

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 - 01/01/2022 à 30/06/2022	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2021 à 30/06/2021	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 - 01/01/2022 à 30/06/2022	15
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2021 à 30/06/2021	16
--------------------------------	----

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

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

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

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	82
--	----

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	84
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	85
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	86
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/06/2022
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	207.969.341
Preferenciais	0
Total	207.969.341
Em Tesouraria	
Ordinárias	5.784.900
Preferenciais	0
Total	5.784.900

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
1	Ativo Total	1.244.907	1.207.391
1.01	Ativo Circulante	188.213	241.651
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	125	61
1.01.02	Aplicações Financeiras	147.106	188.530
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	147.106	188.530
1.01.02.01.03	Títulos e valores mobiliários	147.106	188.530
1.01.03	Contas a Receber	5.668	3.346
1.01.03.01	Clientes	122	0
1.01.03.01.01	Contas a receber	122	0
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	5.546	3.346
1.01.04	Estoques	35.314	49.714
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	35.314	49.714
1.02	Ativo Não Circulante	1.056.694	965.740
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	139.247	225.501
1.02.01.04	Contas a Receber	45.149	198.704
1.02.01.04.03	Adiantamentos para futuros investimentos	44.786	198.355
1.02.01.04.04	Outras contas a receber	363	349
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	94.098	26.797
1.02.01.09.05	Partes relacionadas	94.098	26.797
1.02.02	Investimentos	907.594	730.504
1.02.02.01	Participações Societárias	907.594	730.504
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	907.594	730.504
1.02.03	Imobilizado	9.743	9.593
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	7.646	6.854
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	2.097	2.739
1.02.04	Intangível	110	142
1.02.04.01	Intangíveis	110	142
1.02.04.01.02	Intangíveis	110	142

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2	Passivo Total	1.244.907	1.207.391
2.01	Passivo Circulante	44.248	35.511
2.01.02	Fornecedores	4.352	1.934
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	4.352	1.934
2.01.03	Obrigações Fiscais	218	3.417
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	218	3.417
2.01.03.01.02	Impostos e contribuições correntes	218	3.417
2.01.05	Outras Obrigações	6.549	3.049
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	1.660	2.104
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	1.660	2.104
2.01.05.02	Outros	4.889	945
2.01.05.02.05	Outras contas a pagar	4.587	445
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	302	500
2.01.06	Provisões	12.044	11.881
2.01.06.02	Outras Provisões	12.044	11.881
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	12.044	11.881
2.01.07	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda e Descontinuados	21.085	15.230
2.01.07.02	Passivos sobre Ativos de Operações Descontinuadas	21.085	15.230
2.01.07.02.01	Provisão para perdas em sociedades controladas	21.085	15.230
2.02	Passivo Não Circulante	18.307	16.880
2.02.04	Provisões	18.307	16.880
2.02.04.02	Outras Provisões	18.307	16.880
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	18.307	16.880
2.03	Patrimônio Líquido	1.182.352	1.155.000
2.03.01	Capital Social Realizado	1.109.029	1.109.029
2.03.02	Reservas de Capital	-31.692	-31.692
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-31.692	-31.692
2.03.04	Reservas de Lucros	105.015	77.663
2.03.04.01	Reserva Legal	105.015	77.663

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/06/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2021 à 30/06/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/06/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	2.403	4.163	1.699	3.169
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-5.106	-8.728	-1.914	-4.617
3.03	Resultado Bruto	-2.703	-4.565	-215	-1.448
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	22.548	42.958	10.278	24.479
3.04.01	Despesas com Vendas	0	-15	0	0
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-13.988	-24.844	-11.262	-19.855
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	-282	-1.442	-1.422	-2.560
3.04.03.01	Provisões	-282	-1.442	-1.422	-2.560
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-1.041	-3.168	-2.645	-7.025
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	37.859	72.427	25.607	53.919
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	19.845	38.393	10.063	23.031
3.06	Resultado Financeiro	9.884	13.519	2.263	3.904
3.06.01	Receitas Financeiras	9.914	13.556	2.276	3.925
3.06.02	Despesas Financeiras	-30	-37	-13	-21
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	29.729	51.912	12.326	26.935
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	29.729	51.912	12.326	26.935
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	29.729	51.912	12.326	26.935
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,148	0,257	0,061	0,131
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	PN	0,148	0,257	0,061	0,131

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/06/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2021 à 30/06/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/06/2021
4.01	Lucro Líquido do Período	29.729	51.912	12.326	26.935
4.03	Resultado Abrangente do Período	29.729	51.912	12.326	26.935

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/06/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-2.531	-28.587
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-17.563	-25.057
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	51.912	26.935
6.01.01.02	Depreciação e amortização	1.362	1.465
6.01.01.03	Provisão para contingências, líquida	1.427	2.557
6.01.01.06	Provisão para participação nos resultados	163	-531
6.01.01.07	Resultado de equivalência patrimonial	-72.427	-55.483
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	15.032	-3.530
6.01.02.01	Contas a receber	-122	0
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	14.400	-2.542
6.01.02.03	Demais contas a receber	-2.214	-550
6.01.02.04	Fornecedores	2.418	-517
6.01.02.06	Adiantamentos de clientes	-198	0
6.01.02.07	Demais passivos	748	79
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	94.705	56.262
6.02.01	Títulos e valores mobiliários	41.424	110.597
6.02.02	Partes relacionadas	0	162.067
6.02.03	Dividendos recebidos	0	13.715
6.02.04	Aumento de capital em controladas	0	-228.932
6.02.05	Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	-1.480	-1.185
6.02.06	Aumento dos investimentos	-145.463	0
6.02.07	Lucros recebidos	46.655	0
6.02.08	Aumento (redução) de adiantamento para futuro aumento de capital em sociedades investidas	153.569	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-92.110	-26.867
6.03.02	Partes relacionadas	-67.745	976
6.03.04	Aquisições de ações em tesouraria	0	-26.548
6.03.05	Dividendos pagos	-24.365	-1.295
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	64	808
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	61	418
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	125	1.226

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.109.029	-31.692	59.299	0	18.364	1.155.000
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.109.029	-31.692	59.299	0	18.364	1.155.000
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-6.196	-18.364	-24.560
5.04.08	Transações entre sócios	0	0	0	-195	0	-195
5.04.09	Dividendos Intercalares	0	0	0	-6.001	0	-6.001
5.04.10	Dividendos pagos	0	0	0	0	-18.364	-18.364
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	51.912	0	51.912
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	51.912	0	51.912
5.07	Saldos Finais	1.109.029	-31.692	59.299	45.716	0	1.182.352

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/06/2021**(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	1.154.604	0	53.750	0	-45.575	1.162.779
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.154.604	0	53.750	0	-45.575	1.162.779
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-45.575	-26.548	0	0	45.575	-26.548
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-26.548	0	0	0	-26.548
5.04.08	Redução de Capital	-45.575	0	0	0	45.575	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	26.935	0	26.935
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	26.935	0	26.935
5.07	Saldos Finais	1.109.029	-26.548	53.750	26.935	0	1.163.166

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/06/2021
7.01	Receitas	4.507	3.811
7.01.02	Outras Receitas	4.507	3.811
7.01.02.01	Incorporação, revenda de imóveis e serviços	4.507	3.811
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-27.839	-16.787
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-8.728	-4.617
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-19.111	-12.170
7.03	Valor Adicionado Bruto	-23.332	-12.976
7.04	Retenções	-2.804	-4.025
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.362	-1.465
7.04.02	Outras	-1.442	-2.560
7.04.02.01	Provisões (reversões)	-1.442	-2.560
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-26.136	-17.001
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	85.983	57.844
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	72.427	53.919
7.06.02	Receitas Financeiras	13.556	3.925
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	59.847	40.843
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	59.847	40.843
7.08.01	Pessoal	7.591	13.245
7.08.01.01	Remuneração Direta	5.097	8.167
7.08.01.02	Benefícios	834	0
7.08.01.03	F.G.T.S.	323	0
7.08.01.04	Outros	1.337	5.078
7.08.01.04.01	Participação dos empregados nos lucros	1.300	5.078
7.08.01.04.02	outras	37	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	344	642
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	0	21
7.08.03.03	Outras	0	21
7.08.03.03.01	Despesas financeiras - incluem variações monetárias	0	21
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	51.912	26.935
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	51.912	26.935

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
1	Ativo Total	2.060.829	1.951.410
1.01	Ativo Circulante	1.649.891	1.689.609
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	8.524	16.140
1.01.02	Aplicações Financeiras	379.101	384.553
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	379.101	384.553
1.01.02.01.03	Títulos e valores mobiliários	379.101	384.553
1.01.03	Contas a Receber	1.262.266	1.288.916
1.01.03.01	Clientes	1.232.823	1.258.158
1.01.03.01.01	Contas a receber	417.642	451.505
1.01.03.01.02	Imóveis a comercializar	815.181	806.653
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	29.443	30.758
1.02	Ativo Não Circulante	410.938	261.801
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	390.692	243.288
1.02.01.04	Contas a Receber	381.576	243.091
1.02.01.04.01	Contas a receber	330.170	173.813
1.02.01.04.02	Imóveis a comercializar	42.875	60.076
1.02.01.04.03	Adiantamento para futuros investimentos	4.694	2.153
1.02.01.04.04	Outras contas a receber	3.837	7.049
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	9.116	197
1.02.01.09.05	Partes relacionadas	9.116	197
1.02.02	Investimentos	6.614	4.584
1.02.02.01	Participações Societárias	6.614	4.584
1.02.02.01.04	Participações em Controladas em Conjunto	6.614	4.584
1.02.03	Imobilizado	13.508	13.771
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	9.035	8.244
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	4.473	5.527
1.02.04	Intangível	124	158
1.02.04.01	Intangíveis	124	158
1.02.04.01.02	Intangível	124	158

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2	Passivo Total	2.060.829	1.951.410
2.01	Passivo Circulante	655.501	665.681
2.01.02	Fornecedores	54.699	41.916
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	54.699	41.916
2.01.03	Obrigações Fiscais	18.728	19.034
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	18.728	19.034
2.01.03.01.02	Impostos e contribuições correntes	5.490	10.732
2.01.03.01.03	Impostos e contribuições diferidos	13.238	8.302
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	2.857	6.824
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	2.857	6.824
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	2.857	6.824
2.01.05	Outras Obrigações	501.774	532.121
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	31.426	35.984
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	31.426	35.984
2.01.05.02	Outros	470.348	496.137
2.01.05.02.04	Contas a pagar por aquisição de imóveis	69.233	50.691
2.01.05.02.05	Outras contas a pagar	37.565	30.565
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	363.550	414.881
2.01.06	Provisões	77.443	65.786
2.01.06.02	Outras Provisões	77.443	65.786
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	77.443	65.786
2.02	Passivo Não Circulante	150.269	86.707
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	85.651	5.610
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	85.651	5.610
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	85.651	5.610
2.02.02	Outras Obrigações	26.193	41.028
2.02.02.02	Outros	26.193	41.028
2.02.02.02.04	Contas a pagar por aquisição de imóveis	26.193	41.028
2.02.03	Tributos Diferidos	12.220	14.682
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	12.220	14.682
2.02.04	Provisões	26.205	25.387
2.02.04.02	Outras Provisões	26.205	25.387
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	26.205	25.387
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.255.059	1.199.022
2.03.01	Capital Social Realizado	1.109.029	1.109.029
2.03.02	Reservas de Capital	-31.692	-31.692
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-31.692	-31.692
2.03.04	Reservas de Lucros	105.015	77.663
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	105.015	77.663
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	72.707	44.022

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/06/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2021 à 30/06/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/06/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	304.927	511.921	183.530	348.565
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-241.082	-387.848	-140.926	-266.257
3.03	Resultado Bruto	63.845	124.073	42.604	82.308
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-43.054	-77.540	-32.139	-54.016
3.04.01	Despesas com Vendas	-19.883	-35.967	-11.554	-21.971
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-16.260	-27.458	-11.717	-21.494
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	-3.632	-9.888	-8.254	-10.114
3.04.03.01	Provisões	-3.632	-9.888	-8.254	-10.114
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-3.256	-4.204	-614	-437
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-23	-23	0	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	20.791	46.533	10.465	28.292
3.06	Resultado Financeiro	24.334	42.279	5.236	11.023
3.06.01	Receitas Financeiras	24.734	43.364	6.924	12.731
3.06.02	Despesas Financeiras	-400	-1.085	-1.688	-1.708
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	45.125	88.812	15.701	39.315
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-6.262	-9.513	-3.334	-6.052
3.08.01	Corrente	-5.441	-8.325	-2.993	-5.644
3.08.02	Diferido	-821	-1.188	-341	-408
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	38.863	79.299	12.367	33.263
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	38.863	79.299	12.367	33.263
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	29.729	51.912	12.326	26.935
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	9.134	27.387	41	6.328
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,148	0,257	0,061	0,131
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,148	0,257	0,061	0,131

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/06/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2021 à 30/06/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/06/2021
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	38.863	79.299	12.367	33.263
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	38.863	79.299	12.367	33.263
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	29.729	51.912	12.326	26.935
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	9.134	27.387	41	6.328

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/06/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-45.240	-26.433
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	106.134	58.955
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	88.812	38.907
6.01.01.02	Depreciação e amortização	1.910	1.696
6.01.01.03	Provisão para contingência, líquida	2.368	2.690
6.01.01.04	Provisão para garantias, líquida	2.691	1.482
6.01.01.05	Provisão para distratos, líquida	8.449	10.093
6.01.01.06	Provisão para participação nos resultados	-1.033	-748
6.01.01.07	Resultado de equivalência patrimonial	23	0
6.01.01.08	Despesa de juros e variações monetárias	0	4.835
6.01.01.10	Juros provisionados	2.914	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-140.098	-76.310
6.01.02.01	Contas a receber	-122.494	10.489
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	8.673	-122.766
6.01.02.03	Demais contas a receber	4.527	-4.272
6.01.02.04	Fornecedores	12.783	3.049
6.01.02.05	Contas a pagar por aquisição de imóveis	3.707	6.993
6.01.02.06	Adiantamento de clientes	-51.331	32.263
6.01.02.07	Demais passivos	4.037	-2.066
6.01.03	Outros	-11.276	-9.078
6.01.03.01	Juros pagos	-1.763	-3.434
6.01.03.02	Imposto de renda e contribuição social pagos	-9.513	-5.644
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-755	101.371
6.02.01	Títulos e valores mobiliários	5.452	107.741
6.02.02	Partes relacionadas	0	-1.878
6.02.04	Aumento de capital em controladas	-2.053	-3.097
6.02.05	Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	-1.613	-1.395
6.02.06	Aumento (redução) de adiantamento para futuro aumento de capital em sociedades investidas	-2.541	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	38.379	-29.913
6.03.01	Caixa restrito	0	3.535
6.03.02	Partes relacionadas	-13.477	13.691
6.03.03	Captação de empréstimos e financiamentos	82.376	4.286
6.03.04	Amortização de empréstimos e financiamentos	-7.453	-17.833
6.03.05	Dividendos pagos	-24.365	-7.044
6.03.06	Aquisições de ações em tesouraria	0	-26.548
6.03.07	Movimentos de acionistas não controladores	1.298	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-7.616	45.025
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	16.140	6.491
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	8.524	51.516

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022**(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	-6.196	-18.364	-24.560	1.298	-23.262
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	1.298	1.298
5.04.08	Transações entre sócios	0	0	0	-195	0	-195	0	-195
5.04.09	Dividendos Intercalares	0	0	0	-6.001	0	-6.001	0	-6.001
5.04.10	Dividendos pagos	0	0	0	0	-18.364	-18.364	0	-18.364
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	51.912	0	51.912	27.387	79.299
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	51.912	0	51.912	27.387	79.299
5.07	Saldos Finais	1.109.029	-31.692	59.299	45.716	0	1.182.352	72.707	1.255.059

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/06/2021**(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	1.154.604	0	0	53.750	-45.575	1.162.779	35.895	1.198.674
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.154.604	0	0	53.750	-45.575	1.162.779	35.895	1.198.674
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-45.575	-26.548	0	0	45.575	-26.548	6.818	-19.730
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	12.567	12.567
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-26.548	0	0	0	-26.548	0	-26.548
5.04.08	Redução de Capital	-45.575	0	0	0	45.575	0	-5.749	-5.749
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	26.935	0	26.935	6.328	33.263
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	26.935	0	26.935	6.328	33.263
5.07	Saldos Finais	1.109.029	-26.548	0	80.685	0	1.163.166	49.041	1.212.207

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/06/2021
7.01	Receitas	535.848	356.289
7.01.02	Outras Receitas	535.848	356.289
7.01.02.01	Incorporação, revenda de imóveis e serviços	535.848	356.289
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-445.118	-295.218
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-387.848	-266.257
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-57.270	-28.961
7.03	Valor Adicionado Bruto	90.730	61.071
7.04	Retenções	-11.798	-11.810
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.910	-1.696
7.04.02	Outras	-9.888	-10.114
7.04.02.01	Provisões (reversões)	-9.888	-10.114
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	78.932	49.261
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	43.341	12.731
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-23	0
7.06.02	Receitas Financeiras	43.364	12.731
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	122.273	61.992
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	122.273	61.992
7.08.01	Pessoal	8.449	13.245
7.08.01.01	Remuneração Direta	5.786	8.167
7.08.01.02	Benefícios	958	0
7.08.01.03	F.G.T.S.	367	0
7.08.01.04	Outros	1.338	5.078
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	33.440	13.776
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	1.085	1.708
7.08.03.01	Juros	31	0
7.08.03.03	Outras	1.054	1.708
7.08.03.03.01	Despesas financeiras - incluem variações monetárias	0	1.708
7.08.03.03.02	Outras	1.054	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	51.912	26.935
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	51.912	26.935
7.08.05	Outros	27.387	6.328
7.08.05.01	Participação de minoritários no resultado	27.387	6.328

Release de Resultados

Melnick divulga os Resultados do 2T22

Porto Alegre, 15 de agosto de 2022, 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 segundo trimestre de 2022 (2T22). As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado o contrário, são apresentados em Reais (R\$).

Destaques

- Vendas líquidas no trimestre totalizam R\$ 286 milhões, % Melnick.
- Receita líquida R\$ 305 milhões, aumento de 66% em relação ao 2T21.
- Lucro Bruto R\$ 64 milhões, aumento de 51% em relação ao 2T21.
- Lucro líquido de R\$ 30 milhões, aumento de 141% em relação ao 2T21.
- Land bank de R\$4,1 bi sendo R\$1,2 bi de projetos já aprovados correspondente a 29% do lanbank.

FECHAMENTO DA COTAÇÃO EM 15/08/2022

PREÇO POR AÇÃO: R\$ 4,39

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

MARKET CAP: R\$ 888 milhões (em 15/08/2022)

Contatos de RI



Carlos Wollenweber – CFO e DRI
Anderson Stefani – Especialista de RI



(51) 3016-9083



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 segundo trimestre de 2022 (2T22).

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 operacionais e financeiros da Melnick no 2º trimestre de 2022 (2T22).

Lançamos no 2T22 dois empreendimentos, totalizando um VGV de R\$ 213 milhões (R\$ 112 milhões % MELK). No 1º semestre do ano (1S22), o VGV total lançado foi de R\$ 792 milhões (R\$ 380 milhões % Melnick) um crescimento de 31% em relação ao 1S21. Dos lançamentos do Semestre, 77% do VGV foi no segmento residencial de alto padrão, 14% no segmento econômico e 9% na Urbanizadora.

Estamos bastante satisfeitos com o desempenho das vendas líquidas, que totalizaram (% Melnick) R\$ 286 milhões no 2T22 e R\$ 373 milhões no Semestre, **um crescimento de 148% e 66%** respectivamente, em relação ao mesmo período de 2021. A VSO de lançamentos do 2T22 foi de 40% e a VSO consolidada 21%.

Reduzimos nosso volume de estoque total de 13%, encerrando o 2T22 com R\$ 1,1 Bilhão de VGV (% Melnick) em estoque, sendo 76% a parcela em construção. Do estoque concluído, que representa R\$ 267 milhões, R\$ 77 milhões, ou 29%, estão alugados. Nosso modelo de locação permite ao cliente converter as parcelas de aluguel pagas em desconto para aquisição do imóvel, durante os primeiros 18 meses do contrato. **Na média, metade dos nossos clientes convertem suas locações em compra efetiva do imóvel.**

Durante o trimestre adquirimos 4 terrenos na região Metropolitana de Porto Alegre com VGV potencial de R\$ 671 milhões, sendo que 75% do valor dos lotes foram pagos em Caixa. Atualmente temos R\$ 4.1 Bilhão de VGV em *land bank*, compostos por 34 terrenos ou fases, **sendo que 29% do nosso *land bank* já possui projeto aprovado.**

A Receita Líquida totalizou R\$ 305 milhões no trimestre e R\$ 512 milhões no semestre, um crescimento de 66% e 47%, respectivamente, em relação ao mesmo período de 2021. Nosso Lucro Bruto totalizou R\$ 64 milhões no trimestre e R\$ 124 milhões no semestre, um crescimento de 50% e 51%, respectivamente. **O Lucro Líquido totalizou R\$ 30 milhões no trimestre e R\$ 52 milhões no semestre, representando um crescimento de 141% e 93%, respectivamente.**

Ao longo do trimestre realizamos duas distribuições de dividendos, totalizando R\$ 24,4 milhões. Encerramos o 2T22 com uma posição líquida de Caixa, de R\$ 299 milhões, representando 23,8% do nosso Patrimônio Líquido. No trimestre tivemos um consumo operacional de Caixa de R\$ 26,9 milhões, devido a aquisição de *land bank* com pagamento em dinheiro.

Nossa estratégia de negócios é baseada em três pilares: solidez financeira, capacidade operacional e produtos diferenciados. Com a mentalidade de longo prazo, mantendo 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.

Comentário do Desempenho

PRINCIPAIS INDICADORES (R\$ mil)

Dados Financeiros Consolidados	2T21	3T21	4T21	2021	1T22	2T22
Receita Líquida de Vendas e Serviços	183.530	186.616	236.638	771.819	206.995	304.927
Lucro Bruto	42.604	48.938	53.778	185.795	60.228	63.845
Margem Bruta Ajustada	24,50%	26,60%	23,80%	25,20%	29,41%	22,32%
Lucro Líquido	12.326	19.725	36.276	82.936	22.183	29.729
Margem Líq. Antes Part. Minoritários	6,70%	10,60%	13,40%	11,20%	19,54%	12,75%
ROAE LTM	5,70%	5,20%	7,20%	7,20%	7,15%	8,51%
Receitas a Apropriar (após PIS-COFINS)	828.175	809.292	819.316	819.316	837.653	899.524
Custo a Apropriar (após PIS-COFINS)	-597.083	-584.259	-587.053	-587.053	-597.281	-636.996
Resultado a Apropriar (após PIS-COFINS)	231.092	225.033	232.263	232.263	240.372	262.528
Margem dos Resultados a Apropriar - %	27,90%	27,80%	28,40%	28,40%	28,70%	29,19%
Dívida Líquida	-586.202	-510.017	-388.259	-388.259	-350.392	-299.118
Cash Burn (ex-dividendos, recompras e IPO)	22.866	53.083	65.758	145.103	37.908	26.908

Lançamentos	2T21	3T21	4T21	2021	1T22	2T22
Empreendimentos Lançados	1	2	2	9	3	2
VGv Potencial dos Lançamentos (100%)	134.105	247.397	257.292	1.109.282	578.450	209.510
VGv Potencial dos Lançamentos (% Melnick)	97,764	162.520	212.820	808.024	267.335	112.340
Número de Unidades Lançadas	49	62	420	1.339	579	435
Área Útil das Unidades Lançadas (m²)	8.460	12.974	17.627	175.272	117.517	16.193
Preço Médio de Lançamento (R\$/m²)	12.134	14.751	12.073	4.610	4.207	12.235
Preço Médio Unidade Lançada (R\$ mil/unidade)	1.995	2.940	507	640	854	467

Vendas	2T21	3T21	4T21	2021	1T22	2T22
Vendas Contratadas (100%)	116.253	107.008	216.880	582.635	175.046	346.321
Vendas Contratadas (% Melnick)	115.117	98.451	185.458	508.618	86.827	285.590
VSO consolidada (% Melnick)	14,00%	8,90%	16,40%	16,40%	6,88%	20,82%
VSO de lançamento (% Melnick)	11,90%	21,00%	30,70%	30,70%	26,80%	40,20%

Entregas	2T21	3T21	4T21	2021	1T22	2T22
VGv Entregue (100%)	120.599	192.806	-	313.405	136.472	81.130
VGv Entregue (% Melnick)	90.316	183.166	-	273.481	77.174	44.018
Número de Empreendimentos Entregues	1	2	-	3	2	2
Número de Unidades Entregues	190	492	-	682	478	483

Terrenos	2T21	3T21	4T21	2021	1T22	2T22
Land Bank (100%)	5.242.092	5.415.015	5.405.617	5.405.617	4.975.000	5.635.042
Land Bank (% Melnick)	3.628.334	3.798.523	3.781.795	3.781.795	3.562.000	4.084.120

Comentário do Desempenho

DESEMPENHO OPERACIONAL

LANÇAMENTOS

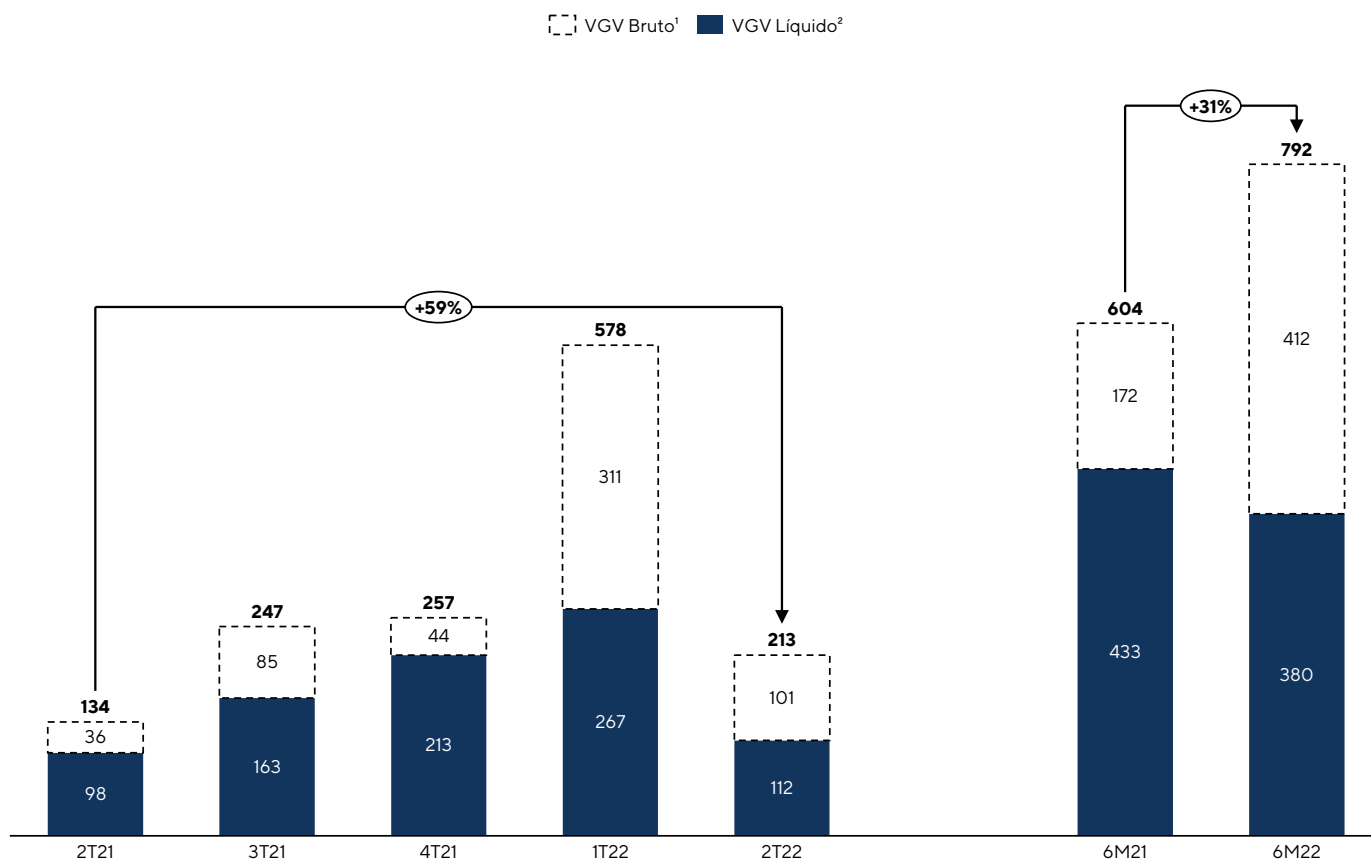
No segundo trimestre de 2022 lançamos dois empreendimentos no montante de R\$ 213,0 milhões de VGV bruto (R\$112,3 milhões no % Melnick), totalizando no ano R\$ 791,5 milhões de VGV bruto (R\$ 379,7 milhões no % Melnick) conforme tabela abaixo:

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
1T22		578.450	267.335	117.517	579	854	
Nilo Square - Residencial	INC	426.266	201.411	23.864	120	3.357	Residencial
Zen Concept Resort	LOT	109.783	25.644	86.370	299	172	Urbanizadora
Open Protásio	OPEN	42.400	40.280	7.283	160	252	Residencial
2T22		213.096	112.340	16.193	435	467	
Nilo Square - Mix	INC	185.144	85.786	9.139	275	641	Misto
Open Canoas - F3	OPEN	27.952	26.554	7.054	160	166	Residencial
Total		791.546	379.675	133.710	1.014	688	

¹VGV bruto de permutas físicas e comissão de vendas.

²VGV líquido de permutas físicas e comissão de vendas.

³Líquidas de permuta física.



Comentário do Desempenho

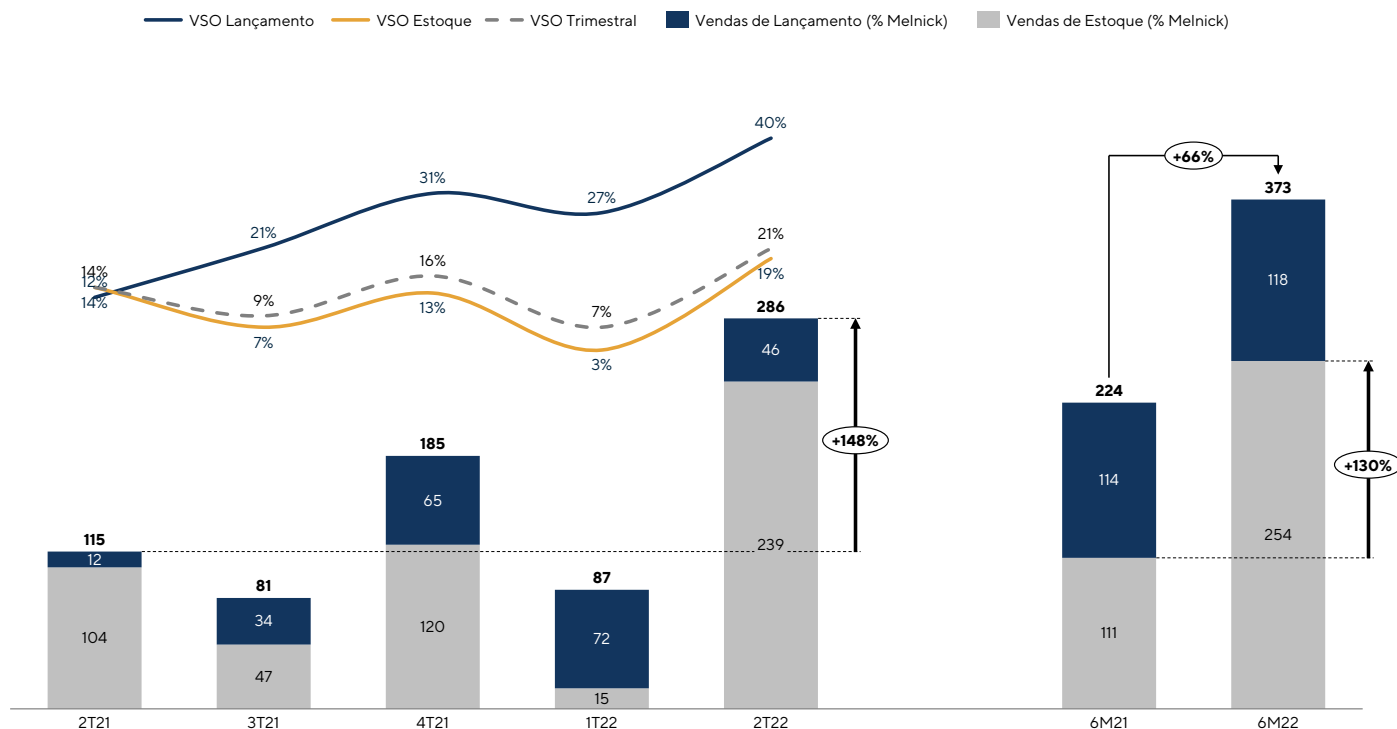
VENDAS BRUTAS E LÍQUIDAS

Neste trimestre destacamos a realização da 11ª edição do Melnick Day, o maior evento de vendas do Sul do país que ocorreu no dia 09 de abril de 2022 de maneira presencial em nossa sede corporativa. O evento mobilizou funcionários, 36 imobiliárias, 1800 corretores, foram atendidos 580 clientes.

No segundo trimestre as vendas brutas e líquidas correntes somaram respectivamente, R\$325 milhões (% Melnick) e R\$ 286 milhões (% Melnick), conforme composição abaixo:

Composição das vendas do período (R\$ milhões, % Melnick)	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22
Vendas Brutas	156	108	217	120	325
Estoque	144	74	152	48	279
Lançamentos	12	34	65	72	46
Distratos correntes	-41	-27	-32	-34	-39
Vendas líquidas correntes	115	81	185	87	286

Abaixo demonstramos a evolução das velocidades de vendas nos últimos cinco trimestres. Neste trimestre a VSO de lançamento foi de 40%, a VSO de estoque 19% e a VSO trimestral de 21%. Também demonstramos nosso total de vendas nos seis meses de 2021 e 2022 em que obtivemos um crescimento de 66% no total de vendas e de 130% nas vendas de estoques em relação a 2021.



Comentário do Desempenho

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

Un de negócio	Vendas Total (R\$ mil)		Vendas Melnick (R\$ mil)		Área útil (m2)		Unid.	
	2T22	2022	2T22	2022	2T22	2022	2T22	2022
Incorporadora	325.172	419.342	264.583	317.619	27.330	33.132	425	445
Loteamento	344	71.659	201	24.617	-353	77.551	2	259
Open	20.805	30.365	20.805	30.180	4.823	6.869	108	154
Total	346.321	521.367	285.590	372.416	31.800	117.552	535	858

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.	
	2T22	2022	2T22	2022	2T22	2022	2T22	2022
Até 2017	36.053	24.147	35.902	25.647	4.132	-4.979	69	-2
2018	9.500	7.287	9.500	6.673	1.923	1.582	34	27
2019	21.288	21.940	21.310	21.796	1.296	1.081	13	2
2020	24.319	27.845	24.319	27.845	4.030	5.029	75	94
2021	123.560	149.314	122.113	146.361	11.230	13.317	133	177
2022	131.601	290.833	72.445	144.094	9.189	101.523	211	560
Total	346.321	521.367	285.590	372.416	31.800	117.552	535	858

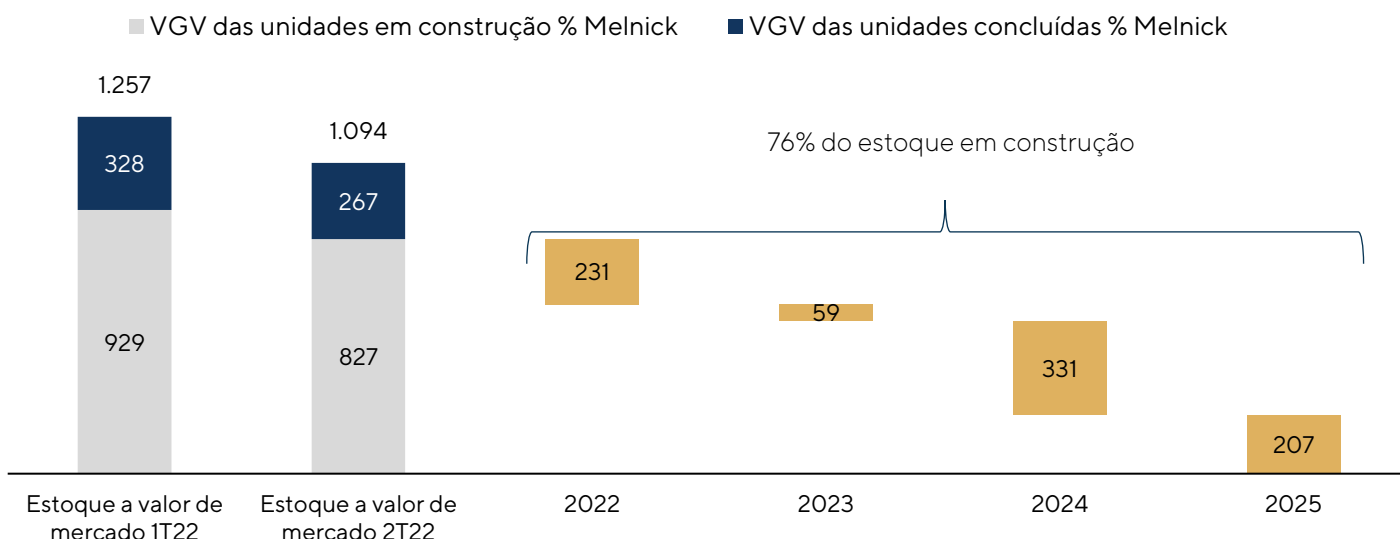
Comentário do Desempenho

ESTOQUE

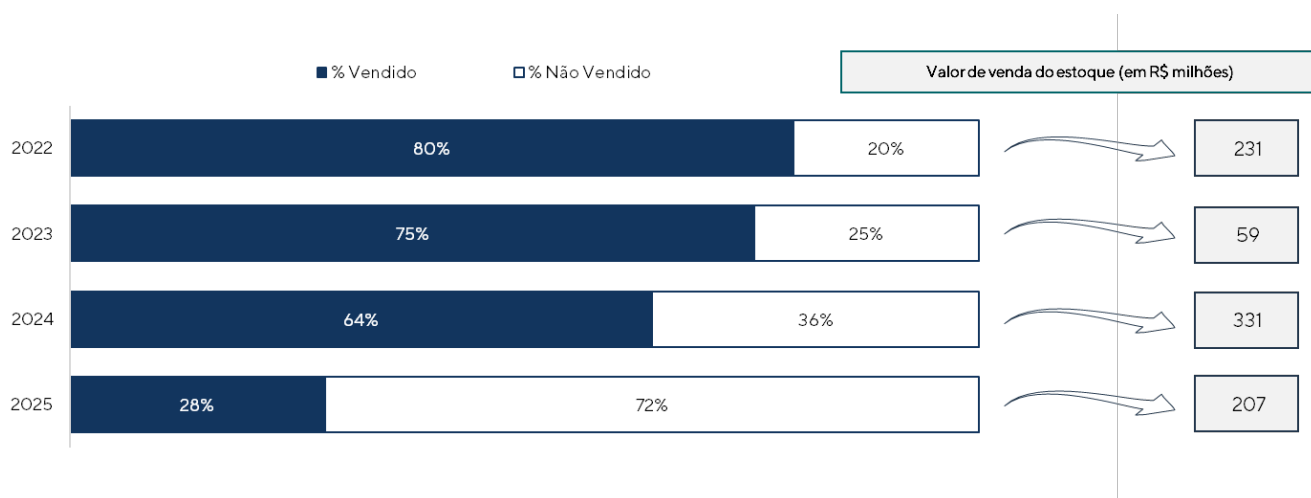
Encerramos o 2T22 com R\$ 1,094 bilhão em estoque (% Melnick), conforme detalhamos abaixo:

Ano de conclusão previsto	Estoque Total (R\$ mil)	Estoque Melnick (R\$ mil)	% Valor	Unidades	% Unidades
Estoque pronto	284.440	267.376	24%	932	40%
2022	245.758	230.595	21%	430	19%
2023	67.425	58.637	5%	315	14%
2024	336.843	331.132	30%	403	17%
2025	413.201	206.600	19%	223	10%
Total	1.347.667	1.094.341	100%	2.303	100%

Do total do estoque da Companhia, 76% encontra-se em construção. Da parcela em construção 72% será entregue após 2023:



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:

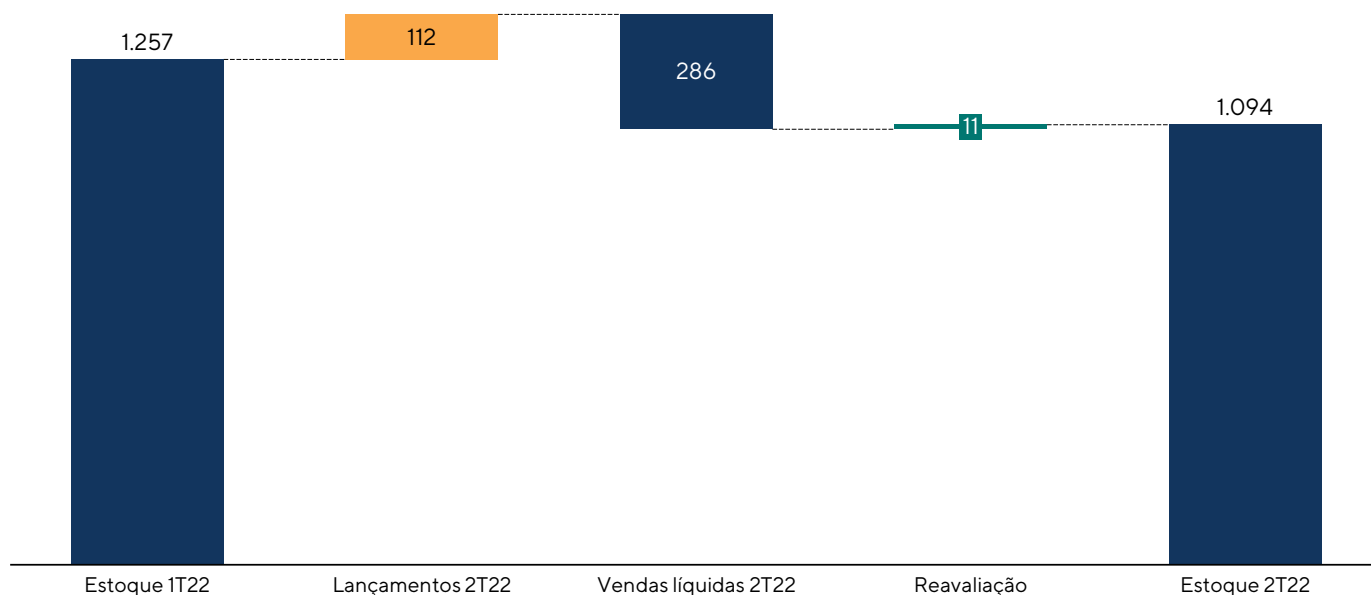
Lançamento	Estoque Total (R\$ mil)	Estoque Melnick (R\$ mil)	Empreendimentos ¹	Unidades	% Unidades
Até 2017	267.876	251.030	21	892	39%
2018	73.316	58.622	5	155	7%
2019	138.642	130.133	8	351	15%
2020	112.516	112.047	5	119	5%
2021	287.869	282.158	8	331	14%
2022	467.448	260.350	4	455	20%
Total	1.347.667	1.094.341	49	2.303	100%

E abaixo, o nosso estoque por unidade de negócio:

Unidade de negócio	Estoque Total (R\$ mil)	Estoque % Melnick (R\$ mil)	Estoque % Melnick Pronto		Estoque em Construção	
			(R\$ mil)	Unidades	Projetos ¹	Unidades
Residencial	946.217	784.512	120.579	265	663.932	790
Loteamento	93.138	52.124	25.386	360	26.737	312
Comercial	308.312	257.706	121.411	307	136.295	269
Total	1.347.667	1.094.341	267.376	932	826.965	1.371

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)

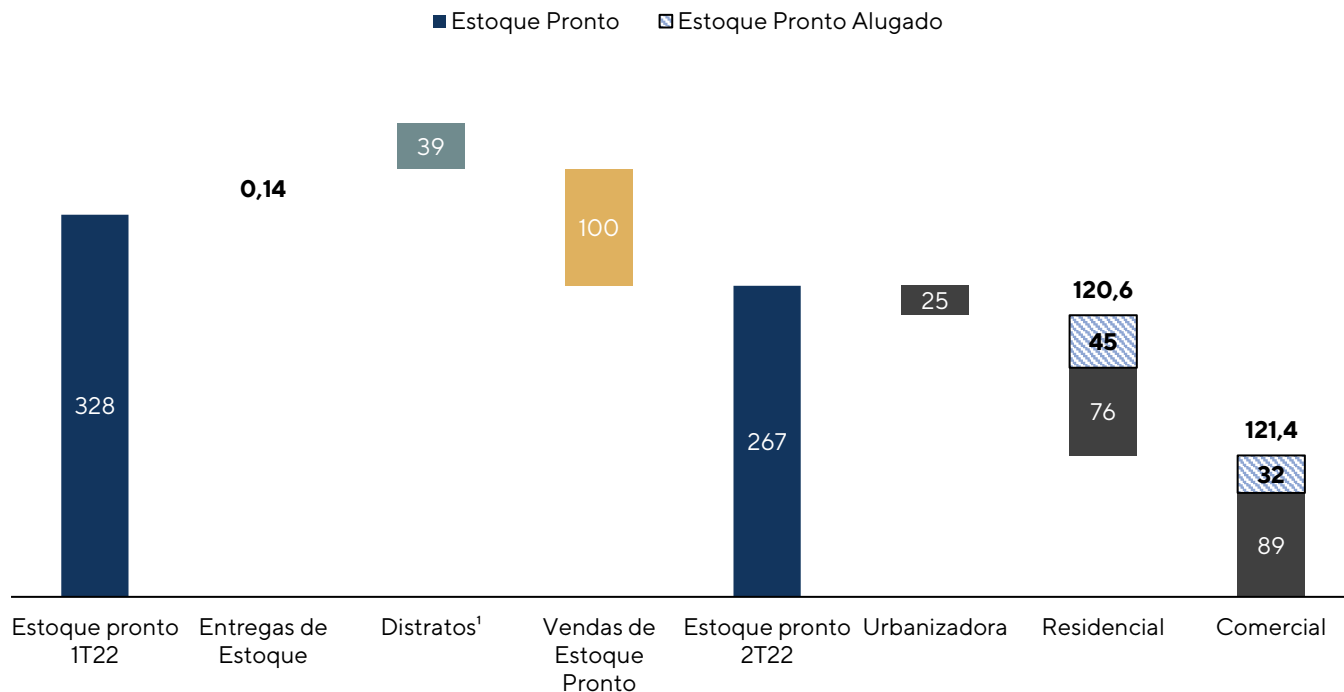


¹ Readequação ao preço de mercado praticado nas últimas vendas.

Comentário do Desempenho

ESTOQUE PRONTO

Como podemos ver no gráfico abaixo, vendemos R\$ 100 milhões (% Melnick) de estoque pronto no 2T22, encerrando o 2T22 com R\$ 267 milhões de estoque concluído.



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

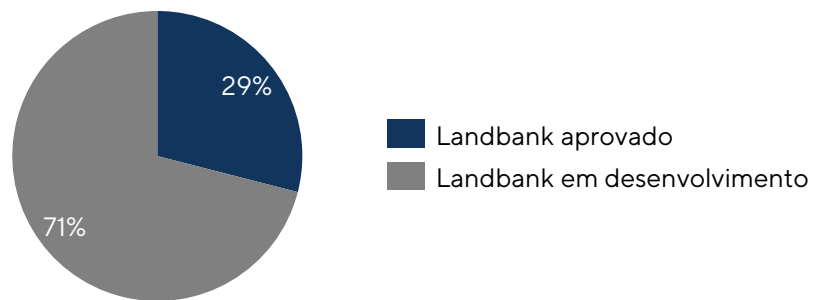
Como estratégia de aceleração de vendas do estoque concluído, oferecemos aos nossos clientes o modelo de locação reversível, que consiste na locação do nosso estoque pronto de empreendimentos com mais concentração de unidades disponíveis com uma opção de compra pelo locatário durante parte do período da locação, utilizando os valores pagos em caráter de aluguel como entrada no momento da compra. Até 30 de junho de 2022, tínhamos R\$ 77 milhões do nosso estoque locados nesta estratégia.

Comentário do Desempenho

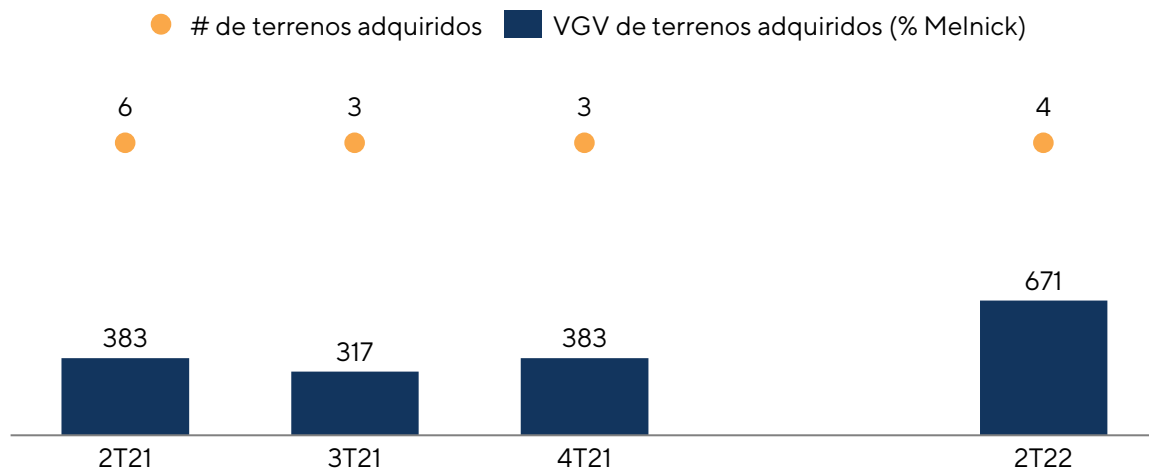
TERRENOS (LAND BANK)

O land bank encerrou o 2º trimestre de 2022 com R\$ 4,1 bilhões em VGV potencial (% Melnick), sendo R\$ 1,2 bilhões de projetos já aprovados correspondentes a 29% do land bank.

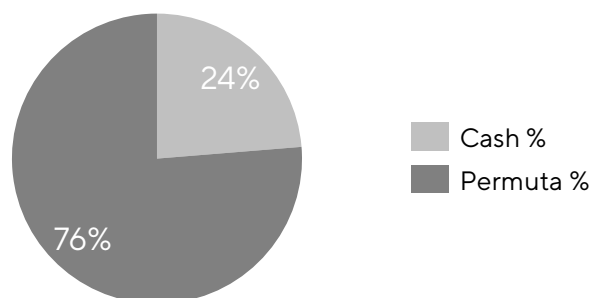
Unidade de Negócio	Projetos	Unidades	VGV Total (R\$ milhão)	VGV Líquido % Melnick (R\$ milhão)
Incorporadora	23	4.851	3.919	3.472
Urbanizadora	10	6.128	1.678	19
Open	1	175	38	593
Total	34	11.155	5.635	4.084



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



Em 30 de junho de 2022, a forma de aquisição do nosso land bank é composta da seguinte forma:



Comentário do Desempenho

ENTREGAS³ E EXECUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS

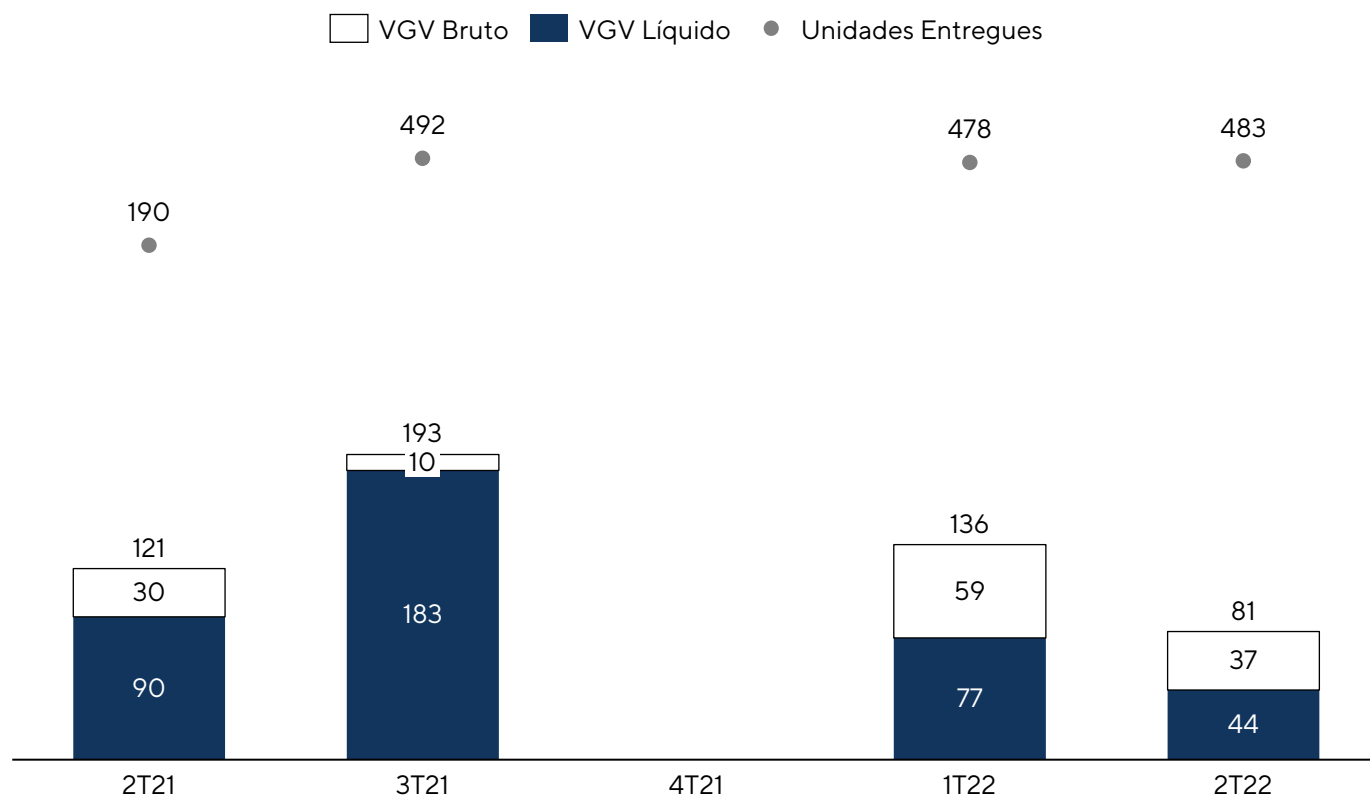
No segundo trimestre de 2022 entregamos 2 empreendimentos no montante de R\$ 81,1 milhões de VGV bruto (R\$ 44,0 milhões % Melnick). No ano foram entregues R\$ 217,6 milhões de VGV bruto (R\$ 121,1 milhões no % Melnick) conforme tabela abaixo:

Empreendimento	Unidade de negócio	VGV Total ¹ (R\$ mil)	VGV Melnick ² (R\$ mil)	Área Útil ² (m2)	Unid. ²	Valor Médio Unidade (R\$ mil)	Segmento
1T22		136.472	77.174	107.975	478	206	
Vivio Lindóia	INC	58.320	45.541	9.257	133	342	Residencial
Sunset	LOT	78.152	31.663	98.718	345	153	Urbanizadora
2T22		81.130	44.018	110.433	483	122	
Open Canoas Centro - Fase 1	OPEN	34.940	33.193	8.817	200	166	Residencial
Central Park Passo Fundo	LOT	46.190	10.825	101.616	283	91	Urbanizadora
Total		217.602	121.192	218.408	961	164	

¹ VGV bruto de permutas físicas e comissão de vendas.

² Líquidas de permuta física.

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



Em 30 de junho de 2022, a Companhia possuía 22 canteiros ativos, sendo 17 da incorporadora, 3 da urbanizadora e 2 da marca open.

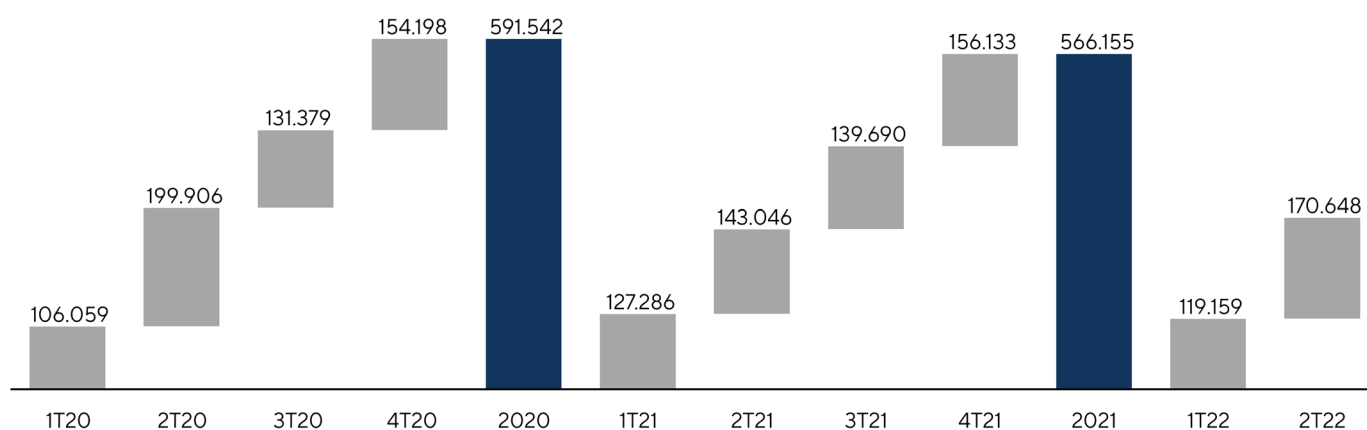
Comentário do Desempenho

REPASSES E RECEBIMENTO

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

Conforme a próxima tabela, o recebimento total de clientes (unidades em obra e concluídas) no 2º trimestre de 2022 foi de R\$ 171 milhões.

R\$ mil	2T20	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22
Unidades em obra	156.981	84.227	106.101	101.303	116.313	113.896	119.006	88.128	130.355
Unidades concluídas	42.925	47.152	48.097	25.983	26.733	25.794	37.127	31.031	40.293
Total	199.906	131.379	154.198	127.286	143.046	139.690	156.133	119.159	170.648

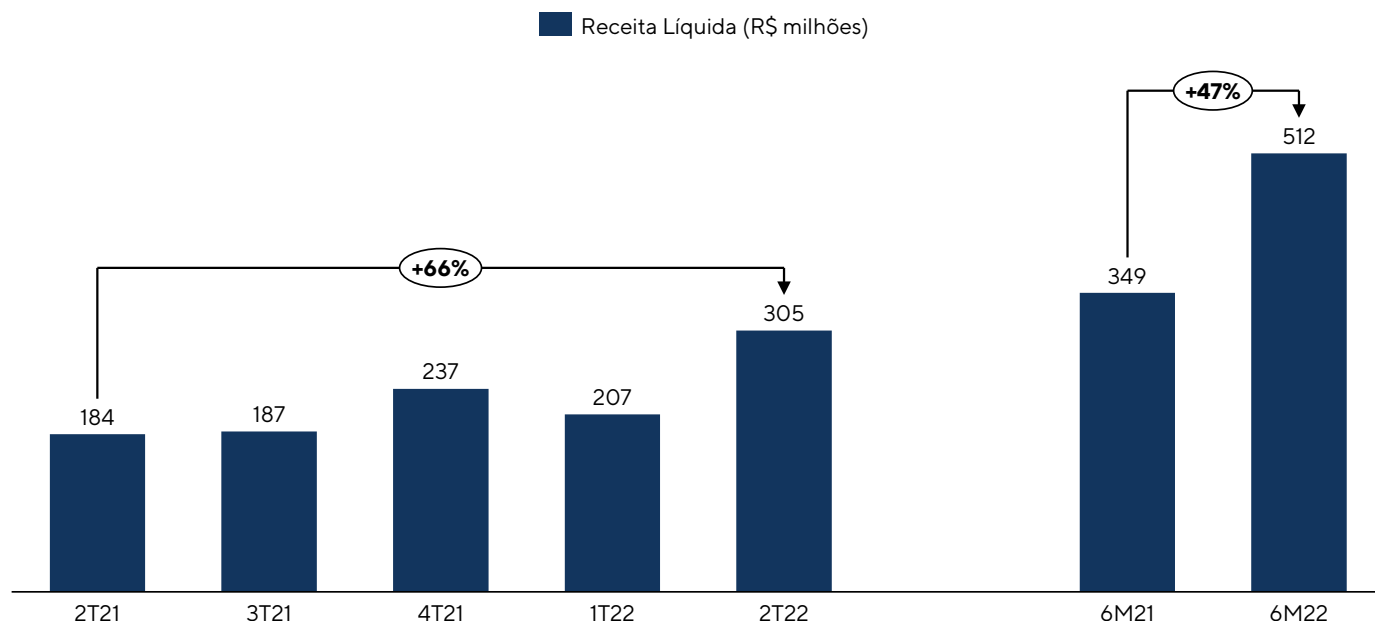


Comentário do Desempenho

DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

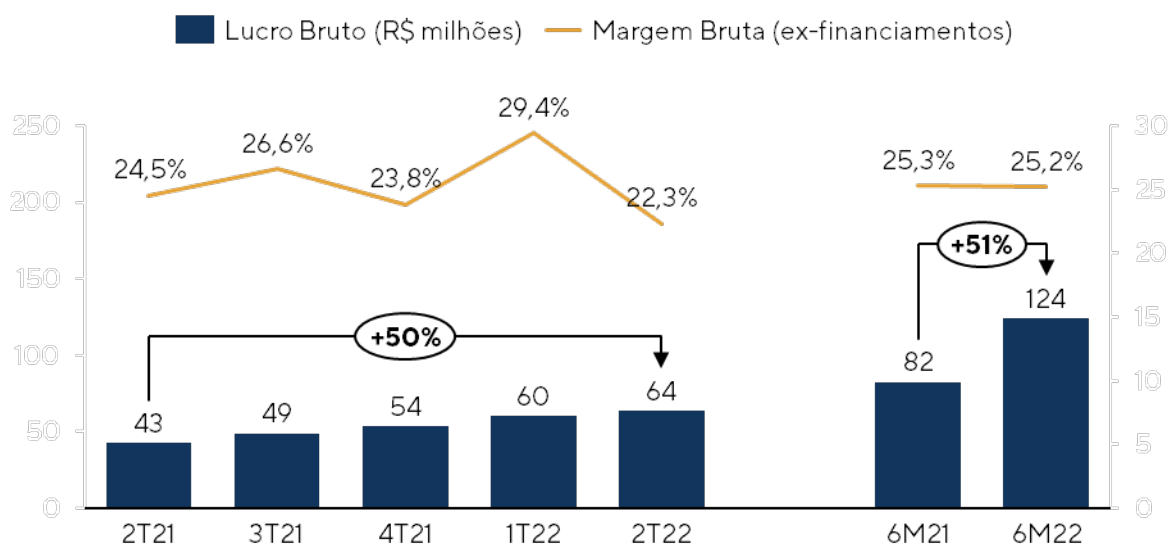
RECEITA LÍQUIDA

No 2º trimestre de 2022, obtivemos uma receita operacional líquida de R\$ 305 milhões, 66% de crescimento em relação ao 2T21.



LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

O lucro bruto foi de R\$ 64 milhões no 2º trimestre de 2022. A margem bruta foi de 22,3%, expurgando os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo. Importante destacar que a redução de margem bruta do trimestre deve-se, principalmente, ao evento do Melnick Day, aonde concedemos 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 2T22 (R\$ milhões)	Margem Bruta	Margem REF ¹	Margem Bruta do Estoque ²
Receita Líquida	304,9	899,5	1.319,6
CPV	(241,1)	(637,0)	(880,7)
Construção e Terrenos	(236,9)	(637)	(860,3)
Encargos financeiros	(4,2)	-	(20,4)
Lucro Bruto	63,84	262,5	438,9
Margem Bruta (%)	20,94%	29,19%	33,26%
Margem Bruta (%) ex-financiamentos	22,32%	29,19%	34,81%

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

² Expurgando custo das unidades não lançadas de empreendimentos faseados de R\$ 47,5 milhões.

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

Ano	Custo a Incorrer 2T22		
	Unidades Vendidas (R\$ mi)	Unidades em Estoque (R\$ mi)	Total (R\$ mi)
2022	263.261	66.953	330.214
2023	278.068	150.985	429.053
2024	82.485	133.081	215.566
2025	13.181	33.326	46.507
Total	636.995	384.345	1.021.340

DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS E OUTRAS DESPESAS

No 2º trimestre de 2022 as despesas operacionais totalizaram R\$ 43 milhões. O aumento das despesas comerciais deve-se à realização do Melnick Day e o aumento das despesas administrativas foi pontual e deve-se principalmente (i) aumento do percentual de provisão para Bônus (ii) despesas de prestação de serviços de tecnologia e jurídico concentradas no trimestre. O detalhamento encontra-se a seguir

	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	6M21	6M22
Comerciais	11.554	16.884	19.138	16.084	19.883	21.971	35.967
Gerais e Administrativas	11.717	12.342	13.985	11.198	16.260	21.494	27.458
Outras despesas, líquidas	8.868	7.200	531	7.203	6.888	10.551	14.090
Despesas Operacionais	32.139	36.426	33.654	34.486	43.031	54.016	77.517
% da Receita Líquida (LTM)	15,24%	15,79%	16,08%	16,77%	15,77%	15,24%	15,77%

Outras despesas, líquidas (provisões):

	2T21	3T21 ¹	4T21	1T22	2T22	6M21	6M22
Provisões para contingências	2.859	2.964	2.636	3.248	2.337	4.719	5.586
Provisões para distratos - IFRS 9 (a)	5.395	1.688	-1.197	3.367	1.878	5.395	5.245
Outras despesas, líquidas	614	2.548	-908	588	2.673	437	3.261
Outras despesas, líquidas	8.868	7.201	530	7.203	6.888	10.551	14.090

¹ No 3T21 na rubrica de outras despesas está apropriado um investimento em inovação no montante de R\$ 1.630 milhões.

Comentário do Desempenho

RESULTADO FINANCEIRO

Encerramos o 2º trimestre com resultado financeiro positivo em R\$ 20,1 milhões, reflexo do aumento da taxa básica de juros. O detalhamento encontra-se abaixo:

	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	6M21	6M22
Despesas Financeiras	-1.688	-672	-2.483	-685	-400	-1.708	-1.085
Despesas financeiras	-1.688	-672	-2.483	-685	-400	-1.708	-1.085
Receitas Financeiras	6.924	13.078	18.066	18.629	24.734	12.731	43.364
Juros com aplicações financeiras	4.232	7.059	8.845	9.059	11.411	7.205	20.470
Juros com clientes	2.692	6.019	9.221	9.570	13.323	5.526	22.894
Receitas Financeiras Líquidas	5.236	12.406	15.583	17.944	24.334	11.023	42.279
Reclassificação das despesas apropriadas ao custo	-2.424	-761	-2.648	-701	-4.220	-5.874	-4.921
Resultado Financeiro	2.812	11.645	12.935	17.243	20.114	5.149	37.358

EBITDA¹

A seguir pode ser observado o histórico do EBITDA¹:

Conciliação EBITDA	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	6M21	6M22
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	15.701	24.918	35.706	43.686	45.125	39.315	88.812
(+) Resultado Financeiro	-5.236	-12.406	-15.583	-17.944	-24.334	-8.599	-42.279
(+) Depreciação e Amortização	621	565	2.449	970	940	1.696	1.910
EBITDA	11.086	13.077	22.572	26.712	21.731	32.412	48.443
Margem EBITDA	6,03%	6,99%	9,52%	12,90%	7,13%	9,29%	9,46%
(+) Despesas financeiras apropriadas ao custo	2.424	761	2.648	701	4.220	5.874	4.921
EBITDA Ajustado	13.510	13.838	25.220	27.413	25.951	38.286	53.364
Margem EBITDA ajustada (%)	7,34%	7,40%	10,64%	13,24%	8,51%	10,97%	10,42%

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

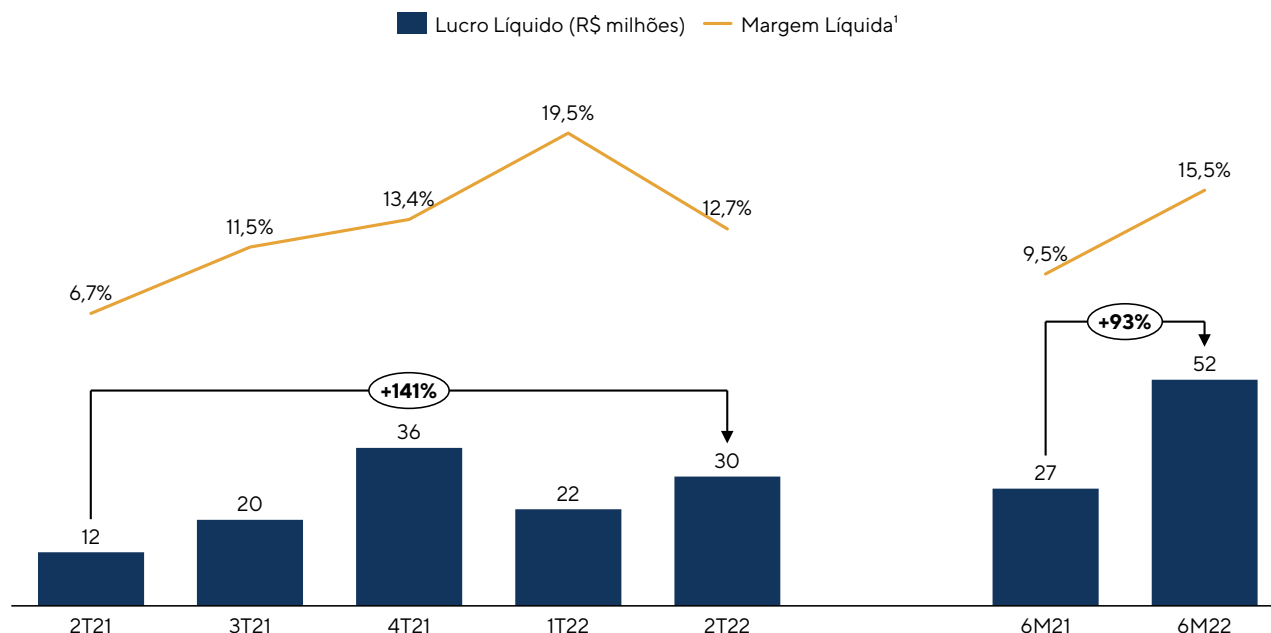
A Companhia entende que o EBITDA Ajustado oferece uma melhor percepção dos resultados operacionais.

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 1º trimestre de 2022 o lucro líquido foi de R\$ 30 milhões, com margem líquida de 12,7% e representou um crescimento de 141% em relação ao mesmo período de 2021.



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

ESTRUTURA FINANCEIRA

Em 30 de junho de 2022, o saldo de disponibilidades (caixa, equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários e caixa restrito) era de R\$ 387,6 milhões.

Os empréstimos e financiamentos à produção totalizaram R\$ 88,5 milhões, que são integralmente garantidas pelos recebíveis ou estoque dos projetos.

A tabela a seguir mostra a estrutura de capital. Encerramos o 2T22 com um **Caixa Líquido** de R\$ 299 milhões, representando 23,8% do Patrimônio Líquido:

	30/06/2022 (R\$ milhões)	
Produção SFH	-85,7	93%
Produção CRI	-2,9	7%
Dívida Bruta	-88,5	100%
Caixa	387,6	
Caixa Líquido	299,1	
Patrimônio Líquido	1.255,1	
Dívida Líquida / PL	23,8%	

Comentário do Desempenho

GERAÇÃO DE CAIXA (CASH BURN)

A queima operacional de caixa do 2º trimestre de 2022 foi de R\$ 26,9 milhões. O *cash burn* do segundo trimestre de 2022 foi principalmente advindo pagamentos de terreno em caixa adquiridos em períodos anteriores.

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

	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22
Dívida Líquida Inicial	-603,4	-568,2	-510,0	-388,3	-350,4
Dívida Líquida Final	-568,2	-510,0	-388,3	-350,4	-299,1
Variação da dívida líquida	35,2	58,2	121,8	37,9	51,3
Dividendos e aportes	-1,3	-	-56	-	-24,4
Recompra de ações	-11,1	-5,1	-	-	-
Cash burn	22,9	53,1	65,8	37,9	26,9

CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

Encerramos o 2º trimestre de 2022 com R\$ 211,9 milhões de recebíveis de unidades concluídas. Estes valores, possuem a seguinte composição:

Natureza	(R\$ milhões)
Clientes com alienação fiduciária	124,3
Clientes em repasse (adimplentes e inadimplentes)	104,8
Provisão para distratos	-17,2
Total	211,9

O volume de contas a receber apropriado (R\$ 747,8 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\$ 1,4 bilhão (contas a receber apropriado mais o contas a receber a apropriar no balanço), R\$1,3 bilhão estão a vencer e possuem o seguinte cronograma de recebimento:

Ano	(R\$ milhões)
2022	434,2
2023	274,0
2024	327,5
2025 em diante	281,9
Total	1.317,6

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 de 12% ao ano, apropriados de forma pro rata temporis.

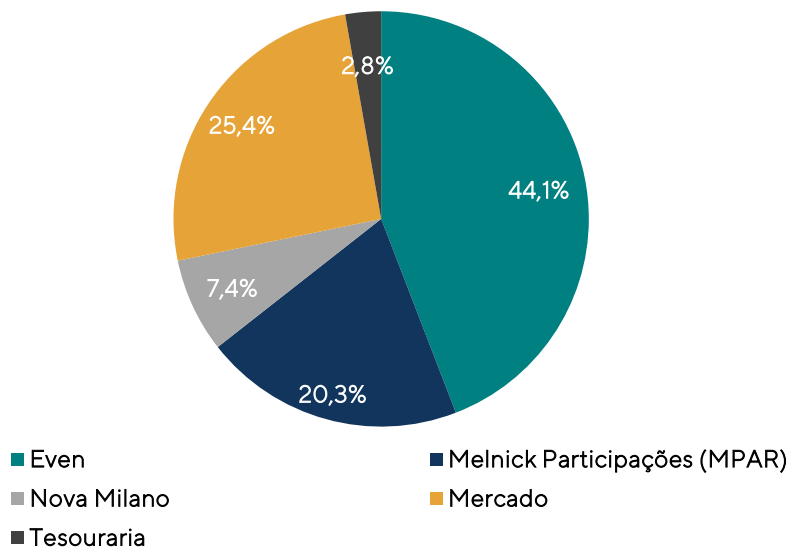
Vale lembrar que estes valores poderão ser quitados pelo cliente, repassados para os bancos (financiamento para o cliente) ou securitizados.

Comentário do Desempenho

COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA

Composição Acionária

(em 31/07/2022, conforme formulário CVM 358 + Informação dos acionistas com mais de 5% - fonte: B3)



(Ações totais: 207.969.341)

Comentário do Desempenho

ANEXOS

ANEXO 1 – Demonstração de Resultado

(Consolidado -em milhares de reais)

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22
Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	183.530	186.616	236.638	206.995	304.927
Custo incorrido das vendas realizadas	-140.926	-137.678	-182.860	-146.766	-241.082
Lucro Bruto	42.604	48.938	53.778	60.229	63.845
<i>Margem Bruta</i>	<i>23,21%</i>	<i>26,22%</i>	<i>22,73%</i>	<i>29,10%</i>	<i>20,94%</i>
<i>Margem Bruta (ex-financiamento)</i>	<i>24,53%</i>	<i>26,58%</i>	<i>23,84%</i>	<i>29,44%</i>	<i>22,32%</i>
Despesas Operacionais	-32.139	-36.426	-33.654	-34.487	-43.031
Comerciais	-11.554	-16.884	-19.138	-16.084	-19.883
Gerais e Administrativas	-11.717	-12.342	-13.985	-11.198	-16.260
Outras despesas operacionais, líquidas	-8.868	-7.200	-531	-7205	-6.888
Lucro operacional antes do resultado financeiro	10.465	12.512	20.124	25.742	20.814
Resultado das participações societárias					
Equivalência patrimonial					-23
Resultado Financeiro	5.236	12.406	15.582	17.944	24.334
Despesas Financeiras	-1.688	-672	-2.483	-685	-400
Receitas Financeiras	6.924	13.078	18.065	18.629	24.734
Lucro antes do IRPJ e CSLL	15.701	24.918	35.706	43.686	45.125
IRPJ e CSLL	-3.334	-3.543	-3.984	-3.250	-6.262
Corrente	-2.993	-3.595	-4.329	-2.883	-5.441
Diferido	-341	52	345	-367	-821
Lucro Líquido antes da participação dos minoritários	12.367	21.375	31.722	40.436	38.863
Participação de minoritários	-41	-1.650	4.554	-18.253	-9.134
Lucro Líquido do Exercício	12.326	19.725	36.276	22.183	29.729
<i>Margem Líquida</i>	<i>6,72%</i>	<i>10,57%</i>	<i>15,33%</i>	<i>10,72%</i>	<i>9,74%</i>
Margem Líquida (sem minoritários)	6,74%	11,45%	13,41%	19,53%	12,74%

Comentário do Desempenho

ANEXO 2 – Balanço Patrimonial

(Consolidado – em milhares de reais)

ATIVOS	30/06/2021	30/09/2021	31/12/2021	31/03/2022	30/06/2022
Caixa e equivalentes de caixa	51.516	36.139	16.140	8.916	8.524
Títulos e valores mobiliários	583.731	508.882	384.553	370.424	379.101
Caixa restrito	42	-	-	-	-
Contas a receber	293.909	367.361	451.505	461.333	417.642
Imóveis a comercializar	679.418	790.224	806.653	846.257	815.181
Demais contas a receber	27.315	37.046	30.758	33.484	29.443
Ativo Circulante	1.635.931	1.739.652	1.689.609	1.720.414	1.649.891
Contas a receber	134.947	162.251	173.813	179.781	330.170
Imóveis a comercializar	51.092	48.996	60.076	65.056	42.875
Adiantamentos para futuros investimentos	2.278	1.848	2.153	5.691	4.694
Partes relacionadas	4.160	217	197	212	916
Demais contas a receber	7.891	2.695	7.049	4.417	3.837
Investimentos	4.584	4.584	4.584	4.584	6.614
Direito de uso	263	3.266	3.266	4.946	4.473
Imobilizado	5.141	6.273	10.505	9.070	9.035
Intangível	187	168	158	139	124
Ativo Não Circulante	210.543	230.298	261.801	273.896	410.938
Total do ativo	1.846.474	1.969.950	1.951.410	1.994.310	2.060.829
PASSIVOS	30/06/2021	30/09/2021	31/12/2021	31/03/2022	30/06/2022
Fornecedores	18.746	23.481	41.916	46.807	54.699
Contas a pagar por aquisição de imóveis	37.350	51.821	50.691	44.471	69.233
Empréstimos e financiamentos	50.456	24.785	6.824	4.114	2.857
Impostos e contribuições correntes	8.787	10.516	10.732	5.263	5.490
Impostos e contribuições diferidos	8.233	7.026	3.650	7.036	13.238
Adiantamentos de clientes	299.079	382.920	414.881	379.296	363.550
Dividendos propostos	-	-	-	-	-
Provisões	64.421	67.187	65.786	86.860	77.443
Partes relacionadas	31.451	35.102	35.984	40.148	31.426
Demais contas a pagar	13.373	44.631	30.565	29.978	37.565
Passivos Circulante	531.896	647.469	661.029	643.973	655.501
Contas a pagar por aquisição de imóveis	42.593	41.552	41.028	39.518	26.193
Provisões	27.865	26.822	25.387	25.828	26.205
Empréstimos e financiamentos	16.631	10.219	5.610	24.834	85.651
Impostos e contribuições diferidos	15.282	16.055	19.334	20.214	12.220
Passivo Exigível a Longo Prazo	102.371	94.648	91.359	110.394	150.269
Capital social	1.109.029	1.109.029	1.109.029	1.109.029	1.109.029
Ações em tesouraria	-26.548	-31.692	-31.692	-31.692	-31.692
Custo para emissão de ações	-	-	-	-	-
Ajuste de avaliação patrimonial	-	-	-	-	-
Reserva legal	-	-	-	-	-
Reserva Estatutária	-	-	-	-	-
Reserva de lucros	80.685	100.410	77.663	99.846	105.015
Participação dos não controladores	49.041	50.086	44.022	62.760	72.707
Patrimônio Líquido	1.212.207	1.227.833	1.199.022	1.239.943	1.255.059
Passivo e Patrimônio Total	1.846.474	1.969.950	1.951.410	1.994.310	2.060.829

Comentário do Desempenho

ANEXO 3 – Demonstração de Fluxo de Caixa

(Consolidado – em milhares de reais)

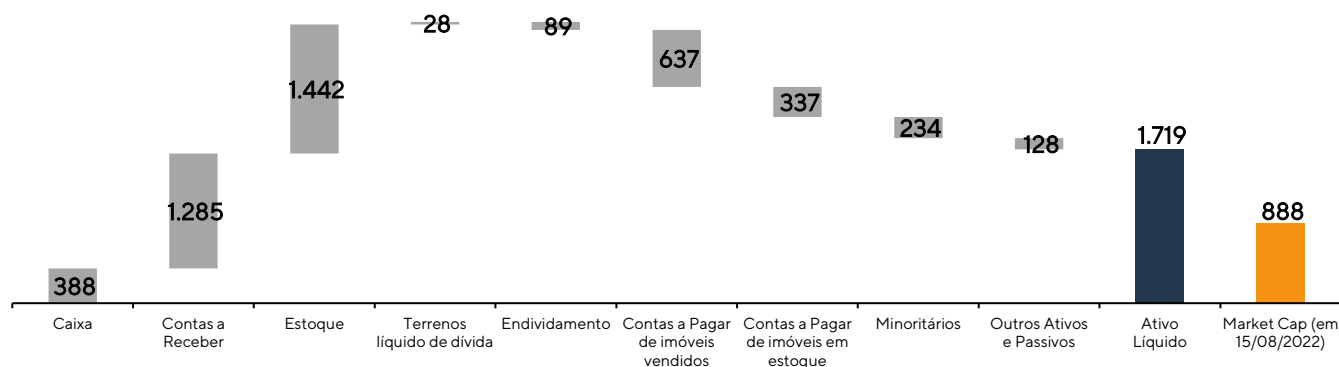
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	15.165	24.970	36.246	43.686	45.126
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social					
Equivalência patrimonial					23
Depreciação e amortização	621	1.434	1.580	970	940
Provisão para contingências, líquida	1.481	-43	-1.167	2.248	120
Provisão para garantias, líquida	716	2.367	670	2.672	19
Provisão para distratos, líquida	7.192	-2.560	-3.788	130	8.319
Provisão para participação nos resultados	-2.034	1.959	1.449	2.514	-3.547
Juros provisionados					2.914
Despesa de juros e variações monetárias	2.556	1.158	1.262	701	-701
Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:					
Contas a receber	11.057	-100.756	-95.706	-14.463	-108.031
Imóveis a comercializar	-59.069	-108.710	-27.509	-44.584	53.257
Demais contas a receber	107	-4.749	1.934	-96	4.623
Fornecedores	-4.058	4.735	18.435	4.891	7.892
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-3.556	13.430	-1.654	-7.730	11.437
Adiantamentos de clientes	7.669	83.841	31.961	-26.889	-24.442
Demais passivos	501	12.732	5.874	1.588	2.449
Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações	-21.652	-70.192	-30.413	-34.362	398
Juros pagos	-1.157	-758	-645	-666	-1.097
Imposto de renda e contribuição social pagos	-2.797	-3.595	-4.525	-3.249	-6.264
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	-25.606	-74.545	-35.583	-38.277	-6.962
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO					
Títulos e valores mobiliários	32.131	74.849	124.329	14.129	-8.677
Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	-742	-5.550	-5.802	-1.196	-417
Aumento dos investimentos	-	-	-	-	-2.053
Aumento (redução) de adiantamento para futuro aumento de capital em sociedades investidas	-	-	-	-	-2.541
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento	26.714	69.729	118.222	9.395	-10.150
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO					
Captação de empréstimos e financiamentos	-878	100	1.200	21.625	60.752
Amortização de empréstimos e financiamentos	-6.836	-32.583	-24.387	-4.600	-2.853
Caixa restrito	287	42	-	-	-
Partes relacionadas	15.519	21.061	-12.428	4.634	-18.111
Dividendos pagos	-7.044	5.749	-67.023	-	-24.365
Aquisições de ações em tesouraria	-11.044	-5.144	-	-	-
Movimentos de acionistas não controladores					1.298
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	-9.996	-10.775	-102.638	21.658	16.721
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	-9.102	15.377	-19.999	-7.224	-392

Comentário do Desempenho

ANEXO 4 – NAV

(Consolidado - em milhares de reais)

Ativo Líquido	30/06/2022
Disponibilidade e aplicações financeiras	387.626
Empréstimos, Financiamentos e debêntures a pagar	(88.508)
Endividamento líquido	299.118
Contas a receber de clientes on-balance	787.110
Contas a receber de clientes off-balance	915.118
Adiantamento de clientes	(363.550)
Impostos sobre contas a receber de clientes	(53.547)
Obrigações de construção de imóveis vendidos	(636.996)
Contas a receber de clientes líquido	648.135
Unidades em estoque a valor de mercado	1.347.667
Estoque de provisão de distratos a valor de mercado	154.304
Impostos sobre comercialização de unidades em estoque	(60.079)
Custo orçado a incorrer de imóveis em estoque	(384.345)
Ajuste de custo à incorrer de fases contabilmente consideradas lançadas	47.483
Estoque líquido	1.105.030
Estoque de terrenos on-balance	123.841
Dívida de terrenos on-balance	(28.366)
Dívida de terrenos já lançados	(67.060)
Terrenos	28.415
Participação de minoritários on-balance	(72.707)
Participação de minoritários off-balance	(161.708)
Participação de minoritários	(234.415)
Projetos consolidados por equivalência patrimonial on-balance	6.614
Projetos consolidados por equivalência patrimonial off-balance	-
Projetos consolidados por equivalência patrimonial	6.614
Outros ativos	60.722
Outros passivos	(195.072)
Outros ativos (passivos)	(134.350)
Ativo líquido	1.718.546



Comentário do Desempenho

ANEXO 5 – Land Bank

A tabela mostra os terrenos adquiridos pela Companhia, por empreendimento, em 30 de junho de 2022:

Terreno	Localização	Data da Compra	Áreas (m ²)		Unidades	VGV Esperado	
			Terreno	Útil		Total	Melnick
Terreno - I	Urbanizadora	mai-10	394.157	222.698	389	322.438	120.626
Terreno - II	Urbanizadora	mai-10	275.664	155.750	243	225.506	72.160
Terreno - III	Urbanizadora	mai-10	284.752	160.885	243	232.940	72.160
Terreno - IV	Incorporadora	set-14	44.145	22.541	352	152.563	135.755
Terreno - IX	Urbanizadora	nov-16	159.986	83.743	398	33.677	11.231
Terreno - V	Incorporadora	set-14	15.475	7.273	194	53.480	47.588
Terreno - VI	Incorporadora	set-14	40.206	22.447	288	138.950	123.642
Terreno - VII	Incorporadora	dez-14	5.024	10.820	54	90.371	74.865
Terreno - VIII	Urbanizadora	nov-16	375.449	137.307	393	57.184	19.071
Terreno - X	Incorporadora	jan-17	11.123	35.811	756	318.939	318.939
Terreno - XI	Urbanizadora	jan-17	422.603	169.905	876	127.691	42.474
Terreno - XII	Incorporadora	jun-17	11.721	33.389	518	276.404	262.904
Terreno - XIII	Incorporadora	out-17	4.000	7.593	56	93.863	75.090
Terreno - XIV	Incorporadora	jan-18	17.168	34.498	416	260.548	260.548
Terreno - XIX	Incorporadora	nov-18	7.947	12.726	326	174.050	138.335
Terreno - XV	Incorporadora	jan-18	17.168	33.895	260	278.856	278.856
Terreno - XVI	Urbanizadora	fev-18	1.007.596	340.909	1251	102.503	48.448
Terreno - XVII	Urbanizadora	fev-18	1.166.354	289.434	1446	253.660	115.987
Terreno - XVIII	Urbanizadora	jul-18	172.661	86.729	462	47.082	14.124
Terreno - XX	Incorporadora	nov-18	4.671	6.431	109	73.012	56.220
Terreno - XXI	Incorporadora	nov-20	10.555	18.976	162	265.343	209.206
Terreno - XXII	Incorporadora	fev-21	1.561	2.944	42	53.030	26.515
Terreno - XXIII	Incorporadora	abr-21	4.516	11.337	80	153.830	69.951
Terreno - XXIV	Incorporadora	mai-21	4.052	6.376	100	50.941	33.112
Terreno - XXIX	Incorporadora	out-21	25.225	22.743	339	150.909	131.291
Terreno - XXV	Incorporadora	mai-21	3.197	9.140	48	106.294	106.294
Terreno - XXVI	Incorporadora	jul-21	2.788	6.864	42	120.045	89.081
Terreno - XXVII	Incorporadora	set-21	3.880	10.453	20	209.056	209.056
Terreno - XXVIII	Open	set-21	9.375	8.754	176	37.840	18.920
Terreno - XXX	Incorporadora	nov-21	10.236	24.829	56	231.153	231.153
Terreno - XXXI	Incorporadora	abr-22	2.835	7.880	14	166.433	107.850
Terreno - XXXII	Incorporadora	jun-22	28.869	17.561	124	220.916	220.916
Terreno - XXXIII	Incorporadora	jun-22	9.316	23.090	495	280.420	264.997
Terreno - XXXIV	Urbanizadora	jun-22	263.368	141.886	427	275.114	76.757

Comentário do Desempenho

ANEXO 6 – Evolução da comercialização e evolução financeira do custo

O quadro abaixo apresenta a evolução da comercialização e a evolução financeira do custo de nossos empreendimentos em 30/06/2022 em comparação a 31/03/2022 e a 31/12/2021:

Projeto	Lançamento	%Melnick	% Vendido			% PoC		
			30/06/22	31/03/22	31/12/21	30/06/22	31/03/22	31/12/21
Ponta da Figueira	3T10	25%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Hom	4T10	100%	99%	98%	98%	100%	100%	100%
Grand Park Eucaliptos	3T11	100%	100%	100%	99%	100%	100%	100%
Cobal - Rubi	4T11	100%	99%	98%	98%	100%	100%	100%
Design Offece Center	3T12	100%	98%	99%	99%	100%	100%	100%
Hom lindaia	4T12	100%	91%	90%	95%	100%	100%	100%
Nine	4T12	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Icon - RS	1T13	100%	90%	91%	90%	100%	100%	100%
Icon RS - 2º Fase	2T13	100%	100%	98%	99%	100%	100%	100%
Terrara	4T13	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Window RS	4T13	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Anita Garibaldi	4T13	100%	93%	94%	93%	100%	100%	100%
Icon RS - 3º Fase	2T14	100%	98%	98%	97%	100%	100%	100%
Viva Vida Club Canoas - 4ª fase	2T14	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Ato	4T14	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Viva Vida Boulevard	4T14	100%	93%	91%	91%	100%	100%	100%
Hom Nilo	3T15	100%	86%	85%	84%	100%	100%	100%
MaxPlaza	4T15	100%	83%	80%	81%	100%	100%	100%
Blue Xangrilá	1T16	60%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Central Park-1º fase	1T16	60%	72%	75%	78%	94%	94%	94%
Supreme Central Parque	1T16	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Central Park-2º fase	2T16	60%	73%	78%	87%	94%	94%	94%
DOC Santana	2T16	100%	65%	64%	64%	100%	100%	100%
MaxPlaza-2º fase	2T16	100%	59%	60%	61%	100%	100%	100%
Supreme Higienopolis	3T16	100%	100%	100%	99%	100%	100%	100%
Reserva Bela Vista	4T16	60%	86%	86%	89%	100%	100%	100%
Reserva do Lago	4T16	60%	48%	49%	51%	100%	100%	100%
Vida Viva Horizonte - 2º fase	4T16	100%	91%	90%	89%	100%	100%	100%
Grand Park Lindóia - Fase 1	4T16	100%	80%	80%	81%	92%	92%	91%
Linked Teresópolis	3T17	100%	65%	58%	62%	100%	100%	100%
Domingos de Almeida	3T17	60%	82%	77%	76%	100%	100%	100%
Grand Park Lindóia - Fase 2	4T17	100%	75%	72%	76%	92%	92%	91%
GO 1092	4T17	100%	100%	95%	94%	100%	100%	100%
Península (Brilhante)	4T18	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Vida Viva Linked	1T18	100%	79%	69%	70%	100%	100%	100%
Pontal	3T18	100%	90%	94%	95%	82%	79%	75%
Praça do Sol	4T18	48%	68%	68%	68%	98%	95%	86%
Vívio Lindóia	4T18	100%	88%	74%	76%	100%	100%	93%
Artur 505	4T18	100%	99%	100%	100%	98%	90%	90%
Teena	1T19	100%	88%	88%	88%	75%	71%	66%
Pontal - 2º fase	1T19	100%	97%	89%	91%	82%	79%	75%
Central Park-3º fase	3T19	60%	1%	2%	2%	94%	94%	94%
High Garden	3T19	100%	89%	84%	84%	92%	86%	80%
Central Park Passo Fundo	4T19	35%	100%	100%	100%	93%	93%	91%
OPEN Canoas Centro - Fase 1	4T19	100%	100%	100%	99%	77%	74%	69%
Radisson Moinhos 1903	4T19	100%	85%	86%	87%	85%	78%	71%
CasaVista	4T19	100%	57%	51%	51%	77%	70%	62%
Sunset	1T20	50%	99%	99%	99%	100%	100%	92%
GO24	1T20	100%	91%	93%	94%	88%	81%	74%
Carlos Gomes Square - Fase 1	2T20	100%	80%	80%	80%	65%	60%	55%
OPEN Canoas Centro - Fase 2	4T19	100%	98%	80%	72%	77%	74%	69%
Carlos Gomes Square - Fase 2	3T20	100%	84%	81%	83%	65%	60%	55%
Supreme Altos do Central Parque	4T20	100%	80%	67%	64%	72%	64%	57%
Gran Park Lindóia - F3	1T21	100%	60%	53%	53%	92%	92%	91%
Go Rio Branco	1T21	100%	81%	82%	83%	59%	52%	43%
Casaviva	1T21	50%	100%	100%	100%	77%	65%	58%
Botanique Residence	1T21	100%	90%	59%	60%	54%	47%	43%
Seen Boa Vista	2T21	100%	61%	47%	47%	49%	45%	42%
Hillside	3T21	100%	69%	36%	36%	42%	36%	32%
Arte Country Club	3T21	82%	79%	73%	68%	46%	41%	38%
GO Cidade Baixa	4T21	100%	60%	47%	38%	35%	34%	34%
GO Carlos Gomes	4T21	100%	48%	43%	43%	44%	40%	38%
Nilo Square - Residencial	1T22	50%	30%	13%		26%	22%	
Zen Concept Resort	1T22	35%	99%	99%		52%	52%	
Open Protásio	1T22	100%	37%	15%		24%	4%	
Nilo Square F2	2T22	50%	49%			26%		
Open Canoas Centro - Fase 3	2T22	100%	16%			77%		

Comentário do Desempenho

AVISO LEGAL

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

RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os auditores independentes da Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes não prestaram durante o trimestre e exercício findo em 30 de junho de 2022 outros serviços que não os relacionados com auditoria externa. A política da empresa na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

Notas Explicativas

Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e suas Controladas

Relatório sobre a Revisão de
Informações Trimestrais dos
Períodos de Três e Seis Meses Findos em
30 de Junho de 2022

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

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

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, referentes ao trimestre findo em 30 de junho de 2022, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e seis meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

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 entidades 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 345 mil profissionais da Deloitte impactam positivamente seus clientes em www.deloitte.com.

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

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

Ênfase

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações financeiras intermediárias anteriormente referidas incluem as demonstrações do valor adicionado - DVA, individual e consolidada, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2022, 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.

Auditoria e revisão dos valores correspondentes ao exercício e aos períodos anteriores

Os valores correspondentes relativos aos balanços patrimoniais, individual e consolidado, em 31 de dezembro de 2021 foram anteriormente auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 22 de março de 2022, sem modificação, e as demonstrações individuais e consolidadas do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2021 e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo naquela data foram anteriormente revisadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 9 de agosto de 2021, sem modificação. Os valores correspondentes relativos às demonstrações do valor adicionado, individual e consolidada, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2021 foram submetidos aos mesmos procedimentos de revisão por aqueles auditores independentes, e, com base em sua revisão, aqueles auditores emitiram relatório reportando que não tiveram conhecimento de nenhum fato que os levasse a acreditar que essas demonstrações não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de forma consistente com as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 9 de agosto de 2022



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 30 DE JUNHO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021**
(Em milhares de reais - R\$)

ATIVOS	Nota	Controladora		Consolidado	
		30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
CIRCULANTES					
Caixa e equivalentes de caixa	4	125	61	8.524	16.140
Títulos e valores mobiliários	5	147.106	188.530	379.101	384.553
Contas a receber	6	122	-	417.642	451.505
Imóveis a comercializar	7	35.314	49.714	815.181	806.653
Demais contas a receber	-	5.546	3.346	29.443	30.758
		<u>188.213</u>	<u>241.651</u>	<u>1.649.891</u>	<u>1.689.609</u>
NÃO CIRCULANTES					
Contas a receber	6	-	-	330.170	173.813
Imóveis a comercializar	7	-	-	42.875	60.076
Adiantamentos para futuros investimentos	20.a	44.786	198.355	4.694	2.153
Partes relacionadas	20.a	94.098	26.797	9.116	197
Demais contas a receber	-	363	349	3.837	7.049
Investimentos	8.a	907.594	730.504	6.614	4.584
Direito de uso	-	2.097	2.739	4.473	5.527
Imobilizado	-	7.646	6.854	9.035	8.244
Intangível	-	110	142	124	158
		<u>1.056.694</u>	<u>965.740</u>	<u>410.938</u>	<u>261.801</u>
TOTAL DOS ATIVOS		<u>1.244.907</u>	<u>1.207.391</u>	<u>2.060.829</u>	<u>1.951.410</u>

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

Notas Explicativas**MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.****BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 30 DE JUNHO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021**
(Em milhares de reais - R\$)

PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota	Controladora		Consolidado	
		30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
CIRCULANTES					
Fornecedores	-	4.352	1.934	54.699	41.916
Contas a pagar por aquisição de imóveis	9	-	-	69.233	50.691
Empréstimos e financiamentos	10	-	-	2.857	6.824
Impostos e contribuições a recolher	-	218	3.417	5.490	10.732
Impostos e contribuições diferidos	13	-	-	13.238	8.302
Adiantamentos de clientes	11	302	500	363.550	414.881
Provisão para perdas em sociedades controladas	8.a	21.085	15.230	-	-
Provisões	12	12.044	11.881	77.443	65.786
Partes relacionadas	20.a	1.660	2.104	31.426	35.984
Demais contas a pagar		4.587	445	37.565	30.565
		<u>44.248</u>	<u>35.511</u>	<u>655.501</u>	<u>665.681</u>
NÃO CIRCULANTES					
Contas a pagar por aquisição de imóveis	9	-	-	26.193	41.028
Provisões	12	18.307	16.880	26.205	25.387
Empréstimos e financiamentos	10	-	-	85.651	5.610
Imposto de renda e contribuição social diferidos	13	-	-	12.220	14.682
		<u>18.307</u>	<u>16.880</u>	<u>150.269</u>	<u>86.707</u>
Total do passivo		<u>62.555</u>	<u>52.391</u>	<u>805.770</u>	<u>752.388</u>
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Capital social	14				
	14.a	1.109.029	1.109.029	1.109.029	1.109.029
Ações restritas e em tesouraria	14.b	(31.692)	(31.692)	(31.692)	(31.692)
Reservas de lucros	14.c	105.015	77.663	105.015	77.663
		<u>1.182.352</u>	<u>1.155.000</u>	<u>1.182.352</u>	<u>1.155.000</u>
Participação dos não controladores		-	-	72.707	44.022
Total do patrimônio líquido		<u>1.182.352</u>	<u>1.155.000</u>	<u>1.255.059</u>	<u>1.199.022</u>
TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>1.244.907</u>	<u>1.207.391</u>	<u>2.060.829</u>	<u>1.951.410</u>

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

Notas Explicativas**MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.****DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2022 E 30 DE JUNHO DE 2021**
(Em milhares de reais - R\$)

Nota	Controladora				Consolidado				
	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2021 a 30/06/2021	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2021 a 30/06/2021	
OPERAÇÕES									
Receita	15	2.403	4.163	1.699	3.169	304.927	511.921	183.530	348.565
Custo incorrido das vendas realizadas	16.a	(5.106)	(8.728)	(1.914)	(4.617)	(241.082)	(387.848)	(140.926)	(266.257)
LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO		(2.703)	(4.565)	(215)	(1.448)	63.845	124.073	42.604	82.308
DESPESAS OPERACIONAIS									
Comerciais	16.b	-	(15)	-	-	(19.883)	(35.967)	(11.554)	(21.971)
Gerais e administrativas	16.b	(11.208)	(19.361)	(8.892)	(15.115)	(13.480)	(21.975)	(9.347)	(16.754)
Remuneração da Administração	20.c	(2.780)	(5.483)	(2.370)	(4.740)	(2.780)	(5.483)	(2.370)	(4.740)
Provisões	12.e	(282)	(1.442)	(1.422)	(2.560)	(3.632)	(9.888)	(8.254)	(10.114)
Outras despesas operacionais, líquidas	18	(1.041)	(3.168)	(2.645)	(7.025)	(3.256)	(4.204)	(614)	(437)
		(15.311)	(29.469)	(15.329)	(29.440)	(43.031)	(77.517)	(32.139)	(54.016)
LUCRO (PREJUÍZO) OPERACIONAL		(18.014)	(34.034)	(15.544)	(30.888)	20.814	46.556	10.465	28.292
RESULTADO DAS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS									
Equivalência patrimonial	8	37.859	72.427	25.607	53.919	(23)	(23)	-	-
		37.859	72.427	25.607	53.919	(23)	(23)	-	-
RESULTADO FINANCEIRO									
Despesas financeiras	17	(30)	(37)	(13)	(21)	(400)	(1.085)	(1.688)	(1.708)
Receitas financeiras	17	9.914	13.556	2.276	3.925	24.734	43.364	6.924	12.731
		9.884	13.519	2.263	3.904	24.334	42.279	5.236	11.023
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		29.729	51.912	12.326	26.935	45.125	88.812	15.701	39.315
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL									
Imposto de renda e contribuição social - correntes	19	-	-	-	-	(5.441)	(8.325)	(2.993)	(5.644)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	19	-	-	-	-	(821)	(1.188)	(341)	(408)
LUCRO LÍQUIDO DAS OPERAÇÕES CONTINUADAS		29.729	51.912	12.326	26.935	38.863	79.299	12.367	33.263
LUCRO DOS PERÍODOS		29.729	51.912	12.326	26.935	38.863	79.299	12.367	33.263
LUCRO DOS PERÍODOS ATRIBUÍVEL A									
Acionistas						29.729	51.912	12.326	26.935
Participação dos não controladores						9.134	27.387	41	6.328
						38.863	79.299	12.367	33.263
LUCRO POR AÇÃO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS DA COMPANHIA DURANTE OS PERÍODOS - R\$									
Lucro básico por ação	14.f	0,148	0,257	0,061	0,131	0,148	0,257	0,061	0,131
Lucro diluído por ação	14.f	0,148	0,257	0,061	0,131	0,148	0,257	0,061	0,131

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

Notas Explicativas

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE

PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2022 E JUNHO DE 2021

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

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2022 a 30/04/2022	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2021 a 30/06/2021	01/04/2022 a 30/04/2022	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2021 a 30/06/2021
PREJUÍZO LÍQUIDO DOS PERÍODOS	29.729	51.912	12.326	26.935	38.863	79.299	12.367	33.263
OUTROS RESULTADOS ABRANGENTES	-	-	-	-	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE DOS PERÍODOS	29.729	51.912	12.326	26.935	38.863	79.299	12.367	33.263
RESULTADO ABRANGENTE DOS PERÍODOS ATRIBUÍVEL A								
Acionistas					29.729	51.912	12.326	26.935
Participação dos não controladores					9.134	27.387	41	6.328
					38.863	79.299	12.367	33.263

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

Notas Explicativas

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
 PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2022 E DEZEMBRO DE 2021
 (Em milhares de reais - R\$)

	Nota	Ações restritas e em tesouraria				Plano de opção de ações	Reservas de lucros					Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido	
		Capital Social	Ações restritas concedidas	Ações em tesouraria	Custos de transação		Ajuste de Avaliação Patrimonial	Legal	Retenção de lucros	Lucros Acumulados	Dividendos Adicionais Propostos			Total
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020		1.154.604	-	-	(41.669)	-	(3.906)	23.460	30.290	-	-	1.162.779	35.895	1.198.674
Ações em tesouraria:														
Aquisições de ações em tesouraria	14.b	-	-	(31.692)	-	-	-	-	-	-	-	(31.692)	-	(31.692)
Capital Social		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Redução de capital (Nota 13 (a))	14.a	(45.575)	-	-	41.669	-	3.906	-	-	-	-	-	-	-
Operações com não controladores:														
Aumento de capital		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.129	8.129
Destinação de Lucros:														
Lucro líquido do período		-	-	-	-	-	-	-	-	82.936	-	82.936	3.423	86.359
Apropriação de parcela de lucros (Nota 13(e))		-	-	-	-	-	-	-	1.402	(1.402)	-	-	-	-
Absorção da reserva legal	14.c	-	-	-	-	-	-	4.147	-	(4.147)	-	-	-	-
Antecipação de dividendos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos pagos		-	-	-	-	-	-	-	-	(56.000)	-	(56.000)	(3.425)	(59.425)
Dividendos Adicionais propostos		-	-	-	-	-	-	-	-	(18.364)	18.364	-	-	-
Transações entre sócios (Nota 8 (a))		-	-	-	-	-	-	-	-	(3.023)	-	(3.023)	-	(3.023)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021		1.109.029	-	(31.692)	-	-	-	27.607	31.692	-	18.364	1.155.000	44.022	1.199.022
Operações com não controladores:														
Transações entre sócios		-	-	-	-	-	-	-	-	(195)	-	(195)	-	(195)
Aumento de capital		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.298	1.298
Destinação de Lucros:														
Lucro líquido do período		-	-	-	-	-	-	-	-	51.912	-	51.912	27.387	79.299
Dividendos Intercalares	14.e	-	-	-	-	-	-	-	-	(6.001)	-	(6.001)	-	(6.001)
Dividendos pagos	14.e	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(18.364)	(18.364)	-	(18.364)
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2022		1.109.029	-	(31.692)	-	-	-	27.607	31.692	45.716	-	1.182.352	72.707	1.255.059

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

Notas Explicativas**MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.****DEMONSTRAÇÕES DO FLUXOS DE CAIXA
PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2022 E JUNHO DE 2021
(Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro por ação)**

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2022 a 30/06/2022	01/01/2021 a 30/06/2021	01/01/2022 a 30/06/2022	01/01/2021 a 30/06/2021
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucros antes do imposto de renda e da contribuição social	51.912	26.935	88.812	38.907
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:				
Equivalência patrimonial	(72.427)	(55.483)	23	-
Depreciações e amortizações	1.362	1.465	1.910	1.696
Provisão para contingências, líquida	1.427	2.557	2.368	2.690
Provisão para garantias, líquida	-	-	2.691	1.482
Provisão para distratos, líquida	-	-	8.449	10.093
Provisão para participação nos resultados	163	(531)	(1.033)	(748)
Juros provisionados	-	-	2.914	-
Despesa de juros e variações monetárias	-	-	-	4.835
Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:				
Contas a receber	(122)	-	(122.494)	10.489
Imóveis a comercializar	14.400	(2.542)	8.673	(122.766)
Demais contas a receber	(2.214)	(550)	4.527	(4.272)
Fornecedores	2.418	(517)	12.783	3.049
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	3.707	6.993
Adiantamentos de clientes	(198)	-	(51.331)	32.263
Demais passivos	748	79	4.037	(2.066)
Variações no patrimônio não afetam caixa				
Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações	(2.531)	(28.587)	(33.964)	(17.355)
Juros pagos	-	-	(1.763)	(3.434)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(9.513)	(5.644)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	(2.531)	(28.587)	(45.240)	(26.433)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Títulos e valores mobiliários	41.424	110.597	5.452	107.741
Aquisição (baixas) de bens do ativo imobilizado e intangível	(1.480)	(1.185)	(1.613)	(1.395)
Aumento dos investimentos	(145.463)	-	(2.053)	-
Aumento de capital em controladas	-	(228.932)	-	(3.097)
Lucros recebidos	46.655	-	-	-
Dividendos Recebidos	-	13.715	-	-
Partes Relacionadas	-	162.067	-	(1.878)
Aumento (redução) de adiantamento para futuro aumento de capital em sociedades investidas	153.569	-	(2.541)	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	94.705	56.262	(755)	101.371
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
De terceiros:				
Ingresso de novos empréstimos e financiamentos	-	-	82.376	4.286
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures	-	-	(7.453)	(17.833)
Caixa restrito	-	-	-	3.535
	-	-	74.923	(10.012)
De acionistas/partes relacionadas:				
Ingresso (pagamento) de partes relacionadas, líquido	(67.745)	976	(13.477)	13.691
Dividendos Pagos	(24.365)	(1.295)	(24.365)	(7.044)
Aquisições de ações em tesouraria	-	(26.548)	-	(26.548)
Movimentos de acionistas não controladores	-	-	1.298	-
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamento	(92.110)	(26.867)	38.379	(29.913)
(REDUÇÃO) AUMENTO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	64	808	(7.616)	45.025
SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA				
No início do exercício	61	418	16.140	6.491
No final do exercício	125	1.226	8.524	51.516
(REDUÇÃO) AUMENTO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	64	808	(7.616)	45.025

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

Notas Explicativas

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO

PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2022 E JUNHO DE 2021

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

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2022 a 30/06/2022	01/01/2021 a 30/06/2021	01/01/2022 a 30/06/2022	01/01/2021 a 30/06/2021
RECEITA				
Incorporação, revenda de imóveis e serviços	4.507	3.811	535.848	356.289
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS				
Custo	(8.728)	(4.617)	(387.848)	(266.257)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais	(19.111)	(12.170)	(57.270)	(28.961)
	(27.839)	(16.787)	(445.118)	(295.218)
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO BRUTO	(23.332)	(12.976)	90.730	61.071
RETENÇÕES				
Provisões (reversões)	(1.442)	(2.560)	(9.888)	(10.114)
Depreciações e amortizações	(1.362)	(1.465)	(1.910)	(1.696)
	(2.804)	(4.025)	(11.798)	(11.810)
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO PRODUZIDO PELA COMPANHIA	(26.136)	(17.001)	78.932	49.261
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA				
Resultado de equivalência patrimonial	72.427	53.919	(23)	-
Receitas financeiras - inclui variações monetárias	13.556	3.925	43.364	12.731
	85.983	57.844	43.341	12.731
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	59.847	40.843	122.273	61.992
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO				
Pessoal				
Salários	(5.097)	(8.167)	(5.786)	(8.167)
Participação dos empregados nos lucros	(1.300)	(5.078)	(1.338)	(5.078)
Benefícios	(834)	-	(958)	-
FGTS	(323)	-	(367)	-
Impostos, taxas e contribuições	(344)	(642)	(33.440)	(13.776)
Remuneração de Capitais de terceiros				
Juros	-	-	(31)	-
outras	(37)	-	(1.054)	-
Despesas financeiras - incluem variações monetárias	-	(21)	-	(1.708)
Remuneração de Capitais de Próprios				
Dividendos	(24.365)	-	(24.365)	-
Lucros retidos do período	(27.547)	(26.935)	(27.547)	(26.935)
Participação dos não controladores	-	-	(27.387)	(6.328)
	(59.847)	(40.843)	(122.273)	(61.992)

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

Notas Explicativas

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2022 E 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

1. INFORMAÇÕES GERAIS

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

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

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

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

2. RESUMO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

As principais 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 2021, publicadas no Jornal do Comercio em 23 de março de 2022 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 2021, as informações completas devem ser lidas na correspondente nota explicativa das referidas demonstrações financeiras.

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

Notas Explicativas

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

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 sido aprovadas pelo Conselho de Administração em reunião ocorrida em 09 de agosto de 2022.

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 30 de junho de 2022, 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 anuais.

4. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Caixa e contas correntes	125	61	8.407	16.083
Aplicações financeiras	-	-	117	57
	<u>125</u>	<u>61</u>	<u>8.524</u>	<u>16.140</u>

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

Notas Explicativas Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.**5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Fundo exclusivo (i)	131.357	157.789	-	-
Títulos do Tesouro Nacional (iii)	15.669	14.996	357.938	313.825
CDBs (ii)	80	15.745	21.163	70.728
	<u>147.106</u>	<u>188.530</u>	<u>379.101</u>	<u>384.553</u>

(i) Fundo Melk Blue RF CP FI com liquidez diária e carteira composta principalmente por títulos privados de baixo risco de crédito, cuja remuneração média no segundo trimestre de 2022 foi de 102,80% da variação do CDI e no ano de 2021 foi de 102,20%.

(ii) Em 30 de junho de 2022 as aplicações financeiras representadas por aplicações em CDBs, são remuneradas à taxa média de 100,00% (31 de dezembro de 2021 - 97,5%) da variação do Certificado de Depósito Interbancário - CDI. As referidas aplicações financeiras estão disponíveis para resgate a qualquer momento, sem prejuízo aos rendimentos auferidos.

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

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 e das aplicações financeiras 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 do exercício na rubrica "Aplicações financeiras" (nota explicativa nº 21).

6. CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Em repasse bancário	-	-	104.827	137.154
Financiamento próprio	-	-	124.318	87.707
			229.145	224.861
Provisão para distratos	-	-	(17.224)	(23.410)
Empreendimentos concluídos	-	-	211.921	201.451
Receita apropriada	-	-	1.735.919	1.721.503
Parcelas recebidas	-	-	(1.328.614)	(1.458.580)
Reclassificação para adiantamentos de clientes (Nota 14)	-	-	194.981	212.472
Contas a receber pela venda de imóveis	-	-	602.286	475.395
Provisão para distratos	-	-	(14.827)	(17.848)
Ajuste a valor presente	-	-	(4.621)	(6.409)
Empreendimentos em construção:	-	-	582.838	451.138
Provisão para créditos de liquidação duvidosa e IFRS 9	-	-	(56.576)	(40.515)
Contas a receber pela venda de imóveis	-	-	738.183	612.073

Notas Explicativas Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Outras contas a receber (i)	122	-	9.629	13.245
Contas a receber apropriadas	122	-	747.812	625.318
Circulante	122	-	417.642	451.505
Não circulante	-	-	330.170	173.813

Estima-se que as contas a receber dos empreendimentos concluídos e as contas a receber apropriadas dos empreendimentos em construção, deduzido o ajuste a valor presente (taxa 5,75%), estão próximas ao valor justo.

(i) Corresponde a comissões a receber e operações de revenda de imóveis recebidos em forma de pagamento de vendas realizadas.

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Vencidas	-	-	67.177	110.465
A vencer:				
2022	122	-	434.198	539.598
2023	-	-	274.026	146.037
2024	-	-	327.472	183.793
2025 em diante	-	-	281.913	140.729
	122	-	1.384.786	1.120.622
Contas a receber apropriado	122	-	636.449	487.759
Contas a receber a apropriar	-	-	748.337	632.863

(ii) 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.

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Vencidas:				
Até três meses	-	-	15.042	47.540
De três a seis meses	-	-	2.121	2.947
Acima de seis meses	-	-	28.080	22.920
Imóveis concluídos	-	-	45.242	73.407
Vencidas:				
Até três meses	-	-	10.288	13.404
De três a seis meses	-	-	1.296	13.547
Acima de seis meses	-	-	10.350	10.107
Imóveis em construção	-	-	21.934	37.058
	-	-	67.177	110.465

Notas Explicativas Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.**7. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR**

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Adiantamentos para aquisição de terrenos	-	-	186	928
Adiantamento a fornecedores	-	-	9.479	7.496
Terrenos	35.314	49.714	153.284	245.647
Imóveis em construção (i)	-	-	486.243	387.014
Imóveis concluídos (i)	-	-	186.608	208.537
Imóveis para revenda (ii)	-	-	26.189	21.040
	<u>35.314</u>	<u>49.714</u>	<u>861.989</u>	<u>870.662</u>
Provisão para ajuste de valor de mercado	-	-	(3.933)	(3.933)
	<u>35.314</u>	<u>49.714</u>	<u>858.056</u>	<u>866.729</u>
Circulante	35.314	49.714	815.181	806.653
Não circulante	-	-	42.875	60.076

(i) Em 30 de junho de 2022, os saldos de imóveis em construção e concluídos incluem o valor estimado das unidades a serem distratadas, no total de R\$102.980 (31 de dezembro de 2021, no total de R\$89.205). Estas unidades somente estarão disponíveis a venda após a efetivação do cancelamento da venda (distrato).

(ii) imóveis recebidos em forma de pagamento de vendas realizadas

A movimentação dos encargos financeiros incorridos, originários de operações de compra a prazo de terrenos e financiamento bancário, apropriados ao custo durante o período de construção, pode ser demonstrada como segue:

	Consolidado	
	30/06/2022	31/12/2021
Saldo nos estoques no início do período	22.384	17.343
Encargos financeiros incorridos no período	2.914	14.320
Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas	(4.921)	(9.279)
Saldo nos estoques no fim do período	<u>20.377</u>	<u>22.384</u>

8. INVESTIMENTOS

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Em sociedades controladas	905.564	730.504	-	-
Em sociedades não controladas	2.030	-	6.614	4.584
	<u>907.594</u>	<u>730.504</u>	<u>6.614</u>	<u>4.584</u>
Provisão para perdas em sociedades controladas	(21.085)	(15.230)	-	-
	<u>(21.085)</u>	<u>(15.230)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total Investimentos	<u>886.509</u>	<u>715.274</u>	<u>6.614</u>	<u>4.584</u>

Notas Explicativas Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.

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

	Sociedades controladas	Sociedades não controladas	Provisão para perdas em sociedades controladas
Saldo em 31/12/2020	<u>537.908</u>	<u>-</u>	<u>(6.056)</u>
Subscrição (Redução de Capital)	206.516	-	-
Lucros distribuídos	(137.817)	-	-
Equivalência patrimonial	128.407	-	-
Aquisição (baixa) de participação societária	(13.684)	-	-
Reclassificação	9.174	-	(9.174)
Saldo em 31/12/2021	<u>730.504</u>	<u>-</u>	<u>(15.230)</u>
Subscrição (Redução) de Capital	145.657	-	-
Aquisição (baixa) de participação societária	(2.270)	2.053	-
Lucros distribuídos	(46.655)	-	-
Equivalência patrimonial	72.473	(23)	-
Reclassificação	5.855	-	(5.855)
Saldo em 30/06/2022	<u>905.564</u>	<u>2.030</u>	<u>(21.085)</u>

b) Adiantamentos para futuro aumento de capital

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:

	<u>30/06/2022</u>	<u>Consolidado</u> <u>31/12/2021</u>
Contas a pagar em moeda corrente, sujeitas a:		
Varição do INCC - permuta financeira	72.527	71.247
Varição do INCC	<u>22.899</u>	<u>20.472</u>
	<u>95.426</u>	<u>91.719</u>
Circulante	69.233	50.691
Não circulante	26.193	41.028

O saldo a pagar das operações de permuta financeira é inicialmente estabelecido com base em percentual fixado contratualmente sobre a estimativa do valor das vendas das unidades do empreendimento e ajustado ao efetivo valor a ser liquidado na medida em que ocorrem as vendas das unidades do empreendimento realizado no terreno. O pagamento é realizado por ocasião do recebimento das vendas das referidas unidades, estando sujeitas a variação do Índice Nacional de Construção Civil – INCC até a conclusão da construção do empreendimento.

Notas Explicativas Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.

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

	Consolidado	
	30/06/2022	31/12/2021
Saldo Inicial	91.719	72.950
Aquisições ocorridas	-	48.061
Atualização do principal	30.388	2.303
Pagamento do principal	(26.681)	(31.595)
Saldo final	<u>95.426</u>	<u>91.719</u>

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

	Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2021
2022	34.550	50.691
2023	18.883	12.244
2024	22.566	8.363
2025 em diante	19.427	20.421
	<u>95.426</u>	<u>91.719</u>

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	Consolidado	
	30/06/2022	31/12/2021
TR+2,55% a 10,20% ao ano (crédito imobiliário)	85.651	9.870
IPCA+12% ao ano (desconto de recebíveis)	2.857	2.564
	<u>88.508</u>	<u>12.434</u>
Circulante	2.857	6.824
Não circulante	85.651	5.610

Cláusulas restritivas contratuais ("Covenants")

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

Garantias e avais

Os empréstimos e financiamentos são garantidos por imóveis destinados à venda concluídos e em construção e contas a receber apropriado e apropriar (Notas 6 e 7) no montante de R\$617.136 (31/12/2021 – R\$317.743).

Notas Explicativas Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	<u>30/06/2022</u>	<u>Consolidado</u> <u>31/12/2021</u>
Saldo inicial	12.434	79.233
Captações	82.376	5.586
Juros	2.914	7.255
Pagamento de principal	(7.453)	(74.803)
Pagamento de juros	(1.763)	(4.837)
Saldo final	<u>88.508</u>	<u>12.434</u>

Composição por ano de vencimento:

	<u>30/06/2022</u>	<u>Consolidado</u> <u>31/12/2021</u>
2022	2.857	6.824
2023	32.174	5.510
2024	48.466	100
2025 em diante	5.010	-
	<u>88.508</u>	<u>12.434</u>

11. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

Os adiantamentos de clientes estão assim demonstrados:

	<u>30/06/2022</u>	<u>Consolidado</u> <u>31/12/2021</u>
Contratos de permuta	539.213	518.457
Receita apropriada	(377.700)	(323.482)
Permutas a apropriar (**)	<u>161.513</u>	<u>194.975</u>
Valores recebidos por adiantamento de Clientes (*)	194.981	212.496
incorporação ainda não ocorreu e demais antecipações	7.056	7.411
	<u>363.550</u>	<u>414.882</u>

(*) 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 do Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.

12. PROVISÕES

Controladora

	Garantias	Participação nos resultados e bônus	Riscos trabalhista, cíveis e tributários	Total
	(a)	(b)	(c)	
Em 31 de dezembro de 2020	-	9.531	15.685	25.216
Provisão (reversão) constituída, líquida	-	7.969	1.408	9.377
Pagamento de provisão para garantias	-	-	-	-
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(214)	(214)
Pagamento de bônus e PLR	-	(5.618)	-	(5.618)
Atualização monetária e juros	-	-	-	-
Reclassificações	-	-	-	-
Em 31 de dezembro de 2021	-	11.882	16.879	28.761
Provisão (reversão) constituída, líquida	-	5.009	1.442	6.451
Pagamento de provisão para garantias	-	-	-	-
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(15)	(15)
Pagamento de bônus e PLR	-	(4.846)	-	(4.846)
Atualização monetária e juros	-	-	-	-
Reclassificações	-	-	-	-
Em 30 de junho 2022	-	12.045	18.306	30.351
Circulante				12.044
Não circulante				18.307

Consolidado

	Garantias	Participação nos resultados e bônus	Riscos trabalhista, cíveis e tributários	Provisão para distratos	Total
	(a)	(b)	(c)	(d)	
31 de dezembro de 2020	21.861	10.512	15.781	30.615	78.769
Provisão (reversão) constituída, líquida	13.627	8.130	10.318	3.745	35.820
Pagamento de provisão para garantias	(9.108)	-	-	-	(9.108)
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(8.838)	-	(8.838)
Pagamento de bônus e PLR	-	(5.470)	-	-	(5.470)
31 de dezembro de 2021	26.380	13.172	17.261	34.360	91.173
Provisão (reversão) constituída, líquida	5.900	5.128	4.643	8.449	24.120
Pagamento de provisão para garantias	(3.209)	-	-	-	(3.209)
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(2.274)	-	(2.274)
Pagamento de bônus e PLR	-	(6.161)	-	-	(6.161)
30 de junho de 2022	29.071	12.139	19.630	42.809	103.648
Circulante					77.443
Não Circulante					26.205

Notas Explicativas Imobiliário S.A.

a) Garantias

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

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

b) Participações nos resultados e bônus

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

c) Riscos trabalhistas, tributários e cíveis

Certas controladas figuram como polo passivo, de forma direta ou indireta, em reclamações trabalhistas, as quais a Administração da Companhia, conforme corroborado pelos assessores jurídicos, classifica como perda provável o montante de R\$4.064 (R\$4.000 em 31 de dezembro de 2021) e possível o montante de R\$4.495 (R\$3.912 em 31 de dezembro de 2021), nas contestações apresentadas pelas controladas.

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

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

(ii) a devolução dos valores pagos a título de comissão de corretagem. A expectativa da ocorrência de decisões desfavoráveis em parte desses processos e classificadas pela administração como perdas prováveis corresponde ao montante de R\$8.903 (R\$7.180 em 31 de dezembro de 2021) e possíveis de R\$18.467 (R\$15.960 em 31 de dezembro de 2021).

Provisão para outros riscos de outros desembolsos considerados prováveis monta R\$5.612 (R\$6.081 em 31 de dezembro de 2021).

Ao final de cada exercício, a Companhia e suas controladas, assessoradas por seus assessores legais, revisam as premissas e parâmetros da estimativa de perda das causas à luz das mais recentes experiências nos termos envolvidos com perda possível no montante de R\$5.736

d) Provisão para distratos

A Companhia constitui provisão para distratos, tanto para os contratos de venda cujas obras estão concluídas quanto para aquelas em andamento.

A parcela correspondente a expectativa de recursos a serem devolvidos aos clientes, em decorrência dos distratos é de R\$42.808 (31 de dezembro de 2021: R\$34.360).

Notas Explicativas Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.

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

	<u>Consolidado</u>	
	<u>30/06/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Contas a receber (Nota 6)	(32.051)	(41.784)
PCLD - IFRS 9	(56.576)	(40.515)
Imóveis a comercializar (Nota 7)	102.980	89.205
Constituição de contas a pagar/provisão para distratos	<u>(42.809)</u>	<u>(34.360)</u>
Efeito líquido	<u>(28.456)</u>	<u>(27.454)</u>

e) Efeitos no resultado

	<u>Controladora</u>				<u>Consolidado</u>			
	<u>01/04/2022</u>	<u>01/01/2022</u>	<u>01/04/2021</u>	<u>01/01/2021</u>	<u>01/04/2022</u>	<u>01/01/2022 a</u>	<u>01/04/2021</u>	<u>01/01/2021</u>
	<u>a 30/06/22</u>	<u>a 30/06/22</u>	<u>a 30/06/21</u>	<u>a 30/06/21</u>	<u>a 30/06/22</u>	<u>30/06/22</u>	<u>a 30/06/21</u>	<u>a 30/06/21</u>
Provisão de Distrato:								
- Na receita	-	-	-	-	1.727	12.515	18.978	28.151
- No custo	-	-	-	-	(724)	(8.275)	(20.887)	(25.551)
	-	-	-	-	<u>1.003</u>	<u>4.240</u>	<u>(1.909)</u>	<u>2.600</u>
Provisão de Distrato:								
-Na despesa*	-	-	-	-	(1.878)	(5.245)	(5.861)	(6.356)
Contingência Trabalhista e Cíveis	(281)	(1.442)	(1.422)	(2.560)	(1.754)	(4.643)	(2.393)	(3.758)
	<u>(281)</u>	<u>(1.442)</u>	<u>(1.422)</u>	<u>(2.560)</u>	<u>(3.632)</u>	<u>(9.888)</u>	<u>(8.254)</u>	<u>(10.114)</u>
	<u>(281)</u>	<u>(1.442)</u>	<u>(1.422)</u>	<u>(2.560)</u>	<u>(2.629)</u>	<u>(5.648)</u>	<u>(10.163)</u>	<u>(7.514)</u>

*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

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;
- (iii) O ágio a amortizar. Em decorrência do processo de incorporação, o imposto de renda diferido sobre tais créditos foi constituído no limite do passivo relacionado com as parcelas a tributar sobre a diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributado pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência; sendo assim, anulado seus efeitos nas contas patrimoniais.

Notas Explicativas Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.

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 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:

	Consolidado	
	30/06/2022	31/12/2021
Nos próximos 12 (doze) meses	13.238	8.302
Em períodos subsequentes	12.220	14.682
	<u>25.458</u>	<u>22.984</u>

14. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

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

Redução de capital

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

b) Ações em tesouraria

O "Programa de Recompra" tem como objetivo a maximização de valor para os acionistas da Companhia, tendo em vista o valor de cotação das ações da Companhia na B3, bem como utilização no âmbito de planos de opção de compra de ações da Companhia.

Em reuniões do Conselho de administração foram aprovados os seguintes planos:

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

c) Reserva legal

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

d) Reserva de retenção de lucros

A reserva de retenção de lucros de R\$31.692 está sendo mantida com o objetivo de cobertura das ações em tesouraria adquiridas, citadas no item (b).

Notas Explicativas Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.

e) 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%.

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.

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 de 2022, o Conselho de Administração aprovou a distribuição de dividendos intercalares, no valor de R\$6.001, pago em 09 de junho de 2022.

Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro

f) 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 período.

	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2021 a 30/06/2021
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas, deduzida das ações em tesouraria (milhares):	202.184	202.184	205.134	205.134
Resultado do período:				
Das operações	29.729	51.912	12.326	26.935
Resultado atribuível aos acionistas da Companhia	29.729	51.912	12.326	26.935
Resultado básico por ação				
Das operações	0,147	0,257	0,060	0,131
Resultado atribuível aos acionistas da Companhia	0,147	0,257	0,060	0,131

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, no período não tivemos novas ofertas, compra de ações em tesouraria ou transferência.

Notas Explicativas Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.

	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2021 a 30/06/2021
Lucro atribuível aos acionistas da Companhia	29.729	51.912	12.326	26.935
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas em poder dos acionistas (milhares)	202.184	202.184	205.134	205.134
Preço médio de mercado da ação ordinária no ano	3,78	3,81	5,64	5,63
Lucro básico por ação	0,147	0,257	0,060	0,131

Em 30 de junho de 2022 e de 2021, não havia opções em aberto.

Notas Explicativas Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.**15. RECEITA**

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

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2022	01/01/2022	01/04/2021	01/01/2021	01/04/2022	01/01/2022	01/04/2021	01/01/2021
	a	a	a	a	a	a	a	a
	<u>30/06/2022</u>	<u>30/06/2022</u>	<u>30/06/2021</u>	<u>30/06/2021</u>	<u>30/06/2022</u>	<u>30/06/2022</u>	<u>30/06/2021</u>	<u>30/06/2021</u>
Receita bruta operacional:								
Incorporação e revenda de imóveis	-	-	-	-	306.162	503.988	169.303	337.846
Prestação de serviços	3.291	5.313	2.053	3.811	4.127	6.095	1.250	2.011
Provisão para distratos	-	-	-	-	1.727	12.515	17.177	16.432
Deduções da receita bruta	(889)	(1.150)	(354)	(642)	(7.089)	(10.677)	(4.200)	(7.724)
Receita líquida operacional	<u>2.402</u>	<u>4.163</u>	<u>1.699</u>	<u>3.169</u>	<u>304.927</u>	<u>511.921</u>	<u>183.530</u>	<u>348.565</u>

A receita líquida durante o primeiro semestre 2022 apresentou um aumento de 66%, em relação ao mesmo período de 2021. No primeiro semestre de 2022 totalizamos em vendas líquidas R\$373 milhões, ante R\$224 milhões em vendas líquidas realizadas no primeiro semestre de 2021.

Notas Explicativas do Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.**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			
	01/04/22	01/01/22	01/04/21	01/01/21	01/04/22	01/01/22	01/04/21	01/01/21
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/06/22	30/06/22	30/06/21	30/06/21	30/06/22	30/06/22	30/06/21	30/06/21
Terrenos	-	-	-	-	(132.802)	(228.990)	(44.461)	(128.788)
Obra	-	-	-	-	(109.252)	(205.832)	(84.082)	(153.156)
Incorporação	-	-	-	-	(3.316)	(6.398)	(3.539)	(6.607)
Manutenção em garantia	-	-	-	-	(3.228)	(5.900)	(3.061)	(6.196)
Gerenciamento	(5.107)	(8.728)	(1.915)	(4.617)	(6.995)	(13.426)	(7.676)	(17.394)
Despesa financeira incorrida (Nota 7)	-	-	-	-	(4.220)	(4.921)	(3.964)	(7.619)
	<u>(5.107)</u>	<u>(8.728)</u>	<u>(1.915)</u>	<u>(4.617)</u>	<u>(259.813)</u>	<u>(465.467)</u>	<u>(146.783)</u>	<u>(319.760)</u>
Provisão para distratos	-	-	-	-	(724)	(8.275)	(18.307)	(17.274)
Movimentações dos estoques de imóveis	-	-	-	-	19.455	85.894	24.164	70.777
	<u>(5.107)</u>	<u>(8.728)</u>	<u>(1.914)</u>	<u>(4.617)</u>	<u>(241.082)</u>	<u>(387.848)</u>	<u>(140.926)</u>	<u>(266.257)</u>

O custo dos imóveis vendidos durante o primeiro semestre 2022 apresentou um aumento de 69%, em relação ao mesmo período de 2021, atribuído ao aumento de 30% no volume de empreendimentos lançados em 2022.

Notas Explicativas do Imobiliário S.A.

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

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2022 a 30/06/2022	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2022 a 30/06/2022	01/01/2021 a 30/06/2021	01/04/2022 a 30/06/2022	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2022 a 30/06/2022	01/01/2021 a 30/06/2021
Benefícios a empregados (c)	(3.756)	(3.709)	(8.347)	(6.453)	(4.664)	(3.993)	(10.022)	(7.201)
Remuneração dos administradores	(2.780)	(2.370)	(5.482)	(4.740)	(2.780)	(2.370)	(5.482)	(4.740)
Viagens e deslocamentos	(348)	(454)	(511)	(511)	(361)	(520)	(539)	(582)
Consultorias	(4.030)	(848)	(4.880)	(2.012)	(5.095)	(1.648)	(5.345)	(2.875)
Consumos diversos	(1.774)	(1.886)	(3.280)	(3.311)	(2.022)	(1.133)	(3.639)	(3.141)
Bônus	(1.300)	(1.995)	(2.344)	(2.828)	(1.338)	(2.053)	(2.431)	(2.955)
Despesas com Vendas	-	-	(15)	-	(17.575)	(2.045)	(20.923)	(9.693)
Despesas com estandes de venda	-	-	-	-	(2.308)	(9.509)	(15.044)	(12.278)
	(13.988)	(11.262)	(24.859)	(19.855)	(36.143)	(23.271)	(63.425)	(43.465)
Despesas com vendas	-	-	(15)	-	(19.883)	(11.554)	(35.967)	(21.971)
Despesas gerais e administrativas	(11.208)	(8.892)	(19.363)	(15.115)	(13.480)	(9.347)	(21.976)	(16.754)
Remuneração dos Administradores	(2.780)	(2.370)	(5.483)	(4.740)	(2.780)	(2.370)	(5.482)	(4.740)
	(13.988)	(11.262)	(24.859)	(19.855)	(36.143)	(23.271)	(63.425)	(43.465)

Nesse primeiro semestre realizamos o lançamento 5 empreendimentos, totalizando um VGV líquido de R\$693 milhões, ante R\$462 milhões de lançamentos realizados no primeiro semestre de 2021, ocasionando um impacto principalmente nas despesas de 'Estande de Vendas'.

c) Benefícios a empregados:

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2022 a 30/06/2022	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2022 a 30/06/2022	01/01/2021 a 30/06/2021	01/04/2022 a 30/06/2022	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2022 a 30/06/2022	01/01/2021 a 30/06/2021
Salários	(2.317)	(2.042)	(5.580)	(4.009)	(3.007)	(2.343)	(6.834)	(4.651)
Encargos	(602)	(477)	(1.089)	(776)	(696)	(529)	(1.286)	(880)
Outros benefícios	(837)	(1.190)	(1.678)	(1.668)	(961)	(1.121)	(1.902)	(1.670)
	(3.756)	(3.709)	(8.348)	(6.453)	(4.664)	(3.993)	(10.022)	(7.201)

Notas Explicativas do Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.

17. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2021 a 30/06/2021	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2021 a 30/06/2021
Despesas Financeiras								
Juros	(7)	(11)	(3)	(4)	4	(31)	(22)	(32)
Despesas Bancárias, comissão e fiança	(23)	(26)	-	-	(87)	(364)	-	-
Outras Despesas Financeiras	-	-	(10)	(17)	(317)	(690)	(1.666)	(1.676)
Despesas Mútuo	-	-	-	-	-	-	-	-
	<u>(30)</u>	<u>(37)</u>	<u>(13)</u>	<u>(21)</u>	<u>(400)</u>	<u>(1.085)</u>	<u>(1.688)</u>	<u>(1.708)</u>
Receitas financeiras								
Rendimentos de Aplicações Financeiras	4.710	8.352	2.276	3.925	11.458	20.518	4.232	7.205
Atualização monetária de contas a receber	-	-	-	-	12.993	22.326	2.332	4.795
Outras Receitas Financeiras	-	-	-	-	69	132	-	-
Juros recebido	-	-	-	-	214	388	360	731
Receitas de Mútuo	5.204	5.204	-	-	-	-	-	-
	<u>9.914</u>	<u>13.556</u>	<u>2.276</u>	<u>3.925</u>	<u>24.734</u>	<u>43.364</u>	<u>6.924</u>	<u>12.731</u>
Resultado financeiro	<u>9.884</u>	<u>13.519</u>	<u>2.263</u>	<u>3.904</u>	<u>24.334</u>	<u>42.279</u>	<u>5.236</u>	<u>11.023</u>

Notas Explicativas do Imobiliário S.A.**18. OUTRAS DESPESAS LÍQUIDAS**

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2021 a 30/06/2021	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2021 a 30/06/2021
Outras Receitas e Despesas Operacionais								
Despesas manutenção de obras	(1.511)	(3.102)	(2.319)	(4.672)	-	-	-	-
Outras Receitas e Despesas Operacionais	470	(66)	(326)	(2.353)	(3.256)	(4.204)	(614)	(437)
	<u>(1.041)</u>	<u>(3.168)</u>	<u>(2.645)</u>	<u>(7.025)</u>	<u>(3.256)</u>	<u>(4.204)</u>	<u>(614)</u>	<u>(437)</u>

19. DESPESA DE IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

A reconciliação entre a despesa de imposto de renda e contribuição social pelas alíquotas nominal e efetiva está demonstrada a seguir:

	Controladora				Consolidado			
	01/04/22 a 30/06/22	01/01/22 a 30/06/22	01/04/21 a 30/06/21	01/01/21 a 30/06/21	01/04/22 a 30/06/22	01/01/22 a 30/06/22	01/04/21 a 30/06/21	01/01/21 a 30/06/21
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	29.729	51.912	12.326	26.935	45.126	88.812	15.701	39.315
Alíquota - 34%	(10.108)	(17.650)	(4.191)	(9.158)	(15.343)	(30.196)	(5.338)	(13.367)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	12.872	24.625	8.706	18.332	-	-	-	-
Efeito sobre provisões	(96)	(490)	(483)	(870)	(1.113)	(3.362)	(2.806)	(3.439)
Efeito no resultado de controladas entre a tributação pelo Lucro Real e a tributação pelo lucro presumido/ Regime Especial de Tributação	-	-	-	-	14.225	32.349	4.810	10.754
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais (a)	(2.668)	(6.485)	(4.032)	(8.304)	(4.032)	(8.304)	-	-
	-	-	-	-	(6.263)	(9.513)	(3.334)	(6.052)
Despesa de imposto de renda e contribuição social - corrente	-	-	-	-	(5.442)	(8.325)	(2.993)	(5.644)
Despesa de imposto de renda e contribuição social - diferido	-	-	-	-	(821)	(1.188)	(341)	(408)
	-	-	-	-	(6.263)	(9.513)	(3.334)	(6.052)

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

Notas Explicativas Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.**20. PARTES RELACIONADAS**

a) Saldos

Ativo

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Adiantamento para futuro investimento	44.786	198.355	4.694	2.153
Mútuos com parte relacionadas:				
Empresas controladas	90.948	26.797	-	-
Parceiros nos empreendimentos	3.150	-	9.116	197
	<u>94.098</u>	<u>26.797</u>	<u>9.116</u>	<u>197</u>
Circulante:				
Partes relacionadas	138.884	225.152	13.810	2.350

Passivo

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	30/12/2021
Aluguéis a pagar	1.660	2.104	1.683	2.104
Mútuos com parte relacionadas				
Melnick Even Limoeiro (i)	-	-	28.034	32.304
Outras partes relacionadas	-	-	1.709	1.576
	<u>1.660</u>	<u>2.104</u>	<u>31.426</u>	<u>35.984</u>
Circulante:				
Partes relacionadas	1.660	2.104	31.426	35.984

(i) A sociedade controlada Melnick Even Limoeiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. firmou contrato com parte relacionada, tendo recebido terreno para desenvolvimento de empreendimento residencial e comercial, sendo este último destinado ao pagamento do terreno. Face ao descasamento de caixa entre os pagamentos requeridos para a construção do empreendimento comercial a ser entregue como forma de pagamento da aquisição do terreno, e a velocidade de recebimento dos clientes do empreendimento residencial detido pela sociedade controlada, esta recebeu recursos sob a forma de empréstimo, cujo saldo será liquidado em até doze meses da entrega do empreendimento comercial a parte relacionada. Sobre o saldo incide encargos financeiros correspondente a variação do Índice Nacional de Construção Civil – INCC.

Notas Explicativas Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.

b) Transações com partes relacionadas

Transações efetivadas em exercícios anteriores, com saldos em aberto

<u>Data da transação</u>	<u>Duração</u>	<u>Taxa de juros ou correção</u>	<u>Empresa</u>	<u>Conta no Balanço Patrimonial</u>	<u>Valor da transação</u>	<u>30/06/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
<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	8.166	15.964
21/12/2018	Até 1 ano após a habite-se	INCC	Melnick Even Coqueiro	Contas a pagar por aquisição de imóveis	29.214	28.189	-

Transações efetivadas no período

<u>Data da transação</u>	<u>Duração</u>	<u>Empresa</u>	<u>Classificação contábil</u>	<u>30/06/2022</u>	<u>31/06/2021</u>
<u>Prestações de serviços</u>					
Arquitetura	-	SPEs	Custo dos imóveis vendidos	3.441	2.305
<u>Aluguel da sede</u>					
-	Indeterminado	Melnick Even Desenvolvimento	Direito de uso	517	517

Notas Explicativas do Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.

c) Remuneração da administração

O pessoal-chave da Administração inclui os Conselheiros e Diretores. Na Assembleia Geral Ordinária, realizada em 25 de abril de 2022, foi aprovada a verba anual global dos administradores da Companhia de até R\$11.700 (R\$9.545 em 2021) incluindo bônus, para o exercício a findar em 31 de dezembro de 2022.

Os valores pagos, incluindo bônus, estão demonstradas a seguir:

	Controladora e Consolidado			
	01/04/2022 a 30/06/2022	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2022 a 30/06/2022	01/01/2021 a 30/06/2021
Salários	1.358	1.245	2.639	2.490
Bônus	1.422	1.125	2.844	2.250
Incentivos a curto prazo	618	575	1.317	1.150
Incentivos a longo prazo	804	550	1.527	1.100
	<u>2.780</u>	<u>2.370</u>	<u>5.483</u>	<u>4.740</u>

21. GESTÃO DE RISCO FINANCEIRO

a) Fatores de risco financeiro

As atividades da Companhia a expõem a diversos riscos financeiros: de mercado (incluindo taxa de juros dos financiamentos de crédito imobiliário, riscos de taxa de juros de fluxo de caixa e de preço de determinados ativos avaliados ao valor justo), de crédito e de liquidez.

O programa de gestão de risco global da Companhia, está concentrado na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Companhia. A Companhia não tem como prática utilizar instrumentos financeiros derivativos para proteger exposições a risco.

A gestão de riscos é realizada pela Tesouraria Central da Companhia, a qual identifica e avalia os riscos e protege a Companhia contra eventuais riscos financeiros em cooperação com as sociedades controladas.

b) Risco de mercado

(i) Risco cambial

Considerado praticamente nulo em virtude de a Companhia não possuir ativos ou passivos sujeitos a variação de moeda estrangeira nem depender significativamente de materiais importados em sua cadeia produtiva. Adicionalmente, a Companhia não efetua vendas indexadas em moeda estrangeira.

(ii) Risco de fluxo de caixa

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

Notas Explicativas Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Os passivos sujeitos a taxas variáveis de juros são: (i) crédito imobiliário, o qual está sujeito à variação da TR de juros, cujo risco de volatilidade é considerado baixo pela Administração; (ii) empréstimos e financiamentos, os quais estão parcialmente sujeitos à variação do IPCA e para as quais existe uma proteção natural nas contas a receber de clientes de unidades concluídas, que estão indexadas pelo mesmo índice de atualização, minimizando impactos relacionados com os riscos de volatilidade; e (iii) contas a pagar na aquisição de imóveis, as quais estão sujeitas à variação do INCC e para as quais existe uma proteção natural nas contas a receber de clientes de unidades em construção, que estão indexadas pelo mesmo índice de atualização.

(iii) Risco de crédito

O risco de crédito decorre de contas a receber de clientes e depósitos em bancos.

(iv) Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada nas entidades operacionais da Companhia e agregada pela Diretoria Financeira, que monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez do Grupo para assegurar que ele tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais. Também mantém espaço livre suficiente em suas linhas de crédito compromissadas disponíveis, a qualquer momento, a fim de que a Companhia não quebre os limites ou as cláusulas do empréstimo, quando aplicável, em qualquer uma de suas linhas de crédito. Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida da Companhia e o cumprimento de cláusulas contratuais.

O excesso de caixa mantido pelas entidades operacionais, além do saldo exigido para administração do capital circulante, é transferido para o fundo exclusivo mantido pelo Grupo, o qual investe parcela significativa em Títulos do Tesouro Nacional remunerados, substancialmente, pela variação da taxa SELIC ou é aplicado em CDBs.

Na tabela a seguir, análise dos passivos financeiros da Companhia, por faixas de vencimento, correspondentes ao exercício remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento:

	Consolidado		
	Até 31 de dezembro de 2022	Até 31 de dezembro de 2023	A partir de 1º de janeiro de 2024
Crédito imobiliário	-	32.174	53.477
Desconto de recebíveis	2.857	-	-

A Companhia realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos a variação de taxas de juros e indicadores financeiros. A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros em 30 de junho de 2022, como se os referidos saldos estivessem em aberto no período de 30 de junho de 2022.

Para os ativos e passivos financeiro foram considerados a taxa efetiva verificada nos últimos 12 meses, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 30 de junho de 2022 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse na data de 30 de junho de 2022. Para as estimativas dos efeitos considerou-se uma redução para o ativo financeiro e um aumento para o passivo financeiro na taxa estimada para 2022 em 25% no cenário possível e 50% no cenário remoto.

Notas Explicativas do Imobiliário S.A.

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

Dados consolidados - Operações	Risco	10%	25%	50%	50%	25%	10%
		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	3.294	8.236	49.416	(16.472)	(8.236)	(3.294)
Empréstimo e financiamentos	Alta/queda do CDI	-	-	-	-	-	-
Parte Relacionada ativa	Alta/queda do CDI	20	51	303	(101)	(51)	(20)
Parte Relacionada passiva	Alta/queda do CDI	(66)	(165)	(330)	330	165	66
Efeitos Líquidos da variação do CDI		3.249	8.122	49.389	(16.243)	(8.122)	(3.249)
Empréstimo e financiamentos	Alta/queda da TR	-	-	-	-	-	-
Efeitos Líquidos da variação da TR		-	-	-	-	-	-
Contas a Receber	Alta/queda do INCC	9.107	22.767	45.535	(45.535)	(22.767)	(9.107)
Obrigação por compra de imóveis	Alta/queda do INCC	(801)	(2.003)	(4.005)	4.005	2.003	801
Efeitos Líquidos da variação do INCC		8.306	20.765	41.530	(41.530)	(20.765)	(8.306)
Contas a Receber	Alta/queda do IPCA	2.520	6.299	12.599	(12.599)	(6.299)	(2.520)
Contas a Receber	Alta/queda do IGP-M	6.236	15.591	31.182	(31.182)	(15.591)	(6.236)
Obrigação por compra de imóveis	Alta/queda do IGP-M	-	-	-	-	-	-
Empréstimo e financiamentos	Alta/queda do IGP-M/IPCA	(31)	(77)	(153)	153	77	31
Efeitos Líquidos da variação do IGP-M/IPCA		8.726	21.814	43.628	(43.628)	(21.814)	(8.726)

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

Notas Explicativas Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.**22. GESTÃO DE CAPITAL**

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são salvaguardar a capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios a outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

Para manter ou ajustar a estrutura do capital, a Companhia pode rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital aos acionistas, recomprar ou, ainda, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

Condizente com outras companhias do setor, a Companhia monitora o capital com base no índice de alavancagem financeira, que corresponde à dívida líquida dividida pelo capital total.

A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos (de curto e longo prazos, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado), subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa. O capital total é apurado por meio da soma do patrimônio líquido, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado, com a dívida líquida.

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

	<u>30/06/2022</u>	<u>Consolidado 31/12/2021</u>
Total dos empréstimos	88.508	12.434
(-) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	<u>(387.626)</u>	<u>(400.693)</u>
Caixa líquido	<u>(299.118)</u>	<u>(388.259)</u>

23. COMPROMISSOS

a) Compromissos de incorporação imobiliária

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

Nenhum empreendimento em construção está sob cláusula resolutiva.

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

	<u>30/06/2022</u>	<u>Consolidado 30/06/2021</u>
Receita de vendas a apropriar (i)	748.337	652.371
Permuta por terrenos a apropriar	<u>166.781</u>	<u>189.373</u>
Receita bruta de vendas a apropriar	915.118	841.744
Impostos	<u>(15.594)</u>	<u>(13.569)</u>
Receita de vendas a apropriar	899.524	828.175
Custo orçado a incorrer das unidades vendidas	<u>(636.996)</u>	<u>(597.083)</u>
Resultado a apropriar	<u>262.528</u>	<u>231.092</u>

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

Notas Explicativas Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.

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\$1.099.584, (R\$1.087.524 em 31 de dezembro de 2021), dos quais R\$704.668 (R\$683.604 em 31 de dezembro de 2021), se referem a permutas por unidades imobiliárias a serem construídas e R\$394.916 (R\$403.920 em 31 de dezembro de 2021) se referem à participação no recebimento da comercialização dos respectivos empreendimentos.

24. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO DE NEGÓCIOS

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

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

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

<u>Período findo em 30 de junho de 2022</u>	<u>Incorporação</u>	<u>Condomínio de lotes</u>	<u>Total</u>
Receita de contratos de clientes	447.943	91.643	539.586
Deduções das receitas de contratos de clientes	(26.181)	(1.484)	(27.665)
Receita	421.762	90.159	511.921
Custo incorrido das vendas realizadas	(326.557)	(61.291)	(387.848)
Lucro bruto	95.205	28.868	124.073
Despesas comerciais	(33.626)	(2.341)	(35.967)
Lucro bruto, líquido de despesas comerciais	<u>61.579</u>	<u>26.527</u>	<u>88.106</u>
<u>Período findo em 30 de junho de 2021</u>	<u>Incorporação</u>	<u>Condomínio de lotes</u>	<u>Total</u>
Receita de contratos de clientes	288.512	67.778	356.290
Deduções das receitas de contratos de clientes	(6.172)	(1.553)	(7.725)
Receita	282.340	66.225	348.565
Custo incorrido das vendas realizadas	(217.826)	(48.431)	(266.257)
Lucro bruto	64.514	17.794	82.308
Despesas comerciais	(18.540)	(3.431)	(21.971)
Lucro bruto, líquido de despesas comerciais	<u>45.974</u>	<u>14.363</u>	<u>60.337</u>

Notas Explicativas Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.

A seguir, a conciliação do lucro bruto da atividade de incorporação imobiliária ajustado pelas despesas comerciais com o lucro líquido dos períodos findos em 30 de junho de 2022 e de 2021:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>30/06/2022</u>	<u>30/06/2021</u>
Lucro bruto, deduzido das despesas comerciais	88.106	60.337
Despesas administrativas	(27.458)	(21.494)
Receita financeiras, líquidas	42.278	11.023
Provisões e outras despesas, líquidas	(14.114)	(10.551)
Imposto de renda e contribuição social	(9.513)	(6.052)
Lucro líquido do período	<u>79.299</u>	<u>33.263</u>

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

	<u>30/06/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Caixa disponível	147.231	188.591
Segmento Incorporação	1.615.466	1.536.658
Segmento Condomínio de lotes	260.376	226.161
Ativo total, conforme balanço patrimonial	<u>2.023.073</u>	<u>1.951.410</u>

	<u>30/06/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Segmento Incorporação	711.322	672.494
Segmento Condomínio de lotes	56.693	79.894
Passivo total, conforme balanço patrimonial	<u>768.015</u>	<u>752.388</u>

25. EVENTO SUBSEQUENTE

Na reunião do Conselho de Administração, realizada em 09 de agosto de 2022, foi aprovado o pagamento de dividendos intercalares no montante de R\$ 7.000.000,00, que ocorrerá em 12 de agosto de 2022, correspondente a R\$0,03462185302 por ação ordinária. Os Dividendos Intercalares declarados (i) serão imputados ao dividendo mínimo obrigatório relativo ao exercício social que se encerrará em 31 de dezembro de 2022; e (ii) serão pagos aos acionistas da Companhia em 30 de agosto de 2022, sem incidência de qualquer atualização monetária.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e suas Controladas
Relatório sobre a Revisão de Informações Trimestrais dos
Períodos de Três e Seis Meses Findos em 30 de Junho de 2022

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

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

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, referentes ao trimestre findo em 30 de junho de 2022, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e seis meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas. A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações financeiras intermediárias individuais de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e das informações financeiras intermediárias consolidadas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) e com a norma internacional IAS 34 - "Interim Financial Reporting", emitida pelo "International Accounting Standards Board - IASB", assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações financeiras intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

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

Ênfase

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações financeiras intermediárias anteriormente referidas incluem as demonstrações do valor adicionado - DVA, individual e consolidada, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2022, 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.

Auditoria e revisão dos valores correspondentes ao exercício e aos períodos anteriores

Os valores correspondentes relativos aos balanços patrimoniais, individual e consolidado, em 31 de dezembro de 2021 foram anteriormente auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 22 de março de 2022, sem modificação, e as demonstrações individuais e consolidadas do resultado e do resultado abrangente para os

períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2021 e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo naquela data foram anteriormente revisadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 9 de agosto de 2021, sem modificação. Os valores correspondentes relativos às demonstrações do valor adicionado, individual e consolidada, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2021 foram submetidos aos mesmos procedimentos de revisão por aqueles auditores independentes, e, com base em sua revisão, aqueles auditores emitiram relatório reportando que não tiveram conhecimento de nenhum fato que os levasse a acreditar que essas demonstrações não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de forma consistente com as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 09 de agosto de 2022

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 30 de junho de 2022 o Conselho Fiscal não foi instalado.

Porto Alegre, 15 de agosto de 2022

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, revisamos, de 7 de dezembro de 2009, discutimos e concordamos com as Informações Financeiras Trimestrais relativas ao exercício findo em 30 de junho de 2022 da Melnick Desenvolvimento Imobiliários S.A..

Porto Alegre, 15 de agosto de 2022

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 relativas as Informações Financeiras Trimestrais relativas ao exercício findo em 30 de junho de 2022 da Melnick Desenvolvimento Imobiliários S.A..

Porto Alegre, 15 de agosto de 2022

José Carlos Wollenweber Filho
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores