

# Índice

## Dados da Empresa

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

## DFs Individuais

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

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

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

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

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

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022	8
--------------------------------	---

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

## DFs Consolidadas

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

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

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

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

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

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023	15
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022	16
--------------------------------	----

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

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

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

## Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	83
--	----

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**

<b>Número de Ações (Unidades)</b>	<b>Trimestre Atual 30/06/2023</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	206.269.341
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>206.269.341</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	3.550.337
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>3.550.337</b>

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/06/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
1	Ativo Total	1.295.869	1.293.143
1.01	Ativo Circulante	232.918	199.921
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	165	910
1.01.02	Aplicações Financeiras	177.559	146.357
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	177.559	146.357
1.01.02.01.03	Títulos e valores mobiliários	177.559	146.357
1.01.03	Contas a Receber	19.898	17.543
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	19.898	17.543
1.01.04	Estoques	35.296	35.111
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	35.296	35.111
1.02	Ativo Não Circulante	1.062.951	1.093.222
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	285.792	280.272
1.02.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	53.366	39.214
1.02.01.02.02	Títulos e valores mobiliários	53.366	39.214
1.02.01.04	Contas a Receber	136.631	116.147
1.02.01.04.03	Adiantamentos para futuros investimentos	133.719	115.514
1.02.01.04.04	Outras contas a receber	2.912	633
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	95.795	124.911
1.02.01.09.05	Partes relacionadas	95.795	124.911
1.02.02	Investimentos	768.554	803.530
1.02.02.01	Participações Societárias	768.554	803.530
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	768.554	803.530
1.02.03	Imobilizado	8.424	9.183
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	7.574	7.287
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	850	1.896
1.02.04	Intangível	181	237
1.02.04.01	Intangíveis	181	237
1.02.04.01.02	Intangíveis	181	237

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/06/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
2	Passivo Total	1.295.869	1.293.143
2.01	Passivo Circulante	94.223	63.966
2.01.02	Fornecedores	1.725	1.481
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.725	1.481
2.01.03	Obrigações Fiscais	296	476
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	296	476
2.01.03.01.02	Impostos e contribuições correntes	296	476
2.01.05	Outras Obrigações	45.226	23.377
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	6.497	7.847
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	6.497	7.847
2.01.05.02	Outros	38.729	15.530
2.01.05.02.05	Outras contas a pagar	5.279	3.445
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	149	1.085
2.01.05.02.07	Dividendos Propostos	33.301	11.000
2.01.06	Provisões	46.976	38.632
2.01.06.02	Outras Provisões	46.976	38.632
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	46.976	38.632
2.02	Passivo Não Circulante	6.336	23.076
2.02.04	Provisões	6.336	23.076
2.02.04.02	Outras Provisões	6.336	23.076
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	6.336	23.076
2.03	Patrimônio Líquido	1.195.310	1.206.101
2.03.01	Capital Social Realizado	1.109.029	1.109.029
2.03.02	Reservas de Capital	-19.453	-31.692
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-19.453	-31.692
2.03.04	Reservas de Lucros	63.841	128.764
2.03.04.01	Reserva Legal	54.204	63.518
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	0	56.300
2.03.04.11	Plano de opção de ações	9.637	8.946
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	41.893	0

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/04/2023 à 30/06/2023</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2022 à 30/06/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	3.458	6.079	2.403	4.163
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-6.755	-11.728	-5.106	-8.728
3.03	Resultado Bruto	-3.297	-5.649	-2.703	-4.565
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	12.618	26.840	22.548	42.958
3.04.01	Despesas com Vendas	-27	-37	0	-15
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-12.126	-26.360	-13.988	-24.844
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	18.279	16.682	-282	-1.442
3.04.03.01	Provisões	18.279	16.682	-282	-1.442
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-1.537	-3.205	-1.041	-3.168
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	8.029	39.760	37.859	72.427
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	9.321	21.191	19.845	38.393
3.06	Resultado Financeiro	12.457	20.702	9.884	13.519
3.06.01	Receitas Financeiras	12.466	20.814	9.914	13.556
3.06.02	Despesas Financeiras	-9	-112	-30	-37
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	21.778	41.893	29.729	51.912
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	21.778	41.893	29.729	51.912
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	21.778	41.893	29.729	51.912
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,108	0,207	0,147	0,257
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	PN	0,105	0,202	0,147	0,257

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/04/2023 à 30/06/2023</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2022 à 30/06/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	21.778	41.893	29.729	51.912
4.03	Resultado Abrangente do Período	21.778	41.893	29.729	51.912

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-17.454	-2.531
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-28.393	-17.563
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	41.893	51.912
6.01.01.02	Depreciação e amortização	1.592	1.362
6.01.01.03	Provisão para contingências, líquida	-16.739	1.427
6.01.01.06	Provisão para participação nos resultados	-2.836	163
6.01.01.07	Resultado de equivalência patrimonial	-39.760	-72.427
6.01.01.09	Juros provisionados	-12.543	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	10.939	15.032
6.01.02.01	Contas a receber	0	-122
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	-185	14.400
6.01.02.03	Demais contas a receber	-4.634	-2.214
6.01.02.04	Fornecedores	244	2.418
6.01.02.06	Adiantamentos de clientes	-936	-198
6.01.02.07	Demais passivos	16.450	748
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	22.943	94.705
6.02.01	Títulos e valores mobiliários	-32.811	41.424
6.02.05	Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	-777	-1.480
6.02.06	Aumento dos investimentos	7.799	-145.463
6.02.07	Lucros recebidos	66.937	46.655
6.02.08	Aumento (redução) de adiantamento para futuro aumento de capital em sociedades investidas	-18.205	153.569
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-6.234	-92.110
6.03.02	Partes relacionadas	27.766	-67.745
6.03.05	Dividendos pagos	-34.000	-24.365
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-745	64
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	910	61
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	165	125

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	1.109.029	-22.746	63.518	0	56.300	1.206.101
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.109.029	-22.746	63.518	0	56.300	1.206.101
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	12.930	-9.314	0	-56.300	-52.684
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	-23.000	-23.000
5.04.08	Apropriação do Plano de Opção de ações – Stock Option	0	3.616	0	0	0	3.616
5.04.09	Cancelamento de ações restritas	0	9.314	-9.314	0	0	0
5.04.10	Dividendos a distribuir	0	0	0	0	-33.300	-33.300
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	41.893	0	41.893
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	41.893	0	41.893
5.07	Saldos Finais	1.109.029	-9.816	54.204	41.893	0	1.195.310

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
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 de Valor Adicionado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022</b>
7.01	Receitas	6.915	4.507
7.01.02	Outras Receitas	6.915	4.507
7.01.02.01	Incorporação, revenda de imóveis e serviços	6.915	4.507
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-20.909	-27.839
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-11.728	-8.728
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-9.181	-19.111
7.03	Valor Adicionado Bruto	-13.994	-23.332
7.04	Retenções	15.090	-2.804
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.592	-1.362
7.04.02	Outras	16.682	-1.442
7.04.02.01	Provisões (reversões)	16.682	-1.442
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	1.096	-26.136
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	60.574	85.983
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	39.760	72.427
7.06.02	Receitas Financeiras	20.814	13.556
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	61.670	59.847
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	61.670	59.847
7.08.01	Pessoal	18.792	7.591
7.08.01.01	Remuneração Direta	12.171	5.097
7.08.01.02	Benefícios	1.621	834
7.08.01.03	F.G.T.S.	662	323
7.08.01.04	Outros	4.338	1.337
7.08.01.04.01	Participação dos empregados nos lucros	4.338	1.300
7.08.01.04.02	outras	0	37
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	836	344
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	149	0
7.08.03.01	Juros	28	0
7.08.03.02	Aluguéis	36	0
7.08.03.03	Outras	85	0
7.08.03.03.01	Despesas financeiras - incluem variações monetárias	85	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	41.893	51.912
7.08.04.02	Dividendos	23.000	24.365
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	18.893	27.547

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/06/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
1	Ativo Total	2.402.663	2.301.121
1.01	Ativo Circulante	1.973.690	1.844.235
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	2.113	16.058
1.01.02	Aplicações Financeiras	408.341	336.366
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	408.341	336.366
1.01.02.01.03	Títulos e valores mobiliários	408.341	336.366
1.01.03	Contas a Receber	1.563.236	1.491.811
1.01.03.01	Clientes	1.531.159	1.458.002
1.01.03.01.01	Contas a receber	583.973	419.707
1.01.03.01.02	Imóveis a comercializar	947.186	1.038.295
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	32.077	33.809
1.02	Ativo Não Circulante	428.973	456.886
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	400.342	431.611
1.02.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	9.394	0
1.02.01.02.02	Títulos e valores mobiliários	9.394	0
1.02.01.04	Contas a Receber	390.151	431.375
1.02.01.04.01	Contas a receber	282.761	331.612
1.02.01.04.02	Imóveis a comercializar	100.031	94.962
1.02.01.04.03	Adiantamento para futuros investimentos	654	663
1.02.01.04.04	Outras contas a receber	6.705	4.138
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	797	236
1.02.01.09.05	Partes relacionadas	797	236
1.02.02	Investimentos	16.396	12.422
1.02.02.01	Participações Societárias	16.396	12.422
1.02.02.01.04	Participações em Controladas em Conjunto	16.396	12.422
1.02.03	Imobilizado	12.044	12.604
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	9.454	8.486
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	2.590	4.118
1.02.04	Intangível	191	249
1.02.04.01	Intangíveis	191	249
1.02.04.01.02	Intangível	191	249

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/06/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
2	Passivo Total	2.402.663	2.301.121
2.01	Passivo Circulante	634.557	601.828
2.01.02	Fornecedores	49.107	27.915
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	49.107	27.915
2.01.03	Obrigações Fiscais	21.002	21.254
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	21.002	21.254
2.01.03.01.02	Impostos e contribuições correntes	5.754	8.232
2.01.03.01.03	Impostos e contribuições diferidos	15.248	13.022
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	47.585	46.358
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	47.585	46.358
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	47.585	46.358
2.01.05	Outras Obrigações	440.073	438.714
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	27.160	1.539
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	27.160	1.539
2.01.05.02	Outros	412.913	437.175
2.01.05.02.04	Contas a pagar por aquisição de imóveis	61.857	66.910
2.01.05.02.05	Outras contas a pagar	29.287	16.151
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	288.468	343.114
2.01.05.02.08	Dividendos propostos	33.301	11.000
2.01.06	Provisões	76.790	67.587
2.01.06.02	Outras Provisões	76.790	67.587
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	76.790	67.587
2.02	Passivo Não Circulante	475.492	404.080
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	191.035	118.641
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	191.035	118.641
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	191.035	118.641
2.02.02	Outras Obrigações	229.614	242.109
2.02.02.02	Outros	229.614	242.109
2.02.02.02.04	Contas a pagar por aquisição de imóveis	76.364	72.730
2.02.02.02.05	Adiantamento de clientes	153.250	169.379
2.02.03	Tributos Diferidos	13.842	11.787
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	13.842	11.787
2.02.04	Provisões	41.001	31.543
2.02.04.02	Outras Provisões	41.001	31.543
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	41.001	31.543
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.292.614	1.295.213
2.03.01	Capital Social Realizado	1.109.029	1.109.029
2.03.02	Reservas de Capital	-9.816	-22.746
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-19.453	-31.692
2.03.02.07	Plano de opção de ações	9.637	8.946
2.03.04	Reservas de Lucros	54.204	119.818
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	54.204	63.518
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	0	56.300
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	41.893	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	97.304	89.112

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/04/2023 à 30/06/2023</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2022 à 30/06/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	241.671	540.639	304.927	511.921
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-190.763	-438.664	-241.082	-387.848
3.03	Resultado Bruto	50.908	101.975	63.845	124.073
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-39.078	-73.143	-43.054	-77.540
3.04.01	Despesas com Vendas	-22.184	-37.572	-19.883	-35.967
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-14.491	-30.589	-16.260	-27.458
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	-2.998	-4.738	-3.632	-9.888
3.04.03.01	Provisões	-2.998	-4.738	-3.632	-9.888
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-525	-2.211	-3.256	-4.204
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.120	1.967	-23	-23
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	11.830	28.832	20.791	46.533
3.06	Resultado Financeiro	23.904	40.398	24.334	42.279
3.06.01	Receitas Financeiras	25.370	42.545	24.734	43.364
3.06.02	Despesas Financeiras	-1.466	-2.147	-400	-1.085
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	35.734	69.230	45.125	88.812
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-7.740	-14.180	-6.262	-9.513
3.08.01	Corrente	-7.341	-12.125	-5.441	-8.325
3.08.02	Diferido	-399	-2.055	-821	-1.188
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	27.994	55.050	38.863	79.299
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	27.994	55.050	38.863	79.299
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	0	0	29.729	51.912
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	0	0	9.134	27.387

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/04/2023 à 30/06/2023</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2022 à 30/06/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	27.994	55.050	38.863	79.299
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	27.994	55.050	38.863	79.299
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	21.778	41.893	29.729	51.912
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	6.216	13.157	9.134	27.387

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-16.140	-45.240
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	73.309	106.134
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	69.230	88.812
6.01.01.02	Depreciação e amortização	2.078	1.910
6.01.01.03	Provisão para contingência, líquida	5.103	2.368
6.01.01.04	Provisão para garantias, líquida	1.539	2.691
6.01.01.05	Provisão para distratos, líquida	14.125	8.449
6.01.01.06	Provisão para participação nos resultados	-2.106	-1.033
6.01.01.07	Resultado de equivalência patrimonial	-1.967	23
6.01.01.10	Juros provisionados	-14.693	2.914
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-62.656	-140.098
6.01.02.01	Contas a receber	-115.415	-122.494
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	86.040	8.673
6.01.02.03	Demais contas a receber	-835	4.527
6.01.02.04	Fornecedores	21.192	12.783
6.01.02.05	Contas a pagar por aquisição de imóveis	-1.419	3.707
6.01.02.06	Adiantamento de clientes	-70.775	-51.331
6.01.02.07	Demais passivos	18.556	4.037
6.01.03	Outros	-26.793	-11.276
6.01.03.01	Juros pagos	-12.613	-1.763
6.01.03.02	Imposto de renda e contribuição social pagos	-14.180	-9.513
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-58.171	-755
6.02.01	Títulos e valores mobiliários	-54.713	5.452
6.02.04	Aumento de capital em controladas	-2.007	-2.053
6.02.05	Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	-1.460	-1.613
6.02.06	Aumento (redução) de adiantamento para futuro aumento de capital em sociedades investidas	9	-2.541
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	60.366	38.379
6.03.02	Partes relacionadas	25.060	-13.477
6.03.03	Captação de empréstimos e financiamentos	119.223	82.376
6.03.04	Amortização de empréstimos e financiamentos	-44.952	-7.453
6.03.05	Dividendos pagos	-34.000	-24.365
6.03.07	Movimentos de acionistas não controladores	-4.965	1.298
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-13.945	-7.616
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	16.058	16.140
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	2.113	8.524

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.109.029	-22.746	63.518	0	56.300	1.206.101	89.112	1.295.213
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.109.029	-22.746	63.518	0	56.300	1.206.101	89.112	1.295.213
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	12.930	-9.314	0	-56.300	-52.684	-4.965	-57.649
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	-23.000	-23.000	-4.965	-27.965
5.04.08	Apropriação do Plano de Opção de ações – Stock Option	0	3.616	0	0	0	3.616	0	3.616
5.04.09	Cancelamento de ações restritas	0	9.314	-9.314	0	0	0	0	0
5.04.10	Dividendos a distribuir	0	0	0	0	-33.300	-33.300	0	-33.300
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	41.893	0	41.893	13.157	55.050
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	41.893	0	41.893	13.157	55.050
5.07	Saldos Finais	1.109.029	-9.816	54.204	41.893	0	1.195.310	97.304	1.292.614

**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 de Valor Adicionado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022</b>
7.01	Receitas	553.002	535.848
7.01.02	Outras Receitas	553.002	535.848
7.01.02.01	Incorporação, revenda de imóveis e serviços	553.002	535.848
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-485.338	-445.118
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-438.664	-387.848
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-46.674	-57.270
7.03	Valor Adicionado Bruto	67.664	90.730
7.04	Retenções	-6.816	-11.798
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.078	-1.910
7.04.02	Outras	-4.738	-9.888
7.04.02.01	Provisões (reversões)	-4.738	-9.888
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	60.848	78.932
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	44.512	43.341
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.967	-23
7.06.02	Receitas Financeiras	42.545	43.364
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	105.360	122.273
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	105.360	122.273
7.08.01	Pessoal	21.482	8.449
7.08.01.01	Remuneração Direta	13.141	5.786
7.08.01.02	Benefícios	2.303	958
7.08.01.03	F.G.T.S.	869	367
7.08.01.04	Outros	5.169	1.338
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	26.543	33.440
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	2.285	1.085
7.08.03.01	Juros	52	31
7.08.03.02	Aluguéis	138	0
7.08.03.03	Outras	2.095	1.054
7.08.03.03.01	Despesas financeiras - incluem variações monetárias	2.095	0
7.08.03.03.02	Outras	0	1.054
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	41.893	51.912
7.08.04.02	Dividendos	23.000	24.365
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	18.893	27.547
7.08.05	Outros	13.157	27.387
7.08.05.01	Participação de minoritários no resultado	13.157	27.387

## Comentário do Desempenho

# Release de Resultados

## Melnick divulga os Resultados do 2T23

Porto Alegre, 10 de agosto de 2023, a Melnick Desenvolvimento Imobiliário (B3: MELK3), construtora e incorporadora estrategicamente focada na região Sul com atuação em empreendimentos imobiliários e urbanizações, anuncia os resultados do segundo trimestre de 2023 (2T23). As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado o contrário, são apresentados em Reais (R\$).

### Destaques

- Sólida posição de Caixa R\$ 420 milhões
- Caixa líquido de 181 milhões representando 15% do PL.
- R\$ 426 milhões de vendas líquidas totais no semestre, crescimento de 12% em relação ao 1S22.
- R\$ 291 milhões de vendas líquidas de estoques no semestre, crescimento de 14% em relação ao 1S22.

**FECHAMENTO DA COTAÇÃO EM 10/08/2023**  
**PREÇO POR AÇÃO: R\$ 3,56**  
**QUANTIDADE DE AÇÕES: 206.269.341 (202.519.747 ações ex-tesouraria)**  
**MARKET CAP: R\$ 962 milhões (em 10/08/2023)**

### Contatos de RI

Juliano Melnick – CFO e DRI

Fernando Marques – Diretor Administrativo e de RI

Anderson Stefani – Especialista de RI

@

ri@melnick.com.br

## 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 2023 (2T23).

## Sumário

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

## Comentário do Desempenho

# MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO<sup>1</sup>

É com satisfação que apresentamos os resultados da Melnick do 2T23.

Neste trimestre não lançamos nenhum empreendimento, parte de nossa estratégia de redução de estoques. Ressaltamos que no semestre o volume de lançamentos no % Melnick, apresenta 14% de crescimento, quando confrontado ao mesmo período de 2022.

Reduzimos nosso volume de estoque total em aproximadamente 10%, encerrando o 2T23 com R\$ 1,0 Bilhão de VGV (% Melnick) em estoque. Do estoque concluído, que representa R\$ 307 milhões, R\$ 117 milhões, ou 38%, estão alugados. Nosso modelo de locação permite ao cliente converter as parcelas de aluguel pagas em desconto para aquisição do imóvel, durante os primeiros 18 meses do contrato. Na média, 33% dos nossos clientes convertem suas locações em compra efetiva do imóvel.

Estamos bastante satisfeitos com o desempenho das vendas líquidas, que totalizaram R\$ 111 milhões em vendas de estoques (% Melnick) no 2T23. No semestre as vendas totais totalizaram R\$ 416 milhões (% Melnick), sendo que a parcela de vendas de estoques totalizou R\$ 291 milhões, representando um crescimento de 12% e 14% respectivamente.

