

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	5
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6
--	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	8
--------------------------------	---

Demonstração de Valor Adicionado	9
----------------------------------	---

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	11
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	12
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	13
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	14
--	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	15
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	16
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	17
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	18
--------------------------	----

Notas Explicativas	44
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	80
--	----

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	81
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	82
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	83
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2023
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	206.269.341
Preferenciais	0
Total	206.269.341
Em Tesouraria	
Ordinárias	3.550.937
Preferenciais	0
Total	3.550.937

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	1.269.635	1.293.143
1.01	Ativo Circulante	209.836	199.921
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	3.205	910
1.01.02	Aplicações Financeiras	185.684	146.357
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	185.684	146.357
1.01.02.01.03	Títulos e valores mobiliários	185.684	146.357
1.01.03	Contas a Receber	20.947	17.543
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	20.947	17.543
1.01.04	Estoques	0	35.111
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	0	35.111
1.02	Ativo Não Circulante	1.059.799	1.093.222
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	291.704	280.272
1.02.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	55.969	39.484
1.02.01.02.02	Títulos e valores mobiliários	55.969	39.484
1.02.01.04	Contas a Receber	118.342	115.877
1.02.01.04.02	Imóveis a comercializar	35.143	0
1.02.01.04.03	Adiantamentos para futuros investimentos	76.697	115.514
1.02.01.04.04	Outras contas a receber	6.502	363
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	117.393	124.911
1.02.01.09.05	Partes relacionadas	117.393	124.911
1.02.02	Investimentos	759.808	803.530
1.02.02.01	Participações Societárias	759.808	803.530
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	759.808	803.530
1.02.03	Imobilizado	8.136	9.183
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	7.529	7.287
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	607	1.896
1.02.04	Intangível	151	237
1.02.04.01	Intangíveis	151	237
1.02.04.01.02	Intangíveis	151	237

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	1.269.635	1.293.143
2.01	Passivo Circulante	92.123	63.966
2.01.02	Fornecedores	2.230	1.481
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	2.230	1.481
2.01.03	Obrigações Fiscais	626	476
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	626	476
2.01.03.01.02	Impostos e contribuições correntes	626	476
2.01.05	Outras Obrigações	53.464	23.377
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	7.608	7.847
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	7.608	7.847
2.01.05.02	Outros	45.856	15.530
2.01.05.02.05	Outras contas a pagar	5.892	3.445
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	165	1.085
2.01.05.02.07	Dividendos Propostos	39.799	11.000
2.01.06	Provisões	35.803	38.632
2.01.06.02	Outras Provisões	35.803	38.632
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	35.803	38.632
2.02	Passivo Não Circulante	5.574	23.076
2.02.04	Provisões	5.574	23.076
2.02.04.02	Outras Provisões	5.574	23.076
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	5.574	23.076
2.03	Patrimônio Líquido	1.171.938	1.206.101
2.03.01	Capital Social Realizado	1.109.029	1.109.029
2.03.02	Reservas de Capital	-19.453	-31.692
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-19.453	-31.692
2.03.04	Reservas de Lucros	65.644	128.764
2.03.04.01	Reserva Legal	54.203	63.518
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	0	56.300
2.03.04.11	Plano de opção de ações	11.441	8.946
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	16.718	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	6.803	12.882	2.284	6.447
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-5.145	-16.873	-6.178	-14.905
3.03	Resultado Bruto	1.658	-3.991	-3.894	-8.458
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	3.809	30.649	19.630	62.589
3.04.01	Despesas com Vendas	-201	-238	0	-15
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-16.185	-42.545	-11.338	-36.182
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	860	17.542	-3.351	-4.793
3.04.03.01	Provisões	860	17.542	-3.351	-4.793
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-2.679	-5.884	-2.040	-5.208
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	22.014	61.774	36.359	108.787
3.04.06.01	Resultado de Equivalencia Patrimonial	22.014	61.774	36.359	108.787
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	5.467	26.658	15.736	54.131
3.06	Resultado Financeiro	9.157	29.859	7.119	20.638
3.06.01	Receitas Financeiras	9.193	30.007	7.134	20.690
3.06.02	Despesas Financeiras	-36	-148	-15	-52
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	14.624	56.517	22.855	74.769
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	14.624	56.517	22.855	74.769
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	14.624	56.517	22.855	74.769
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,072	0,28	0,112	0,367
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	PN	0,07	0,271	0,112	0,367

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
4.01	Lucro Líquido do Período	14.624	56.517	22.855	74.769
4.03	Resultado Abrangente do Período	14.624	56.517	22.855	74.769

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-43.964	-38.973
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-42.044	-36.689
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	56.517	74.769
6.01.01.02	Depreciação e amortização	2.603	2.025
6.01.01.03	Provisão para contingências, líquida	-17.501	4.766
6.01.01.06	Provisão para participação nos resultados	-2.641	2.605
6.01.01.07	Resultado de equivalência patrimonial	-61.774	-108.787
6.01.01.10	Juros provisionados	-19.248	-12.067
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-1.920	-2.284
6.01.02.01	Contas a receber	0	-159
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	-32	-2.725
6.01.02.03	Demais contas a receber	-9.543	-2.347
6.01.02.04	Fornecedores	749	1.350
6.01.02.05	Contas a pagar por aquisição de imóveis	0	6
6.01.02.06	Adiantamentos de clientes	-920	-461
6.01.02.07	Demais passivos	7.826	2.052
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	106.280	157.300
6.02.01	Títulos e valores mobiliários	-36.564	59.410
6.02.03	Dividendos recebidos	87.693	0
6.02.04	Aumento de capital em controladas	17.804	-23.669
6.02.05	Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	-1.470	-1.977
6.02.06	Aumento (redução) de adiantamento para futuro aumento de capital em sociedades investidas	38.817	123.536
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-60.021	-117.424
6.03.02	Partes relacionadas	7.279	-86.059
6.03.05	Dividendos pagos	-67.300	-31.365
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	2.295	903
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	910	61
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	3.205	964

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.109.029	-22.746	63.518	0	56.300	1.206.101
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.109.029	-22.746	63.518	0	56.300	1.206.101
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	14.734	-9.314	-39.799	-56.300	-90.679
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	-56.300	-56.300
5.04.08	Apropriação do Plano de Opção de ações – Stock Option	0	5.420	0	0	0	5.420
5.04.09	Dividendos intercalares	0	0	0	-39.799	0	-39.799
5.04.10	Cancelamento de ações em tesouraria	0	9.314	-9.314	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	56.517	0	56.517
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	56.517	0	56.517
5.07	Saldos Finais	1.109.029	-8.012	54.204	16.718	0	1.171.939

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.109.029	-31.692	59.299	0	18.364	1.155.000
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.109.029	-31.692	59.299	0	18.364	1.155.000
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-13.001	-18.364	-31.365
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-13.001	-18.364	-31.365
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	74.910	0	74.910
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	74.769	0	74.769
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	141	0	141
5.07	Saldos Finais	1.109.029	-31.692	59.299	61.909	0	1.198.545

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
7.01	Receitas	14.655	8.275
7.01.02	Outras Receitas	14.655	8.275
7.01.02.01	Incorporação, revenda de imóveis e serviços	14.655	8.275
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-35.377	-31.361
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-16.873	-14.905
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-18.504	-16.456
7.03	Valor Adicionado Bruto	-20.722	-23.086
7.04	Retenções	14.939	-6.818
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.603	-2.025
7.04.02	Outras	17.542	-4.793
7.04.02.01	Provisões (reversões)	17.542	-4.793
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-5.783	-29.904
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	91.781	129.477
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	61.774	108.787
7.06.02	Receitas Financeiras	30.007	20.690
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	85.998	99.573
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	85.998	99.573
7.08.01	Pessoal	27.054	22.153
7.08.01.01	Remuneração Direta	17.037	11.154
7.08.01.02	Benefícios	2.619	2.473
7.08.01.03	F.G.T.S.	981	884
7.08.01.04	Outros	6.417	7.642
7.08.01.04.01	Participação dos empregados nos lucros	6.417	7.642
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.773	2.599
7.08.02.01	Federais	1.773	2.599
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	654	52
7.08.03.01	Juros	46	0
7.08.03.02	Aluguéis	506	0
7.08.03.03	Outras	102	52
7.08.03.03.01	Despesas financeiras - incluem variações monetárias	102	52
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	56.517	74.769
7.08.04.02	Dividendos	39.799	31.365
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	16.718	43.404

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	2.434.826	2.301.121
1.01	Ativo Circulante	1.979.954	1.844.235
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	5.582	16.058
1.01.02	Aplicações Financeiras	441.263	336.366
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	441.263	336.366
1.01.02.01.03	Títulos e valores mobiliários	441.263	336.366
1.01.03	Contas a Receber	1.533.109	1.491.811
1.01.03.01	Clientes	1.500.373	1.458.002
1.01.03.01.01	Contas a receber	641.850	419.707
1.01.03.01.02	Imóveis a comercializar	858.523	1.038.295
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	32.736	33.809
1.02	Ativo Não Circulante	454.872	456.886
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	423.061	431.611
1.02.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	1.022	270
1.02.01.02.02	Aplicações Financeiras	1.022	270
1.02.01.04	Contas a Receber	421.614	431.105
1.02.01.04.01	Contas a receber	275.073	331.612
1.02.01.04.02	Imóveis a comercializar	135.045	94.962
1.02.01.04.03	Adiantamento para futuros investimentos	955	663
1.02.01.04.04	Outras contas a receber	10.541	3.868
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	425	236
1.02.01.09.05	Partes relacionadas	425	236
1.02.02	Investimentos	19.894	12.422
1.02.02.01	Participações Societárias	19.894	12.422
1.02.02.01.04	Participações em Controladas em Conjunto	19.894	12.422
1.02.03	Imobilizado	11.757	12.604
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	9.568	8.486
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	2.189	4.118
1.02.04	Intangível	160	249
1.02.04.01	Intangíveis	160	249
1.02.04.01.02	Intangível	160	249

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	2.434.826	2.301.121
2.01	Passivo Circulante	643.319	601.828
2.01.02	Fornecedores	52.793	27.915
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	52.793	27.915
2.01.03	Obrigações Fiscais	22.322	21.254
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	22.322	21.254
2.01.03.01.02	Impostos e contribuições correntes	6.249	8.232
2.01.03.01.03	Impostos e contribuições diferidos	16.073	13.022
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	54.640	46.358
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	54.640	46.358
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	54.640	46.358
2.01.05	Outras Obrigações	460.549	438.714
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	37.742	1.539
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	37.742	1.539
2.01.05.02	Outros	422.807	437.175
2.01.05.02.04	Contas a pagar por aquisição de imóveis	77.983	66.910
2.01.05.02.05	Outras contas a pagar	54.638	16.151
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	250.387	343.114
2.01.05.02.08	Dividendos propostos	39.799	11.000
2.01.06	Provisões	53.015	67.587
2.01.06.02	Outras Provisões	53.015	67.587
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	53.015	67.587
2.02	Passivo Não Circulante	530.427	404.080
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	227.598	118.641
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	227.598	118.641
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	227.598	118.641
2.02.02	Outras Obrigações	253.896	242.109
2.02.02.02	Outros	253.896	242.109
2.02.02.02.04	Contas a pagar por aquisição de imóveis	148.322	72.730
2.02.02.02.05	Adiantamento de clientes	105.574	169.379
2.02.03	Tributos Diferidos	14.604	11.787
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	14.604	11.787
2.02.04	Provisões	34.329	31.543
2.02.04.02	Outras Provisões	34.329	31.543
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	34.329	31.543
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.261.080	1.295.213
2.03.01	Capital Social Realizado	1.109.029	1.109.029
2.03.02	Reservas de Capital	-8.012	-22.746
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-19.453	-31.692
2.03.02.07	Plano de opção de ações	11.441	8.946
2.03.04	Reservas de Lucros	54.203	119.818
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	54.203	63.518
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	0	56.300
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	16.718	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	89.142	89.112

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	258.650	799.289	306.411	818.333
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-220.457	-659.120	-235.050	-622.899
3.03	Resultado Bruto	38.193	140.169	71.361	195.434
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-34.170	-107.317	-49.525	-127.065
3.04.01	Despesas com Vendas	-23.367	-60.938	-26.855	-62.822
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-18.534	-49.123	-13.101	-40.560
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	426	-4.316	-10.386	-20.274
3.04.03.01	Provisões	426	-4.316	-10.386	-20.274
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	4.401	2.189	754	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	0	0	0	-3.449
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	2.904	4.871	63	40
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	4.023	32.852	21.836	68.369
3.06	Resultado Financeiro	22.047	62.446	15.683	57.961
3.06.01	Receitas Financeiras	-1.330	-3.476	-935	-2.019
3.06.02	Despesas Financeiras	23.377	65.922	16.618	59.980
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	26.070	95.298	37.519	126.330
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-6.133	-20.312	-6.446	-15.958
3.08.01	Corrente	-5.371	-17.496	-5.670	-13.994
3.08.02	Diferido	-762	-2.816	-776	-1.964
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	19.937	74.986	31.073	110.372
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	19.937	74.986	31.073	110.372
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	14.624	56.517	22.855	74.769
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	5.313	18.469	8.218	35.603

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	19.937	74.986	31.073	110.372
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	19.937	74.986	31.073	110.372
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	14.624	56.517	22.855	74.768
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	5.313	18.469	8.218	35.604

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-2.911	-146.631
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	59.211	123.351
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	95.298	126.330
6.01.01.02	Depreciação e amortização	3.350	2.816
6.01.01.03	Provisão para contingência, líquida	-834	6.236
6.01.01.04	Provisão para garantias, líquida	2.823	4.163
6.01.01.05	Provisão para distratos, líquida	-12.012	6.358
6.01.01.06	Provisão para participação nos resultados	-1.763	1.481
6.01.01.07	Resultado de equivalência patrimonial	-4.871	-40
6.01.01.10	Juros provisionados	-22.780	-23.993
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-28.713	-251.007
6.01.02.01	Contas a receber	-165.604	-141.023
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	139.689	-149.677
6.01.02.03	Demais contas a receber	-5.600	420
6.01.02.04	Fornecedores	24.878	-2.263
6.01.02.05	Contas a pagar por aquisição de imóveis	-10.579	1.645
6.01.02.06	Adiantamento de clientes	-59.288	49.708
6.01.02.07	Demais passivos	47.791	-9.817
6.01.03	Outros	-33.409	-18.975
6.01.03.01	Juros pagos	-13.097	-3.017
6.01.03.02	Imposto de renda e contribuição social pagos	-20.312	-15.958
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-88.062	96.201
6.02.01	Títulos e valores mobiliários	-64.316	86.781
6.02.04	Aumento de capital em controladas	-2.601	-7.557
6.02.05	Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	-2.414	-2.158
6.02.06	Movimentos de acionistas não controladores	-18.439	20.177
6.02.07	Aumento (redução) de adiantamento para futuro aumento de capital em sociedades investidas	-292	-1.042
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	80.497	43.172
6.03.02	Partes relacionadas	36.014	-45.885
6.03.03	Captação de empréstimos e financiamentos	203.545	127.972
6.03.04	Amortização de empréstimos e financiamentos	-91.762	-7.550
6.03.05	Dividendos pagos	-67.300	-31.365
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-10.476	-7.258
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	16.058	16.140
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	5.582	8.882

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.109.029	-22.746	63.518	0	56.300	1.206.101	89.112	1.295.213
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.109.029	-22.746	63.518	0	56.300	1.206.101	89.112	1.295.213
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	14.734	-9.314	-39.799	-56.300	-90.679	-18.439	-109.118
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	-56.300	-56.300	-18.439	-74.739
5.04.08	Apropriação do Plano de Opção de ações – Stock Option	0	5.420	0	0	0	5.420	0	5.420
5.04.09	Cancelamento de ações em tesouraria	0	9.314	-9.314	0	0	0	0	0
5.04.10	Dividendos intercalares	0	0	0	-39.799	0	-39.799	0	-39.799
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	56.517	0	56.517	18.469	74.986
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	56.517	0	56.517	18.469	74.986
5.07	Saldos Finais	1.109.029	-8.012	54.204	16.718	0	1.171.939	89.142	1.261.081

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.109.029	-31.692	59.299	0	18.364	1.155.000	44.022	1.199.022
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.109.029	-31.692	59.299	0	18.364	1.155.000	44.022	1.199.022
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-13.001	-18.364	-31.365	20.177	-11.188
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	20.177	20.177
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-13.001	-18.364	-31.365	0	-31.365
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	74.910	0	74.910	35.604	110.514
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	74.769	0	74.769	35.604	110.373
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	141	0	141	0	141
5.07	Saldos Finais	1.109.029	-31.692	59.299	61.909	0	1.198.545	99.803	1.298.348

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
7.01	Receitas	818.139	834.968
7.01.02	Outras Receitas	818.139	834.968
7.01.02.01	Incorporação, revenda de imóveis e serviços	818.139	834.968
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-732.930	-700.063
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-659.119	-622.899
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-73.811	-77.164
7.03	Valor Adicionado Bruto	85.209	134.905
7.04	Retenções	-7.666	-23.090
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-3.350	-2.816
7.04.02	Outras	-4.316	-20.274
7.04.02.01	Provisões (reversões)	-4.316	-20.274
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	77.543	111.815
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	70.793	60.020
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	4.871	40
7.06.02	Receitas Financeiras	65.922	59.980
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	148.336	171.835
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	148.336	171.835
7.08.01	Pessoal	29.996	25.909
7.08.01.01	Remuneração Direta	18.343	13.207
7.08.01.02	Benefícios	3.052	2.827
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.366	1.007
7.08.01.04	Outros	7.235	8.868
7.08.01.04.01	Participação dos empregados nos lucros	7.235	8.868
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	39.163	33.527
7.08.02.01	Federais	39.163	33.527
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	4.191	2.027
7.08.03.01	Juros	90	56
7.08.03.02	Aluguéis	715	8
7.08.03.03	Outras	3.386	1.963
7.08.03.03.01	Despesas financeiras - incluem variações monetárias	3.386	1.963
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	74.986	110.372
7.08.04.02	Dividendos	39.799	31.365
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	16.718	43.403
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	18.469	35.604

Comentário do Desempenho

Release de Resultados

Melnick divulga os Resultados do 3T23

Porto Alegre, 13 de novembro 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 terceiro trimestre de 2023 (3T23). As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado o contrário, são apresentados em Reais (R\$).

Destaques

- R\$ 675 milhões de lançamentos no ano, 26% de crescimento em relação ao 9M22 e 10% em relação ao ano de 2022.
- R\$ 594 milhões de vendas líquidas totais no ano, crescimento de 13% em relação ao 9m22.
- R\$ 3,7 bilhões de landbank, com 37% dos projetos aprovados e VGV potencial de R\$ 1,4 bilhões.
- Sólida posição de Caixa R\$ 447,9 milhões, caixa líquido de 165,6 milhões representando 14% do PL.

FECHAMENTO DA COTAÇÃO EM 13/11/2023

PREÇO POR AÇÃO: R\$ 4,27

QUANTIDADE DE AÇÕES: 206.269.341 (202.519.747 ações ex-tesouraria)

MARKET CAP: R\$ 865 milhões (em 13/11/2023)

Contatos de RI

Juliano Melnick – CFO e DRI

Fernando Marques – Diretor Administrativo e de RI

Anderson Stefani – Especialista de RI

@

ri@melnick.com.br

melnick

Comentário do Desempenho

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 terceiro trimestre de 2023 (3T23).

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	21
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

Comentário do Desempenho

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO¹

É com satisfação que apresentamos os resultados da Melnick do 3T23.

Lançamos no 3T23 três empreendimentos, totalizando um VGV de R\$ 452,3 milhões (R\$ 242,3 milhões % Melnick). No ano foram lançados 6 empreendimentos, totalizando um VGV de R\$ 1.011 milhões (R\$ 674,6 milhões % Melnick) um crescimento de 26% em relação ao 9M22. Do total de lançamentos, 69% do VGV foi no segmento residencial de médio alto padrão.

Encerramos o 3T23 com R\$ 1,1 Bilhão de VGV (% Melnick) em estoque. Do estoque concluído, que representa R\$ 314 milhões, R\$ 115 milhões, ou 36%, estão alugados. Nosso modelo de locação permite ao cliente converter as parcelas de aluguel pagas em desconto para aquisição do imóvel, durante os primeiros 18 meses do contrato. Na média, 33% dos nossos clientes convertem suas locações em compra efetiva do imóvel.

Estamos bastante satisfeitos com o desempenho das vendas líquidas, que totalizaram R\$ 178 milhões (% Melnick) no 3T23. No ano as vendas líquidas totais totalizaram R\$ 594 milhões (% Melnick), sendo que a parcela de vendas de estoques totalizou R\$ 377 milhões, representando um crescimento de 13% e 7% respectivamente.

Atualmente temos R\$ 3,7 Bilhões de VGV (% Melnick) em land bank, compostos por 36 terrenos ou fases, sendo que 37% do nosso land bank já possui projeto aprovado com VGV potencial de R\$ 1,4 bilhões (% Melnick).

No trimestre entregamos três empreendimentos totalizando um VGV de R\$ 342,3 milhões (R\$ 276,7 milhões % Melnick) e no ano foram entregues 6 empreendimentos, totalizando um VGV de R\$ 571,1 milhões (R\$ 455,8 milhões % Melnick).

A Receita Líquida do trimestre totalizou, aproximadamente, R\$ 258,6 milhões e no ano R\$ 799,2. Nosso Lucro Bruto totalizou R\$ 38,1 milhões no trimestre com margem bruta ajustada de 17,5% e R\$ 140,1 milhões no ano. O Lucro Líquido totalizou, aproximadamente, R\$ 14,6 milhões no trimestre com margem líquida² antes da participação dos minoritários de 7,71% e R\$ 56,5 milhões no ano. Importante destacar que no trimestre a Companhia revisou os efeitos na contabilização da permuta em alguns projetos da Urbanizadora, gerando uma redução no ritmo de apropriação da receita, impactando diretamente as margens, mas que não haverá impacto futuro, no resultado ao longo da vida do empreendimento.

Possuímos uma sólida posição de caixa de R\$ 447,9 milhões e um caixa líquido de R\$ 165,6 milhões, mesmo após o pagamento recorrente de dividendos. O caixa líquido atualmente representa 14% do patrimônio líquido. Em nossa estrutura de capital, não possuímos dívida corporativa e a dívida está 95,0% concentrada em contratos de SFH. No trimestre, pagamos R\$ 33,3 milhões de dividendos e, no ano, os pagamentos de dividendos totalizam R\$ 67,3 milhões. Subsequentemente pagamos R\$ 39,8 milhões de dividendos demonstrando a competência e solidez de nosso caixa e estrutura de capital.

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

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.

Comentário do Desempenho

PRINCIPAIS INDICADORES (R\$ mil)

Dados Financeiros Consolidados	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23
Receita Líquida de Vendas e Serviços	306.411	211.235	298.968	241.671	258.650
Lucro Bruto	71.361	39.500	51.068	50.908	38.193
Margem Bruta Ajustada	23,96%	20,19%	18,99%	23,85%	17,54%
Lucro Líquido	22.855	9.612	20.119	21.778	14.624
Margem Líq. Antes Part. Minoritários	10,10%	7,21%	9,05%	11,58%	7,71%
ROAE LTM	9,13%	6,92%	6,84%	6,16%	5,51%
Receitas a Apropriar (após PIS-COFINS)	914.669	880.954	984.796	930.484	981.904
Custo a Apropriar (após PIS-COFINS)	-642.953	-620.166	-666.819	-626.023	-664.109
Resultado a Apropriar (após PIS-COFINS)	271.716	260.788	317.977	304.461	317.795
Margem dos Resultados a Apropriar - %	29,71%	29,60%	32,29%	32,72%	32,37%
Dívida Líquida	-200.809	-187.695	-183.075	-181.228	-165.629
Cash Burn (ex-dividendos, recompras e IPO)	91.311	13.105	-6.380	-21.128	-17.729

Lançamentos	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23
Empreendimentos Lançados	2	3	3	-	3
VGv Potencial dos Lançamentos (100%)	283.225	195.396	559.369	-	452.331
VGv Potencial dos Lançamentos (% Melnick)	155.357	76.353	432.287	-	242.272
Número de Unidades Lançadas	200	670	252	-	430
Área Útil das Unidades Lançadas (m²)	67.380	120.904	33.227	-	71.863
Preço Médio de Lançamento (R\$/m²)	3.316	1.569	13.010	-	7.915
Preço Médio Unidade Lançada (R\$ mil/unidade)	1.117	283	1.028	-	853

Vendas	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23
Vendas Contratadas (100%)	185.555	158.079	377.038	134.109	232.973
Vendas Contratadas (% Melnick)	151.418	122.880	305.289	111.163	177.540
VSO consolidada (% Melnick)	12,12%	10,09%	20,06%	9,23%	13,66%
VSO de lançamento (% Melnick)	34,45%	58,02%	29,02%	-	37,83%

Entregas	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23
VGv Entregue (100%)	136.557	611.211	111.658	117.158	342.333
VGv Entregue (% Melnick)	129.730	474.232	89.548	89.599	276.667
Número de Empreendimentos Entregues	1	5	2	1	3
Número de Unidades Entregues	68	1.098	393	190	371

Terrenos	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23
Land Bank (100%)	5.635.042	5.133.873	4.386.240	5.796.579	5.376.244
Land Bank (% Melnick)	4.084.120	3.736.197	3.629.753	3.902.305	3.691.433

Comentário do Desempenho

DESEMPENHO OPERACIONAL

LANÇAMENTOS

No terceiro trimestre de 2023 lançamos três empreendimentos no montante de R\$ 452,3 milhões de VGV bruto (R\$ 242,3 milhões no % Melnick), totalizando no ano R\$ 1.012 milhões de VGV bruto (R\$ 674,6 milhões no % Melnick). Destacamos que o VGV de lançamentos na participação da companhia já superou em 26% o do mesmo período de 2022.

Empreendimento	Unidade de negócio	VGV Total ¹ (R\$ mil)	VGV Melnick ² (R\$ mil)	Área Útil ³ (m2)	Unid. ³	Valor Médio Unidade (R\$ mil)	Segmento
1T23		559.369	432.287	33.227	452	1.028	
Grand Park Moinhos - Fase 2	INC	61.289	54.361	7.467	114	477	Residencial
Cidade Nilo	INC	429.334	345.443	18.205	56	6.169	Residencial
Nilo Square Hotel	INC	68.746	32.483	7.555	282	230	Hotel
3T23		452.331	242.272	71.863	430	853	
Go Bom Fim	INC	153.599	88.609	9.990	269	507	Residencial
Casa Moinhos	INC	198.392	130.334	6.209	17	7.667	Residencial
The Garden - Fase 3	LOT	100.340	23.329	55.663	144	697	Urbanizadora
Total		1.011.700	674.559	105.089	882	943	

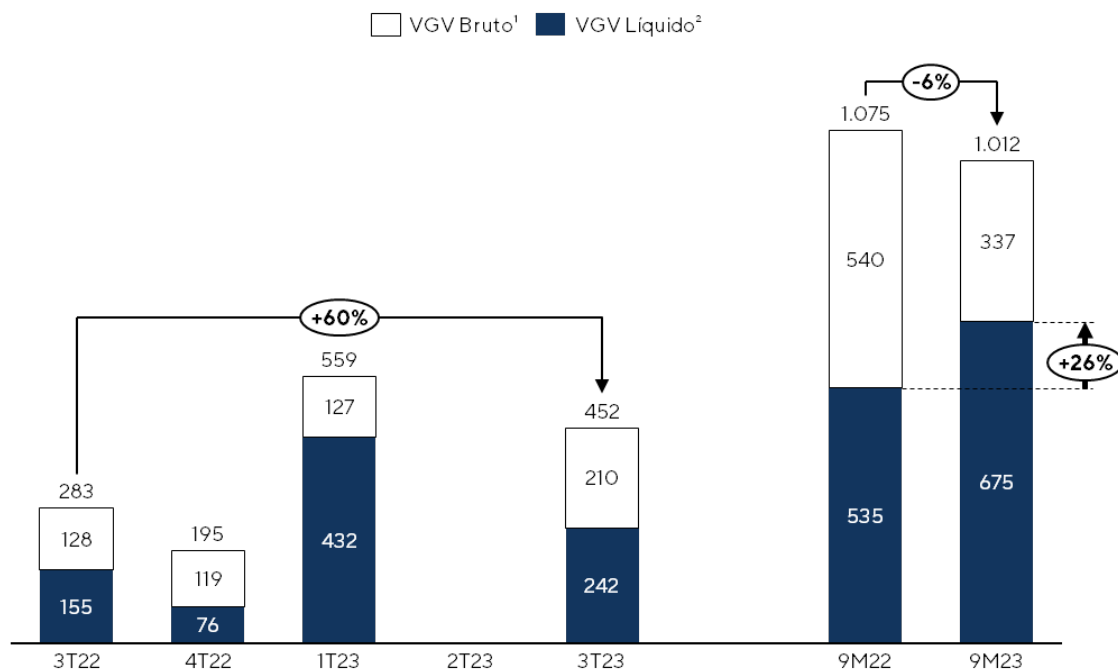
¹VGV bruto de permutas físicas e comissão de vendas.

²VGV líquido de permutas físicas e comissão de vendas.

³Líquidas de permuta física.

⁴Unidades são referentes a quantidade de cotas em comercialização.

Abaixo demonstramos os empreendimentos lançados no 3T23 e o comparativo acumulado do ano, 2022 x 2023:



Comentário do Desempenho

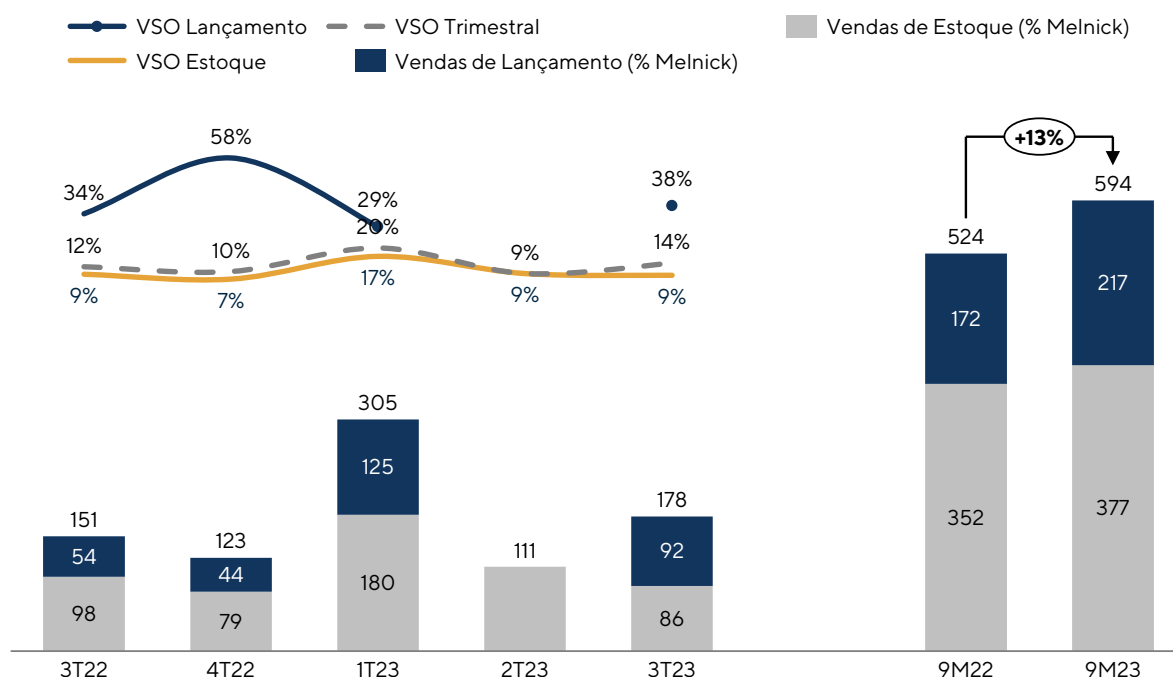
VENDAS BRUTAS E LÍQUIDAS

No terceiro trimestre de 2023, as vendas brutas e líquidas correntes somaram, respectivamente, R\$ 211 milhões e R\$ 178 milhões (% Melnick). No ano as vendas brutas e líquidas correntes somaram, respectivamente, R\$ 681 milhões e R\$ 594 milhões (% Melnick), um crescimento de 13%, conforme composição abaixo:

Composição das vendas do período (R\$ milhões, % Melnick)	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23
Vendas Brutas	184	166	341	129	211
Estoque	130	122	216	129	119
Lançamentos	54	44	125	-	92
Distratos correntes	-32	-43	-36	-18	-33
Vendas Líquidas correntes	151	123	305	111	178

Abaixo demonstramos a evolução das velocidades de vendas nos últimos cinco trimestres.

Neste trimestre a VSO de lançamento foi de 38%, a VSO média foi de 14% e a VSO de estoque foi de 9%.



Comentário do Desempenho

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

Un de negócio	Vendas Total (R\$ mil)		Vendas Melnick (R\$ mil)		Área útil (m2)		Unid.	
	3T23	9M23	3T23	9M23	3T23	9M23	3T23	9M23
Incorporadora	210.974	673.486	170.756	552.607	26.374	60.470	180	881
Loteamento	23.783	46.787	8.569	17.538	32.535	66.198	168	292
Open	-1.784	23.847	-1.784	23.847	263	5.325	-8	92
Total	232.973	744.120	177.540	593.992	59.172	131.993	340	1.265

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.	
	3T23	9M23	3T23	9M23	3T23	9M23	3T23	9M23
Até 2018	17.823	66.953	16.106	61.860	15.762	32.796	114	273
2019	8.583	36.534	8.692	36.643	174	2.693	-12	12
2020	4.577	20.975	4.577	20.975	248	2.390	5	47
2021	3.161	99.009	3.023	97.101	1.424	11.838	0	163
2022	54.360	194.070	30.685	117.452	10.326	41.521	67	265
2023	144.469	326.255	114.457	259.636	31.238	40.723	166	505
Total	232.973	743.795	177.540	593.667	59.172	131.961	340	1.265

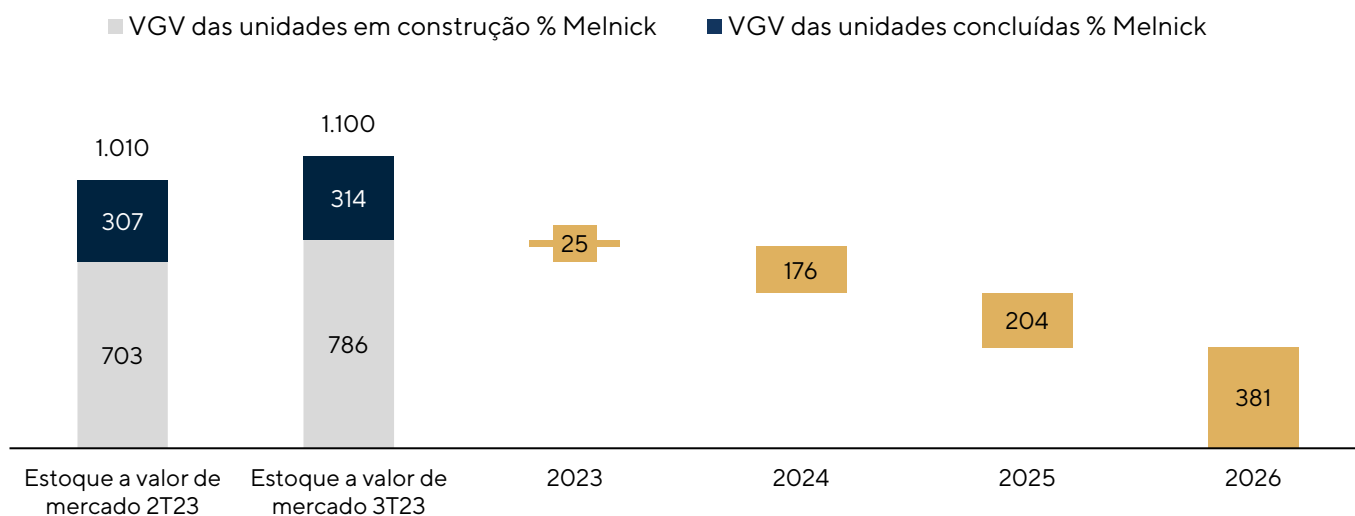
Comentário do Desempenho

ESTOQUE

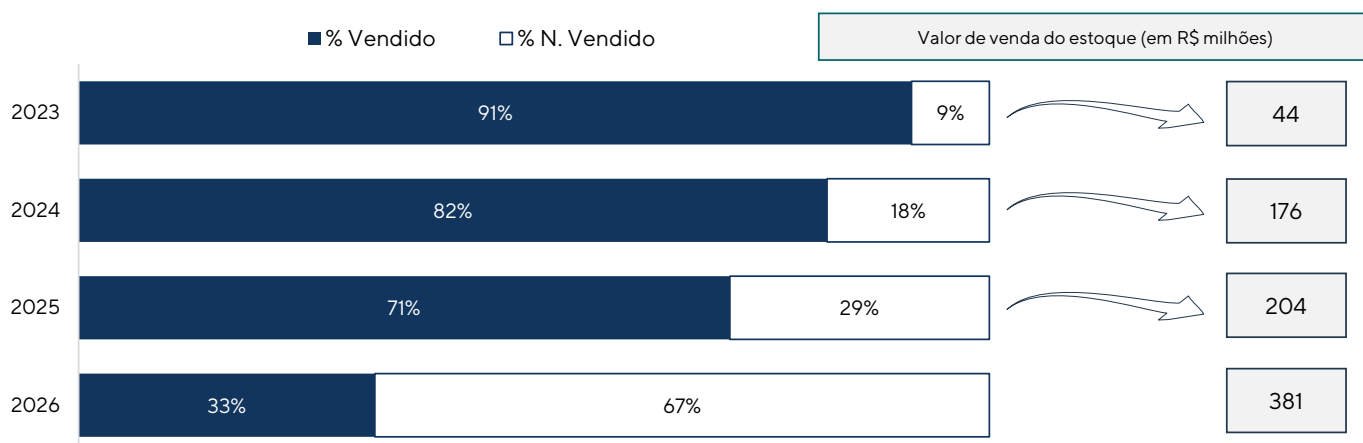
Encerramos o 3T23 com R\$ 1,1 bilhão em estoque (% Melnick), conforme detalhamos abaixo:

