

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 31/03/2023	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	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 31/03/2023	15
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	16
--------------------------------	----

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

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

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

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	79
--	----

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	80
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	81
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	82
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 31/03/2023
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	206.269.341
Preferenciais	0
Total	206.269.341
Em Tesouraria	
Ordinárias	4.084.900
Preferenciais	0
Total	4.084.900

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	1.309.789	1.293.143
1.01	Ativo Circulante	194.392	199.921
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	158	910
1.01.02	Aplicações Financeiras	139.378	146.357
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	139.378	146.357
1.01.02.01.03	Títulos e valores mobiliários	139.378	146.357
1.01.03	Contas a Receber	17.643	17.543
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	17.643	17.543
1.01.04	Estoques	37.213	35.111
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	37.213	35.111
1.02	Ativo Não Circulante	1.115.397	1.093.222
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	315.778	280.272
1.02.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	47.364	39.484
1.02.01.02.02	Títulos e valores mobiliários	47.364	39.484
1.02.01.04	Contas a Receber	132.508	115.877
1.02.01.04.03	Adiantamentos para futuros investimentos	132.145	115.514
1.02.01.04.04	Outras contas a receber	363	363
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	135.906	124.911
1.02.01.09.05	Partes relacionadas	135.906	124.911
1.02.02	Investimentos	790.601	803.530
1.02.02.01	Participações Societárias	790.601	803.530
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	790.601	803.530
1.02.03	Imobilizado	8.807	9.183
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	7.592	7.287
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	1.215	1.896
1.02.04	Intangível	211	237
1.02.04.01	Intangíveis	211	237
1.02.04.01.02	Intangíveis	211	237

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	1.309.789	1.293.143
2.01	Passivo Circulante	56.713	63.966
2.01.02	Fornecedores	1.716	1.481
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.716	1.481
2.01.03	Obrigações Fiscais	639	476
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	639	476
2.01.03.01.02	Impostos e contribuições correntes	639	476
2.01.05	Outras Obrigações	11.697	23.377
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	6.789	7.847
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	6.789	7.847
2.01.05.02	Outros	4.908	15.530
2.01.05.02.05	Outras contas a pagar	3.770	3.445
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	1.138	1.085
2.01.05.02.07	Dividendos Propostos	0	11.000
2.01.06	Provisões	42.661	38.632
2.01.06.02	Outras Provisões	42.661	38.632
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	42.661	38.632
2.02	Passivo Não Circulante	24.673	23.076
2.02.04	Provisões	24.673	23.076
2.02.04.02	Outras Provisões	24.673	23.076
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	24.673	23.076
2.03	Patrimônio Líquido	1.228.403	1.206.101
2.03.01	Capital Social Realizado	1.109.029	1.109.029
2.03.02	Reservas de Capital	-22.378	-31.692
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-22.378	-31.692
2.03.04	Reservas de Lucros	141.752	128.764
2.03.04.01	Reserva Legal	74.323	63.518
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	56.300	56.300
2.03.04.11	Plano de opção de ações	11.129	8.946

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	2.621	1.761
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-4.972	-3.621
3.03	Resultado Bruto	-2.351	-1.860
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	14.224	20.408
3.04.01	Despesas com Vendas	-10	-15
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-14.234	-10.857
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	-1.597	-1.160
3.04.03.01	Provisões	-1.597	-1.160
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-1.666	-2.128
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	31.731	34.568
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	11.873	18.548
3.06	Resultado Financeiro	8.246	3.635
3.06.01	Receitas Financeiras	8.348	3.642
3.06.02	Despesas Financeiras	-102	-7
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	20.119	22.183
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	20.119	22.183
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	20.119	22.183
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,1	0,11
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,097	0,11

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
4.01	Lucro Líquido do Período	20.119	22.183
4.03	Resultado Abrangente do Período	20.119	22.183

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 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-10.733	-12.283
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-7.349	-8.054
6.01.01.01	Depreciação e Amortização	819	705
6.01.01.02	Provisão para Contingências	1.597	1.161
6.01.01.03	Resultado de Equivalência Patrimonial	-31.731	-34.568
6.01.01.05	Lucro Antes do Imposto de IR e CS	20.119	22.183
6.01.01.06	Provisão para participação nos resultados	1.847	2.465
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-3.384	-4.229
6.01.02.02	Demais Contas a Receber	-100	-2.954
6.01.02.03	Fornecedores	235	444
6.01.02.04	Demais Passivos	-1.470	-838
6.01.02.05	Imóveis a Comercializar	-2.102	-381
6.01.02.06	Adiantamento de Cliente	53	-500
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	49.665	13.005
6.02.01	Titulos e Valores Mobiliário	-901	46.140
6.02.02	Partes Relacionadas	0	107.810
6.02.03	Dividendos Recebidos	50.003	10.220
6.02.04	Aumento de Capital em Controladas	980	-150.011
6.02.05	Aquisições de Bens do Ativo Imobilizado e Intangível	-417	-1.154
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-39.684	-258
6.03.01	Partes Relacionadas	-12.053	-258
6.03.02	Aumento de Capital	-16.631	0
6.03.05	Dividendos Pagos	-11.000	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-752	464
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	910	61
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	158	525

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023**(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	11.497	-9.314	0	0	2.183
5.04.08	Cancelamento de ações restritas	0	9.314	-9.314	0	0	0
5.04.09	Apropriação do Plano de Opção de – Stock Optio	0	2.183	0	0	0	2.183
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	20.119	0	20.119
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	20.119	0	20.119
5.07	Saldos Finais	1.109.029	-11.249	54.204	20.119	56.300	1.228.403

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022**(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
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	22.183	0	22.183
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	22.183	0	22.183
5.07	Saldos Finais	1.109.029	-31.692	59.299	22.183	18.364	1.177.183

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
7.01	Receitas	2.981	2.022
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	2.981	2.022
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-9.852	-9.179
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-4.972	-3.621
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-4.880	-5.558
7.03	Valor Adicionado Bruto	-6.871	-7.157
7.04	Retenções	-2.416	-1.865
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-819	-705
7.04.02	Outras	-1.597	-1.160
7.04.02.01	Provisões	-1.597	-1.160
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-9.287	-9.022
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	40.079	38.210
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	31.731	34.568
7.06.02	Receitas Financeiras	8.348	3.642
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	30.792	29.188
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	30.792	29.188
7.08.01	Pessoal	10.201	7.057
7.08.01.01	Remuneração Direta	4.971	3.750
7.08.01.02	Benefícios	831	841
7.08.01.03	F.G.T.S.	331	0
7.08.01.04	Outros	4.068	2.466
7.08.01.04.01	Participação dos empregados nos lucros	4.068	2.466
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	360	261
7.08.02.01	Federais	360	261
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	20.147	22.184
7.08.04.01	Juros sobre o Capital Próprio	28	0
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	20.119	22.184
7.08.05	Outros	84	-314
7.08.05.01	Depesas Financeiras	74	7
7.08.05.02	Aluguéis	10	-321

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	2.317.161	2.301.121
1.01	Ativo Circulante	1.910.306	1.844.235
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	17.041	16.058
1.01.02	Aplicações Financeiras	351.103	336.366
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	351.103	336.366
1.01.02.01.03	Títulos e valores mobiliários	351.103	336.366
1.01.03	Contas a Receber	610.282	453.516
1.01.03.01	Clientes	583.431	419.707
1.01.03.01.01	Contas a receber	583.431	419.707
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	26.851	33.809
1.01.04	Estoques	931.880	1.038.295
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	931.880	1.038.295
1.02	Ativo Não Circulante	406.855	456.886
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	379.649	431.611
1.02.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	726	270
1.02.01.02.02	Aplicações Financeiras	726	270
1.02.01.04	Contas a Receber	286.485	336.143
1.02.01.04.01	Contas a receber	282.245	331.612
1.02.01.04.03	Adiantamento para futuros investimentos	322	663
1.02.01.04.04	Outras contas a receber	3.918	3.868
1.02.01.05	Estoques	92.260	94.962
1.02.01.05.01	Imóveis a comercializar	92.260	94.962
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	178	236
1.02.01.09.05	Partes relacionadas	178	236
1.02.02	Investimentos	14.330	12.422
1.02.02.01	Participações Societárias	14.330	12.422
1.02.02.01.04	Participações em Controladas em Conjunto	14.330	12.422
1.02.03	Imobilizado	12.654	12.604
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	9.541	8.486
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	3.113	4.118
1.02.04	Intangível	222	249
1.02.04.01	Intangíveis	222	249
1.02.04.01.02	Intangível	222	249

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	2.317.161	2.301.121
2.01	Passivo Circulante	495.455	601.828
2.01.02	Fornecedores	30.945	27.915
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	30.945	27.915
2.01.03	Obrigações Fiscais	21.224	21.254
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	21.224	21.254
2.01.03.01.02	Impostos e contribuições correntes	6.408	8.232
2.01.03.01.03	Impostos e contribuições diferidos	14.816	13.022
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	33.162	46.358
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	33.162	46.358
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	33.162	46.358
2.01.05	Outras Obrigações	348.178	438.714
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	1.812	1.539
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	1.812	1.539
2.01.05.02	Outros	346.366	437.175
2.01.05.02.04	Contas a pagar por aquisição de imóveis	76.370	66.910
2.01.05.02.05	Outras contas a pagar	16.258	16.151
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	253.738	343.114
2.01.05.02.08	Dividendos propostos	0	11.000
2.01.06	Provisões	61.946	67.587
2.01.06.02	Outras Provisões	61.946	67.587
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	61.946	67.587
2.02	Passivo Não Circulante	500.935	404.080
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	152.633	118.641
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	152.633	118.641
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	152.633	118.641
2.02.02	Outras Obrigações	307.286	242.109
2.02.02.02	Outros	307.286	242.109
2.02.02.02.04	Contas a pagar por aquisição de imóveis	74.417	72.730
2.02.02.02.05	Adiantamento de clientes	232.869	169.379
2.02.03	Tributos Diferidos	13.443	11.787
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	13.443	11.787
2.02.04	Provisões	27.573	31.543
2.02.04.02	Outras Provisões	27.573	31.543
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	27.573	31.543
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.320.771	1.295.213
2.03.01	Capital Social Realizado	1.109.029	1.109.029
2.03.02	Reservas de Capital	-11.249	-22.746
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-22.378	-31.692
2.03.02.07	Plano de opção de ações	11.129	8.946
2.03.04	Reservas de Lucros	130.623	119.818
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	74.323	63.518
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	56.300	56.300
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	92.368	89.112

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	298.968	206.995
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-247.900	-146.766
3.03	Resultado Bruto	51.068	60.229
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-34.066	-34.487
3.04.01	Despesas com Vendas	-15.388	-16.084
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-16.098	-11.198
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	-1.740	-6.615
3.04.03.01	Provisões	-1.740	-6.615
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-1.687	-590
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	847	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	17.002	25.742
3.06	Resultado Financeiro	16.496	17.944
3.06.01	Receitas Financeiras	17.176	18.629
3.06.02	Despesas Financeiras	-680	-685
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	33.498	43.686
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-6.439	-3.250
3.08.01	Corrente	-4.784	-2.883
3.08.02	Diferido	-1.655	-367
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	27.059	40.436
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	27.059	40.436
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	20.119	22.183
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	6.940	18.253
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,1	0,11
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,097	0,11

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	27.059	40.436
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	27.059	40.436
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	20.119	22.183
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	6.940	18.253

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 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	7.727	-38.278
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	29.805	52.921
6.01.01.01	Lucro antes do IR e CS	33.498	43.686
6.01.01.02	Depreciação e amortização	1.067	970
6.01.01.03	Provisão para contingências	2.530	2.248
6.01.01.04	Provisão para garantia	1.080	2.672
6.01.01.05	Provisão para distratos	-15.602	130
6.01.01.06	Provisão para participação nos resultados	2.381	2.514
6.01.01.07	Despesas de juros e variações monetárias	5.698	701
6.01.01.08	Equivalência patrimonial	-847	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-6.125	-87.284
6.01.02.01	Contas a receber	-114.357	-14.463
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	109.117	-44.584
6.01.02.03	Demais contas a receber	6.908	-97
6.01.02.04	Fornecedores	3.030	4.891
6.01.02.05	Contas a pagar por aquisição de imóveis	11.147	-7.730
6.01.02.06	Adiantamento de clientes	-25.886	-26.889
6.01.02.07	Demais passivos	3.916	1.588
6.01.03	Outros	-15.953	-3.915
6.01.03.01	Juros pagos	-9.514	-666
6.01.03.02	IR e CS pagos	-6.439	-3.249
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-17.003	9.395
6.02.01	Partes relacionadas	0	-3.538
6.02.02	Titulos e valores mobiliários	-15.193	14.129
6.02.03	Aquisições de bens do ativo imobilizado intangível	-1.090	-1.196
6.02.04	Aumento dos investimentos	-1.061	0
6.02.05	Aumento (redução) de adiantamento para futuro aumento de capital em sociedades investidas	341	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	10.259	21.659
6.03.02	Partes relacionadas	331	4.634
6.03.04	Captação de empréstimos e financiamentos	30.326	21.625
6.03.05	Amortização de empréstimo e financiamentos	-5.714	-4.600
6.03.07	Dividendos pagos	-11.000	0
6.03.08	Movimentos de acionistas não controladores	-3.684	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	983	-7.224
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	16.058	16.140
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	17.041	8.916

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023**(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	11.497	-9.314	0	0	2.183	-3.684	-1.501
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-3.684	-3.684
5.04.08	Apropriação do Plano de Opção de – Stock Option	0	2.183	0	0	0	2.183	0	2.183
5.04.09	Cancelamento de ações restritas	0	9.314	-9.314	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	20.119	0	20.119	6.940	27.059
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	20.119	0	20.119	6.940	27.059
5.07	Saldos Finais	1.109.029	-11.249	54.204	20.119	56.300	1.228.403	92.368	1.320.771

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022**(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	0	0	0	485	485
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	485	485
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	22.183	0	22.183	18.253	40.436
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	22.183	0	22.183	18.253	40.436
5.07	Saldos Finais	1.109.029	-31.692	59.299	22.183	18.364	1.177.183	62.760	1.239.943

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
7.01	Receitas	305.548	210.582
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	305.548	210.582
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-268.260	-165.283
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-247.900	-146.766
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-20.360	-18.517
7.03	Valor Adicionado Bruto	37.288	45.299
7.04	Retenções	-2.807	-7.585
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.067	-970
7.04.02	Outras	-1.740	-6.615
7.04.02.01	Provisões	-1.740	-6.615
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	34.481	37.714
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	18.023	18.629
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	847	0
7.06.02	Receitas Financeiras	17.176	18.629
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	52.504	56.343
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	52.504	56.343
7.08.01	Pessoal	11.736	8.988
7.08.01.01	Remuneração Direta	5.627	4.417
7.08.01.02	Benefícios	952	941
7.08.01.03	F.G.T.S.	369	0
7.08.01.04	Outros	4.788	3.630
7.08.01.04.01	Participação dos empregados nos lucros	4.788	3.630
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	13.019	6.837
7.08.02.01	Federais	13.019	6.837
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	45	-604
7.08.03.01	Juros	35	0
7.08.03.02	Aluguéis	10	-604
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	27.059	40.437
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	6.940	22.184
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	20.119	18.253
7.08.05	Outros	645	685
7.08.05.01	Despesas financeiras - incluem variações monetárias	645	685

Release de Resultados

Melnick divulga os Resultados do 1T23

Porto Alegre, 15 de maio 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 primeiro trimestre de 2023 (1T23). As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado o contrário, são apresentadas em Reais (R\$).

Destaques

- Lançamentos % Melnick R\$432 milhões no trimestre, crescimento de 62% em relação ao 1T22
- Vendas Líquidas de R\$ 305 milhões no trimestre e VSO trimestral de 20%
- Land bank de R\$ 3,6 bi sendo 24% de projetos aprovados

FECHAMENTO DA COTAÇÃO EM 15/05/2023

PREÇO POR AÇÃO: R\$ 3,56

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

MARKET CAP: R\$ 721 milhões (em 15/05/2023)

Contatos de RI



Carlos Wollenweber – CFO e DRI

Anderson Stefani – Especialista de RI



ri@melnick.com.br

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 primeiro trimestre de 2023 (1T23).

Sumário

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

Comentário do Desempenho

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO¹

É com satisfação que apresentamos os resultados da Melnick do 1T23.

Lançamos no trimestre 3 projetos, que totalizaram o VGV de R\$432 milhões, no %Melnick. Isto representou **um crescimento de 62%** em relação ao 1T22. Nossos lançamentos foram concentrados no segmento de alto padrão, com destaque para o projeto Cidade Nilo.

Estamos bastante satisfeitos com o desempenho das vendas líquidas, que totalizaram R\$ 305 milhões no % Melnick no 1T23, representando uma VSOL de 20%.

Atualmente temos R\$ 3,6 Bilhões de VGV em *land bank*, compostos por 33 terrenos ou fases, sendo que **24% do nosso *land bank* já possui projeto aprovado**. No trimestre adquirimos R\$ 125 milhões de VGV em novos terrenos.

Entregamos dois empreendimentos no trimestre, ambos praticamente 100% comercializados.

A Receita Líquida do trimestre totalizou, aproximadamente, R\$ 300 milhões, **um crescimento de 44%** em relação a 1T22. Nosso Lucro Bruto totalizou R\$ 51 milhões com margem ajustada de 19%. O Lucro Líquido totalizou R\$ 20 milhões no trimestre com margem líquida² antes da participação dos minoritários de 9%.

Pagamos R\$ 11 milhões de dividendos no trimestre e aprovamos um AGOE um pagamento adicional de R\$56 milhões que serão pagos dentro do exercício de 2023. Encerramos o 1T23 com uma posição líquida de Caixa, de R\$ 183 milhões, representando 15% de caixa líquido sobre Patrimônio Líquido.

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	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23
Receita Líquida de Vendas e Serviços	206.995	304.927	306.411	211.235	298.968
Lucro Bruto	60.229	63.845	71.361	39.500	51.068
Margem Bruta Ajustada	29,41%	22,32%	23,96%	20,19%	18,99%
Lucro Líquido	22.183	29.729	22.855	9.612	20.119
Margem Líq. Antes Part. Minoritários	19,54%	12,75%	10,10%	7,21%	10,01%
ROAE LTM	8,76%	8,80%	8,68%	6,59%	6,50%
Receitas a Apropriar (após PIS-COFINS)	837.653	899.524	914.669	880.954	984.796
Custo a Apropriar (após PIS-COFINS)	-597.281	-636.996	-642.953	-620.166	-666.819
Resultado a Apropriar (após PIS-COFINS)	240.372	262.528	271.716	260.788	317.977
Margem dos Resultados a Apropriar - %	28,70%	29,19%	29,71%	29,60%	32,29%
Dívida Líquida	-350.392	-299.118	-200.809	-187.695	-183.075
Cash Burn (ex-dividendos, recompras e IPO)	37.908	26.908	91.311	13.105	-6.380

Lançamentos	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23
Empreendimentos Lançados	3	2	2	3	3
VGv Potencial dos Lançamentos (100%)	578.450	213.096	283.225	195.396	559.369
VGv Potencial dos Lançamentos (% Melnick)	267.335	112.340	155.357	76.353	432.287
Número de Unidades Lançadas	579	435	200	670	452
Área Útil das Unidades Lançadas (m ²)	117.517	16.193	67.380	120.904	33.227
Preço Médio de Lançamento (R\$/m ²)	4.207	12.235	3.316	1.569	13.010
Preço Médio Unidade Lançada (R\$ mil/unidade)	854	467	1.117	283	1.028

Vendas	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23
Vendas Contratadas (100%)	175.046	346.321	185.555	158.079	377.038
Vendas Contratadas (% Melnick)	86.827	285.590	151.418	122.880	305.289
VSO consolidada (% Melnick)	6,88%	20,82%	12,12%	10,09%	20,06%
VSO de lançamento (% Melnick)	26,80%	40,20%	34,45%	58,02%	29,02%

Entregas	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23
VGv Entregue (100%)	136.472	81.130	136.557	611.211	111.658
VGv Entregue (% Melnick)	77.174	44.018	129.730	474.232	89.548
Número de Empreendimentos Entregues	2	2	1	5	2
Número de Unidades Entregues	478	483	68	1.098	393

Terrenos	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23
Land Bank (100%)	5.405.617	4.975.000	5.635.042	5.133.873	4.386.240
Land Bank (% Melnick)	3.781.795	3.562.000	4.084.120	3.736.197	3.629.753

Comentário do Desempenho

DESEMPENHO OPERACIONAL

LANÇAMENTOS

No primeiro trimestre de 2023 lançamos três empreendimentos no montante de R\$ 559,4 milhões de VGV bruto (R\$ 432,3 milhões no % Melnick), representando um crescimento de 62% no % Melnick em relação ao 1T22, conforme informações abaixo:

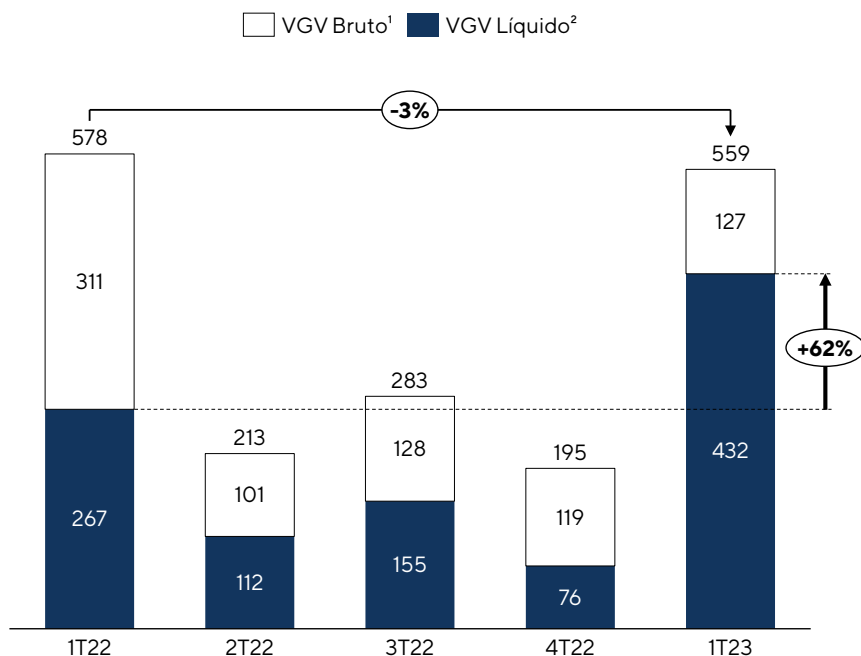
Empreendimento	Unidade de negócio	VGV Total ¹ (R\$ mil)	VGV Melnick ² (R\$ mil)	Área Útil ³ (m ²)	Unid. ³	Valor Médio Unidade (R\$ mil)	Segmento
Grand Park Moinhos - Fase 2	INC	61.289	54.361	7.467	114	477	Residencial
Cidade Nilo	INC	429.334	345.443	18.205	56	6.169	Residencial
Nilo Square Hotel	INC	68.746	32.483	7.555	282 ⁴	250	Hotel
Total		559.369	432.287	33.227	452	1.028	

¹ VGV bruto de permutas físicas e comissão de vendas.

² VGV líquido de permutas físicas e comissão de vendas.

³ Líquidas de permuta física.

⁴ Unidades são referentes a quantidade de cotas em comercialização.



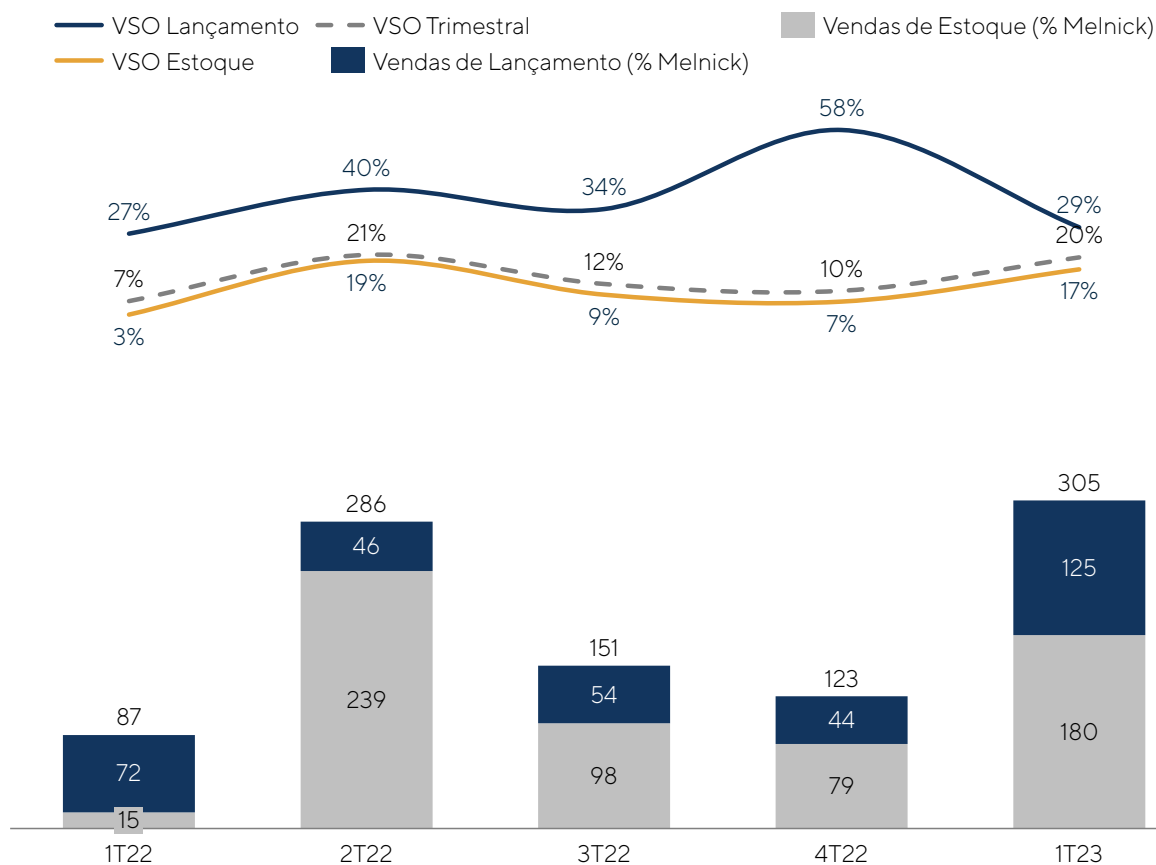
Comentário do Desempenho

VENDAS BRUTAS E LÍQUIDAS

No primeiro trimestre, as vendas brutas e líquidas correntes somaram, respectivamente, R\$ 341 milhões (% Melnick) e R\$ 305 milhões (% Melnick), conforme demonstrado abaixo:

Composição das vendas do período (R\$ milhões, % Melnick)	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23
Vendas Brutas	120	325	184	166	341
Estoque	48	279	130	122	216
Lançamentos	72	46	54	44	125
Distratos correntes	(34)	(39)	(32)	(43)	(36)
Vendas líquidas correntes	87	286	151	123	305

Abaixo demonstramos a evolução das velocidades de vendas nos últimos cinco trimestres. Neste trimestre a VSO de lançamento foi de 29%, a VSO de estoque foi de 17% e a VSO trimestral de 20%.



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.
	1T23	1T23	1T23	1T23
Incorporadora	350.398	285.131	23.195	529
Loteamento	10.285	3.803	18.219	63
Open	16.355	16.355	3.122	70
Total	377.038	305.289	44.535	662

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.
	1T23	1T23	1T23	1T23
Até 2019	52.584	51.350	7.999	96
2020	9.730	9.730	1.444	31
2021	64.447	62.794	6.096	91
2022	88.734	55.984	20.783	129
2023	161.544	125.430	8.214	315
Total	377.038	305.289	44.535	662

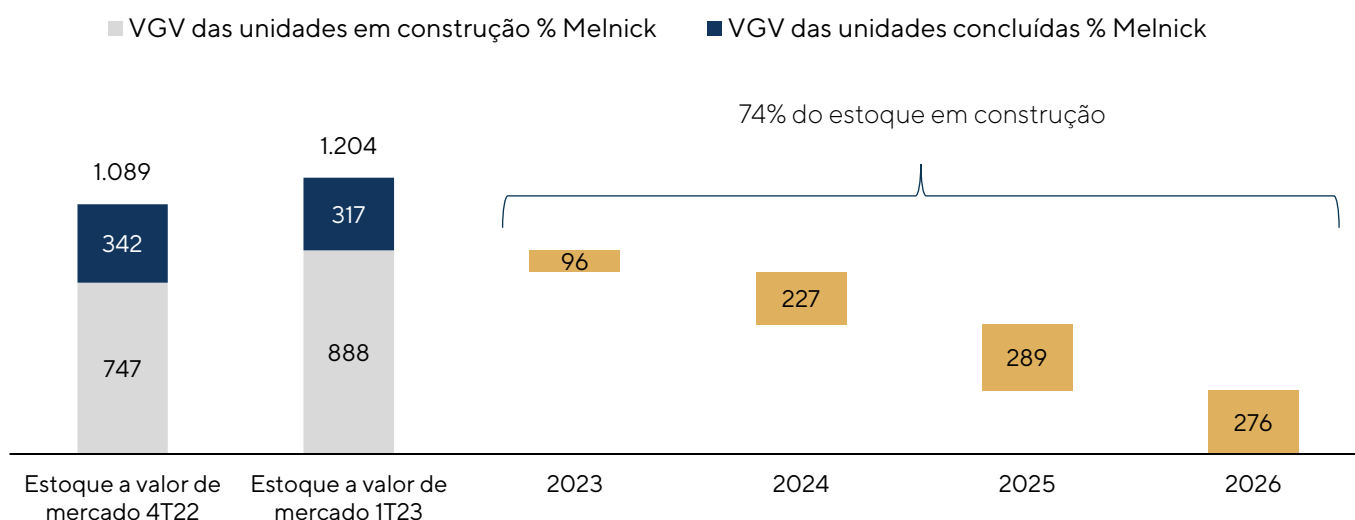
Comentário do Desempenho

ESTOQUE

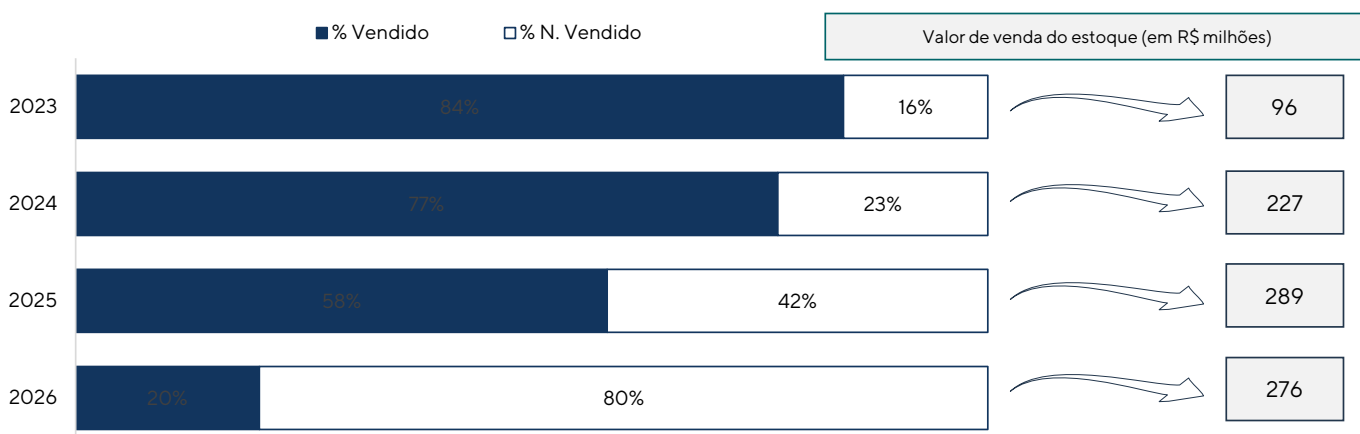
Encerramos o 1T23 com R\$ 1,2 bilhão em estoque (% Melnick), conforme detalhamos abaixo:

Ano de conclusão previsto	Estoque Total (R\$ mil)	Estoque Melnick (R\$ mil)	% Valor	Unidades	% Unidades
Estoque pronto	346.231	316.575	26%	1.020	46%
2023	104.483	95.834	8%	312	14%
2024	230.194	227.440	19%	214	10%
2025	463.041	288.707	24%	626	28%
2026	275.922	275.922	23%	44	2%
Total	1.419.872	1.204.478	100%	2.216	100%

Do total do estoque da Companhia, 74% encontra-se em construção. 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:

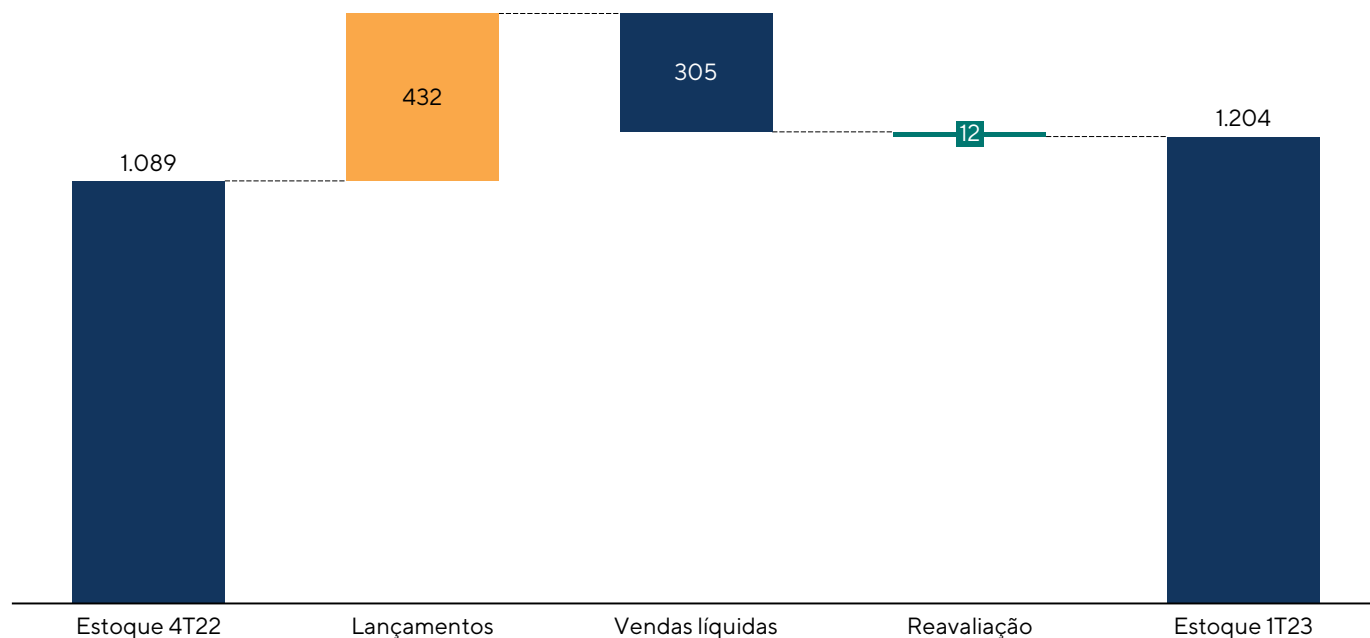
Lançamento	Estoque Total (R\$ mil)	Estoque Melnick (R\$ mil)	Empreendimentos ¹	Unidades	% Unidades
Até 2017	252.976	236.162	25	805	36%
2018	73.827	61.368	5	159	7%
2019	79.027	70.151	8	276	12%
2020	96.636	96.479	5	89	4%
2021	167.313	165.091	8	177	8%
2022	437.933	263.570	8	573	26%
2023	312.159	311.658	3	137	6%
Total	1.419.872	1.204.478	61	2.216	100%

E abaixo, o nosso estoque por unidade de negócio:

Unidade de negócio	Estoque Total	Estoque % Melnick	Estoque % Melnick Pronto		Estoque em Construção	
	(R\$ mil)	(R\$ mil)	(R\$ mil)	Unidades	(R\$ mil)	Unidades
Residencial	1.031.275	889.819	89.481	238	800.338	565
Loteamento	114.870	59.988	37.000	377	22.988	568
Comercial	273.728	254.671	190.093	405	64.578	63
Total	1.419.872	1.204.478	316.575	1.020	887.904	1.196

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

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

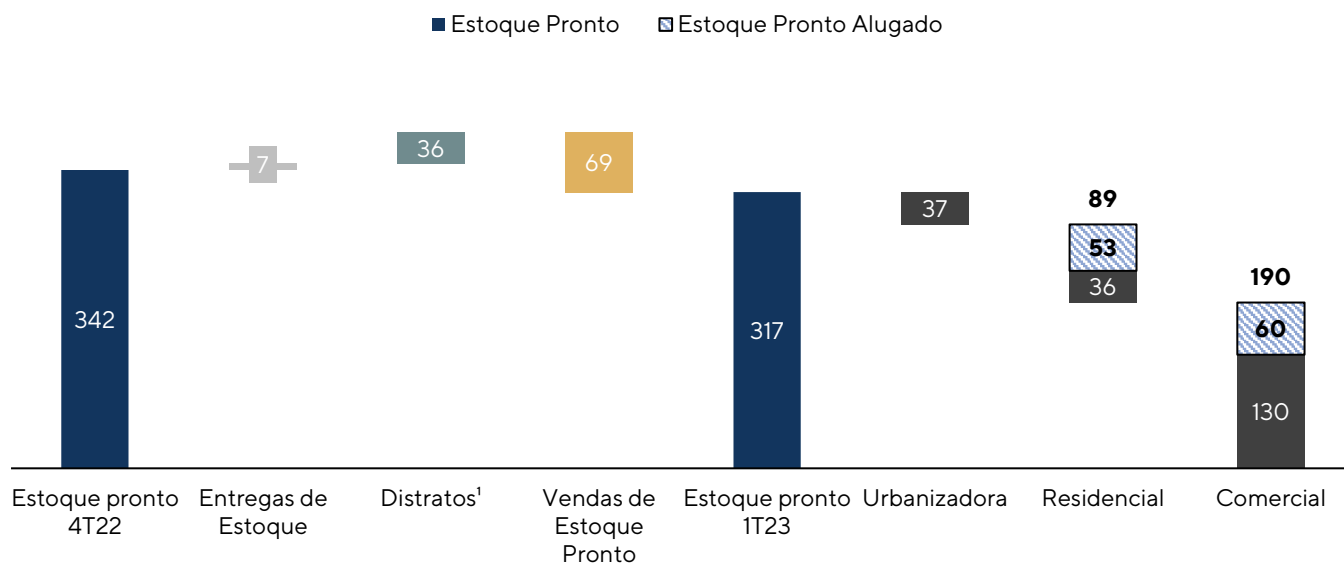


¹ Readequação ao preço de mercado praticado nas últimas vendas.

Comentário do Desempenho

ESTOQUE PRONTO

Como podemos ver no gráfico abaixo, vendemos R\$ 69 milhões (% Melnick) de estoque pronto no 1T23, encerramos o 1T23 com R\$ 317 milhões de estoque concluído.



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

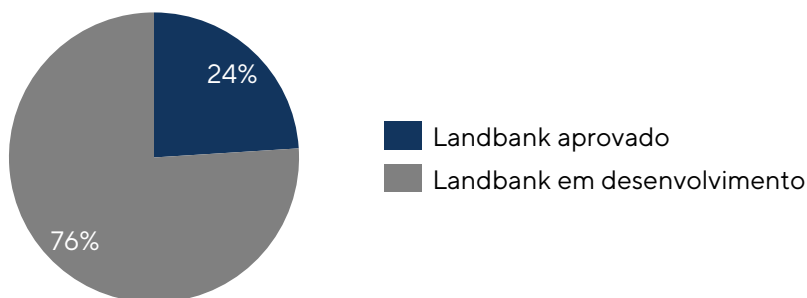
Como estratégia de aceleração de vendas do estoque concluído, oferecemos aos nossos clientes o modelo de locação reversível, que consiste na locação do nosso estoque pronto de empreendimentos com mais concentração de unidades disponíveis com uma opção de compra pelo locatário durante parte do período da locação, utilizando os valores pagos em caráter de aluguel como entrada no momento da compra. Até 31 de março de 2023, tínhamos R\$ 113 milhões do nosso estoque locados nesta estratégia correspondentes a 36% do estoque pronto.

Comentário do Desempenho

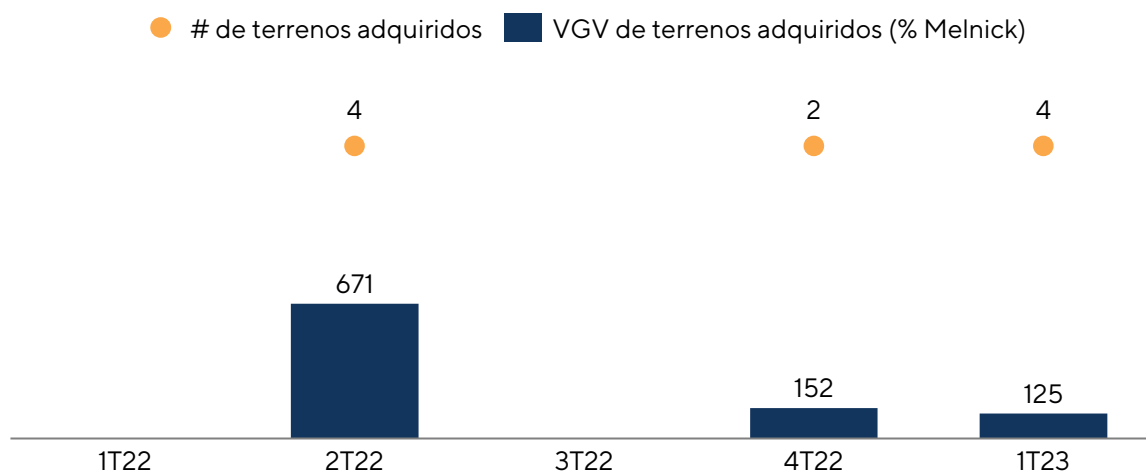
TERRENOS (LAND BANK)

O land bank encerrou o primeiro trimestre de 2023 com R\$ 3,6 bilhões em VGV potencial (% Melnick), sendo R\$ 875,8 milhões de projetos já aprovados, correspondentes a 24% do land bank.

Unidade de Negócio	Projetos	Unidades	VGV Total (R\$ milhão)	VGV Líquido % Melnick (R\$ milhão)
Incorporadora	20	4.209	3.459	2.994
Urbanizadora	13	6.414	1.805	636
Total	33	10.623	5.263	3.630



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



Comentário do Desempenho

ENTREGAS⁴ E EXECUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS

No primeiro trimestre de 2023 entregamos dois empreendimentos no montante de R\$ 111,7 milhões de VGV bruto (R\$ 89,5 milhões % Melnick), conforme tabela abaixo:

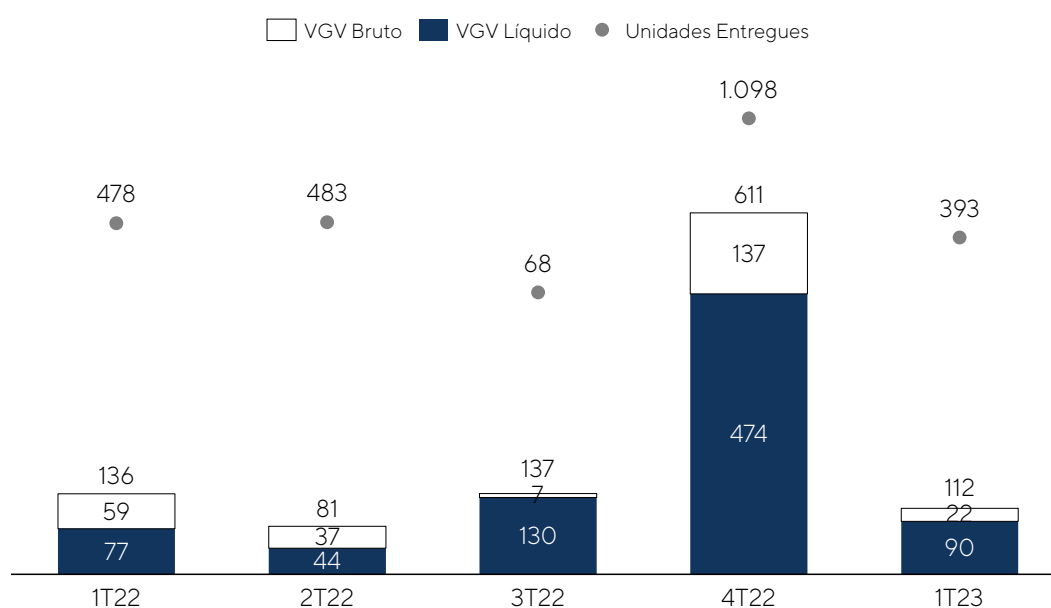
Empreendimento	Unidade de negócio	VGV Total ¹ (R\$ mil)	VGV Melnick ² (R\$ mil)	Área Útil ³ (m2)	Unid. ³	Valor Médio Unidade (R\$ mil)	Segmento
GO24	INC	69.763	49.716	4.062	153	342	Residencial
Open Canoas Centro - Fase 2	INC	41.895	39.832	10.580	240	153	Residencial
Total		111.658	89.548	14.642	393	228	

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 31 de março de 2023, a Companhia possuía 19 canteiros ativos, sendo 15 da incorporadora, 2 da urbanizadora e 2 da marca open.

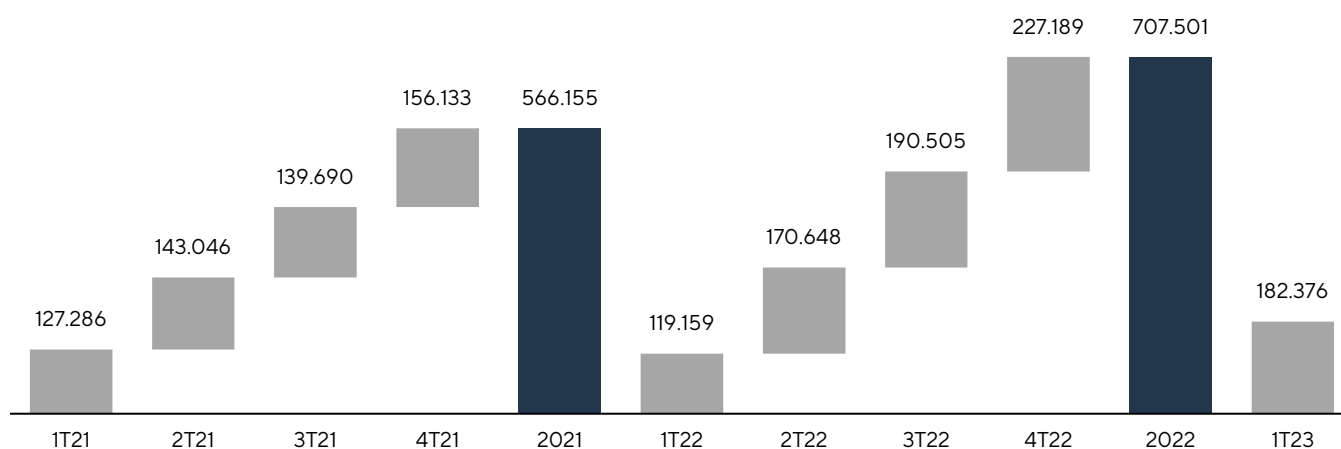
Comentário do Desempenho

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 primeiro trimestre de 2023 foi de R\$ 169 milhões.

R\$ mil	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23
Unidades em obra	101.303	116.313	113.896	119.006	88.128	130.355	141.545	189.940	163.140
Unidades concluídas	25.983	26.733	25.794	37.127	31.031	40.293	48.959	37.247	19.236
Total	127.286	143.046	139.690	156.133	119.159	170.648	190.505	227.189	182.376

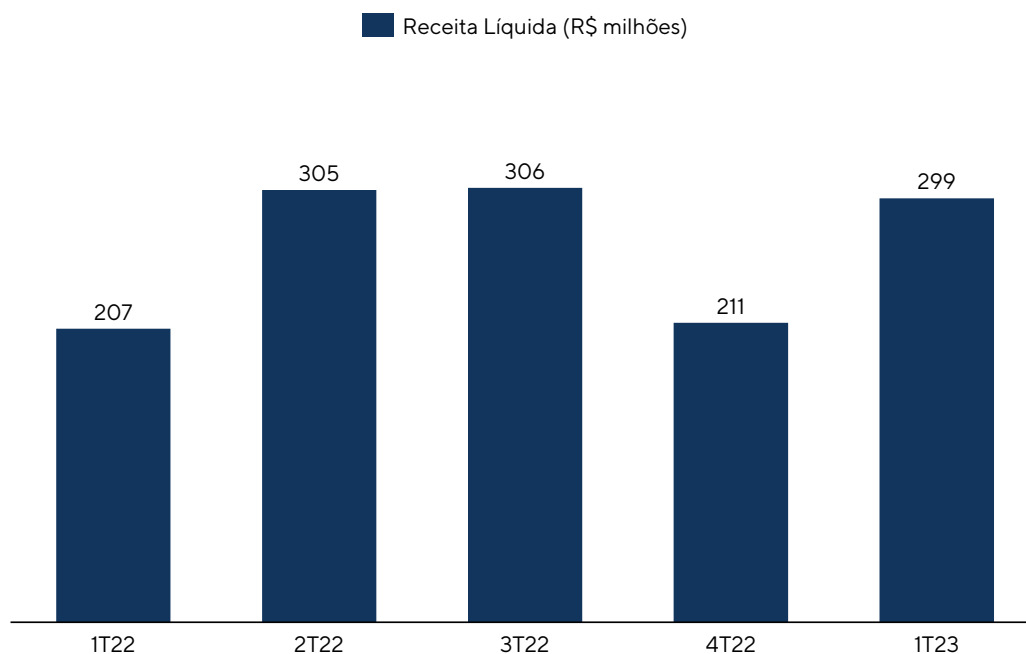


Comentário do Desempenho

DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

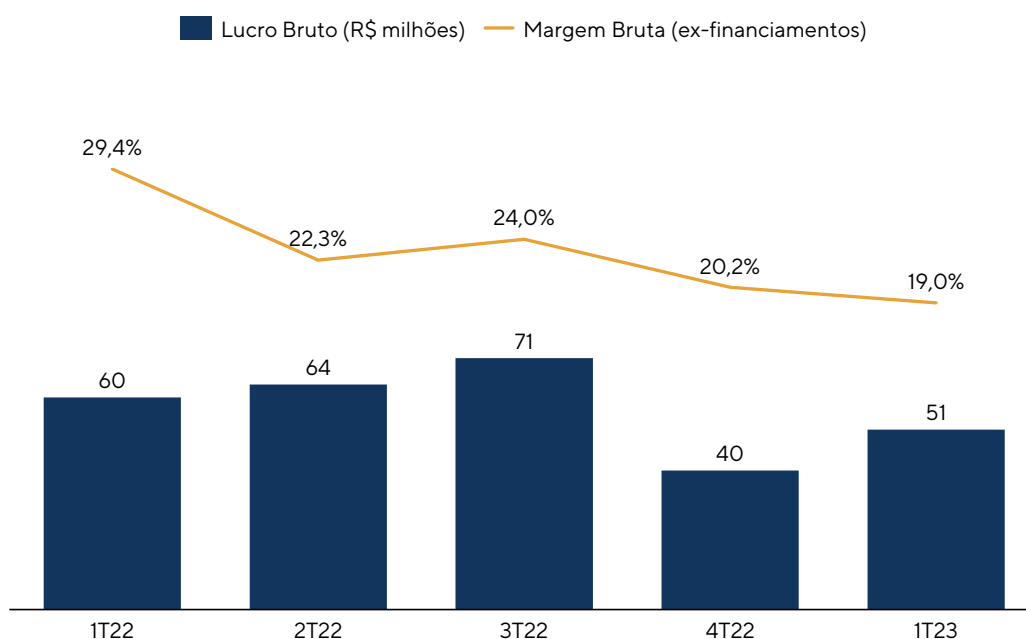
RECEITA LÍQUIDA

No trimestre a receita operacional líquida foi de R\$ 299 milhões.



LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

No trimestre o lucro bruto foi de R\$ 51 milhões. A margem bruta no ano foi de 19%, expurgando os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo. Importante destacar que a redução de margem bruta do trimestre deve-se, principalmente, a concessão de um maior nível de desconto para comercialização do estoque já concluído.



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 1T23 (R\$ milhões)	Margem Bruta	Margem REF ¹	Margem Bruta do Estoque
Receita Líquida	299,0	984,8	1.390,3
CPV	-247,9	-666,8	-996,0
Construção e Terrenos	-242,2	-666,8	-975,0
Encargos financeiros	-5,7	0,0	-21,0
Lucro Bruto	51,1	318,0	394,3
Margem Bruta (%)	17,08%	32,29%	28,4%
Margem Bruta (%) ex-financiamentos	18,99%	32,29%	29,9%

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 1T23		
	Unidades Vendidas (R\$ mi)	Unidades em Estoque (R\$ mi)	Total (R\$ mi)
2023	342.923	128.737	471.660
2024	231.753	171.017	402.771
2025	72.070	86.998	159.068
2026	20.073	27.157	47.229
Total	666.819	413.909	1.080.728

DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS E OUTRAS DESPESAS

No primeiro trimestre de 2023 as despesas operacionais totalizaram R\$ 34,9 milhões. O aumento das despesas administrativas deve-se principalmente aumento do percentual de provisão para Bônus. Vale destacar que o pagamento desta rubrica está condicionado ao atingimento de metas e em linha, quando comparado a receita líquida operacional. O detalhamento encontra-se a seguir:

	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23
Comerciais	16.084	19.883	26.855	19.506	15.388
Gerais e Administrativas	11.198	16.260	13.101	13.586	16.098
Outras despesas, líquidas	7.205	6.888	9.632	1.425	3.427
Despesas Operacionais	34.487	43.031	49.588	34.517	34.913
% da Receita Líquida (LTM)	16,77%	15,77%	15,23%	15,70%	14,45%
% G&A / Receita Líquida	5,41%	5,33%	4,28%	6,43%	5,38%

Outras despesas, líquidas (provisões):

	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23
Provisões para contingências	3.248	2.337	5.937	4.579	3.821
Provisões para distratos - IFRS 9 (a)	3.369	1.878	4.977	-3.643	-1.148
Outras despesas, líquidas	588	2.673	-1.282	489	754
Outras despesas, líquidas	7.205	6.888	9.632	1.425	3.427

¹ Nota explicativa 12(e) as Demonstrações Financeiras. 1T23 Redução em função da diminuição de atraso da nossa carteira de clientes.

Comentário do Desempenho

RESULTADO FINANCEIRO

Encerramos o primeiro trimestre com resultado financeiro positivo em R\$ 10,7 milhões. O detalhamento encontra-se abaixo:

	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23
Despesas Financeiras	-685	-400	-935	-876	-680
Despesas financeiras	-685	-400	-935	-876	-680
Receitas Financeiras	18.629	24.734	16.618	18.918	17.176
Juros com aplicações financeiras	9.059	11.458	10.454	9.321	10.441
Juros com clientes	9.570	13.276	6.164	9.598	6.735
Receitas Financeiras Líquidas	17.944	24.334	15.683	18.042	16.496
Reclassificação das despesas apropriadas ao custo	-701	-4.220	-2.058	-3.155	-5.698
Resultado Financeiro	17.243	20.114	13.625	14.887	10.798

EBITDA¹

A seguir pode ser observado o histórico do EBITDA¹:

Conciliação EBITDA	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	43.686	45.125	37.519	22.422	33.498
(+) Resultado Financeiro	-17.944	-24.334	-15.683	-18.042	-16.496
(+) Depreciação e Amortização	970	940	906	1.116	1.067
EBITDA	26.712	21.731	22.742	5.495	18.069
Margem EBITDA	12,90%	7,13%	7,42%	2,60%	6,04%
(+) Despesas financeiras apropriadas ao custo	701	4.220	2.058	3.155	5.698
EBITDA Ajustado	27.413	25.951	24.800	8.650	23.767
Margem EBITDA ajustada (%)	13,24%	8,51%	8,09%	4,10%	7,95%

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

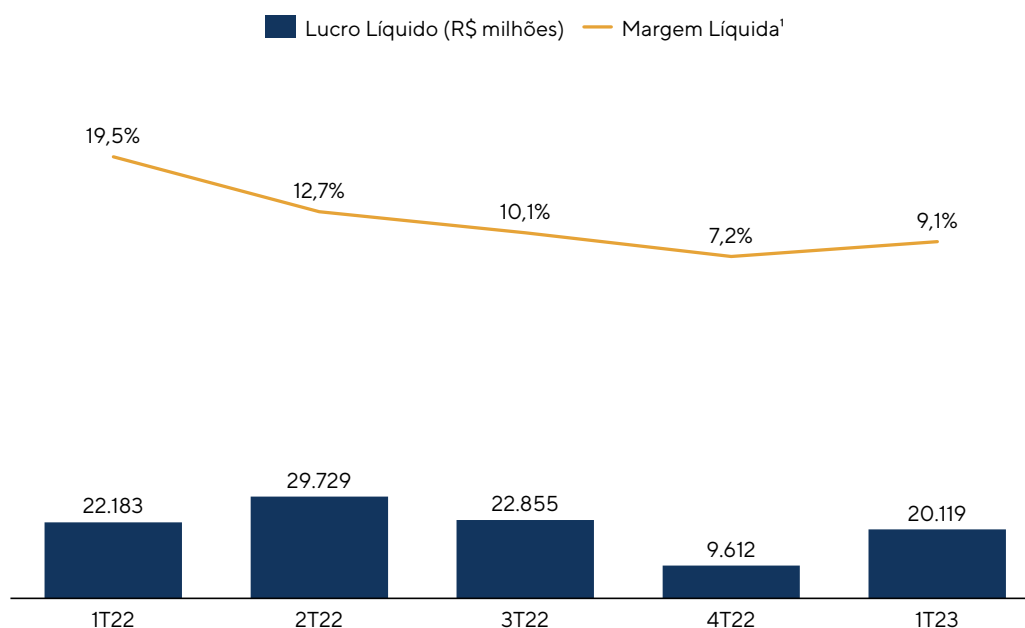
A Companhia entende que o EBITDA Ajustado oferece uma melhor percepção dos resultados operacionais.

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 primeiro trimestre o lucro líquido foi de R\$ 20,1 milhões. A margem líquida antes dos minoritários no ano foi de 9,1% e representou um crescimento de 2 p.p. em relação ao 4T22.



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

ESTRUTURA FINANCEIRA

Em 31 de março de 2023, o saldo de disponibilidades (caixa, equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários e caixa restrito) era de R\$ 368,9 milhões.

Os empréstimos e financiamentos à produção totalizaram R\$ 185,8 milhões, que são integralmente garantidos pelos recebíveis ou estoque dos projetos.

A tabela a seguir mostra a estrutura de capital. Encerramos o 1T23 com um **Caixa Líquido** de R\$ 183,1 milhões, representando 15% do Patrimônio Líquido:

	Mar/2023	(R\$ milhões)
Produção SFH	-185,0	99,6%
Produção CRI	-0,8	0,4%
Dívida Bruta	-185,8	100%
Caixa	368,9	
Caixa Líquido	183,1	
Patrimônio Líquido	1.228,4	
Caixa Líquido / PL	15%	

Comentário do Desempenho

GERAÇÃO DE CAIXA (CASH BURN)

No primeiro trimestre de 2023, a geração de caixa operacional foi de R\$ 6,4 milhões.

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

	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23
Dívida Líquida Inicial	-510,0	-388,3	-350,4	-299,1	-200,8	-187,7
Dívida Líquida Final	-388,3	-350,4	-299,1	-200,8	-187,7	-183,1
Varição da dívida líquida	121,8	37,9	51,3	98,3	13,1	4,6
Dividendos e aportes	-56	-	-24,4	-7	-	-11
Recompra de ações	-	-	-	-	-	-
Cash burn	65,8	37,9	26,9	91,3	13,1	-6,4

CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

Encerramos o 1º trimestre de 2023 com R\$ 137,7 milhões de recebíveis de unidades concluídas. Estes valores, possuem a seguinte composição:

Natureza	(R\$ milhões)
Clientes com alienação fiduciária	125,6
Clientes em repasse (adimplentes e inadimplentes)	15,9
Provisão para distratos	-3,8
Total	137,7

O volume de contas a receber apropriado (R\$ 708,3 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\$ 1,56 bilhão (contas a receber apropriado mais o contas a receber a apropriar no balanço), R\$1,45 bilhão estão a vencer e possuem o seguinte cronograma de recebimento:

Ano	(R\$ milhões)
2023	427,8
2024	465,6
2025	295,3
2025 em diante	261,6
Total	1.450,3

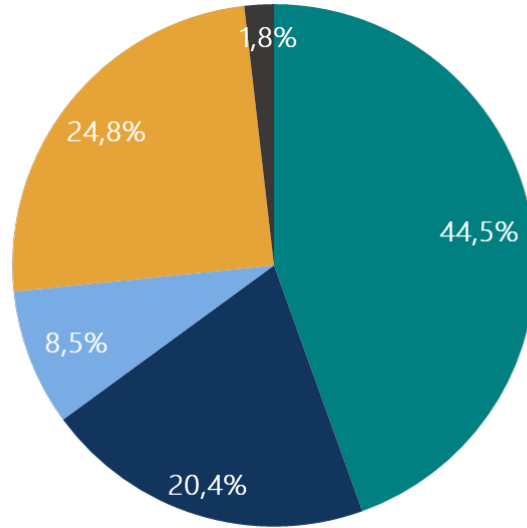
O saldo de contas a receber é atualizado pela variação do INCC até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação do índice de preços (IPCA), acrescido de juros entre 10% - 12% ao ano, apropriados de forma pro rata temporis.

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 28/04/2023, conforme formulário CVM 358 + Informação dos acionistas com mais de 5%- fonte: B3)



■ Even ■ MPAR ■ Real Investor ■ Mercado ■ Tesouraria

(Ações totais: 206.269.341)

Comentário do Desempenho

ANEXOS

ANEXO 1 – Demonstração de Resultado

(Consolidado -em milhares de reais)

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23
Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	206.995	304.927	306.411	211.235	298.968
Custo incorrido das vendas realizadas	-146.766	-241.082	-235.050	-171.735	-247.900
Lucro Bruto	60.229	63.845	71.361	39.500	51.068
<i>Margem Bruta</i>	<i>29,10%</i>	<i>20,94%</i>	<i>23,29%</i>	<i>18,70%</i>	<i>17,08%</i>
<i>Margem Bruta (ex-financiamento)</i>	<i>29,44%</i>	<i>22,32%</i>	<i>23,96%</i>	<i>20,19%</i>	<i>18,99%</i>
Despesas Operacionais	-34.487	-43.031	-49.588	-34.517	-34.913
Comerciais	-16.084	-19.883	-26.855	-19.506	-15.388
Gerais e Administrativas	-11.198	-16.260	-13.101	-13.586	-16.098
Outras despesas operacionais, líquidas	-7.205	-6.888	-9.632	-1.425	-3.427
Lucro operacional antes do resultado financeiro	25.742	20.814	21.773	4.983	16.155
Resultado das participações societárias					
Equivalência patrimonial		-23	63	-604	847
Resultado Financeiro	17.944	24.334	15.683	18.043	16.496
Despesas Financeiras	-685	-400	-935	-876	-680
Receitas Financeiras	18.629	24.734	16.618	18.919	17.176
Lucro antes do IRPJ e CSLL	43.686	45.125	37.519	22.422	33.498
IRPJ e CSLL	-3.250	-6.262	-6.446	-7.200	-6.439
Corrente	-2.883	-5.441	-5.670	-8.409	-4.784
Diferido	-367	-821	-776	1.209	-1.655
Lucro Líquido antes da participação dos minoritários	40.436	38.863	31.073	15.222	27.059
Participação de minoritários	-18.253	-9.134	-8.218	-5.610	-6.940
Lucro Líquido do Exercício	22.183	29.729	22.855	9.612	20.119
Margem Líquida	10,72%	9,75%	7,46%	4,55%	6,73%
Margem Líquida (sem minoritários)	19,53%	12,74%	10,14%	7,21%	9,05%

Comentário do Desempenho

ANEXO 2 – Balanço Patrimonial

(Consolidado – em milhares de reais)

ATIVOS	31/03/2022	30/06/2022	30/09/2022	31/12/2022	31/03/2023
Caixa e equivalentes de caixa	16.140	8.524	8.882	16.058	17.041
Títulos e valores mobiliários	363.200	379.101	328.744	336.366	351.103
Caixa restrito	-	-	-	-	-
Contas a receber	461.333	417.642	251.233	419.707	583.431
Imóveis a comercializar	846.257	815.181	965.827	1.038.295	931.880
Demais contas a receber	33.484	29.443	33.545	33.809	26.851
Ativo Circulante	1.720.414	1.649.891	1.712.172	1.844.235	1.910.306
Títulos e valores mobiliários lp	-	-	-	270	726
Contas a receber	179.781	330.170	515.108	331.612	282.245
Imóveis a comercializar	65.056	42.875	50.579	94.962	92.260
Adiantamentos para futuros investimentos	5.691	4.694	3.195	663	322
Partes relacionadas	212	9.116	11.717	236	178
Demais contas a receber	4.417	3.837	3.842	3.868	3.918
Investimentos	4.584	6.614	12.181	12.422	14.330
Direito de uso	4.946	4.473	4.118	4.118	3.113
Imobilizado	9.070	9.035	8.864	8.486	9.541
Intangível	139	124	289	249	222
Ativo Não Circulante	273.896	410.938	485.952	456.886	406.855
Total do ativo	1.994.310	2.060.829	2.198.124	2.301.121	2.317.161
PASSIVOS	31/03/2022	30/06/2022	30/09/2022	31/12/2022	31/03/2023
Fornecedores	46.807	54.699	39.653	27.915	30.945
Contas a pagar por aquisição de imóveis	44.471	69.233	37.071	66.910	76.370
Empréstimos e financiamentos	4.114	2.857	21.736	46.358	33.162
Impostos e contribuições correntes	5.263	5.490	5.564	8.232	6.408
Impostos e contribuições diferidos	7.036	13.238	14.331	13.022	14.816
Adiantamentos de clientes	379.296	363.550	464.589	343.114	253.738
Dividendos propostos	-	-	-	11.000	-
Provisões	86.860	77.443	80.087	67.587	61.946
Partes relacionadas	40.148	31.426	1.619	1.539	1.812
Demais contas a pagar	29.978	37.565	21.431	16.151	16.258
Passivos Circulante	643.973	655.501	686.081	601.828	495.455
Adiantamentos de clientes	-	-	-	169.379	232.869
Contas a pagar por aquisição de imóveis	39.518	26.193	56.293	72.730	74.417
Provisões	25.828	26.205	29.324	31.543	27.573
Empréstimos e financiamentos	24.834	85.651	115.082	118.641	152.633
Demais contas a pagar	-	-	-	-	-
Impostos e contribuições diferidos	20.214	12.220	12.996	11.787	13.443
Passivo Exigível a Longo Prazo	110.394	150.269	213.695	404.080	500.935
Capital social	1.109.029	1.109.029	1.109.029	1.109.029	1.109.029
Ações em tesouraria	-31.692	-31.692	-31.692	-31.692	-22.378
Custo para emissão de ações	-	-	-	-	-
Ajuste de avaliação patrimonial	-	-	-	-	-
Reserva legal	-	-	-	-	-
Reserva Estatutária	-	-	-	-	-
Plano de opção de ações	-	-	-	8.946	11.129
Reservas de lucros	99.846	105.015	121.208	63.518	74.323
Dividendos Adicionais Propostos	-	-	-	56.300	56.300
Patrimônio Líquido	1.287.577	1.332.621	1.298.348	1.206.101	1.228.403
Participação dos não controladores	62.760	72.707	99.803	89.112	92.368
Total Patrimônio Líquido	1.350.337	1.405.328	1.398.151	1.295.213	1.320.771
Passivo e Patrimônio Total	2.104.704	2.211.098	2.198.124	2.301.121	2.317.161

Comentário do Desempenho

ANEXO 3 – Demonstração de Fluxo de Caixa

(Consolidado –em milhares de reais)

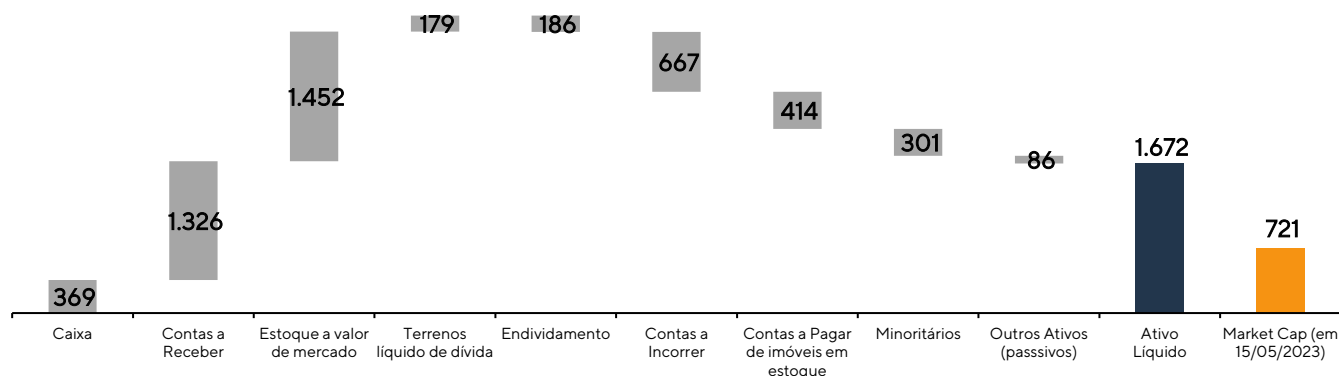
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	43.686	45.126	37.518	22.421	33.498
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social					
Equivalência patrimonial	-	23	-63	604	-847
Depreciação e amortização	970	940	906	1.116	1.067
Provisão para contingências, líquida	2.248	120	3.868	2.182	2.530
Provisão para garantias, líquida	2.672	19	1.472	988	1.080
Provisão para distratos, líquida	130	8.319	-2.091	-5.299	-15.602
Provisão para participação nos resultados	2.514	-3.547	2.514	-8.152	2.381
Juros provisionados	-	2.914	4.065	3.155	5.698
Despesa de juros e variações monetárias	701	-701	-	-	-
Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:					
Contas a receber	-14.463	-108.031	-18.529	15.022	-114.357
Imóveis a comercializar	-44.584	53.257	-158.350	-116.851	109.117
Demais contas a receber	-96	4.623	-4.107	-290	6.908
Fornecedores	4.891	7.892	-15.046	-11.738	3.030
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-7.730	11.437	-2.062	46.276	11.147
Adiantamentos de clientes	-26.889	-24.442	101.039	47.904	-25.886
Demais passivos	1.588	2.449	-13.854	3.815	3.916
Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações	-34.362	398	-62.720	1.153	23.680
Juros pagos	-666	-1.097	-1.254	-7.012	-9.514
Imposto de renda e contribuição social pagos	-3.249	-6.264	-6.445	-7.200	-6.439
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	-38.277	-6.962	-70.420	-13.059	7.727
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO					
Títulos e valores mobiliários	14.129	-8.677	50.357	-7.892	-15.193
Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	-1.196	-417	-545	-698	-1.090
Aumento dos investimentos	-	-2.053	-5.504	-845	-1.061
Aumento de capital em controladas	-	-2.541	-	2.541	-
Lucros recebidos	-	-	-	-	-
Dividendos Recebidos	-	-	-	-	-
Partes relacionadas	-3.538	3.538	-	-	-
Aumento (redução) de adiantamento para futuro aumento de capital em sociedades investidas	-	-2.541	1.499	2.532	341
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento	9.395	-12.691	45.807	-4.362	-17.003
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO					
Captação de empréstimos e financiamentos	21.625	60.752	45.596	47.754	30.326
Amortização de empréstimos e financiamentos	-4.600	-2.853	-97	-15.716	-5.714
Caixa restrito	-	-	-	-	-
Partes relacionadas	4.634	-18.111	-32.408	11.401	331
Dividendos pagos	-	-24.365	-7.000	1	-11.000
Aquisições de ações em tesouraria	-	-	-	-	-
Movimentos de acionistas não controladores	-	1.298	18.879	-16.302	-3.684
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	21.658	16.721	24.970	27.138	10.259
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	-7.224	-2.933	358	9.717	983

Comentário do Desempenho

ANEXO 4 - NAV

(Consolidado - em milhares de reais)

Ativo Líquido	31/03/2023
Disponibilidade e aplicações financeiras	368.870
Empréstimos, Financiamentos e debêntures a pagar	(185.795)
Endividamento líquido	183.075
Contas a receber de clientes on-balance	865.676
Contas a receber de clientes off-balance	1.002.340
Adiantamento de clientes	(486.607)
Impostos sobre contas a receber de clientes	(55.256)
Obrigações de construção de imóveis vendidos	(666.819)
Contas a receber de clientes líquido	659.334
Unidades em estoque a valor de mercado	1.419.872
Estoque de provisão de distratos a valor de mercado	92.725
Impostos sobre comercialização de unidades em estoque	(60.504)
Custo orçado a incorrer de imóveis em estoque	(413.909)
Ajuste de custo à incorrer de fases contabilmente consideradas lançadas	-
Estoque líquido	1.038.184
Estoque de terrenos on-balance	329.983
Dívida de terrenos on-balance	(136.547)
Dívida de terrenos já lançados	(14.240)
Terrenos	179.196
Participação de minoritários on-balance	(92.368)
Participação de minoritários off-balance	(208.458)
Participação de minoritários	(300.826)
Projetos consolidados por equivalência patrimonial on-balance	14.330
Projetos consolidados por equivalência patrimonial off-balance	-
Projetos consolidados por equivalência patrimonial	14.330
Outros ativos	44.145
Outros passivos	(144.942)
Outros ativos (passivos)	(100.797)
Ativo líquido	1.672.495



Comentário do Desempenho

ANEXO 5 – Land Bank

A tabela mostra os terrenos adquiridos pela Companhia, por empreendimento, em 31 de março 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	241.251	120.626
Terreno - II	Urbanizadora	mai/10	275.664	155.750	243	144.319	72.160
Terreno - III	Urbanizadora	mai/10	284.752	160.885	243	144.319	72.160
Terreno - IV	Incorporadora	set/14	44.145	22.541	352	135.755	135.755
Terreno - IX	Incorporadora	jan/17	11.123	35.811	756	318.939	318.939
Terreno - V	Incorporadora	set/14	15.475	7.273	194	47.588	47.588
Terreno - VI	Incorporadora	set/14	40.206	22.447	288	123.642	123.642
Terreno - VII	Incorporadora	dez/14	5.024	10.820	54	74.865	74.865
Terreno - VIII	Urbanizadora	nov/16	375.449	137.307	393	38.142	19.071
Terreno - X	Urbanizadora	jan/17	422.603	169.905	876	84.948	42.474
Terreno - XIII	Incorporadora	jan/18	17.168	34.498	416	260.548	260.548
Terreno - XIV	Incorporadora	jan/18	17.168	33.895	260	278.856	278.856
Terreno - XIX	Incorporadora	nov/18	4.671	6.431	109	56.220	56.220
Terreno - XV	Urbanizadora	fev/18	1.007.596	340.909	1.251	96.895	48.448
Terreno - XVI	Urbanizadora	fev/18	1.166.354	289.434	1.446	231.973	115.987
Terreno - XVII	Urbanizadora	jul/18	172.661	86.729	462	28.249	14.124
Terreno - XVIII	Incorporadora	nov/18	7.947	12.726	326	138.335	138.335
Terreno - XX	Incorporadora	nov/20	10.555	18.976	162	209.206	209.206
Terreno - XXII	Incorporadora	mai/21	4.052	6.376	100	50.941	33.112
Terreno - XXIII	Incorporadora	mai/21	3.197	9.140	48	106.294	106.294
Terreno - XXIV	Incorporadora	jul/21	2.788	6.864	42	89.081	89.081
Terreno - XXIX	Urbanizadora	jun/22	102.417	55.663	172	46.658	13.997
Terreno - XXV	Incorporadora	set/21	6.738	17.121	36	347.795	347.795
Terreno - XXVI	Incorporadora	abr/22	2.835	7.880	14	107.850	107.850
Terreno - XXVII	Incorporadora	jun/22	28.869	17.561	124	220.916	220.916
Terreno - XXVIII	Incorporadora	jun/22	9.316	23.090	495	264.997	264.997
Terreno - XXX	Urbanizadora	out/22	151.576	69.549	271	56.461	28.231
Terreno - XXXI	Incorporadora	dez/22	3.813	10.571	280	136.961	89.024
Terreno - XXXIII	Urbanizadora	mar/23	132.166	47.849	132	45.834	22.917
Terreno - XXXIV	Urbanizadora	mar/23	260.569	66.719	233	72.877	36.438
Terreno - XXXV	Urbanizadora	mar/23	111.328	64.849	303	58.982	29.491
Terreno - XXXVI	Incorporadora	mar/23	2.237	5.920	39	71.871	35.935
Terreno - XXXVII	Incorporadora	mar/23	25.225	7.680	114	54.672	54.672

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 31/03/2023 em comparação a 31/12/2022, 30/09/2022, e a 30/06/2022:

Projeto	Lançamento	%Melnick	% Vendido				% PoC			
			31/03/23	31/12/22	30/09/22	30/06/22	31/03/23	31/12/22	30/09/22	30/06/22
Hom	4T10	100%	99%	99%	99%	99%	100%	100%	100%	100%
Grand Park Eucaliptos	3T11	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Cobal - Rubi	4T11	100%	100%	100%	100%	99%	100%	100%	100%	100%
Design Office Center	3T12	100%	99%	97%	98%	98%	100%	100%	100%	100%
Hom Lindaíoa	4T12	100%	91%	85%	91%	91%	100%	100%	100%	100%
Nine	4T12	100%	99%	100%	99%	99%	100%	100%	100%	100%
Icon - RS	1T13	100%	91%	90%	90%	90%	100%	100%	100%	100%
Icon RS - 2º Fase	2T13	100%	100%	100%	99%	100%	100%	100%	100%	100%
Window RS	4T13	100%	99%	100%	99%	99%	100%	100%	100%	100%
Anita Garibaldi	4T13	100%	93%	92%	94%	93%	100%	100%	100%	100%
Icon RS - 3º Fase	2T14	100%	99%	100%	99%	98%	100%	100%	100%	100%
Viva Vida Boulevard	4T14	100%	95%	96%	93%	93%	100%	100%	100%	100%
Hom Nilo	3T15	100%	87%	77%	85%	86%	100%	100%	100%	100%
MaxPlaza	4T15	100%	85%	83%	83%	83%	100%	100%	100%	100%
Central Park-1º fase	1T16	60%	72%	73%	73%	72%	93%	93%	93%	94%
Supreme Central Parque	1T16	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%	100%	100%
Central Park-2º fase	2T16	60%	76%	76%	74%	73%	93%	93%	93%	94%
DOC Santana	2T16	100%	72%	53%	65%	65%	100%	100%	100%	100%
MaxPlaza-2º fase	2T16	100%	59%	59%	59%	59%	100%	100%	100%	100%
Supreme Higienópolis	3T16	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Reserva Bela Vista	4T16	60%	92%	89%	92%	86%	100%	100%	100%	100%
Reserva do Lago	4T16	60%	41%	41%	42%	48%	100%	100%	100%	100%
Vida Viva Horizonte - 2º fase	4T16	100%	94%	94%	93%	91%	100%	100%	100%	100%
Grand Park Lindóia - Fase 1	4T16	100%	82%	81%	81%	80%	98%	95%	94%	92%
Linked Teresópolis	3T17	100%	63%	64%	64%	65%	100%	100%	100%	100%
Domingos de Almeida	3T17	60%	85%	83%	84%	82%	100%	100%	100%	100%
Grand Park Lindóia - Fase 2	4T17	100%	76%	77%	75%	75%	98%	95%	94%	92%
GO 1092	4T17	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Península (Brilhante)	4T18	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%	100%	100%
Vida Viva Linked	1T18	100%	79%	78%	81%	79%	100%	100%	100%	100%
Pontal	3T18	100%	86%	85%	90%	90%	96%	94%	90%	82%
Praça do Sol	4T18	48%	79%	68%	68%	68%	99%	98%	98%	98%
Vívio Lindaíoa	4T18	100%	91%	90%	92%	88%	100%	100%	100%	100%
Artur 505	4T18	100%	100%	100%	100%	99%	99%	99%	99%	98%
Teena	1T19	100%	93%	93%	85%	88%	87%	85%	81%	75%
Pontal - 2º fase	1T19	100%	94%	80%	94%	97%	96%	94%	90%	82%
Central Park-3º fase	3T19	60%	1%	1%	1%	1%	93%	93%	93%	94%
High Garden	3T19	100%	98%	97%	96%	89%	98%	98%	96%	92%
Central Park Passo Fundo	4T19	35%	100%	99%	100%	100%	93%	93%	93%	93%
OPEN Canoas Centro - Fase 1	4T19	100%	100%	100%	100%	100%	86%	85%	82%	77%
Radisson Moinhos 1903	4T19	100%	95%	95%	87%	85%	98%	99%	93%	85%
CasaVista	4T19	100%	78%	61%	57%	57%	92%	88%	82%	77%
Sunset	1T20	50%	100%	100%	100%	99%	100%	100%	100%	100%
GO24	1T20	100%	93%	90%	92%	91%	98%	97%	91%	88%
Carlos Gomes Square - Fase 1	2T20	100%	82%	80%	80%	80%	76%	72%	68%	65%
OPEN Canoas Centro - Fase 2	4T19	100%	98%	99%	100%	98%	86%	85%	82%	77%
Carlos Gomes Square - Fase 2	3T20	100%	85%	83%	84%	84%	76%	72%	68%	65%
Supreme Altos do Central Parque	4T20	100%	88%	76%	83%	80%	87%	84%	79%	72%
Gran Park Lindaíoa - F3	1T21	100%	81%	76%	72%	60%	98%	95%	94%	92%
Go Rio Branco	1T21	100%	97%	85%	81%	81%	80%	74%	66%	59%
Casaviva	1T21	50%	100%	100%	100%	100%	95%	91%	88%	77%
Botanique Residence	1T21	100%	91%	91%	91%	90%	73%	69%	61%	54%
Seen Boa Vista	2T21	100%	73%	54%	61%	61%	67%	62%	55%	49%
Hillside	3T21	100%	85%	65%	71%	69%	65%	56%	48%	42%
Arte Country Club	3T21	82%	93%	81%	82%	79%	64%	57%	51%	46%
GO Cidade Baixa	4T21	100%	74%	77%	67%	60%	53%	46%	40%	35%
GO Carlos Gomes	4T21	100%	66%	55%	54%	48%	61%	53%	47%	44%
Nilo Square - Residencial	1T22	50%	48%	38%	36%	30%	26%	26%	26%	26%
Zen Concept Resort	1T22	35%	99%	70%	99%	99%	63%	59%	54%	52%
Open Protásio	1T22	100%	79%	62%	51%	37%	39%	33%	27%	24%
Nilo Square F2	2T22	50%	71%	61%	60%	0,49	26%	26%	26%	0,26
Open Canoas Centro - Fase 3	2T22	100%	91%	63%	38%	0,16	86%	85%	82%	0,77
Seen Menino Deus	3T22	100%	61%	44%	45%		47%	45%	45%	
Ther Garden - Residencial 1	3T22	25%	95%	42%	81%		67%	66%	64%	
The Garden - Residencial 2	4T22	25%	72%	31%			60%	60%		
Grand Park Moinhos - Fase 1	4T22	100%	82%	20%			28%	27%		
Arbo Village Park	4T22	33%	35%	17%			48%	38%		
Nilo Square Hotel	1T23	50%	98%				26%			
Grand Park Moinhos - Fase 2	1T23	100%	22%				28%			
Arte Cidade Nilo - Fase 1	1T23	100%	22%				29%			

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 31 de janeiro 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 suas controladas

Relatório sobre a Revisão de
Informações Trimestrais do
período de três meses findo em
31 de Março 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, referente ao trimestre findo em 31 de março de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três 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) – Demonstrações Intermediárias 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 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 CPC 21 (R1) e a IAS 34, aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - 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 415 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, as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, foram elaboradas de acordo com o CPC 21 (R1) e a 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, 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, individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da norma internacional IAS 34, aplicáveis 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 informações financeiras intermediárias, 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, 15 de maio 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.****BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE MARÇO DE 2023 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022**
(Em milhares de reais - R\$)

ATIVOS	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
CIRCULANTES					
Caixa e equivalentes de caixa	4	158	910	17.041	16.058
Títulos e valores mobiliários	5	139.378	146.357	351.103	336.366
Contas a receber	6	-	-	583.431	419.707
Imóveis a comercializar	7	37.213	35.111	931.880	1.038.295
Demais contas a receber		17.643	17.543	26.851	33.809
		<u>194.392</u>	<u>199.921</u>	<u>1.910.306</u>	<u>1.844.235</u>
NÃO CIRCULANTES					
Títulos e valores mobiliários	5	47.364	39.484	726	270
Contas a receber	6	-	-	282.245	331.612
Imóveis a comercializar	7	-	-	92.260	94.962
Adiantamentos para futuros investimentos	20.a	132.145	115.514	322	663
Partes relacionadas	20.a	135.906	124.911	178	236
Demais contas a receber		363	363	3.918	3.868
Investimentos	8.a	790.601	803.530	14.330	12.422
Direito de uso		1.215	1.896	3.113	4.118
Imobilizado		7.592	7.287	9.541	8.486
Intangível		211	237	222	249
		<u>1.115.397</u>	<u>1.093.222</u>	<u>406.855</u>	<u>456.886</u>
TOTAL DOS ATIVOS		<u><u>1.309.789</u></u>	<u><u>1.293.143</u></u>	<u><u>2.317.161</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.****BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE MARÇO DE 2023 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022**
(Em milhares de reais - R\$)

PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
CIRCULANTES					
Fornecedores		1.716	1.481	30.945	27.915
Contas a pagar por aquisição de imóveis	9	-	-	76.370	66.910
Empréstimos e financiamentos	10	-	-	33.162	46.358
Impostos e contribuições a recolher		639	476	6.408	8.232
Impostos e contribuições diferidos	13	-	-	14.816	13.022
Adiantamentos de clientes	11	1.138	1.085	253.738	343.114
Provisão para perdas em sociedades controladas	8.a	34.605	32.423	-	-
Dividendos Propostos		-	11.000	-	11.000
Provisões	12	8.056	6.209	61.946	67.587
Partes relacionadas	20.a	6.789	7.847	1.812	1.539
Demais contas a pagar		3.770	3.445	16.258	16.151
		<u>56.713</u>	<u>63.966</u>	<u>495.455</u>	<u>601.828</u>
NÃO CIRCULANTES					
Adiantamentos de clientes	11	-	-	232.869	169.379
Contas a pagar por aquisição de imóveis	9	-	-	74.417	72.730
Provisões	12	24.673	23.076	27.573	31.543
Empréstimos e financiamentos	10	-	-	152.633	118.641
Imposto de renda e contribuição social diferidos	13	-	-	13.443	11.787
		<u>24.673</u>	<u>23.076</u>	<u>500.935</u>	<u>404.080</u>
Total do passivo		<u>81.386</u>	<u>87.042</u>	<u>996.390</u>	<u>1.005.908</u>
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Capital social	14.a	1.109.029	1.109.029	1.109.029	1.109.029
Ações restritas e em tesouraria	14.b	(22.378)	(31.692)	(22.378)	(31.692)
Plano de opção de ações	14.c	11.129	8.946	11.129	8.946
Reservas de lucros	14.d.e.	74.323	63.518	74.323	63.518
Dividendos Adicionais Propostos	14.f	56.300	56.300	56.300	56.300
		<u>1.228.403</u>	<u>1.206.101</u>	<u>1.228.403</u>	<u>1.206.101</u>
Participação dos não controladores		-	-	92.368	89.112
Total do patrimônio líquido		<u>1.228.403</u>	<u>1.206.101</u>	<u>1.320.771</u>	<u>1.295.213</u>
TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>1.309.789</u>	<u>1.293.143</u>	<u>2.317.161</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.****DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2023 DE 2022**

(Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro por ação)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		01/01/2023	01/01/2022	01/01/2023	01/01/2022
		a	a	a	a
		31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
OPERAÇÕES					
Receita	15	2.621	1.761	298.968	206.995
Custo incorrido das vendas realizadas	16.a	(4.972)	(3.621)	(247.900)	(146.766)
LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO		(2.351)	(1.860)	51.068	60.229
DESPESAS OPERACIONAIS					
Comerciais	16.b	(10)	(15)	(15.388)	(16.084)
Gerais e administrativas	16.b	(10.324)	(8.154)	(12.188)	(8.495)
Remuneração da Administração	20.c	(3.910)	(2.703)	(3.910)	(2.703)
Provisões	12.e	(1.597)	(1.160)	(1.740)	(6.615)
Outras despesas operacionais, líquidas	18	(1.666)	(2.128)	(1.687)	(590)
		(17.507)	(14.160)	(34.913)	(34.487)
LUCRO (PREJUÍZO) OPERACIONAL		(19.858)	(16.020)	16.155	25.742
RESULTADO DAS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS					
Equivalência patrimonial	8	31.731	34.568	847	-
		31.731	34.568	847	-
RESULTADO FINANCEIRO					
Despesas financeiras	17	(102)	(7)	(680)	(685)
Receitas financeiras	17	8.348	3.642	17.176	18.629
		8.246	3.635	16.496	17.944
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		20.119	22.183	33.498	43.686
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL					
Imposto de renda e contribuição social - correntes	19	-	-	(4.784)	(2.883)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	19	-	-	(1.655)	(367)
LUCRO LÍQUIDO DAS OPERAÇÕES CONTINUADAS		20.119	22.183	27.059	40.436
LUCRO DOS PERÍODOS		20.119	22.183	27.059	40.436
LUCRO DOS PERÍODOS ATRIBUÍVEL A					
Acionistas				20.119	22.183
Participação dos não controladores				6.940	18.253
				27.059	40.436
LUCRO POR AÇÃO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS DA COMPANHIA DURANTE OS PERÍODOS - R\$					
Lucro básico por ação	14.f	0,100	0,110	0,100	0,110
Lucro diluído por ação	14.f	0,097	0,110	0,097	0,110

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

Notas Explicativas

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2023 E 2022

(Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro por ação)

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>01/01/2023</u>	<u>01/01/2022</u>	<u>01/01/2023</u>	<u>01/01/2022</u>
	a	a	a	a
	<u>31/03/2023</u>	<u>31/03/2022</u>	<u>31/03/2023</u>	<u>31/03/2022</u>
LUCRO LÍQUIDO DOS PERÍODOS	20.119	22.183	27.059	40.436
OUTROS RESULTADOS ABRANGENTES	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE DOS PERÍODOS	<u>20.119</u>	<u>22.183</u>	<u>27.059</u>	<u>40.436</u>
RESULTADO ABRANGENTE DOS PERÍODOS ATRIBUÍVEL A				
Acionistas			20.119	22.183
Participação dos não controladores			6.940	18.253
			<u>27.059</u>	<u>40.436</u>

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

Notas Explicativas

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2023 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

Nota	Atribuível aos acionistas da controladora										
	Ações restritas e em tesouraria			Reservas de lucros			Dividendos Adicionais Propostos	Total	Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido	
	Capital social	Ações em tesouraria	Opção de ações	Ajuste de Avaliação Patrimonial	Legal	Retenção de lucros					Lucros Acumulados
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 - Stock Option	14.c	-	-	8.946	-	-	-	-	8.946	-	8.946
Operações com não controladores:											
Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.875	3.875
Destinação de Lucros:											
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	84.378	-	84.378	41.215	125.593
Absorção da reserva legal	-	-	-	-	4.219	-	(4.219)	-	-	-	-
Antecipação de dividendos	14.d	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos mínimo estatutário	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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 - Stock Option	14.c	-	-	2.183	-	-	-	-	2.183	-	2.183
Cancelamento de ações restritas	-	9.314	-	-	-	(9.314)	-	-	-	-	-
Destinação de Lucros:											
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	20.119	-	20.119	6.940	27.059
Dividendos pagos	14.f	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.684)	(3.684)
SALDOS EM 31 DE MARÇO DE 2023	1.109.029	(22.378)	11.129	-	31.826	22.378	20.119	56.300	1.228.403	92.368	1.320.771

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

Notas Explicativas**MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.****DEMONSTRAÇÕES DO FLUXOS DE CAIXA PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2023 E 2022**

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2023 a 31/03/2023	01/01/2022 a 31/03/2022	01/01/2023 a 31/03/2023	01/01/2022 a 31/03/2022
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucros antes do imposto de renda e da contribuição social	20.119	22.183	33.498	43.686
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:				
Equivalência patrimonial	(31.731)	(34.568)	(847)	-
Depreciações e amortizações	819	705	1.067	970
Provisão para contingências, líquida	1.597	1.161	2.530	2.248
Provisão para garantias, líquida	-	-	1.080	2.672
Provisão para distratos, líquida	-	-	(15.602)	130
Provisão para participação nos resultados	1.847	2.465	2.381	2.514
Juros provisionados	-	-	5.698	701
Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:				
Contas a receber	-	-	(114.357)	(14.463)
Imóveis a comercializar	(2.102)	(381)	109.117	(44.584)
Demais contas a receber	(100)	(2.954)	6.908	(96)
Fornecedores	235	444	3.030	4.891
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	11.147	(7.730)
Adiantamentos de clientes	53	(500)	(25.886)	(26.889)
Demais passivos	(1.470)	(838)	3.916	1.587
Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações	(10.733)	(12.283)	23.680	(34.363)
Juros pagos	-	-	(9.514)	(666)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(6.439)	(3.249)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	(10.733)	(12.283)	7.727	(38.278)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Títulos e valores mobiliários	(901)	46.140	(15.193)	14.129
Aquisição (baixas) de bens do ativo imobilizado e intangível	(417)	(1.154)	(1.090)	(1.196)
Aumento/Redução dos investimentos	980	(150.011)	(1.061)	-
Dividendos Recebidos	50.003	10.220	-	-
Partes Relacionadas	-	107.810	-	(3.538)
Aumento (redução) de adiantamento para futuro aumento de capital em sociedades investidas	(16.631)	-	341	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	33.034	13.005	(17.003)	9.395
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
De terceiros:				
Ingresso de novos empréstimos e financiamentos	-	-	30.326	21.625
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures	-	-	(5.714)	(4.600)
	-	-	24.612	17.025
De acionistas/partes relacionadas:				
Ingresso (pagamento) de partes relacionadas, líquido	(12.053)	(258)	331	4.634
Dividendos Pagos	(11.000)	-	(11.000)	-
Movimentos de acionistas não controladores	-	-	(3.684)	-
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamento	(23.053)	(258)	10.259	21.659
(REDUÇÃO) AUMENTO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(752)	464	983	(7.224)
SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA				
No início do período	910	61	16.058	16.140
No final do período	109	525	17.041	8.916
(REDUÇÃO) AUMENTO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(752)	464	983	(7.224)

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

Notas Explicativas**MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.****DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2023 E 2022**

(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2023 a 31/03/2023	01/01/2022 a 31/03/2022	01/01/2023 a 31/03/2023	01/01/2022 a 31/03/2022
RECEITA				
Incorporação, revenda de imóveis e serviços	2.981	2.022	305.548	210.582
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS				
Custo	(4.972)	(3.621)	(247.900)	(146.766)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais	(4.880)	(5.558)	(20.360)	(18.517)
	<u>(9.852)</u>	<u>(9.179)</u>	<u>(268.260)</u>	<u>(165.283)</u>
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO BRUTO	<u>(6.871)</u>	<u>(7.157)</u>	<u>37.288</u>	<u>45.299</u>
RETENÇÕES				
Provisões (reversões)	(1.597)	(1.160)	(1.740)	(6.615)
Depreciações e amortizações	(819)	(705)	(1.067)	(970)
	<u>(2.416)</u>	<u>(1.865)</u>	<u>(2.807)</u>	<u>(7.585)</u>
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO PRODUZIDO PELA COMPANHIA	<u>(9.287)</u>	<u>(9.022)</u>	<u>34.481</u>	<u>37.714</u>
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA				
Resultado de equivalência patrimonial	31.731	34.568	847	-
Receitas financeiras - inclui variações monetárias	8.348	3.642	17.176	18.629
	<u>40.079</u>	<u>38.210</u>	<u>18.023</u>	<u>18.629</u>
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	<u>30.792</u>	<u>29.188</u>	<u>52.504</u>	<u>56.343</u>
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO				
Pessoal				
Salários	(4.971)	(3.750)	(5.627)	(4.417)
Participação dos empregados nos lucros	(4.068)	(2.466)	(4.788)	(3.630)
Benefícios	(831)	(841)	(952)	(941)
FGTS	(331)	-	(369)	-
Impostos, taxas e contribuições	(360)	(261)	(13.019)	(6.837)
Remuneração de Capitais de terceiros				
Juros	(28)	-	(35)	-
Aluguéis	(10)	321	(10)	604
Despesas financeiras - incluem variações monetárias	(74)	(7)	(645)	(685)
Remuneração de Capitais de Próprios				
Lucros retidos dos períodos	(20.119)	(22.184)	(20.119)	(18.253)
Participação dos não controladores	-	-	(6.940)	(22.184)
	<u>(30.792)</u>	<u>(29.188)</u>	<u>(52.504)</u>	<u>(56.343)</u>

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

Notas Explicativas

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA PERÍODO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2023.

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

1. INFORMAÇÕES GERAIS

A Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A., ("Companhia" ou "Controladora" ou "Grupo", quando em conjunto com as 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 e, a partir de 2020, o cargo de Diretor Presidente da Even.

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

2. RESUMO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

As principais 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 Comercio 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 "Internacional 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 15 de maio de 2023.

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.

No trimestre findo em 31 de março 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	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Caixa e contas correntes	56	910	1.826	11.274
Aplicações financeira (i)	102	-	4.289	4.784
Poupança (ii)	-	-	10.926	-
	<u>158</u>	<u>910</u>	<u>17.041</u>	<u>16.058</u>

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

Notas Explicativas

- (ii) Aplicação em Poupança, pré-requisito da Caixa Econômica Federal para o contrato de apoio à produção, na modalidade de crédito associativo, que será liberado na medida em que os adquirentes do empreendimento assinarem seus contratos de financiamento. Os recursos ainda não liberados ficam investidos em poupança, investimento de baixo risco, rentabilidade de 8,3% ao ano, podendo variar de acordo com o mercado, cerca de 0,74% ao mês.

5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	30/12/2022	31/03/2023	30/12/2022
Certificados de Depósito Bancário - CDB (i)	17.026	22.293	17.560	22.805
Fundos de investimento (ii)	-	-	317.550	297.930
Títulos do Tesouro Nacional (iii)	15.993	15.631	15.993	15.631
Fundos exclusivos (ii)	152.99	147.647	-	-
Outros Títulos e Valores mobiliários (iv)	726	270	726	270
	<u>186.742</u>	<u>185.841</u>	<u>351.829</u>	<u>336.636</u>
Circulante	139.378	146.357	351.103	336.366
Não Circulante	47.364	39.484	726	270

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

(ii) Fundo Melk Blue RF CP FI de renda fixa com crédito privado que possui liquidez diária e baixo risco de crédito. Sua carteira possui exposição em títulos públicos pós-fixados atrelados à Selic (cerca de 80%), e em títulos privados (cerca de 20% da carteira). A parcela de ativos de crédito privado é composta apenas por títulos emitidos por instituições financeiras de baixo risco de crédito (como Letras Financeiras de grandes bancos), havendo diversificação entre os emissores selecionados. O fundo não opera ativamente risco de mercado e não permite alavancagem. Em 31 de março de 2023, o fundo acumulou rentabilidade de 99,1% do CDI e, em 31 de dezembro de 2022, 102,61% do CDI.

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

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

A controladora e determinadas sociedades controladas aplicam parcela de seus recursos no Fundo Melk Blue RF CP FI, o qual também é apresentado de forma consolidada. A gestão do Fundo leva em consideração o fluxo de caixa das atividades da Companhia e dessas sociedades controladas para efetuar a seleção de suas aplicações, não havendo intenção de resgate em períodos inferior a 90 dias no momento em que são efetuadas, motivo pelo qual não foram classificadas na rubrica de caixa e equivalentes de caixa, adicionalmente às considerações feitas para cada tipo de título. Conseqüentemente, 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".

Notas Explicativas**6. CONTAS A RECEBER**

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Em repasse bancário	-	-	15.882	28.216
Financiamento próprio	-	-	125.596	120.116
Provisão para distratos	-	-	(3.807)	(11.750)
Empreendimentos concluídos:	-	-	137.671	136.582
Receita apropriada	-	-	2.398.555	2.142.568
Parcelas recebidas	-	-	(1.831.782)	(1.668.642)
Reclassificação para adiantamentos de clientes (Nota 11)	-	-	176.839	176.764
Contas a receber pela venda de imóveis	-	-	743.613	650.689
Provisão para distratos	-	-	(8.778)	(14.328)
Ajuste a valor presente	-	-	(13.392)	(11.376)
Empreendimentos em construção:	-	-	721.443	624.986
Provisão para créditos de liquidação duvidosa e IFRS 9	-	-	(54.948)	(61.656)
Contas a receber pela venda de imóveis	-	-	804.165	699.912
Outras contas a receber	-	-	61.511	51.408
Contas a receber apropriadas	-	-	865.676	751.319
Circulante	-	-	583.431	419.707
Não circulante	-	-	282.245	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 6,09% (5,95% em 31 de dezembro 2022)

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Vencidas	-	-	111.076	58.918
A vencer:				
2023	-	-	427.776	489.654
2024	-	-	465.607	398.820
2025	-	-	295.271	214.223
2026	-	-	111.551	43.501
2026 em diante	-	-	150.068	130.207
	-	-	1.561.349	1.335.323
Contas a receber apropriado	-	-	708.251	622.258
Contas a receber a apropriar	-	-	853.098	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.

Notas Explicativas

Os valores referentes a "Receita apropriada" e "Parcelas recebidas", anteriormente demonstradas, consideram as operações de terrenos obtidos em permuta por unidades imobiliárias dos empreendimentos.

A análise do saldo contábil vencido de contas a receber de clientes está apresentada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Vencidas:				
Até três meses	-	-	5.796	6.960
De três a seis meses	-	-	2.458	2.018
Acima de seis meses	-	-	5.914	18.145
Imóveis concluídos	-	-	14.167	27.122
Vencidas:				
Até três meses	-	-	88.367	21.431
De três a seis meses	-	-	2.662	3.021
Acima de seis meses	-	-	5.879	7.343
Imóveis em construção	-	-	96.909	31.796
	-	-	111.076	58.918

7. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

Representado pelos terrenos para futuras incorporações e pelos custos incorridos das unidades imobiliárias a comercializar (imóveis prontos e em construção) como demonstrado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Adiantamentos para aquisição de terrenos	-	-	-	-
Adiantamento a fornecedores	-	-	8.974	10.229
Terrenos	37.213	35.111	321.009	349.684
Imóveis em construção (i)	-	-	463.986	549.553
Imóveis concluídos (i)	-	-	197.295	184.933
Imóveis para revenda (ii)	-	-	42.485	48.467
	37.213	35.111	1.033.749	1.142.866
Provisão para ajuste de valor de mercado			(9.609)	(9.609)
	37.213	35.111	1.024.140	1.133.257
Circulante	37.213	35.111	931.880	1.038.295
Não circulante	-	-	92.260	94.962

(i) Em 31 de março de 2023, os saldos de imóveis em construção e concluídos incluem o valor estimado das unidades a serem distratadas, no total de R\$66.426 (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 19 empreendimentos em construção em 2023 (24 empreendimentos em 2022) e 33 terrenos em estoques para futuros empreendimentos em 2023 (30 terrenos em 2022).

Notas Explicativas

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:

	31/03/2023	Consolidado 31/12/2022
Saldo nos estoques no início do período	21.376	22.384
Encargos financeiros incorridos no período	5.353	9.126
Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas	(5.698)	(10.134)
Saldo nos estoques no fim do período	<u>21.031</u>	<u>21.376</u>

8. INVESTIMENTOS

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Em sociedades controladas	780.896	795.824	-	-
Em sociedades não controladas	9.704	7.706	14.330	12.422
	<u>790.601</u>	<u>803.530</u>	<u>14.330</u>	<u>12.422</u>
Provisão para perdas em sociedades controladas	(34.605)	(32.423)	-	-
	<u>(34.605)</u>	<u>(32.423)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total Investimentos	<u>755.996</u>	<u>771.107</u>	<u>14.330</u>	<u>12.422</u>

a) A movimentação dos investimentos da controladora em sociedades controladas e não controladas pode ser assim apresentada:

	Sociedades controladas	Sociedades não controladas	Provisão para perdas em sociedades controladas
Saldo em 31/12/2021	<u>795.824</u>	<u>7.706</u>	<u>(32.423)</u>
Subscrição (Redução de Capital)	126.201	-	-
Aquisição/Baixa de participação societária	16.504	7.468	-
Lucros recebidos	(221.867)	-	-
Equivalência patrimonial	127.289	238	-
Reclassificação	17.193	-	(17.193)
Saldo em 31/12/2022	<u>795.824</u>	<u>7.706</u>	<u>(32.423)</u>
Subscrição (Redução de Capital)	2.100	-	-
Aquisição/Baixa de participação societária	-	1.061	-
Lucros recebidos	(50.003)	-	-
Equivalência patrimonial	30.794	937	-
Reclassificação	2.182	-	(2.182)
Saldo em 31/03/2023	<u>780.896</u>	<u>9.704</u>	<u>(34.605)</u>

Notas Explicativas

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	<u> </u>	<u>4.584</u>	<u>4.584</u>
Subscrição (Redução de Capital)	-	-	-
Aquisição/Baixa de participação societária	7.468	933	8.402
Lucros recebidos	-	-	-
Equivalência patrimonial	238	(802)	(564)
Reclassificação	-	-	-
Saldo em 31/12/2022	<u>7.706</u>	<u>4.715</u>	<u>12.422</u>
Subscrição (Redução de Capital)	-	-	-
Aquisição/Baixa de participação societária	1.061	-	1.061
Lucros recebidos	-	-	-
Equivalência patrimonial	937	(90)	847
Reclassificação	-	-	-
Saldo em 31/03/2023	<u>9.704</u>	<u>4.626</u>	<u>14.330</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 realizável a longo prazo.

9. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

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

	31/03/2023	Consolidado 31/12/2022
Contas a pagar em moeda corrente, sujeitas a:		
Variação do INCC - permuta financeira	63.569	66.503
Variação do INCC	<u>87.218</u>	<u>73.137</u>
	<u>150.788</u>	<u>139.640</u>
Circulante	76.370	66.910
Não circulante	74.417	72.730

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.

Notas Explicativas

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

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Saldo Inicial	139.640	91.719
Aquisições ocorridas	5.626	171.465
Atualização do principal	8.132	2.303
Pagamento do principal	(2.610)	(137.590)
Saldo final	150.788	139.640

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

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
2023	52.040	66.910
2024	44.966	32.163
2025	28.516	40.567
2026	10.773	-
2027 em diante	14.493	-
	150.788	139.640

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	Consolidado	
	31/03/2023	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)	184.991	163.664
IPCA+12% ao ano (desconto de recebíveis)	804	1.335
	185.795	164.999
Circulante	33.162	46.358
Não circulante	152.633	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 à venda concluídos e em construção (Nota 7) no montante de R\$251.559 (R\$326.750 em 31 de dezembro de 2022).

Notas ExplicativasMovimentação dos empréstimos e financiamentos

	<u>31/03/2023</u>	<u>Consolidado</u> <u>31/12/2022</u>
Saldo inicial	164.999	12.434
Captações	30.326	175.726
Juros	5.353	10.134
Pagamento de principal	(5.714)	(23.266)
Pagamento de juros	(9.169)	(10.029)
Saldo final	<u>185.795</u>	<u>164.999</u>

Composição por ano de vencimento:

	<u>31/03/2023</u>	<u>Consolidado</u> <u>31/12/2022</u>
2023	32.358	46.358
2024	90.326	78.721
2025 em diante	63.110	39.920
	<u>185.795</u>	<u>164.999</u>

11. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

Os adiantamentos de clientes estão assim demonstrados:

	<u>31/03/2023</u>	<u>Consolidado</u> <u>31/12/2022</u>
Contratos de permuta	764.897	816.761
Receita apropriada	(471.011)	(486.792)
Permutas a apropriar (**)	<u>293.886</u>	<u>329.969</u>
Valores recebidos por adiantamento de Clientes (*)	176.839	176.764
incorporação ainda não ocorreu e demais antecipações	15.882	5.760
	<u>486.607</u>	<u>512.493</u>
Circulante	253.738	343.114
Não circulante	232.869	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

	Garantias	Participação nos resultados e bônus	Riscos trabalhista, cíveis e tributários	Provisão Descoberto	Total
	(a)	(b)	(c)	(d)	
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	-	1847	6.260	-	8.107
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(4.663)	-	(4.663)
Em 31 de março de 2023	-	8.057	24.672	-	32.729
Circulante					8.056
Não circulante					24.673

	Garantias	Participação nos resultados e bônus	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)	20.864	1.059	30.046
Pagamento de provisão para garantias judiciais	(4.919)	-	-	-	(4.919)
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(12.446)	-	(12.446)
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	2.776	2.381	8.021	(15.602)	(2.424)
Pagamento de provisão para garantias judiciais	(1.696)	-	-	-	(1.696)
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(5.491)	-	(5.491)
Em 31 de março de 2023	32.611	8.882	28.209	19.817	89.519
Circulante					61.946
Não circulante					27.573

a) Garantias

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

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

Notas Explicativas

b) Participações nos resultados e bônus

O programa de participação nos resultados foi aprovado em maio de 2021 e está fundamentado em metas individuais e do Grupo. O encargo está apresentado na nota explicativa nº 20.e).

c) Riscos trabalhistas, tributários e cíveis

Certas controladas figuram como polo passivo, de forma direta ou indireta, em reclamações trabalhistas, as quais a Administração da Companhia, conforme corroborado pelos assessores jurídicos, classifica como perda provável o montante de R\$7.936 (R\$5.674 em 31 de dezembro de 2022) e possível o montante de R\$6.568 (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\$11.975 (R\$11.418 em 31 de dezembro de 2022) e possíveis de R\$19.003 (R\$18.463 em 31 de dezembro de 2022).

Provisão para outros riscos de outros desembolsos considerados prováveis monta R\$8.298 (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\$19.816 (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:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Contas a receber (Nota 6)	(12.585)	(26.078)
PCLD - IFRS 9	(54.948)	(61.656)
Imóveis a comercializar (Nota 7)	66.426	95.949
Constituição de contas a pagar/provisão para distratos	(19.816)	(35.418)
Efeito líquido	<u>(20.923)</u>	<u>(27.203)</u>

Notas Explicativas

e) Efeito das provisões no resultado

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2023	01/03/2022	01/01/2023	01/03/2022
	a	a	a	a
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Provisão de Distrato:				
- Na receita	-	-	16.008	3.237
- No custo	-	-	(10.875)	(3.669)
	-	-	5.133	(432)
Provisão de Distrato:				
-Na despesa*	-	-	1.148	(3.367)
	-	-	6.281	(3.799)
Contingência Trabalhista e Cíveis	(1.597)	(1.160)	(8.021)	(3.248)
	(1.597)	(1.160)	(1.740)	(7.047)

*A provisão para distratos constituída no momento do reconhecimento da receita está refletida no Lucro bruto, sendo reconhecida nas despesas operacionais apenas a parcela correspondente ao IFRS 9 (PCLD), a qual é revertida por ocasião em que 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	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Créditos de prejuízos fiscais	99.997	88.382	131.406	112.468
Despesas temporariamente não dedutíveis	(30.581)	(24.448)	(31.954)	(22.552)
Prejuízo fiscal	69.416	63.934	99.452	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\$ 699.534 (31 de dezembro de 2022: R\$ 619.558), sobre os quais aplica-se alíquota que varia entre 1,92% e 3,08%.

Notas Explicativas

Apropriação do RET de acordo com o período de competência

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Em 1º de Janeiro	11.787	11.032
Despesa (receita) no resultado	1.656	755
No fim do período	<u>13.443</u>	<u>11.787</u>

A tributação da diferença entre o lucro auferido pelo regime de caixa e aquele apurado de acordo com o regime de competência ocorre em sintonia com a expectativa de realização das contas a receber, como apresentado a seguir:

Expectativa de realização

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Nos próximos 12 (doze) meses	6.330	3.833
Em períodos subsequentes	7.113	7.954
	<u>13.443</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 tem tesouraria

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

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

Em 28 de março de 2023 cancelamos 1.700.000 ações ao preço médio de R\$5,48 por ação totalizando R\$9.313. O montante em tesouraria em 31 de março de 2023 é R\$ 22.378 (4.084.900 ações).

c) Plano de opção de ações

Os planos de opções ativos em 31 de março de 2023 estão demonstrados a seguir:

Plano	Total de ações Outorgadas	Total de ações corrigidas por dividendos	Fair Value	Apropriado até 31/03/2023	A apropriar em 31/03/2023
ILP 2022	468.723	530.495	4,75	2.522	-
ILP 2023	1.014.231	1.147.892	5,05	4.410	1.382
ILP 2024	1.209.440	1.274.668	5,76	3.079	4.261
ILP 2025	2.729.435	2.729.435	4,91	1.118	12.295
	<u>5.421.829</u>	<u>5.682.490</u>		<u>11.129</u>	<u>17.938</u>

1

Fair Value médio

Notas Explicativas

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 2022 corresponde atualmente a 530.495 opções *outstanding* com um *fair value* de R\$4,75 por opção (cálculo BlackScholes), que deverão ser transferidas aos beneficiários após a apuração dos resultados do exercício social findo em 31/12/2022.
- ii. Remuneração de longo prazo com exercício em 2023 corresponde atualmente a 1.147.892 opções *outstanding* com um *fair value* de R\$5,05 por opção (cálculo BlackScholes), que deverão ser transferidas aos beneficiários após a apuração dos resultados do exercício social a findar-se em 31/12/2023.
- iii. Remuneração de longo prazo com exercício em 2024 corresponde atualmente a 1.274.668 opções *outstanding* com um *fair value* de R\$5,76 por opção (cálculo BlackScholes), que deverão ser transferidas aos beneficiários após a apuração dos resultados do exercício social a findar-se em 31/12/2024.
- iv. Remuneração de longo prazo com exercício em 2025 corresponde atualmente a 2.729.435 opções *outstanding* com um *fair value* de R\$4,91 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 31 de março de 2023 totaliza R\$13.038 sendo R\$11.129 (R\$6.981 referente a administração e R\$4.148 referente aos colaboradores) optantes por recebimento em ações e R\$1.909 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".

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\$78.678, dos quais R\$22.378 está sendo mantida com o objetivo de cobertura das ações em tesouraria adquiridas, citadas no item (b).

Notas Explicativas

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, a ser pago até 31 de dezembro de 2023, no valor de R\$56.300.

g) Lucro por ação

I. Básico

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

	01/01/2023 a 31/03/2023	01/01/2022 a 31/03/2022
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas, deduzida das ações em tesouraria (milhares):	202.184	202.184
Resultado do período:		
Das operações	20.119	22.183
Resultado atribuível aos acionistas da Companhia	20.119	22.183
Resultado básico por ação		
Das operações	0,100	0,110
Resultado atribuível aos acionistas da Companhia	0,100	0,110

II. Diluído

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

Notas Explicativas

	01/01/2023 a 31/03/2023	01/01/2022 a 31/03/2022
Lucro (Prejuízo) atribuível aos acionistas da Companhia	20.119	22.183
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas em poder dos acionistas (milhares)	207.867	202.184
Preço médio de mercado da ação ordinária no ano	3,76	3,83
Lucro diluído por ação	0,097	0,110

*As Quantidades médias ponderadas de ações ordinárias foram adicionadas os valores de stock option, conforme mencionada na NE 14c, 5.682.490.

15. RECEITA

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

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2023 a 31/03/2023	01/01/2022 a 31/03/2022	01/01/2023 a 31/03/2023	01/01/2022 a 31/03/2022
Receita bruta operacional:				
Incorporação e revenda de imóveis	-	-	287.357	197.659
Prestação de serviços	2.981	2.022	2.182	2.135
Provisão para distratos	-	-	16.008	10.788
Deduções da receita bruta	(360)	(261)	(6.579)	(3.587)
Receita líquida operacional	<u>2.621</u>	<u>1.761</u>	<u>298.968</u>	<u>206.995</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	
	01/01/2023 a 31/03/2023	01/01/2022 a 31/03/2022	01/01/2023 a 31/03/2023	01/01/2022 a 31/03/2022
Terrenos	-	-	(128.260)	(76.799)
Obra	-	-	(86.665)	(51.893)
Incorporação	-	-	(10.850)	(6.497)
Manutenção em garantia	-	-	(1.714)	(1.026)
Gerenciamento de obras	(4.972)	(3.621)	(3.838)	(2.298)
Despesa financeira incorrida (Nota 7)	-	-	(5.698)	(701)
	<u>(4.972)</u>	<u>(3.621)</u>	<u>(237.025)</u>	<u>(139.215)</u>
Provisão para distratos	-	-	(10.875)	(7.551)
	<u>(4.972)</u>	<u>(3.621)</u>	<u>(247.900)</u>	<u>(146.766)</u>

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

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2023	01/01/2022	01/01/2023	01/01/2022
	a	a	a	a
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Benefícios a empregados (c)	(4.704)	(4.591)	(5.592)	(5.358)
Remuneração dos administradores (Nota 20.d)	(3.910)	(2.703)	(3.910)	(2.703)
Consultorias	(1.815)	(850)	(2.182)	(250)
Viagens e deslocamentos	(238)	(163)	(244)	(178)
Consumos diversos	(1.725)	(1.506)	(2.066)	(1.616)
Bônus	(1.842)	(1.044)	(2.104)	(1.093)
Despesas com Vendas	(10)	(15)	(14.829)	(16.084)
Despesas com estandes de venda	-	-	(559)	-
	<u>(14.244)</u>	<u>(10.872)</u>	<u>(31.486)</u>	<u>(27.282)</u>
Despesas com vendas	(10)	(15)	(15.388)	(16.084)
Despesas gerais e administrativas	(10.324)	(8.154)	(12.188)	(8.495)
Remuneração dos Administradores	(3.910)	(2.703)	(3.910)	(2.703)
	<u>(14.244)</u>	<u>(10.872)</u>	<u>(31.486)</u>	<u>(27.282)</u>

c) Benefícios a empregados:

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2023	01/01/2022	01/01/2023	01/01/2022
	a	a	a	a
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Salários	(3.256)	(3.263)	(3.911)	(3.828)
Encargos	(574)	(487)	(685)	(589)
Outros benefícios	(874)	(841)	(996)	(941)
	<u>(4.704)</u>	<u>(4.591)</u>	<u>(5.592)</u>	<u>(5.358)</u>

17. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2023	01/01/2022	01/01/2023	01/01/2022
	a	a	a	a
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Despesas Financeiras				
Juros	(28)	(4)	(35)	(35)
Descontos Concedidos	-	-	(345)	(373)
Despesas Bancárias, comissão e fiança	(74)	(3)	(300)	(277)
	<u>(102)</u>	<u>(7)</u>	<u>(680)</u>	<u>(685)</u>
Receitas financeiras				
Rendimentos de Aplicações Financeiras	3.919	3.642	10.441	9.059
Atualização monetária de contas a receber	-	-	6.271	9.334
Outras Receitas Financeiras	253	-	464	236
Receitas de Mútuo	4.177	-	-	-
	<u>8.348</u>	<u>3.642</u>	<u>17.176</u>	<u>18.629</u>
Resultado financeiro	<u>8.246</u>	<u>3.635</u>	<u>16.496</u>	<u>17.944</u>

18. OUTRAS DESPESAS LÍQUIDAS

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2023	01/01/2022	01/01/2023	01/01/2022
	a	a	a	a
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Despesas manutenção de obras	(1.631)	(1.592)	-	-
Outras Receitas e Despesas Operacionais	(35)	(536)	(1.687)	(590)
	<u>(1.666)</u>	<u>(2.128)</u>	<u>(1.687)</u>	<u>(590)</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	
	01/01/2023 a 31/03/2023	01/01/2022 a 31/03/2022	01/01/2023 a 31/03/2023	01/01/2022 a 31/03/2022
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	20.119	22.183	33.498	43.686
Alíquota - 34%	(6.840)	(7.542)	(11.389)	(14.853)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	10.789	11.753	288	-
Efeito sobre adições	(543)	(394)	(574)	(2.249)
Efeito no resultado de controladas entre a tributação pelo Lucro Real e a tributação pelo lucro presumido/ Regime Especial de Tributação	-	-	8.641	17.669
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais (a)	(3.406)	(3.817)	(3.406)	(3.817)
	-	-	(6.439)	(3.250)
Despesa de imposto de renda e contribuição social - corrente	-	-	(4.784)	(2.883)
Despesa de imposto de renda e contribuição social - diferido	-	-	(1.655)	(367)
Total	-	-	(6.439)	(3.250)

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

20. PARTES RELACIONADAS

a) Saldos

Ativo

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Adiantamento para futuro investimento				
Sociedades controladas	131.823	114.851	-	-
Sociedades controladas em conjunto	322	663	322	663
	132.145	115.514	322	663
Mútuos com parte relacionadas (i)				
Sociedades controladas	125.926	116.947	-	-
	125.926	116.947	-	-
Débitos com Redução de Capital				
Sociedades controladas	9.980	6.450	-	-
	9.980	6.450	-	-
Outras partes relacionadas	-	1.514	178	236
Não Circulante:				
Partes relacionadas	268.051	240.425	500	899

Notas Explicativas

Passivo

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2023	31/03/2023	31/03/2023
Aluguéis a pagar	884	1.167	884	1.167
Mútuos com parte relacionadas				
Sociedades controladas	5.905	6.680	929	372
Circulante:				
Partes relacionadas	6.789	7.847	1.812	1.539

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.

Notas Explicativas

b) Transações com partes relacionadas

Transações efetivadas em períodos anteriores, com saldos em aberto

Data da transação	Duração	Taxa de juros ou correção	Empresa	Conta no Balanço Patrimonial	Valor da transação	31/03/2023	31/12/2022
<u>Desenvolvimento de empreendimento imobiliário – participação no VGV</u>							
06/03/2018	Até 1 ano após a habite-se	INCC	Melnick Even Aurora	Contas a pagar por aquisição de imóveis	33.867	2.137	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	30.979	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	62.027	62.027
<u>Data da transação</u>	<u>Duração</u>		<u>Empresa</u>	<u>Classificação contábil</u>		<u>31/03/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<u>Prestações de serviços</u>							
Arquitetura	Indeterminado		SPEs	Custo dos imóveis vendidos		283	445
<u>Aluguel da sede</u>							
-	Indeterminado		Melnick Desenvolvimento	Direito de uso		-	72
<u>Compra de Apartamento</u>							
-	Concluído		Melnick Even Crux	Receita de vendas		-	16

Notas Explicativas

c) Remuneração da administração

O pessoal-chave da Administração inclui os Conselheiros e Diretores. Na 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 período findo em 31 de março de 2023.

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

	Controladora e Consolidado	
	01/01/2023	01/01/2022
	a	a
	31/03/2023	31/03/2022
Salários	1.722	1.281
Salários	1.702	1.267
Benefícios	20	14
Bônus	2.187	1.422
Incentivos a curto prazo	778	699
Incentivos a longo prazo (*)	1.409	723
	<u>3.910</u>	<u>2.703</u>

(*) a despesa de ILP corresponde ao Plano de Opção de Ações (Nota 14.c), de R\$ 1.409 distribuído em R\$ 1.360 corresponde a parcela conversível em ações e R\$ 49 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 Comercio 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	31.554	90.326	63.110
Desconto de recebíveis	804	-	-

Notas Explicativas

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

Dados consolidados - Operações	Risco	Cenário					
		I	II	III	III	II	I
		Alta 10%	Alta 25%	Alta 50%	Queda 50%	Queda 25%	Queda 10%
Aplicações financeiras	Alta/queda do CDI	4.845	12.113	72.675	(24.225)	(12.113)	(4.845)
Empréstimo e financiamentos	Alta/queda do CDI	(2.525)	(6.313)	(12.626)	12.626	6.313	2.525
Parte Relacionada ativa	Alta/queda do CDI	0	1	6	(2)	(1)	(0)
Parte Relacionada passiva	Alta/queda do CDI	(4)	(10)	(20)	20	10	4
Efeitos Líquidos da variação do CDI		2.316	5.791	60.036	(11.582)	(5.791)	(2.316)
Empréstimo e financiamentos	Alta/queda da TR	-	-	-	-	-	-
Efeitos Líquidos da variação da TR		-	-	-	-	-	-
Contas a Receber	Alta/queda do INCC	5.933	14.833	29.666	(29.666)	(14.833)	(5.933)
Obrigação por compra de imóveis	Alta/queda do INCC	(1.229)	(3.072)	(6.145)	6.145	3.072	1.229
Efeitos Líquidos da variação do INCC		4.704	11.761	23.522	(23.522)	(11.761)	(4.704)
Contas a Receber	Alta/queda do IPCA	640	1.601	3.201	(3.201)	(1.601)	(640)
Contas a Receber	Alta/queda do IGP-M	-	-	-	-	-	-
Obrigação por compra de imóveis	Alta/queda do IGP-M	-	-	-	-	-	-
Empréstimo e financiamentos	Alta/queda do IGP-M/IPCA	(0)	(0)	(1)	1	0	0
Efeitos Líquidos da variação do IGP-M/IPCA		640	1.600	3.201	(3.201)	(1.600)	(640)

Notas Explicativas

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 Comercio 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 31 de março de 2023, pode ser assim sumariada:

	31/03/2023	Consolidado 31/12/2022
Total dos empréstimos	185.795	164.999
(-) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	(368.870)	(352.694)
Caixa líquido	<u>(183.075)</u>	<u>(187.695)</u>

23. COMPROMISSOS

a) Compromissos de incorporação imobiliária

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

Nenhum empreendimento em construção está sob cláusula resolutiva.

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

	31/03/2023	31/12/2022
Vendas a apropriar (a)	843.503	715.933
Permuta por terrenos a apropriar	158.837	179.912
Contratos de vendas a apropriar (b)	1.002.340	895.845
Impostos	(17.544)	(14.891)
Receita de vendas a apropriar	984.796	880.954
Custo orçado a incorrer das unidades vendidas	(666.819)	(620.166)
Resultado a apropriar	<u>317.977</u>	<u>260.788</u>

(i) Sujeita aos efeitos de ajuste a valor presente por ocasião de sua apropriação.

b) Compromissos com a aquisição de terrenos

Compromissos foram assumidos pela Companhia para a compra de terrenos, cujo registro contábil ainda não foi efetuado em virtude de pendências a serem solucionadas pelos vendedores para que a escritura definitiva e a correspondente transferência da propriedade para a Companhia, suas controladas ou seus parceiros sejam efetivadas.

Referidos compromissos totalizam R\$1.197.820 (R\$1.101.197 em 31 de dezembro de 2022), dos quais R\$637.945 (R\$615.539 em 31 de dezembro de 2022), se referem a permutas por unidades imobiliárias a serem construídas e R\$494.531 (R\$471.699 em 31 de dezembro de 2022) se referem à participação no recebimento da comercialização dos respectivos empreendimentos.

Notas Explicativas

24. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO DE NEGÓCIOS

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

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

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

Período findo em 31 de março de 2023	Incorporação	Urbanização	Total
Receita bruta operacional	297.184	16.349	313.533
Deduções da receita bruta	(14.087)	(478)	(14.565)
Receita líquida operacional	283.097	15.871	298.968
Custo incorrido das vendas realizadas	(227.494)	(20.406)	(247.900)
Lucro bruto	55.603	(4.535)	51.068
Despesas Comerciais	(14.528)	(860)	(15.388)
Lucro bruto, líquido de despesas comerciais	41.075	(5.395)	35.679

Período findo em 31 de março de 2022	Incorporação	Urbanização	Total
Receita bruta operacional	139.167	76.857	216.024
Deduções da receita bruta	(7.781)	(1.248)	(9.029)
Receita líquida operacional	131.386	75.609	206.995
Custo incorrido das vendas realizadas	(97.074)	(49.693)	(146.766)
Lucro bruto	34.312	25.916	60.229
Despesas Comerciais	(15.012)	(1.072)	(16.084)
Lucro bruto líquido de despesas comerciais	19.300	24.844	44.145

A seguir, a conciliação do lucro bruto da atividade de incorporação imobiliária ajustado pelas despesas comerciais, com o lucro líquido dos períodos findos em 31 de março de 2023 e de 2022:

	Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022
Lucro bruto das operações continuadas líquido das despesas comerciais e administrativas	35.680	44.145
Despesas administrativas	(16.098)	(11.198)
Resultado financeiro, líquidas	16.496	17.944
Provisões e outras despesas, líquidas	(2.580)	(7.205)
Imposto de renda e contribuição social	(6.439)	(3.250)
Lucro das operações continuadas	27.059	40.436

Notas Explicativas

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

	<u>31/03/2023</u>	<u>Consolidado 31/12/2022</u>
Caixa disponível	139.536	147.267
Segmento Incorporação	1.823.111	1.785.247
Segmento Urbanização	<u>354.514</u>	<u>368.607</u>
Ativo total, conforme balanço patrimonial	2.317.161	2.301.121

	<u>31/03/2023</u>	<u>Consolidado 31/12/2022</u>
Segmento Incorporação	809.093	823.440
Segmento Urbanização	<u>187.297</u>	<u>182.468</u>
Passivo total, conforme balanço patrimonial	996.390	1.005.908

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, referente ao trimestre findo em 31 de março de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três 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) – Demonstrações Intermediárias 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 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 CPC 21 (R1) e a IAS 34, aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa nº 2, as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, foram elaboradas de acordo com o CPC 21 (R1) e a 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, 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, individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da norma internacional IAS 34, aplicáveis 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 informações financeiras intermediárias, 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, 15 de maio 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

O Estatuto Social da Companhia prevê um Conselho Fiscal de caráter não permanente, eleito unicamente a pedido dos acionistas da Companhia em Assembleia Geral Ordinária. Para o exercício findo em 31 de março de 2023 o Conselho Fiscal não foi instalado. Não obstante, a Companhia constituiu em 30 de julho de 2020 o Comitê de Auditoria, com competência para supervisionar a qualidade e integridade dos relatórios financeiros, avaliar as informações trimestrais, demonstrações intermediárias e demonstrações financeiras, a aderência às normas legais, estatutárias e regulatórias, a adequação dos processos relativos à gestão de riscos e as atividades dos auditores independentes, dentre outras atribuições.

Porto Alegre, 15 de maio de 2023

José Carlos Wollenweber Filho
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 exercício findo em 31 de março de 2023 da Melnick Desenvolvimento Imobiliários S.A.

Porto Alegre, 15 de maio de 2023

José Carlos Wollenweber Filho
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 exercício findo em 31 de março de 2023 da Melnick Desenvolvimento Imobiliários S.A..

Porto Alegre, 15 de maio de 2023

José Carlos Wollenweber Filho
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores