.084	19.883	26.855	19.506	57.993	82.328
Generais e Administrativas	13.985	11.198	16.260	13.101	13.586	47.821	54.145
Outras despesas, líquidas	531	7.205	6.888	9.632	1.425	18.282	25.150
Despesas Operacionais	33.654	34.487	43.031	49.588	34.517	124.096	161.623
% da Receita Líquida (LTM)	16,08%	16,77%	15,77%	15,23%	15,70%	16,08%	15,70%

Outras despesas, líquidas (provisões):

	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22	2021	2022
Provisões para contingências	2.636	3.248	2.337	5.937	4.579	10.319	16.102
Provisões para distratos - IFRS 9 (a) ¹	-1.197	3.369	1.878	4.977	-3.643	5.886	6.581
Outras despesas, líquidas	-908	588	2.673	-1.282	489	2.077	2.467
Outras despesas, líquidas	530	7.205	6.888	9.632	1.425	18.282	25.150

¹ Nota explicativa 12(e) as Demonstrações Financeiras. 4T22 Redução em função da diminuição de atraso da nossa carteira de clientes.

RESULTADO FINANCEIRO

Encerramos o quarto trimestre com resultado financeiro positivo em R\$ 14,8 milhões e, no ano, de R\$ 65,9 milhões. O detalhamento encontra-se abaixo:

	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22	2021	2022
Despesas Financeiras	-2.483	-685	-400	-935	-876	-4.863	-2.896
Despesas financeiras	-2.483	-685	-400	-935	-876	-4.863	-2.896
Receitas Financeiras	18.066	18.629	24.734	16.618	18.918	43.874	78.899
Juros com aplicações financeiras	8.845	9.059	11.458	10.454	9.321	23.109	40.292
Juros com clientes	9.221	9.570	13.276	6.164	9.598	20.766	38.607
Receitas Financeiras Líquidas	15.583	17.944	24.334	15.683	18.042	39.011	76.003
Reclassificação das despesas apropriadas ao custo	-2.648	-701	-4.220	-2.058	-3.155	-9.279	-10.134
Resultado Financeiro	12.935	17.243	20.114	13.625	14.887	29.732	65.869

EBITDA¹

A seguir pode ser observado o histórico do EBITDA¹:

Conciliação EBITDA	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22	2021	2022
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	35.706	43.686	45.125	37.519	22.422	99.939	148.751
(+) Resultado Financeiro	-15.583	-17.944	-24.334	-15.683	-18.042	-39.011	-76.003
(+) Depreciação e Amortização	2.449	970	940	906	1.116	4.710	3.932
EBITDA	22.573	26.712	21.731	22.742	5.495	65.638	76.680
Margem EBITDA	9,54%	12,90%	7,13%	7,42%	2,60%	8,50%	7,45%
(+) Despesas financeiras apropriadas ao custo	2.648	701	4.220	2.058	3.155	9.279	10.134
EBITDA Ajustado	25.221	27.413	25.951	24.800	8.650	74.917	86.814
Margem EBITDA ajustada (%)	10,66%	13,24%	8,51%	8,09%	4,10%	9,71%	8,43%

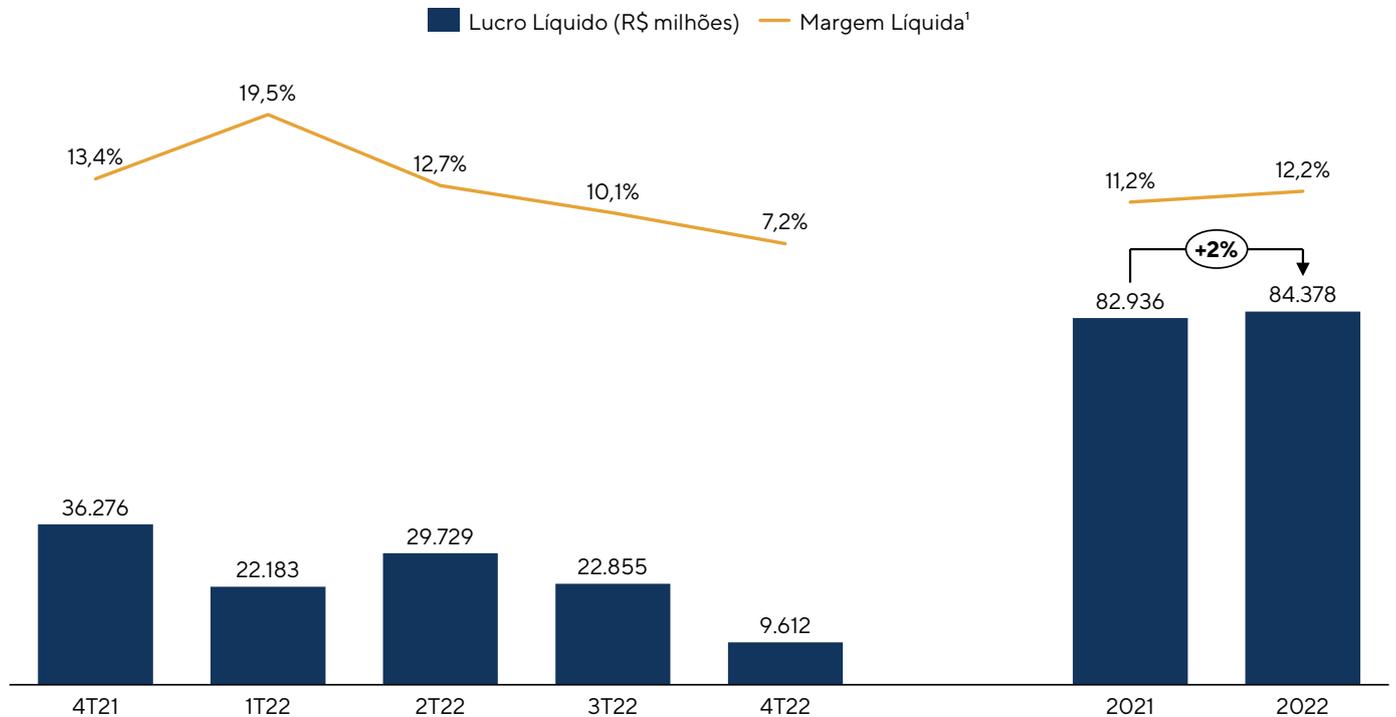
¹ EBITDA: resultado antes dos impostos, juros, encargos financeiros apropriados ao custo, depreciações e amortizações.

A Companhia entende que o EBITDA Ajustado oferece uma melhor percepção dos resultados operacionais.

De acordo com as normas contábeis aplicáveis para entidades de incorporação imobiliária, os custos financeiros referentes aos financiamentos à produção são capitalizados nos Custos de Imóveis Vendidos. Dessa forma, o EBITDA, que não deveria incluir juros em seu cálculo, acaba por incluir a parcela relativa aos financiamentos à produção. O saldo é apresentado na nota explicativa nº7 das demonstrações financeiras da Companhia.

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

Em 2022 o lucro líquido foi de R\$ 84 milhões. Em relação a 2021 representou um crescimento de 2%. A margem líquida antes dos minoritários no ano foi de 12,2% e representou um crescimento de 1 p.p. em relação ao mesmo período de 2021. No quarto trimestre de 2022 o lucro líquido foi de R\$ 9,6 milhões.



¹ Dado que a receita líquida considera a participação dos minoritários, a margem líquida também é relativa ao lucro líquido antes da participação de minoritários.

ESTRUTURA FINANCEIRA

Em 31 de dezembro de 2022, o saldo de disponibilidades (caixa, equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários e caixa restrito) era de R\$ 352,7 milhões.

Os empréstimos e financiamentos à produção totalizaram R\$ 165 milhões, que são integralmente garantidos pelos recebíveis ou estoque dos projetos.

A tabela a seguir mostra a estrutura de capital. Encerramos o 4T22 com um **Caixa Líquido** de R\$ 187,7 milhões, representando 16% do Patrimônio Líquido:

	Dez/22	(R\$ milhões)
Produção SFH	-163,7	99%
Produção CRI	-1,3	1%
Dívida Bruta	-165,0	100%
Caixa	352,4	
Caixa Líquido	187,7	
Patrimônio Líquido	1.206,1	
Caixa Líquido / PL	16%	

GERAÇÃO DE CAIXA (CASH BURN)

O consumo operacional de caixa do 4º trimestre de 2022 foi de R\$ 13,1 milhões.

Segue abaixo a evolução do *cash burn* dos últimos 5 trimestres:

	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22
Dívida Líquida Inicial	-510,0	-388,3	-350,4	-299,1	-200,8
Dívida Líquida Final	-388,3	-350,4	-299,1	-200,8	-187,4
Varição da dívida líquida	121,8	37,9	51,3	98,3	13,1
Dividendos e aportes	-56	-	-24,4	-7	-
Recompra de ações	-	-	-	-	-
Cash burn	65,8	37,9	26,9	91,3	13,1

CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

Encerramos o 4º trimestre de 2022 com R\$ 136,6 milhões de recebíveis de unidades concluídas. Estes valores, possuem a seguinte composição:

Natureza	(R\$ milhões)
Clientes com alienação fiduciária	120,1
Clientes em repasse (adimplentes e inadimplentes)	28,2
Provisão para distratos	-11,8
Total	136,6

O volume de contas a receber apropriado (R\$ 622,2 milhões) ficou estável em relação ao trimestre anterior. O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido como ativo nas demonstrações financeiras, uma vez que o saldo é reconhecido na medida da evolução da construção (*percent of completion*).

De acordo com o cronograma abaixo, do total de recebíveis de R\$ 1,33 bilhão (contas a receber apropriado mais o contas a receber a apropriar no balanço), R\$1,27 bilhão estão a vencer e possuem o seguinte cronograma de recebimento:

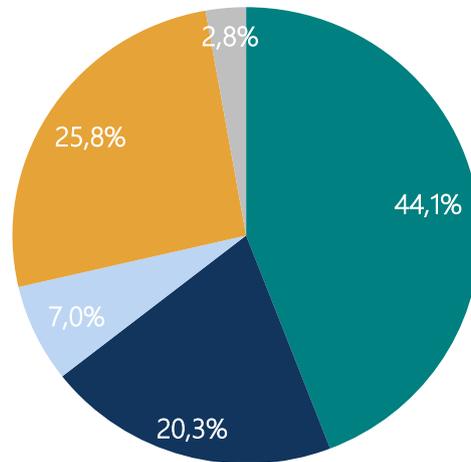
Ano	(R\$ milhões)
2023	489,7
2024	398,8
2025 em diante	387,9
Total	1.276,4

O saldo de contas a receber é atualizado pela variação do INCC até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação do índice de preços (IPCA), acrescido de juros entre 10% - 12% ao ano, apropriados de forma pro rata temporis.

Vale lembrar que estes valores poderão ser quitados pelo cliente, repassados para os bancos (financiamento para o cliente) ou securitizados.

COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA

Composição Acionária
(em 28/02/2023, conforme formulário CVM 358 + Informação dos acionistas com mais de 5% - fonte: B3)



■ Even ■ MPAR ■ Acionistas PF's ■ Acionistas Institucionais ■ Tesouraria

(Ações totais: 207.969.341)

ANEXOS

ANEXO 1 – Demonstração de Resultado

(Consolidado – em milhares de reais)

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22	2021	2022
Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	236.638	206.995	304.927	306.411	211.235	771.819	1.029.568
Custo incorrido das vendas realizadas	-182.860	-146.766	-241.082	-235.050	-171.735	-586.795	-794.633
Lucro Bruto	53.778	60.229	63.845	71.361	39.500	185.024	234.935
<i>Margem Bruta</i>	<i>22,73%</i>	<i>29,10%</i>	<i>20,94%</i>	<i>23,29%</i>	<i>18,70%</i>	<i>23,97%</i>	<i>22,82%</i>
<i>Margem Bruta (ex-financiamento)</i>	<i>21,61%</i>	<i>29,44%</i>	<i>22,32%</i>	<i>23,96%</i>	<i>20,19%</i>	<i>25,17%</i>	<i>23,80%</i>
Despesas Operacionais	-33.654	-34.487	-43.031	-49.588	-34.517	-124.096	-161.623
Comerciais	-19.138	-16.084	-19.883	-26.855	-19.506	-57.993	-82.328
Gerais e Administrativas	-13.985	-11.198	-16.260	-13.101	-13.586	-47.821	-54.145
Outras despesas operacionais, líquidas	-531	-7205	-6888	-9632	-1425	-18282	-25.150
Lucro operacional antes do resultado financeiro	20.124	25.742	20.814	21.773	4.983	60.928	73.312
Resultado das participações societárias							
Equivalência patrimonial			-23	63	-604	0	-564
Resultado Financeiro	15.582	17.944	24.334	15.683	18.043	39.011	76.003
Despesas Financeiras	-2.483	-685	-400	-935	-876	-4.863	-2.896
Receitas Financeiras	18.065	18.629	24.734	16.618	18.919	43.874	78.899
Lucro antes do IRPJ e CSLL	35.706	43.686	45.125	37.519	22.422	99.939	148.751
IRPJ e CSLL	-3.984	-3.250	-6.262	-6.446	-7.200	-13.580	-23.158
Corrente	-4.329	-2.883	-5.441	-5.670	-8.409	-13.764	-22.403
Diferido	345	-367	-821	-776	1209	184	-755
Lucro Líquido antes da participação dos minoritários	31.722	40.436	38.863	31.073	15.222	86.359	125.593
Participação de minoritários	4.554	-18.253	-9.134	-8.218	-5.610	-3.423	-41.215
Lucro Líquido do Exercício	36.276	22.183	29.729	22.855	9.612	82.936	84.378
<i>Margem Líquida</i>	<i>15,33%</i>	<i>10,72%</i>	<i>9,75%</i>	<i>7,46%</i>	<i>4,55%</i>	<i>10,75%</i>	<i>8,20%</i>
<i>Margem Líquida (sem minoritários)</i>	<i>13,41%</i>	<i>19,53%</i>	<i>12,74%</i>	<i>10,14%</i>	<i>7,21%</i>	<i>11,19%</i>	<i>12,20%</i>

ANEXO 2 – Balanço Patrimonial

(Consolidado – em milhares de reais)

ATIVOS	31/12/2021	31/03/2022	30/06/2022	30/09/2022	31/12/2022
Caixa e equivalentes de caixa	16.140	16.140	8.524	8.882	16.058
Títulos e valores mobiliários	384.553	363.200	379.101	328.744	336.366
Caixa restrito	-	-	-	-	-
Contas a receber	451.505	461.333	417.642	251.233	419.707
Imóveis a comercializar	806.653	846.257	815.181	965.827	1.038.295
Demais contas a receber	30.758	33.484	29.443	33.545	33.809
Ativo Circulante	1.689.609	1.720.414	1.649.891	1.712.172	1.844.235
Títulos e valores mobiliários lp	-	-	-	-	270
Contas a receber	173.813	179.781	330.170	515.108	331.612
Imóveis a comercializar	60.076	65.056	42.875	50.579	94.962
Adiantamentos para futuros investimentos	2.153	5.691	4.694	3.195	663
Partes relacionadas	197	211.5312	9116	11.717	236
Demais contas a receber	7.049	4.417	3.837	3.842	3.868
Investimentos	4.584	4.584	6.614	12.181	12.422
Direito de uso	3.266	4.946	4.473	4.118	4.118
Imobilizado	10.505	9.070	9.035	8.864	8.486
Intangível	158	139	124	289	249
Ativo Não Circulante	261.801	273.896	410.938	485.952	456.886
Total do ativo	1.951.410	1.994.310	2.060.829	2.198.124	2.301.121
PASSIVOS	31/12/2021	31/03/2022	30/06/2022	30/09/2022	31/12/2022
Fornecedores	41.916	46.807	54.699	39.653	27.915
Contas a pagar por aquisição de imóveis	50.691	44.471	69.233	37.071	66.910
Empréstimos e financiamentos	6.824	4.114	2.857	21.736	46.358
Impostos e contribuições correntes	10.732	5.263	5.490	5.564	8.232
Impostos e contribuições diferidos	8.302	7.036	13.238	14.331	13.022
Adiantamentos de clientes	414.881	379.296	363.550	464.589	343.114
Dividendos propostos	-	-	-	-	11.000
Provisões	65.786	86.860	77.443	80.087	67.587
Partes relacionadas	35.984	40.148	31.426	1.619	1.539
Demais contas a pagar	30.565	29.978	37.565	21.431	16.151
Passivos Circulante	665.681	643.973	655.501	686.081	601.828
Adiantamentos de clientes	-	-	-	-	169.379
Contas a pagar por aquisição de imóveis	41.028	39.518	26.193	56.293	72.730
Provisões	25.387	25.828	26.205	29.324	31.543
Empréstimos e financiamentos	5.610	24.834	85.651	115.082	118.641
Demais contas a pagar	3.650	-	-	-	-
Impostos e contribuições diferidos	11.032	20.214	12.220	12.996	11.787
Passivo Exigível a Longo Prazo	86.707	110.394	150.269	213.695	404.080
Capital social	1.109.029	1.109.029	1.109.029	1.109.029	1.109.029
Ações em tesouraria	-31.692	-31.692	-31.692	-31.692	-31.692
Custo para emissão de ações	-	-	-	-	-
Ajuste de avaliação patrimonial	-	-	-	-	-
Reserva legal	-	-	-	-	-
Reserva Estatutária	-	-	-	-	-
Plano de opção de ações	-	-	-	-	8946
Reservas de lucros	77663	99846	105015	121208	63518
Dividendos Adicionais Propostos	-	-	-	-	56.300
Patrimônio Líquido	1.199.022	1.287.577	1.332.621	1.298.348	1.206.101
Participação dos não controladores	44.022	62.760	72.707	99.803	89.112
Total Patrimônio Líquido	1.243.044	1.350.337	1.405.328	1.398.151	1.295.213
Passivo e Patrimônio Total	1.951.410	2.104.704	2.211.098	2.198.124	2.301.121

ANEXO 3 – Demonstração de Fluxo de Caixa

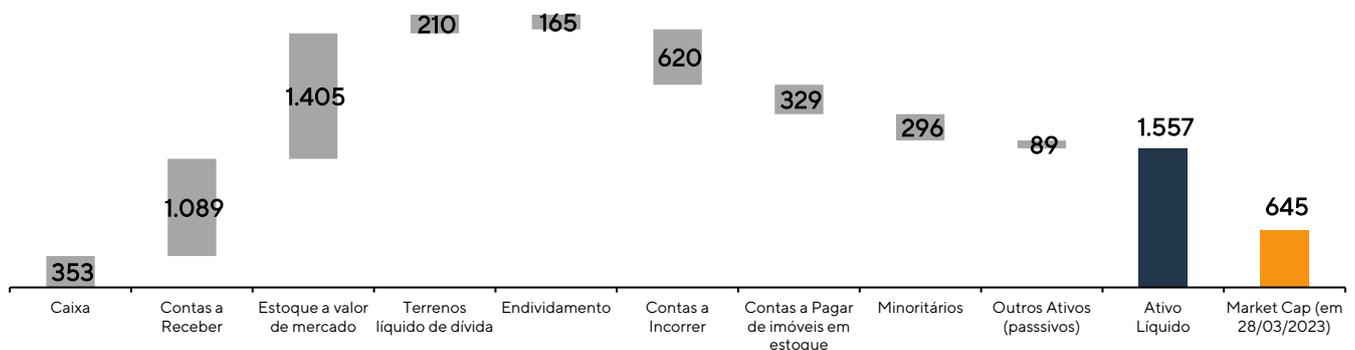
(Consolidado – em milhares de reais)

FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	36.246	43.686	45.126	37.518	22.421
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social					
Equivalência patrimonial	0	0	23	-63	604
Depreciação e amortização	1.580	970	940	906	1.116
Provisão para contingências, líquida	-1.167	2.248	120	3.868	2.182
Provisão para garantias, líquida	670	2672	19	1.472	988
Provisão para distratos, líquida	-3.788	130	8.319	-2.091	-5.299
Provisão para participação nos resultados	1.449	2.514	-3.547	2.514	-8.152
Juros provisionados	0	0	2.914	4.065	3.155
Despesa de juros e variações monetárias	1.262	701	-701	0	0
Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:					
Contas a receber	-95.706	-14.463	-108.031	-18.529	15.022
Imóveis a comercializar	-27.509	-44.584	53.257	-158.350	-116.851
Demais contas a receber	1.934	-96	4.623	-4.107	-290
Fornecedores	18.435	4.891	7.892	-15.046	-11.738
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-1.654	-7.730	11.437	-2.062	46.276
Adiantamentos de clientes	31.961	-26.889	-24.442	101.039	47.904
Demais passivos	5.874	1.588	2.449	-13.854	3.815
Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações	-30.413	-34.362	398	-62.720	1.153
Juros pagos	-645	-666	-1.097	-1.254	-7.012
Imposto de renda e contribuição social pagos	-4.525	-3.249	-6.264	-6.445	-7.200
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	-35.583	-38.277	-6.962	-70.420	-13.059
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO					
Títulos e valores mobiliários	124.329	14.129	-8.677	50.357	-7.892
Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	-5.802	-1.196	-417,08	-545	-698
Aumento dos investimentos	-	0	-2.053	-5.504	-845
Aumento de capital em controladas	-	-	-2.541	0	2.541
Lucros recebidos			0	0	0
Dividendos Recebidos			0		0
Partes relacionadas	-305	-3538	3.538		0
Aumento (redução) de adiantamento para futuro aumento de capital em sociedades investidas	-	0	-2.541	1.499	2.532
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento	118.222	9.395	-12.691	45.807	-4.362
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO					
Captação de empréstimos e financiamentos	1.200	21.625	60.752	45.596	47.754
Amortização de empréstimos e financiamentos	-24.387	-4.600	-2.853	-97	-15.716
Caixa restrito	-	-	0	0	0
Partes relacionadas	-12.428	4.634	-18.111	-32.408	11.401
Dividendos pagos	-67.023	0	-24.365	-7.000	1
Aquisições de ações em tesouraria	-	-	0	0	0
Movimentos de acionistas não controladores	0	0	1.298	18.879	-16.302
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	-102.638	21.658	16.721	24.970	27.138
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	-19.999	-7.224	-2.933	358	9.717

ANEXO 4 – NAV

(Consolidado - em milhares de reais)

Ativo Líquido	31/12/2022
Disponibilidade e aplicações financeiras	352.694
Empréstimos, Financiamentos e debêntures a pagar	(164.999)
Endividamento líquido	187.695
Contas a receber de clientes on-balance	751.319
Contas a receber de clientes off-balance	895.845
Adiantamento de clientes	(512.493)
Impostos sobre contas a receber de clientes	(45.387)
Obrigações de construção de imóveis vendidos	(620.200)
Contas a receber de clientes líquido	469.084
Unidades em estoque a valor de mercado	1.339.224
Estoque de provisão de distratos a valor de mercado	124.254
Impostos sobre comercialização de unidades em estoque	(58.539)
Custo orçado a incorrer de imóveis em estoque	(378.069)
Ajuste de custo à incorrer de fases contabilmente consideradas lançadas	48.694
Estoque líquido	1.075.563
Estoque de terrenos on-balance	349.684
Dívida de terrenos on-balance	(42.644)
Dívida de terrenos já lançados	(96.995)
Terrenos	210.044
Participação de minoritários on-balance	(89.112)
Participação de minoritários off-balance	(206.832)
Participação de minoritários	(295.944)
Projetos consolidados por equivalência patrimonial on-balance	12.422
Projetos consolidados por equivalência patrimonial off-balance	-
Projetos consolidados por equivalência patrimonial	12.422
Outros ativos	51.429
Outros passivos	(152.967)
Outros ativos (passivos)	(101.538)
Ativo líquido	1.557.327



ANEXO 5 – Land Bank

A tabela mostra os terrenos adquiridos pela Companhia, por empreendimento, em 31 de dezembro de 2022:

Terreno	Localização	Data da Compra	Áreas (m ²)		Unidades	VGV Esperado	
			Terreno	Útil		Total	Melnick
Terreno - I	Urbanizadora	mai-2010	394.157	222.698	389	322.438	120.626
Terreno - II	Urbanizadora	mai-2010	275.664	155.750	243	225.506	72.160
Terreno - III	Urbanizadora	mai-2010	284.752	160.885	243	232.940	72.160
Terreno - IV	Incorporadora	set-2014	44.145	22.541	352	152.563	135.755
Terreno - IX	Incorporadora	jan-2017	11.123	35.811	756	318.939	318.939
Terreno - V	Incorporadora	set-2014	15.475	7.273	194	53.480	47.588
Terreno - VI	Incorporadora	set-2014	40.206	22.447	288	138.950	123.642
Terreno - VII	Incorporadora	dez-2014	5.024	10.820	54	90.371	74.865
Terreno - VIII	Urbanizadora	nov-2016	375.449	137.307	393	57.184	19.071
Terreno - X	Urbanizadora	jan-2017	422.603	169.905	876	127.691	42.474
Terreno - XIII	Incorporadora	jan-2018	17.168	34.498	416	260.548	260.548
Terreno - XIV	Incorporadora	jan-2018	17.168	33.895	260	278.856	278.856
Terreno - XIX	Incorporadora	nov-2018	4.671	6.431	109	73.012	56.220
Terreno - XV	Urbanizadora	fev-2018	1.007.596	340.909	1251	102.503	48.448
Terreno - XVI	Urbanizadora	fev-2018	1.166.354	289.434	1446	253.660	115.987
Terreno - XVII	Urbanizadora	jul-2018	172.661	86.729	462	47.082	14.124
Terreno - XVIII	Incorporadora	nov-2018	7.947	12.726	326	174.050	138.335
Terreno - XX	Incorporadora	nov-2020	10.555	18.976	162	265.343	209.206
Terreno - XXI	Incorporadora	fev-2021	1.561	2.944	42	53.030	26.515
Terreno - XXII	Incorporadora	mai-2021	4.052	6.376	100	50.941	33.112
Terreno - XXIII	Incorporadora	mai-2021	3.197	9.140	48	106.294	106.294
Terreno - XXIV	Incorporadora	jul-2021	2.788	6.864	42	120.045	89.081
Terreno - XXIX	Urbanizadora	jun-2022	102.417	55.663	172	100.340	13.997
Terreno - XXV	Incorporadora	set-2021	6.738	17.121	36	389.422	347.795
Terreno - XXVI	Incorporadora	abr-2022	2.835	7.880	14	166.433	107.850
Terreno - XXVII	Incorporadora	jun-2022	28.869	17.561	124	220.916	220.916
Terreno - XXVIII	Incorporadora	jun-2022	9.316	23.090	495	280.420	264.997
Terreno - XXX	Urbanizadora	out-2022	151.576	69.549	271	86.200	56.461
Terreno - XXXI	Incorporadora	dez/2022	3.813	10.571	280	153.562	89.024
Terreno - XXXII	Incorporadora	nov-2021	10.236	24.829	56	231.153	231.153

ANEXO 6 – Evolução da comercialização e evolução financeira do custo

O quadro abaixo apresenta a evolução da comercialização e a evolução financeira do custo de nossos empreendimentos em 31/12/2022 em comparação a 30/09/2022, 30/06/2022, e a 31/03/2022:

Projeto	Lançamento	%Melnick	% Vendido				% PoC			
			31/12/22	30/09/22	30/06/22	31/03/22	31/12/22	30/09/22	30/06/22	31/03/22
Hom	4T10	100%	99%	99%	99%	98%	100%	100%	100%	100%
Grand Park Eucaliptos	3T11	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Cobal - Rubi	4T11	100%	100%	100%	99%	98%	100%	100%	100%	100%
Design Office Center	3T12	100%	97%	98%	98%	99%	100%	100%	100%	100%
Hom lindaia	4T12	100%	85%	91%	91%	90%	100%	100%	100%	100%
Nine	4T12	100%	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%	100%
Icon - RS	1T13	100%	90%	90%	90%	91%	100%	100%	100%	100%
Icon RS - 2º Fase	2T13	100%	100%	99%	100%	98%	100%	100%	100%	100%
Window RS	4T13	100%	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%	100%
Anita Garibaldi	4T13	100%	92%	94%	93%	94%	100%	100%	100%	100%
Icon RS - 3º Fase	2T14	100%	100%	99%	98%	98%	100%	100%	100%	100%
Viva Vida Boulevard	4T14	100%	96%	93%	93%	91%	100%	100%	100%	100%
Hom Nilo	3T15	100%	77%	85%	86%	85%	100%	100%	100%	100%
MaxPlaza	4T15	100%	83%	83%	83%	80%	100%	100%	100%	100%
Central Park-1º fase	1T16	60%	73%	73%	72%	75%	93%	93%	94%	94%
Supreme Central Parque	1T16	100%	99%	99%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Central Park-2º fase	2T16	60%	76%	74%	73%	78%	93%	93%	94%	94%
DOC Santana	2T16	100%	53%	65%	65%	64%	100%	100%	100%	100%
MaxPlaza-2º fase	2T16	100%	59%	59%	59%	60%	100%	100%	100%	100%
Supreme Higienopolis	3T16	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Reserva Bela Vista	4T16	60%	89%	92%	86%	86%	100%	100%	100%	100%
Reserva do Lago	4T16	60%	41%	42%	48%	49%	100%	100%	100%	100%
Vida Viva Horizonte - 2º fase	4T16	100%	94%	93%	91%	90%	100%	100%	100%	100%
Grand Park Lindóia - Fase 1	4T16	100%	81%	81%	80%	80%	95%	94%	92%	92%
Linked Teresópolis	3T17	100%	64%	64%	65%	58%	100%	100%	100%	100%
Domingos de Almeida	3T17	60%	83%	84%	82%	77%	100%	100%	100%	100%
Grand Park Lindóia - Fase 2	4T17	100%	77%	75%	75%	72%	95%	94%	92%	92%
GO 1092	4T17	100%	100%	100%	100%	95%	100%	100%	100%	100%
Península (Brilhante)	4T18	100%	99%	99%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Vida Viva Linked	1T18	100%	78%	81%	79%	69%	100%	100%	100%	100%
Pontal	3T18	100%	90%	90%	90%	94%	94%	90%	82%	79%
Praça do Sol	4T18	48%	68%	68%	68%	68%	98%	98%	98%	95%
Vivio Lindoia	4T18	100%	90%	92%	88%	74%	100%	100%	100%	100%
Artur 505	4T18	100%	100%	100%	99%	100%	99%	99%	98%	90%
Teena	1T19	100%	93%	85%	88%	88%	85%	81%	75%	71%
Pontal - 2º fase	1T19	100%	94%	94%	97%	89%	94%	90%	82%	79%
Central Park-3º fase	3T19	60%	1%	1%	1%	2%	93%	93%	94%	94%
High Garden	3T19	100%	97%	96%	89%	84%	98%	96%	92%	86%
Central Park Passo Fundo	4T19	35%	99%	100%	100%	100%	93%	93%	93%	93%
OPEN Canoas Centro - Fase 1	4T19	100%	100%	100%	100%	100%	85%	82%	77%	74%
Radisson Moinhos 1903	4T19	100%	95%	87%	85%	86%	99%	93%	85%	78%
CasaVista	4T19	100%	61%	57%	57%	51%	88%	82%	77%	70%
Sunset	1T20	50%	100%	100%	99%	99%	100%	100%	100%	100%
GO24	1T20	100%	90%	92%	91%	93%	97%	91%	88%	81%
Carlos Gomes Square - Fase 1	2T20	100%	80%	80%	80%	80%	72%	68%	65%	60%
OPEN Canoas Centro - Fase 2	4T19	100%	99%	100%	98%	80%	85%	82%	77%	74%
Carlos Gomes Square - Fase 2	3T20	100%	83%	84%	84%	81%	72%	68%	65%	60%
Supreme Altos do Central Parque	4T20	100%	76%	83%	80%	67%	84%	79%	72%	64%
Gran Park Lindoia - F3	1T21	100%	76%	72%	60%	53%	95%	94%	92%	92%
Go Rio Branco	1T21	100%	85%	81%	81%	82%	74%	66%	59%	52%
Casaviva	1T21	50%	100%	100%	100%	100%	91%	88%	77%	65%
Botanique Residence	1T21	100%	91%	91%	90%	59%	69%	61%	54%	47%
Seen Boa Vista	2T21	100%	54%	61%	61%	47%	62%	55%	49%	45%
Hillside	3T21	100%	65%	71%	69%	36%	56%	48%	42%	36%
Arte Country Club	3T21	82%	81%	82%	79%	73%	57%	51%	46%	41%
GO Cidade Baixa	4T21	100%	77%	67%	60%	47%	46%	40%	35%	34%
GO Carlos Gomes	4T21	100%	55%	54%	48%	43%	53%	47%	44%	40%
Nilo Square - Residencial	1T22	50%	38%	36%	30%	13%	26%	26%	26%	22%
Zen Concept Resort	1T22	35%	99%	99%	99%	99%	59%	54%	52%	52%
Open Protásio	1T22	100%	62%	51%	37%	15%	33%	27%	24%	4%
Nilo Square F2	2T22	50%	61%	60%	49%		26%	26%	26%	
Open Canoas Centro - Fase 3	2T22	100%	63%	38%	16%		85%	82%	77%	
Seen Menino Deus	3T22	100%	44%	45%			45%	45%		
Ther Garden - Residencial 1	3T22	25%	81%	81%			66%	64%		
The Garden - Residencial 2	4T22	25%	65%				60%			
Grand Park Moinhos - Fase 1	4T22	100%	68%				27%			
Arbo Village Park	4T22	33%	13%				38%			

AVISO LEGAL

As declarações contidas neste release referentes às perspectivas do negócio, estimativas de resultados operacionais e financeiros, e às perspectivas de crescimento que afetam as atividades da Melnick, bem como quaisquer outras declarações relativas ao futuro dos negócios da Companhia, constituem estimativas e declarações futuras que envolvem riscos e incertezas e, portanto, não são garantias de resultados futuros. Tais considerações dependem, substancialmente, de mudanças nas condições de mercado, regras governamentais, pressões da concorrência, do desempenho do setor e da economia brasileira, entre outros fatores e estão, portanto, sujeitas a mudança sem aviso prévio.

RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os auditores independentes da Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes não prestaram durante o trimestre e exercício findo em 31 de dezembro de 2022 outros serviços que não os relacionados com auditoria externa. A política da empresa na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

Parecer do conselho fiscal

O Estatuto Social da Companhia prevê um Conselho Fiscal de caráter não permanente, eleito unicamente a pedido dos acionistas da Companhia em Assembleia Geral Ordinária. Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o Conselho Fiscal não foi instalado.

Não obstante, a Companhia constituiu em 30 de julho de 2020 o Comitê de Auditoria, com competência para supervisionar a qualidade e integridade dos relatórios financeiros, avaliar as informações trimestrais, demonstrações intermediárias e demonstrações financeiras, a aderência às normas legais, estatutárias e regulatórias, a adequação dos processos relativos à gestão de riscos e as atividades dos auditores independentes, dentre outras atribuições.

Porto Alegre, 28 de março de 2023

José Carlos Wollenweber Filho
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 Informações Financeiras Trimestrais relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022 da Melnick Desenvolvimento Imobiliários S.A.

Porto Alegre, 28 de março de 2023

José Carlos Wollenweber Filho
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 Informações Financeiras Trimestrais relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022 da Melnick Desenvolvimento Imobiliários S.A..

Porto Alegre, 28 de março de 2023

José Carlos Wollenweber Filho
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 2022

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 independentes, incluindo um especialista com reconhecida experiência em contabilidade societária (que exerce a função de coordenador), um conselheiro independente e um membro independente, o Comitê exerce as atribuições e responsabilidades estabelecidas pelo Conselho de Administração por meio do Regimento Interno do Comitê de Auditoria.

1.3 Competência: Compete ao Comitê de Auditoria, dentre outras matérias:

- (a) opinar sobre a contratação e destituição dos serviços de auditoria independente;
- (b) analisar as informações financeiras trimestrais a serem arquivadas na Comissão de Valores Mobiliários – CVM e as demonstrações financeiras do exercício social;
- (c) acompanhar os trabalhos dos auditores independentes;
- (d) coordenar e acompanhar o resultado dos trabalhos da auditoria interna;
- (e) acompanhar as atividades da área de Compliance, Gestão de Riscos e de controles internos da Companhia;
- (f) acompanhar as atividades do canal de denúncias e monitorar as investigações relacionadas com casos de fraudes;
- (g) avaliar, monitorar as exposições de risco da Companhia, levando em consideração a Política de Gestão de Riscos; e
- (h) avaliar, monitorar, e recomendar à administração a correção ou aprimoramento das políticas internas da Companhia, incluindo a política de transações entre partes relacionadas.

2. ATIVIDADES DO COMITÊ NO EXERCÍCIO SOCIAL:

Ao longo do exercício social de 2022, 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, participam membros da Diretoria Executiva da Companhia, exceto por ocasião da discussão da pauta dos planejamentos dos trabalhos da auditoria independente sobre as

demonstrações financeiras e da auditoria interna. Com os auditores independentes, foram realizadas 4 reuniões, sendo uma delas de forma exclusiva para discussão do planejamento e alinhamento dos trabalhos de auditoria e as demais para discussão sobre o desenvolvimento dos trabalhos de revisão das Informações Trimestrais arquivadas na CVM e sobre a auditoria das demonstrações financeiras anuais. Adicionalmente o Comitê de Auditoria se reuniu trimestralmente, de forma exclusiva, com a Auditoria Interna, visando o planejamento e definição de escopo das atividades e a discussão dos resultados dos trabalhos executados e andamento dos planos de ação negociados pela auditoria interna para implementação pela administração da Companhia.

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, que foram também discutidas com representantes da área de controladoria e auditores independentes previamente à sua publicação ao mercado;
- Atividades desempenhadas pela equipe de Auditoria Interna, com o acompanhamento das auditorias realizadas no período e discussão de pontos levantados, além do acompanhamento dos planos de ação;
- Acompanhamento da elaboração do Plano de Continuidade dos Negócios;
- Monitoramento das ações de cyber segurança, gestão e segurança de dados;
- Acompanhamento recorrente junto a área de Compliance referente ao Canal de denúncias, considerando denúncias e investigações relacionados com fraudes;
- Acompanhamento recorrente junto a área de Compliance referente ao processo de identificação e reporte de casos ao COAF;
- Acompanhamento do processo de gestão de riscos e discussão do mapa de riscos;
- Discussão do planejamento dos trabalhos anuais considerando as atividades de Compliance, Gestão de Riscos e Controles Internos;
- Acompanhamento recorrente junto ao Jurídico referente a processos em andamento e 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; e
- Acompanhamento e discussão de assuntos relacionados a ESG, bem como planos de ação relacionados a melhorias de divulgação no Relatório de Sustentabilidade.

3. CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES:

Referente às Informações Financeiras Trimestrais – ITRs e às demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, acompanhamos o processo de auditoria das Informações Financeiras Trimestrais – ITRs e das demonstrações financeiras, individuais e consolidadas pelos auditores independentes e:

- Não houveram questões que pudessem prejudicar a independência dos auditores independentes para a emissão de seus relatórios sobre as ITRs e sobre as demonstrações financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2022;
- 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 significativos sugeridos pelos auditores independentes que não tenham sido nelas refletidos; e
- Os auditores independentes emitiram os relatórios de revisão das ITRs e o relatório sobre a auditoria das demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022, sem ressalvas.

Dessa forma, o Comitê de Auditoria recomendou, no decorrer do exercício, a aprovação, pelo Conselho de Administração, da divulgação Informações Financeiras Trimestrais – ITRs e das Demonstrações Financeiras correspondente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022 e o correspondente arquivamento no site da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, bem como o encaminhamento das demonstrações financeiras para aprovação pelos acionistas em Assembleia Geral Ordinária.

No exercício de suas funções, o Comitê também reportou ao Conselho de Administração os seguintes temas no decorrer do exercício social de 2022:

- Plano de trabalho e orçamento do Comitê de Auditoria, compreendendo o Plano Anual da Auditoria Interna;
- Principais aspectos observados pela auditoria interna e suas recomendações;
- Ética e Compliance – revisão 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, 28 de março de 2023

Comitê de Auditoria:

DocuSigned by:
Manuela Marquez
0F6EC63079A044A...

Manuela Turner Marquez Bergamasco
DocuSigned by:
Conselheira Independente – Suplente
Maria Luiza Oliveira
3B3DD6653CBE46F...

Maria Luiza dos Anjos Oliveira
Membro independente

DocuSigned by:
Clovis A. Pereira Pinto
FB43182451924D2...

Clovis Antonio Pereira Pinto
Coordenador e Especialista