Ano de conclusão previsto	Estoque Total (R\$ mil)	Estoque Melnick (R\$ mil)	% Valor	Unidades	% Unidades
Estoque pronto	334.114	314.359	29%	914	44%
2023	34.136	25.206	2%	260	13%
2024	178.791	175.936	16%	150	7%
2025	342.749	203.844	19%	518	25%
2026	409.667	380.803	35%	224	11%
Total	1.299.457	1.100.147	100%	2.066	100%

Com cronograma de entrega demonstrado abaixo:



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



Comentário do Desempenho

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

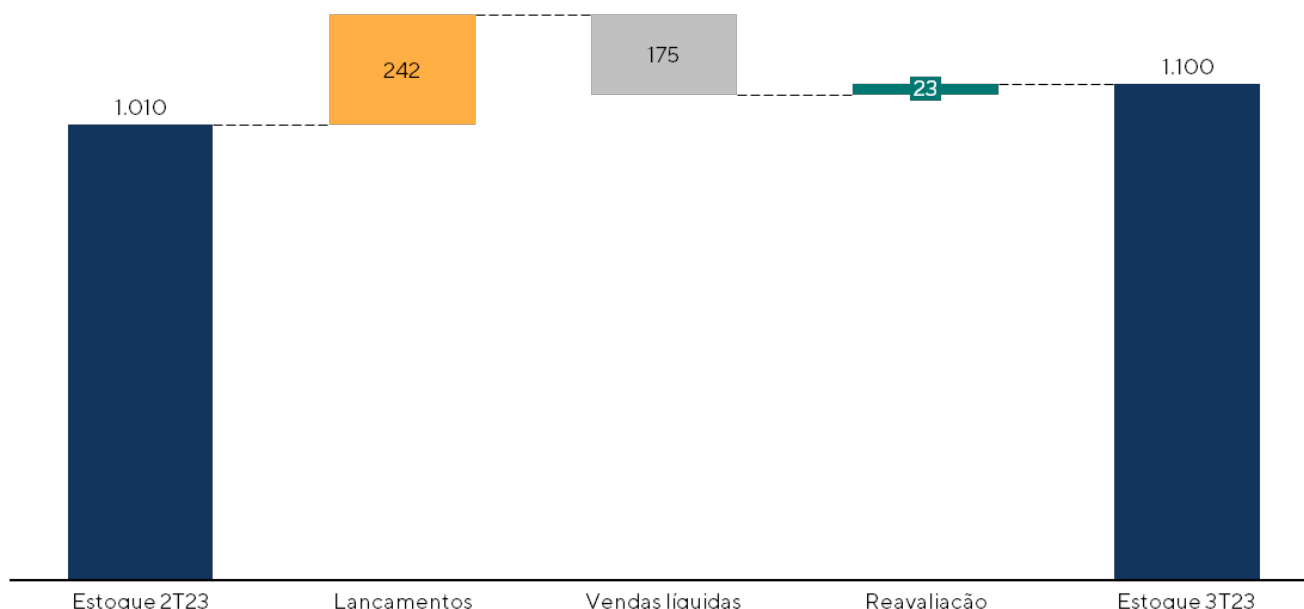
Lançamento	Estoque Total (R\$ mil)	Estoque Melnick (R\$ mil)	Empreendimentos ¹	Unidades	% Unidades
Até 2017	216.947	206.587	25	682	33%
2018	57.538	48.457	5	123	6%
2019	65.326	56.081	8	306	15%
2020	77.038	77.038	5	69	3%
2021	126.523	124.246	8	132	6%
2022	291.807	175.084	8	385	19%
2023	464.278	412.654	9	369	18%
Total	1.299.457	1.100.147	67	2.066	100%

E abaixo, o nosso estoque por unidade de negócio:

Segmento	Estoque Total	Estoque % Melnick	Estoque % Melnick Pronto	Estoque em Construção		
	(R\$ mil)	(R\$ mil)	(R\$ mil)	Unidades	(R\$ mil)	Unidades
Residencial	935.563	811.387	110.388	220	700.999	542
Loteamento	125.240	58.536	24.092	280	34.444	575
Comercial	238.654	230.225	179.879	414	50.346	35
Total	1.299.457	1.100.147	314.359	914	785.789	1.152

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, deduzindo comissões e despesas de comercialização.

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

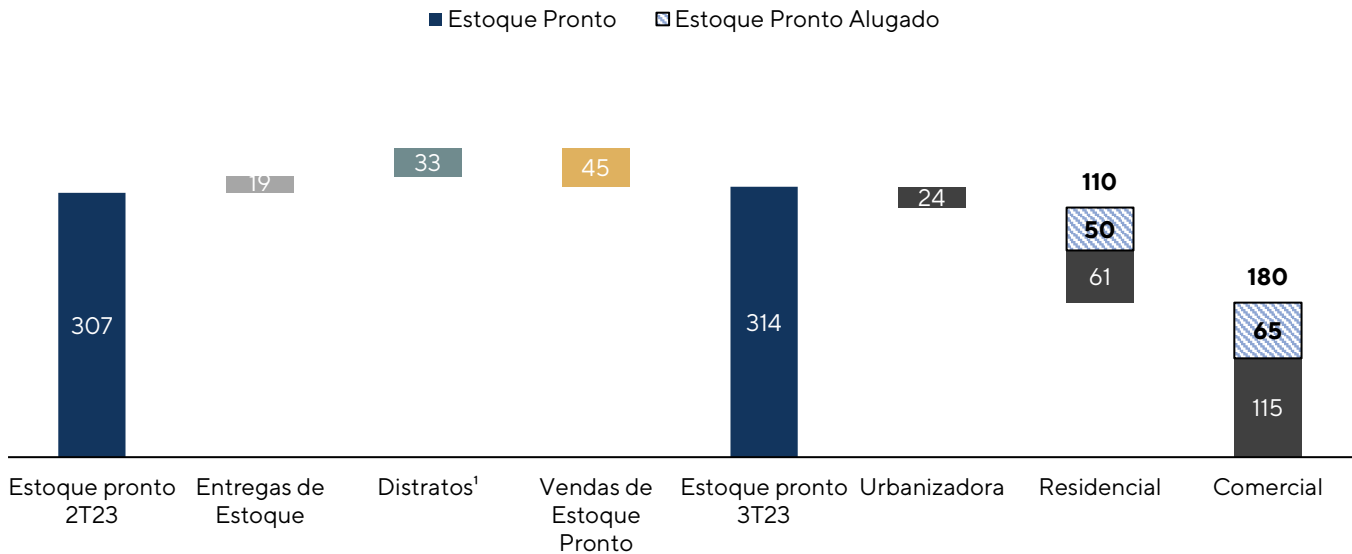


¹ Readequação ao preço de mercado praticado nas últimas vendas.

Comentário do Desempenho

ESTOQUE PRONTO

Como podemos ver no gráfico abaixo, vendemos R\$ 45 milhões (% Melnick) de estoque pronto no 3T23, encerramos o 3T23 com R\$ 314 milhões de estoque concluído.



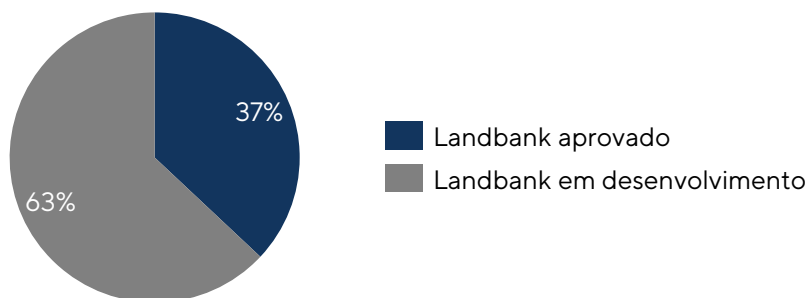
¹Considerando que a totalidade dos distratos são de unidades prontas.

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 30 de setembro de 2023, tínhamos R\$ 115 milhões do nosso estoque locados nesta estratégia correspondentes a 36% do estoque pronto.

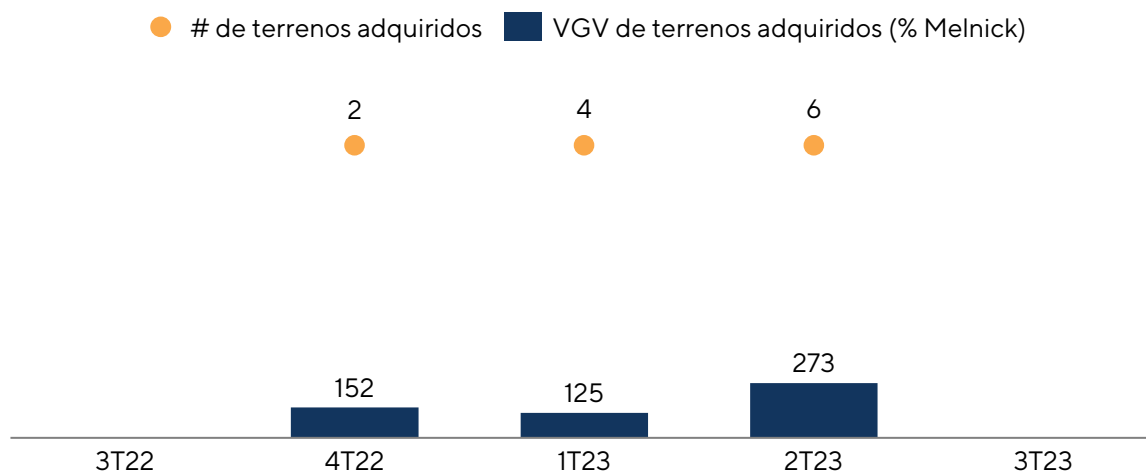
Comentário do Desempenho TERRENOS (LAND BANK)

O land bank encerrou o terceiro trimestre de 2023 com R\$ 3,7 bilhões em VGV potencial (% Melnick), sendo R\$ 1,4 bilhões de projetos já aprovados, correspondentes a 37% do land bank.

Unidade de Negócio	Projetos	Unidades	VGV Total (R\$ milhão)	VGV Líquido % Melnick (R\$ milhão)
Incorporadora	19	4.053	3.246	2.874
Urbanizadora	17	6.837	2.131	817
Total	36	10.890	5.376	3.691



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



Comentário do Desempenho

ENTREGAS⁴ E EXECUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS

No terceiro trimestre de 2023, entregamos três empreendimentos, totalizando R\$ 342,3 milhões de VGV bruto (R\$ 276,7 milhões no % Melnick). No ano foram entregues R\$ 571,1 milhões de VGV bruto (R\$ 455,8 milhões no % Melnick) conforme tabela abaixo:

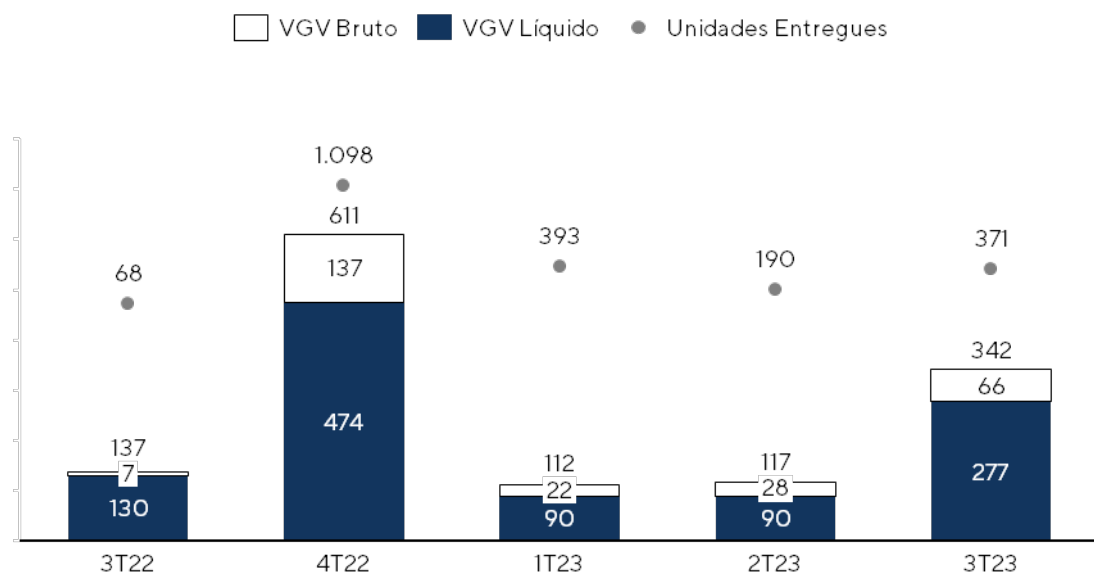
Empreendimento	Unidade de negócio	VGV Total ¹ (R\$ mil)	VGV Melnick ² (R\$ mil)	Área Útil ³ (m ²)	Unid. ³	Valor Médio Unidade (R\$ mil)	Segmento
1T23		111.658	89.548	14.642	393	228	
GO24	INC	69.763	49.716	4.062	153	342	Residencial
Open Canoas Centro - Fase 2	INC	41.895	39.832	10.580	240	153	Open
2T23		117.158	89.599	12.628	190	472	
Grand Park Lindoia - Fase 3	INC	117.158	89.599	12.628	190	472	Residencial
3T23		342.333	276.667	115.332	371	824	
Casa Viva	LOT	77.721	43.582	105.957	332	219	Urbanizadora
Casa Vista	INC	86.473	63.852	4.785	16	3.991	Residencial
Teená	INC	178.139	169.233	4.590	23	7.358	Residencial
Total		571.149	455.814	142.602	954	508	

¹VGV bruto de permutas físicas e comissão de vendas.

²Líquido de permutas físicas e comissão de vendas.

³Líquidas de permuta física.

⁴Valor considerando os preços de venda da época do lançamento.



Em 30 de setembro de 2023, a Companhia possuía 19 canteiros ativos, sendo 14 da incorporadora, 3 da urbanizadora e 2 da marca open.

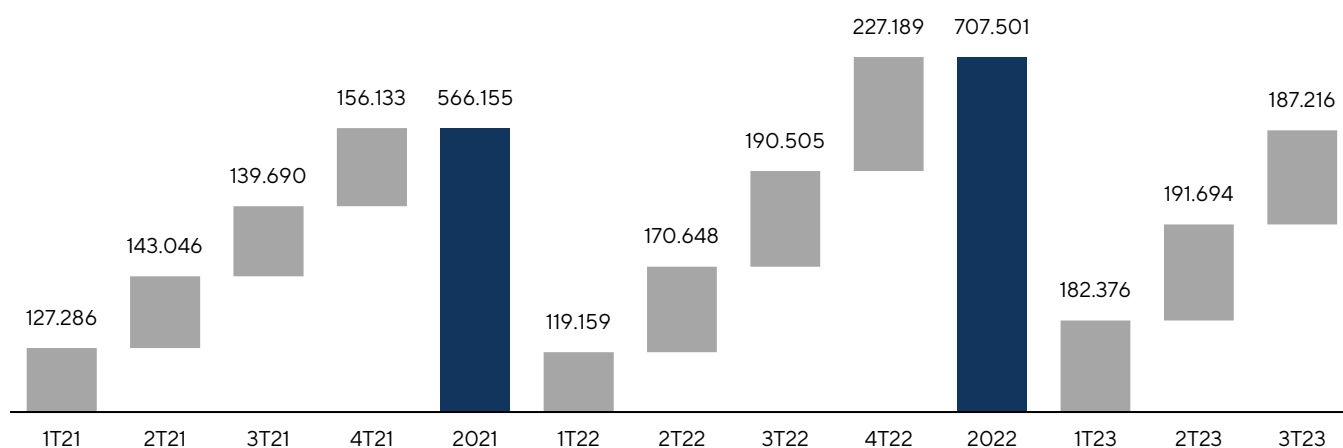
Comentário do Desempenho

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 terceiro trimestre de 2023 foi de R\$ 187 milhões.

R\$ mil	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23
Unidades em obra	101.303	116.313	113.896	119.006	88.128	130.355	141.545	189.940	163.140	136.858	94.857
Unidades concluídas	25.983	26.733	25.794	37.127	31.031	40.293	48.959	37.249	19.236	54.836	92.359
Total	127.286	143.046	139.690	156.133	119.159	170.648	190.505	227.189	182.376	191.694	187.216

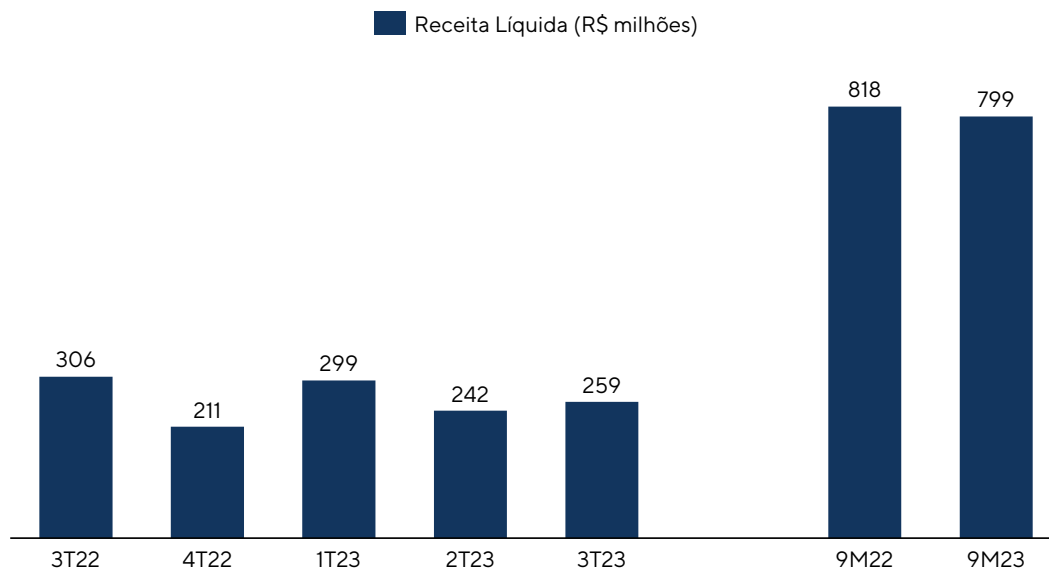


Comentário do Desempenho

DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

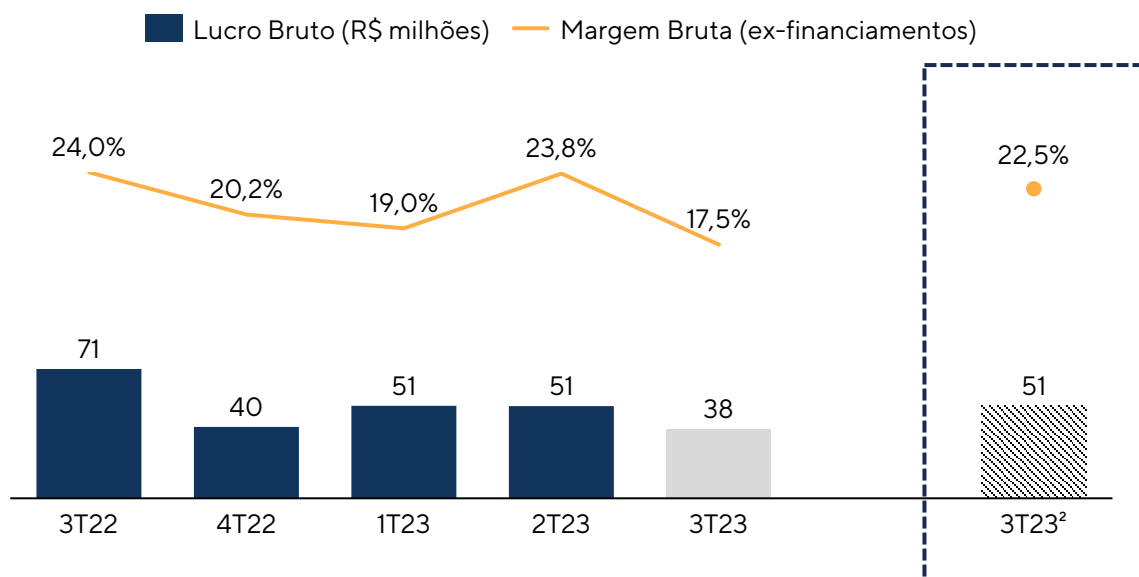
RECEITA LÍQUIDA

No 3º trimestre de 2023, obtivemos uma receita operacional líquida de R\$ 259 milhões, -16% em relação ao 3T22. No ano a receita líquida acumulada totalizou R\$ 799 milhões, -2% em relação ao mesmo período de 2022.



LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

No trimestre o lucro bruto foi de R\$ 38 milhões, a margem bruta foi de 17,5%, expurgando os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo. Importante destacar que no trimestre a Companhia revisou os efeitos na contabilização da permuta em alguns projetos da Urbanizadora, gerando uma redução no ritmo de apropriação da receita, mas que não haverá impacto no resultado ao longo da vida do empreendimento. A margem ajustada expurgando os efeitos do ajuste, pode ser observada na área circulada.



Comentário do Desempenho

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 3T23 (R\$ milhões)	Margem Bruta	Margem REF ¹	Margem Bruta do Estoque
Receita Líquida	258,7	981,9	1.272,4
CPV	-220,5	-664,1	-954,0
Construção e Terrenos	-213,3	-664,1	-933,7
Encargos financeiros	-7,2	0,0	-20,3
Lucro Bruto	38,2	317,8	318,4
Margem Bruta (%)	14,77%	32,37%	25,0%
Margem Bruta (%) ex-financiamentos	17,54%	32,37%	26,6%

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

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 3T23		
	Unidades Vendidas (R\$ mi)	Unidades em Estoque (R\$ mi)	Total (R\$ mi)
2023	153.174	48.175	201.349
2024	327.228	158.785	486.013
2025	151.261	144.610	295.871
2026	32.446	34.340	66.786
Total	664.109	385.909	1.050.018

DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS E OUTRAS DESPESAS

No terceiro trimestre de 2023 as despesas operacionais totalizaram R\$ 37,1 milhões, no ano R\$ 112,2 milhões. O aumento das despesas administrativas foi pontual e deve-se principalmente despesas de prestação de serviços de tecnologia.

O detalhamento encontra-se a seguir:

	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23	9M22	9M23
Comerciais	26.855	19.506	15.388	22.184	23.367	62.822	60.938
Gerais e Administrativas	13.101	13.586	16.098	14.491	18.534	40.559	49.123
Outras despesas, líquidas	9.632	1.425	3.427	3.523	-4.827	23.725	2.127
Despesas Operacionais	49.588	34.517	34.913	40.198	37.074	127.106	112.187
% da Receita Líquida (LTM)	15,23%	15,70%	14,45%	15,04%	14,52%	15,53%	14,04%
% G&A / Receita Líquida	4,28%	6,43%	5,38%	6,00%	7,17%	4,96%	6,15%

Outras despesas, líquidas (provisões):

	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23	9M22	9M23
Provisões para contingências	5.937	4.579	3.821	3.538	-4.883	11.523	2.476
Provisões para distratos - IFRS 9 (e)	4.977	-3.643	-1.148	195	525	10.224	-428
Outras despesas, líquidas	-1.282	489	754	-210	-468	1.979	75
Outras despesas, líquidas	9.632	1.425	3.427	3.523	-4.827	23.725	2.123

¹ Nota explicativa 12(d, e) as Demonstrações Financeiras.

Comentário do Desempenho

RESULTADO FINANCEIRO

Encerramos o terceiro trimestre com resultado financeiro positivo em R\$ 14,9 milhões e, no ano de R\$ 42,8 milhões. O detalhamento encontra-se abaixo:

	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23	9M22	9M23
Despesas Financeiras	-935	-876	-680	-1.466	-1.330	-2.020	-3.476
Despesas financeiras	-935	-876	-680	-1.466	-1.330	-2.020	-3.476
Receitas Financeiras	16.618	18.918	17.176	25.370	23.377	59.981	65.923
Juros com aplicações financeiras	10.454	9.321	10.441	16.215	14.677	30.971	41.333
Juros com clientes	6.164	9.598	6.735	9.155	8.700	29.010	24.590
Receitas Financeiras Líquidas	15.683	18.042	16.496	23.904	22.047	57.961	62.447
Reclassificação das desp. apropriadas ao custo	-2.058	-3.155	-5.698	-6.725	-7.170	-6.979	-19.593
Resultado Financeiro	13.625	14.887	10.798	17.179	14.877	50.982	42.854

EBITDA¹

A seguir pode ser observado o histórico do EBITDA¹:

	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23	9M22	9M23
Conciliação EBITDA							
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	37.519	22.422	33.498	35.734	26.070	126.330	95.302
(+) Resultado Financeiro	-15.683	-18.042	-16.496	-23.904	-22.047	-57.961	-62.447
(+) Depreciação e Amortização	906	1.116	1.067	1.011	1.067	2.816	3.145
EBITDA	22.742	5.495	18.069	12.841	5.090	71.185	36.000
Margem EBITDA	7,42%	2,60%	6,04%	5,31%	1,97%	8,70%	4,50%
(+) Despesas financeiras apropriadas ao custo	2.058	3.155	5.698	6.725	7.170	6.979	19.593
EBITDA Ajustado	24.800	8.650	23.767	19.566	12.260	78.164	55.593
Margem EBITDA ajustada (%)	8,09%	4,10%	7,95%	8,10%	4,74%	9,55%	6,96%

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

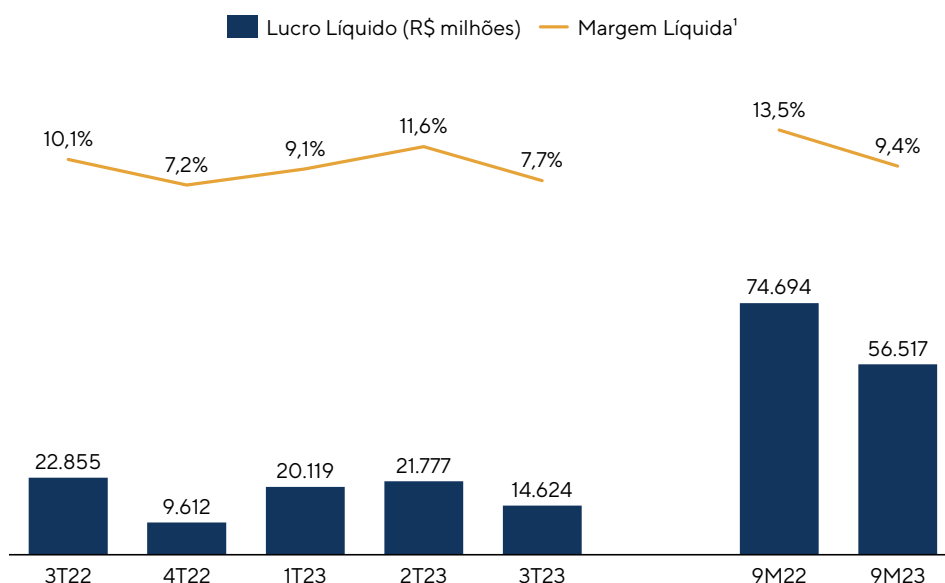
A Companhia entende que o EBITDA Ajustado oferece uma melhor percepção dos resultados operacionais.

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.

Comentário do Desempenho

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

No terceiro trimestre o lucro líquido foi de R\$ 14,6 milhões. A margem líquida antes dos minoritários no ano foi de 9,4%.



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 30 de setembro de 2023, o saldo de disponibilidades (caixa, equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários e caixa restrito) era de R\$ 447,9 milhões.

Os empréstimos e financiamentos à produção totalizaram R\$ 282,2 milhões, que são integralmente garantidos pelos recebíveis ou estoque dos projetos.

A tabela a seguir mostra a estrutura de capital. Encerramos o 3T23 com um **Caixa Líquido** de R\$ 165,6 milhões, representando 14,1% do Patrimônio Líquido:

	Set/2023	(R\$ milhões)
Produção SFH	-268,2	95,0%
Produção CRI	-14,0	5,0%
Dívida Bruta	-282,2	100%
Caixa	447,9	
Caixa Líquido	165,6	
Patrimônio Líquido	1.171,9	
Caixa Líquido / PL	14,1%	

Comentário do Desempenho

GERAÇÃO DE CAIXA (CASH BURN)

No terceiro trimestre de 2023, a geração de caixa operacional foi de R\$ 17,7 milhões. No ano a geração de caixa operacional foi de R\$ 45,2 milhões.

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

	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23
Dívida Líquida Inicial	-299,1	-200,8	-187,7	-183,1	-181,2
Dívida Líquida Final	-200,8	-187,7	-183,1	-181,2	-165,6
Varição da dívida líquida	98,3	13,1	4,6	1,9	15,6
Dividendos e aportes	-7	-	-11	-23	-33,3
Recompra de ações	-	-	-	-	-
Cash burn	91,3	13,1	-6,4	-21,1	-17,7

CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

Encerramos o 3º trimestre de 2023 com R\$ 314,6 milhões de recebíveis de unidades concluídas. Estes valores, possuem a seguinte composição:

Natureza	(R\$ milhões)
Clientes com alienação fiduciária	198,1
Clientes em repasse (adimplentes e inadimplentes)	138,5
Provisão para distratos	-21,9
Total	314,6

O volume de contas a receber apropriado (R\$ 726,3 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\$ 1,6 bilhão (contas a receber apropriado mais o contas a receber a apropriar no balanço), R\$1,5 bilhão estão a vencer e possuem o seguinte cronograma de recebimento:

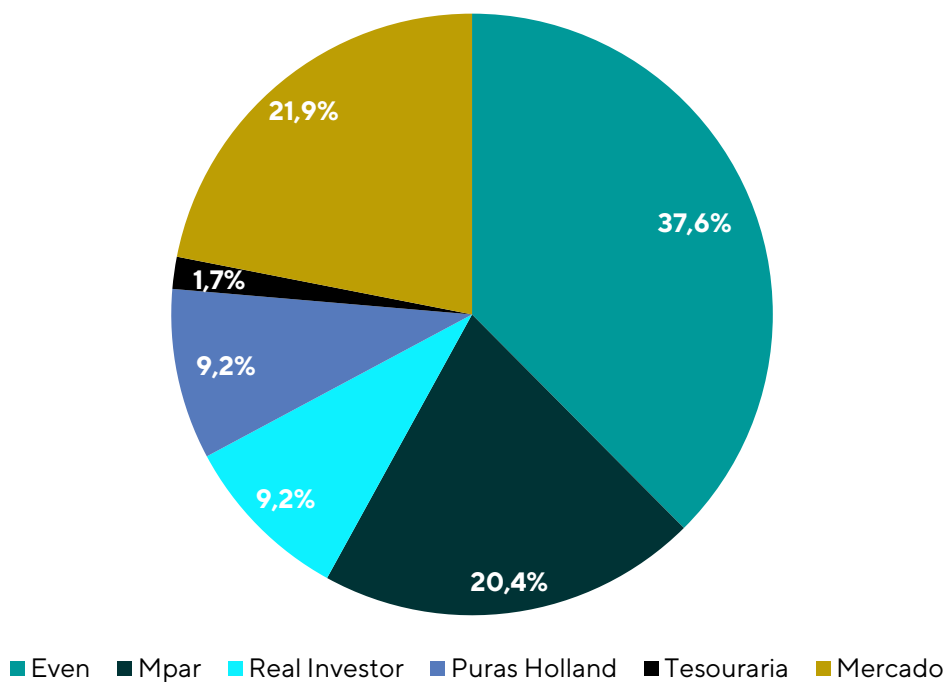
Ano	(R\$ milhões)
2023	194,2
2024	572,9
2025	386,3
2025 em diante	377,3
Total	1.530,7

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.

Comentário do Desempenho COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA

Composição Acionária
(em 31/10/2023, conforme formulário CVM 358 + Informação dos acionistas com mais de 5% - fonte: B3)



(Ações totais: 206.269.341)

Comentário do Desempenho

ANEXOS

ANEXO 1 – Demonstração de Resultado

(Consolidado -em milhares de reais)

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23	9M22	9M23
Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	306.411	211.235	298.968	241.671	258.650	818.333	799.289
Custo incorrido das vendas realizadas	-235.050	-171.735	-247.900	-190.763	-220.457	-622.899	-659.121
Lucro Bruto	71.361	39.500	51.068	50.908	38.193	195.434	140.168
<i>Margem Bruta</i>	23,29%	18,70%	17,08%	21,06%	14,77%	23,88%	17,54%
<i>Margem Bruta (ex-financiamento)</i>	23,96%	20,19%	18,99%	23,85%	17,54%	24,48%	19,99%
Despesas Operacionais	-49.588	-34.517	-34.913	-40.198	-37.074	-127.105	-112.187
Comerciais	-26.855	-19.506	-15.388	-22.184	-23.367	-62.822	-60.938
Gerais e Administrativas	-13.101	-13.586	-16.098	-14.491	-18.534	-40.560	-49.123
Outras despesas operacionais, líquidas	-9.632	-1.425	-3.427	-3.523	4.827	-23.723	-2.127
Lucro operacional antes do resultado financeiro	21.773	4.983	16.155	10.710	1.119	68.329	27.981
Resultado das participações societárias							
Equivalência patrimonial	63	-604	847	1.120	2.904	40	4.871
Resultado Financeiro	15.683	18.043	16.496	23.904	22.047	57.961	62.447
Despesas Financeiras	-935	-876	-680	-1.466	-1.330	-2.019	-3.476
Receitas Financeiras	16.618	18.919	17.176	25.370	23.377	59.980	65.923
Lucro antes do IRPJ e CSLL	37.519	22.422	33.498	35.734	26.070	126.330	95.298
IRPJ e CSLL	-6.446	-7.200	-6.439	-7.740	-6.133	-15.958	-20.312
Corrente	-5.670	-8.409	-4.784	-7.341	-5.371	-13.994	-17.496
Diferido	-776	1.209	-1.655	-399	-762	-1.964	-2.816
Lucro Líquido antes da participação dos minoritários	31.073	15.222	27.059	27.994	19.937	110.372	74.986
Participação de minoritários	-8.218	-5.610	-6.940	-6.216	-5.313	-35.603	-18.470
Lucro Líquido do Exercício	22.855	9.612	20.119	21.778	14.624	74.769	56.517
Margem Líquida	7,46%	4,55%	6,73%	9,01%	5,65%	9,14%	7,07%
Margem Líquida (sem minoritários)	10,14%	7,21%	9,05%	11,58%	7,71%	13,49%	9,38%

Comentário do Desempenho

ANEXO 2 – Balanço Patrimonial

(Consolidado – em milhares de reais)

ATIVOS	30/09/2022	31/12/2022	31/03/2023	30/06/2023	30/09/2023
Caixa e equivalentes de caixa	8.882	16.058	17.041	2.113	5.582
Títulos e valores mobiliários	328.744	336.366	351.103	408.341	441.263
Caixa restrito	-	-	-	-	-
Contas a receber	251.233	419.707	583.431	583.973	641.850
Imóveis a comercializar	965.827	1.038.295	931.880	947.186	858.523
Demais contas a receber	33.545	33.809	26.851	32.077	32.736
Ativo Circulante	1.588.231	1.844.235	1.910.306	1.973.690	1.979.954
Títulos e valores mobiliários lp	0	270	726	9.394	1.022
Contas a receber	515.108	331.612	282.245	282.761	275.073
Imóveis a comercializar	50.579	94.962	92.260	100.031	135.045
Adiantamentos para futuros investimentos	3.195	663	322	654	955
Partes relacionadas	11.717	236	178	797	425
Demais contas a receber	3.842	3.868	3.918	6.705	10.541
Investimentos	12.181	12.422	14.330	16.396	19.894
Direito de uso	4.118	4.118	3.113	2.590	2.189
Imobilizado	8.864	8.486	9.541	9.454	9.568
Intangível	289	249	222	191	160
Ativo Não Circulante	609.893	456.886	406.855	428.973	454.872
Total do ativo	2.198.124	2.301.121	2.317.161	2.402.663	2.434.826
PASSIVOS	30/09/2022	31/12/2022	31/03/2023	30/06/2023	30/09/2023
Fornecedores	39.653	27.915	30.945	49.107	52.793
Contas a pagar por aquisição de imóveis	37.071	66.910	76.370	61.857	77.983
Empréstimos e financiamentos	21.736	46.358	33.162	47.585	54.640
Impostos e contribuições correntes	5.564	8.232	6.408	5.754	6.249
Impostos e contribuições diferidos	14.331	13.022	14.816	15.248	16.073
Adiantamentos de clientes	464.589	343.114	253.738	288.468	250.387
Dividendos propostos	-	11.000	-	33.301	39.799
Provisões	80.087	67.587	61.946	76.790	53.015
Partes relacionadas	1.619	1.539	1.812	27.160	37.742
Demais contas a pagar	21.431	16.151	16.258	29.287	54.638
Passivos Circulante	686.081	601.828	495.455	634.557	643.319
Adiantamentos de clientes	-	169.379	232.869	153.250	105.574
Contas a pagar por aquisição de imóveis	56.293	72.730	74.417	76.364	148.322
Provisões	29.324	31.543	27.573	41.001	34.329
Empréstimos e financiamentos	115.082	118.641	152.633	191.035	227.598
Demais contas a pagar	-	-	-	-	-
Impostos e contribuições diferidos	12.996	11.787	13.443	13.842	14.604
Passivo Exigível a Longo Prazo	213.695	404.080	500.935	475.492	530.427
Capital social	1.109.029	1.109.029	1.109.029	1.109.029	1.109.029
Ações em tesouraria	-31.692	-31.692	-22.378	-19.453	-19.453
Custo para emissão de ações	-	-	-	-	-
Ajuste de avaliação patrimonial	-	-	-	-	-
Reserva legal	-	-	-	-	-
Reserva Estatutária	-	-	-	-	-
Plano de opção de ações	-	8.946	11.129	9.637	11.441
Reservas de lucros	121.208	63.518	74.323	54.204	54.203
Lucros Acumulados	-	-	-	41.893	16.718
Dividendos Adicionais Propostos	-	56.300	56.300	-	-
Patrimônio Líquido	1.198.545	1.206.101	1.228.403	1.195.310	1.171.938
Participação dos não controladores	99.803	89.112	92.368	97.304	89.142
Total Patrimônio Líquido	1.298.348	1.295.213	1.320.771	1.292.614	1.261.080
Passivo e Patrimônio Total	2.198.124	2.301.121	2.317.161	2.402.663	2.434.826

Comentário do Desempenho

ANEXO 3 – Demonstração de Fluxo de Caixa

(Consolidado – em milhares de reais)

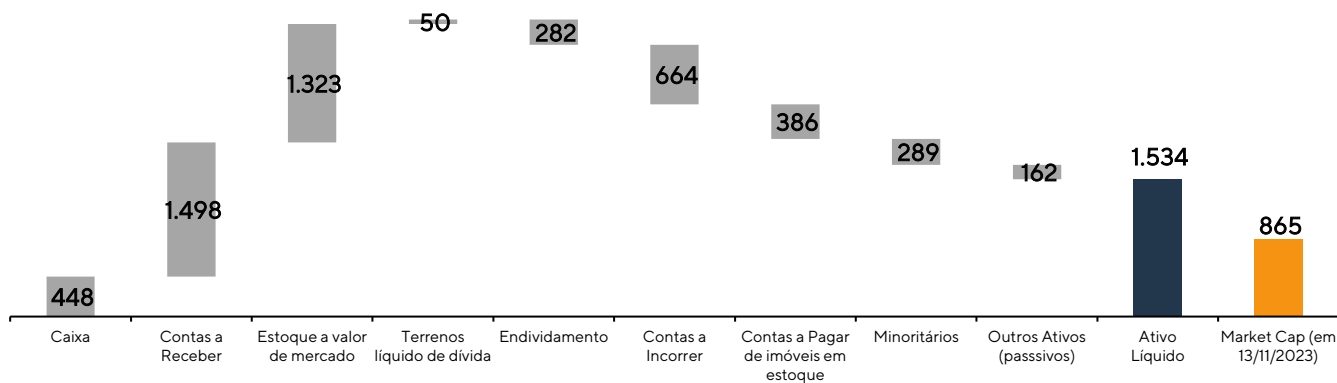
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	37.518	22.421	33.498	35.732	26.068
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social					
Equivalência patrimonial	-63	604	-847	-1.120	-2.904
Depreciação e amortização	906	1.116	1.067	1.011	1.272
Provisão para contingências, líquida	3.868	2.182	2.530	2.573	-5.937
Provisão para garantias, líquida	1.472	988	1.080	459	1.284
Provisão para distratos, líquida	-2.091	-5.299	-15.602	29.727	-26.137
Provisão para participação nos resultados	2.514	-8.152	2.381	-4.487	343
Juros provisionados	4.065	3.155	5.698	-20.391	-8.087
Despesa de juros e variações monetárias	-	-	-	-	-
Juros apropriados em títulos valores mobiliários	-	-	-	-	-
Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:					
Contas a receber	-18.529	15.022	-114.357	-1.058	-50.189
Imóveis a comercializar	-158.350	-116.851	109.117	-23.077	53.649
Demais contas a receber	-4.107	-290	6.908	-7.743	-4.765
Fornecedores	-15.046	-11.738	3.030	18.162	3.686
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-2.062	46.276	11.147	-12.566	-9.160
Adiantamentos de clientes	101.039	47.904	-25.886	-44.889	11.487
Demais passivos	-13.854	3.815	3.916	14.640	29.235
Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações	-62.720	1.153	23.680	-13.027	19.844
Juros pagos	-1.254	-7.012	-9.514	-3.099	-484
Imposto de renda e contribuição social pagos	-6.445	-7.200	-6.439	-7.741	-6.132
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	-70.420	-13.059	7.727	-23.866	13.228
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO					
Títulos e valores mobiliários	50.357	-7.892	-15.193	-39.520	-9.873
Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	-545	-698	-1.090	-370	-954
Aumento dos investimentos	-5.504	-845	-1.061	-946	-594
Aumento de capital em controladas	-	2.541	-	-	-
Lucros recebidos	-	-	-	-	-
Dividendos Recebidos	-	-	-	-	-
Partes relacionadas	-	-	-	-	-
Aumento (redução) de adiantamento para futuro aumento de capital em sociedades investidas	1.499	2.532	341	-332	-301
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento	45.807	-4.362	-17.003	-41.168	-11.452
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO					
Captação de empréstimos e financiamentos	45.596	47.754	30.326	88.897	84.322
Amortização de empréstimos e financiamentos	-97	-15.716	-5.714	-39.238	-46.810
Caixa restrito	-	-	-	-	-
Partes relacionadas	-32.408	11.401	331	24.729	10.954
Dividendos pagos	-7.000	1	-11.000	-23.000	-33.300
Aquisições de ações em tesouraria	-	-	-	-	-
Movimentos de acionistas não controladores	18.879	-16.302	-3.684	-1.281	-13.474
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	24.970	27.138	10.259	50.107	1.692
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	358	9.717	983	-14.928	3.469
DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA					

Comentário do Desempenho

ANEXO 4 - NAV

(Consolidado - em milhares de reais)

Ativo Líquido	30/09/2023
Disponibilidade e aplicações financeiras	447.867
Empréstimos, Financiamentos e debêntures a pagar	(282.238)
Endividamento líquido	165.629
Contas a receber de clientes on-balance	916.923
Contas a receber de clientes off-balance	999.184
Adiantamento de clientes	(355.961)
Impostos sobre contas a receber de clientes	(62.406)
Obrigações de construção de imóveis vendidos	(664.109)
Contas a receber de clientes líquido	833.631
Unidades em estoque a valor de mercado	1.299.457
Estoque de provisão de distratos a valor de mercado	78.362
Impostos sobre comercialização de unidades em estoque	(55.113)
Custo orçado a incorrer de imóveis em estoque	(385.909)
Ajuste de custo à incorrer de fases contabilmente consideradas lançadas	-
Estoque líquido	936.797
Estoque de terrenos on-balance	276.314
Dívida de terrenos on-balance	(226.305)
Dívida de terrenos já lançados	(2)
Terrenos	50.007
Participação de minoritários on-balance	(89.142)
Participação de minoritários off-balance	(200.205)
Participação de minoritários	(289.347)
Projetos consolidados por equivalência patrimonial on-balance	19.894
Projetos consolidados por equivalência patrimonial off-balance	-
Projetos consolidados por equivalência patrimonial	19.894
Outros ativos	56.574
Outros passivos	(238.766)
Outros ativos (passivos)	(182.192)
Ativo líquido	1.534.419



Comentário do Desempenho

ANEXO 5 - Land Bank

A tabela mostra os terrenos adquiridos pela Companhia, por empreendimento, em 30 de setembro de 2023:

Terreno	Localização	Data da Compra	Áreas (m ²)		Unidades	VGV Esperado	
			Terreno	Útil		Total	Melnick
Terreno - I	Urbanizadora	mai/10	394.157	222.698	389	322.438	120.626
Terreno - II	Urbanizadora	mai/10	275.664	155.750	243	225.506	72.160
Terreno - III	Urbanizadora	mai/10	284.752	160.885	243	232.940	72.160
Terreno - IV	Incorporadora	set/14	44.145	22.541	352	152.563	135.755
Terreno - V	Incorporadora	jan/17	11.123	35.811	756	318.939	318.939
Terreno - VI	Incorporadora	set/14	15.475	7.273	194	53.480	47.588
Terreno - VII	Incorporadora	set/14	40.206	22.447	288	138.950	123.642
Terreno - VIII	Incorporadora	dez/14	5.024	10.820	54	90.371	74.865
Terreno - IX	Urbanizadora	nov/16	375.449	137.307	393	57.184	19.071
Terreno - X	Urbanizadora	jan/17	422.603	169.905	876	127.691	42.474
Terreno - XI	Incorporadora	jan/18	17.168	34.498	416	260.548	260.548
Terreno - XII	Incorporadora	jan/18	17.168	33.895	260	278.856	278.856
Terreno - XIII	Urbanizadora	fev/18	1.007.596	340.909	1.251	102.503	48.448
Terreno - XIV	Urbanizadora	fev/18	1.166.354	289.434	1.446	253.660	115.987
Terreno - XV	Incorporadora	mai/21	4.052	6.376	100	50.941	33.112
Terreno - XVI	Urbanizadora	jul/18	172.661	86.729	462	47.082	14.124
Terreno - XVII	Incorporadora	nov/18	7.947	12.726	326	174.050	138.335
Terreno - XVIII	Incorporadora	nov/18	4.671	6.431	109	73.012	56.220
Terreno - XIX	Incorporadora	nov/20	10.555	18.976	162	265.343	209.206
Terreno - XX	Incorporadora	mai/21	3.197	9.140	48	106.294	106.294
Terreno - XXI	Incorporadora	jul/21	2.788	6.864	42	120.045	89.081
Terreno - XXII	Incorporadora	set/21	6.738	17.121	36	389.422	347.795
Terreno - XXIII	Incorporadora	mai/22	28.869	17.561	124	220.916	220.916
Terreno - XXIV	Incorporadora	jun/22	9.316	23.090	495	280.420	264.997
Terreno - XXV	Incorporadora	out/21	25.225	7.680	114	62.258	54.672
Terreno - XXVI	Urbanizadora	out/22	151.576	69.549	271	86.200	28.231
Terreno - XXVII	Urbanizadora	mar/23	260.569	66.719	233	107.345	36.438
Terreno - XXVIII	Urbanizadora	mar/23	111.328	64.849	303	63.422	29.491
Terreno - XXIX	Incorporadora	fev/23	2.237	5.920	39	102.190	35.935
Terreno - XXX	Incorporadora	mai/23	1.917	6.103	138	107.136	77.637
Terreno - XXXI	Urbanizadora	mai/23	57.522	46.113	133	101.380	43.823
Terreno - XXXII	Urbanizadora	mai/23	56.657	41.919	131	92.221	42.883
Terreno - XXXIII	Urbanizadora	mai/23	42.740	31.622	99	69.569	32.349
Terreno - XXXIV	Urbanizadora	mai/23	57.410	31.569	99	69.452	32.295
Terreno - XXXV	Urbanizadora	mai/23	57.557	42.584	133	93.686	43.564
Terreno - XXXVI	Urbanizadora	mar/23	132.166	47.849	132	78.229	22.917

Comentário do Desempenho

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 30/06/2023 em comparação a 30/09/2023, 30/06/2023, e a 31/03/2023:

Projeto	Lançamento	%Melnick	% Vendido			% PoC		
			30/09/2023	30/06/2023	31/03/2023	30/09/2023	30/06/2023	31/03/2023
Hom	4T10	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Grand Park Eucaliptos	3T11	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Cobal - Rubi	4T11	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Design Office Center	3T12	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Hom Lindaíoa	4T12	100%	92%	92%	91%	100%	100%	100%
Nine	4T12	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Icon - RS	1T13	100%	90%	90%	91%	100%	100%	100%
Icon RS - 2º Fase	2T13	100%	99%	99%	100%	100%	100%	100%
Window RS	4T13	100%	100%	99%	99%	100%	100%	100%
Anita Garibaldi	4T13	100%	93%	93%	93%	100%	100%	100%
Icon RS - 3º Fase	2T14	100%	100%	100%	99%	100%	100%	100%
Viva Vida Boulevard	4T14	100%	95%	95%	95%	100%	100%	100%
Hom Nilo	3T15	100%	90%	88%	87%	100%	100%	100%
MaxPlaza	4T15	100%	87%	86%	85%	100%	100%	100%
Central Park-1º fase	1T16	60%	70%	73%	72%	93%	93%	93%
Supreme Central Parque	1T16	100%	100%	100%	99%	100%	100%	100%
Central Park-2º fase	2T16	60%	75%	76%	76%	93%	93%	93%
DOC Santana	2T16	100%	86%	81%	72%	100%	100%	100%
MaxPlaza-2º fase	2T16	100%	57%	57%	59%	100%	100%	100%
Supreme Higienópolis	3T16	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Reserva Bela Vista	4T16	60%	93%	92%	92%	100%	100%	100%
Reserva do Lago	4T16	60%	83%	41%	41%	100%	100%	100%
Vida Viva Horizonte - 2º fase	4T16	100%	94%	94%	94%	100%	100%	100%
Grand Park Lindóia - Fase 1	4T16	100%	83%	83%	82%	100%	100%	98%
Linked Teresópolis	3T17	100%	67%	65%	63%	100%	100%	100%
Domingos de Almeida	3T17	60%	90%	87%	85%	100%	100%	100%
Grand Park Lindóia - Fase 2	4T17	100%	79%	78%	76%	100%	100%	98%
GO 1092	4T17	100%	99%	99%	100%	100%	100%	100%
Península (Brilhante)	4T18	100%	98%	98%	99%	100%	100%	100%
Vida Viva Linked	1T18	100%	86%	81%	79%	100%	100%	100%
Pontal	3T18	100%	84%	84%	86%	100%	100%	96%
Praça do Sol	4T18	48%	82%	81%	79%	100%	100%	99%
Vivio Lindaíoa	4T18	100%	95%	92%	91%	100%	100%	100%
Artur 505	4T18	100%	100%	100%	100%	100%	100%	99%
Teena	1T19	100%	93%	93%	93%	100%	91%	87%
Pontal - 2º fase	1T19	100%	86%	91%	94%	100%	100%	96%
Central Park-3º fase	3T19	60%	0%	0%	1%	93%	93%	93%
High Garden	3T19	100%	95%	98%	98%	100%	100%	98%
Central Park Passo Fundo	4T19	35%	99%	100%	100%	100%	100%	93%
OPEN Canoas Centro - Fase 1	4T19	100%	100%	100%	100%	92%	90%	86%
Radisson Moinhos 1903	4T19	100%	92%	95%	95%	100%	100%	98%
CasaVista	4T19	100%	100%	83%	78%	100%	95%	92%
Sunset	1T20	50%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
GO24	1T20	100%	95%	93%	93%	100%	100%	98%
Carlos Gomes Square - Fase 1	2T20	100%	82%	82%	82%	85%	81%	76%
OPEN Canoas Centro - Fase 2	4T19	100%	98%	99%	98%	92%	90%	86%
Carlos Gomes Square - Fase 2	3T20	100%	88%	87%	85%	85%	81%	76%
Supreme Altos do Central Parque	4T20	100%	89%	91%	88%	95%	92%	87%
Gran Park Lindaíoa - F3	1T21	100%	87%	85%	81%	100%	100%	98%
Go Rio Branco	1T21	100%	98%	100%	97%	93%	86%	80%
Casaviva	1T21	50%	100%	100%	100%	100%	95%	95%
Botanique Residence	1T21	100%	91%	93%	91%	83%	78%	73%
Seen Boa Vista	2T21	100%	77%	79%	73%	76%	72%	67%
Hillside	3T21	100%	90%	88%	85%	81%	73%	65%
Arte Country Club	3T21	82%	93%	93%	93%	73%	70%	64%
GO Cidade Baixa	4T21	100%	80%	76%	74%	63%	59%	53%
GO Carlos Gomes	4T21	100%	74%	75%	66%	74%	69%	61%
Nilo Square - Residencial	1T22	50%	63%	56%	48%	34%	30%	26%
Zen Concept Resort	1T22	35%	99%	99%	99%	80%	72%	63%
Open Protásio	1T22	100%	88%	90%	79%	57%	47%	39%
Nilo Square F2	2T22	50%	84%	80%	71%	34%	30%	26%
Open Canoas Centro - Fase 3	2T22	100%	99%	100%	91%	92%	90%	86%
Seen Menino Deus	3T22	100%	71%	66%	61%	52%	50%	47%
Ther Garden - Residencial 1	3T22	25%	94%	96%	95%	80%	73%	67%
The Garden - Residencial 2	4T22	25%	85%	78%	72%	60%	58%	60%
Grand Park Moinhos - Fase 1	4T22	100%	91%	88%	82%	33%	29%	28%
Arbo Village Park	4T22	33%	50%	42%	35%	54%	49%	48%
Nilo Square Hotel	1T23	50%	100%	100%	98%	34%	30%	26%
Grand Park Moinhos - Fase 2	1T23	100%	53%	43%	22%	33%	29%	28%
Arte Cidade Nilo - Fase 1	1T23	100%	35%	29%	22%	32%	31%	29%
The Garden - Residencial 3	3T23	25%	34%			82%		
Go Bom Fim	3T23	65%	49%			27%		
Casa Moinhos	3T23	100%	55%			49%		

Comentário do Desempenho

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 30 de setembro de 2023 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.

Notas Explicativas

Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas

Relatório sobre a Revisão de
Informações Trimestrais dos
Períodos de Três e Nove Meses
Findos em 30 de Setembro de 2023

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

Aos Administradores e Acionistas da
Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações financeiras intermediárias individuais de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e das informações financeiras intermediárias consolidadas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) e com a norma internacional IAS 34 - “Interim Financial Reporting”, emitida pelo “International Accounting Standards Board - IASB”, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações financeiras intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - “Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity”, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis, e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas incluídas nas informações trimestrais anteriormente referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) e com a norma internacional IAS 34, aplicáveis à elaboração de ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM.

A Deloitte refere-se a uma ou mais empresas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), sua rede global de firmas-membro e suas entidades relacionadas (coletivamente, a “organização Deloitte”). A DTTL (também chamada de “Deloitte Global”) e cada uma de suas firmas-membro e entidades relacionadas são legalmente separadas e independentes, que não podem se obrigar ou se vincular a terceiros. A DTTL, cada firma-membro da DTTL e cada entidade relacionada são responsáveis apenas por seus próprios atos e omissões, e não entre si. A DTTL não fornece serviços para clientes. Por favor, consulte www.deloitte.com/about 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 os cerca de 457 mil profissionais da Deloitte impactam positivamente seus clientes em www.deloitte.com.

© 2023. Para mais informações, contate a Deloitte Global.

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa nº 2 às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, foram elaboradas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) e com a norma internacional IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da Administração da Companhia quanto à aplicação da norma brasileira NBC TG 47 - Receita de Contrato com Cliente, alinhada com aquela manifestada pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18. Nossa conclusão não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Outros assuntos*Demonstrações do valor adicionado*

As informações financeiras intermediárias anteriormente referidas incluem as demonstrações do valor adicionado - DVA, individual e consolidada, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da norma internacional IAS 34, aplicável às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das ITR, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias e os registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na norma brasileira NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa norma e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 13 de novembro 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

Notas Explicativas**MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E SUAS CONTROLADAS****BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022**
(Em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Nota	Controladora		Consolidado	
		30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	4	3.205	910	5.582	16.058
Títulos e valores mobiliários	5	185.684	146.357	441.263	336.366
Contas a receber	6	-	-	641.850	419.707
Imóveis a comercializar	7	-	35.111	858.523	1.038.295
Demais contas a receber		20.947	17.543	32.736	33.809
		<u>209.836</u>	<u>199.921</u>	<u>1.979.954</u>	<u>1.844.235</u>
NÃO CIRCULANTE					
Realizável a longo prazo					
Títulos e valores mobiliários	5	55.969	39.484	1.022	270
Contas a receber	6	-	-	275.073	331.612
Imóveis a comercializar	7	35.143	-	135.045	94.962
Adiantamentos para futuros investimentos	20.a	76.697	115.514	955	663
Partes relacionadas	20.a	117.393	124.911	425	236
Demais contas a receber		6.502	363	10.541	3.868
		<u>291.704</u>	<u>280.272</u>	<u>423.061</u>	<u>431.611</u>
Investimentos	8.a	759.808	803.530	19.894	12.422
Direito de uso		607	1.896	2.189	4.118
Imobilizado		7.529	7.287	9.568	8.486
Intangível		151	237	160	249
		<u>1.059.799</u>	<u>1.093.222</u>	<u>454.872</u>	<u>456.886</u>
TOTAL DO ATIVO		<u><u>1.269.635</u></u>	<u><u>1.293.143</u></u>	<u><u>2.434.826</u></u>	<u><u>2.301.121</u></u>

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

Notas Explicativas**MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E SUAS CONTROLADAS****BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022**
(Em milhares de reais - R\$)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota	Controladora		Consolidado	
		30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
CIRCULANTE					
Fornecedores		2.230	1.481	52.793	27.915
Contas a pagar por aquisição de imóveis					
	9	-	-	77.983	66.910
Empréstimos e financiamentos	10	-	-	54.640	46.358
Impostos e contribuições a recolher		626	476	6.249	8.232
Contribuições sociais diferidos		-	-	16.073	13.022
Adiantamentos de clientes	11	165	1.085	250.387	343.114
Provisão para perdas em sociedades controladas	8.a	32.234	32.423	-	-
Dividendos propostos	14.f	39.799	11.000	39.799	11.000
Provisões	12	3.569	6.209	53.015	67.587
Partes relacionadas	20.a	7.608	7.847	37.742	1.539
Demais contas a pagar		5.892	3.445	54.638	16.151
		<u>92.123</u>	<u>63.966</u>	<u>643.319</u>	<u>601.828</u>
NÃO CIRCULANTE					
Adiantamentos de clientes	11	-	-	105.574	169.379
Contas a pagar por aquisição de imóveis					
	9	-	-	148.322	72.730
Provisões	12	5.574	23.076	34.329	31.543
Empréstimos e financiamentos	10	-	-	227.598	118.641
Imposto de renda e contribuição social diferidos	13	-	-	14.604	11.787
		<u>5.574</u>	<u>23.076</u>	<u>530.427</u>	<u>404.080</u>
Total dos passivos		<u>97.697</u>	<u>87.042</u>	<u>1.173.746</u>	<u>1.005.908</u>
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	14				
Capital social					
	14.a	1.109.029	1.109.029	1.109.029	1.109.029
Ações restritas e em tesouraria	14.b	(19.453)	(31.692)	(19.453)	(31.692)
Plano de opção de ações	14.c	11.441	8.946	11.441	8.946
Reservas de lucros	14.d.e.	54.203	63.518	54.203	63.518
Lucros acumulados		16.718	-	16.718	-
Dividendos adicionais propostos	14.f	-	56.300	-	56.300
		<u>1.171.938</u>	<u>1.206.101</u>	<u>1.171.938</u>	<u>1.206.101</u>
Participação dos não controladores		-	-	89.142	89.112
Total do patrimônio líquido		<u>1.171.938</u>	<u>1.206.101</u>	<u>1.261.080</u>	<u>1.295.213</u>
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>1.269.635</u>	<u>1.293.143</u>	<u>2.434.826</u>	<u>2.301.121</u>

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

Notas Explicativas

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E SUAS CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 DE 2022
(Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro por ação)

Nota	Controladora				Consolidado				
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	
OPERAÇÕES									
Receita	15	6.803	12.882	2.284	6.447	258.650	799.289	306.411	818.333
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	16.a	(5.145)	(16.873)	(6.178)	(14.905)	(220.457)	(659.120)	(235.050)	(622.899)
LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO		1.658	(3.991)	(3.894)	(8.458)	38.193	140.169	71.361	195.434
DESPESAS OPERACIONAIS									
Comerciais	16.b	(201)	(238)	-	(15)	(23.367)	(60.938)	(26.855)	(62.822)
Gerais e administrativas	16.b	(13.628)	(32.618)	(8.475)	(27.836)	(15.977)	(39.196)	(10.238)	(32.214)
Remuneração da Administração	20.c	(2.557)	(9.927)	(2.863)	(8.346)	(2.557)	(9.927)	(2.863)	(8.346)
Provisões	12.e	860	17.542	(3.351)	(4.793)	426	(4.316)	(10.386)	(20.274)
Outras despesas operacionais, líquidas	18	(2.679)	(5.884)	(2.040)	(5.208)	4.401	2.189	754	(3.449)
		(18.205)	(31.125)	(16.729)	(46.198)	(37.074)	(112.188)	(49.588)	(127.105)
LUCRO (PREJUÍZO) OPERACIONAL		(16.547)	(35.116)	(20.623)	(54.656)	1.119	27.981	21.773	68.329
RESULTADO DAS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS									
Equivalência patrimonial	8	22.014	61.774	36.359	108.787	2.904	4.871	63	40
		22.014	61.774	36.359	108.787	2.904	4.871	63	40
RESULTADO FINANCEIRO									
Despesas financeiras	17	(36)	(148)	(15)	(52)	(1.330)	(3.476)	(935)	(2.019)
Receitas financeiras	17	9.193	30.007	7.134	20.690	23.377	65.922	16.618	59.980
		9.157	29.859	7.119	20.638	22.047	62.446	15.683	57.961
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		14.624	56.517	22.855	74.769	26.070	95.298	37.519	126.330
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL									
Imposto de renda e contribuição social - correntes	19	-	-	-	-	(5.371)	(17.496)	(5.670)	(13.994)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	19	-	-	-	-	(762)	(2.816)	(776)	(1.964)
LUCRO DOS PERÍODOS		14.624	56.517	22.855	74.769	19.937	74.986	31.073	110.372
LUCRO DOS PERÍODOS ATRIBUÍVEL A									
Acionistas						14.624	56.517	22.855	74.769
Participação dos não controladores						5.313	18.469	8.218	35.603
						19.937	74.986	31.073	110.372
LUCRO POR AÇÃO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS DA COMPANHIA DURANTE OS PERÍODOS - R\$									
Lucro básico por ação	14.g	0,072	0,280	0,112	0,367				
Lucro diluído por ação	14.g	0,070	0,271	0,112	0,367				

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

Notas Explicativas**MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E SUAS CONTROLADAS****DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 E 2022**
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
LUCRO LÍQUIDO DOS PERÍODOS	14.624	56.517	22.855	74.769	19.937	74.986	31.073	110.372
OUTROS RESULTADOS ABRANGENTES	-	-	-	-	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE DOS PERÍODOS	<u>14.624</u>	<u>56.517</u>	<u>22.855</u>	<u>74.769</u>	<u>19.937</u>	<u>74.986</u>	<u>31.073</u>	<u>110.372</u>
RESULTADO ABRANGENTE DOS PERÍODOS ATRIBUÍVEL A								
Acionistas					14.624	56.517	22.855	74.769
Participação dos não controladores					<u>5.313</u>	<u>18.469</u>	<u>8.218</u>	<u>35.603</u>
					<u>19.937</u>	<u>74.986</u>	<u>31.073</u>	<u>110.372</u>

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

Notas Explicativas

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E SUAS CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022
(Em milhares de reais - R\$)

Nota	Atribuível aos acionistas da controladora								Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido	
	Capital social	Ações restritas e em tesouraria		Reservas de lucros			Lucros acumulados	Dividendos adicionais propostos			Total
		Ações em tesouraria	Opção de ações	Legal	Retenção de lucros						
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021	1.109.029	(31.692)	-	27.607	31.692	-	18.364	1.155.000	44.022	1.199.022	
Ações em tesouraria:											
Apropriação do Plano de Opção de - <i>Stock Options</i>	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	
Ações em tesouraria:											
Apropriação do Plano de Opção de ações - <i>Stock Options</i>	14.c	-	-	5.420	-	-	-	5.420	-	5.420	
Concessão de ações - <i>Stock Options</i>	14.c	-	2.925	(2.925)	-	-	-	-	-	-	
Cancelamento de ações em tesouraria	14.b	-	9.314	-	-	(9.314)	-	-	-	-	
Destinação de Lucros:											
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	56.517	-	56.517	18.469	74.986	
Dividendos pagos	14.f	-	-	-	-	-	(56.300)	(56.300)	(18.439)	(74.739)	
Dividendos intercalares	14.f	-	-	-	-	(39.799)	-	(39.799)	-	(39.799)	
SALDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2023	1.109.029	(19.453)	11.441	31.826	22.378	16.718	-	1.171.938	89.142	1.261.080	

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

Notas Explicativas**MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E SUAS CONTROLADAS****DEMONSTRAÇÕES DO FLUXOS DE CAIXA PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 E 2022**

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2023 a 30/09/2023	01/01/2022 a 30/09/2022	01/01/2023 a 30/09/2023	01/01/2022 a 30/09/2022
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	56.517	74.769	95.298	126.330
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:				
Equivalência patrimonial	(61.774)	(108.787)	(4.871)	(40)
Depreciações e amortizações	2.603	2.025	3.350	2.816
Provisão para contingências, líquida	(17.501)	4.766	(834)	6.236
Provisão para garantias, líquida	-	-	2.823	4.163
Provisão para distratos, líquida	-	-	(12.012)	6.358
Provisão para participação nos resultados	(2.641)	2.605	(1.763)	1.481
Juros provisionados	(19.248)	(12.067)	(22.780)	(23.993)
Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:				
Contas a receber	-	(159)	(165.604)	(141.023)
Imóveis a comercializar	(32)	(2.725)	139.690	(149.677)
Demais contas a receber	(9.543)	(2.347)	(5.600)	420
Fornecedores	749	1.350	24.878	(2.263)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	6	(10.579)	1.645
Adiantamentos de clientes	(920)	(461)	(59.288)	49.708
Demais passivos	7.826	2.052	47.790	(9.817)
Caixa (aplicado nas) gerado pelas operações	(43.964)	(38.973)	30.498	(127.656)
Juros pagos	-	-	(13.097)	(3.017)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(20.312)	(15.958)
Caixa líquido (aplicado nas) atividades operacionais	(43.964)	(38.973)	(2.911)	(146.631)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Títulos e valores mobiliários	(36.564)	59.410	(64.316)	86.781
Aquisição (baixas) de bens do ativo imobilizado e intangível	(1.470)	(1.977)	(2.414)	(2.158)
Aumento (redução) dos investimentos	17.804	(23.669)	(2.601)	(7.557)
Dividendos recebidos	87.693	-	-	-
Aumento (redução) de adiantamento para futuro aumento de capital em sociedades investidas	38.817	123.536	(292)	(1.042)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	106.280	157.300	(69.623)	76.024
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
De terceiros:				
Ingresso de novos empréstimos e financiamentos	-	-	203.545	127.972
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures	-	-	(91.762)	(7.550)
	-	-	111.783	120.422
De acionistas/partes relacionadas:				
Ingresso (pagamento) de partes relacionadas, líquido	7.279	(86.059)	36.014	(45.885)
Dividendos pagos	(67.300)	(31.365)	(67.300)	(31.365)
Movimentos de acionistas não controladores	-	-	(18.439)	20.177
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamento	(60.021)	(117.424)	62.058	63.349
AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	2.295	903	(10.476)	(7.258)
SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA				
No início do período	910	61	16.058	16.140
No final do período	3.205	964	5.582	8.882
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	2.295	903	(10.476)	(7.258)

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

Notas Explicativas**MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E SUAS CONTROLADAS****DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO PARA OS PERÍODOS FINDOS EM
30 DE SETEMBRO DE 2023 E 2022
(Em milhares de reais - R\$)**

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2023 a 30/09/2023	01/01/2022 a 30/09/2022	01/01/2023 a 30/09/2023	01/01/2022 a 30/09/2022
RECEITA				
Incorporação, revenda de imóveis e serviços	14.655	8.275	818.139	834.968
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS				
Custo	(16.873)	(14.905)	(659.119)	(622.899)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais	(18.504)	(16.456)	(73.810)	(77.164)
	(35.377)	(31.361)	(732.930)	(700.063)
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO BRUTO	(20.722)	(23.086)	85.209	134.905
RETENÇÕES				
Provisões (reversões)	17.542	(4.793)	(4.316)	(20.274)
Depreciações e amortizações	(2.603)	(2.025)	(3.350)	(2.816)
	14.939	(6.818)	(7.666)	(23.090)
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO PRODUZIDO PELA COMPANHIA	(5.783)	(29.904)	77.543	111.815
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA				
Resultado de equivalência patrimonial	61.774	108.787	4.871	40
Receitas financeiras - inclui variações monetárias	30.007	20.690	65.922	59.980
	91.781	129.477	70.793	60.020
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	85.998	99.573	148.336	171.835
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO				
Pessoal				
Salários	(17.037)	(11.154)	(18.343)	(13.207)
Participação dos empregados nos lucros	(6.417)	(7.642)	(7.235)	(8.868)
Benefícios	(2.619)	(2.473)	(3.052)	(2.827)
FGTS	(981)	(884)	(1.366)	(1.007)
Impostos, taxas e contribuições	(1.773)	(2.599)	(39.163)	(33.527)
Remuneração de capitais de terceiros				
Juros	(46)	-	(90)	(56)
Aluguéis	(506)	-	(715)	(8)
Despesas financeiras - incluem variações monetárias	(102)	(52)	(3.386)	(1.963)
Remuneração de capitais de próprios				
Dividendos	(39.799)	(31.365)	(39.799)	(31.365)
Lucros retidos dos exercícios	(16.718)	(43.404)	(16.718)	(43.403)
Participação dos não controladores	-	-	(18.469)	(35.604)
	(85.998)	(99.573)	(148.336)	(171.835)

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

Notas Explicativas

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E SUAS CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023.

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

1. INFORMAÇÕES GERAIS

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

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

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

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 práticas contábeis aplicadas na preparação destas informações trimestrais - ITR individuais e consolidadas não foram alteradas em relação àquelas apresentadas nas demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, publicadas no Jornal do Comércio em 29 de março de 2023 e divulgadas no site da CVM (www.cvm.gov.br) e de Relações com Investidores da Companhia (www.ri.melnick.com.br).

Nos casos em que as notas explicativas apresentadas nas ITRs não estiverem apresentadas de forma completa, em relação ao apresentado nas demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, as informações completas devem ser lidas na correspondente nota explicativa das referidas demonstrações financeiras.

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

Notas Explicativas

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

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

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

A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das ITRs, aplicáveis na elaboração de demonstrações financeiras intermediárias, estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão, tendo sua divulgação sido aprovadas pelo Conselho de Administração em reunião ocorrida em 07 de novembro de 2023.

2.1 Normas e interpretações novas e revisadas

No trimestre findo em 30 de setembro de 2023, não foram emitidas novas normas, alterações e interpretações de normas contábeis.

<u>Pronunciamento</u>	<u>Descrição</u>	<u>Aplicável a exercícios anuais com início em ou após</u>
Alterações à IFRS 17	Contratos de Seguros	01/01/2023
IFRS 10 - Demonstrações Consolidadas e IAS 28 (alterações)	Venda ou Contribuição de Ativos entre um Investidor e sua Coligada ou "Joint Venture"	Sem definição
Alterações à IAS 1	Classificação de Passivos como Circulantes ou Não Circulantes	01/01/2023
Alterações à IAS 8	Definição de Estimativas Contábeis	01/01/2023
Alterações à IAS 12	Imposto Diferido Relacionado a Ativos e Passivos Resultantes de Única Transação	01/01/2023

A Companhia não identificou impactos significativos quando da adoção dessas novas normas, alterações e interpretações de normas.

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.

Notas Explicativas

No trimestre findo em 30 de setembro de 2023, não houve alterações nas estimativas e premissas que apresentassem um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis dos ativos e passivos para o exercício social corrente, em relação àquelas detalhadas nas demonstrações financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2022.

4. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Caixa e contas correntes	2.986	910	5.363	11.274
Aplicações financeiras (i)	219	-	219	4.784
	<u>3.205</u>	<u>910</u>	<u>5.582</u>	<u>16.058</u>

(i) Corresponde, substancialmente, a aplicações em Certificados de Depósitos Bancários (CDB's), remunerados à taxa média de 99,74% em variação do Certificado de Depósito Interbancário – CDI (em 31 de dezembro de 2022 – remunerados à taxa média de 102%).

5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Certificado de Depósito Bancário - CDB (i)	28.318	22.293	38.253	22.805
Fundos de investimento (ii)	-	-	387.844	297.930
Fundo Exclusivo (ii)	197.147	147.647	-	-
Títulos do Tesouro Nacional (iii)	16.188	15.631	16.188	15.631
Outros Títulos e Valores mobiliários (iv)	-	270	-	270
	<u>241.653</u>	<u>185.841</u>	<u>442.285</u>	<u>336.636</u>
Ativo Circulante	185.684	146.357	441.263	336.366
Ativo Não Circulante	55.969	39.484	1.022	270

(i) Corresponde, substancialmente, a aplicações em Certificados de Depósitos Bancários (CDB's), remunerados à taxa média de 99,74% em variação do Certificado de Depósito Interbancário – CDI (em 31 de dezembro de 2022 – remunerados à taxa média de 100%).

(ii) Refere-se ao: a) Fundo Melk Blue RF CP FI de renda fixa com crédito privado que possui liquidez diária e baixo risco de crédito. Sua carteira possui exposição em títulos públicos pós-fixados atrelados à Selic (cerca de 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 com risco de mercado e não permite alavancagem. Em 30 de setembro de 2023, o fundo acumulou rentabilidade de 101,10% do CDI e, em 31 de dezembro de 2022, 102,61% do CDI; (b) Fundo de Investimento em Renda Fixa FIC Caixa Turquesa Corp RF CP na Caixa Econômica Federal, composição de 99,97% em operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais, rentabilidade acumulada 9,82%, média mensal 9,41%; e (c) Fundo exclusivo na Planner Investimentos MLK Capital FIM CP com rentabilidade média 66% do CDI, aplicado 100% em títulos do Fundo Planner FI Renda Fixa CP, composto por títulos públicos federais e financiamento de operações a termos de ações.

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

(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 UTVM.

Notas Explicativas

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 inferiores 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 na rubrica "Receitas financeiras".

6. CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Em repasse bancário	-	-	138.482	28.216
Financiamento próprio	-	-	198.066	120.116
Provisão para distratos (nota 12)	-	-	(21.922)	(11.750)
Empreendimentos concluídos	-	-	314.626	136.582
Receita apropriada	-	-	1.415.542	2.142.568
Parcelas recebidas	-	-	(985.171)	(1.668.642)
Reclassificação para adiantamentos de clientes (nota 11)	-	-	148.818	176.764
Contas a receber pela venda de imóveis	-	-	579.189	650.689
Provisão para distratos (nota 12)	-	-	(5.501)	(14.328)
Ajuste a valor presente	-	-	(12.164)	(11.376)
Empreendimentos em construção	-	-	561.524	624.986
Provisão para créditos de liquidação duvidosa e IFRS 9 (nota 12)	-	-	(29.139)	(61.656)
Contas a receber pela venda de imóveis	-	-	847.011	699.912
Outras contas a receber	-	-	69.912	51.408
Contas a receber apropriadas	-	-	916.923	751.319
Circulante	-	-	641.850	419.707
Não circulante	-	-	275.073	331.612

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 5,20% (5,95% em 31 de dezembro 2022).

Notas Explicativas

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Vencidas	-	-	66.977	58.918
A vencer:				
2023	-	-	194.213	489.654
2024	-	-	572.892	398.820
2025	-	-	386.279	214.223
2026	-	-	190.396	43.501
2026 em diante	-	-	186.896	130.207
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.597.653</u>	<u>1.335.323</u>
Contas a receber apropriado	-	-	766.919	622.258
Contas a receber a apropriar	-	-	830.734	713.065

(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	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Vencidas:				
Até três meses	-	-	17.142	6.960
De três a seis meses	-	-	4.265	2.018
Acima de seis meses	-	-	26.699	18.145
Imóveis concluídos	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>48.106</u>	<u>27.122</u>
Vencidas:				
Até três meses	-	-	11.804	21.431
De três a seis meses	-	-	2.343	3.021
Acima de seis meses	-	-	4.724	7.343
Imóveis em construção	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>18.871</u>	<u>31.796</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>66.977</u>	<u>58.918</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	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Adiantamento a fornecedores	-	-	7.755	10.229
Terrenos	35.143	35.111	268.559	349.684
Imóveis em construção (i)	-	-	425.352	549.553
Imóveis concluídos (i)	-	-	261.107	184.933
Imóveis para revenda (ii)	-	-	36.471	48.467
	<u>35.143</u>	<u>35.111</u>	<u>999.244</u>	<u>1.142.866</u>
Provisão (reversão) para ajuste de valor de mercado	-	-	(5.676)	(9.609)
	<u>35.143</u>	<u>35.111</u>	<u>993.568</u>	<u>1.133.257</u>

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Circulante	-	35.111	858.523	1.038.295
Não circulante	35.143	-	135.045	94.962

(i) Em 30 de setembro de 2023, os saldos de imóveis em construção e concluídos incluem o valor estimado das unidades a serem distratadas, no total de R\$58.751 (31 de dezembro de 2022, no total de R\$95.949). 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 23 empreendimentos em construção em 2023 (24 empreendimentos em 2022) e 35 terrenos em estoques para futuros empreendimentos em 2023 (30 terrenos em 2022).

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	
	30/09/2023	31/12/2022
Saldo nos estoques no início do período/exercício	21.376	22.384
Encargos financeiros incorridos no período/exercício	18.553	9.126
Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas	(19.593)	(10.134)
Saldo nos estoques no fim do período/exercício	20.336	21.376

8. INVESTIMENTOS

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Em sociedades controladas	744.953	795.824	-	-
Em sociedades não controladas	14.855	7.706	19.894	12.422
	759.808	803.530	19.894	12.422
Provisão para perdas em sociedades controladas	(32.234)	(32.423)	-	-
	(32.234)	(32.423)	-	-
Total dos investimentos	727.574	771.107	19.894	12.422

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 31/12/2021	730.504	-	(15.230)
Subscrição (redução de capital)	126.201	-	-
Aquisição/baixa de participação societária	16.503	7.469	-
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)
Subscrição (redução de capital)	(19.679)	-	-
Aquisição/baixa de participação societária	-	2.065	-
Lucros recebidos	(87.693)	-	-
Equivalência patrimonial	56.690	5.084	-

Notas Explicativas

	Sociedades controladas	Sociedades não controladas	Provisão para perdas em sociedades controladas
Reclassificação	(189)	-	189
Saldo em 30/09/2023	<u>744.953</u>	<u>14.855</u>	<u>(32.234)</u>

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 31/12/2021	-	4.584	4.584
Aquisição/baixa de participação societária	7.469	933	8.402
Equivalência patrimonial	238	(802)	(564)
Saldo em 31/12/2022	<u>7.706</u>	<u>4.715</u>	<u>12.422</u>
Aquisição/baixa de participação societária	2.065	537	2.601
Equivalência patrimonial	5.084	(214)	4.871
Saldo em 30/09/2023	<u>14.855</u>	<u>5.038</u>	<u>19.894</u>

c) Adiantamentos para futuros investimentos

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

9. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

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

	<u>30/09/2023</u>	<u>Consolidado 31/12/2022</u>
Contas a pagar em moeda corrente, sujeitas a:		
Varição do INCC - permuta financeira	148.086	66.503
Varição do INCC	78.219	73.137
	<u>226.305</u>	<u>139.640</u>
Circulante	77.983	66.910
Não circulante	148.322	72.730

Notas Explicativas

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	
	30/09/2023	31/12/2022
Saldo inicial	139.640	91.719
Aquisições ocorridas	103.364	171.465
Atualização do principal	12.431	14.046
Pagamento do principal	(29.130)	(137.590)
Saldo final	226.305	139.640

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

	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
2023	19.612	66.910
2024	58.838	32.163
2025	48.552	40.567
2026	42.713	-
2027 em diante	56.590	-
	226.305	139.640

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
Poupança + 2,55% a 3,15% a.a. e TR (Taxa Referencial) + 6,90% a 8,75% a.a. e CDI (Certificado de Depósito Interbancário) +2,56% (crédito imobiliário)	268.206	163.664
IPCA+12% ao ano (desconto de recebíveis)	14.032	1.335
	282.238	164.999
Circulante	54.640	46.358
Não circulante	227.598	118.641

Cláusulas restritivas contratuais ("covenants")

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

Garantias e avais

Os empréstimos e financiamentos são garantidos por imóveis destinados a venda concluídos e em construção (nota 7) no montante de R\$217.200 (R\$326.750 em 31 de dezembro de 2022).

Notas ExplicativasMovimentação dos empréstimos e financiamentos

	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
Saldo inicial	164.999	12.434
Captações	203.545	175.726
Juros	18.553	10.134
Pagamento de principal	(91.762)	(23.266)
Pagamento de juros	(13.097)	(10.029)
Saldo final	<u>282.238</u>	<u>164.999</u>

Composição por ano de vencimento:

	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
2023	14.032	46.358
2024	138.062	78.721
2025 em diante	130.144	39.920
	<u>282.238</u>	<u>164.999</u>

11. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

Os adiantamentos de clientes estão assim demonstrados:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Contratos de permuta	-	-	479.280	816.761
Parcela apropriada	-	-	(290.093)	(486.792)
Permutas a apropriar (**)	-	-	<u>189.187</u>	<u>329.969</u>
Parcelas recebidas (*) (nota 6)	-	-	148.818	176.764
Valores recebidos de adiantamentos de contratos	165	1.085	17.956	5.760
	<u>165</u>	<u>1.085</u>	<u>355.961</u>	<u>512.493</u>
Circulante	165	1.085	250.387	343.114
Não circulante			105.574	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.

Notas Explicativas

12. PROVISÕES

	Controladora			
	Garantias	Participação nos resultados e bônus (i)	Riscos trabalhista, cíveis e tributários	Total
	(a)	(b)	(c)	
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
Provisão (reversão) constituída, líquida	-	(252)	(17.542)	(17.794)
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	41	41
Pagamento de bônus e PLR	-	(2.389)	-	(2.389)
Em 30 de setembro de 2023	-	3.569	5.574	9.143
Circulante				3.569
Não circulante				5.574

	Consolidado				
	Garantias	Participação nos resultados e bônus (i)	Riscos trabalhista, cíveis e tributários	Provisão para distratos	Total
	(a)	(b)	(c)	(d)	
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	29.893
Pagamento de provisões para garantias judiciais	(4.919)	-	-	-	(4.919)
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(12.293)	-	(12.293)
Pagamento de bônus e PLR	-	(4.724)	-	-	(4.724)
Em 31 de dezembro de 2022	31.531	6.501	25.679	35.419	99.130
Provisão (reversão) constituída, líquida	2.823	1.787	10.302	(12.012)	2.900
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(11.136)	-	(11.136)
Pagamento de bônus e PLR	-	(3.550)	-	-	(3.550)
Em 30 de setembro de 2023	34.354	4.738	24.845	23.407	87.344
Circulante					53.015
Não circulante					34.329

(i) O montante provisionado de participação nos resultados e bônus de R\$ 3.094 refere-se a R\$518 dos estatutários e R\$2.576 dos demais colaboradores

a) Garantias

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

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

Notas Explicativas

b) Participações nos resultados e bônus

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

c) Riscos trabalhistas, tributários e cíveis

Certas controladas figuram como polo passivo, de forma direta ou indireta, em reclamações trabalhistas, as quais a Administração da Companhia, conforme corroborado pelos seus assessores jurídicos, classifica como perda provável o montante de R\$8.397 (R\$5.674 em 31 de dezembro de 2022) e possível o montante de R\$6.250 (R\$7.540 em 31 de dezembro de 2022), 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\$11.543 (R\$11.418 em 31 de dezembro de 2022) e possíveis de R\$20.261 (R\$18.463 em 31 de dezembro de 2022).

Provisão para riscos de outros desembolsos considerados prováveis monta R\$4.905 (R\$8.588 em 31 de dezembro de 2022).

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\$23.407 (31 de dezembro de 2022: R\$35.418).

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

	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
Contas a receber (nota 6)	(27.423)	(26.078)
PCLD - IFRS 9 (nota 6)	(29.139)	(61.656)
Imóveis a comercializar (nota 7)	58.751	95.949
Constituição de contas a pagar/provisão para distratos	(23.406)	(35.418)
Efeito líquido	<u>(21.217)</u>	<u>(27.203)</u>

Notas Explicativas

e) Efeito das provisões no resultado

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Provisão de Distrato:								
- Na receita	-	-	-	-	(9.292)	2.820	5.804	18.320
- No custo	-	-	-	-	11.035	2.738	(3.700)	(11.975)
	-	-	-	-	1.743	5.558	2.104	6.345
Provisão de Distrato:								
-Na despesa*	-	-	-	-	(524)	428	(15.467)	(10.222)
	-	-	-	-	1.219	5.986	(13.363)	(3.877)
Contingência Trabalhista e Cíveis	860	17.542	(3.352)	(4.793)	(793)	(10.302)	5.080	(10.052)
	860	17.542	(3.352)	(4.793)	426	(4.316)	(8.283)	(13.929)

*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 IFRS 9 (PCLD), a qual é revertida por ocasião em que hajam evidências objetivas de que os distratos serão 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	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Créditos de prejuízos fiscais	95.410	88.382	136.473	112.468
Despesas temporariamente não dedutíveis	(15.121)	(24.448)	(16.156)	(22.552)
Prejuízo fiscal	80.289	63.934	120.317	89.916

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 os saldos das Contas a Receber e de Adiantamentos a Clientes, no montante de R\$784.905 (31 de dezembro de 2022: R\$619.558), sobre os quais aplica-se alíquota que varia entre 1,92% e 3,08%.

Apropriação do RET de acordo com o período de competência

	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
Em 1º de janeiro	11.787	11.032
Efeito no resultado	2.817	755
No final do período	14.604	11.787

Notas Explicativas

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

	30/09/2023	Consolidado 31/12/2022
Nos próximos 12 (doze) meses	7.516	3.833
Em períodos subsequentes	7.088	7.954
	<u>14.604</u>	<u>11.787</u>

14. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

O capital social integralizado é de R\$1.109.029, representados por 206.269.341 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

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 reunião do Conselho de Administração realizada em 28 de março de 2023, ratificada em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 28 de abril de 2023, foi aprovado o cancelamento de 1.700.000 ações em tesouraria, o qual foi efetivado ao preço médio de R\$5,48 por ação, totalizando R\$9.314, sem redução do valor do capital social, sendo a mesma absorvida por reserva de retenção de lucros.

No segundo trimestre de 2023 entregamos 533.963 ações em tesouraria aos Beneficiários do Plano *Stock Options* ao preço médio de R\$5,48 por ação, totalizando R\$2.925. O montante em tesouraria em 30 de setembro de 2023 é de 3.550.937 ações, correspondente a R\$19.453 (31 de dezembro de 2022: 5.784.300 ações, correspondente a R\$31.692).

As movimentações das ações em tesouraria estão demonstradas a seguir:

	30/09/2023	31/12/2022
Aquisição de ações	5.784.900	5.784.900
1º Programa	4.783.600	4.783.600
2º Programa	1.001.300	1.001.300
Cancelamento de ações	(1.700.000)	-
Entrega a beneficiários do plano de <i>Stock Options</i>	(533.963)	-
Saldo de ações em tesouraria	<u>3.550.937</u>	<u>5.784.900</u>

Notas Explicativas

c) Plano de opção de ações

Os planos de opções ativos em 30 de setembro de 2023 estão demonstrados a seguir:

Plano	Total de ações Outorgadas	Total de ações corrigidas por dividendos	Fair Value ¹	Apropriado R\$ mil	a apropriar R\$ mil
ILP 2023	981.910	1.220.128	3,44	3.847	350
ILP 2024	781.523	897.983	5,52	2.891	2.065
ILP 2025	3.607.495	3.911.477	3,92	4.703	10.649
	<u>5.370.928</u>	<u>6.029.588</u>		<u>11.441</u>	<u>13.064</u>

¹ Fair Value médio

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

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

- i. Remuneração de longo prazo com exercício em 2023 corresponde atualmente a 1.220.128 opções *outstanding* com um *fair value* de R\$3,44 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.
- ii. Remuneração de longo prazo com exercício em 2024 corresponde atualmente a 897.983 opções *outstanding* com um *fair value* de R\$5,52 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.
- iii. Remuneração de longo prazo com exercício em 2025 corresponde atualmente a 3.911.477 opções *outstanding* com um *fair value* de R\$3,92 por opção (cálculo *BlackScholes*), que deverão ser transferidas aos beneficiários após a apuração dos resultados do exercício social a findar-se em 31/12/2025.

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

O montante total do ILP está contabilizado, a valor justo, como "Plano de opção de ações", apropriado mensalmente até a data de vencimento do plano e são reconhecidos no resultado na rubrica "despesas administrativas" (nota 16 b). O total constituído no programa até o período findo em 30 de setembro de 2023 totaliza R\$13.085 sendo R\$11.441 (R\$7.309 referente a administração e R\$4.132 referente aos colaboradores) optantes por recebimento em ações e R\$1.644 optantes por recebimento em dinheiro. Em 2022 a administração revisou os termos e condições do ILP e efetuou a reclassificação de parcela classificada no passivo para o "patrimônio líquido".

Notas Explicativas

d) Reserva legal

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

e) Reserva de retenção de lucros

A reserva de retenção de lucros é de R\$22.378, dos quais R\$19.453 está sendo mantida com o objetivo de cobertura das ações em tesouraria adquiridas, citadas no item (b).

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%.

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.

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.

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.

Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício, calculado nos termos da Lei das S/As. O saldo de dividendos a pagar existente em 31 de dezembro de 2022 foi efetivamente pago em janeiro de 2023 e compôs o valor devido a título de dividendo mínimo obrigatório pago aos acionistas e relacionado com aquele exercício social.

Em Assembleia Geral Ordinária realizada em 28 de abril de 2023, foi aprovada a proposta da Administração de distribuição do saldo remanescente do lucro do exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, no valor de R\$56.300, a qual foi pago em 29 de maio e 25 julho de 2023, respectivamente, no valor R\$23.000 e R\$33.300.

Em 29 de setembro de 2023, o Conselho de Administração aprovou a distribuição de dividendos intercalares, no valor de R\$39.799 que foi pago em 05 de outubro de 2023.

Notas Explicativas

g) Lucro por ação

I. Básico

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

	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas, deduzida das ações em tesouraria (milhares):	202.184	202.184	203.884	203.884
Resultado do período:				
Das operações	14.624	56.517	22.855	74.769
Resultado atribuível aos acionistas da Companhia	14.624	56.517	22.855	74.769
Resultado básico por ação				
Das operações	0,072	0,280	0,112	0,367
Resultado atribuível aos acionistas da Companhia	0,072	0,280	0,112	0,367

II. Diluído

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

	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Lucro atribuível aos acionistas da Companhia	14.624	56.517	22.855	74.769
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas em poder dos acionistas (milhares)	208.214	208.214	203.884	203.884
Preço médio de mercado da ação ordinária no ano	4,52	3,77	4,08	3,90
Lucro diluído por ação	0,070	0,271	0,112	0,367

*As quantidades médias ponderadas de ações ordinárias foram adicionadas os valores de *Stock Options*, conforme mencionada na nota 14.c, totalizando 6.029.588.

Notas Explicativas**15. RECEITA**

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

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2022	01/01/2022
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022
Receita bruta operacional:								
Incorporação e revenda de imóveis	-	-	-	-	269.844	804.914	302.996	806.983
Prestação de serviços	7.740	14.655	2.962	8.275	4.585	10.405	3.570	9.665
Provisão para distratos	-	-	-	-	(9.292)	2.820	5.804	18.320
Deduções da receita bruta	(937)	(1.773)	(678)	(1.828)	(6.487)	(18.850)	(5.959)	(16.635)
Receita líquida operacional	<u>6.803</u>	<u>12.882</u>	<u>2.284</u>	<u>6.447</u>	<u>258.650</u>	<u>799.289</u>	<u>306.411</u>	<u>818.333</u>

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			
	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2022	01/01/2022
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022
Terrenos	-	-	-	-	(124.376)	(356.106)	(127.132)	(334.859)
Obra	-	-	-	-	(84.041)	(240.620)	(85.902)	(226.263)
Incorporação	-	-	-	-	(10.521)	(30.124)	(10.755)	(28.327)
Manutenção em garantia	-	-	-	-	(1.662)	(4.759)	(1.699)	(4.475)
Gerenciamento de obras	(5.145)	(16.873)	(6.178)	(14.905)	(3.722)	(10.656)	(3.804)	(10.020)
Despesa financeira incorrida (nota 7)	-	-	-	-	(7.169)	(19.593)	(2.058)	(6.979)
	<u>(5.145)</u>	<u>(16.873)</u>	<u>(6.178)</u>	<u>(14.905)</u>	<u>(231.491)</u>	<u>(661.858)</u>	<u>(231.350)</u>	<u>(610.924)</u>
Provisão (reversão) para distratos	-	-	-	-	11.034	2.738	(3.700)	(11.975)
	<u>(5.145)</u>	<u>(16.873)</u>	<u>(6.178)</u>	<u>(14.905)</u>	<u>(220.457)</u>	<u>(659.120)</u>	<u>(235.050)</u>	<u>(622.899)</u>

Notas Explicativas

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

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2022	01/01/2022
	a	a	a	a	a	a	a	a
	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2022</u>	<u>30/09/2022</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2022</u>	<u>30/09/2022</u>
Benefícios a empregados (c)	(5.299)	(16.177)	(3.684)	(12.030)	(6.750)	(19.488)	(4.579)	(14.601)
Remuneração dos Administradores (nota 20.c)	(2.557)	(9.927)	(2.863)	(8.346)	(2.557)	(9.927)	(2.863)	(8.345)
Consultorias	(4.663)	(8.561)	(1.598)	(6.478)	(5.284)	(10.034)	(2.070)	(7.415)
Viagens e deslocamentos	(140)	(556)	(336)	(847)	(150)	(578)	(346)	(885)
Consumos diversos	(2.229)	(5.542)	(1.854)	(5.134)	(2.509)	(6.509)	(2.187)	(5.825)
Bônus	(1.297)	(1.782)	(1.003)	(3.347)	(1.284)	(2.587)	(1.056)	(3.487)
Despesas com vendas	(201)	(238)	-	(15)	(16.828)	(49.120)	(23.200)	(44.123)
Despesas com estandes de venda	-	-	-	-	(6.539)	(11.818)	(3.655)	(18.699)
	<u>(16.386)</u>	<u>(42.783)</u>	<u>(11.338)</u>	<u>(36.197)</u>	<u>(41.901)</u>	<u>(110.061)</u>	<u>(39.956)</u>	<u>(103.381)</u>
Despesas com vendas	(201)	(238)	-	(15)	(23.367)	(60.938)	(26.855)	(62.822)
Despesas gerais e administrativas	(13.628)	(32.618)	(8.475)	(27.836)	(15.977)	(39.196)	(10.238)	(32.214)
Remuneração dos Administradores	<u>(2.557)</u>	<u>(9.927)</u>	<u>(2.863)</u>	<u>(8.346)</u>	<u>(2.557)</u>	<u>(9.927)</u>	<u>(2.863)</u>	<u>(8.346)</u>
	<u>(16.386)</u>	<u>(42.783)</u>	<u>(11.338)</u>	<u>(36.197)</u>	<u>(41.901)</u>	<u>(110.061)</u>	<u>(39.956)</u>	<u>(103.381)</u>

c) Benefícios a empregados:

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2022	01/01/2022
	a	a	a	a	a	a	a	a
	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2022</u>	<u>30/09/2022</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2022</u>	<u>30/09/2022</u>
Salários	(3.793)	(11.745)	(2.307)	(7.885)	(4.454)	(13.064)	(2.984)	(9.818)
Encargos	(597)	(1.813)	(566)	(1.655)	(1.203)	(3.372)	(655)	(1.941)
Outros benefícios	<u>(909)</u>	<u>(2.619)</u>	<u>(810)</u>	<u>(2.489)</u>	<u>(1.093)</u>	<u>(3.052)</u>	<u>(940)</u>	<u>(2.842)</u>
	<u>(5.299)</u>	<u>(16.177)</u>	<u>(3.684)</u>	<u>(12.030)</u>	<u>(6.750)</u>	<u>(19.488)</u>	<u>(4.579)</u>	<u>(14.601)</u>

Notas Explicativas**17. RESULTADO FINANCEIRO**

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2022	01/01/2022
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022
Juros	(16)	(46)	(3)	(14)	(38)	(91)	(26)	(56)
Desconto	-	-	-	-	(690)	(1.829)	(411)	(775)
Despesas bancárias, comissão e fiança	(20)	(102)	(12)	(38)	(602)	(1.557)	(498)	(1.188)
	<u>(36)</u>	<u>(148)</u>	<u>(15)</u>	<u>(52)</u>	<u>(1.330)</u>	<u>(3.476)</u>	<u>(935)</u>	<u>(2.019)</u>
Receitas financeiras								
Rendimentos de aplicações financeiras	6.706	19.248	3.715	12.067	14.677	41.333	10.454	30.974
Atualização monetária de contas a receber	-	-	-	-	8.401	23.370	5.724	28.050
Outras receitas financeiras	-	108	-	-	299	1.219	440	956
Receitas de mútuo	2.487	10.651	3.419	8.623	-	-	-	-
	<u>9.193</u>	<u>30.007</u>	<u>7.134</u>	<u>20.690</u>	<u>23.377</u>	<u>65.922</u>	<u>16.618</u>	<u>59.980</u>
Resultado financeiro	<u>9.157</u>	<u>29.859</u>	<u>7.119</u>	<u>20.638</u>	<u>22.047</u>	<u>62.446</u>	<u>15.683</u>	<u>57.961</u>

18. OUTRAS DESPESAS LÍQUIDAS

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2022	01/01/2022
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022
Despesas manutenção de obras	(1.660)	(4.818)	(1.527)	(4.629)	-	-	-	-
Despesas com provisão para contingências e acordos	-	-	-	-	3.890	2.222	(528)	(1.470)
Outras receitas e despesas operacionais	(1.020)	(1.066)	(513)	(579)	511	(33)	1.282	(1.979)
	<u>(2.679)</u>	<u>(5.884)</u>	<u>(2.040)</u>	<u>(5.208)</u>	<u>4.401</u>	<u>2.189</u>	<u>754</u>	<u>(3.449)</u>

Notas Explicativas**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			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	14.624	56.517	22.855	74.769	26.070	95.298	37.519	126.330
Alíquota - 34%	(4.972)	(19.216)	(7.771)	(25.421)	(8.864)	(32.401)	(12.756)	(42.952)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	7.485	21.003	12.362	36.988	987	1.656	21	14
Efeito sobre adições	292	5.964	(1.139)	(1.630)	145	(1.467)	(3.531)	(6.893)
Efeito no resultado de controladas entre a tributação pelo lucro real e a tributação pelo lucro presumido/regime especial de tributação	-	-	-	-	5.633	24.347	13.387	42.287
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais (i)	(2.805)	(7.751)	(3.452)	(9.937)	(4.034)	(12.447)	(3.567)	(8.413)
	-	-	-	-	(6.133)	(20.312)	(6.446)	(15.958)
Despesa de imposto de renda e contribuição social - corrente	-	-	-	-	(5.371)	(17.496)	(5.670)	(13.994)
Despesa de imposto de renda e contribuição social - diferido	-	-	-	-	(762)	(2.816)	(776)	(1.964)
Total	-	-	-	-	(6.133)	(20.312)	(6.446)	(15.958)

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

Notas Explicativas**20. PARTES RELACIONADAS**

a) Saldos

Ativo

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Adiantamento para futuro investimento				
Sociedades controladas	76.123	114.851	-	-
Sociedades controladas em conjunto	574	663	855	663
	<u>76.697</u>	<u>115.514</u>	<u>855</u>	<u>663</u>
Mútuos com parte relacionadas				
Sociedades controladas	70.050	116.947	-	-
Débitos com redução de capital				
Sociedades controladas	46.920	6.450	-	-
Outras partes relacionadas	423	1514	425	236
	<u>117.393</u>	<u>124.911</u>	<u>425</u>	<u>236</u>
Não circulante:				
Partes relacionadas	<u>194.090</u>	<u>240.425</u>	<u>1.380</u>	<u>899</u>

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

Passivo

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Aluguéis a pagar	412	1.167	412	1.167
Mútuos com parte relacionadas				
Sociedades controladas	6.796	6.680	29.243	372
Outras partes relacionadas	400	-	8.087	-
Circulante:				
Partes relacionadas	<u>7.608</u>	<u>7.847</u>	<u>37.742</u>	<u>1.539</u>

Os mútuos com partes relacionadas no período, totalizando R\$ 29.243, tem atualização de INCC+1%a.m. e serão pagos mediante compensação com créditos advindo de operações de vendas de unidades imobiliárias de empreendimento a ser lançado. A mutuante poderá exigir o pagamento do mútuo caso não seja levado a registro o Memorial de Incorporação do empreendimento no prazo de 12 (doze) meses contados da assinatura do Contrato.

Notas Explicativas

b) Transações com partes relacionadas

Data da transação	Duração	Taxa de juros ou correção	Empresa	Conta no Balanço Patrimonial	Valor da transação	Saldo em 30/09/2023	Saldo em 31/12/2022
<u>Transações efetivadas em períodos anteriores, com saldos em aberto</u>							
Desenvolvimento de empreendimento imobiliário – participação no VGV							
06/03/2018	Até 1 ano após a habite-se	INCC	Melnick Even Aurora	Contas a pagar por aquisição de imóveis	33.867	1.858	2.831
21/12/2018	Até 1 ano após a habite-se	INCC	Melnick Even Coqueiro	Contas a pagar por aquisição de imóveis	29.214	28.475	26.423
10/08/2022	Até 1 ano após a habite-se	INCC	Melnick Even Octans	Contas a pagar por aquisição de imóveis	62.027	41.932	62.027
Prestações de serviços - Arquitetura							
	Indeterminado		SPEs	Custo dos imóveis vendidos	-	45	445
Aluguel da sede							
	Indeterminado	IGP-M	Melnick Desenvolvimento	Direito de uso	-	399	72
Compra de Apartamento							
	Quitado	INCC	Melnick Even Crux	Receita de vendas	5.055	-	16
Total					130.163	72.709	91.814
<u>Transações efetivadas no período</u>							
Contrato de Mútuo							
19/06/2023	Concluído	1% a.m.+INCC	Melnick Even Hercules	Partes Relacionadas	32.243	29.243	-
Investimento – Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI							
07/10/2022	Mensal - até 4 a 9 anos	10%+IPCA e 9%a.a+INCC	Melnick Desenvolvimento	Títulos e valores mobiliários	13.000	6.127	-
Compra de Apartamento							
27/03/2023	Quitado	INCC	Melnick Even Octans	Receita de vendas	16.244	-	-
Total					61.487	35.370	-

Notas Explicativas

c) Remuneração da Administração

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

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

	Controladora e Consolidado			
	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2022	01/01/2022
	a	a	a	a
	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022
Salários	1.855	5.467	1.441	4.080
Salários	1.835	5.411	1.421	4.029
Benefícios	20	56	20	51
Bônus	702	4.460	1.422	4.265
Incentivos a curto prazo	34	518	659	1.976
Incentivos a longo prazo (*)	668	3.942	763	2.290
	2.557	9.927	2.863	8.346

(*) a despesa de ILP corresponde ao Plano de Opção de Ações de R\$ 3.942 distribuído em R\$ 3.749 corresponde a parcela conversível em ações e R\$ 193 a ser pago em caixa.

21. GESTÃO DE RISCO FINANCEIRO

Os fatores de risco não foram alterados em relação àqueles apresentados nas demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, publicadas no Jornal do Comércio em 29 de março de 2023 e divulgadas no site da CVM (www.cvm.gov.br) e de Relações com Investidores da Companhia (www.ri.melnick.com.br).

Na tabela a seguir, apresentamos análise atualizada 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 2023	Até 31 de dezembro de 2024	A partir de 1º de janeiro de 2025
Crédito imobiliário	-	80.273	187.933
Desconto de recebíveis	14.032	-	-

Apresentamos a seguir análise atualizada de sensibilidade de variação em taxas de juros e outros indexadores dos ativos e passivos financeiros:

Ativo	Risco	10%	25%	50%
		I	II	III
Dados consolidados - Operações		Queda 10%	Queda 25%	Queda 50%
Aplicações financeiras	Queda do CDI	50.354	41.962	27.975
Parte Relacionada ativa	Queda do CDI	49	41	27
Efeitos líquidos da variação do CDI		50.403	42.002	28.002
Contas a Receber	Queda do INCC	18.918	15.765	10.510
Efeitos líquidos da variação do INCC		18.918	15.765	10.510
Contas a Receber	Queda do IPCA	14.696	12.247	8.165
Efeitos líquidos da variação do IGP-M/IPCA		14.696	12.247	8.165

Notas Explicativas

Passivo		I	II	III
Dados consolidados - Operações	Risco	Aumento 10%	Aumento 25%	Aumento 50%
Empréstimo e financiamentos	Aumento do CDI	3.393	8.482	16.964
Efeitos líquidos da variação do CDI		3.393	8.482	16.964
Parte Relacionada passiva	Aumento do INCC	132	329	659
Obrigação por compra de imóveis	Aumento do INCC	790	1.975	3.949
Efeitos líquidos da variação do INCC		922	2.304	4.608
Empréstimo e financiamentos	Aumento do IGP-M/IPCA	84	210	419
Efeitos líquidos da variação do IGP-M/IPCA		84	210	419

22. GESTÃO DE CAPITAL

Não houve alterações nos objetivos e estrutura de capital em relação àqueles apresentados nas demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, publicadas no Jornal do Comércio em 29 de março de 2023 e divulgadas no site da CVM (www.cvm.gov.br) e de Relações com Investidores da Companhia (www.ri.melnick.com.br).

A estrutura de capital, atualizada para 30 de setembro de 2023, pode ser assim sumariada:

	30/09/2023	Consolidado 31/12/2022
Total dos empréstimos (nota 10)	282.238	164.999
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários (circulante)	(446.845)	(352.424)
Caixa líquido	<u>(164.607)</u>	<u>(187.425)</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:

	30/09/2023	31/12/2022
Vendas a apropriar (a)	830.774	715.933
Permuta por terrenos a apropriar	168.410	179.912
Contratos de vendas a apropriar (b)	999.184	895.845
Impostos	(17.280)	(14.891)
Receita de vendas a apropriar	981.904	880.954
Custo orçado a incorrer das unidades vendidas	(664.109)	(620.166)
Resultado a apropriar	<u>317.795</u>	<u>260.788</u>

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

Notas Explicativas

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\$1.318.209 (R\$1.101.197 em 31 de dezembro de 2022), dos quais R\$760.583 (R\$615.539 em 31 de dezembro de 2022), se referem a permutas por unidades imobiliárias a serem construídas e R\$499.782 (R\$471.699 em 31 de dezembro de 2022) se referem à participação no recebimento da comercialização dos respectivos empreendimentos. Em 30 de setembro de 2023 o montante de R\$165.660 refere-se a transações com partes relacionadas.

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). A receita gerada pelos segmentos operacionais reportados é oriunda da venda de imóveis.

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

	Incorporação	Condomínio de lotes	Total
Período findo em 30 de setembro de 2023			
Receita bruta operacional	762.296	80.393	842.689
Deduções da receita bruta	(40.747)	(2.653)	(43.400)
Receita líquida operacional	721.549	77.740	799.289
Custo incorrido das vendas realizadas	(580.474)	(78.646)	(659.120)
Lucro bruto	141.075	(906)	140.169
Despesas comerciais	(51.674)	(9.264)	(60.938)
Lucro bruto líquido de despesas comerciais	89.401	(10.170)	79.231
		Condomínio de lotes	Total
Período findo em 30 de setembro de 2022	Incorporação		
Receita bruta operacional	706.882	159.955	866.837
Deduções da receita bruta	(46.528)	(1.976)	(48.504)
Receita líquida operacional	660.354	157.979	818.333
Custo incorrido das vendas realizadas	(513.212)	(109.686)	(622.898)
Lucro bruto	147.142	48.293	195.435
Despesas Comerciais	(56.556)	(6.266)	(62.822)
Lucro bruto líquido de despesas comerciais	90.586	42.027	132.613

Notas Explicativas

A seguir, a conciliação do lucro bruto da atividade de incorporação imobiliária ajustado pelas despesas comerciais, com o lucro líquido dos períodos findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022:

	Consolidado	
	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2022</u>
Lucro bruto das despesas comerciais	79.231	132.613
Despesas administrativas	(49.123)	(40.562)
Resultado financeiro, líquidas	62.447	57.961
Provisões e outras despesas, líquidas	2.744	(23.682)
Imposto de renda e contribuição social	(20.313)	(15.958)
Lucro Líquido	<u>74.986</u>	<u>110.372</u>

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

	Consolidado	
	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Caixa disponível	188.889	147.267
Segmento Incorporação	1.867.805	1.785.247
Segmento Condomínio de lotes	378.131	368.607
Ativo total, conforme balanço patrimonial	<u>2.434.825</u>	<u>2.301.121</u>

	Consolidado	
	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Segmento incorporação	956.943	823.440
Segmento condomínio de lotes	216.802	182.468
Passivo total, conforme balanço patrimonial	<u>1.173.745</u>	<u>1.005.908</u>

25. EVENTO SUBSEQUENTE

Em 05 de outubro de 2023, conforme mencionado na nota 14.f, foram pagos R\$39.799 relativos a dividendos intercalares com base lucro apurado no balanço em 30 de junho de 2023. Os dividendos foram aprovados em Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 29 de setembro de 2023.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

Aos Administradores e Acionistas da
Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações financeiras intermediárias individuais de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e das informações financeiras intermediárias consolidadas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) e com a norma internacional IAS 34 - "Interim Financial Reporting", emitida pelo "International Accounting Standards Board - IASB", assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações financeiras intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - "Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity", respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis, e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas incluídas nas informações trimestrais anteriormente referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) e com a norma internacional IAS 34, aplicáveis à elaboração de ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM.

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa nº 2 às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, foram elaboradas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) e com a norma internacional IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da Administração da Companhia quanto à aplicação da norma brasileira NBC TG 47 - Receita de Contrato com Cliente, alinhada com aquela manifestada pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18. Nossa conclusão não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações financeiras intermediárias anteriormente referidas incluem as demonstrações do valor adicionado - DVA, individual e consolidada, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da norma internacional IAS 34, aplicável às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das ITR, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias e os registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na norma brasileira NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa norma e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 13 de novembro 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

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

Conforme previsto no Artigo 39º do Estatuto Social da Melnick e no Art 161 da Lei 6.404/64, a Companhia pode instalar um Conselho Fiscal de caráter não permanente, mediante pedido dos acionistas em Assembleia Geral Ordinária. Para o exercício de 2023, o Conselho Fiscal não foi instalado.

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

Porto Alegre, 13 de novembro de 2023

Juliano Melnick
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Para fins do disposto nos incisos V e VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, revisamos, discutimos e concordamos com as Informações Financeiras Trimestrais relativas ao período findo em 30 de setembro de 2023 da Melnick Desenvolvimento Imobiliários S.A.

Porto Alegre, 13 de novembro de 2023.

Juliano Melnick
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

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

Para fins do disposto nos incisos V e VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, revisamos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no relatório do auditor da DELOITTE TOUCHE TOHMATSU Auditores Independentes acerca das Informações Financeiras Trimestrais relativas ao período findo em 30 de setembro de 2023 da Melnick Desenvolvimento Imobiliários S.A.

Porto Alegre, 13 de novembro de 2023.

Juliano Melnick
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores