

Release de Resultados

Melnick divulga os Resultados do 3T23

Porto Alegre, 13 de novembro de 2023, a Melnick Desenvolvimento Imobiliário (B3: MELK3), construtora e incorporadora estrategicamente focada na região Sul com atuação em empreendimentos imobiliários e urbanizações, anuncia os resultados do terceiro trimestre de 2023 (3T23). As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado o contrário, são apresentadas em Reais (R\$).

Destaques

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

FECHAMENTO DA COTAÇÃO EM 13/11/2023
PREÇO POR AÇÃO: R\$ 4,27
QUANTIDADE DE AÇÕES: 206.269.341 (202.519.747 ações ex-tesouraria)
MARKET CAP: R\$ 865 milhões (em 13/11/2023)

Contatos de RI

Juliano Melnick – CFO e DRI

Fernando Marques – Diretor Administrativo e de RI

Anderson Stefani – Especialista de RI

@

ri@melnick.com.br

melnick

As informações, valores e dados constantes do relatório de desempenho, que não correspondem a saldos e informações contábeis constantes das Informações Trimestrais ITR, como por exemplo: Valor Geral de Vendas (VGV), Vendas Total, Vendas, Área Útil, Unidades, Estoques a Valor de Mercado, Lançamentos, Ano de Previsão de Entrega, margem bruta esperada na realização dos estoques, entre outros, não foram auditados pelos auditores independentes. As comparações apresentadas no relatório deste trimestre, exceto quando indicado o contrário, referem-se aos números verificados no terceiro trimestre de 2023 (3T23).

Sumário

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

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO¹

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRINCIPAIS INDICADORES (R\$ mil)

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

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

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

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

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

DESEMPENHO OPERACIONAL

LANÇAMENTOS

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

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

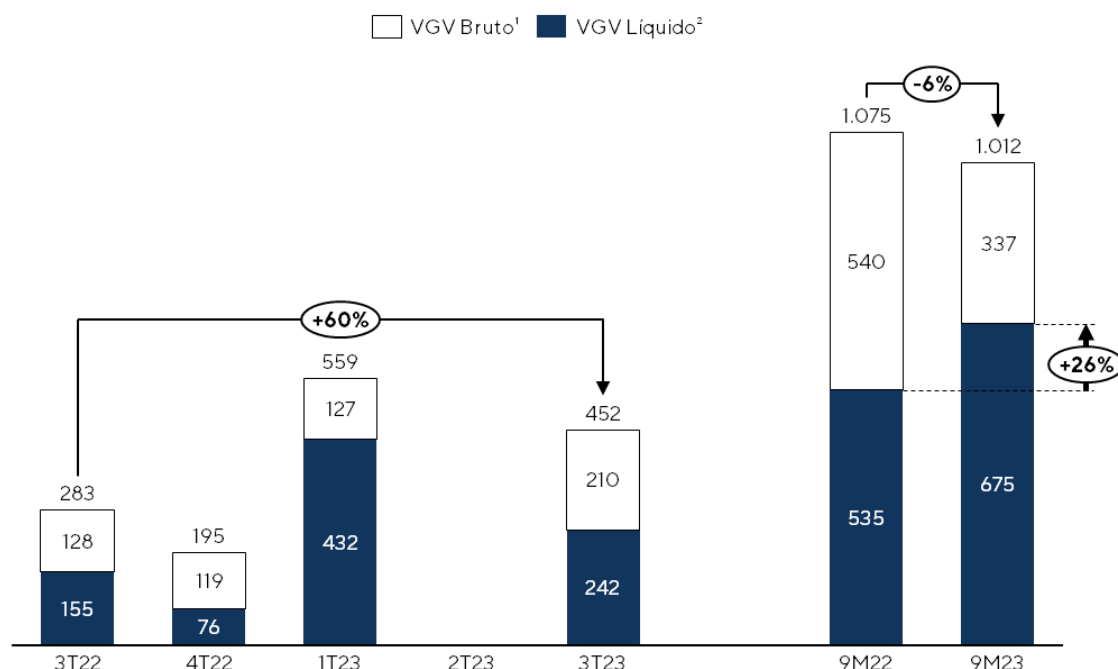
¹VGV bruto de permutas físicas e comissão de vendas.

²VGV líquido de permutas físicas e comissão de vendas.

³Líquidas de permuta física.

⁴Unidades são referentes a quantidade de cotas em comercialização.

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



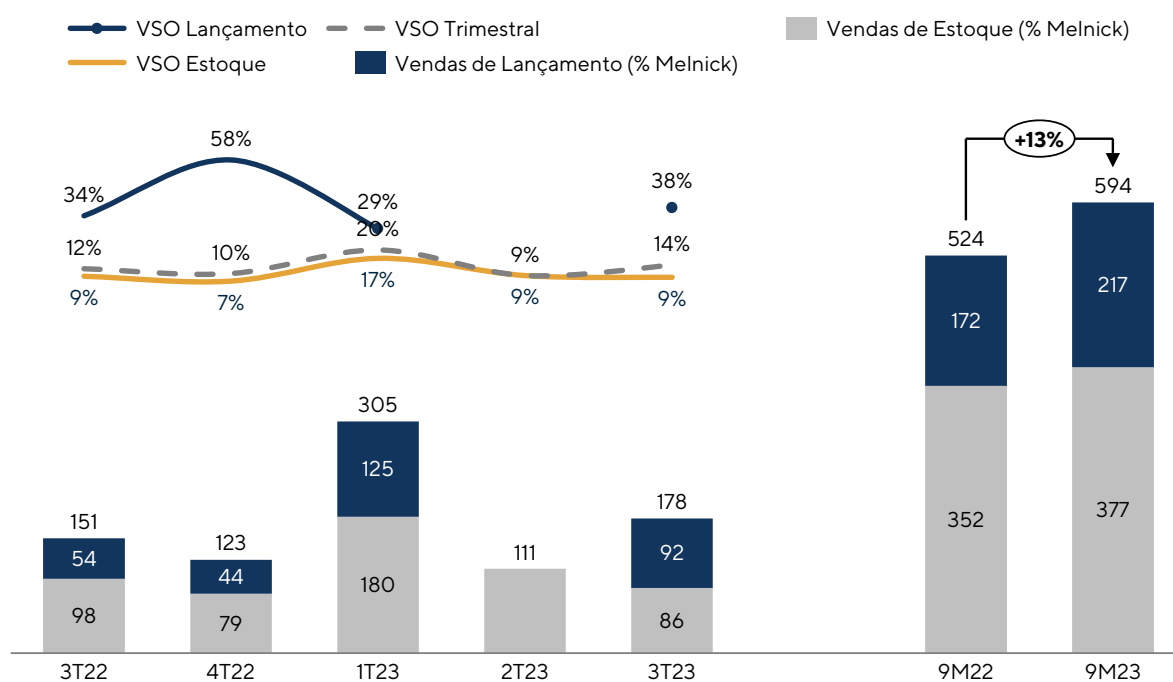
VENDAS BRUTAS E LÍQUIDAS

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

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

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

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



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

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

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

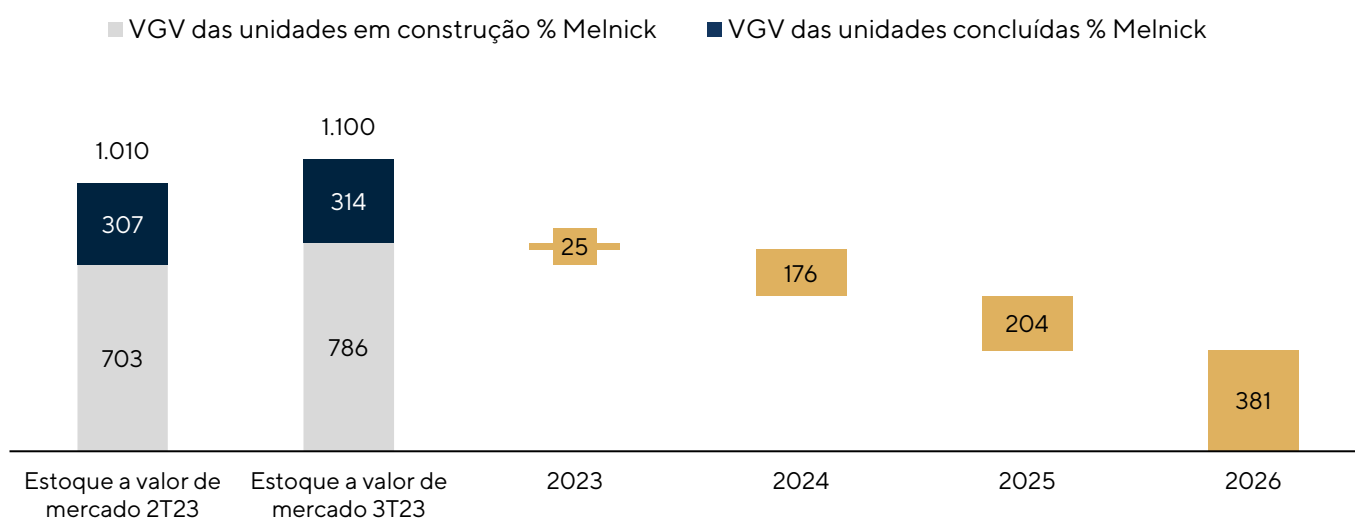
Ano de Lançamento	Vendas Total (R\$ mil)		Vendas Melnick (R\$ mil)		Área útil (m2)		Unid.	
	3T23	9M23	3T23	9M23	3T23	9M23	3T23	9M23
Até 2018	17.823	66.953	16.106	61.860	15.762	32.796	114	273
2019	8.583	36.534	8.692	36.643	174	2.693	-12	12
2020	4.577	20.975	4.577	20.975	248	2.390	5	47
2021	3.161	99.009	3.023	97.101	1.424	11.838	0	163
2022	54.360	194.070	30.685	117.452	10.326	41.521	67	265
2023	144.469	326.255	114.457	259.636	31.238	40.723	166	505
Total	232.973	743.795	177.540	593.667	59.172	131.961	340	1.265

ESTOQUE

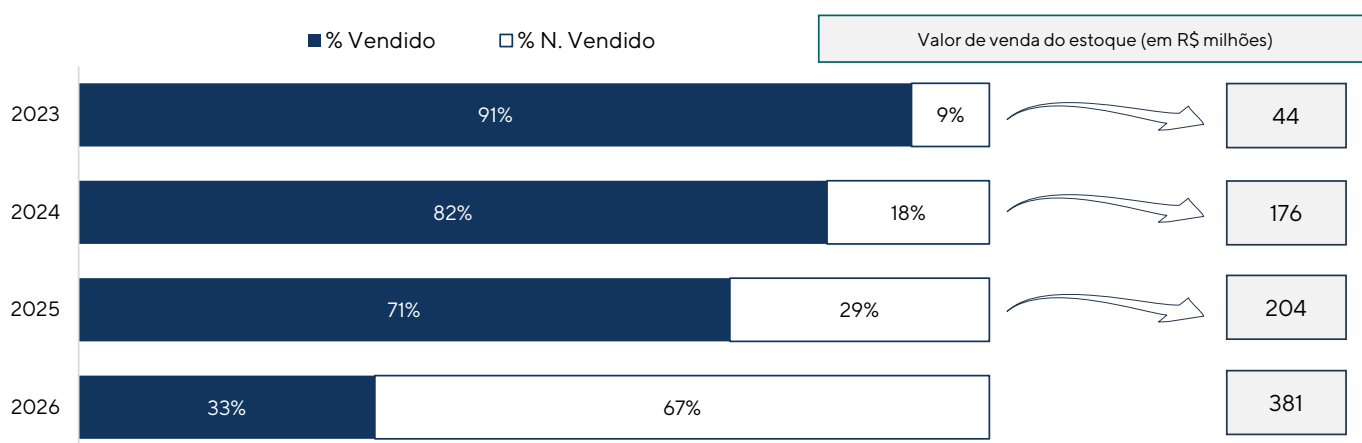
Encerramos o 3T23 com R\$ 1,1 bilhão em estoque (% Melnick), conforme detalhamos abaixo:

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

Com cronograma de entrega demonstrado abaixo:



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



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

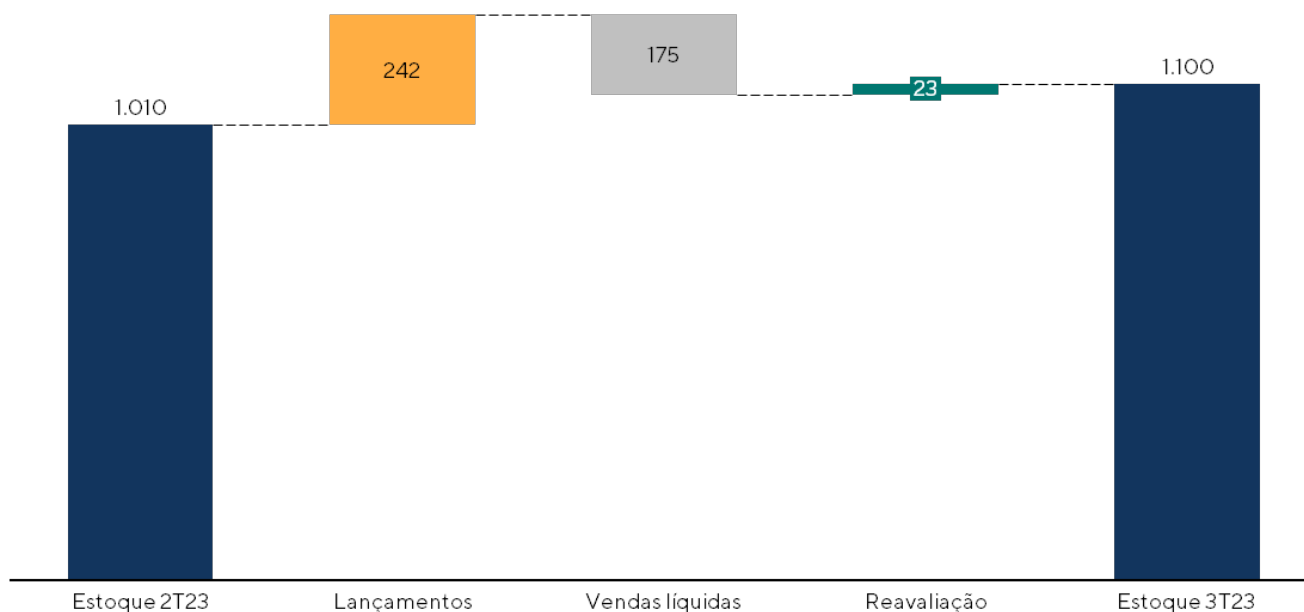
Lançamento	Estoque Total (R\$ mil)	Estoque Melnick (R\$ mil)	Empreendimentos ¹	Unidades	% Unidades
Até 2017	216.947	206.587	25	682	33%
2018	57.538	48.457	5	123	6%
2019	65.326	56.081	8	306	15%
2020	77.038	77.038	5	69	3%
2021	126.523	124.246	8	132	6%
2022	291.807	175.084	8	385	19%
2023	464.278	412.654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

E abaixo, o nosso estoque por unidade de negócio:

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

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

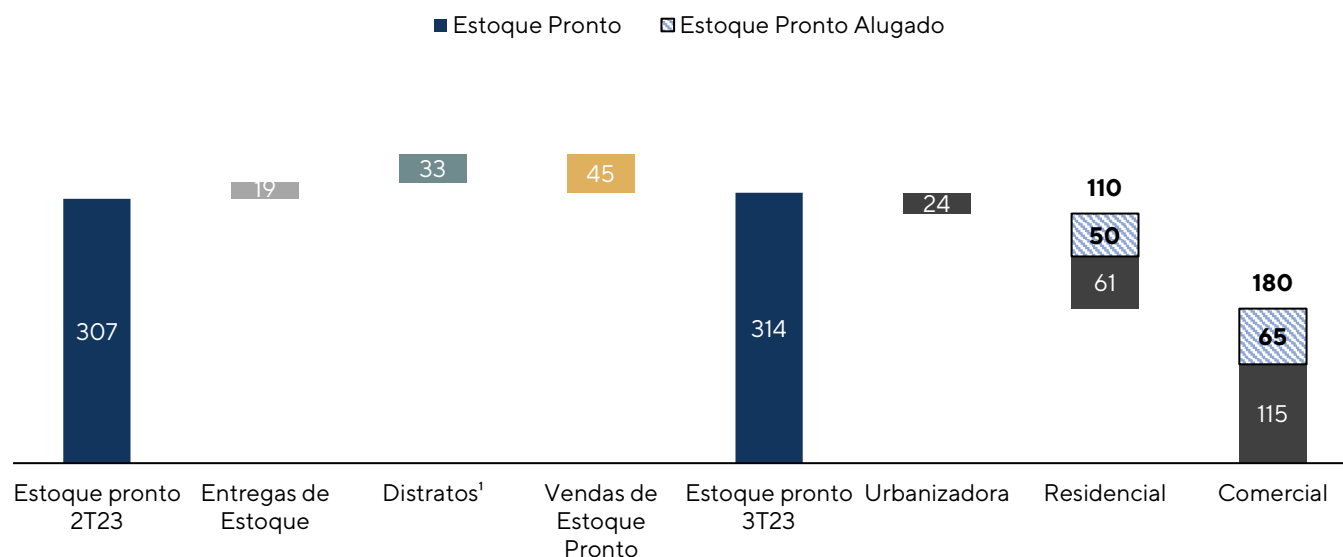
Evolução trimestral do estoque
(VGV % Melnick em R\$ milhões)



¹ Readequação ao preço de mercado praticado nas últimas vendas.

ESTOQUE PRONTO

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



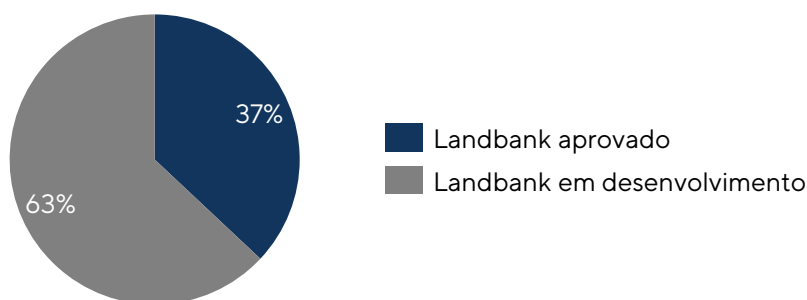
¹Considerando que a totalidade dos distratos são de unidades prontas.

Como estratégia de aceleração de vendas do estoque concluído, oferecemos aos nossos clientes o modelo de locação reversível, que consiste na locação do nosso estoque pronto de empreendimentos com mais concentração de unidades disponíveis com uma opção de compra pelo locatário durante parte do período da locação, utilizando os valores pagos em caráter de aluguel como entrada no momento da compra. Até 30 de setembro de 2023, tínhamos R\$ 115 milhões do nosso estoque locados nesta estratégia correspondentes a 36% do estoque pronto.

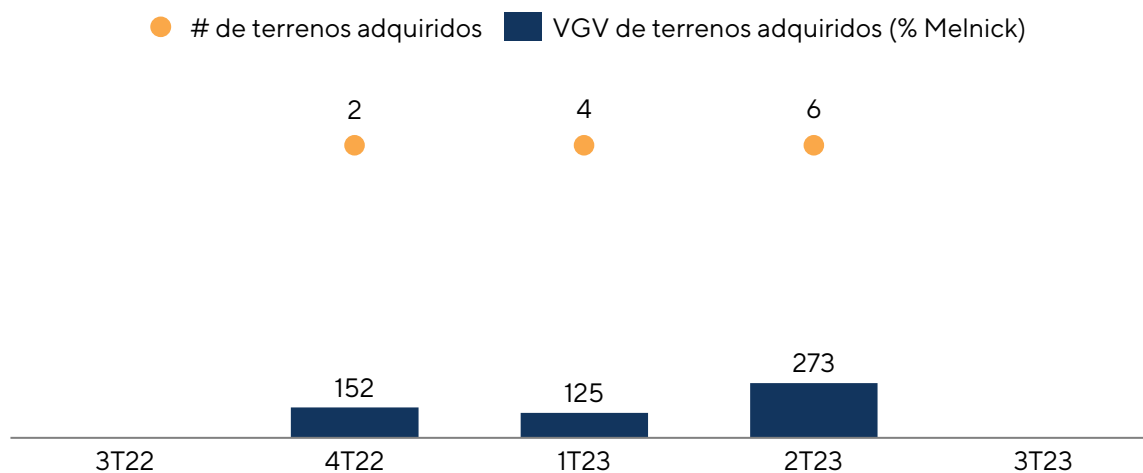
TERRENOS (LAND BANK)

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

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



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



ENTREGAS⁴ E EXECUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS

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

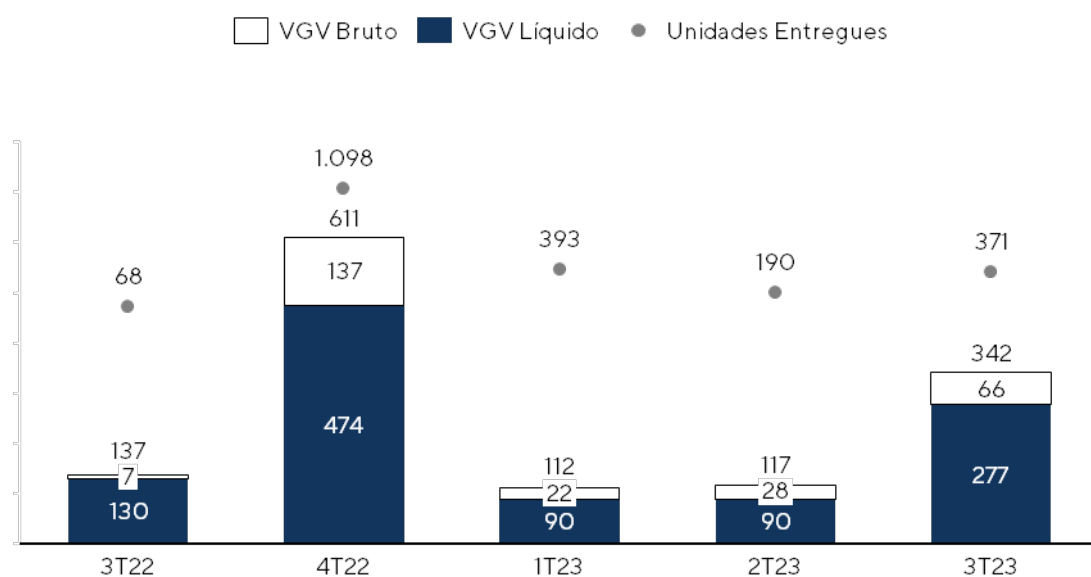
Empreendimento	Unidade de negócio	VGV Total ¹ (R\$ mil)	VGV Melnick ² (R\$ mil)	Área Útil ³ (m ²)	Unid. ³	Valor Médio Unidade (R\$ mil)	Segmento
1T23		111.658	89.548	14.642	393	228	
GO24	INC	69.763	49.716	4.062	153	342	Residencial
Open Canoas Centro - Fase 2	INC	41.895	39.832	10.580	240	153	Open
2T23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

¹VGV bruto de permutas físicas e comissão de vendas.

²Líquido de permutas físicas e comissão de vendas.

³Líquidas de permuta física.

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



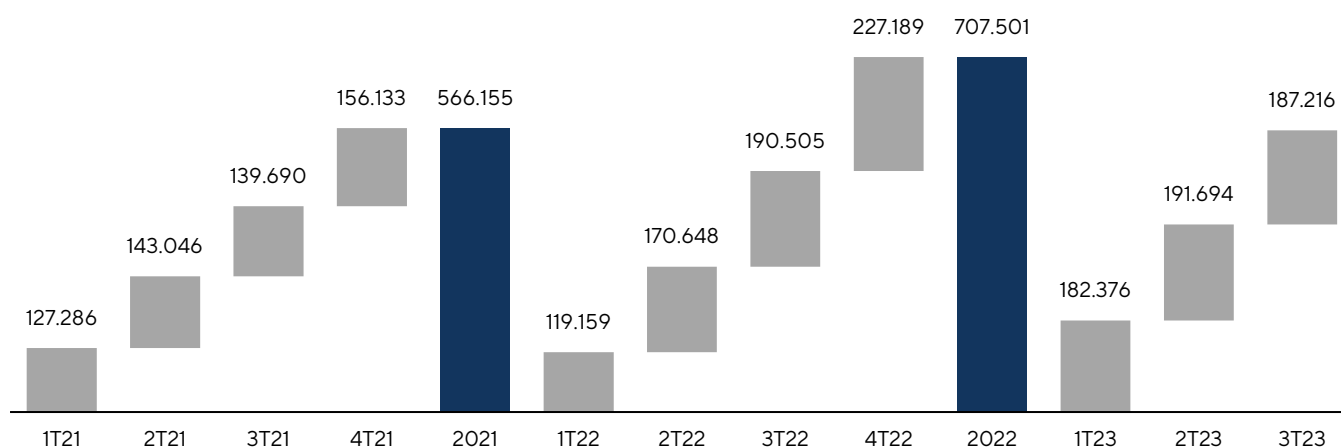
Em 30 de setembro de 2023, a Companhia possuía 19 canteiros ativos, sendo 14 da incorporadora, 3 da urbanizadora e 2 da marca open.

REPASSES E RECEBIMENTO

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

Conforme a próxima tabela, o recebimento total de clientes (unidades em obra e concluídas) no terceiro trimestre de 2023 foi de R\$ 187 milhões.

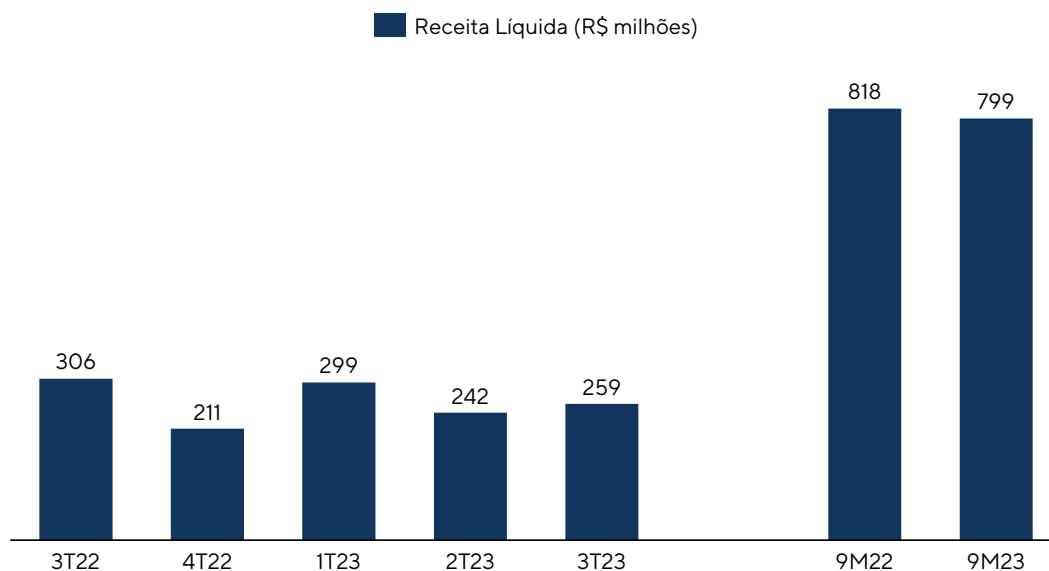
R\$ mil	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23
Unidades em obra	101.303	116.313	113.896	119.006	88.128	130.355	141.545	189.940	163.140	136.858	94.857
Unidades concluídas	25.983	26.733	25.794	37.127	31.031	40.293	48.959	37.249	19.236	54.836	92.359
Total	127.286	143.046	139.690	156.133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



DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

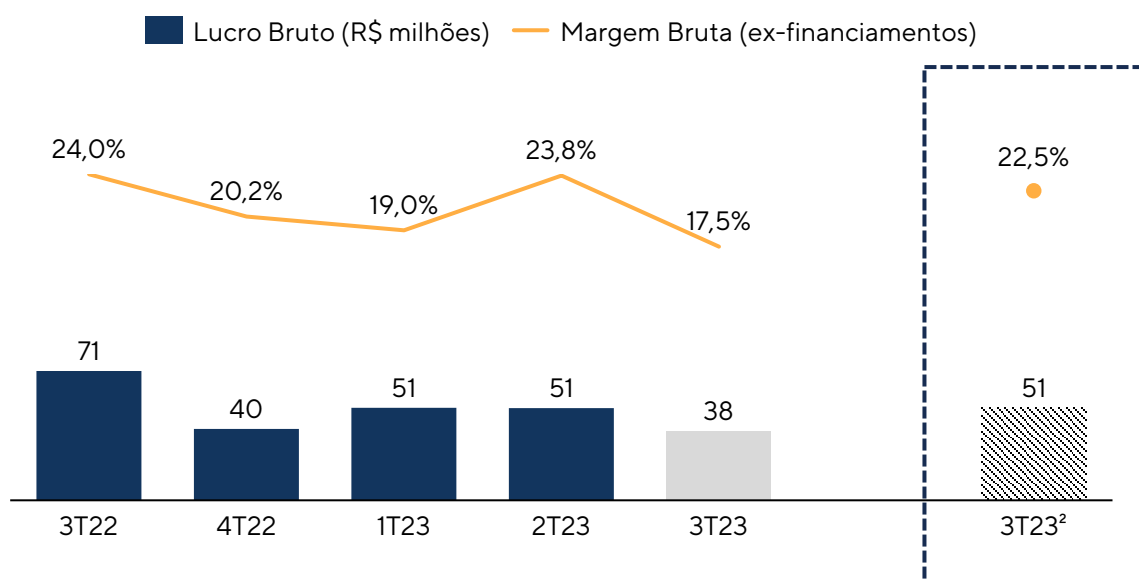
RECEITA LÍQUIDA

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



LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

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



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

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

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

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

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

DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS E OUTRAS DESPESAS

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

O detalhamento encontra-se a seguir:

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

Outras despesas, líquidas (provisões):

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

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

RESULTADO FINANCEIRO

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

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

EBITDA¹

A seguir pode ser observado o histórico do EBITDA¹:

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

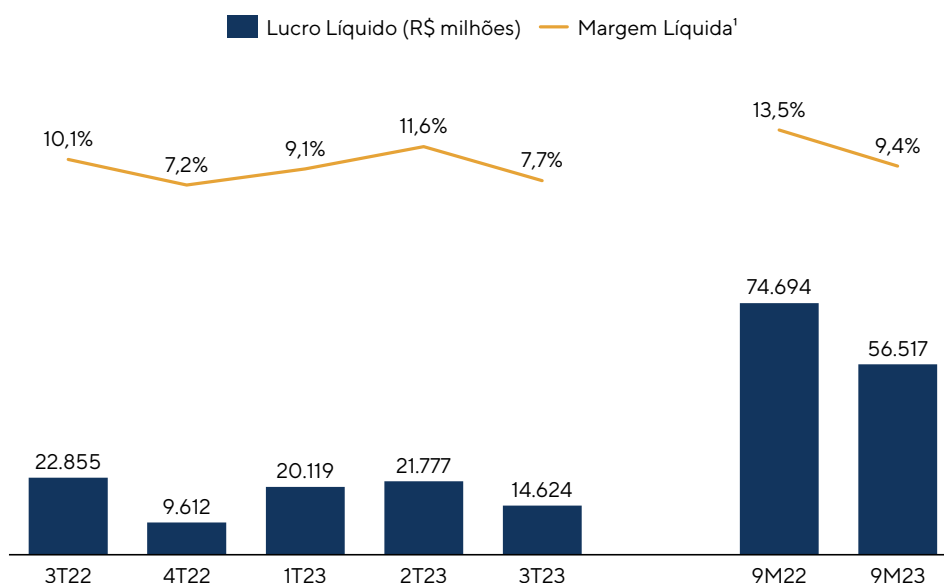
¹ EBITDA: resultado antes dos impostos, juros, encargos financeiros apropriados ao custo, depreciações e amortizações.

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

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

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

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



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

ESTRUTURA FINANCEIRA

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

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

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

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

GERAÇÃO DE CAIXA (CASH BURN)

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

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

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

CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

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

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

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

De acordo com o cronograma abaixo, do total de recebíveis de R\$ 1,6 bilhão (contas a receber apropriado mais o contas a receber a apropriar no balanço), R\$1,5 bilhão estão a vencer e possuem o seguinte cronograma de recebimento:

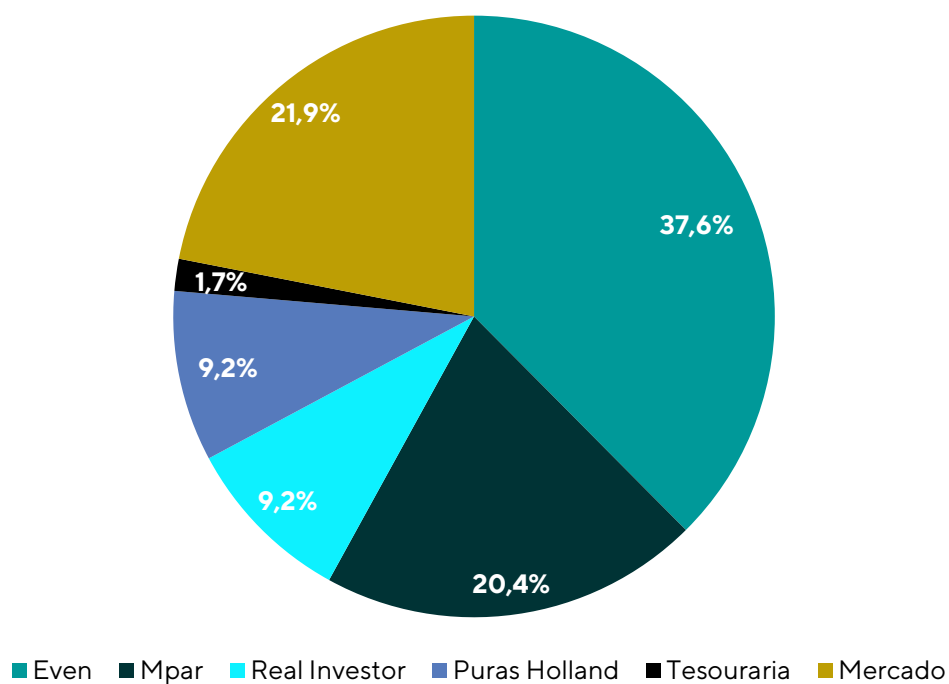
Ano	(R\$ milhões)
2023	194,2
2024	572,9
2025	386,3
2025 em diante	377,3
Total	1.530,7

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

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

COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA

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



(Ações totais: 206.269.341)

ANEXOS

ANEXO 1 – Demonstração de Resultado

(Consolidado – em milhares de reais)

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

ANEXO 2 – Balanço Patrimonial

(Consolidado – em milhares de reais)

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

ANEXO 3 – Demonstração de Fluxo de Caixa

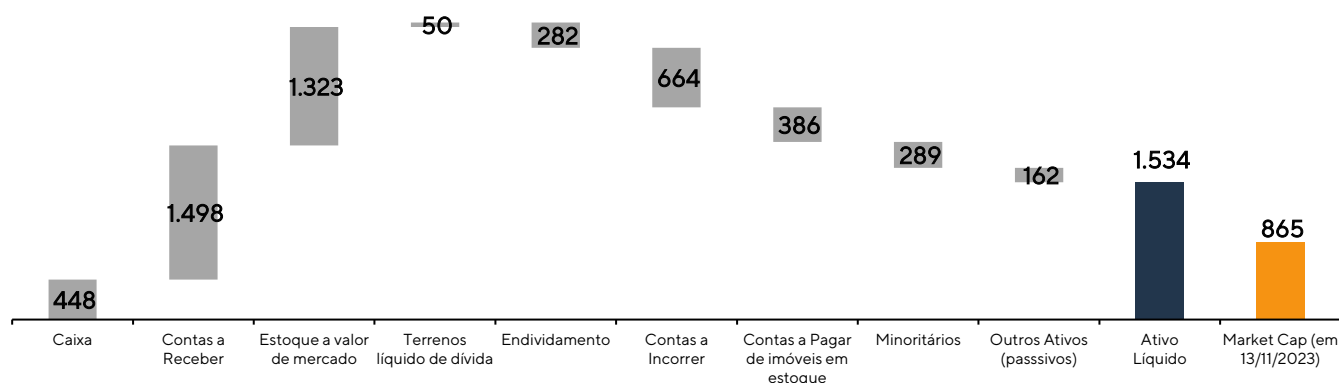
(Consolidado – em milhares de reais)

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

ANEXO 4 – NAV

(Consolidado – em milhares de reais)

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



ANEXO 5 – Land Bank

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

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

ANEXO 6 – Evolução da comercialização e evolução financeira do custo

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

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

AVISO LEGAL

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

RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES

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