Atualmente temos R\$ 3,9 Bilhões de VGV (% Melnick) em *land bank*, compostos por 39 terrenos ou fases, sendo que 25% do nosso *land bank* já possui projeto aprovado. No trimestre adquirimos R\$ 273 milhões de VGV em novos terrenos (% Melnick).

No trimestre entregamos última fase do complexo Grand Park Lindóia. No semestre entregamos três empreendimentos, totalizando R\$ 179 milhões de VGV (% Melnick) e 93% comercializadas.

A Receita Líquida do trimestre totalizou, aproximadamente, R\$ 242 milhões e o semestre R\$ 541 milhões um crescimento de 6% em relação ao 6M22. Nosso Lucro Bruto totalizou R\$ 51 milhões no trimestre com margem bruta ajustada de 21% e R\$ 102 milhões no semestre. O Lucro Líquido totalizou, aproximadamente, R\$ 22 milhões no trimestre com margem líquida<sup>2</sup> antes da participação dos minoritários de 11,6% e R\$ 42 milhões no semestre.

Possuímos uma sólida posição de caixa de R\$ 420 milhões e um caixa líquido de R\$ 181 milhões, mesmo após o pagamento recorrente de dividendos. O caixa líquido atualmente representa 15% do patrimônio líquido. Em nossa estrutura de capital, não possuímos dívida corporativa e a dívida está 99,7% concentrada em contratos de SFH. No trimestre, pagamos R\$ 23 milhões de dividendos e, no semestre, os pagamentos de dividendos totalizam R\$ 34 milhões. Subsequentemente pagamos R\$ 33 milhões de dividendos demonstrando a competência e solidez de nosso caixa e estrutura de capital.

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

<sup>1</sup> 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.

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

## Comentário do Desempenho

### PRINCIPAIS INDICADORES (R\$ mil)

Dados Financeiros Consolidados	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23
Receita Líquida de Vendas e Serviços	304.927	306.411	211.235	298.968	241.671
Lucro Bruto	63.845	71.361	39.500	51.068	50.908
Margem Bruta Ajustada	22,32%	23,96%	20,19%	18,99%	21,49%
Lucro Líquido	29.729	22.855	9.612	20.119	21.777
Margem Líq. Antes Part. Minoritários	12,75%	10,10%	7,21%	10,01%	11,58%
ROAE LTM	8,80%	8,68%	6,59%	6,50%	6,04%
Receitas a Apropriar (após PIS-COFINS)	899.524	914.669	880.954	984.796	930.484
Custo a Apropriar (após PIS-COFINS)	-636.996	-642.953	-620.166	-666.819	-626.023
Resultado a Apropriar (após PIS-COFINS)	262.528	271.716	260.788	317.977	304.461
Margem dos Resultados a Apropriar - %	29,19%	29,71%	29,60%	32,29%	32,72%
Dívida Líquida	-299.118	-200.809	-187.695	-183.075	-181.228
Cash Burn (ex-dividendos, recompras e IPO)	26.908	91.311	13.105	-6.380	-21.128

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

Vendas	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23
Vendas Contratadas (100%)	346.321	185.555	158.079	377.038	134.109
Vendas Contratadas (% Melnick)	285.590	151.418	122.880	305.289	111.163
VSO consolidada (% Melnick)	20,82%	12,12%	10,09%	20,06%	-
VSO de lançamento (% Melnick)	40,20%	34,45%	58,02%	29,02%	9,23%

Entregas	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23
VGV Entregue (100%)	81.130	136.557	611.211	111.658	117.158
VGV Entregue (% Melnick)	44.018	129.730	474.232	89.548	89.599
Número de Empreendimentos Entregues	2	1	5	2	1
Número de Unidades Entregues	483	68	1.098	393	190

Terrenos	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23
Land Bank (100%)	4.975.000	5.635.042	5.133.873	4.386.240	5.796.579
Land Bank (% Melnick)	3.562.000	4.084.120	3.736.197	3.629.753	3.902.305

## Comentário do Desempenho

# DESEMPENHO OPERACIONAL

### LANÇAMENTOS

No segundo trimestre de 2023 não lançamos nenhum empreendimento. Destacamos que o VGV de lançamentos na participação da companhia do primeiro semestre de 2023 superou em 14% o do mesmo período de 2022.

Abaixo demonstramos os empreendimentos lançados no 1T23 e o comparativo semestral 2022 x 2023:

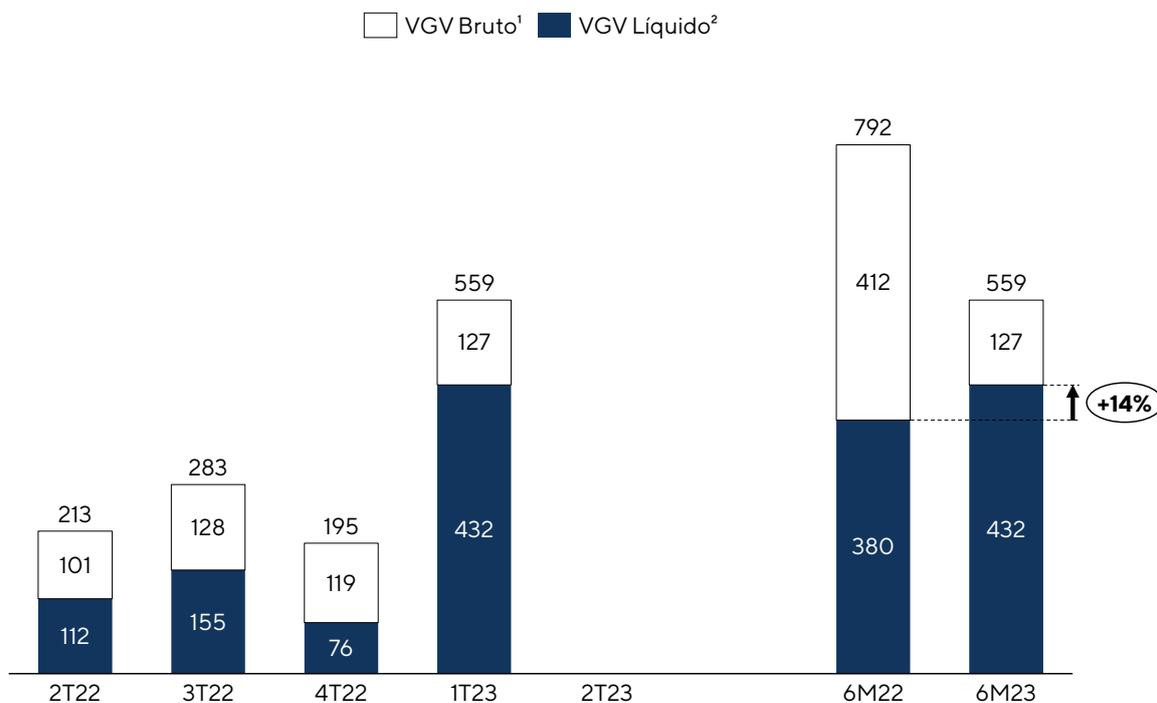
Empreendimento	Unidade de negócio	VGV Total <sup>1</sup> (R\$ mil)	VGV Melnick <sup>2</sup> (R\$ mil)	Área Útil <sup>3</sup> (m <sup>2</sup> )	Unid. <sup>3</sup>	Valor Médio Unidade (R\$ mil)	Segmento
Grand Park Moinhos - Fase 2	INC	61.289	54.361	7.467	114	477	Residencial
Cidade Nilo	INC	429.334	345.443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

<sup>1</sup> VGV bruto de permutas físicas e comissão de vendas.

<sup>2</sup> VGV líquido de permutas físicas e comissão de vendas.

<sup>3</sup> Líquidas de permuta física.

<sup>4</sup> Unidades são referentes a quantidade de cotas em comercialização.



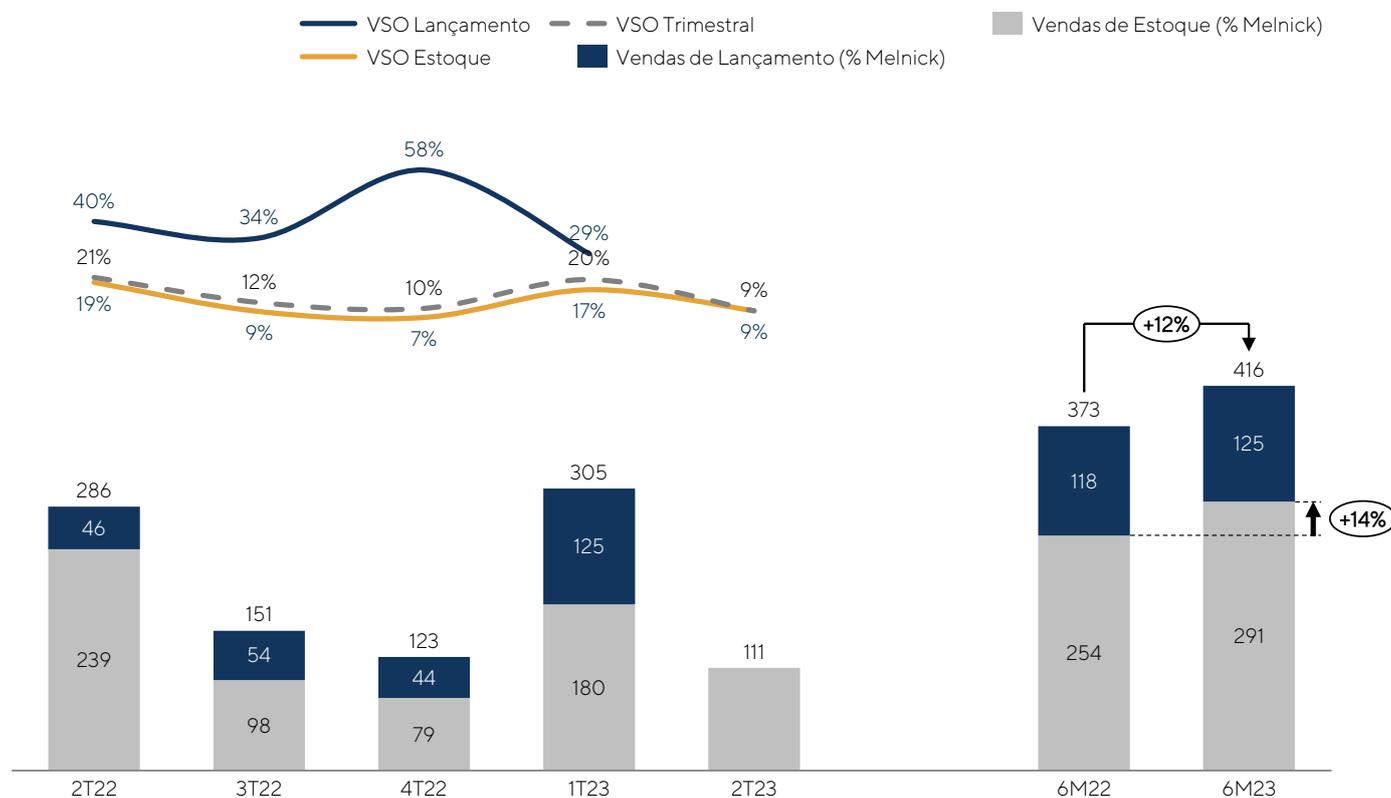
## Comentário do Desempenho VENDAS BRUTAS E LÍQUIDAS

No segundo trimestre de 2023, as vendas brutas e líquidas correntes somaram, respectivamente, R\$ 129 milhões e R\$ 111 milhões (% Melnick). No semestre as vendas brutas e líquidas correntes somaram, respectivamente, R\$ 470 milhões e R\$ 416 milhões (% Melnick), um crescimento de 12%, conforme composição abaixo:

Composição das vendas do período (R\$ milhões, % Melnick)	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23
<b>Vendas Brutas</b>	<b>325</b>	<b>184</b>	<b>166</b>	<b>341</b>	<b>129</b>
Estoque	279	130	122	216	129
Lançamentos	46	54	44	125	-
Distratos correntes	-39	-32	-43	-36	-18
<b>Vendas líquidas correntes</b>	<b>286</b>	<b>151</b>	<b>123</b>	<b>305</b>	<b>111</b>

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

Neste trimestre a VSO média e a VSO de estoque foi de 9%.



## Comentário do Desempenho

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

Un de negócio	Vendas Total (R\$ mil)		Vendas Melnick (R\$ mil)		Área útil (m2)		Unid.	
	2T23	6M23	2T23	6M23	2T23	6M23	2T23	6M23
Incorporadora	112.668	463.066	97.275	382.406	11.059	34.253	173	702
Loteamento	12.719	23.004	5.166	8.969	15.444	33.663	61	124
Open	8.722	25.077	8.722	25.077	1.783	4.904	29	99
<b>Total</b>	<b>134.109</b>	<b>511.147</b>	<b>111.163</b>	<b>416.452</b>	<b>28.286</b>	<b>72.821</b>	<b>263</b>	<b>925</b>

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.	
	2T23	6M23	2T23	6M23	2T23	6M23	2T23	6M23
Até 2018	24.823	77.407	22.681	74.031	11.586	19.584	87	183
2019	6.667	16.397	6.667	16.397	699	2.143	11	42
2020	31.401	95.848	31.283	94.078	4.319	10.414	72	163
2021	50.976	139.710	30.782	86.766	10.412	31.195	69	198
2022	20.242	181.786	19.750	145.179	1.270	9.484	24	339
<b>Total</b>	<b>134.109</b>	<b>511.147</b>	<b>111.163</b>	<b>416.452</b>	<b>28.286</b>	<b>72.821</b>	<b>263</b>	<b>925</b>

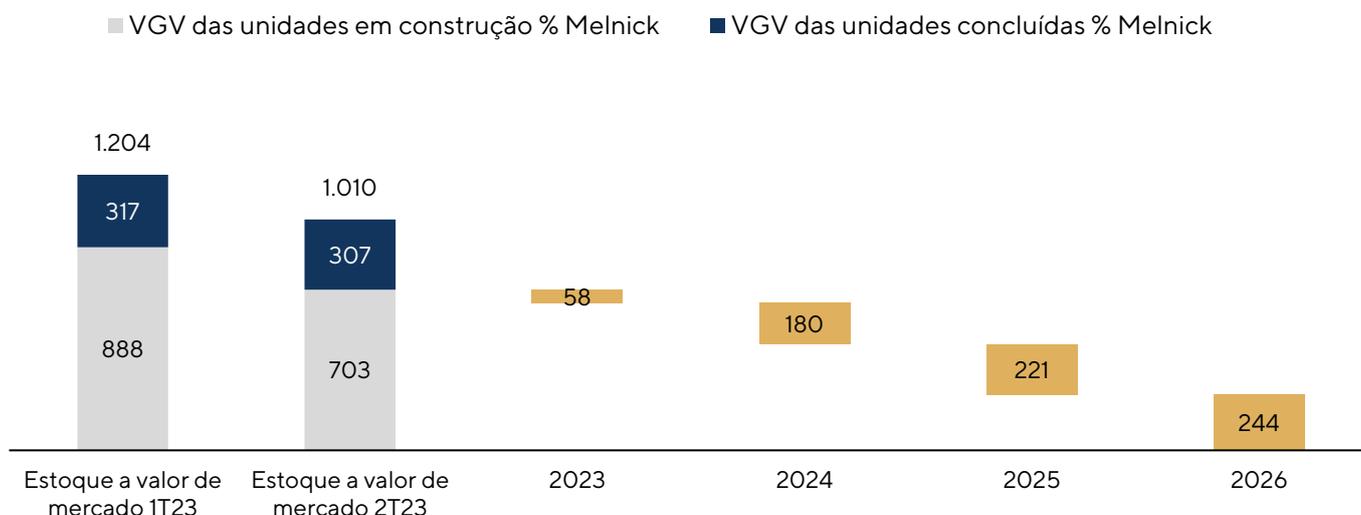
## Comentário do Desempenho

### ESTOQUE

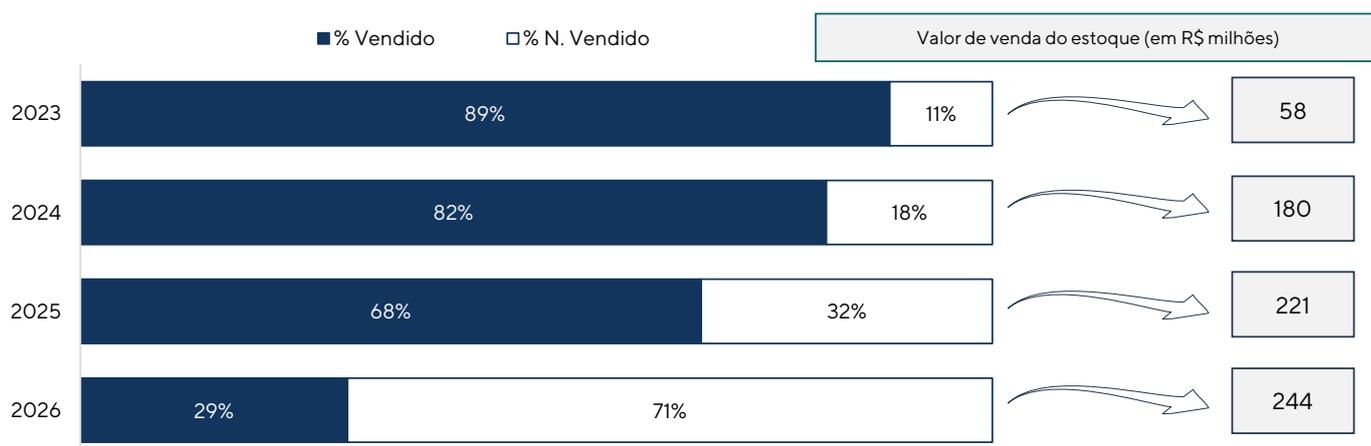
Encerramos o 2T23 com R\$ 1,0 bilhão em estoque (% Melnick), conforme detalhamos abaixo:

Ano de conclusão previsto	Estoque Total (R\$ mil)	Estoque Melnick (R\$ mil)	% Valor	Unidades	% Unidades
Estoque pronto	333.379	307.322	31%	991	51%
2023	66.934	58.091	6%	264	13%
2024	182.430	179.638	18%	153	8%
2025	357.056	220.840	22%	510	26%
2026	244.247	244.247	24%	40	2%
<b>Total</b>	<b>1.184.046</b>	<b>1.010.139</b>	<b>100%</b>	<b>1.958</b>	<b>100%</b>

Com cronograma de entrega demonstrado abaixo:



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



## Comentário do Desempenho

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

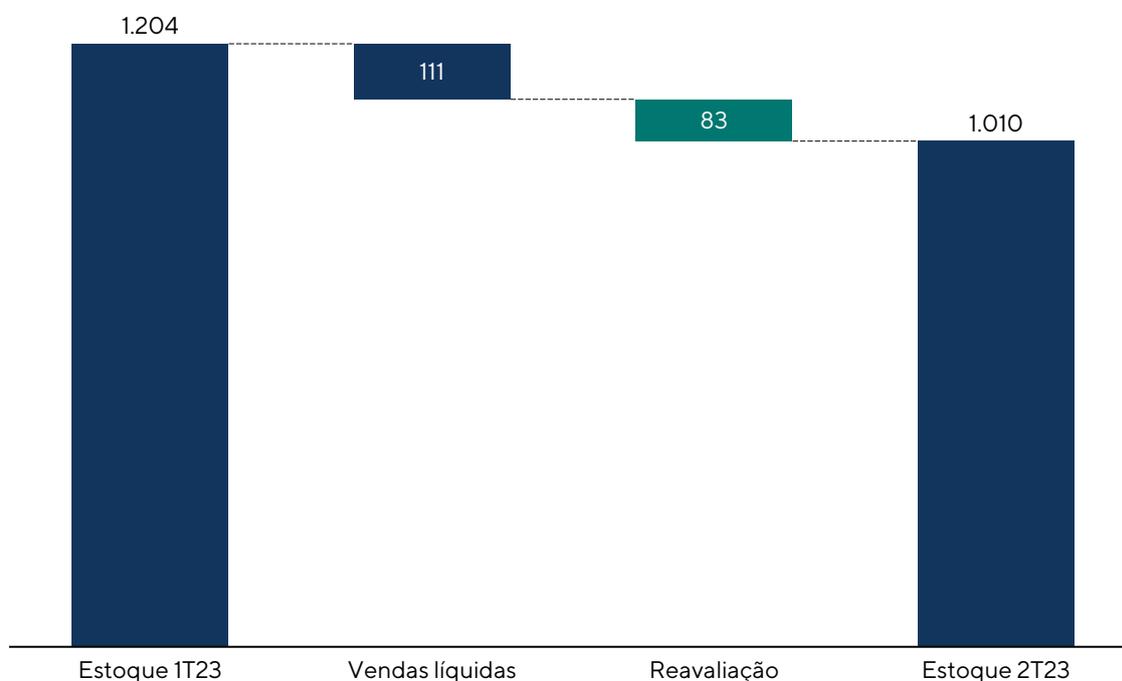
Lançamento	Estoque Total (R\$ mil)	Estoque Melnick (R\$ mil)	Empreendimentos <sup>1</sup>	Unidades	% Unidades
Até 2017	239.695	222.853	25	772	39%
2018	61.625	52.797	5	133	7%
2019	69.678	60.605	8	285	15%
2020	79.965	79.806	5	74	4%
2021	129.718	127.464	8	138	7%
2022	334.848	198.094	8	451	23%
2023	268.519	268.519	3	105	5%
<b>Total</b>	<b>1.184.046</b>	<b>1.010.139</b>	<b>61</b>	<b>1.958</b>	<b>100%</b>

E abaixo, o nosso estoque por unidade de negócio:

Segmento	Estoque Total	Estoque % Melnick	Estoque % Melnick Pronto	Estoque em Construção		
	(R\$ mil)	(R\$ mil)	(R\$ mil)	Unidades	(R\$ mil)	Unidades
Residencial	830.631	720.436	95.440	244	624.996	398
Loteamento	114.494	60.462	33.693	340	26.769	530
Comercial	238.921	229.241	178.190	407	51.051	39
<b>Total</b>	<b>1.184.046</b>	<b>1.010.139</b>	<b>307.322</b>	<b>991</b>	<b>702.816</b>	<b>967</b>

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

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

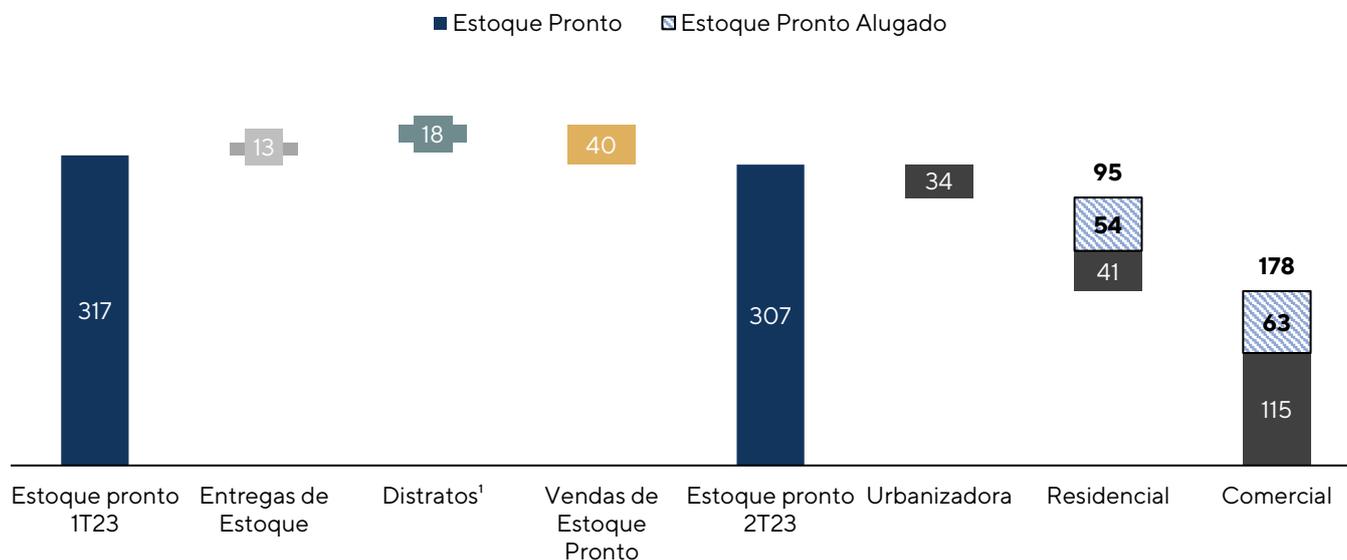


<sup>1</sup> Readequação ao preço de mercado praticado nas últimas vendas.

## Comentário do Desempenho

### ESTOQUE PRONTO

Como podemos ver no gráfico abaixo, vendemos R\$ 40 milhões (% Melnick) de estoque pronto no 2T23, encerramos o 2T23 com R\$ 307 milhões de estoque concluído.



<sup>1</sup>Considerando que a totalidade dos distratos são de unidades prontas.

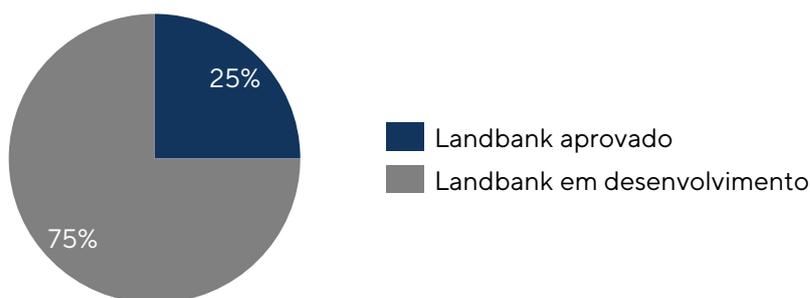
Como estratégia de aceleração de vendas do estoque concluído, oferecemos aos nossos clientes o modelo de locação reversível, que consiste na locação do nosso estoque pronto de empreendimentos com mais concentração de unidades disponíveis com uma opção de compra pelo locatário durante parte do período da locação, utilizando os valores pagos em caráter de aluguel como entrada no momento da compra. Até 30 de junho de 2023, tínhamos R\$ 117 milhões do nosso estoque locados nesta estratégia correspondentes a 38% do estoque pronto.

## Comentário do Desempenho

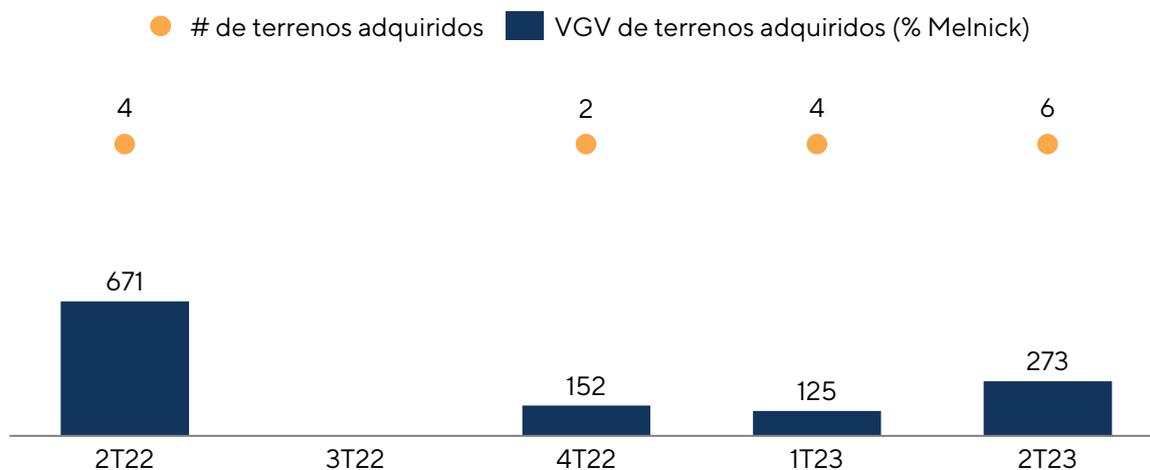
### TERRENOS (LAND BANK)

O land bank encerrou o segundo trimestre de 2023 com R\$ 3,9 bilhões em VGV potencial (% Melnick), sendo R\$ 964,8 milhões de projetos já aprovados, correspondentes a 25% do land bank.

Unidade de Negócio	Projetos	Unidades	VGV Total (R\$ milhão)	VGV Líquido % Melnick (R\$ milhão)
Incorporadora	21	4.347	3.566	3.071
Urbanizadora	18	7.009	2.231	831
<b>Total</b>	<b>39</b>	<b>11.356</b>	<b>5.797</b>	<b>3.902</b>



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



## Comentário do Desempenho

### ENTREGAS<sup>4</sup> E EXECUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS

No segundo trimestre de 2023, entregamos um empreendimento, totalizando R\$ 117,2 milhões de VGV bruto (R\$ 89,6 milhões no % Melnick). No ano foram entregues R\$ 228,8 milhões de VGV bruto (R\$ 179,1 milhões no % Melnick) conforme tabela abaixo:

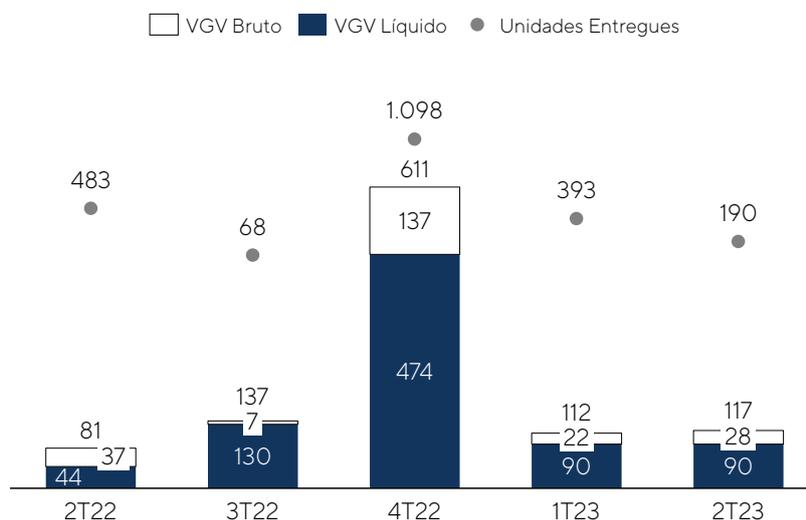
Empreendimento	Unidade de negócio	VGV Total <sup>1</sup> (R\$ mil)	VGV Melnick <sup>2</sup> (R\$ mil)	Área Útil <sup>3</sup> (m <sup>2</sup> )	Unid. <sup>3</sup>	Valor Médio Unidade (R\$ mil)	Segmento
<b>1T23</b>		<b>111.658</b>	<b>89.548</b>	<b>14.642</b>	<b>393</b>	<b>228</b>	
GO24	INC	69.763	49.716	4.062	153	342	Residencial
Open Canoas Centro - Fase 2	INC	41.895	39.832	10.580	240	153	Residencial
<b>2T23</b>		<b>117.158</b>	<b>89.599</b>	<b>12.628</b>	<b>190</b>	<b>472</b>	
Grand Park Lindoia - Fase 3	INC	117.158	89.599	12.628	190	472	Residencial
<b>Total</b>		<b>228.816</b>	<b>179.147</b>	<b>27.270</b>	<b>583</b>	<b>307</b>	

<sup>1</sup>VGV bruto de permutas físicas e comissão de vendas.

<sup>2</sup>Líquido de permutas físicas e comissão de vendas.

<sup>3</sup>Líquidas de permuta física.

<sup>4</sup>Valor considerando os preços de venda da época do lançamento.



Em 30 de junho de 2023, a Companhia possuía 21 canteiros ativos, sendo 15 da incorporadora, 4 da urbanizadora e 2 da marca open.

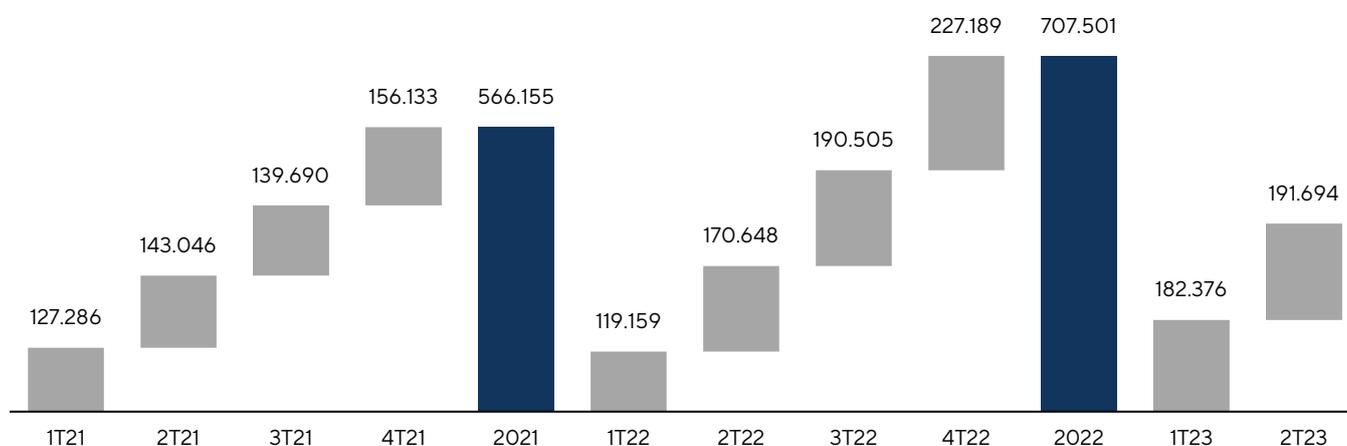
## Comentário do Desempenho

### 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 segundo trimestre de 2023 foi de R\$ 192 milhões.

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

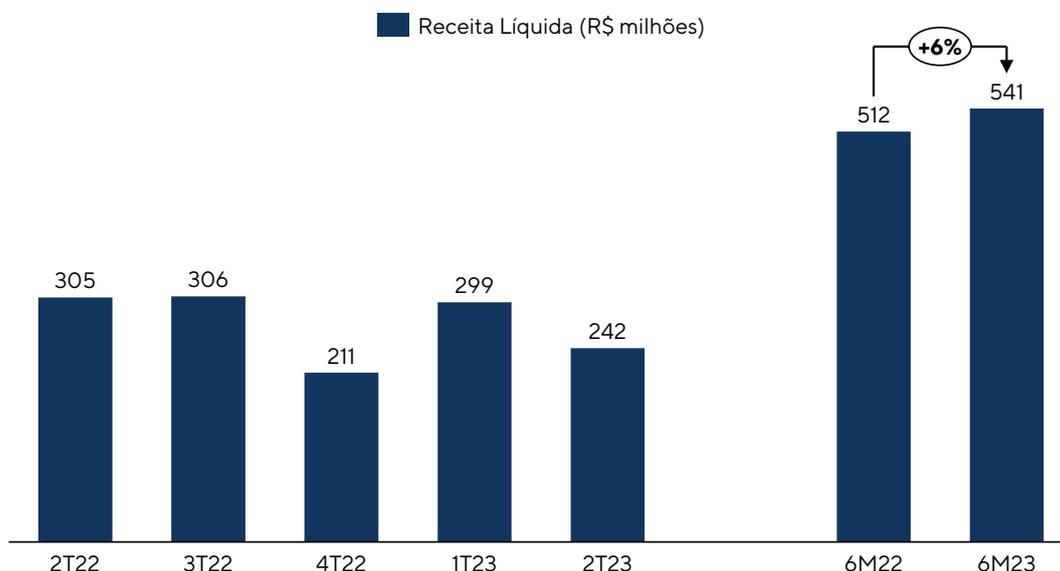


## Comentário do Desempenho

# DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

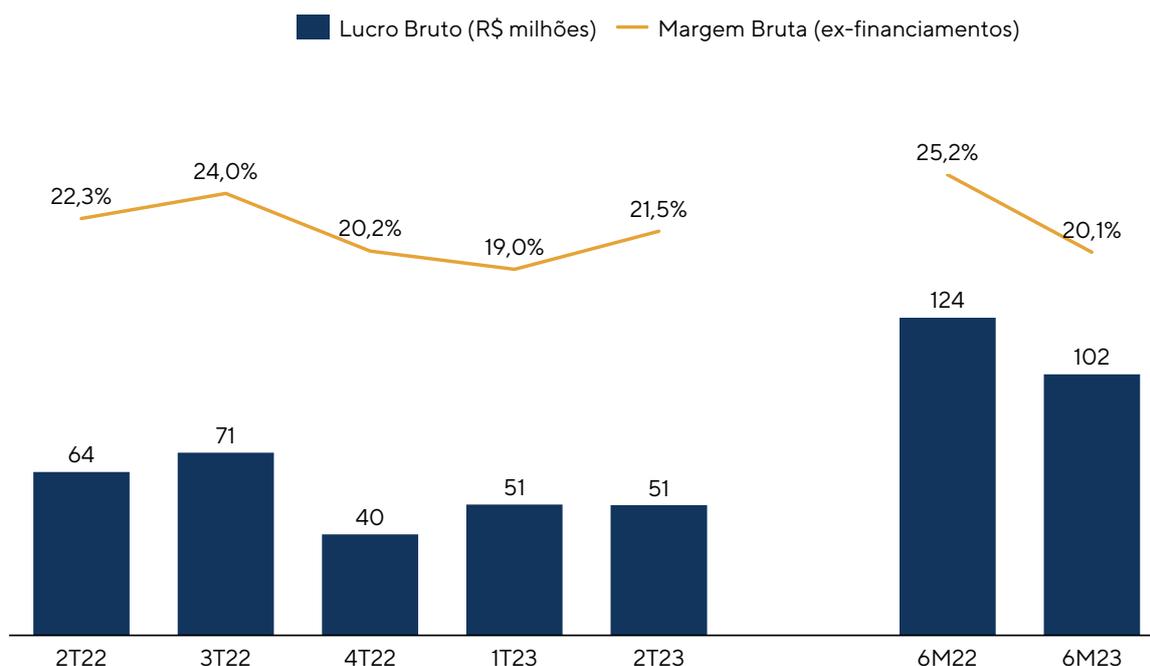
### RECEITA LÍQUIDA

No 2º trimestre de 2023, obtivemos uma receita operacional líquida de R\$ 242 milhões, -21% em relação ao 2T22. No semestre a receita líquida acumulada totalizou R\$ 541 milhões, apresentando um crescimento de 6% em relação ao mesmo período de 2022.



### LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

No trimestre o lucro bruto foi de R\$ 51 milhões, a margem bruta foi de 21,5%, expurgando os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo. Importante destacar que a redução de margem bruta no semestre deve-se, principalmente, a concessão de um maior nível de desconto para comercialização do estoque já concluído.



## Comentário do Desempenho

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

Referente ao 1T23 (R\$ milhões)	Margem Bruta	Margem REF <sup>1</sup>	Margem Bruta do Estoque
<b>Receita Líquida</b>	241,7	930,5	1.159,4
<b>CPV</b>	<b>-190,8</b>	<b>-626,0</b>	<b>-871,1</b>
Construção e Terrenos	-189,7	-626,0	-850,2
Encargos financeiros	-1,0	0,0	-20,9
<b>Lucro Bruto</b>	<b>50,9</b>	<b>304,5</b>	<b>288,4</b>
<b>Margem Bruta (%)</b>	<b>21,06%</b>	<b>32,72%</b>	<b>24,9%</b>
<b>Margem Bruta (%) ex-financejamentos</b>	<b>21,49%</b>	<b>32,72%</b>	<b>26,7%</b>

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

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

Ano	Custo a Incorrer 2T23		
	Unidades Vendidas (R\$ mi)	Unidades em Estoque (R\$ mi)	Total (R\$ mi)
2023	253.164	87.176	340.340
2024	277.807	155.935	433.742
2025	80.581	81.991	162.573
2026	14.470	12.305	26.775
<b>Total</b>	<b>626.023</b>	<b>337.407</b>	<b>963.429</b>

## DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS E OUTRAS DESPESAS

No segundo trimestre de 2023 as despesas operacionais totalizaram R\$ 40,2 milhões. O aumento das despesas comerciais deve-se à preparação para futuros lançamentos. Destacamos que as despesas operacionais estão controladas e apresentam redução de 3,2% quando comparado os primeiros semestres de 2023 versus 2022.

O detalhamento encontra-se a seguir:

	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23	6M22	6M23
Comerciais	19.883	26.855	19.506	15.388	22.184	35.967	37.572
Gerais e Administrativas	16.260	13.101	13.586	16.098	14.491	27.458	30.589
Outras despesas, líquidas	6.888	9.632	1.425	3.427	3.523	14.093	6.950
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>43.031</b>	<b>49.588</b>	<b>34.517</b>	<b>34.913</b>	<b>40.197</b>	<b>77.518</b>	<b>75.110</b>
<b>% da Receita Líquida (LTM)</b>	<b>15,77%</b>	<b>15,23%</b>	<b>15,70%</b>	<b>14,45%</b>	<b>15,04%</b>	<b>15,14%</b>	<b>13,89%</b>
<b>% G&amp;A / Receita Líquida</b>	<b>5,33%</b>	<b>4,28%</b>	<b>6,43%</b>	<b>5,38%</b>	<b>6,00%</b>	<b>5,36%</b>	<b>5,66%</b>

### Outras despesas, líquidas (provisões):

	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23	6M22	6M23
Provisões para contingências	2.337	5.937	4.579	3.821	3.538	5.586	7.359
Provisões para distratos - IFRS 9 (e)	1.878	4.977	-3.643	-1.148	195	5.247	-953
Outras despesas, líquidas	2.673	-1.282	489	754	-210	3.261	544
<b>Outras despesas, líquidas</b>	<b>6.888</b>	<b>9.632</b>	<b>1.425</b>	<b>3.427</b>	<b>3.523</b>	<b>14.093</b>	<b>6.950</b>

<sup>1</sup> Nota explicativa 12(e) as Demonstrações Financeiras.

## Comentário do Desempenho

### RESULTADO FINANCEIRO

Encerramos o segundo trimestre com resultado financeiro positivo em R\$ 22,9 milhões. O detalhamento encontra-se abaixo:

	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23	6M22	6M23
<b>Despesas Financeiras</b>	<b>-400</b>	<b>-935</b>	<b>-876</b>	<b>-680</b>	<b>-1.467</b>	<b>-1.085</b>	<b>-2.147</b>
Despesas financeiras	-400	-935	-876	-680	-1.467	-1.085	-2.147
<b>Receitas Financeiras</b>	<b>24.734</b>	<b>16.618</b>	<b>18.918</b>	<b>17.176</b>	<b>25.370</b>	<b>43.363</b>	<b>42.546</b>
Juros com aplicações financeiras	11.458	10.454	9.321	10.441	16.215	20.517	26.656
Juros com clientes	13.276	6.164	9.598	6.735	9.155	22.846	15.890
<b>Receitas Financeiras Líquidas</b>	<b>24.334</b>	<b>15.683</b>	<b>18.042</b>	<b>16.496</b>	<b>23.904</b>	<b>42.278</b>	<b>40.399</b>
Reclassificação das desp. apropriadas ao custo	-4.220	-2.058	-3.155	-5.698	-1.027	-4.921	-6.725
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>20.114</b>	<b>13.625</b>	<b>14.887</b>	<b>10.798</b>	<b>22.877</b>	<b>37.357</b>	<b>33.674</b>

## EBITDA<sup>1</sup>

A seguir pode ser observado o histórico do EBITDA<sup>1</sup>:

	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23	6M22	6M23
<b>Conciliação EBITDA</b>							
<b>Lucro antes do IRPJ e da CSLL</b>	<b>45.125</b>	<b>37.519</b>	<b>22.422</b>	<b>33.497</b>	<b>35.734</b>	<b>88.811</b>	<b>69.230</b>
(+) Resultado Financeiro	-24.334	-15.683	-18.042	-16.496	-23.904	-42.278	-40.399
(+) Depreciação e Amortização	940	906	1.116	1.067	1.011	1.910	2.078
<b>EBITDA</b>	<b>21.731</b>	<b>22.742</b>	<b>5.495</b>	<b>18.068</b>	<b>12.841</b>	<b>48.443</b>	<b>30.909</b>
<b>Margem EBITDA</b>	<b>7,13%</b>	<b>7,42%</b>	<b>2,60%</b>	<b>6,04%</b>	<b>5,31%</b>	<b>9,46%</b>	<b>5,72%</b>
(+) Despesas financeiras apropriadas ao custo	4.220	2.058	3.155	5.698	1.027	4.921	6.725
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>25.951</b>	<b>24.800</b>	<b>8.650</b>	<b>23.766</b>	<b>13.868</b>	<b>53.364</b>	<b>37.634</b>
<b>Margem EBITDA ajustada (%)</b>	<b>8,51%</b>	<b>8,09%</b>	<b>4,10%</b>	<b>7,95%</b>	<b>5,74%</b>	<b>10,42%</b>	<b>6,96%</b>

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

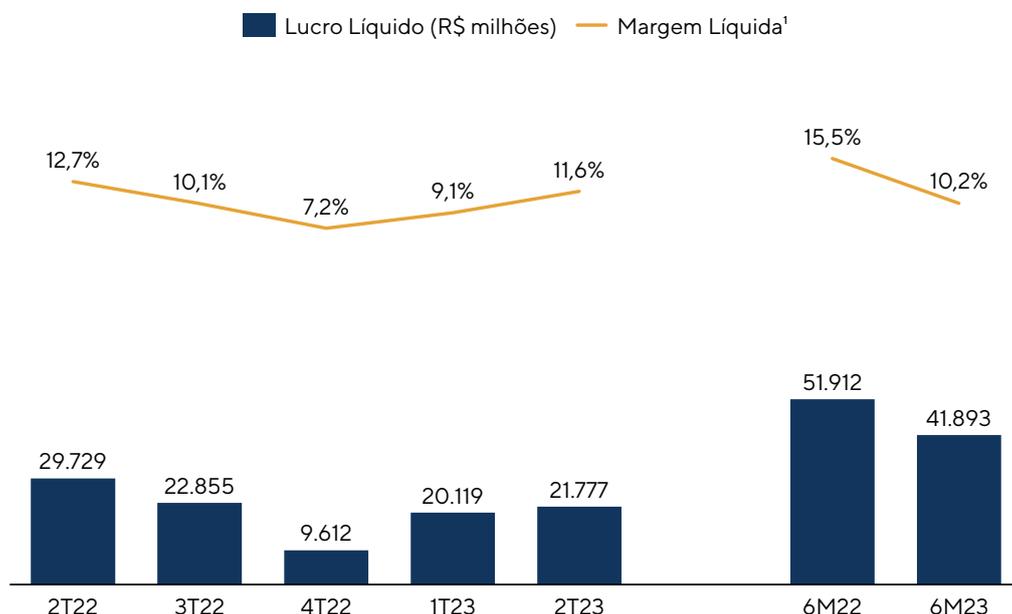
A Companhia entende que o EBITDA Ajustado oferece uma melhor percepção dos resultados operacionais.

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 segundo trimestre o lucro líquido foi de R\$ 21,8 milhões. A margem líquida antes dos minoritários no ano foi de 11,2% e representou um crescimento de 3 p.p. em relação ao 1T23.



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 2023, o saldo de disponibilidades (caixa, equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários e caixa restrito) era de R\$ 419,2 milhões.

Os empréstimos e financiamentos à produção totalizaram R\$ 238,6 milhões, que são integralmente garantidos pelos recebíveis ou estoque dos projetos.

A tabela a seguir mostra a estrutura de capital. Encerramos o 2T23 com um **Caixa Líquido** de R\$ 181,2 milhões, representando 15,2% do Patrimônio Líquido:

	Jun/2023	(R\$ milhões)
Produção SFH	-238,0	99,7%
Produção CRI	-0,6	0,3%
<b>Dívida Bruta</b>	<b>-238,6</b>	<b>100%</b>
Caixa	419,8	
<b>Caixa Líquido</b>	<b>181,2</b>	
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>1.195,3</b>	
<b>Caixa Líquido / PL</b>	<b>15,2%</b>	

## Comentário do Desempenho

### GERAÇÃO DE CAIXA (CASH BURN)

No segundo trimestre de 2023, a geração de caixa operacional foi de R\$ 21,1 milhões. No semestre a geração de caixa operacional foi de R\$ 27,5 milhões.

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

	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23
Dívida Líquida Inicial	-388,3	-350,4	-299,1	-200,8	-187,7	-183,1
Dívida Líquida Final	-350,4	-299,1	-200,8	-187,7	-183,1	-181,2
Varição da dívida líquida	37,9	51,3	98,3	13,1	4,6	1,9
Dividendos e aportes	-	-24,4	-7	-	-11	-23
Recompra de ações	-	-	-	-	-	-
<b>Cash burn</b>	<b>37,9</b>	<b>26,9</b>	<b>91,3</b>	<b>13,1</b>	<b>-6,4</b>	<b>-21,1</b>

## CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

Encerramos o 2º trimestre de 2023 com R\$ 297,2 milhões de recebíveis de unidades concluídas. Estes valores, possuem a seguinte composição:

Natureza	(R\$ milhões)
Clientes com alienação fiduciária	186,5
Clientes em repasse (adimplentes e inadimplentes)	122,4
Provisão para distratos	-11,7
<b>Total</b>	<b>297,2</b>

O volume de contas a receber apropriado (R\$ 726,3 milhões) ficou estável em relação ao trimestre anterior. O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido como ativo nas demonstrações financeiras, uma vez que o saldo é reconhecido na medida da evolução da construção (*percent of completion*).

De acordo com o cronograma abaixo, do total de recebíveis de R\$ 1,54 bilhão (contas a receber apropriado mais o contas a receber a apropriar no balanço), R\$1,44 bilhão estão a vencer e possuem o seguinte cronograma de recebimento:

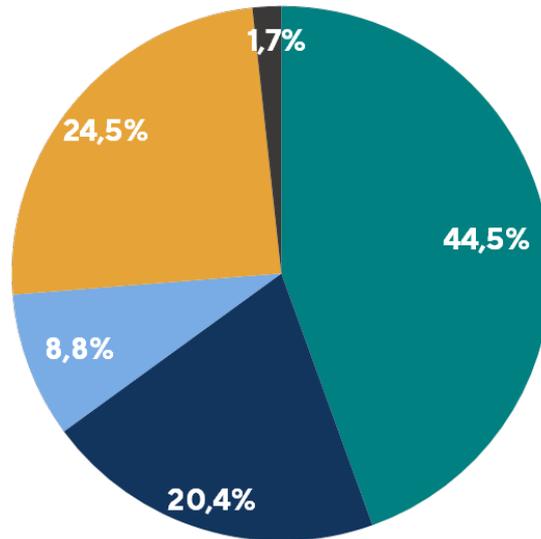
Ano	(R\$ milhões)
2023	318,9
2024	498,8
2025	333,0
2025 em diante	292,9
<b>Total</b>	<b>1.443,5</b>

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

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

## Comentário do Desempenho COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA

Composição Acionária  
(em 31/07/2023, conforme formulário CVM 358 + Informação dos acionistas com mais de 5% - fonte: B3)



■ Even ■ MPAR ■ Real Investor ■ Mercado ■ Tesouraria

(Ações totais: 206.269.341)

## Comentário do Desempenho

### ANEXOS

#### ANEXO 1 – Demonstração de Resultado

(Consolidado -em milhares de reais)

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23	6M22	6M23
<b>Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços</b>	<b>304.927</b>	<b>306.411</b>	<b>211.235</b>	<b>298.968</b>	<b>241.671</b>	<b>511.922</b>	<b>540.639</b>
<b>Custo incorrido das vendas realizadas</b>	<b>-241.082</b>	<b>-235.050</b>	<b>-171.735</b>	<b>-247.900</b>	<b>-190.763</b>	<b>-387.848</b>	<b>-438.664</b>
<b>Lucro Bruto</b>	<b>63.845</b>	<b>71.361</b>	<b>39.500</b>	<b>51.068</b>	<b>50.908</b>	<b>124.074</b>	<b>101.975</b>
<i>Margem Bruta</i>	20,94%	23,29%	18,70%	17,08%	21,06%	24,24%	18,86%
<i>Margem Bruta (ex-financiamento)</i>	22,32%	23,96%	20,19%	18,99%	21,49%	25,20%	20,11%
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>-43.031</b>	<b>-49.588</b>	<b>-34.517</b>	<b>-34.913</b>	<b>-40.198</b>	<b>-77.517</b>	<b>-75.110</b>
Comerciais	-19.883	-26.855	-19.506	-15.388	-22.184	-35.967	-37.572
Gerais e Administrativas	-16.260	-13.101	-13.586	-16.098	-14.491	-27.458	-30.589
Outras despesas operacionais, líquidas	-6.888	-9.632	-1.425	-3.427	-3.523	-14.092	-6.949
<b>Lucro operacional antes do resultado financeiro</b>	<b>20.814</b>	<b>21.773</b>	<b>4.983</b>	<b>16.155</b>	<b>10.710</b>	<b>46.556</b>	<b>26.865</b>
<b>Resultado das participações societárias</b>							
Equivalência patrimonial	-23	63	-604	847	1.120	-23	1.967
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>24.334</b>	<b>15.683</b>	<b>18.043</b>	<b>16.496</b>	<b>23.904</b>	<b>42.279</b>	<b>40.398</b>
Despesas Financeiras	-400	-935	-876	-680	-1.466	-1.085	-2.147
Receitas Financeiras	24.734	16.618	18.919	17.176	25.370	43.364	42.545
<b>Lucro antes do IRPJ e CSLL</b>	<b>45.125</b>	<b>37.519</b>	<b>22.422</b>	<b>33.498</b>	<b>35.734</b>	<b>88.812</b>	<b>69.230</b>
<b>IRPJ e CSLL</b>	<b>-6.262</b>	<b>-6.446</b>	<b>-7.200</b>	<b>-6.439</b>	<b>-7.740</b>	<b>-9.513</b>	<b>-14.180</b>
Corrente	-5.441	-5.670	-8.409	-4.784	-7.341	-8.325	-12.125
Diferido	-821	-776	1.209	-1.655	-399	-1.188	-2.055
<b>Lucro Líquido antes da participação dos minoritários</b>	<b>38.863</b>	<b>31.073</b>	<b>15.222</b>	<b>27.059</b>	<b>27.994</b>	<b>79.299</b>	<b>55.050</b>
Participação de minoritários	-9.134	-8.218	-5.610	-6.940	-6.216	-27.387	-13.157
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>	<b>29.729</b>	<b>22.855</b>	<b>9.612</b>	<b>20.119</b>	<b>21.778</b>	<b>51.912</b>	<b>41.893</b>
<b>Margem Líquida</b>	<b>9,75%</b>	<b>7,46%</b>	<b>4,55%</b>	<b>6,73%</b>	<b>9,01%</b>	<b>10,14%</b>	<b>7,75%</b>
<b>Margem Líquida (sem minoritários)</b>	<b>12,74%</b>	<b>10,14%</b>	<b>7,21%</b>	<b>9,05%</b>	<b>11,58%</b>	<b>15,49%</b>	<b>10,18%</b>

## Comentário do Desempenho

### ANEXO 2 – Balanço Patrimonial

(Consolidado - em milhares de reais)

ATIVOS	30/06/2022	30/09/2022	31/12/2022	31/03/2023	30/06/2023
Caixa e equivalentes de caixa	8.524	8.882	16.058	17.041	2.113
Títulos e valores mobiliários	379.101	328.744	336.366	351.103	408.341
Caixa restrito	-	-	-	-	0
Contas a receber	417.642	251.233	419.707	583.431	583.973
Imóveis a comercializar	815.181	965.827	1.038.295	931.880	947.186
Demais contas a receber	29.443	33.545	33.809	26.851	32.077
<b>Ativo Circulante</b>	<b>1.649.891</b>	<b>1.588.231</b>	<b>1.844.235</b>	<b>1.910.306</b>	<b>1.973.690</b>
Títulos e valores mobiliários lp	0	0	270	726	9.394
Contas a receber	330.170	515.108	331.612	282.245	282.761
Imóveis a comercializar	42.875	50.579	94.962	92.260	100.031
Adiantamentos para futuros investimentos	4.694	3.195	663	322	654
Partes relacionadas	9.116	11.717	236	178	797
Demais contas a receber	3.837	3.842	3.868	3.918	6.705
Investimentos	6.614	12.181	12.422	14.330	16.396
Direito de uso	4.473	4.118	4.118	3.113	2.590
Imobilizado	9.035	8.864	8.486	9.541	9.454
Intangível	124	289	249	222	191
<b>Ativo Não Circulante</b>	<b>410.938</b>	<b>609.893</b>	<b>456.886</b>	<b>406.855</b>	<b>428.973</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>2.060.829</b>	<b>2.198.124</b>	<b>2.301.121</b>	<b>2.317.161</b>	<b>2.402.663</b>
PASSIVOS	30/06/2022	30/09/2022	31/12/2022	31/03/2023	30/06/2023
Fornecedores	54.699	39.653	27.915	30.945	49.107
Contas a pagar por aquisição de imóveis	69.233	37.071	66.910	76.370	61.857
Empréstimos e financiamentos	2.857	21.736	46.358	33.162	47.585
Impostos e contribuições correntes	5.490	5.564	8.232	6.408	5.754
Impostos e contribuições diferidos	13.238	14.331	13.022	14.816	15.248
Adiantamentos de clientes	363.550	464.589	343.114	253.738	288.468
Dividendos propostos	-	-	11.000	-	33.301
Provisões	77.443	80.087	67.587	61.946	76.790
Partes relacionadas	31.426	1.619	1.539	1.812	27.160
Demais contas a pagar	37.565	21.431	16.151	16.258	29.287
<b>Passivos Circulante</b>	<b>655.501</b>	<b>686.081</b>	<b>601.828</b>	<b>495.455</b>	<b>634.557</b>
Adiantamentos de clientes	-	-	169.379	232.869	153.250
Contas a pagar por aquisição de imóveis	26.193	56.293	72.730	74.417	76.364
Provisões	26.205	29.324	31.543	27.573	41.001
Empréstimos e financiamentos	85.651	115.082	118.641	152.633	191.035
Demais contas a pagar	-	-	-	-	-
Impostos e contribuições diferidos	12.220	12.996	11.787	13.443	13.842
<b>Passivo Exigível a Longo Prazo</b>	<b>150.269</b>	<b>213.695</b>	<b>404.080</b>	<b>500.935</b>	<b>475.492</b>
Capital social	1.109.029	1.109.029	1.109.029	1.109.029	1.109.029
Ações em tesouraria	-31.692	-31.692	-31.692	-22.378	-19.453
Custo para emissão de ações	-	-	-	-	-
Ajuste de avaliação patrimonial	-	-	-	-	-
Reserva legal	-	-	-	-	-
Reserva Estatutária	-	-	-	-	-
Plano de opção de ações	-	-	8.946	11.129	9.637
Reservas de lucros	105.015	121.208	63.518	74.323	54.204
Lucros Acumulados	-	-	-	-	41.893
Dividendos Adicionais Propostos	-	-	56.300	56.300	-
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>1.182.352</b>	<b>1.198.545</b>	<b>1.206.101</b>	<b>1.228.403</b>	<b>1.195.310</b>
Participação dos não controladores	72.707	99.803	89.112	92.368	97.304
<b>Total Patrimônio Líquido</b>	<b>1.255.059</b>	<b>1.298.348</b>	<b>1.295.213</b>	<b>1.320.771</b>	<b>1.292.614</b>
<b>Passivo e Patrimônio Total</b>	<b>2.060.829</b>	<b>2.198.124</b>	<b>2.301.121</b>	<b>2.317.161</b>	<b>2.402.663</b>

## Comentário do Desempenho

### ANEXO 3 – Demonstração de Fluxo de Caixa

(Consolidado – em milhares de reais)

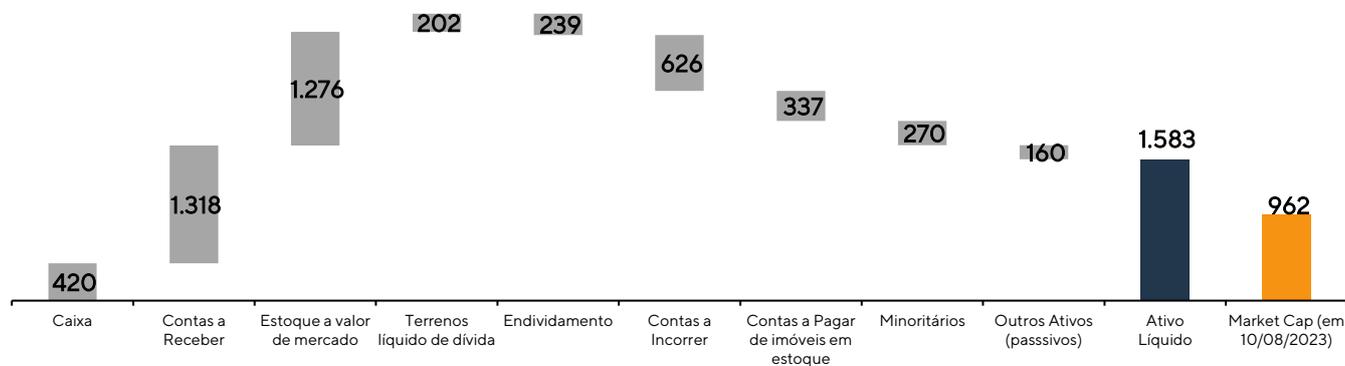
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>45.126</b>	<b>37.518</b>	<b>22.421</b>	<b>33.498</b>	<b>35.732</b>
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social					
Equivalência patrimonial	23	-63	604	-847	-1.120
Depreciação e amortização	940	906	1.116	1.067	1.011
Provisão para contingências, líquida	120	3.868	2.182	2.530	2.573
Provisão para garantias, líquida	19	1.472	988	1.080	459
Provisão para distratos, líquida	8.319	-2.091	-5.299	-15.602	29.727
Provisão para participação nos resultados	-3.547	2.514	-8.152	2.381	-4.487
Juros provisionados	2.914	4.065	3.155	5.698	-20.391
Despesa de juros e variações monetárias	-701	-	-	-	-
Juros apropriados em títulos valores mobiliários	-701	-	-	-	-
Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:	-	-	-	-	-
Contas a receber	-108.031	-18.529	15.022	-114.357	-1.058
Imóveis a comercializar	53.257	-158.350	-116.851	109.117	-23.077
Demais contas a receber	4.623	-4.107	-290	6.908	-7.743
Fornecedores	7.892	-15.046	-11.738	3.030	18.162
Contas a pagar por aquisição de imóveis	11.437	-2.062	46.276	11.147	-12.566
Adiantamentos de clientes	-24.442	101.039	47.904	-25.886	-44.889
Demais passivos	2.449	-13.854	3.815	3.916	14.640
<b>Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações</b>	<b>-303</b>	<b>-62.720</b>	<b>1.153</b>	<b>23.680</b>	<b>-13.027</b>
Juros pagos	-1.097	-1.254	-7.012	-9.514	-3.099
Imposto de renda e contribuição social pagos	-6.264	-6.445	-7.200	-6.439	-7.741
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais</b>	<b>-7.663</b>	<b>-70.420</b>	<b>-13.059</b>	<b>7.727</b>	<b>-23.866</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>					
Títulos e valores mobiliários	-8.677	50.357	-7.892	-15.193	-39.520
Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	-417	-545	-698	-1.090	-370
Aumento dos investimentos	-2.053	-5.504	-845	-1.061	-946
Aumento de capital em controladas	-2.541	-	2.541	-	-
Lucros recebidos	-	-	-	-	-
Dividendos Recebidos	-	-	-	-	-
Partes relacionadas	3.538	-	-	-	-
Aumento (redução) de adiantamento para futuro aumento de capital em sociedades investidas	-2.541	1.499	2.532	341	-332
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento</b>	<b>-12.691</b>	<b>45.807</b>	<b>-4.362</b>	<b>-17.003</b>	<b>-41.168</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>					
Captação de empréstimos e financiamentos	60.752	45.596	47.754	30.326	88.897
Amortização de empréstimos e financiamentos	-2.853	-97	-15.716	-5.714	-39.238
Caixa restrito	-	-	-	-	-
Partes relacionadas	-18.111	-32.408	11.401	331	24.729
Dividendos pagos	-24.365	-7.000	1	-11.000	-23.000
Aquisições de ações em tesouraria	-	-	-	-	-
Movimentos de acionistas não controladores	1.298	18.879	-16.302	-3.684	-1.281
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento</b>	<b>16.721</b>	<b>24.970</b>	<b>27.138</b>	<b>10.259</b>	<b>50.107</b>
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>-3.634</b>	<b>358</b>	<b>9.717</b>	<b>983</b>	<b>-14.928</b>

## Comentário do Desempenho

### ANEXO 4 - NAV

(Consolidado - em milhares de reais)

Ativo Líquido	30/06/2023
Disponibilidade e aplicações financeiras	419.848
Empréstimos, Financiamentos e debêntures a pagar	(238.620)
<b>Endividamento líquido</b>	<b>181.228</b>
Contas a receber de clientes on-balance	866.734
Contas a receber de clientes off-balance	947.434
Adiantamento de clientes	(441.718)
Impostos sobre contas a receber de clientes	(54.898)
Obrigações de construção de imóveis vendidos	(626.023)
<b>Contas a receber de clientes líquido</b>	<b>691.529</b>
Unidades em estoque a valor de mercado	1.184.046
Estoque de provisão de distratos a valor de mercado	145.616
Impostos sobre comercialização de unidades em estoque	(53.186)
Custo orçado a incorrer de imóveis em estoque	(337.407)
Ajuste de custo à incorrer de fases contabilmente consideradas lançadas	-
<b>Estoque líquido</b>	<b>939.069</b>
Estoque de terrenos on-balance	340.158
Dívida de terrenos on-balance	(134.860)
Dívida de terrenos já lançados	(3.360)
<b>Terrenos</b>	<b>201.938</b>
Participação de minoritários on-balance	(97.304)
Participação de minoritários off-balance	(173.045)
<b>Participação de minoritários</b>	<b>(270.349)</b>
Projetos consolidados por equivalência patrimonial on-balance	16.396
Projetos consolidados por equivalência patrimonial off-balance	-
<b>Projetos consolidados por equivalência patrimonial</b>	<b>16.396</b>
Outros ativos	52.468
Outros passivos	(229.099)
<b>Outros ativos (passivos)</b>	<b>(176.631)</b>
<b>Ativo líquido</b>	<b>1.583.179</b>



## Comentário do Desempenho

### ANEXO 5 - Land Bank

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

Terreno	Localização	Data da Compra	Áreas (m <sup>2</sup> )		Unidades	VGV Esperado	
			Terreno	Útil		Total	Melnick
Terreno - I	Urbanizadora	mai-2010	394.157	222.698	389	322.438	120.626
Terreno - II	Urbanizadora	mai-2010	275.664	155.750	243	225.506	72.160
Terreno - III	Urbanizadora	mai-2010	284.752	160.885	243	232.940	72.160
Terreno - IV	Incorporadora	set-2014	44.145	22.541	352	152.563	135.755
Terreno - IX	Incorporadora	jan-2017	11.123	35.811	756	318.939	318.939
Terreno - V	Incorporadora	set-2014	15.475	7.273	194	53.480	47.588
Terreno - VI	Incorporadora	set-2014	40.206	22.447	288	138.950	123.642
Terreno - VII	Incorporadora	dez-2014	5.024	10.820	54	90.371	74.865
Terreno - VIII	Urbanizadora	nov-2016	375.449	137.307	393	57.184	19.071
Terreno - X	Urbanizadora	jan-2017	422.603	169.905	876	127.691	42.474
Terreno - XIII	Incorporadora	jan-2018	17.168	34.498	416	260.548	260.548
Terreno - XIV	Incorporadora	jan-2018	17.168	33.895	260	278.856	278.856
Terreno - XIX	Incorporadora	nov-2018	4.671	6.431	109	73.012	56.220
Terreno - XV	Urbanizadora	fev-2018	1.007.596	340.909	1.251	102.503	48.448
Terreno - XVI	Urbanizadora	fev-2018	1.166.354	289.434	1.446	253.660	115.987
Terreno - XVII	Urbanizadora	jul-2018	172.661	86.729	462	47.082	14.124
Terreno - XVIII	Incorporadora	nov-2018	7.947	12.726	326	174.050	138.335
Terreno - XX	Incorporadora	nov-2020	10.555	18.976	162	265.343	209.206
Terreno - XXII	Incorporadora	mai-2021	4.052	6.376	100	50.941	33.112
Terreno - XXIII	Incorporadora	mai-2021	3.197	9.140	48	106.294	106.294
Terreno - XXIV	Incorporadora	jul-2021	2.788	6.864	42	120.045	89.081
Terreno - XXIX	Urbanizadora	jun-2022	102.417	55.663	172	100.340	13.997
Terreno - XXV	Incorporadora	set-2021	6.738	17.121	36	389.422	347.795
Terreno - XXVI	Incorporadora	abr-2022	2.835	7.880	14	166.433	107.850
Terreno - XXVII	Incorporadora	jun-2022	28.869	17.561	124	220.916	220.916
Terreno - XXVIII	Incorporadora	jun-2022	9.316	23.090	495	280.420	264.997
Terreno - XXX	Urbanizadora	out-2022	151.576	69.549	271	86.200	28.231
Terreno - XXXI	Incorporadora	dez/22	3.813	10.571	280	153.562	89.024
Terreno - XXXIII	Urbanizadora	mar/23	132.166	47.849	132	78.229	22.917
Terreno - XXXIV	Urbanizadora	mar/23	260.569	66.719	233	107.345	36.438
Terreno - XXXV	Urbanizadora	mar/23	111.328	64.849	303	63.422	29.491
Terreno - XXXVI	Incorporadora	mar/23	2.237	5.920	39	102.190	35.935
Terreno - XXXVIII	Incorporadora	out-2021	25.225	7.680	114	62.258	54.672
Terreno - XXXIX	Incorporadora	mai/23	1.917	6.103	138	107.136	77.637
Terreno - XL	Urbanizadora	mai/23	57.522	46.113	133	101.380	43.823
Terreno - XLI	Urbanizadora	mai/23	56.657	41.919	131	92.221	42.883
Terreno - XLII	Urbanizadora	mai/23	42.740	31.622	99	69.569	32.349
Terreno - XLIII	Urbanizadora	mai/23	57.410	31.569	99	69.452	32.295
Terreno - XLIV	Urbanizadora	mai/23	57.557	42.584	133	93.686	43.564

## Comentário do Desempenho

### ANEXO 6 – Evolução da comercialização e evolução financeira do custo

O quadro abaixo apresenta a evolução da comercialização e a evolução financeira do custo de nossos empreendimentos em 30/06/2023 em comparação a 31/03/2023, 31/12/2022, e a 30/09/2022:

Projeto	Lançamento	%Melnick	% Vendido				% PoC			
			30/06/23	31/03/23	31/12/22	30/09/22	30/06/23	31/03/23	31/12/22	30/09/22
Hom	4T10	100%	99%	99%	99%	99%	100%	100%	100%	100%
Grand Park Eucaliptos	3T11	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Cobal - Rubi	4T11	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Design Office Center	3T12	100%	99%	99%	97%	98%	100%	100%	100%	100%
Hom lindaia	4T12	100%	92%	91%	85%	91%	100%	100%	100%	100%
Nine	4T12	100%	99%	99%	100%	99%	100%	100%	100%	100%
Icon - RS	1T13	100%	90%	91%	90%	90%	100%	100%	100%	100%
Icon RS - 2º Fase	2T13	100%	99%	100%	100%	99%	100%	100%	100%	100%
Window RS	4T13	100%	99%	99%	100%	99%	100%	100%	100%	100%
Anita Garibaldi	4T13	100%	93%	93%	92%	94%	100%	100%	100%	100%
Icon RS - 3º Fase	2T14	100%	100%	99%	100%	99%	100%	100%	100%	100%
Viva Vida Boulevard	4T14	100%	95%	95%	96%	93%	100%	100%	100%	100%
Hom Nilo	3T15	100%	88%	87%	77%	85%	100%	100%	100%	100%
MaxPlaza	4T15	100%	86%	85%	83%	83%	100%	100%	100%	100%
Central Park-1º fase	1T16	60%	73%	72%	73%	73%	93%	93%	93%	93%
Supreme Central Parque	1T16	100%	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%	100%
Central Park-2º fase	2T16	60%	76%	76%	76%	74%	93%	93%	93%	93%
DOC Santana	2T16	100%	81%	72%	53%	65%	100%	100%	100%	100%
MaxPlaza-2º fase	2T16	100%	57%	59%	59%	59%	100%	100%	100%	100%
Supreme Higienopolis	3T16	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Reserva Bela Vista	4T16	60%	92%	92%	89%	92%	100%	100%	100%	100%
Reserva do Lago	4T16	60%	41%	41%	41%	42%	100%	100%	100%	100%
Vida Viva Horizonte - 2º fase	4T16	100%	94%	94%	94%	93%	100%	100%	100%	100%
Grand Park Lindóia - Fase 1	4T16	100%	83%	82%	81%	81%	100%	98%	95%	94%
Linked Teresópolis	3T17	100%	65%	63%	64%	64%	100%	100%	100%	100%
Domingos de Almeida	3T17	60%	87%	85%	83%	84%	100%	100%	100%	100%
Grand Park Lindóia - Fase 2	4T17	100%	78%	76%	77%	75%	100%	98%	95%	94%
GO 1092	4T17	100%	99%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Península (Brilhante)	4T18	100%	98%	99%	99%	99%	100%	100%	100%	100%
Vida Viva Linked	1T18	100%	81%	79%	78%	81%	100%	100%	100%	100%
Pontal	3T18	100%	84%	86%	85%	90%	100%	96%	94%	90%
Praça do Sol	4T18	48%	81%	79%	68%	68%	100%	99%	98%	98%
Vivio Lindoia	4T18	100%	92%	91%	90%	92%	100%	100%	100%	100%
Artur 505	4T18	100%	100%	100%	100%	100%	100%	99%	99%	99%
Teena	1T19	100%	93%	93%	93%	85%	91%	87%	85%	81%
Pontal - 2º fase	1T19	100%	91%	94%	80%	94%	100%	96%	94%	90%
Central Park-3º fase	3T19	60%	0%	1%	1%	1%	93%	93%	93%	93%
High Garden	3T19	100%	98%	98%	97%	96%	100%	98%	98%	96%
Central Park Passo Fundo	4T19	35%	100%	100%	99%	100%	100%	93%	93%	93%
OPEN Canoas Centro - Fase 1	4T19	100%	100%	100%	100%	100%	90%	86%	85%	82%
Radisson Moinhos 1903	4T19	100%	95%	95%	95%	87%	100%	98%	99%	93%
CasaVista	4T19	100%	83%	78%	61%	57%	95%	92%	88%	82%
Sunset	1T20	50%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
GO24	1T20	100%	95%	93%	90%	92%	100%	98%	97%	91%
Carlos Gomes Square - Fase 1	2T20	100%	82%	82%	80%	80%	81%	76%	72%	68%
OPEN Canoas Centro - Fase 2	4T19	100%	99%	98%	99%	100%	90%	86%	85%	82%
Carlos Gomes Square - Fase 2	3T20	100%	87%	85%	83%	84%	81%	76%	72%	68%
Supreme Altos do Central Parque	4T20	100%	91%	88%	76%	83%	92%	87%	84%	79%
Gran Park Lindoia - F3	1T21	100%	85%	81%	76%	72%	100%	98%	95%	94%
Go Rio Branco	1T21	100%	100%	97%	85%	81%	86%	80%	74%	66%
Casaviva	1T21	50%	100%	100%	100%	100%	95%	95%	91%	88%
Botanique Residence	1T21	100%	93%	91%	91%	91%	78%	73%	69%	61%
Seen Boa Vista	2T21	100%	79%	73%	54%	61%	72%	67%	62%	55%
Hillside	3T21	100%	88%	85%	65%	71%	73%	65%	56%	48%
Arte Country Club	3T21	82%	93%	93%	81%	82%	70%	64%	57%	51%
GO Cidade Baixa	4T21	100%	76%	74%	77%	67%	59%	53%	46%	40%
GO Carlos Gomes	4T21	100%	75%	66%	55%	54%	69%	61%	53%	47%
Nilo Square - Residencial	1T22	50%	56%	48%	38%	36%	30%	26%	26%	26%
Zen Concept Resort	1T22	35%	99%	99%	70%	99%	72%	63%	59%	54%
Open Protásio	1T22	100%	90%	79%	62%	51%	47%	39%	33%	27%
Nilo Square F2	2T22	50%	80%	71%	61%	60%	30%	26%	26%	26%
Open Canoas Centro - Fase 3	2T22	100%	100%	91%	63%	38%	90%	86%	85%	82%
Seen Menino Deus	3T22	100%	66%	61%	44%	45%	50%	47%	45%	45%
Ther Garden - Residencial 1	3T22	25%	96%	95%	42%	81%	73%	67%	66%	64%
The Garden - Residencial 2	4T22	25%	78%	72%	31%		58%	60%	60%	
Grand Park Moinhos - Fase 1	4T22	100%	88%	82%	20%		29%	28%	27%	
Arbo Village Park	4T22	33%	42%	35%	17%		49%	48%	38%	
Nilo Square Hotel	1T23	50%	100%	98%			30%	26%		
Grand Park Moinhos - Fase 2	1T23	100%	43%	22%			29%	28%		
Arte Cidade Nilo - Fase 1	1T23	100%	29%	22%			31%	29%		

## Comentário do Desempenho

### AVISO LEGAL

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

### RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os auditores independentes da Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes não prestaram durante o trimestre e exercício findo em 30 de junho de 2023 outros serviços que não os relacionados com auditoria externa. A política da empresa na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

## Notas Explicativas

# Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e suas Controladas

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

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

## RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

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

### **Introdução**

Revisamos as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, referentes ao trimestre findo em 30 de junho de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2023 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 ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM.

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

A Deloitte é líder global de auditoria, consultoria empresarial, assessoria financeira, gestão de riscos, consultoria tributária e serviços correlatos. Nossa rede global de firmas-membro e entidade: relacionadas, presente em mais de 150 países e territórios (coletivamente, a “organização Deloitte”), atende a quatro de cada cinco organizações listadas pela Fortune Global 500®. Saiba como os cerca de 415 mil profissionais da Deloitte impactam positivamente seus clientes em [www.deloitte.com](http://www.deloitte.com).

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

**Ênfase**

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

**Outros assuntos***Demonstrações do valor adicionado*

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

São Paulo, 10 de agosto de 2023

  
DELOITTE TOUCHE TOHMATSU  
Auditores Independentes Ltda.  
CRC nº 2 SP 011609/O-8

  
Roberto Torres dos Santos  
Contador  
CRC nº 1 SP 219663/O-7

## Notas Explicativas

## MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 30 DE JUNHO DE 23 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022  
(Em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado		PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022			30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
CIRCULANTE						CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	4	165	910	2.113	16.058	Fornecedores		1.725	1.481	49.107	27.915
Títulos e valores mobiliários	5	177.559	146.357	408.341	336.366	Contas a pagar por aquisição de imóveis	9	-	-	61.857	66.910
Contas a receber	6	-	-	583.973	419.707	Empréstimos e financiamentos	10	-	-	47.585	46.358
Imóveis a comercializar	7	35.296	35.111	947.186	1.038.295	Impostos e contribuições a recolher		296	476	5.754	8.232
Demais contas a receber		19.898	17.543	32.077	33.809	Contribuições sociais diferidos	13	-	-	15.248	13.022
Total dos ativos circulantes		232.918	199.921	1.973.690	1.844.235	Adiantamentos de clientes	11	149	1.085	288.468	343.114
						Provisão para perdas em sociedades controladas	8.a	43.602	32.423	-	-
NÃO CIRCULANTE						Dividendos Propostos		33.301	11.000	33.301	11.000
Títulos e valores mobiliários	5	53.366	39.214	9.394	-	Provisões	12	3.374	6.209	76.790	67.587
Contas a receber	6	-	-	282.761	331.612	Partes relacionadas	20.a	6.497	7.847	27.160	1.539
Imóveis a comercializar	7	-	-	100.031	94.962	Demais contas a pagar		5.279	3.445	29.287	16.151
Adiantamentos para futuros investimentos	20.a	133.719	115.514	654	663	Total dos passivos circulantes		94.223	63.966	634.557	601.828
Partes relacionadas	20.a	95.795	124.911	797	236						
Demais contas a receber		2.912	633	6.705	4.138	NÃO CIRCULANTE					
Total		285.792	280.272	400.342	431.611	Adiantamentos de clientes	11	-	-	153.250	169.379
						Contas a pagar por aquisição de imóveis	9	-	-	76.364	72.730
Investimentos	8.a	768.554	803.530	16.396	12.422	Provisões	12	6.336	23.076	41.001	31.543
Direito de uso		850	1.896	2.590	4.118	Empréstimos e financiamentos	10	-	-	191.035	118.641
Imobilizado		7.574	7.287	9.454	8.486	Imposto de renda e contribuição social diferidos	13	-	-	13.842	11.787
Intangível		181	237	191	249	Total dos passivos não circulantes		6.336	23.076	475.492	404.080
Total dos ativos não circulantes		1.062.951	1.093.222	428.973	456.886	Total dos passivos		100.559	87.042	1.110.049	1.005.908
						PATRIMÔNIO LÍQUIDO	14				
						Capital social	14.a	1.109.029	1.109.029	1.109.029	1.109.029
						Ações restritas e em tesouraria	14.b	(19.453)	(31.692)	(19.453)	(31.692)
						Plano de opção de ações	14.c	9.637	8.946	9.637	8.946
						Reservas de lucros	14.d.e.	54.204	63.518	54.204	63.518
						Lucros Acumulados		41.893	-	41.893	-
						Dividendos Adicionais Propostos	14.f	-	56.300	-	56.300
								1.195.310	1.206.101	1.195.310	1.206.101
						Participação dos não controladores		-	-	97.304	89.112
						Total do patrimônio líquido		1.195.310	1.206.101	1.292.614	1.295.213
TOTAL DO ATIVO		1.295.869	1.293.143	2.402.663	2.301.121	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		1.295.869	1.293.143	2.402.663	2.301.121

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

**Notas Explicativas****MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.****DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2023 DE 2022  
(Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro por ação)**

Nota explicativa	Controladora				Consolidado				
	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022	
<b>OPERAÇÕES</b>									
Receita	15	3.458	6.079	2.403	4.163	241.671	540.639	304.927	511.921
Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados	16.a	(6.755)	(11.728)	(5.106)	(8.728)	(190.763)	(438.664)	(241.082)	(387.848)
<b>LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO</b>		<b>(3.297)</b>	<b>(5.649)</b>	<b>(2.703)</b>	<b>(4.565)</b>	<b>50.908</b>	<b>101.975</b>	<b>63.845</b>	<b>124.073</b>
<b>DESPESAS OPERACIONAIS</b>									
Comerciais	16.b	(27)	(37)	-	(15)	(22.184)	(37.572)	(19.883)	(35.967)
Gerais e administrativas	16.b	(8.666)	(18.990)	(11.208)	(19.361)	(11.031)	(23.219)	(13.480)	(21.975)
Remuneração da Administração	20.c	(3.460)	(7.370)	(2.780)	(5.483)	(3.460)	(7.370)	(2.780)	(5.483)
Provisões	12.e	18.279	16.682	(282)	(1.442)	(2.998)	(4.738)	(3.632)	(9.888)
Outras despesas operacionais, líquidas	18	(1.537)	(3.205)	(1.041)	(3.168)	(525)	(2.211)	(3.256)	(4.204)
		4.589	(12.920)	(15.311)	(29.469)	(40.198)	(75.110)	(43.031)	(77.517)
<b>LUCRO (PREJUÍZO) OPERACIONAL</b>		<b>1.292</b>	<b>(18.569)</b>	<b>(18.014)</b>	<b>(34.034)</b>	<b>10.710</b>	<b>26.865</b>	<b>20.814</b>	<b>46.556</b>
<b>RESULTADO DAS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS</b>									
Equivalência patrimonial	8	8.029	39.760	37.859	72.427	1.120	1.967	(23)	(23)
		8.029	39.760	37.859	72.427	1.120	1.967	(23)	(23)
<b>RESULTADO FINANCEIRO</b>									
Despesas financeiras	17	(9)	(112)	(30)	(37)	(1.466)	(2.147)	(400)	(1.085)
Receitas financeiras	17	12.466	20.814	9.914	13.556	25.370	42.545	24.734	43.364
		12.457	20.702	9.884	13.519	23.904	40.398	24.334	42.279
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		21.778	41.893	29.729	51.912	35.734	69.230	45.125	88.812
<b>IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL</b>									
Imposto de renda e contribuição social - correntes	19	-	-	-	-	(7.341)	(12.125)	(5.441)	(8.325)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	19	-	-	-	-	(399)	(2.055)	(821)	(1.188)
<b>LUCRO LÍQUIDO DOS PERÍODOS</b>		<b>21.778</b>	<b>41.893</b>	<b>29.729</b>	<b>51.912</b>	<b>27.994</b>	<b>55.050</b>	<b>38.863</b>	<b>79.299</b>
<b>LUCRO DOS PERÍODOS ATRIBUÍVEL A</b>									
Acionistas						21.778	41.893	29.729	51.912
Participação dos não controladores						6.216	13.157	9.134	27.387
						27.994	55.050	38.863	79.299
<b>LUCRO POR AÇÃO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS DA COMPANHIA DURANTE OS PERÍODOS - R\$</b>									
Lucro básico por ação	14.f	0,108	0,207	0,147	0,257				
Lucro diluído por ação	14.f	0,105	0,202	0,147	0,257				

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

**Notas Explicativas**MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

## DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2023 E 2022

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

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2023 a	01/01/2023 a	01/04/2022 a	01/01/2022 a	01/04/2023 a	01/01/2023 a	01/04/2022 a	01/01/2022 a
	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2022
LUCRO LÍQUIDO DOS PERÍODOS	21.778	41.893	29.729	51.912	27.994	55.050	38.863	79.299
OUTROS RESULTADOS ABRANGENTES	-	-	-	-	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE DOS PERÍODOS	<u>21.778</u>	<u>41.893</u>	<u>29.729</u>	<u>51.912</u>	<u>27.994</u>	<u>55.050</u>	<u>38.863</u>	<u>79.299</u>
RESULTADO ABRANGENTE DOS PERÍODOS ATRIBUÍVEL A								
Acionistas					21.778	41.893	29.729	51.912
Participação dos não controladores					<u>6.216</u>	<u>13.157</u>	<u>9.134</u>	<u>27.387</u>
					<u>27.994</u>	<u>55.050</u>	<u>38.863</u>	<u>79.299</u>

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

**Notas Explicativas****MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**
**DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO  
PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2023 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022  
(Em milhares de reais - R\$)**

Nota	Capital social	Ações restritas e em tesouraria		Reservas de lucros			Atribuível aos acionistas da controladora			Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido	
		Ações em tesouraria	Opção de ações	Ajuste de Avaliação Patrimonial	Legal	Retenção de lucros	Lucros Acumulados	Dividendos Adicionais Propostos	Total			
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021		1.109.029	(31.692)	-	-	27.607	31.692	-	18.364	1.155.000	44.022	1.199.022
Ações em tesouraria:												
Apropriação do Plano de Opção de – Stock Options	14.c	-	-	8.946	-	-	-	-	-	8.946	-	8.946
Operações com não controladores:												
Aumento de capital		-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.875	3.875
Destinação de Lucros:												
Lucro líquido do período		-	-	-	-	-	-	84.378	-	84.378	41.215	125.593
Absorção da reserva legal		-	-	-	4.219	-	-	(4.219)	-	-	-	-
Antecipação de dividendos	14.d	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos mínimo estatutário		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos pagos	14.f	-	-	-	-	-	-	(13.000)	(18.364)	(31.364)	-	(31.364)
Dividendos intercalares	14.f	-	-	-	-	-	-	(11.000)	-	(11.000)	-	(11.000)
Transações entre sócios (Nota 8 (a))		-	-	-	-	-	-	141	-	141	-	141
Dividendos Adicionais Propostos		-	-	-	-	-	-	(56.300)	56.300	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022		1.109.029	(31.692)	8.946	-	31.826	31.692	-	56.300	1.206.101	89.112	1.295.213
Ações em tesouraria:												
Apropriação do Plano de Opção de ações – Stock Options	14.c	-	-	3.616	-	-	-	-	-	3.616	-	3.616
Concessão de ações – Stock Options	14.c	-	2.925	(2.925)	-	-	-	-	-	-	-	-
Cancelamento de ações restritas		-	9.314	-	-	-	(9.314)	-	-	-	-	-
Destinação de Lucros:												
Lucro líquido do período		-	-	-	-	-	-	41.893	-	41.893	13.157	55.050
Dividendos pagos	14.f	-	-	-	-	-	-	-	(23.000)	(23.000)	(4.965)	(27.965)
Dividendos a distribuir	14.f	-	-	-	-	-	-	-	(33.300)	(33.300)	-	(33.300)
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2023		1.109.029	(19.453)	9.637	-	31.826	22.378	41.893	-	1.195.310	97.304	1.292.614

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

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

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2023 a 30/06/2023	01/01/2022 a 30/06/2022	01/01/2023 a 30/06/2023	01/01/2022 a 30/06/2022
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>				
Lucros antes do imposto de renda e da contribuição social	41.893	51.912	69.230	88.812
<u>Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</u>				
com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:				
Equivalência patrimonial	(39.760)	(72.427)	(1.967)	23
Depreciações e amortizações	1.592	1.362	2.078	1.910
Provisão para contingências, líquida	(16.739)	1.427	5.103	2.368
Provisão para garantias, líquida	-	-	1.539	2.691
Provisão para distratos, líquida	-	-	14.125	8.449
Provisão para participação nos resultados	(2.836)	163	(2.106)	(1.033)
Juros provisionados	(12.543)	-	(14.693)	2.914
Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:				
Contas a receber	-	(122)	(115.415)	(122.494)
Imóveis a comercializar	(185)	14.400	86.040	8.673
Demais contas a receber	(4.634)	(2.214)	(835)	4.527
Fornecedores	244	2.418	21.192	12.783
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	(1.419)	3.707
Adiantamentos de clientes	(936)	(198)	(70.775)	(51.331)
Demais passivos	16.450	748	18.557	4.037
Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações	(17.453)	(2.531)	10.654	(33.964)
Juros pagos	-	-	(12.613)	(1.763)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(14.180)	(9.513)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	(17.453)	(2.531)	(16.139)	(45.240)
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>				
Títulos e valores mobiliários	(32.811)	41.424	(54.713)	5.452
Aquisição (baixas) de bens do ativo imobilizado e intangível	(777)	(1.480)	(1.460)	(1.613)
Aumento dos investimentos	7.799	(145.463)	(2.007)	(2.053)
Dividendos Recebidos	66.937	46.655	-	-
Aumento (redução) de adiantamento para futuro aumento de capital em sociedades investidas	(18.205)	153.569	9	(2.541)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	22.942	94.705	(58.171)	(755)
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>				
De terceiros:				
Ingresso de novos empréstimos e financiamentos	-	-	119.223	82.376
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures	-	-	(44.952)	(7.453)
	-	-	74.271	74.923
De acionistas/partes relacionadas:				
Ingresso (pagamento) de partes relacionadas, líquido	27.766	(67.745)	25.060	(13.477)
Dividendos Pagos	(34.000)	(24.365)	(34.000)	(24.365)
Movimentos de acionistas não controladores	-	-	(4.965)	1.298
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamento	(6.234)	(92.110)	60.366	38.379
<b>(REDUÇÃO) AUMENTO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>(745)</b>	<b>64</b>	<b>(13.945)</b>	<b>(7.616)</b>
<b>SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>				
No início do exercício	910	61	16.058	16.140
No final do exercício	165	125	2.113	8.524
<b>(REDUÇÃO) AUMENTO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>(745)</b>	<b>64</b>	<b>(13.945)</b>	<b>(7.616)</b>

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

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

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2023 a 30/06/2023	01/01/2022 a 30/06/2022	01/01/2023 a 30/06/2023	01/01/2022 a 30/06/2022
<b>RECEITA</b>				
Incorporação, revenda de imóveis e serviços	6.915	4.507	553.002	535.848
<b>INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS</b>				
Custo	(11.728)	(8.728)	(438.664)	(387.848)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais	(9.181)	(19.111)	(46.674)	(57.270)
	<u>(20.909)</u>	<u>(27.839)</u>	<u>(485.338)</u>	<u>(445.118)</u>
<b>VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO BRUTO</b>	<u>(13.994)</u>	<u>(23.332)</u>	<u>67.664</u>	<u>90.730</u>
<b>RETENÇÕES</b>				
Provisões (reversões)	16.682	(1.442)	(4.738)	(9.888)
Depreciações e amortizações	(1.592)	(1.362)	(2.078)	(1.910)
	<u>15.090</u>	<u>(2.804)</u>	<u>(6.816)</u>	<u>(11.798)</u>
<b>VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO PRODUZIDO PELA COMPANHIA</b>	<u>1.096</u>	<u>(26.136)</u>	<u>60.848</u>	<u>78.932</u>
<b>VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA</b>				
Resultado de equivalência patrimonial	39.760	72.427	1.967	(23)
Receitas financeiras - inclui variações monetárias	20.814	13.556	42.545	43.364
	<u>60.574</u>	<u>85.983</u>	<u>44.512</u>	<u>43.341</u>
<b>VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR</b>	<u><u>61.670</u></u>	<u><u>59.847</u></u>	<u><u>105.360</u></u>	<u><u>122.273</u></u>
<b>DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO</b>				
<b>Pessoal</b>				
Salários	(12.171)	(5.097)	(13.141)	(5.786)
Participação dos empregados nos lucros	(4.338)	(1.300)	(5.169)	(1.338)
Benefícios	(1.621)	(834)	(2.303)	(958)
FGTS	(662)	(323)	(869)	(367)
Impostos, taxas e contribuições	(836)	(344)	(26.543)	(33.440)
Remuneração de Capitais de terceiros				
Juros	(28)	-	(52)	(31)
Aluguéis	(36)	-	(138)	-
outras	-	(37)	-	(1.054)
Despesas financeiras - incluem variações monetárias	(85)	-	(2.095)	-
Remuneração de Capitais de Próprios				
Dividendos	(23.000)	(24.365)	(23.000)	(24.365)
Lucros retidos dos exercícios	(18.893)	(27.547)	(18.893)	(27.547)
Participação dos não controladores	-	-	(13.157)	(27.387)
	<u>(61.670)</u>	<u>(59.847)</u>	<u>(105.360)</u>	<u>(122.273)</u>

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

## Notas Explicativas

### MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

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

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

---

#### 1. INFORMAÇÕES GERAIS

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

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

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

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

#### 2. RESUMO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

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

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

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

## Notas Explicativas

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

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

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

A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das ITRs, aplicáveis na elaboração de demonstrações financeiras intermediárias, estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão, tendo sua divulgação sido aprovadas pelo Conselho de Administração em reunião ocorrida em 08 de agosto de 2023.

### 2.1 Normas e interpretações novas e revisadas

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

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

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

**Notas Explicativas**

Melnick desenvolvimento imobiliário S.A.

**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 2023, não houve alterações nas estimativas e premissas que apresentassem um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis dos ativos e passivos para o exercício social corrente, em relação àquelas detalhadas nas demonstrações financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2022.

**4. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA**

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Caixa e contas correntes	64	910	1.493	11.274
Aplicações financeiras (i)	101	-	620	4.784
	<u>165</u>	<u>910</u>	<u>2.113</u>	<u>16.058</u>

- (i) Corresponde, substancialmente, a aplicações em Certificados de Depósitos Bancários (CDB's), remunerados à taxa média de 100% em variação do Certificado de Depósito Interbancário – CDI (em 31 de dezembro de 2022 – remunerados à taxa média de 102%).

**5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Certificado de Depósito Bancário - CDB (i)	27.429	22.293	27.993	22.805
Poupança (ii)	-	-	9.394	-
Fundos de investimento (iii)	-	-	364.534	297.930
Fundo Exclusivo (iii)	187.682	147.647	-	-
Títulos do Tesouro Nacional (iv)	15.814	15.631	15.814	15.631
	<u>230.925</u>	<u>185.571</u>	<u>417.735</u>	<u>336.366</u>
Ativo Circulante	177.559	146.357	408.341	336.366
Ativo Não Circulante	53.366	39.214	9.394	-

- (i) Corresponde, substancialmente, a aplicações em Certificados de Depósitos Bancários (CDB's), remunerados à taxa média de 100% em variação do Certificado de Depósito Interbancário – CDI (em 31 de dezembro de 2022 – remunerados à taxa média de 100%).
- (ii) Aplicação em Poupança, pré-requisito da Caixa Econômica Federal para o contrato de apoio à produção, na modalidade de crédito associativo, que será liberado na medida em que os adquirentes do empreendimento assinarem seus contratos de financiamento. Os recursos ainda não liberados ficam investidos em poupança, investimento de baixo risco, rentabilidade de 8,3% ao ano, podendo variar de acordo com o mercado, cerca de 0,74% ao mês, estando os mesmos apresentados no ativo realizável a longo prazo.

**Notas Explicativas** Melnick desenvolvimento imobiliário S.A.

(iii) Fundo Melk Blue RF CP FI de renda fixa com crédito privado que possui liquidez diária e baixo risco de crédito. Sua carteira possui exposição em títulos públicos pós-fixados atrelados à Selic (cerca de 80%), e em títulos privados (cerca de 20% da carteira). A parcela de ativos de crédito privado é composta apenas por títulos emitidos por instituições financeiras de baixo risco de crédito (como Letras Financeiras de grandes bancos), havendo diversificação entre os emissores selecionados. O fundo não opera ativamente com risco de mercado e não permite alavancagem. Em 30 de junho de 2023, o fundo acumulou rentabilidade de 104,06% do CDI e, em 31 de dezembro de 2022, 102,61% do CDI.

(iv) 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 leva em consideração o fluxo de caixa das atividades da Companhia e dessas sociedades controladas para efetuar a seleção de suas aplicações, não havendo intenção de resgate em períodos inferior a 90 dias no momento em que são efetuadas, motivo pelo qual não foram classificadas na rubrica de caixa e equivalentes de caixa, adicionalmente às considerações feitas para cada tipo de título. Conseqüentemente, na demonstração dos fluxos de caixa estão apresentados na rubrica "Atividades de investimento" como parte das variações do capital circulante.

As aplicações financeiras em CDBs estão classificadas como ativos financeiros ao custo amortizado e o Fundo Exclusivo a valor de mercado, sendo as variações dos valores justos registradas no resultado na rubrica "Receitas financeiras".

## 6. CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Em repasse bancário	-	-	122.413	28.216
Financiamento próprio	-	-	186.542	120.116
Provisão para distratos	-	-	(11.743)	(11.750)
Empreendimentos concluídos	-	-	297.212	136.582
Receita apropriada	-	-	1.556.208	2.142.568
Parcelas recebidas	-	-	(1.135.896)	(1.668.642)
Reclassificação para adiantamentos de clientes (Nota 14)	-	-	166.547	176.764
Contas a receber pela venda de imóveis	-	-	586.859	650.690
Provisão para distratos	-	-	(5.425)	(14.328)
Ajuste a valor presente	-	-	(12.616)	(11.376)
Empreendimentos em construção:	-	-	568.818	624.986
Provisão para créditos de liquidação duvidosa e IFRS 9	-	-	(65.125)	(61.656)
Contas a receber pela venda de imóveis	-	-	800.905	699.912
Outras contas a receber	-	-	65.828	51.418
Contas a receber apropriadas	-	-	866.734	751.319

**Notas Explicativas**

Melnick desenvolvimento imobiliário S.A.

	Controladora		Consolidado	
	<u>30/06/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>30/06/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Circulante	-	-	583.973	419.707
Não circulante	-	-	282.761	331.612

As contas a receber dos empreendimentos concluídos e as contas a receber apropriadas dos empreendimentos em construção, estão deduzidos o ajuste a valor presente, à taxa de 5,54% % (5,95% em 31 de dezembro 2022).

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

	Controladora		Consolidado	
	<u>30/06/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>30/06/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Vencidas	-	-	98.202	58.918
A vencer:				
2023	-	-	318.856	489.654
2024	-	-	498.769	398.820
2025	-	-	332.996	214.223
2026	-	-	129.772	43.501
2026 em diante	-	-	163.125	130.207
	-	-	<u>1.541.721</u>	<u>1.335.323</u>
Contas a receber apropriado	-	-	726.315	622.258
Contas a receber a apropriar	-	-	815.406	713.065

- (i) As contas a receber apropriadas está líquida das parcelas classificadas em adiantamentos de clientes. Adicionalmente, não considera os efeitos da provisão para distratos e de ajuste a valor presente.

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

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

	Controladora		Consolidado	
	<u>30/06/2022</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>30/06/2022</u>	<u>31/12/2022</u>
Vencidas:				
Até três meses	-	-	20.643	6.960
De três a seis meses	-	-	36.999	2.018
Acima de seis meses	-	-	11.074	18.145
Imóveis concluídos	-	-	<u>68.716</u>	<u>27.123</u>

**Notas Explicativas** Melnick desenvolvimento imobiliário S.A.

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2022	31/12/2022	30/06/2022	31/12/2022
Vencidas:				
Até três meses	-	-	23.923	21.431
De três a seis meses	-	-	3.885	3.021
Acima de seis meses	-	-	1.678	7.343
Imóveis em construção	-	-	29.486	31.795
	-	-	98.202	58.918

**7. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR**

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

	Consolidado			
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Adiantamento Fornecedores	-	-	7.935	10.229
Terrenos	35.296	35.111	332.223	349.684
Imóveis em construção (i)	-	-	421.862	549.553
Imóveis concluídos (i)	-	-	252.803	184.933
Imóveis para Revenda (ii)	-	-	42.003	48.467
			1.056.826	1.142.866
Provisão para ajuste de valor de mercado	-	-	(9.609)	(9.609)
	35.296	35.111	1.047.217	1.133.257
Circulante	35.296	35.111	947.186	1.038.295
Não circulante	-	-	100.031	94.962

(i) Em 30 de junho de 2023, os saldos de imóveis em construção e concluídos incluem o valor estimado das unidades a serem distratadas, no total de R\$109.400 (31 de dezembro de 2022, no total de R\$95.949). Estas unidades somente estarão disponíveis a venda após a efetivação do cancelamento da venda (distrato).

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

A companhia possui 23 empreendimentos em construção em 2023 (24 empreendimentos em 2022) e 39 terrenos em estoques para futuros empreendimentos em 2023 (30 terrenos em 2022).

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

	Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
Saldo nos estoques no início do período	21.376	22.384
Encargos financeiros incorridos no período	11.963	9.126
Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas	(12.424)	(10.134)
Saldo nos estoques no fim do período	20.915	21.376

**Notas Explicativas**

Melnick desenvolvimento imobiliário S.A.

**8. INVESTIMENTOS**

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Em sociedades controladas	756.613	795.824	-	-
Em sociedades não controladas	11.942	7.706	16.396	12.422
	<u>768.554</u>	<u>803.530</u>	<u>16.396</u>	<u>12.422</u>
Provisão para perdas em sociedades controladas	(43.602)	(32.423)	-	-
	<u>(43.602)</u>	<u>(32.423)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total Investimentos	<u>724.952</u>	<u>771.107</u>	<u>16.396</u>	<u>12.422</u>

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

	Sociedades controladas	Sociedades não controladas	Provisão para perdas em sociedades controladas
Saldo em 31/12/2021	730.504	-	(15.230)
Subscrição (Redução de Capital)	126.201	-	-
Aquisição/Baixa de participação societária	16.503	7.469	-
Lucros recebidos	(221.867)	-	-
Equivalência patrimonial	127.289	238	-
Reclassificação	<u>17.193</u>	<u>-</u>	<u>(17.193)</u>
Saldo em 31/12/2022	795.824	7.706	(32.423)
Subscrição (Redução de Capital)	(21.043)	-	-
Aquisição/Baixa de participação societária	-	2.065	-
Lucros recebidos	(66.937)	-	-
Equivalência patrimonial	37.590	2.171	-
Reclassificação	<u>11.179</u>	<u>-</u>	<u>(11.179)</u>
Saldo em 30/06/2023	<u>756.613</u>	<u>11.942</u>	<u>(43.602)</u>

**Notas Explicativas** Melnick desenvolvimento imobiliário S.A.

- b) A movimentação dos investimentos diretos e indiretos da controladora em sociedades não controladas pode ser assim apresentada:

	Investimento direto	Investimento indireto	Total em sociedades não controladas
Saldo em 31/12/2021		4.584	4.584
Subscrição (Redução de Capital)	-	-	-
Aquisição/Baixa de participação societária	7.469	933	8.402
Lucros recebidos	-	-	-
Equivalência patrimonial	238	(802)	(564)
Reclassificação	-	-	-
Saldo em 31/12/2022	<u>7.706</u>	<u>4.715</u>	<u>12.422</u>
Subscrição (Redução de Capital)	-	-	-
Aquisição/Baixa de participação societária	2.065	(57)	2.007
Lucros recebidos	-	-	-
Equivalência patrimonial	2.171	(203)	1.967
Reclassificação	-	-	-
Saldo em 30/06/2023	<u>11.942</u>	<u>4.455</u>	<u>16.396</u>

- c) Adiantamentos para futuros investimentos

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

## 9. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

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

	Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
Contas a pagar em moeda corrente, sujeitas a:		
Variação do INCC - permuta financeira	54.764	66.503
Variação do INCC	83.457	73.137
	<u>138.221</u>	<u>139.640</u>
Circulante	61.857	66.910
Não circulante	76.364	72.730

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

**Notas Explicativas**

Melnick desenvolvimento imobiliário S.A.

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

	Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
Saldo Inicial	139.640	91.719
Aquisições ocorridas	5.219	171.465
Atualização do principal	8.063	14.046
Pagamento do principal	(14.701)	(137.590)
Saldo final	<u>138.221</u>	<u>139.640</u>

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

	Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
2023	37.391	66.910
2024	44.716	32.163
2025	29.854	40.567
2026	11.634	-
2027 em diante	14.626	-
	<u>138.221</u>	<u>139.640</u>

**10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS**

	Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
Poupança + 2,55% a 3,15% a.a. e TR (Taxa Referencial) + 6,90% a 8,75% a.a. e CDI (Certificado de Depósito Interbancário) +2,56% (crédito imobiliário)	237.997	163.664
IPCA+12% ao ano (desconto de recebíveis)	623	1.335
	<u>238.620</u>	<u>164.999</u>
Circulante	47.585	46.358
Não circulante	191.035	118.641

**Cláusulas restritivas contratuais (“Covenants”)**

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

**Garantias e avais**

Os empréstimos e financiamentos são garantidos por imóveis destinados à venda concluídos e em construção (Nota 7) no montante de R\$318.312 (R\$326.750 em 31 de dezembro de 2022).

**Notas Explicativas** Melnick desenvolvimento imobiliário S.A.Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	Consolidado	
	<u>30/06/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Saldo inicial	164.999	12.434
Captações	119.223	175.726
Juros	11.963	10.134
Pagamento de principal	(44.952)	(23.266)
Pagamento de juros	(12.613)	(10.029)
Saldo final	<u>238.620</u>	<u>164.999</u>

Composição por ano de vencimento:

	Consolidado	
	<u>30/06/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
2023	8.531	46.358
2024	129.712	78.721
2025 em diante	100.377	39.920
	<u>238.620</u>	<u>164.999</u>

## 11. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

Os adiantamentos de clientes estão assim demonstrados:

	Consolidado	
	<u>30/06/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Contratos de permuta	585.178	816.761
Receita apropriada	(319.694)	(486.792)
Permutas a apropriar (**)	<u>265.484</u>	<u>329.969</u>
Valores recebidos por adiantamento de Clientes (*)	166.547	176.764
incorporação ainda não ocorreu e demais antecipações	9.687	5.760
	<u>441.718</u>	<u>512.493</u>
Circulante	288.468	343.114
Não circulante	153.250	169.379

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

(\*\*) Corresponde ao saldo da receita a apropriar das unidades em construção a serem dadas em permuta pelos terrenos onde estão sendo desenvolvidos empreendimentos imobiliários. Os critérios de apropriação são os mesmos aplicados para o resultado de incorporação imobiliária em seu todo. Em garantia da entrega das unidades, objeto da permuta, foi firmado termo de confissão de dívida, garantido por fiança bancária.

**Notas Explicativas**

Melnick desenvolvimento imobiliário S.A.

## 12. PROVISÕES

	Controladora			Total
	Garantias	Participação nos resultados e bônus	Riscos trabalhista, cíveis e tributários	
	( a )	( b )	( c )	
Em 31 de dezembro de 2021	-	11.882	16.879	28.761
Provisão (reversão) constituída, líquida	-	(2.262)	6.260	3.998
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(64)	(64)
Pagamento de bônus e PLR	-	(3.410)	-	(3.410)
Em 31 de dezembro de 2022	-	6.210	23.075	29.285
Provisão (reversão) constituída, líquida	-	(447)	(16.682)	(17.129)
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(57)	(57)
Pagamento de bônus e PLR	-	(2.389)	-	(2.389)
Em 30 de junho de 2023	-	3.374	6.336	9.710
Circulante				3.374
Não circulante				6.336

	Consolidado				Total
	Garantias	Participação nos resultados e bônus	Riscos trabalhista, cíveis e tributários	Provisão para distratos	
	( a )	( b )	( c )	( d )	
Em 31 de dezembro de 2021	26.380	13.172	17.261	34.360	91.173
Provisão (reversão) constituída, líquida	10.070	(1.947)	20.711	1.059	29.893
Pagamento de provisão para garantias	(4.919)	-	-	-	(4.919)
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(12.293)	-	(12.293)
Pagamento de bônus e PLR	-	(4.724)	-	-	(4.724)
Em 31 de dezembro de 2022	31.531	6.501	25.679	35.419	99.130
Provisão (reversão) constituída, líquida	1.539	1.444	11.173	14.125	28.281
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(6.070)	-	(6.070)
Pagamento de bônus e PLR	-	(3.550)	-	-	(3.550)
Em 30 de junho de 2023	33.070	4.395	30.782	49.544	117.791
Circulante					76.790
Não circulante					41.001

## Notas Explicativas

- (i) O montante provisionado de participação nos resultados e bônus de R\$1.444 refere-se a R\$484 dos estatutários e R\$960 dos demais colaboradores

a) Garantias

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

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

b) Participações nos resultados e bônus

O programa de participação nos resultados está fundamentado em metas individuais e do Grupo. (O encargo está apresentado na nota explicativa 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\$8.743 (R\$5.674 em 31 de dezembro de 2022) e possível o montante de R\$7.141 (R\$7.540 em 31 de dezembro de 2022), nas contestações apresentadas pelas controladas.

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

- (i) a rescisão de contrato de Promessa de Compra e Venda de unidades imobiliárias, no qual pleiteiam os respectivos adquirentes a restituição dos valores pagos; e
- (ii) a devolução dos valores pagos a título de comissão de corretagem.

A expectativa da ocorrência de decisões desfavoráveis em parte desses processos e classificadas pela administração como perdas prováveis corresponde ao montante de R\$13.077 (R\$11.418 em 31 de dezembro de 2022) e possíveis de R\$18.855 (R\$18.463 em 31 de dezembro de 2022).

Provisão para outros riscos de outros desembolsos considerados prováveis monta R\$8.703 (R\$8.588 em 31 de dezembro de 2022).

d) Provisão para distratos

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

A parcela correspondente a expectativa de recursos a serem devolvidos aos clientes, em decorrência dos distratos é de R\$49.544 (31 de dezembro de 2022: R\$35.418).

**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:

	Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
Contas a receber (Nota 6)	(17.167)	(26.078)
PCLD - IFRS 9	(65.125)	(61.656)
Imóveis a comercializar (Nota 7)	109.400	95.949
Constituição de contas a pagar/provisão para distratos	(49.544)	(35.418)
Efeito líquido	<u>(22.436)</u>	<u>(27.203)</u>

## e) Efeito das provisões no resultado

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022
Provisão de Distrato:								
Na receita	-	-	-	-	(3.896)	12.112	1.727	12.515
No custo	-	-	-	-	2.578	(8.297)	(724)	(8.275)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1.318)</u>	<u>3.815</u>	<u>1.003</u>	<u>4.240</u>
Provisão de Distrato:								
Na despesa*	-	-	-	-	(196)	952	(1.878)	(5.245)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1.514)</u>	<u>4.767</u>	<u>(875)</u>	<u>(1.005)</u>
Contingência Trabalhista e Cíveis	18.279	16.682	(281)	(1.442)	(2.219)	(11.173)	(1.754)	(4.643)
	<u>18.279</u>	<u>16.682</u>	<u>(281)</u>	<u>(1.442)</u>	<u>(3.733)</u>	<u>(6.406)</u>	<u>(2.629)</u>	<u>(5.648)</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 o IFRS 9 (PCLD), a qual é revertida por ocasião em que hajam evidências objetivas de que os distratos serão efetivados, passando então a afetar diretamente o lucro bruto.

## 13. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL DIFERIDOS

A Companhia possui as seguintes obrigações a tributar:

## a) Lucro real

Considerando o atual contexto das operações da controladora, que se constitui, substancialmente, na participação em outras sociedades, não foi constituído crédito tributário sobre:

- A totalidade do saldo acumulado de prejuízos fiscais e bases de cálculo negativas da contribuição social;
- O saldo de despesas não dedutíveis temporariamente na determinação do lucro tributável;

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Créditos de prejuízos fiscais	86.248	88.382	123.059	112.468
Despesas temporariamente não dedutíveis	(13.456)	(24.448)	(14.638)	(22.552)
Prejuízo fiscal	<u>72.792</u>	<u>63.934</u>	<u>108.421</u>	<u>89.916</u>

**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 base de cálculo considera os saldos das Contas a Receber e de Adiantamentos a Clientes, no montante de R\$727.250 (31 de dezembro de 2022: R\$619.558), sobre os quais aplica-se alíquota que varia entre 1,92% e 3,08%.

Apropriação do RET de acordo com o período de competência

	Consolidado	
	<u>30/06/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Em 1º de Janeiro	11.787	11.032
Despesa (receita) no resultado	2.055	755
No fim do período	<u>13.842</u>	<u>11.787</u>

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

Expectativa de realização

	Consolidado	
	<u>30/06/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Nos próximos 12 (doze) meses	5.674	3.833
Em períodos subsequentes	8.168	7.954
	<u>13.842</u>	<u>11.787</u>

## 14. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

## a) Capital social

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

## b) Ações em tesouraria

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

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

Em 28 de março de 2023 cancelamos 1.700.000 ações ao preço médio de R\$5,48 por ação totalizando R\$9.314.

**Notas Explicativas**

Melnick desenvolvimento imobiliário S.A.

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

Conforme demonstrado a seguir:

	<u>30/06/2022</u>	<u>31/12/2022</u>
Aquisição de ações	5.784.300	5.784.300
1º Programa	4.783.000	4.783.000
2º Programa	1.001.300	1.001.300
Entrega a beneficiários do Plano de Stock Options	(533.963)	-
Cancelamento de ações	(1.700.000)	-
Saldo de ações em tesouraria	<u>3.550.337</u>	<u>5.784.300</u>

## c) Plano de opção de ações

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

<u>Plano</u>	<u>Total de ações Outorgadas</u>	<u>Total de ações corrigidas por dividendos</u>	<u>Fair Value <sup>1</sup></u>	<u>Apropriado R\$mil</u>	<u>a apropriar R\$mil</u>
ILP 2023	730.246	855.738	5,00	3.568	714
ILP 2024	923.440	1.007.695	5,69	2.865	2.865
ILP 2025	3.125.452	3.174.258	4,52	3.204	11.153
	<u>4.779.138</u>	<u>5.037.691</u>		<u>9.637</u>	<u>14.732</u>

<sup>1</sup> Fair Value médio

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

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

- i. Remuneração de longo prazo com exercício em 2023 corresponde atualmente a 855.738 opções *outstanding* com um *fair value* de R\$5,00 por opção (cálculo BlackScholes), que deverão ser transferidas aos beneficiários após a apuração dos resultados do exercício social a findar-se em 31/12/2023.
- ii. Remuneração de longo prazo com exercício em 2024 corresponde atualmente a 1.007.695 opções *outstanding* com um *fair value* de R\$5,69 por opção (cálculo BlackScholes), que deverão ser transferidas aos beneficiários após a apuração dos resultados do exercício social a findar-se em 31/12/2024.

## Notas Explicativas

- iii. Remuneração de longo prazo com exercício em 2025 corresponde atualmente a 3.174.258 opções *outstanding* com um fair value de R\$4,52 por opção (cálculo BlackScholes), que deverão ser transferidas aos beneficiários após a apuração dos resultados do exercício social a findar-se em 31/12/2025.

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

O montante total do ILP está contabilizado, a valor justo, como "Plano de opção de ações", apropriado mensalmente até a data de vencimento do plano e são reconhecidos no resultado na rubrica "Despesas Administrativas" (Nota 16 (b)). O total constituído no programa até o período findo em 30 de junho de 2023 totaliza R\$11.215 sendo R\$9.637 (R\$5.648 referente a administração e R\$3.989 referente aos colaboradores) optantes por recebimento em ações e R\$1.578 optantes por recebimento em dinheiro. Em 2022 a administração revisou os termos e condições do ILP e efetuou a reclassificação de parcela classificada no passivo para o "Patrimônio Líquido".

d) Reserva legal

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

e) Reserva de retenção de lucros

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

f) Dividendos

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

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

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

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

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

**Notas Explicativas**

Melnick desenvolvimento imobiliário S.A.

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

## g) Lucro por ação

## i. Básico

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

	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas, deduzida das ações em tesouraria (milhares):	202.184	202.184	202.184	202.184
Resultado do período:				
Das operações	21.778	41.893	29.729	51.912
Resultado atribuível aos acionistas da Companhia	21.778	41.893	29.729	51.912
Resultado básico por ação				
Das operações	0,108	0,207	0,147	0,257
Resultado atribuível aos acionistas da Companhia	0,108	0,207	0,147	0,257

## h) Diluído

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

	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022
Lucro atribuível aos acionistas da Companhia	21.778	41.893	29.729	51.912
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas em poder dos acionistas (milhares)	207.222	207.222	202.184	202.184
Preço médio de mercado da ação ordinária no ano	3,72	3,38	3,78	3,81
Lucro diluído por ação	0,105	0,202	0,147	0,257

(\* ) As Quantidades médias ponderadas de ações ordinárias foram adicionadas os valores de Stock Options, conforme mencionada na NE 14c, 5.037.691.

## Notas Explicativas

### 15. RECEITA

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

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022
Receita bruta operacional:								
Incorporação e revenda de imóveis	-	-	-	-	247.712	535.070	306.162	503.988
Prestação de serviços	3.934	6.915	3.291	5.313	3.638	5.820	4.127	6.095
Provisão para distratos	-	-	-	-	(3.896)	12.112	1.727	12.515
Deduções da receita bruta	(476)	(836)	(889)	(1.150)	(5.783)	(12.363)	(7.089)	(10.677)
Receita líquida operacional	3.458	6.079	2.402	4.163	241.671	540.639	304.927	511.921

### 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			
	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022
Terrenos	-	-	-	-	(103.470)	(231.729)	(130.927)	(207.727)
Obra	-	-	-	-	(69.915)	(156.579)	(88.467)	(140.361)
Incorporação	-	-	-	-	(8.753)	(19.603)	(11.076)	(17.572)
Manutenção em garantia	-	-	-	-	(1.383)	(3.097)	(1.750)	(2.776)
Gerenciamento de obras	(6.755)	(11.728)	(5.107)	(8.728)	(3.096)	(6.934)	(3.918)	(6.216)
Despesa financeira incorrida (Nota 7)	-	-	-	-	(6.725)	(12.424)	(4.220)	(4.921)
	(6.755)	(11.728)	(5.107)	(8.728)	(193.342)	(430.366)	(240.358)	(379.573)
Provisão para distratos	-	-	-	-	2.578	(8.297)	(724)	(8.275)
	(6.755)	(11.728)	(5.107)	(8.728)	(190.763)	(438.664)	(241.082)	(387.848)

**Notas Explicativas**

Melnick desenvolvimento imobiliário s.a.

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

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022
Benefícios a empregados (c)	(6.174)	(10.878)	(3.756)	(8.346)	(7.145)	(12.737)	(4.664)	(10.022)
Remuneração dos administradores (Nota 20.c)	(3.460)	(7.370)	(2.780)	(5.482)	(3.460)	(7.370)	(2.780)	(5.482)
Consultorias	(2.083)	(3.898)	(4.030)	(4.880)	(2.568)	(4.751)	(5.095)	(5.345)
Viagens e deslocamentos	(178)	(416)	(348)	(511)	(183)	(427)	(361)	(539)
Consumos diversos	(1.588)	(3.312)	(1.774)	(3.281)	(1.935)	(4.001)	(2.022)	(3.639)
Bônus	1.357	(486)	(1.300)	(2.344)	801	(1.303)	(1.338)	(2.431)
Despesas com Vendas	(27)	(37)	-	(15)	(17.465)	(32.293)	(17.575)	(20.923)
Despesas com estandes de venda	-	-	-	-	(4.720)	(5.279)	(2.308)	(15.044)
	<u>(12.153)</u>	<u>(26.397)</u>	<u>(13.988)</u>	<u>(24.859)</u>	<u>(36.675)</u>	<u>(68.161)</u>	<u>(36.143)</u>	<u>(63.425)</u>
Despesas com vendas	(27)	(37)	-	(15)	(22.184)	(37.572)	(19.883)	(35.967)
Despesas gerais e administrativas	(8.666)	(18.990)	(11.208)	(19.361)	(11.031)	(23.219)	(13.480)	(21.975)
Remuneração dos Administradores	(3.460)	(7.370)	(2.780)	(5.483)	(3.460)	(7.370)	(2.780)	(5.483)
	<u>(12.153)</u>	<u>(26.397)</u>	<u>(13.988)</u>	<u>(24.859)</u>	<u>(36.675)</u>	<u>(68.161)</u>	<u>(36.143)</u>	<u>(63.425)</u>

## Notas Explicativas

Melnick Desenvolvimento imobiliário s.a.

### c) Benefícios a empregados

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022
Salários	(4.696)	(7.953)	(2.317)	(5.579)	(4.698)	(8.610)	(3.007)	(6.834)
Encargos	(643)	(1.216)	(602)	(1.089)	(1.484)	(2.169)	(696)	(1.286)
Outros benefícios	(835)	(1.709)	(837)	(1.678)	(963)	(1.958)	(961)	(1.902)
	<u>(6.174)</u>	<u>(10.878)</u>	<u>(3.756)</u>	<u>(8.346)</u>	<u>(7.145)</u>	<u>(12.737)</u>	<u>(4.664)</u>	<u>(10.022)</u>

### 17. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022
<u>Despesas Financeiras</u>								
Juros	(1)	(29)	(7)	(11)	(17)	(52)	4	(31)
Descontos Concedidos	-	-	-	-	(794)	(1.140)	(317)	(690)
Despesas Bancárias, comissão e fiança	(8)	(83)	(23)	(26)	(655)	(955)	(87)	(364)
	<u>(9)</u>	<u>(112)</u>	<u>(30)</u>	<u>(37)</u>	<u>(1.466)</u>	<u>(2.147)</u>	<u>(400)</u>	<u>(1.085)</u>
<u>Receitas financeiras</u>								
Rendimentos de Aplicações Financeiras	8.624	12.543	4.710	8.352	16.215	26.656	11.458	20.518
Atualização monetária de contas a receber	-	-	-	-	8.698	14.970	12.993	22.326
Outras Receitas Financeiras	60	312	-	-	457	919	283	520
Receitas de Mútuo	3.782	7.959	5.204	5.204	-	-	-	-
	<u>12.466</u>	<u>20.814</u>	<u>9.914</u>	<u>13.556</u>	<u>25.370</u>	<u>42.545</u>	<u>24.734</u>	<u>43.364</u>
Resultado financeiro	<u>12.457</u>	<u>20.702</u>	<u>9.884</u>	<u>13.519</u>	<u>23.904</u>	<u>40.398</u>	<u>24.334</u>	<u>42.279</u>

**Notas Explicativas**

Melnick desenvolvimento imobiliário s.a.

## 18. OUTRAS DESPESAS LÍQUIDAS

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2022	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022
Despesas manutenção de obras	(1.526)	(3.159)	(1.511)	(3.102)	-	-	-	-
Outras Receitas e Despesas Operacionais	(11)	(46)	470	(66)	(525)	(2.211)	(3.256)	(4.204)
	<u>(1.537)</u>	<u>(3.205)</u>	<u>(1.041)</u>	<u>(3.168)</u>	<u>(525)</u>	<u>(2.211)</u>	<u>(3.256)</u>	<u>(4.204)</u>

## Notas Explicativas

### 19. DESPESA DE IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

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

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	21.778	41.893	29.729	51.912	35.734	69.230	45.125	88.812
Alíquota - 34%	(7.405)	(14.244)	(10.108)	(17.650)	(12.150)	(23.538)	(15.343)	(30.196)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	2.730	13.518	12.872	24.625	381	669	(8)	(8)
Efeito sobre adições	6.215	5.672	(96)	(490)	(1.019)	(1.611)	(1.235)	(3.362)
Efeito no resultado de controladas entre a tributação pelo Lucro Real e a tributação pelo lucro presumido/ Regime Especial de Tributação	-	-	-	-	8.505	18.712	13.891	32.466
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais (a)	(1.540)	(4.946)	(2.668)	(6.485)	(3.456)	(8.412)	(3.567)	(8.413)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(7.740)</u>	<u>(14.180)</u>	<u>(6.262)</u>	<u>(9.513)</u>
Despesa de imposto de renda e contribuição social – corrente	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(7.341)</u>	<u>(12.125)</u>	<u>(5.441)</u>	<u>(8.325)</u>
Despesa de imposto de renda e contribuição social - diferido	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(399)</u>	<u>(2.055)</u>	<u>(821)</u>	<u>(1.188)</u>
Total	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(7.740)</u>	<u>(14.180)</u>	<u>(6.262)</u>	<u>(9.513)</u>

(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

<u>Ativo</u>	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Adiantamento para futuro investimento				
Sociedades controladas	133.211	114.851	-	-
Sociedades controladas em conjunto	508	663	654	663
	<u>133.719</u>	<u>115.514</u>	<u>654</u>	<u>663</u>
Mútuos com parte relacionadas				
Sociedades controladas	81.020	116.947	-	-
	<u>81.020</u>	<u>116.947</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Débitos com Redução de Capital				
Sociedades controladas	14.600	6.450	-	-
	<u>14.600</u>	<u>6.450</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Outras partes relacionadas	175	1.514	797	236
Não Circulante:				
Partes relacionadas	229.514	240.425	1.451	899

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

<u>Passivo</u>	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Aluguéis a pagar	601	1.167	601	1.167
Mútuos com parte relacionadas				
Sociedades controladas	5.896	6.680	26.559	372
Circulante:				
Partes relacionadas	6.497	7.847	27.160	1.539

Os mútuos com partes relacionadas no trimestre, totalizando R\$24.743, tem atualização de INCC+1%a.m. e serão convertidos em futuras unidades referentes ao empreendimento Melnick Even Hercules. A Mutuante poderá exigir o pagamento do Mútuo caso não seja levado a registro o Memorial de Incorporação do Empreendimento no prazo de 12 (doze) meses contados da assinatura do Contrato.

## Notas Explicativas

Melnick Desenvolvimento imobiliário s.a.

### b) Transações com partes relacionadas

<u>Data da transação</u>	Duração	Taxa de juros ou correção	Empresa	Conta no Balanço Patrimonial	Valor da transação	Saldo em 30/06/2023	Saldo em 31/12/2022
<u>Transações efetivadas em períodos anteriores, com saldos em aberto</u>							
Desenvolvimento de empreendimento imobiliário – participação no VGV							
06/03/2018	Até 1 ano após a habite-se	INCC	Melnick Even Aurora	Contas a pagar por aquisição de imóveis	33.867	1.973	2.831
21/12/2018	Até 1 ano após a habite-se	INCC	Melnick Even Coqueiro	Contas a pagar por aquisição de imóveis	29.214	29.217	26.423
10/08/2022	Até 1 ano após a habite-se	INCC	Melnick Even Octans	Contas a pagar por aquisição de imóveis	62.027	59.940	62.027
Prestações de serviços - Arquitetura							
	Indeterminado		SPEs	Custo dos imóveis vendidos	-	549	445
Aluguel da sede							
	Indeterminado		Melnick Desenvolvimento	Direito de uso	-	-	72
Compra de Apartamento							
	Quitado	INCC	Melnick Even Crux	Receita de vendas	5055	-	16
Total					130.163	91.679	91.814

**Notas Explicativas**

Melnick desenvolvimento imobiliário s.a.

<u>Data da transação</u>	Duração	Taxa de juros ou correção	Empresa	Conta no Balanço Patrimonial	Valor da transação	Saldo em 30/06/2023	Saldo em 31/12/2022
<u>Transações efetivadas no período</u>							
Contrato de Mútuo							
19/06/2023	12 meses	1% a.m.+INCC	Melnick Even Hercules	Partes Relacionadas	24.743	24.743	-
Investimento – Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI							
07/10/2022	Mensal - até 4 anos	10% + IPCA	Melnick Desenvolvimento	Títulos e valores mobiliários	10.000	2.540	-
Compra de Apartamento							
27/03/2023	Quitado	INCC	Melnick Even Octans	Receita de vendas	16.244	16.244	-
Total					50.987	43.527	0

**Notas Explicativas** 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 28 de abril de 2023, foi aprovada a verba anual global dos administradores da Companhia de até R\$19.389 (R\$11.700 em 2022) incluindo bônus, para o exercício social a findar em 31 de dezembro de 2023.

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

	Controladora e Consolidado			
	01/04/2023	01/01/2023	01/04/2022	01/01/2022
	a	a	a	a
	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2022
Salários	1.890	3.612	1.358	2.639
Salários	1.874	3.576	1.341	2.608
Benefícios	16	36	17	31
Bônus	1.570	3.758	1.422	2.844
Incentivos a curto prazo	(294)	484	618	1.317
Incentivos a longo prazo (*)	1.864	3.274	804	1.527
	<u>3.460</u>	<u>7.370</u>	<u>2.780</u>	<u>5.483</u>

(\*) a despesa de ILP corresponde ao Plano de Opção de Ações (Nota 14.c), de R\$3.274 distribuído em R\$3.177 corresponde a parcela conversível em ações e R\$97 a ser pago em caixa.

## 21. GESTÃO DE RISCO FINANCEIRO

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

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

	Consolidado		
	Até 31 de dezembro de 2023	Até 31 de dezembro de 2024	A partir de 1º de janeiro de 2025
Crédito imobiliário	7.909	129.712	100.377
Desconto de recebíveis	622	-	-

**Notas Explicativas**

Melnick desenvolvimento imobiliário s.a.

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

Dados consolidados - Operações	Risco	10%	25%	50%	Cenário		10%
		I Alta 10%	II Alta 25%	III Alta 50%	III Queda 50%	II Queda 25%	I Queda 10%
Aplicações financeiras	Alta/queda do CDI	5.702	14.255	86.532	(28.511)	(14.255)	(5.702)
Empréstimo e financiamentos	Alta/queda do CDI	(2.973)	(7.432)	(14.864)	14.864	7.432	2.973
Parte Relacionada ativa	Alta/queda do CDI	2	5	27	(9)	(5)	(2)
Parte Relacionada passiva	Alta/queda do CDI	(60)	(151)	(302)	302	151	60
Efeitos Líquidos da variação do CDI		2.706	6.764	70.913	(13.527)	(6.764)	(2.706)
Empréstimo e financiamentos	Alta/queda da TR	43	107	214	(214)	(107)	(43)
Efeitos Líquidos da variação da TR		43	107	214	(214)	(107)	(43)
Contas a Receber	Alta/queda do INCC	2.443	6.108	12.216	(12.216)	(6.108)	(2.443)
Obrigação por compra de imóveis	Alta/queda do INCC	(593)	(1.483)	(2.965)	2.965	1.483	593
Efeitos Líquidos da variação do INCC		1.850	4.625	9.251	(9.251)	(4.625)	(1.850)
Contas a Receber	Alta/queda do IPCA	939	2.348	4.696	(4.696)	(2.348)	(939)
Contas a Receber	Alta/queda do IGP-M	-	-	-	-	-	-
Obrigação por compra de imóveis	Alta/queda do IGP-M	-	-	-	-	-	-
	Alta/queda do IGP-M/IPCA						
Empréstimo e financiamentos		4	11	22	(22)	(11)	(4)
Efeitos Líquidos da variação do IGP-M/IPCA		943	2.359	4.718	(4.718)	(2.359)	(943)

**Notas Explicativas** Melnick desenvolvimento imobiliário s.a.**22. GESTÃO DE CAPITAL**

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

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

	Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
Total dos empréstimos	238.620	164.999
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(419.848)	(352.424)
Caixa líquido	<u>(181.228)</u>	<u>(187.425)</u>

**23. COMPROMISSOS****a) Compromissos de incorporação imobiliária**

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

Nenhum empreendimento em construção está sob cláusula resolutiva.

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

	30/06/2023	31/12/2022
Vendas a apropriar (a)	814.941	715.933
Permuta por terrenos a apropriar	<u>132.493</u>	<u>179.912</u>
Contratos de vendas a apropriar (b)	<u>947.434</u>	<u>895.845</u>
Impostos	<u>(16.950)</u>	<u>(14.891)</u>
Receita de vendas a apropriar	<u>930.484</u>	<u>880.954</u>
Custo orçado a incorrer das unidades vendidas	<u>(626.023)</u>	<u>(620.166)</u>
Resultado a apropriar	304.461	260.788

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

**b) Compromissos com a aquisição de terrenos**

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

**Notas Explicativas**

Melnick desenvolvimento imobiliário s.a.

Referidos compromissos totalizam R\$1.357.573 (R\$1.101.197 em 31 de dezembro de 2022), dos quais R\$798.104 (R\$615.539 em 31 de dezembro de 2022), se referem a permutas por unidades imobiliárias a serem construídas e R\$499.782 (R\$471.699 em 31 de dezembro de 2022) se referem à participação no recebimento da comercialização dos respectivos empreendimentos.

**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:

Período findo em 30 de junho de 2023	Condomínio		Total
	Incorporação	de lotes	
Receita bruta operacional	522.723	46.789	569.512
Deduções da receita bruta	(27.145)	(1.728)	(28.873)
Receita líquida operacional	495.578	45.061	540.639
Custo incorrido das vendas realizadas	(398.299)	(40.365)	(438.664)
Lucro bruto	97.279	4.696	101.975
Despesas Comerciais	(34.096)	(3.476)	(37.572)
Lucro bruto líquido de despesas comerciais	63.183	1.220	64.403
Período findo em 30 de junho de 2022	Incorporação	Urbanização	Total
Receita bruta operacional	447.943	91.643	539.586
Deduções da receita bruta	(26.181)	(1.484)	(27.665)
Receita líquida operacional	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	61.579	26.527	88.106

**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 2023 e de 2022:

	Consolidado	
	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2022</u>
Lucro bruto das operações continuadas líquido das despesas comerciais e administrativas	<u>64.403</u>	<u>88.106</u>
Despesas administrativas	(30.589)	(27.458)
Resultado financeiro, líquidas	40.398	42.278
Provisões e outras despesas, líquidas	(4.982)	(14.114)
Imposto de renda e contribuição social	(14.180)	(9.513)
Lucro das operações continuadas	<u>55.050</u>	<u>79.299</u>

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

	Consolidado	
	<u>30/06/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Caixa disponível	177.724	147.267
Segmento Incorporação	1.878.479	1.785.247
Segmento Condomínio de Lotes	<u>355.545</u>	<u>368.607</u>
Ativo total, conforme balanço patrimonial	2.411.748	2.301.121
	Consolidado	
	<u>30/06/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Segmento Incorporação	934.300	823.440
Segmento Condomínio de Lotes	<u>184.834</u>	<u>182.468</u>
Passivo total, conforme balanço patrimonial	<u>1.119.134</u>	<u>1.05.908</u>

## 25. EVENTO SUBSEQUENTE

Em 25 de julho de 2023 foram pagos [R\$33.300 relativos a dividendos adicionais propostos com base lucro apurado no balanço do ano de 2022. Os dividendos foram aprovados em Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 28 de abril de 2023.

## Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

### RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

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

#### Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, referentes ao trimestre findo em 30 de junho de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2023 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 2023, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da norma internacional IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações financeiras intermediárias, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias e os registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na norma brasileira NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado.

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa norma e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 10 de agosto de 2023

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU  
Auditores Independentes Ltda.  
CRC nº 2 SP 011609/O-8

Roberto Torres dos Santos  
Contador  
CRC nº 1 SP 219663/O-7

## **Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente**

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

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

Porto Alegre, 10 de agosto de 2023

Juliano Melnick  
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**

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

Porto Alegre, 10 de agosto de 2023

Juliano Melnick  
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

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

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

Porto Alegre, 10 de agosto de 2023

Juliano Melnick  
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores