

# Índice

## Dados da Empresa

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

## DFs Individuais

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

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

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

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

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

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021	8
--------------------------------	---

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

## DFs Consolidadas

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

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

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

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

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

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	15
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021	16
--------------------------------	----

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

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

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

## Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	84
--	----

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	86
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	87
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	88
--	----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Unidades)</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2022</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	207.969.341
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>207.969.341</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	5.784.900
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>5.784.900</b>

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2022</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2021</b>
1	Ativo Total	1.267.313	1.207.391
1.01	Ativo Circulante	200.428	241.651
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	964	61
1.01.02	Aplicações Financeiras	141.187	188.530
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	141.187	188.530
1.01.02.01.03	Títulos e valores mobiliários	141.187	188.530
1.01.03	Contas a Receber	5.838	3.346
1.01.03.01	Clientes	159	0
1.01.03.01.01	Contas a receber	159	0
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	5.679	3.346
1.01.04	Estoques	52.439	49.714
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	52.439	49.714
1.02	Ativo Não Circulante	1.066.885	965.740
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	187.268	225.501
1.02.01.04	Contas a Receber	75.182	198.704
1.02.01.04.03	Adiantamentos para futuros investimentos	74.819	198.355
1.02.01.04.04	Outras contas a receber	363	349
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	112.086	26.797
1.02.01.09.05	Partes relacionadas	112.086	26.797
1.02.02	Investimentos	869.930	730.504
1.02.02.01	Participações Societárias	869.930	730.504
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	869.930	730.504
1.02.03	Imobilizado	9.411	9.593
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	7.515	6.854
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	1.896	2.739
1.02.04	Intangível	276	142
1.02.04.01	Intangíveis	276	142
1.02.04.01.02	Intangíveis	276	142

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2022</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2021</b>
2	Passivo Total	1.267.313	1.207.391
2.01	Passivo Circulante	47.122	35.511
2.01.02	Fornecedores	3.284	1.934
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	3.284	1.934
2.01.03	Obrigações Fiscais	219	3.417
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	219	3.417
2.01.03.01.02	Impostos e contribuições correntes	219	3.417
2.01.05	Outras Obrigações	6.933	3.049
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	1.334	2.104
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	1.334	2.104
2.01.05.02	Outros	5.599	945
2.01.05.02.05	Outras contas a pagar	5.560	445
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	39	500
2.01.06	Provisões	36.686	27.111
2.01.06.02	Outras Provisões	36.686	27.111
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	36.686	27.111
2.02	Passivo Não Circulante	21.646	16.880
2.02.04	Provisões	21.646	16.880
2.02.04.02	Outras Provisões	21.646	16.880
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	21.646	16.880
2.03	Patrimônio Líquido	1.198.545	1.155.000
2.03.01	Capital Social Realizado	1.109.029	1.109.029
2.03.02	Reservas de Capital	-31.692	-31.692
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-31.692	-31.692
2.03.04	Reservas de Lucros	121.208	77.663
2.03.04.01	Reserva Legal	121.208	77.663

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	2.284	6.447	1.365	4.534
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-6.178	-14.905	-4.325	-8.942
3.03	Resultado Bruto	-3.894	-8.458	-2.960	-4.408
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	19.630	62.589	19.149	43.628
3.04.01	Despesas com Vendas	0	-15	-18	-16
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-11.338	-36.182	-11.058	-30.915
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	-3.351	-4.793	179	-2.381
3.04.03.01	Provisões	-3.351	-4.793	179	-2.381
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-2.040	-5.208	-1.589	-8.614
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	36.359	108.787	31.635	85.554
3.04.06.01	Resultado de Equivalencia Patrimonial	36.359	108.787	31.635	85.554
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	15.736	54.131	16.189	39.220
3.06	Resultado Financeiro	7.119	20.638	3.536	7.440
3.06.01	Receitas Financeiras	7.134	20.690	3.545	7.470
3.06.02	Despesas Financeiras	-15	-52	-9	-30
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	22.855	74.769	19.725	46.660
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	22.855	74.769	19.725	46.660
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	22.855	74.769	19.725	46.660
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,113	0,37	0,097	0,227
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	PN	0,113	0,37	0,097	0,227

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	22.855	74.769	19.725	46.660
4.03	Resultado Abrangente do Período	22.855	74.769	19.725	46.660

**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 01/01/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-26.906	-47.968
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-24.622	-29.046
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	74.769	46.660
6.01.01.02	Depreciação e amortização	2.025	2.261
6.01.01.03	Provisão para contingências, líquida	4.766	2.344
6.01.01.06	Provisão para participação nos resultados	2.605	1.120
6.01.01.07	Resultado de equivalência patrimonial	-108.787	-81.431
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-2.284	-18.922
6.01.02.01	Contas a receber	-159	0
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	-2.725	-19.101
6.01.02.03	Demais contas a receber	-2.347	-902
6.01.02.04	Fornecedores	1.350	749
6.01.02.05	Contas a pagar por aquisição de imóveis	6	0
6.01.02.06	Adiantamentos de clientes	-461	0
6.01.02.07	Demais passivos	2.052	332
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	145.233	105.995
6.02.01	Títulos e valores mobiliários	47.343	137.009
6.02.02	Partes relacionadas	0	126.758
6.02.03	Dividendos recebidos	0	52.985
6.02.04	Aumento de capital em controladas	-23.669	-205.121
6.02.05	Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	-1.977	-5.636
6.02.06	Aumento (redução) de adiantamento para futuro aumento de capital em sociedades investidas	123.536	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-117.424	-58.132
6.03.02	Partes relacionadas	-86.059	-25.145
6.03.05	Dividendos pagos	-31.365	-1.295
6.03.08	Aquisições de ações em tesouraria	0	-31.692
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	903	-105
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	61	418
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	964	313

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022****(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	-13.001	-18.364	-31.365
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-13.001	-18.364	-31.365
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	74.910	0	74.910
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	74.769	0	74.769
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	141	0	141
5.07	Saldos Finais	1.109.029	-31.692	59.299	61.909	0	1.198.545



**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021****(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	1.154.604	0	53.750	0	-45.575	1.162.779
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.154.604	0	53.750	0	-45.575	1.162.779
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-45.575	-31.692	0	0	45.575	-31.692
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	-31.692	0	0	0	-31.692
5.04.08	Redução de capital	-45.575	0	0	0	45.575	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	46.660	0	46.660
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	46.660	0	46.660
5.07	Saldos Finais	1.109.029	-31.692	53.750	46.660	0	1.177.747

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021</b>
7.01	Receitas	8.275	5.550
7.01.02	Outras Receitas	8.275	5.550
7.01.02.01	Incorporação, revenda de imóveis e serviços	8.275	5.550
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-31.361	-30.083
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-14.905	-8.942
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-16.456	-21.141
7.03	Valor Adicionado Bruto	-23.086	-24.533
7.04	Retenções	-6.818	-4.642
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.025	-2.261
7.04.02	Outras	-4.793	-2.381
7.04.02.01	Provisões (reversões)	-4.793	-2.381
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-29.904	-29.175
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	129.477	93.024
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	108.787	85.554
7.06.02	Receitas Financeiras	20.690	7.470
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	99.573	63.849
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	99.573	63.849
7.08.01	Pessoal	22.153	16.143
7.08.01.01	Remuneração Direta	11.154	11.485
7.08.01.02	Benefícios	2.473	0
7.08.01.03	F.G.T.S.	884	0
7.08.01.04	Outros	7.642	4.658
7.08.01.04.01	Participação dos empregados nos lucros	7.642	4.658
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	2.599	1.016
7.08.02.01	Federais	2.599	1.016
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	52	30
7.08.03.03	Outras	52	30
7.08.03.03.01	Despesas financeiras - incluem variações monetárias	52	30
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	74.769	46.660
7.08.04.02	Dividendos	31.365	0
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	43.404	46.660

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2022</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2021</b>
1	Ativo Total	2.198.124	1.951.410
1.01	Ativo Circulante	1.588.231	1.689.609
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	8.882	16.140
1.01.02	Aplicações Financeiras	328.744	384.553
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	328.744	384.553
1.01.02.01.03	Títulos e valores mobiliários	328.744	384.553
1.01.03	Contas a Receber	1.250.605	1.288.916
1.01.03.01	Clientes	1.217.060	1.258.158
1.01.03.01.01	Contas a receber	251.233	451.505
1.01.03.01.02	Imóveis a comercializar	965.827	806.653
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	33.545	30.758
1.02	Ativo Não Circulante	609.893	261.801
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	584.441	243.288
1.02.01.04	Contas a Receber	572.724	243.091
1.02.01.04.01	Contas a receber	515.108	173.813
1.02.01.04.02	Imóveis a comercializar	50.579	60.076
1.02.01.04.03	Adiantamento para futuros investimentos	3.195	2.153
1.02.01.04.04	Outras contas a receber	3.842	7.049
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	11.717	197
1.02.01.09.05	Partes relacionadas	11.717	197
1.02.02	Investimentos	12.181	4.584
1.02.02.01	Participações Societárias	12.181	4.584
1.02.02.01.04	Participações em Controladas em Conjunto	12.181	4.584
1.02.03	Imobilizado	12.982	13.771
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	8.864	8.244
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	4.118	5.527
1.02.04	Intangível	289	158
1.02.04.01	Intangíveis	289	158
1.02.04.01.02	Intangível	289	158

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2022</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2021</b>
2	Passivo Total	2.198.124	1.951.410
2.01	Passivo Circulante	688.254	665.681
2.01.02	Fornecedores	39.653	41.916
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	39.653	41.916
2.01.03	Obrigações Fiscais	19.895	19.034
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	19.895	19.034
2.01.03.01.02	Impostos e contribuições correntes	5.564	10.732
2.01.03.01.03	Impostos e contribuições diferidos	14.331	8.302
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	21.736	6.824
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	21.736	6.824
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	21.736	6.824
2.01.05	Outras Obrigações	526.883	532.121
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	1.619	35.984
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	1.619	35.984
2.01.05.02	Outros	525.264	496.137
2.01.05.02.04	Contas a pagar por aquisição de imóveis	39.244	50.691
2.01.05.02.05	Outras contas a pagar	21.431	30.565
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	464.589	414.881
2.01.06	Provisões	80.087	65.786
2.01.06.02	Outras Provisões	80.087	65.786
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	80.087	65.786
2.02	Passivo Não Circulante	211.522	86.707
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	115.082	5.610
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	115.082	5.610
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	115.082	5.610
2.02.02	Outras Obrigações	54.120	41.028
2.02.02.02	Outros	54.120	41.028
2.02.02.02.04	Contas a pagar por aquisição de imóveis	54.120	41.028
2.02.03	Tributos Diferidos	12.996	14.682
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	12.996	14.682
2.02.04	Provisões	29.324	25.387
2.02.04.02	Outras Provisões	29.324	25.387
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	29.324	25.387
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.298.348	1.199.022
2.03.01	Capital Social Realizado	1.109.029	1.109.029
2.03.02	Reservas de Capital	-31.692	-31.692
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-31.692	-31.692
2.03.04	Reservas de Lucros	121.208	77.663
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	121.208	77.663
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	99.803	44.022

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	306.411	818.333	186.616	535.181
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-235.050	-622.899	-137.678	-403.935
3.03	Resultado Bruto	71.361	195.434	48.938	131.246
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-49.525	-127.065	-36.426	-90.442
3.04.01	Despesas com Vendas	-26.855	-62.822	-16.884	-38.855
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-13.101	-40.560	-12.342	-33.836
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	-10.386	-20.274	-4.652	-14.766
3.04.03.01	Provisões	-10.386	-20.274	-4.652	-14.766
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	754	0	0	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	0	-3.449	-2.548	-2.985
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	63	40	0	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	21.836	68.369	12.512	40.804
3.06	Resultado Financeiro	15.683	57.961	12.406	23.429
3.06.01	Receitas Financeiras	-935	-2.019	13.078	25.809
3.06.02	Despesas Financeiras	16.618	59.980	-672	-2.380
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	37.519	126.330	24.918	64.233
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-6.446	-15.958	-3.543	-9.595
3.08.01	Corrente	-5.670	-13.994	-3.595	-9.239
3.08.02	Diferido	-776	-1.964	52	-356
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	31.073	110.372	21.375	54.638
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	31.073	110.372	21.375	54.638
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	22.855	74.769	19.725	46.660
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	8.218	35.603	1.650	7.978
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,113	0,37	0,289	0,227
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,113	0,37	0,289	0,227

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	31.073	110.372	21.375	54.638
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	31.073	110.372	21.375	54.638
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	22.855	74.768	19.725	46.660
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	8.218	35.604	1.650	7.978

**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 01/01/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-115.659	-100.764
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	154.323	88.240
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	126.330	63.877
6.01.01.02	Depreciação e amortização	2.816	3.130
6.01.01.03	Provisão para contingência, líquida	6.236	2.647
6.01.01.04	Provisão para garantias, líquida	4.163	3.849
6.01.01.05	Provisão para distratos, líquida	6.358	7.533
6.01.01.06	Provisão para participação nos resultados	1.481	1.211
6.01.01.07	Resultado de equivalência patrimonial	-40	0
6.01.01.08	Despesa de juros e variações monetárias	6.979	5.993
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-251.007	-175.573
6.01.02.01	Contas a receber	-141.023	-90.267
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	-149.677	-231.476
6.01.02.03	Demais contas a receber	420	-8.807
6.01.02.04	Fornecedores	-2.263	7.784
6.01.02.05	Contas a pagar por aquisição de imóveis	1.645	20.423
6.01.02.06	Adiantamento de clientes	49.708	116.104
6.01.02.07	Demais passivos	-9.817	10.666
6.01.03	Outros	-18.975	-13.431
6.01.03.01	Juros pagos	-3.017	-4.192
6.01.03.02	Imposto de renda e contribuição social pagos	-15.958	-9.239
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	65.229	171.100
6.02.01	Títulos e valores mobiliários	55.809	182.590
6.02.02	Partes relacionadas	0	-1.448
6.02.04	Aumento de capital em controladas	-7.557	-3.097
6.02.05	Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	-2.158	-6.945
6.02.06	Movimentos de acionistas não controladores	20.177	0
6.02.07	Aumento (redução) de adiantamento para futuro aumento de capital em sociedades investidas	-1.042	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	43.172	-40.688
6.03.01	Caixa restrito	0	3.577
6.03.02	Partes relacionadas	-45.885	34.752
6.03.03	Captação de empréstimos e financiamentos	127.972	4.386
6.03.04	Amortização de empréstimos e financiamentos	-7.550	-50.416
6.03.05	Dividendos pagos	-31.365	-1.295
6.03.08	Aquisições de ações em tesouraria	0	-31.692
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-7.258	29.648
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	16.140	6.491
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	8.882	36.139

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

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



**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.154.604	0	53.750	0	-45.575	1.162.779	35.895	1.198.674
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.154.604	0	53.750	0	-45.575	1.162.779	35.895	1.198.674
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-45.575	-31.692	0	0	45.575	-31.692	6.213	-25.479
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	12.704	12.704
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-31.692	0	0	0	-31.692	0	-31.692
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-6.491	-6.491
5.04.08	Redução de capital	-45.575	0	0	0	45.575	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	46.660	0	46.660	7.978	54.638
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	46.660	0	46.660	7.978	54.638
5.07	Saldos Finais	1.109.029	-31.692	53.750	46.660	0	1.177.747	50.086	1.227.833

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021</b>
7.01	Receitas	834.968	546.741
7.01.02	Outras Receitas	834.968	546.741
7.01.02.01	Incorporação, revenda de imóveis e serviços	834.968	546.741
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-700.063	-460.338
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-622.899	-403.935
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-77.164	-56.403
7.03	Valor Adicionado Bruto	134.905	86.403
7.04	Retenções	-23.090	-17.896
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.816	-3.130
7.04.02	Outras	-20.274	-14.766
7.04.02.01	Provisões (reversões)	-20.274	-14.766
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	111.815	68.507
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	60.020	25.809
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	40	0
7.06.02	Receitas Financeiras	59.980	25.809
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	171.835	94.316
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	171.835	94.316
7.08.01	Pessoal	25.909	16.143
7.08.01.01	Remuneração Direta	13.207	11.485
7.08.01.02	Benefícios	2.827	0
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.007	0
7.08.01.04	Outros	8.868	4.658
7.08.01.04.01	Participação dos empregados nos lucros	8.868	4.658
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	33.527	21.155
7.08.02.01	Federais	33.527	21.155
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	2.027	2.380
7.08.03.01	Juros	56	49
7.08.03.02	Aluguéis	8	0
7.08.03.03	Outras	1.963	2.331
7.08.03.03.01	Despesas financeiras - incluem variações monetárias	1.963	2.331
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	74.768	46.660
7.08.04.02	Dividendos	31.365	0
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	43.403	46.660
7.08.05	Outros	35.604	7.978
7.08.05.01	Participação de minoritários no resultado	35.604	7.978

# Release de Resultados

## Melnick divulga os Resultados do 3T22

Porto Alegre, 10 de novembro de 2022, a Melnick Desenvolvimento Imobiliário (B3: MELK3), construtora e incorporadora estrategicamente focada na região Sul com atuação em empreendimentos imobiliários e urbanizações, anuncia os resultados do terceiro trimestre de 2022 (3T22). As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado o contrário, são apresentados em Reais (R\$).

### Destaques

- Vendas líquidas % Melnick, acumularam R\$ 151 milhões no trimestre e R\$ 524 milhões nos 9M22, crescimento de 72% em relação aos 9M21.
- Receita líquida de R\$ 306, milhões no trimestre e R\$ 818 nos 9M22, aumento de 53% em relação aos 9M21.
- Lucro Bruto de R\$ 71 milhões no trimestre e R\$ 195 nos 9M22, aumento de 49% em relação aos 9M21.
- Lucro líquido de R\$ 23 milhões no trimestre e R\$ 75 milhões nos 9M22, aumento de 60% em relação aos 9M21.

**FECHAMENTO DA COTAÇÃO EM 10/11/2022**

**PREÇO POR AÇÃO: R\$ 3,96**

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

**MARKET CAP: R\$ 801 milhões (em 10/11/2022)**

### Contatos de RI



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



(51) 3016-9083



ri@melnick.com.br

## Comentário do Desempenho

As informações, valores e dados constantes do relatório de desempenho, que não correspondem a saldos e informações contábeis constantes das Informações Trimestrais ITR, como por exemplo: Valor Geral de Vendas (VGV), Vendas Total, Vendas, Área Útil, Unidades, Estoques a Valor de Mercado, Lançamentos, Ano de Previsão de Entrega, margem bruta esperada na realização dos estoques, entre outros, não foram auditados pelos auditores independentes. As comparações apresentadas no relatório deste trimestre, exceto quando indicado o contrário, referem-se aos números verificados no terceiro trimestre de 2022 (3T22).

## 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> .....	22
<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 operacionais e financeiros da Melnick no 3º trimestre de 2022 (3T22).

Lançamos no 3T22 dois empreendimentos, totalizando um VGV de R\$ 283 milhões (R\$ 155 milhões % MELK). Nos primeiros 9 meses do ano (9M22) foram lançados 7 empreendimentos, totalizando um VGV de R\$ 1.075 milhões (R\$ 535 milhões % Melnick) um crescimento de 26% em relação ao 9M21. Dos lançamentos dos 9M22, 69% do VGV foi no segmento residencial de médio alto padrão e 31% na Urbanizadora.

Estamos bastante satisfeitos com o desempenho das vendas líquidas, que totalizaram (% Melnick) R\$ 151 milhões no 3T22 e R\$ 524 milhões nos 9M22, **um crescimento de 87% e 72%** respectivamente, em relação ao mesmo período de 2021. Considerando apenas o desempenho das vendas líquidas de estoque tivemos um crescimento ainda mais robusto, no 3T22 atingimos R\$ 98 milhões, um aumento de 108% com relação ao 3T21, e nos primeiros 9 meses do ano as vendas líquidas de estoque totalizaram R\$ 353 milhões, representando um crescimento de 123%. A VSO de lançamentos do 3T22 foi de 34% e a VSO consolidada 12%.

Encerramos o 3T22 com um volume de estoque de R\$ 1,1 Bilhão de VGV (% Melnick), sendo 76% a parcela em construção. Do estoque concluído, que representa R\$ 275,8 milhões, R\$ 105,3 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, metade dos nossos clientes convertem suas locações em compra efetiva do imóvel.**

Atualmente temos R\$ 3,9 Bilhão de VGV em *land bank*, compostos por 33 terrenos ou fases, **sendo que 27% do nosso land bank já possui projeto aprovado.**

A Receita Líquida totalizou R\$ 306 milhões no trimestre e R\$ 818 milhões no 9M22, um crescimento de 64% e 53%, respectivamente, em relação ao mesmo período de 2021. Nosso Lucro Bruto totalizou R\$ 71 milhões no trimestre e R\$ 195 milhões no 9M22, um crescimento de 46% e 48%, respectivamente. **O Lucro Líquido totalizou R\$ 23 milhões no trimestre e R\$ 75 milhões nos primeiros 9 meses do ano, representando um crescimento de 16% e 60%, respectivamente.**

**Ao longo do trimestre realizamos distribuição de dividendo, totalizando R\$ 7 milhões.** Encerramos o 3T22 com uma posição líquida de Caixa, de R\$ 200,8 milhões, representando 15,5% do nosso Patrimônio Líquido. No trimestre tivemos um consumo operacional de Caixa de R\$ 91,3 milhões, motivado principalmente pelo pagamento dos terrenos adquiridos em dinheiro.

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

<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.

## Comentário do Desempenho

## PRINCIPAIS INDICADORES (R\$ mil)

Dados Financeiros Consolidados	3T21	4T21	2021	1T22	2T22	3T22
Receita Líquida de Vendas e Serviços	186.616	236.638	771.819	206.995	304.927	306.411
Lucro Bruto	48.938	53.778	185.795	60.228	63.845	71.361
Margem Bruta Ajustada	26,60%	23,80%	25,20%	29,41%	22,32%	23,96%
Lucro Líquido	19.725	36.276	82.936	22.183	29.729	22.855
Margem Líq. Antes Part. Minoritários	10,60%	13,40%	11,20%	19,54%	12,75%	10,1%
ROAE LTM	5,20%	7,20%	7,20%	7,15%	8,51%	9,42%
Receitas a Apropriar (após PIS-COFINS)	809.292	819.316	819.316	837.653	899.524	914.669
Custo a Apropriar (após PIS-COFINS)	-584.259	-587.053	-587.053	-597.281	-636.996	-642.953
Resultado a Apropriar (após PIS-COFINS)	225.033	232.263	232.263	240.372	262.528	271.716
Margem dos Resultados a Apropriar - %	27,80%	28,40%	28,40%	28,70%	29,19%	29,71%
Dívida Líquida	-510.017	-388.259	-388.259	-350.392	-299.118	-200.809
Cash Burn (ex-dividendos, recompras e IPO)	53.083	65.758	145.103	37.908	26.908	91.311

Lançamentos	3T21	4T21	2021	1T22	2T22	3T22
Empreendimentos Lançados	2	2	9	3	2	2
VGv Potencial dos Lançamentos (100%)	247.397	257.292	1.109.282	578.450	213.096	283.225
VGv Potencial dos Lançamentos (% Melnick)	162.520	212.820	808.024	267.335	112.340	155.357
Número de Unidades Lançadas	62	420	1.339	579	435	200
Área Útil das Unidades Lançadas (m²)	12.974	17.627	175.272	117.517	16.193	67.380
Preço Médio de Lançamento (R\$/m²)	14.751	12.073	4.610	4.207	12.235	3.316
Preço Médio Unidade Lançada (R\$ mil/unidade)	2.940	507	640	854	467	1.117

Vendas	3T21	4T21	2021	1T22	2T22	3T22
Vendas Contratadas (100%)	107.008	216.880	582.635	175.046	346.321	185.555
Vendas Contratadas (% Melnick)	98.451	185.458	508.618	86.827	285.590	151.418
VSO consolidada (% Melnick)	8,90%	16,40%	16,40%	6,88%	20,82%	12,12%
VSO de lançamento (% Melnick)	21,00%	30,70%	30,70%	26,80%	40,20%	34,45%

Entregas	3T21	4T21	2021	1T22	2T22	3T22
VGv Entregue (100%)	192.806	-	313.405	136.472	81.130	136.557
VGv Entregue (% Melnick)	183.166	-	273.481	77.174	44.018	129.730
Número de Empreendimentos Entregues	2	-	3	2	2	1
Número de Unidades Entregues	492	-	682	478	483	68

Terrenos	3T21	4T21	2021	1T22	2T22	3T22
Land Bank (100%)	5.415.015	5.405.617	5.405.617	4.975.000	5.635.042	5.356.611
Land Bank (% Melnick)	3.798.523	3.781.795	3.781.795	3.562.000	4.084.120	3.971.042

## Comentário do Desempenho

# DESEMPENHO OPERACIONAL

## LANÇAMENTOS

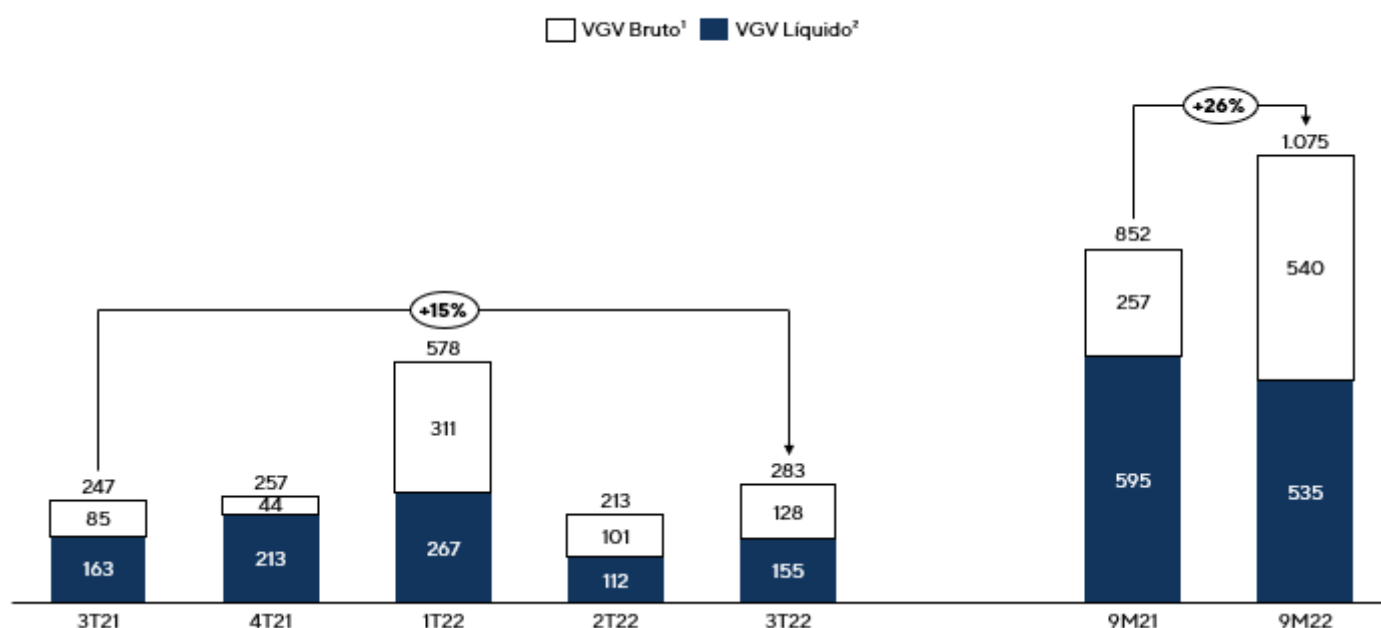
No terceiro trimestre de 2022 lançamos dois empreendimentos no montante de R\$ 283,2 milhões de VGV bruto (R\$ 155,4 milhões no % Melnick), totalizando no ano R\$ 1.075 milhões de VGV bruto (R\$ 535,0 milhões no % Melnick) conforme tabela abaixo:

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>1T22</b>		<b>578.450</b>	<b>267.335</b>	<b>117.517</b>	<b>579</b>	<b>854</b>	
Nilo Square - Residencial	INC	426.266	201.411	23.864	120	3.357	Residencial
Zen Concept Resort	LOT	109.783	25.644	86.370	299	172	Urbanizadora
Open Protásio	OPEN	42.400	40.280	7.283	160	252	Residencial
<b>2T22</b>		<b>213.096</b>	<b>112.340</b>	<b>16.193</b>	<b>435</b>	<b>467</b>	
Nilo Square - Mix	INC	185.144	85.786	9.139	275	641	Misto
Open Canoas - F3	OPEN	27.952	26.554	7.054	160	166	Residencial
<b>3T22</b>		<b>283.225</b>	<b>155.357</b>	<b>67.380</b>	<b>200</b>	<b>2.556</b>	
Seen Menino Deus	INC	196.464	136.703	11.200	73	1.873	Residencial
The Garden - Fase 1	LOT	86.761	18.654	56.180	127	683	Urbanizadora
<b>Total</b>		<b>1.074.771</b>	<b>535.032</b>	<b>201.090</b>	<b>1.214</b>	<b>714</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.



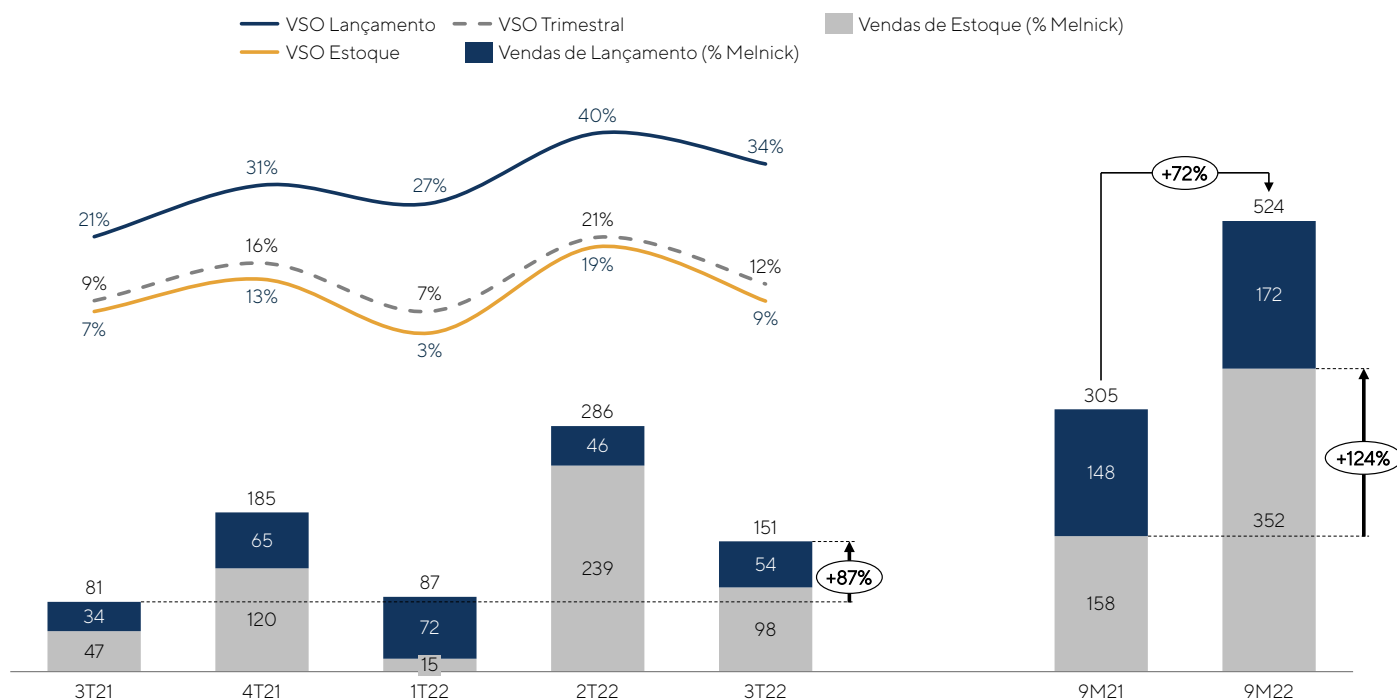
## Comentário do Desempenho

### VENDAS BRUTAS E LÍQUIDAS

No terceiro trimestre, as vendas brutas e líquidas correntes somaram respectivamente, R\$184 milhões (% Melnick) e R\$ 151 milhões (% Melnick), conforme composição abaixo:

Composição das vendas do período (R\$ milhões, % Melnick)	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22
Vendas Brutas	108	217	120	325	184
Estoque	74	152	48	279	130
Lançamentos	34	65	72	46	54
<b>Distratos correntes</b>	<b>(27)</b>	<b>(32)</b>	<b>(34)</b>	<b>(39)</b>	<b>(32)</b>
<b>Vendas líquidas correntes</b>	<b>81</b>	<b>185</b>	<b>87</b>	<b>286</b>	<b>151</b>

Abaixo demonstramos a evolução das velocidades de vendas nos últimos cinco trimestres. Neste trimestre a VSO de lançamento foi de 34%, a VSO de estoque 9% e a VSO trimestral de 12%. Também demonstramos nosso total de vendas nos nove meses de 2021 e 2022 em que obtivemos um crescimento de 72% no total de vendas e de 124% nas vendas de estoques em relação a 2021.





## Comentário do Desempenho

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

Un de negócio	Vendas Total (R\$ mil)		Vendas Melnick (R\$ mil)		Área útil (m2)		Unid.	
	3T22	2022	3T22	2022	3T22	2022	3T22	2022
Incorporadora	143.999	563.527	121.063	438.682	10.219	43.395	150	596
Loteamento	28.022	99.682	16.822	41.439	34.033	111.584	124	383
Open	13.534	43.714	13.534	43.714	2.905	9.730	65	218
<b>Total</b>	<b>185.555</b>	<b>706.922</b>	<b>151.418</b>	<b>523.834</b>	<b>47.157</b>	<b>164.709</b>	<b>339</b>	<b>1.197</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.	
	3T22	2022	3T22	2022	3T22	2022	3T22	2022
Até 2018	7.207	38.826	6.841	39.260	7.236	3.838	53	78
2019	10.199	31.954	10.199	31.995	664	1.746	16	18
2020	7.242	35.087	6.959	34.805	1.518	6.546	18	112
2021	39.998	189.313	38.888	185.249	3.554	16.871	58	235
2022	120.909	411.742	88.431	232.525	34.185	135.708	194	754
<b>Total</b>	<b>185.555</b>	<b>706.922</b>	<b>151.418</b>	<b>523.834</b>	<b>47.157</b>	<b>164.709</b>	<b>339</b>	<b>1.197</b>

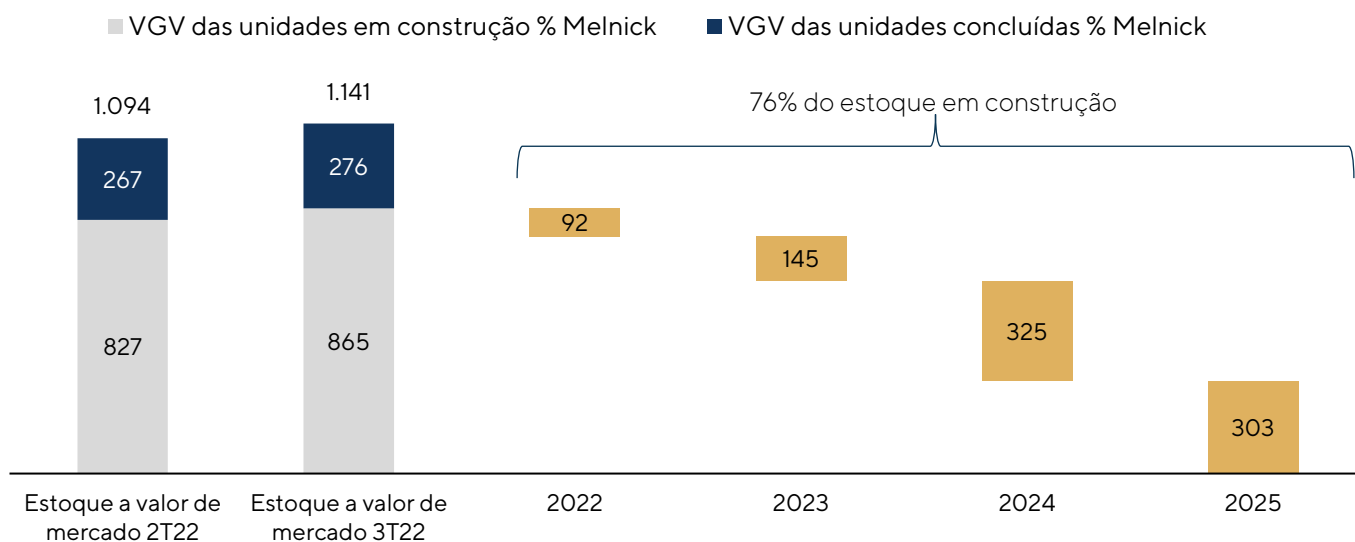
## Comentário do Desempenho

### ESTOQUE

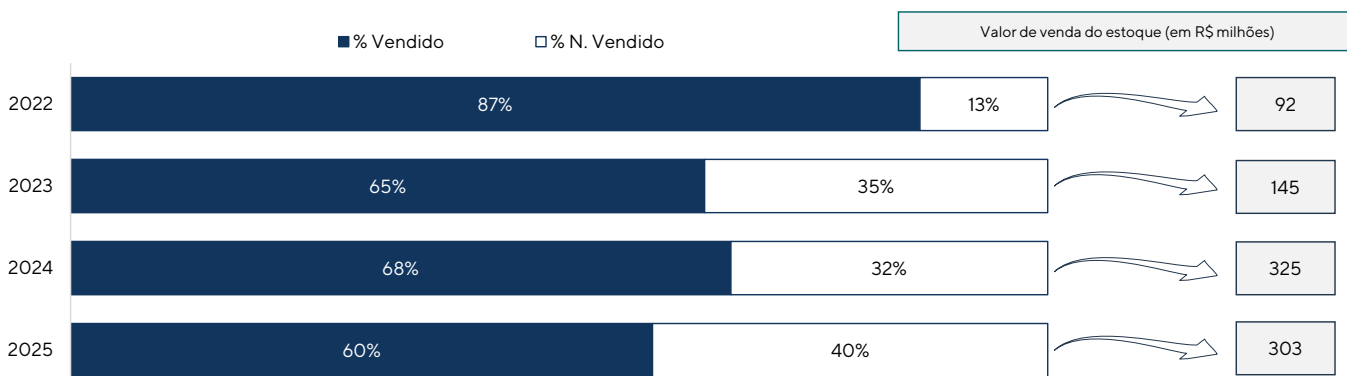
Encerramos o 3T22 com R\$ 1,141 bilhão em estoque (% Melnick), conforme detalhamos abaixo:

Ano de conclusão previsto	Estoque Total (R\$ mil)	Estoque Melnick (R\$ mil)	% Valor	Unidades	% Unidades
Estoque pronto	293.684	275.751	24%	897	41%
2022	106.892	91.741	8%	253	12%
2023	154.045	145.496	13%	319	15%
2024	331.230	325.449	29%	406	19%
2025	500.058	302.667	27%	288	13%
<b>Total</b>	<b>1.385.909</b>	<b>1.141.103</b>	<b>100%</b>	<b>2.163</b>	<b>100%</b>

Do total do estoque da Companhia, 76% encontra-se em construção. Com cronograma de entrega demonstrado abaixo:



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



## Comentário do Desempenho

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

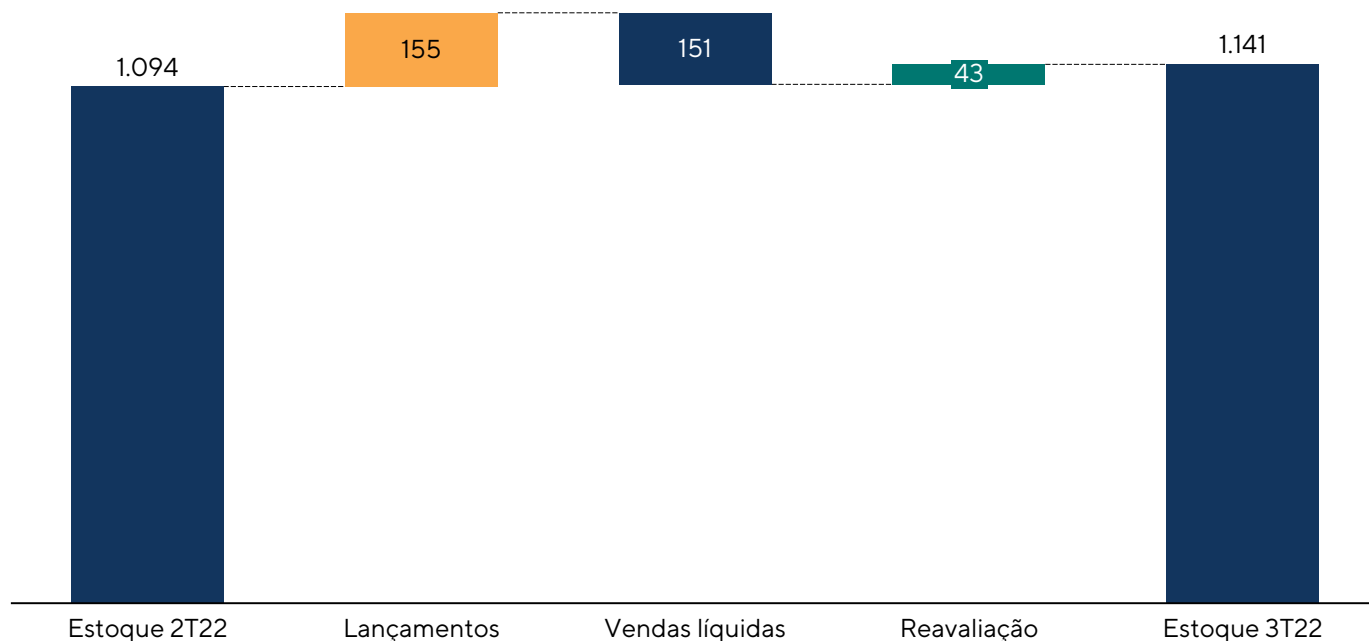
Lançamento	Estoque Total (R\$ mil)	Estoque Melnick (R\$ mil)	Empreendimentos <sup>1</sup>	Unidades	% Unidades
Até 2017	273.049	255.495	24	848	39%
2018	69.202	54.050	4	145	7%
2019	137.112	128.339	8	335	15%
2020	109.080	108.925	4	101	5%
2021	257.168	252.071	8	273	13%
2022	540.297	342.222	7	461	21%
<b>Total</b>	<b>1.385.909</b>	<b>1.141.103</b>	<b>55</b>	<b>2.163</b>	<b>100%</b>

E abaixo, o nosso estoque por unidade de negócio:

Unidade de negócio	Estoque Total (R\$ mil)	Estoque % Melnick (R\$ mil)	Estoque % Melnick Pronto		Estoque em Construção	
			(R\$ mil)	Unidades	Projetos <sup>1</sup>	Unidades
Residencial	988.570	813.828	93.703	236	720.125	733
Loteamento	110.635	60.621	25.748	314	34.873	360
Comercial	286.704	266.654	156.300	347	110.354	173
<b>Total</b>	<b>1.385.909</b>	<b>1.141.103</b>	<b>275.751</b>	<b>897</b>	<b>865.353</b>	<b>1.266</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.

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

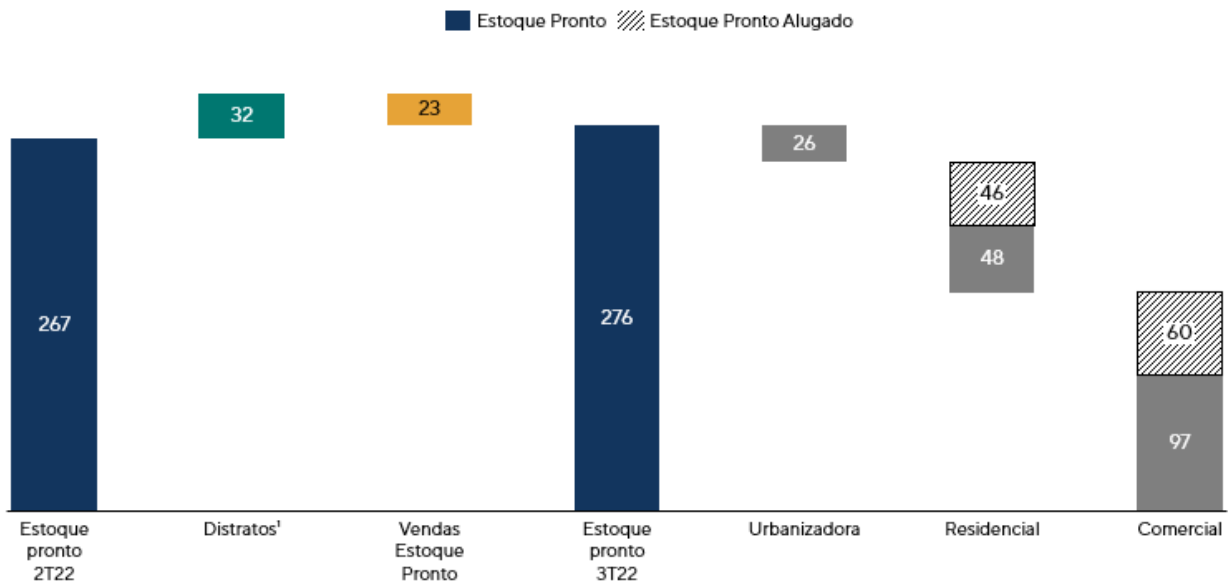


<sup>1</sup> Readequação ao preço de mercado praticado nas últimas vendas.

## Comentário do Desempenho

### ESTOQUE PRONTO

Como podemos ver no gráfico abaixo, vendemos R\$ 23 milhões (% Melnick) de estoque pronto no 3T22, encerrando o 3T22 com R\$ 276 milhões de estoque concluído.



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

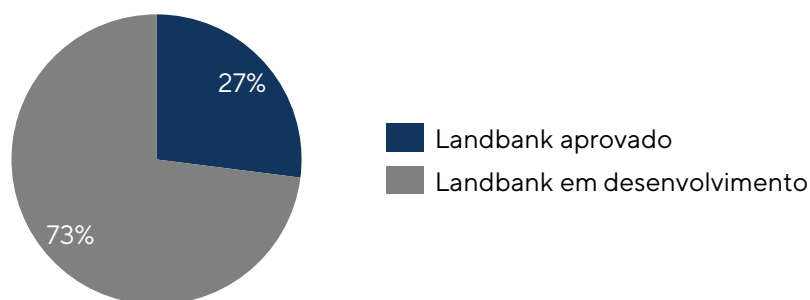
Como estratégia de aceleração de vendas do estoque concluído, oferecemos aos nossos clientes o modelo de locação reversível, que consiste na locação do nosso estoque pronto de empreendimentos com mais concentração de unidades disponíveis com uma opção de compra pelo locatário durante parte do período da locação, utilizando os valores pagos em caráter de aluguel como entrada no momento da compra. Até 30 de setembro de 2022, tínhamos R\$ 105 milhões do nosso estoque locados nesta estratégia correspondentes a 38% do estoque pronto.

## Comentário do Desempenho

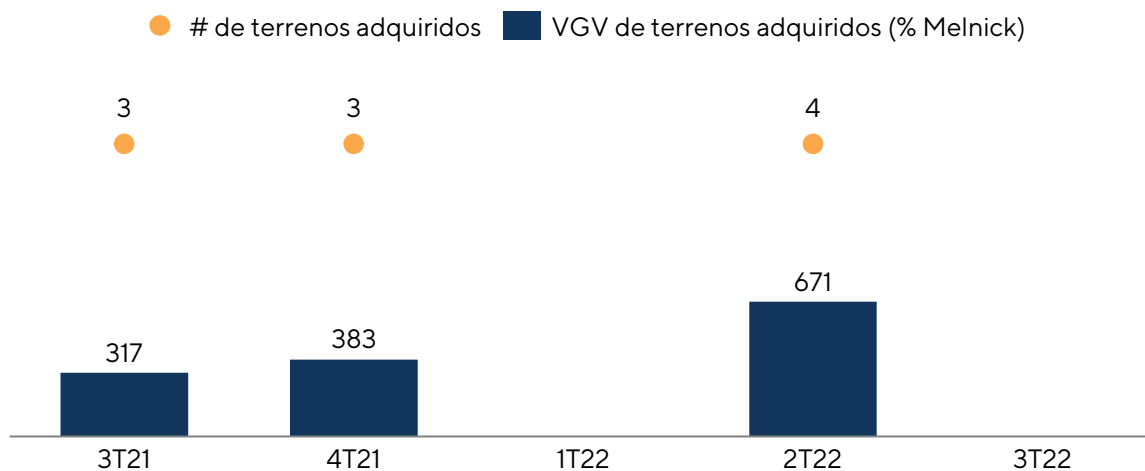
### TERRENOS (LAND BANK)

O land bank encerrou o terceiro trimestre de 2022 com R\$ 3,9 bilhões em VGV potencial (% Melnick), sendo R\$ 1,1 bilhões de projetos já aprovados, correspondentes a 27% do land bank.

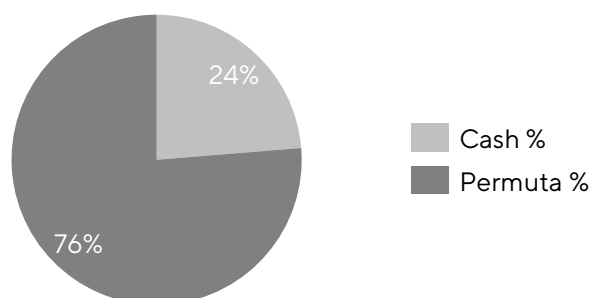
Unidade de Negócio	Projetos	Unidades	VGV Total (R\$ milhão)	VGV Líquido % Melnick (R\$ milhão)
Incorporadora	22	4.771	3.766	3.402
Urbanizadora	11	6.001	1.591	569
<b>Total</b>	<b>33</b>	<b>10.772</b>	<b>5.357</b>	<b>3.971</b>



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



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



## Comentário do Desempenho

### ENTREGAS<sup>3</sup> E EXECUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS

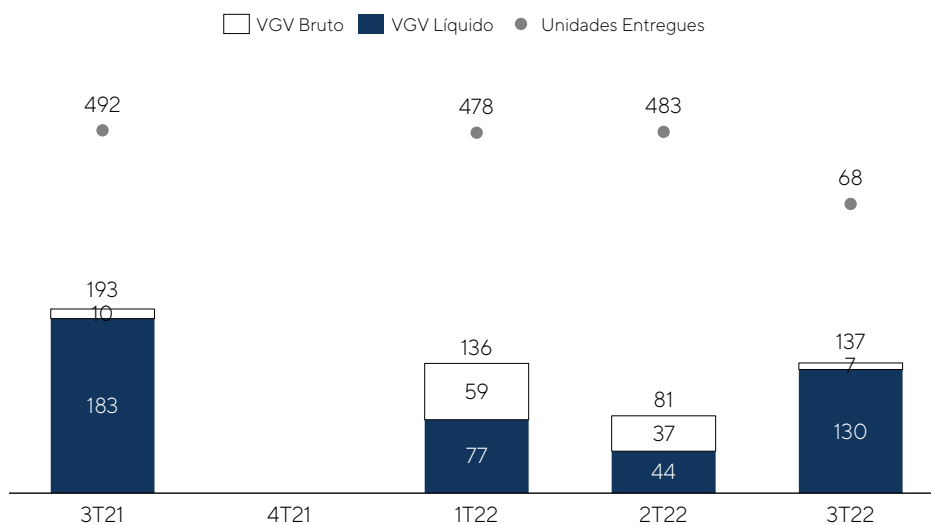
No terceiro trimestre de 2022 entregamos um empreendimento no montante de R\$ 136,6 milhões de VGV bruto (R\$ 129,7 milhões % Melnick). No ano foram entregues R\$ 364,2 milhões de VGV bruto (R\$ 250,9 milhões no % Melnick) conforme tabela abaixo:

Empreendimento	Unidade de negócio	VGV Total <sup>1</sup> (R\$ mil)	VGV Melnick <sup>2</sup> (R\$ mil)	Área Útil <sup>3</sup> (m2)	Unid. <sup>3</sup>	Valor Médio Unidade (R\$ mil)	Segmento
<b>1T22</b>		<b>136.472</b>	<b>77.204</b>	<b>107.975</b>	<b>478</b>	<b>206</b>	
Vívio Lindóia	INC	58.320	45.541	9.257	133	342	Residencial
Sunset	LOT	78.152	31.663	98.718	345	153	Urbanizadora
<b>2T22</b>		<b>81.130</b>	<b>44.018</b>	<b>110.433</b>	<b>483</b>	<b>122</b>	
Open Canoas Centro - Fase 1	OPEN	34.940	33.193	8.817	200	166	Residencial
Central Park Passo Fundo	LOT	46.190	10.825	101.616	283	91	Urbanizadora
<b>3T22</b>		<b>136.557</b>	<b>129.730</b>	<b>11.042</b>	<b>68</b>	<b>1.936</b>	
Artur Rocha	INC	136.557	129.730	11.042	68	1.936	Residencial
<b>Total</b>		<b>354.159</b>	<b>250.952</b>	<b>229.450</b>	<b>1.029</b>	<b>244</b>	

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

<sup>2</sup>Líquidas de permuta física.

<sup>3</sup>Valor considerando os preços de venda da época do lançamento.



Em 30 de setembro de 2022, a Companhia possuía 21 canteiros ativos, sendo 16 da incorporadora, 3 da urbanizadora e 2 da marca open.

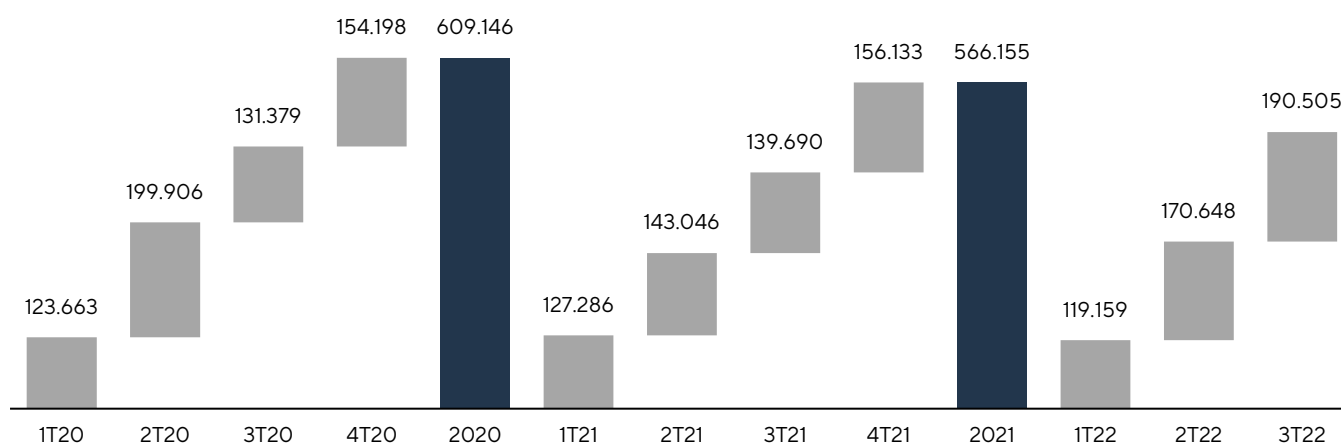
## Comentário do Desempenho

### REPASSES E RECEBIMENTO

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

Conforme a próxima tabela, o recebimento total de clientes (unidades em obra e concluídas) no terceiro trimestre de 2022 foi de R\$ 191 milhões.

R\$ mil	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22
Unidades em obra	84.227	106.101	101.303	116.313	113.896	119.006	88.128	130.355	141.545
Unidades concluídas	47.152	48.097	25.983	26.733	25.794	37.127	31.031	40.293	48.959
<b>Total</b>	<b>131.379</b>	<b>154.198</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>

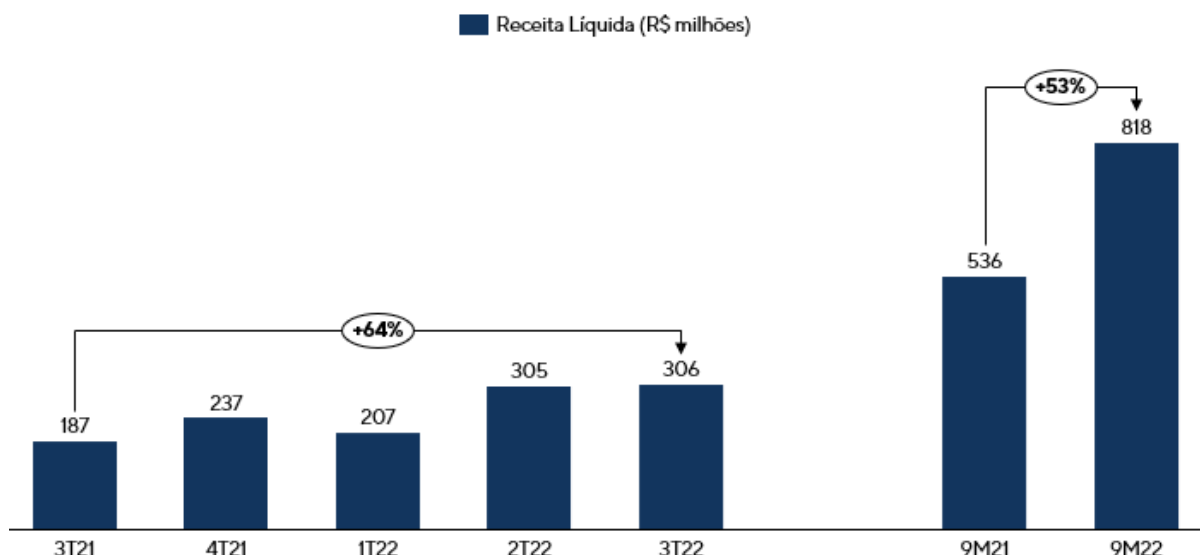


## Comentário do Desempenho

# DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

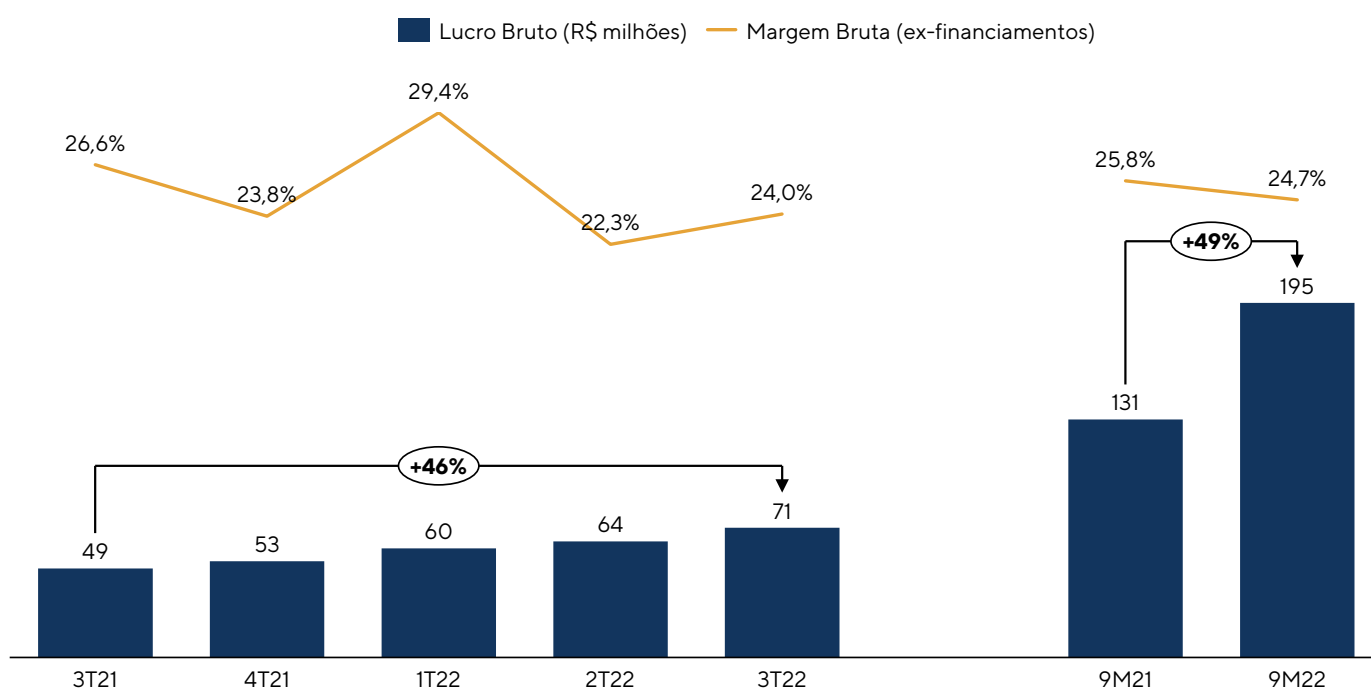
## RECEITA LÍQUIDA

No ano obtivemos uma receita operacional líquida de R\$ 818 milhões, 53% de crescimento em relação aos 9M2021. No trimestre a receita operacional líquida foi de R\$ 306 milhões, 64% de crescimento em relação ao 3T21.



## LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

Em 2022 o lucro bruto foi de R\$ 195 milhões 49% de crescimento em relação aos 9M21. No trimestre o lucro bruto foi de R\$ 71 milhões, 46% de crescimento em relação ao 3T21, a margem bruta foi de 24%, expurgando os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo.





## 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 3T22 (R\$ milhões)	Margem Bruta	Margem REF <sup>1</sup>	Margem Bruta do Estoque <sup>2</sup>
<b>Receita Líquida</b>	<b>306,4</b>	<b>914,7</b>	<b>1.357,1</b>
<b>CPV</b>	<b>(235,1)</b>	<b>(643,0)</b>	<b>(933,7)</b>
Construção e Terrenos	(233,0)	(643,0)	(913,4)
Encargos financeiros	(2,1)	-	(20,4)
<b>Lucro Bruto</b>	<b>71,36</b>	<b>271,7</b>	<b>423,4</b>
Margem Bruta (%)	<b>23,29%</b>	<b>29,71%</b>	<b>31,20%</b>
Margem Bruta (%) ex-financiamentos	<b>23,96%</b>	<b>29,71%</b>	<b>32,70%</b>

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

<sup>2</sup> Expurgando custo das unidades não lançadas de empreendimentos faseados de R\$ 48,9 milhões.

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

Ano	Custo a Incorrer 3T22		
	Unidades Vendidas (R\$ mi)	Unidades em Estoque (R\$ mi)	Total (R\$ mi)
2022	162.995	42.423	205.418
2023	329.880	139.740	469.619
2024	123.069	118.172	241,241
2025	27.009	38.310	65.319
<b>Total</b>	<b>642.953</b>	<b>338.645</b>	<b>981.598</b>

## DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS E OUTRAS DESPESAS

No terceiro trimestre de 2022 as despesas operacionais totalizaram R\$ 49,5 milhões. O aumento das despesas comerciais se deve principalmente aos lançamentos do trimestre dos empreendimentos e preparação para futuros lançamentos. O detalhamento encontra-se a seguir:

	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22	9M21	9M22
Comerciais	16.884	19.138	16.084	19.883	26.855	38.855	62.822
Gerais e Administrativas	12.342	13.985	11.198	16.260	13.101	33.836	40.560
Outras despesas, líquidas	7.200	531	7.203	6.888	9.632	17.751	23.723
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>36.426</b>	<b>33.654</b>	<b>34.486</b>	<b>43.031</b>	<b>49.588</b>	<b>90.442</b>	<b>127.105</b>
<b>% da Receita Líquida (LTM)</b>	<b>15,79%</b>	<b>16,08%</b>	<b>16,77%</b>	<b>15,77%</b>	<b>15,24%</b>	<b>15,79%</b>	<b>15,24%</b>

### Outras despesas, líquidas (provisões):

	3T21 <sup>1</sup>	4T21	1T22	2T22	3T22	9M21	9M22
Provisões para contingências	2.964	2.636	3.248	2.337	5.937	7.683	11.522
Provisões para distratos - IFRS 9 (a)	1.688	-1.197	3.367	1.878	4.977	7.083	10.222
Outras despesas, líquidas	2.548	-908	588	2.673	-1.282	2.985	1.979
<b>Outras despesas, líquidas</b>	<b>7.201</b>	<b>530</b>	<b>7.203</b>	<b>6.888</b>	<b>9.632</b>	<b>17.751</b>	<b>23.723</b>

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

## Comentário do Desempenho

### RESULTADO FINANCEIRO

Encerramos o terceiro trimestre com resultado financeiro positivo em R\$ 13,7 milhões. O detalhamento encontra-se abaixo:

	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22	9M21	9M22
<b>Despesas Financeiras</b>	<b>-672</b>	<b>-2.483</b>	<b>-685</b>	<b>-400</b>	<b>-935</b>	<b>-2.380</b>	<b>-2.019</b>
Despesas financeiras	-672	-2.483	-685	-400	-935	-2.380	-2.019
<b>Receitas Financeiras</b>	<b>13.078</b>	<b>18.066</b>	<b>18.629</b>	<b>24.734</b>	<b>16.619</b>	<b>25.809</b>	<b>59.982</b>
Juros com aplicações financeiras	7.059	8.845	9.059	11.411	10.412	14.264	30.883
Juros com clientes	6.019	9.221	9.570	13.323	6.207	11.545	29.100
<b>Receitas Financeiras Líquidas</b>	<b>12.406</b>	<b>15.583</b>	<b>17.944</b>	<b>24.334</b>	<b>15.683</b>	<b>23.429</b>	<b>57.961</b>
Reclassificação das despesas apropriadas ao custo	-761	-2.648	-701	-4.220	-2.058	-6.635	-6.979
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>11.645</b>	<b>12.935</b>	<b>17.243</b>	<b>20.114</b>	<b>13.625</b>	<b>16.794</b>	<b>50.982</b>

### EBITDA<sup>1</sup>

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

Conciliação EBITDA	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22	9M21	9M22
<b>Lucro antes do IRPJ e da CSLL</b>	<b>24.918</b>	<b>35.706</b>	<b>43.686</b>	<b>45.125</b>	<b>37.519</b>	<b>64.233</b>	<b>126.330</b>
(+) Resultado Financeiro	-12.406	-15.583	-17.944	-24.334	-15.683	-23.429	-57.961
(+) Depreciação e Amortização	565	2449	970	940	906	2.261	2.816
<b>EBITDA</b>	<b>13.077</b>	<b>22.572</b>	<b>26.712</b>	<b>21.731</b>	<b>22.742</b>	<b>49.700</b>	<b>71.186</b>
<b>Margem EBITDA</b>	<b>6,99%</b>	<b>9,52%</b>	<b>12,90%</b>	<b>7,13%</b>	<b>7,42%</b>	<b>9,29%</b>	<b>8,70%</b>
(+) Despesas financeiras apropriadas ao custo	761	2.648	701	4.220	2.058	6.635	6.979
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>13.838</b>	<b>25.220</b>	<b>27.413</b>	<b>25.951</b>	<b>24.800</b>	<b>56.335</b>	<b>78.165</b>
<b>Margem EBITDA ajustada (%)</b>	<b>7,40%</b>	<b>10,64%</b>	<b>13,24%</b>	<b>8,51%</b>	<b>8,09%</b>	<b>10,52%</b>	<b>9,55%</b>

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

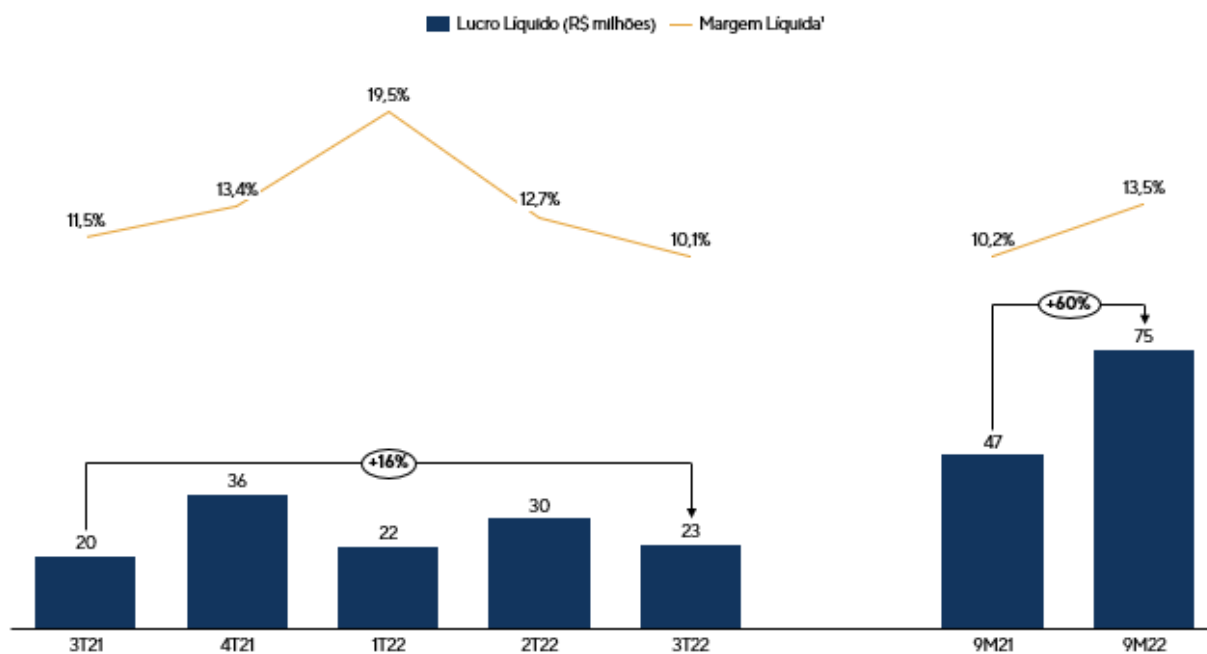
A Companhia entende que o EBITDA Ajustado oferece uma melhor percepção dos resultados operacionais.

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

Em 2022 o lucro líquido foi de R\$ 75 milhões, em relação aos 9M21 representou um crescimento de 60%. No terceiro trimestre de 2022 o lucro líquido foi de R\$ 22,9 milhões, com margem líquida de 10,1% e representou um crescimento de 16% em relação ao mesmo período de 2021.



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

### ESTRUTURA FINANCEIRA

Em 30 de setembro de 2022, o saldo de disponibilidades (caixa, equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários e caixa restrito) era de R\$ 337,6 milhões.

Os empréstimos e financiamentos à produção totalizaram R\$ 136,8 milhões, que são integralmente garantidas pelos recebíveis ou estoque dos projetos.

A tabela a seguir mostra a estrutura de capital. Encerramos o 3T22 com um **Caixa Líquido** de R\$ 200,8 milhões, representando 15,5% do Patrimônio Líquido:

	Set/22	(R\$ milhões)
Produção SFH	-134,4	98,2%
Produção CRI	-2,4	1,8%
<b>Dívida Bruta</b>	<b>-136,8</b>	<b>100%</b>
Caixa	337,6	
<b>Caixa Líquido</b>	<b>200,8</b>	
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>1.298,3</b>	
<b>Caixa Líquido / PL</b>	<b>15,5%</b>	

## Comentário do Desempenho

### GERAÇÃO DE CAIXA (CASH BURN)

A queima operacional de caixa do 3º trimestre de 2022 foi de R\$ 91 milhões.

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

	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22
Dívida Líquida Inicial	-568,2	-510,0	-388,3	-350,4	-299,1
Dívida Líquida Final	-510,0	-388,3	-350,4	-299,1	-200,8
Varição da dívida líquida	58,2	121,8	37,9	51,3	98,3
Dividendos e aportes	-	-56	-	-24,4	-7
Recompra de ações	-5,1	-	-	-	-
Cash burn	53,1	65,8	37,9	26,9	91,3

### CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

Encerramos o 3º trimestre de 2022 com R\$ 172,6 milhões de recebíveis de unidades concluídas. Estes valores, possuem a seguinte composição:

Natureza	(R\$ milhões)
Clientes com alienação fiduciária	132,4
Clientes em repasse (adimplentes e inadimplentes)	53,5
Provisão para distratos	-13,3
<b>Total</b>	<b>172,6</b>

O volume de contas a receber apropriado (R\$ 766,3 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\$ 1,4 bilhão (contas a receber apropriado mais o contas a receber a apropriar no balanço), R\$1,3 bilhão estão a vencer e possuem o seguinte cronograma de recebimento:

Ano	(R\$ milhões)
2022	175,0
2023	460,5
2024	369,9
2025 em diante	337,8
<b>Total</b>	<b>1.343,2</b>

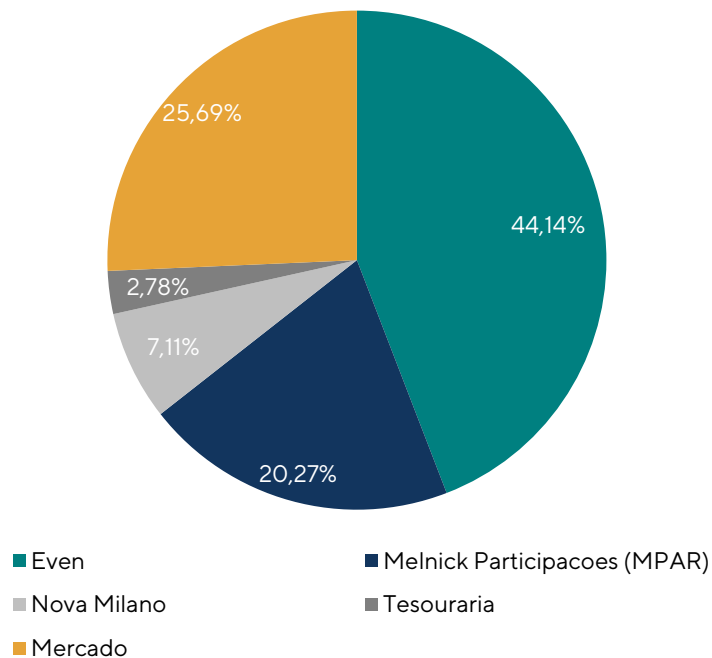
O saldo de contas a receber é atualizado pela variação do INCC até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação do índice de preços (IPCA), acrescido de juros de 12% ao ano, apropriados de forma pro rata temporis.

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

## Comentário do Desempenho

### COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA

Composição Acionária  
(em 31/10/2022, conforme formulário CVM 358 + Informação dos acionistas com mais de 5% - fonte: B3)



(Ações totais: 207.969.341)

## Comentário do Desempenho

### ANEXOS

#### ANEXO 1 – Demonstração de Resultado

(Consolidado -em milhares de reais)

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22
<b>Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços</b>	<b>186.616</b>	<b>236.638</b>	<b>206.995</b>	<b>304.927</b>	<b>306.411</b>
<b>Custo incorrido das vendas realizadas</b>	<b>-137.678</b>	<b>-182.860</b>	<b>-146.766</b>	<b>-241.082</b>	<b>-235.050</b>
<b>Lucro Bruto</b>	<b>48.938</b>	<b>53.778</b>	<b>60.229</b>	<b>63.845</b>	<b>71.361</b>
<i>Margem Bruta</i>	26,22%	22,73%	29,10%	20,94%	23,29%
<i>Margem Bruta (ex-financiamento)</i>	26,58%	23,84%	29,44%	22,32%	23,96%
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>-36.426</b>	<b>-33.654</b>	<b>-34.487</b>	<b>-43.031</b>	<b>-49.588</b>
Comerciais	-16.884	-19.138	-16.084	-19.883	-26.855
Gerais e Administrativas	-12.342	-13.985	-11.198	-16.260	-13.101
Outras despesas operacionais, líquidas	-7.200	-531	-7205	-6.888	-9.632
<b>Lucro operacional antes do resultado financeiro</b>	<b>12.512</b>	<b>20.124</b>	<b>25.742</b>	<b>20.814</b>	<b>21.773</b>
<b>Resultado das participações societárias</b>					
Equivalência patrimonial				-23	63
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>12.406</b>	<b>15.582</b>	<b>17.944</b>	<b>24.334</b>	<b>15.683</b>
Despesas Financeiras	-672	-2.483	-685	-400	-935
Receitas Financeiras	13.078	18.065	18.629	24.734	16.618
<b>Lucro antes do IRPJ e CSLL</b>	<b>24.918</b>	<b>35.706</b>	<b>43.686</b>	<b>45.125</b>	<b>37.519</b>
<b>IRPJ e CSLL</b>	<b>-3.543</b>	<b>-3.984</b>	<b>-3.250</b>	<b>-6.262</b>	<b>-6.446</b>
Corrente	-3.595	-4.329	-2.883	-5.441	-5.670
Diferido	52	345	-367	-821	-776
<b>Lucro Líquido antes da participação dos minoritários</b>	<b>21.375</b>	<b>31.722</b>	<b>40.436</b>	<b>38.863</b>	<b>31.073</b>
Participação de minoritários	-1.650	4.554	-18.253	-9.134	-8.218
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>	<b>19.725</b>	<b>36.276</b>	<b>22.183</b>	<b>29.729</b>	<b>22.855</b>
<i>Margem Líquida</i>	<b>10,57%</b>	<b>15,33%</b>	<b>10,72%</b>	<b>9,74%</b>	<b>7,46%</b>
<i>Margem Líquida (sem minoritários)</i>	<b>11,45%</b>	<b>13,41%</b>	<b>19,53%</b>	<b>12,74%</b>	<b>10,14%</b>

## Comentário do Desempenho

### ANEXO 2 – Balanço Patrimonial

(Consolidado – em milhares de reais)

ATIVOS	30/09/2021	31/12/2021	31/03/2022	30/06/2022	30/09/2022
Caixa e equivalentes de caixa	36.139	16.140	8.916	8.524	8.882
Títulos e valores mobiliários	508.882	384.553	370.424	379.101	328.744
Caixa restrito	-	-	-	-	0
Contas a receber	367.361	451.505	461.333	417.642	251.233
Imóveis a comercializar	790.224	806.653	846.257	815.181	965.827
Demais contas a receber	37.046	30.758	33.484	29.443	33.545
<b>Ativo Circulante</b>	<b>1.739.652</b>	<b>1.689.609</b>	<b>1.720.414</b>	<b>1.649.891</b>	<b>1.712.172</b>
Contas a receber	162.251	173.813	179.781	330.170	515.108
Imóveis a comercializar	48.996	60.076	65.056	42.875	50.579
Adiantamentos para futuros investimentos	1.848	2.153	5.691	4.694	3.195
Partes relacionadas	217	197	212	9.116	11.717
Demais contas a receber	2.695	7.049	4.417	3.837	3.842
Investimentos	4.584	4.584	4.584	6.614	12.181
Direito de uso	3.266	3.266	4.946	4.473	4.118
Imobilizado	6.273	10.505	9.070	9.035	8.864
Intangível	168	158	139	124	289
<b>Ativo Não Circulante</b>	<b>230.298</b>	<b>261.801</b>	<b>273.896</b>	<b>410.938</b>	<b>485.952</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>1.969.950</b>	<b>1.951.410</b>	<b>1.994.310</b>	<b>2.060.829</b>	<b>2.198.124</b>
PASSIVOS	30/09/2021	31/12/2021	31/03/2022	30/06/2022	30/09/2022
Fornecedores	23.481	41.916	46.807	54.699	39.653
Contas a pagar por aquisição de imóveis	51.821	50.691	44.471	69.233	37.071
Empréstimos e financiamentos	24.785	6.824	4.114	2.857	21.736
Impostos e contribuições correntes	10.516	10.732	5.263	5.490	5.564
Impostos e contribuições diferidos	7.026	3.650	7.036	13.238	14.331
Adiantamentos de clientes	382.920	414.881	379.296	363.550	464.589
Dividendos propostos	-	-	-	-	-
Provisões	67.187	65.786	86.860	77.443	80.087
Partes relacionadas	35.102	35.984	40.148	31.426	1.619
Demais contas a pagar	44.631	30.565	29.978	37.565	21.431
<b>Passivos Circulante</b>	<b>647.469</b>	<b>661.029</b>	<b>643.973</b>	<b>655.501</b>	<b>686.081</b>
Contas a pagar por aquisição de imóveis	41.552	41.028	39.518	26.193	56.293
Provisões	26.822	25.387	25.828	26.205	29.324
Empréstimos e financiamentos	10.219	5.610	24.834	85.651	115.082
Impostos e contribuições diferidos	16.055	19.334	20.214	12.220	12.996
<b>Passivo Exigível a Longo Prazo</b>	<b>94.648</b>	<b>91.359</b>	<b>110.394</b>	<b>150.269</b>	<b>213.695</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	-31.692	-31.692
Custo para emissão de ações	-	-	-	-	-
Ajuste de avaliação patrimonial	-	-	-	-	-
Reserva legal	-	-	-	-	-
Reserva Estatutária	-	-	-	-	-
Reserva de lucros	100.410	77.663	99.846	105.015	121.208
Participação dos não controladores	50.086	44.022	62.760	72.707	99.803
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>1.227.833</b>	<b>1.199.022</b>	<b>1.239.943</b>	<b>1.255.059</b>	<b>1.298.348</b>
<b>Passivo e Patrimônio Total</b>	<b>1.969.950</b>	<b>1.951.410</b>	<b>1.994.310</b>	<b>2.060.829</b>	<b>2.198.124</b>

## Comentário do Desempenho

### ANEXO 3 – Demonstração de Fluxo de Caixa

(Consolidado -em milhares de reais)

FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>24.970</b>	<b>36.246</b>	<b>43.686</b>	<b>45.126</b>	<b>37.518</b>
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social					
Equivalência patrimonial				23	-63
Depreciação e amortização	1.434	1.580	970	940	906
Provisão para contingências, líquida	-43	-1.167	2.248	120	3.868
Provisão para garantias, líquida	2.367	670	2.672	19	1.472
Provisão para distratos, líquida	-2.560	-3.788	130	8.319	-2.091
Provisão para participação nos resultados	1.959	1.449	2.514	-3.547	2.514
Juros provisionados				2.914	-2.914
Despesa de juros e variações monetárias	1.158	1.262	701	-701	-
Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:					
Contas a receber	-100.756	-95.706	-14.463	-108.031	-18.529
Imóveis a comercializar	-108.710	-27.509	-44.584	53.257	-158.350
Demais contas a receber	-4.749	1.934	-96	4.623	-4.107
Fornecedores	4.735	18.435	4.891	7.892	-15.046
Contas a pagar por aquisição de imóveis	13.430	-1.654	-7.730	11.437	-2.062
Adiantamentos de clientes	83.841	31.961	-26.889	-24.442	101.039
Demais passivos	12.732	5.874	1.588	2.449	-13.854
<b>Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações</b>	<b>-70.192</b>	<b>-30.413</b>	<b>-34.362</b>	<b>398</b>	<b>-62.720</b>
Juros pagos	-758	-645	-666	-1.097	-1.254
Imposto de renda e contribuição social pagos	-3.595	-4.525	-3.249	-6.264	6.445
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais</b>	<b>-74.545</b>	<b>-35.583</b>	<b>-38.277</b>	<b>-6.962</b>	<b>-70.420</b>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO					
Títulos e valores mobiliários	74.849	124.329	14.129	-8.677	50.357
Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	-5.550	-5.802	-1.196	-417	-545
Aumento dos investimentos	-	-	-	-2.053	-5.504
Aumento (redução) de adiantamento para futuro aumento de capital em sociedades investidas	-	-	-	-2.541	1.499
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento</b>	<b>69.729</b>	<b>118.222</b>	<b>9.395</b>	<b>-10.150</b>	<b>45.807</b>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO					
Captação de empréstimos e financiamentos	100	1.200	21.625	60.752	45.595
Amortização de empréstimos e financiamentos	-32.583	-24.387	-4.600	-2.853	-97
Caixa restrito	42	-	-	-	-
Partes relacionadas	21.061	-12.428	4.634	-18.111	-13.477
Dividendos pagos	5.749	-67.023	-	-24.365	-7.000
Aquisições de ações em tesouraria	-5.144	-	-	-	-
Movimentos de acionistas não controladores				1.298	18.879
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento</b>	<b>-10.775</b>	<b>102.638</b>	<b>21.658</b>	<b>16.721</b>	<b>24.970</b>
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>15.377</b>	<b>-19.999</b>	<b>-7.224</b>	<b>-392</b>	<b>358</b>

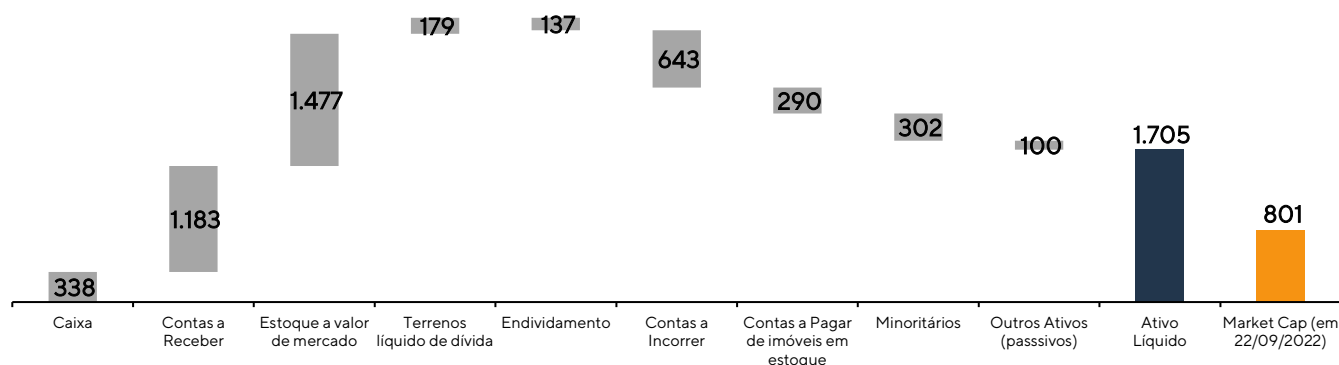


## Comentário do Desempenho

### ANEXO 4 – NAV

(Consolidado - em milhares de reais)

Ativo Líquido	30/09/2022
Disponibilidade e aplicações financeiras	337.626
Empréstimos, Financiamentos e debêntures a pagar	(136.818)
<b>Endividamento líquido</b>	<b>200.808</b>
Contas a receber de clientes on-balance	766.341
Contas a receber de clientes off-balance	930.137
Adiantamento de clientes	(464.589)
Impostos sobre contas a receber de clientes	(49.276)
Obrigações de construção de imóveis vendidos	(643.000)
<b>Contas a receber de clientes líquido</b>	<b>539.613</b>
Unidades em estoque a valor de mercado	1.385.909
Estoque de provisão de distratos a valor de mercado	152.388
Impostos sobre comercialização de unidades em estoque	(61.532)
Custo orçado a incorrer de imóveis em estoque	(338.645)
Ajuste de custo à incorrer de fases contabilmente consideradas lançadas	48.918
<b>Estoque líquido</b>	<b>1.187.037</b>
Estoque de terrenos on-balance	272.520
Dívida de terrenos on-balance	(58.045)
Dívida de terrenos já lançados	(35.319)
<b>Terrenos</b>	<b>179.155</b>
Participação de minoritários on-balance	(99.803)
Participação de minoritários off-balance	(202.311)
<b>Participação de minoritários</b>	<b>(302.114)</b>
Projetos consolidados por equivalência patrimonial on-balance	12.181
Projetos consolidados por equivalência patrimonial off-balance	-
<b>Projetos consolidados por equivalência patrimonial</b>	<b>12.181</b>
Outros ativos	65.570
Outros passivos	(178.678)
<b>Outros ativos (passivos)</b>	<b>(112.108)</b>
<b>Ativo líquido</b>	<b>1.704.573</b>



## Comentário do Desempenho

### ANEXO 5 – Land Bank

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

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	Urbanizadora	nov-2016	159.986	83.743	398	33.677	11.231
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	Incorporadora	jan-2017	11.123	35.811	756	318.939	318.939
Terreno - XI	Urbanizadora	jan-2017	422.603	169.905	876	127.691	42.474
Terreno - XII	Incorporadora	jun-2017	11.721	33.389	518	276.404	262.904
Terreno - XIII	Incorporadora	out-2017	4.000	7.593	56	93.863	75.090
Terreno - XIV	Incorporadora	jan-2018	17.168	34.498	416	260.548	260.548
Terreno - XIX	Incorporadora	nov-2018	7.947	12.726	326	174.050	138.335
Terreno - XV	Incorporadora	jan-2018	17.168	33.895	260	278.856	278.856
Terreno - XVI	Urbanizadora	fev-2018	1.007.596	340.909	1.251	102.503	48.448
Terreno - XVII	Urbanizadora	fev-2018	1.166.354	289.434	1.446	253.660	115.987
Terreno - XVIII	Urbanizadora	jul-2018	172.661	86.729	462	47.082	14.124
Terreno - XX	Incorporadora	nov-2018	4.671	6.431	109	73.012	56.220
Terreno - XXI	Incorporadora	nov-2020	10.555	18.976	162	265.343	209.206
Terreno - XXII	Incorporadora	fev-2021	1.561	2.944	42	53.030	26.515
Terreno - XXIII	Incorporadora	mai-2021	4.052	6.376	100	50.941	33.112
Terreno - XXIV	Incorporadora	mai-2021	3.197	9.140	48	106.294	106.294
Terreno - XXIX	Incorporadora	abr-2022	2.835	7.880	14	166.433	107.850
Terreno - XXV	Incorporadora	jul-2021	2.788	6.864	42	120.045	89.081
Terreno - XXVI	Incorporadora	set-2021	3.880	10.453	20	209.056	209.056
Terreno - XXVII	Incorporadora	out-2021	25.225	22.743	339	150.909	131.291
Terreno - XXVIII	Incorporadora	nov-2021	10.236	24.829	56	231.153	231.153
Terreno - XXX	Incorporadora	jun-2022	28.869	17.561	124	220.916	220.916
Terreno - XXXI	Incorporadora	jun-2022	9.316	23.090	495	280.420	264.997
Terreno - XXXII	Urbanizadora	jun-2022	102.417	55.663	172	100.340	27.995
Terreno - XXXIII	Urbanizadora	jun-2022	85.462	43.420	128	88.012	24.555

## 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 30/09/2022 em comparação a 20/06/2022, 31/03/2022, e a 31/12/2021:

Projeto	Lançamento	%Melnick	% Vendido				% PoC			
			30/09/22	30/06/22	31/03/22	31/12/21	30/09/2022	30/06/22	31/03/22	31/12/21
Hom	4T10	100%	99%	99%	98%	98%	100%	100%	100%	100%
Grand Park Eucaliptos	3T11	100%	100%	100%	100%	99%	100%	100%	100%	100%
Cobal-Rubi	4T11	100%	100%	99%	98%	98%	100%	100%	100%	100%
Design Office Center	3T12	100%	98%	98%	99%	99%	100%	100%	100%	100%
Hom lindaia	4T12	100%	91%	91%	90%	95%	100%	100%	100%	100%
Nine	4T12	100%	99%	99%	99%	99%	100%	100%	100%	100%
Icon-RS	1T13	100%	90%	90%	91%	90%	100%	100%	100%	100%
IconRS-2ªFase	2T13	100%	99%	100%	98%	99%	100%	100%	100%	100%
WindowRS	4T13	100%	99%	99%	99%	99%	100%	100%	100%	100%
Anita Garibaldi	4T13	100%	94%	93%	94%	93%	100%	100%	100%	100%
IconRS-3ªFase	2T14	100%	99%	98%	98%	97%	100%	100%	100%	100%
Viva Vida Boulevard	4T14	100%	93%	93%	91%	91%	100%	100%	100%	100%
Hom Nilo	3T15	100%	85%	86%	85%	84%	100%	100%	100%	100%
Max Plaza	4T15	100%	83%	83%	80%	81%	100%	100%	100%	100%
CentralPark-1ªfase	1T16	60%	73%	72%	75%	78%	93%	94%	94%	94%
Supreme Central Parque	1T16	100%	99%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
CentralPark-2ªfase	2T16	60%	74%	73%	78%	87%	93%	94%	94%	94%
DOC Santana	2T16	100%	65%	65%	64%	64%	100%	100%	100%	100%
MaxPlaza-2ªfase	2T16	100%	59%	59%	60%	61%	100%	100%	100%	100%
Supreme Higienopolis	3T16	100%	100%	100%	100%	99%	100%	100%	100%	100%
Reserva Bela Vista	4T16	60%	92%	86%	86%	89%	100%	100%	100%	100%
Reserva do Lago	4T16	60%	42%	48%	49%	51%	100%	100%	100%	100%
Vida Viva Horizonte - 2ªfase	4T16	100%	93%	91%	90%	89%	100%	100%	100%	100%
Grand Park Lindóia - Fase1	4T16	100%	81%	80%	80%	81%	94%	92%	92%	91%
Linked Teresópolis	3T17	100%	64%	65%	58%	62%	100%	100%	100%	100%
Domingos de Almeida	3T17	60%	84%	82%	77%	76%	100%	100%	100%	100%
Grand Park Lindóia - Fase2	4T17	100%	75%	75%	72%	76%	94%	92%	92%	91%
GO 1092	4T17	100%	100%	100%	95%	94%	100%	100%	100%	100%
Península (Brilhante)	4T18	100%	99%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Vida Viva Linked	1T18	100%	81%	79%	69%	70%	100%	100%	100%	100%
Pontal	3T18	100%	90%	90%	94%	95%	90%	82%	79%	75%
Praça do Sol	4T18	48%	68%	68%	68%	68%	98%	98%	95%	86%
Vivio Lindóia	4T18	100%	92%	88%	74%	76%	100%	100%	100%	93%
Artur505	4T18	100%	100%	99%	100%	100%	99%	98%	90%	90%
Teena	1T19	100%	85%	88%	88%	88%	81%	75%	71%	66%
Pontal-2ªfase	1T19	100%	94%	97%	89%	91%	90%	82%	79%	75%
CentralPark-3ªfase	3T19	60%	1%	1%	2%	2%	93%	94%	94%	94%
High Garden	3T19	100%	96%	89%	84%	84%	96%	92%	86%	80%
Central Park Passo Fundo	4T19	35%	100%	100%	100%	100%	93%	93%	93%	91%
OPEN Canoas Centro - Fase1	4T19	100%	100%	100%	100%	99%	82%	77%	74%	69%
Radisson Moinhos 1903	4T19	100%	87%	85%	86%	87%	93%	85%	78%	71%
Casa Vista	4T19	100%	57%	57%	51%	51%	82%	77%	70%	62%
Sunset	1T20	50%	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%	92%
GO24	1T20	100%	92%	91%	93%	94%	91%	88%	81%	74%
CarlosGomesSquare-Fase1	2T20	100%	80%	80%	80%	80%	68%	65%	60%	55%
OPENCanoasCentro-Fase2	4T19	100%	100%	98%	80%	72%	82%	77%	74%	69%
CarlosGomesSquare-Fase2	3T20	100%	84%	84%	81%	83%	68%	65%	60%	55%
Supreme Altos do Central Parque	4T20	100%	83%	80%	67%	64%	79%	72%	64%	57%
GranParkLindóia-F3	1T21	100%	72%	60%	53%	53%	94%	92%	92%	91%
Go Rio Branco	1T21	100%	81%	81%	82%	83%	66%	59%	52%	43%
Casaviva	1T21	50%	100%	100%	100%	100%	88%	77%	65%	58%
Botanique Residence	1T21	100%	91%	90%	59%	60%	61%	54%	47%	43%
Seen Boa Vista	2T21	100%	61%	61%	47%	47%	55%	49%	45%	42%
Hillside	3T21	100%	71%	69%	36%	36%	48%	42%	36%	32%
Arte Country Club	3T21	82%	82%	79%	73%	68%	51%	46%	41%	38%
GO Cidade Baixa	4T21	100%	67%	60%	47%	38%	40%	35%	34%	34%
GO Carlos Gomes	4T21	100%	54%	48%	43%	43%	47%	44%	40%	38%
Nilo Square - Residencial	1T22	50%	36%	30%	13%		26%	26%	22%	
Zen Concept Resort	1T22	35%	99%	99%	99%		54%	52%	52%	
Open Protásio	1T22	100%	51%	37%	15%		27%	24%	4%	
Nilo Square F2	2T22	50%	60%	49%			26%	26%		
Open Canoas Centro - F3	2T22	100%	38%	16%			82%	77%		
SeenMeninoDeus	3T22	100%	45%				45%			
Ther Garden - Residencial1	3T22	25%	81%				64%			

## Comentário do Desempenho

### AVISO LEGAL

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

### RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES

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

## **Notas Explicativas**

# **Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e suas Controladas**

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

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

## RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

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

### **Introdução**

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

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

### **Alcance da revisão**

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

### **Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas**

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas incluídas nas informações trimestrais anteriormente referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) e com a norma internacional IAS 34, aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - 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 345 mil profissionais da Deloitte impactam positivamente seus clientes em [www.deloitte.com](http://www.deloitte.com).

© 2022. Para mais informações, contate a Deloitte Global.

## Ênfase

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

## Outros assuntos

### *Demonstrações do valor adicionado*

As informações financeiras intermediárias anteriormente referidas incluem as demonstrações do valor adicionado - DVA, individual e consolidada, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da norma internacional IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações financeiras intermediárias, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias e os registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na norma brasileira NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa norma e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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

Os valores correspondentes relativos aos balanços patrimoniais, individual e consolidado, em 31 de dezembro de 2021 foram anteriormente auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 22 de março de 2022, sem modificação, e as demonstrações individuais e consolidadas do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2021 e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data foram anteriormente revisadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 10 de novembro de 2021, sem modificação. Os valores correspondentes relativos às demonstrações do valor adicionado, individual e consolidada, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021 foram submetidos aos mesmos procedimentos de revisão por aqueles auditores independentes, e, com base em sua revisão, os referidos auditores emitiram relatório reportando que não tiveram conhecimento de nenhum fato que os levasse a acreditar que essas demonstrações não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de forma consistente com as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 8 de novembro de 2022



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

2022SP017947



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

**Notas Explicativas**MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E SUAS CONTROLADAS

## BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 30 DE SETEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

(Em milhares de reais - R\$)

ATIVOS	Nota	Controladora		Consolidado	
		30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
<b>CIRCULANTES</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	4	964	61	8.882	16.140
Títulos e valores mobiliários	5	141.187	188.530	328.744	384.553
Contas a receber	6	159	-	251.233	451.505
Imóveis a comercializar	7	52.439	49.714	965.827	806.653
Demais contas a receber		5.679	3.346	33.545	30.758
		<u>200.428</u>	<u>241.651</u>	<u>1.588.231</u>	<u>1.689.609</u>
<b>NÃO CIRCULANTES</b>					
Realizável a longo prazo					
Contas a receber	6	-	-	515.108	173.813
Imóveis a comercializar	7	-	-	50.579	60.076
Adiantamentos para futuros investimentos	20.a	74.819	198.355	3.195	2.153
Partes relacionadas	20.a	112.086	26.797	11.717	197
Demais contas a receber		363	349	3.842	7.049
Investimentos	8.a	869.930	730.504	12.181	4.584
Direito de uso		1.896	2.739	4.118	5.527
Imobilizado		7.515	6.854	8.864	8.244
Intangível		276	142	289	158
		<u>1.066.885</u>	<u>965.740</u>	<u>609.893</u>	<u>261.801</u>
<b>TOTAL DOS ATIVOS</b>		<u><u>1.267.313</u></u>	<u><u>1.207.391</u></u>	<u><u>2.198.124</u></u>	<u><u>1.951.410</u></u>

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



**Notas Explicativas****MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E SUAS CONTROLADAS****BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 30 DE SETEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021**

(Em milhares de reais - R\$)

PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota	Controladora		Consolidado	
		30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
<b>CIRCULANTES</b>					
Fornecedores		3.284	1.934	39.653	41.916
Contas a pagar por aquisição de imóveis	9	6	-	39.244	50.691
Empréstimos e financiamentos	10	-	-	21.736	6.824
Impostos e contribuições a recolher		219	3.417	5.564	10.732
Impostos e contribuições diferidos		-	-	14.331	8.302
Adiantamentos de clientes	11	39	500	464.589	414.881
Provisão para perdas em sociedades controladas	8.a	22.200	15.230	-	-
Provisões	12	14.486	11.881	80.087	65.786
Partes relacionadas	20.a	1.334	2.104	1.619	35.984
Demais contas a pagar		5.554	445	21.431	30.565
		<u>47.122</u>	<u>35.511</u>	<u>688.254</u>	<u>665.681</u>
<b>NÃO CIRCULANTES</b>					
Contas a pagar por aquisição de imóveis	9	-	-	54.120	41.028
Provisões	12	21.646	16.880	29.324	25.387
Empréstimos e financiamentos	10	-	-	115.082	5.610
Imposto de renda e contribuição social diferidos	13	-	-	12.996	11.032
Demais contas a pagar		-	-	-	3.650
		<u>21.646</u>	<u>16.880</u>	<u>211.522</u>	<u>86.707</u>
Total do passivo		<u>68.768</u>	<u>52.391</u>	<u>899.776</u>	<u>752.388</u>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>					
Capital social	14.a	1.109.029	1.109.029	1.109.029	1.109.029
Ações restritas e em tesouraria	14.b	(31.692)	(31.692)	(31.692)	(31.692)
Reservas de lucros	14.c	121.208	77.663	121.208	77.663
		<u>1.198.545</u>	<u>1.155.000</u>	<u>1.198.545</u>	<u>1.155.000</u>
Participação dos não controladores		-	-	99.803	44.022
Total do patrimônio líquido		<u>1.198.545</u>	<u>1.155.000</u>	<u>1.298.348</u>	<u>1.199.022</u>
<b>TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<u>1.267.313</u>	<u>1.207.391</u>	<u>2.198.124</u>	<u>1.951.410</u>

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

**Notas Explicativas****MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E SUAS CONTROLADAS****DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2022 E 30 DE SETEMBRO DE 2021**

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

	Nota	Controladora				Consolidado			
		01/07/22 a	01/01/22 a	01/07/21 a	01/01/21 a	01/07/22 a	01/01/22 a	01/07/21 a	01/01/21 a
		30/09/22	30/09/22	30/09/21	30/09/21	30/09/22	30/09/22	30/09/21	30/09/21
<b>OPERAÇÕES</b>									
Receita	15	2.284	6.447	1.365	4.534	306.411	818.333	186.616	535.181
Custo incorrido das vendas realizadas	16.a	(6.178)	(14.905)	(4.325)	(8.942)	(235.050)	(622.899)	(137.678)	(403.935)
<b>LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO</b>		<b>(3.894)</b>	<b>(8.458)</b>	<b>(2.960)</b>	<b>(4.408)</b>	<b>71.361</b>	<b>195.434</b>	<b>48.938</b>	<b>131.246</b>
<b>DESPESAS OPERACIONAIS</b>									
Comerciais	16.b	-	(15)	(18)	(16)	(26.855)	(62.822)	(16.884)	(38.855)
Gerais e administrativas	16.b	(8.475)	(27.836)	(9.051)	(24.169)	(10.238)	(32.214)	(10.335)	(27.090)
Remuneração da Administração	20.c	(2.863)	(8.346)	(2.007)	(6.746)	(2.863)	(8.346)	(2.007)	(6.746)
Provisões	12.e	(3.351)	(4.793)	179	(2.381)	(10.386)	(20.274)	(4.652)	(14.766)
Outras despesas operacionais, líquidas	18	(2.040)	(5.208)	(1.589)	(8.614)	754	(3.449)	(2.548)	(2.985)
		(16.729)	(46.198)	(12.486)	(41.926)	(49.588)	(127.105)	(36.426)	(90.442)
<b>LUCRO (PREJUÍZO) OPERACIONAL</b>		<b>(20.623)</b>	<b>(54.656)</b>	<b>(15.446)</b>	<b>(46.334)</b>	<b>21.773</b>	<b>68.329</b>	<b>12.512</b>	<b>40.804</b>
<b>RESULTADO DAS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS</b>									
Equivalência patrimonial	8	36.359	108.787	31.635	85.554	63	40	-	-
		36.359	108.787	31.635	85.554	63	40	-	-
<b>RESULTADO FINANCEIRO</b>									
Despesas financeiras	17	(15)	(52)	(9)	(30)	(935)	(2.019)	(672)	(2.380)
Receitas financeiras	17	7.134	20.690	3.545	7.470	16.618	59.980	13.078	25.809
		7.119	20.638	3.536	7.440	15.683	57.961	12.406	23.429
<b>Lucro antes do imposto de renda e contribuição social</b>		<b>22.855</b>	<b>74.769</b>	<b>19.725</b>	<b>46.660</b>	<b>37.519</b>	<b>126.330</b>	<b>24.918</b>	<b>64.233</b>

**Notas Explicativas**

	Nota	Controladora				Consolidado			
		01/07/22 a 30/09/22	01/01/22 a 30/09/22	01/07/21 a 30/09/21	01/01/21 a 30/09/21	01/07/22 a 30/09/22	01/01/22 a 30/09/22	01/07/21 a 30/09/21	01/01/21 a 30/09/21
<b>IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL</b>									
Imposto de renda e contribuição social - correntes	19	-	-	-	-	(5.670)	(13.994)	(3.595)	(9.239)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	19	-	-	-	-	(776)	(1.964)	52	(356)
<b>LUCRO LÍQUIDO DAS OPERAÇÕES</b>		<u>22.855</u>	<u>74.769</u>	<u>19.725</u>	<u>46.660</u>	<u>31.073</u>	<u>110.372</u>	<u>21.375</u>	<u>54.638</u>
<b>LUCRO DOS PERÍODOS</b>		<u>22.855</u>	<u>74.769</u>	<u>19.725</u>	<u>46.660</u>	<u>31.073</u>	<u>110.372</u>	<u>21.375</u>	<u>54.638</u>
<b>LUCRO DOS PERÍODOS ATRIBUÍVEL A</b>									
Acionistas						22.855	74.769	19.725	46.660
Participação dos não controladores						<u>8.218</u>	<u>35.603</u>	<u>1.650</u>	<u>7.978</u>
						<u>31.073</u>	<u>110.372</u>	<u>21.375</u>	<u>54.638</u>
Lucro básico por ação	14.f	0,113	0,370	0,289	0,228	0,113	0,370	0,289	0,228
Lucro diluído por ação	14.f	0,113	0,370	0,289	0,228	0,113	0,370	0,289	0,228

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

**Notas Explicativas**MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E SUAS CONTROLADAS

## DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE

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

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

	Controladora				Consolidado			
	01/07/22 a 30/09/22	01/01/22 a 30/09/22	01/07/21 a 30/09/21	01/01/21 a 30/09/21	01/07/22 a 30/09/22	01/01/22 a 30/09/22	01/07/21 a 30/09/21	01/01/21 a 30/09/21
LUCRO LÍQUIDO DOS PERÍODOS	22.855	74.769	19.725	46.660	31.073	110.372	21.375	54.638
OUTROS RESULTADOS ABRANGENTES	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>RESULTADO ABRANGENTE DOS PERÍODOS</b>	<b>22.855</b>	<b>74.769</b>	<b>19.725</b>	<b>46.660</b>	<b>31.073</b>	<b>110.372</b>	<b>21.375</b>	<b>54.638</b>
<b>RESULTADO ABRANGENTE DOS PERÍODOS ATRIBUÍVEL A</b>								
Acionistas					22.855	74.769	19.725	46.660
Participação dos não controladores					8.218	35.603	1.650	7.978
					<u>31.073</u>	<u>110.372</u>	<u>21.375</u>	<u>54.638</u>

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

## Notas Explicativas

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E SUAS CONTROLADAS
**DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO  
PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2022 E DEZEMBRO DE 2021  
(Em milhares de reais - R\$)**

	Nota	Capital Social	Ações restritas e em tesouraria		Custos de transação	Plano de opção de ações	Ajuste de Avaliação Patrimonial	Legal	Retenção de lucros	Reservas de lucros			Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido
			Ações restritas concedidas	Ações em tesouraria						Lucros Acumulados	Dividendos Adicionais Propostos	Total		
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020		1.154.604	-	-	(41.669)	-	(3.906)	23.460	30.290	-	-	1.162.779	35.895	1.198.674
Ações em tesouraria:														
Aquisições de ações em tesouraria	14.b	-	-	(31.692)	-	-	-	-	-	-	-	(31.692)	-	(31.692)
Capital Social:														
Redução de capital (Nota 13 (a))	14.a	(45.575)	-	-	41.669	-	3.906	-	-	-	-	-	-	-
Operações com não controladores:														
Aumento de capital		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.129	8.129
Destinação de Lucros:														
Lucro líquido do período		-	-	-	-	-	-	-	-	82.936	-	82.936	3.423	86.359
Apropriação de parcela de lucros (Nota 13(e))		-	-	-	-	-	-	-	1.402	(1.402)	-	-	-	-
Absorção da reserva legal	14.c	-	-	-	-	-	4.147	-	-	(4.147)	-	-	-	-
Antecipação de dividendos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos pagos		-	-	-	-	-	-	-	-	(56.000)	-	(56.000)	(3.425)	(59.425)
Dividendos Adicionais propostos		-	-	-	-	-	-	-	-	(18.364)	18.364	-	-	-
Transações entre sócios (Nota 8 (a))		-	-	-	-	-	-	-	-	(3.023)	-	(3.023)	-	(3.023)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021		<u>1.109.029</u>	<u>-</u>	<u>(31.692)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>27.607</u>	<u>31.692</u>	<u>-</u>	<u>18.364</u>	<u>1.155.000</u>	<u>44.022</u>	<u>1.199.022</u>
Operações com não controladores:														
Transações entre sócios		-	-	-	-	-	-	-	-	141	-	141	-	141
Aumento de capital		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20.177	20.177
Destinação de Lucros:														
Lucro líquido do período		-	-	-	-	-	-	-	-	74.769	-	74.769	35.603	110.373
Dividendos Intercalares	14.e	-	-	-	-	-	-	-	-	(13.001)	-	(13.001)	-	(13.001)
Dividendos pagos	14.e	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(18.364)	(18.364)	-	(18.364)
SALDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2022		<u>1.109.029</u>	<u>-</u>	<u>(31.692)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>27.607</u>	<u>31.692</u>	<u>61.909</u>	<u>-</u>	<u>1.198.545</u>	<u>99.802</u>	<u>1.298.348</u>

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

**Notas Explicativas****MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E SUAS CONTROLADAS****DEMONSTRAÇÕES DO FLUXOS DE CAIXA**

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

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

	Controladora		Consolidado	
	01/01/22 a 30/09/22	01/01/21 a 30/09/21	01/01/22 a 30/09/22	01/01/21 a 30/09/21
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>				
Lucros antes do imposto de renda e da contribuição social	74.769	46.660	126.330	63.877
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:				
Equivalência patrimonial	(108.787)	(81.431)	(40)	-
Depreciações e amortizações	2.025	2.261	2.816	3.130
Provisão para contingências, líquida	4.766	2.344	6.236	2.647
Provisão para garantias, líquida	-	-	4.163	3.849
Provisão para distratos, líquida	-	-	6.358	7.533
Provisão para participação nos resultados	2.605	1.120	1.481	1.211
Juros provisionados	-	-	6.979	5.993
Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:				
Contas a receber	(159)	-	(141.023)	(90.267)
Imóveis a comercializar	(2.725)	(19.101)	(149.677)	(231.476)
Demais contas a receber	(2.347)	(902)	420	(8.807)
Fornecedores	1.359	749	(2.263)	7.784
Contas a pagar por aquisição de imóveis	6	-	1.645	20.423
Adiantamentos de clientes	(461)	-	49.708	116.104
Demais passivos	2.052	332	(9.817)	10.666
Variações no patrimônio não afetam caixa				
Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações	(26.906)	(47.968)	(97.811)	(87.333)
Juros pagos	-	-	(3.017)	(4.192)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(15.958)	(9.239)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	(26.906)	(47.968)	(116.786)	(100.764)
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>				
Títulos e valores mobiliários	47.343	137.009	55.809	182.590
Aquisição (baixas) de bens do ativo imobilizado e intangível	(1.977)	(5.636)	(2.158)	(6.945)
Aumento dos investimentos	(23.669)	(205.121)	(7.557)	(3.097)
Dividendos Recebidos	-	52.985	-	-
Partes Relacionadas	-	126.758	-	(1.448)
Aumento (redução) de adiantamento para futuro aumento de capital em sociedades investidas	123.536	-	(1.042)	-
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento	145.233	105.995	45.052	171.100

**Notas Explicativas**

	Controladora		Consolidado	
	01/01/22 a 30/09/22	01/01/21 a 30/09/21	01/01/22 a 30/09/22	01/01/21 a 30/09/21
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>				
De terceiros:				
Ingresso de novos empréstimos e financiamentos	-	-	127.972	4.386
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures	-	-	(7.550)	(50.416)
Caixa restrito	-	-	-	3.577
	-	-	121.549	(42.453)
De acionistas/partes relacionadas:				
Ingresso (pagamento) de partes relacionadas, líquido	(86.059)	(25.145)	(45.885)	34.752
Dividendos Pagos	(31.365)	(1.295)	(31.365)	(1.295)
Aquisições de ações em tesouraria	-	(31.692)	-	(31.692)
Movimentos de acionistas não controladores	-	-	20.177	-
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamento	(117.424)	(58.132)	64.476	(40.688)
<b>(REDUÇÃO) AUMENTO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>				
	<b>903</b>	<b>(105)</b>	<b>(7.258)</b>	<b>29.648</b>
<b>SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>				
No início do exercício	61	418	16.140	6.491
No final do exercício	964	313	8.882	36.139
<b>(REDUÇÃO) AUMENTO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>				
	<b>903</b>	<b>(105)</b>	<b>(7.258)</b>	<b>29.648</b>

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

**Notas Explicativas****MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E SUAS CONTROLADAS****DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO**

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

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

	Controladora		Consolidado	
	01/01/22 a 30/09/22	01/01/21 a 30/09/21	01/01/22 a 30/09/22	01/01/21 a 30/09/21
<b>RECEITA</b>				
Incorporação, revenda de imóveis e serviços	8.275	5.550	834.968	546.741
<b>INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS</b>				
Custo	(14.905)	(8.942)	(622.899)	(403.935)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais	(16.456)	(21.141)	(77.164)	(56.403)
	(31.361)	(30.083)	(700.063)	(460.338)
<b>VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO BRUTO</b>	<b>(23.086)</b>	<b>(24.533)</b>	<b>134.905</b>	<b>86.403</b>
<b>RETENÇÕES</b>				
Provisões (reversões)	(4.793)	(2.381)	(20.274)	(14.766)
Depreciações e amortizações	(2.025)	(2.261)	(2.816)	(3.130)
	(6.818)	(4.642)	(23.090)	(17.896)
<b>VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO PRODUZIDO PELA COMPANHIA</b>	<b>(29.904)</b>	<b>(29.175)</b>	<b>111.815</b>	<b>68.507</b>
<b>VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA</b>				
Resultado de equivalência patrimonial	108.787	85.554	40	-
Receitas financeiras - inclui variações monetárias	20.690	7.470	59.980	25.809
	129.477	93.024	60.020	25.809
<b>VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR</b>	<b>99.573</b>	<b>63.849</b>	<b>171.835</b>	<b>94.316</b>
<b>DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO</b>				
<b>Pessoal</b>				
Salários	(11.154)	(11.485)	(13.207)	(11.485)
Participação dos empregados nos lucros	(7.642)	(4.658)	(8.868)	(4.658)
Benefícios	(2.473)	-	(2.827)	-
FGTS	(884)	-	(1.007)	-
Impostos, taxas e contribuições	(2.599)	(1.016)	(33.527)	(21.155)
<b>Remuneração de Capitais de terceiros</b>				
Juros	-	-	(56)	(49)
Alugueis	-	-	(7)	-
Despesas financeiras - incluem variações monetárias	(52)	(30)	(1.963)	(2.331)
<b>Remuneração de Capitais de Próprios</b>				
Dividendos	(31.365)	-	(31.365)	-
Lucros retidos dos exercícios	(43.404)	(46.660)	(43.404)	(46.660)
Participação dos não controladores	-	-	(35.603)	(7.978)
	(99.573)	(63.849)	(171.835)	(94.316)

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



## Notas Explicativas

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

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

---

#### 1. INFORMAÇÕES GERAIS

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

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

A Companhia é o veículo de parceria iniciada em 4 de março de 2008 entre a Melnick Participações S.A. (MPAR) e a Even Construtora e Incorporadora S.A. (Even), esta última também listada na B3 - sob a sigla EVEN3, para atuação e desenvolvimento de atividades de incorporação imobiliária na região Sul do Brasil. A MPAR e a Even passaram a ser partes relacionadas em 9 de novembro de 2015, quando o sócio controlador da MPAR passou a compor o Conselho de Administração e, a partir de 2020, o cargo de Diretor Presidente da Even.

#### 2. RESUMO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

As principais práticas contábeis aplicadas na preparação destas Informações Trimestrais - ITR individuais e consolidadas não foram alteradas em relação àquelas apresentadas nas demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, publicadas no Jornal do Comercio em 23 de março de 2022 e divulgadas no site da CVM ([www.cvm.gov.br](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 2021, as informações completas devem ser lidas na correspondente nota explicativa das referidas demonstrações financeiras.

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

**Notas Explicativas** do Instituto Imobiliário S.A. e suas Controladas

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 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.
- (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 8 de novembro de 2022.

### 3. ESTIMATIVAS E JULGAMENTOS RELEVANTES

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

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

### 4. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Caixa e contas correntes	964	61	8.873	16.083
Aplicações financeiras	-	-	9	57
	<u>964</u>	<u>61</u>	<u>8.882</u>	<u>16.140</u>

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

**Notas Explicativas**

Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e suas Controladas

**5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Fundo exclusivo (i)	103.533	157.789	-	-
CDB's (ii)	21.935	15.745	24.520	70.728
Títulos do Tesouro Nacional (iii)	15.719	14.996	304.224	313.825
	<u>141.187</u>	<u>188.530</u>	<u>328.744</u>	<u>384.553</u>

- (i) Fundo Melk Blue RF CP FI com liquidez diária e carteira composta principalmente por títulos privados de baixo risco de crédito, cuja remuneração média no terceiro trimestre de 2022 foi de 102,82% da variação do CDI e no ano de 2021 foi de 102,20%.
- (ii) Representadas por aplicações em CDBs, remuneradas à taxa média de 100,00% (31 de dezembro de 2021 - 97,5%) da variação do Certificado de Depósito Interbancário - CDI.
- (iii) Aplicação em Títulos do Tesouro Nacional, indexados à SELIC.

A controladora e determinadas sociedades controladas aplicam parcela de seus recursos no Fundo Melk Blue RF CP FI, o qual também é apresentado de forma consolidada.

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

As aplicações financeiras em CDBs estão classificadas como ativos financeiros ao custo amortizado e o Fundo Exclusivo a valor de mercado, sendo as variações dos valores justos registradas no resultado do exercício na rubrica "Aplicações financeiras" (nota explicativa nº 21).

**6. CONTAS A RECEBER**

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Em repasse bancário	-	-	53.507	137.154
Financiamento próprio	-	-	132.364	87.707
Provisão para distratos	-	-	(13.279)	(23.410)
Empreendimentos concluídos	-	-	<u>172.592</u>	<u>201.451</u>
Receita apropriada	-	-	1.961.149	1.721.503
Parcelas recebidas	-	-	(1.470.160)	(1.458.580)
Reclassificação para adiantamentos de clientes (Nota 11)	-	-	<u>186.362</u>	<u>212.472</u>
Contas a receber pela venda de imóveis	-	-	<u>677.351</u>	<u>475.395</u>
Provisão para distratos	-	-	(13.713)	(17.848)
Ajuste a valor presente	-	-	(10.459)	(6.409)
Empreendimentos em construção	-	-	<u>653.1879</u>	<u>451.138</u>

**Notas Explicativas** do Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e suas Controladas

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Provisão para créditos de liquidação duvidosa e IFRS 9	-	-	(69.704)	(40.515)
Contas a receber pela venda de imóveis	-	-	756.067	612.074
Outras contas a receber	159	-	10.274	13.244
Contas a receber apropriadas	159	-	766.341	625.318
Circulante	159	-	251.233	451.505
Não circulante	-	-	515.108	173.813

Estima-se que as contas a receber dos empreendimentos concluídos e as contas a receber apropriadas dos empreendimentos em construção, deduzido o ajuste a valor presente (taxa 5,73%), estão próximas ao valor justo.

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

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Vencidas	-	-	76.221	110.465
A vencer:				
2022	159	-	175.013	539.598
2023	-	-	460.532	146.037
2024	-	-	369.872	183.793
2025 em diante	-	-	337.758	140.729
	159	-	1.419.396	1.120.622
Contas a receber apropriado	159	-	676.861	487.759
Contas a receber a apropriar	-	-	742.535	632.863

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

**Notas Explicativas**

Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e suas Controladas

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Vencidas:				
Até três meses	-	-	15.493	47.540
De três a seis meses	-	-	5.479	2.947
Acima de seis meses	-	-	19.491	22.920
Imóveis concluídos	-	-	40.463	73.407
Vencidas:				
Até três meses	-	-	23.186	13.404
De três a seis meses	-	-	3.050	13.547
Acima de seis meses	-	-	9.522	10.107
Imóveis em construção	-	-	35.758	37.058
	-	-	76.221	110.465

**7. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR**

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Adiantamentos para aquisição de terrenos	-	-	-	928
Adiantamento a fornecedores	-	-	10.418	7.496
Terrenos	52.439	49.714	272.520	245.647
Imóveis em construção (i)	-	-	522.994	387.014
Imóveis concluídos (i)	-	-	182.090	208.537
Imóveis para revenda (ii)	-	-	32.317	21.040
	52.439	49.714	1.020.339	870.662
Provisão para ajuste de valor de mercado	-	-	(3.933)	(3.933)
	52.439	49.714	1.016.406	866.729
Circulante	52.439	49.714	965.827	806.653
Não circulante	-	-	50.579	60.076

(i) Em 30 de setembro de 2022, os saldos de imóveis em construção e concluídos incluem o valor estimado das unidades a serem distratadas, no total de R\$106.084 (31 de dezembro de 2021, no total de R\$89.205). Estas unidades somente estarão disponíveis a venda após a efetivação do cancelamento da venda (distrato).

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

**Notas Explicativas** do Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e suas Controladas

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

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Saldo nos estoques no início do período	22.384	17.343
Encargos financeiros incorridos no período	4.975	14.320
Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas	(6.979)	(9.279)
Saldo nos estoques no fim do período	<u>20.380</u>	<u>22.384</u>

**8. INVESTIMENTOS**

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Em sociedades controladas	863.103	730.504	-	-
Em sociedades não controladas	6.827	-	12.181	4.584
	<u>869.930</u>	<u>730.504</u>	<u>12.181</u>	<u>4.584</u>
Provisão para perdas em sociedades controladas	(22.200)	(15.230)	-	-
	<u>(22.200)</u>	<u>(15.230)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total Investimentos	<u>847.730</u>	<u>715.274</u>	<u>12.181</u>	<u>4.584</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 31/12/2020	537.908	-	(6.056)
Subscrição (Redução de Capital)	206.516	-	-
Lucros recebidos	(137.817)	-	-
Equivalência patrimonial	128.407	-	-
Aquisição/Baixa de participação societária	(13.684)	-	-
Reclassificação	9.174	-	(9.174)
Saldo em 31/12/2021	730.504	-	(15.230)
Subscrição (Redução de Capital)	130.801	-	-
Aquisição/Baixa de participação societária	84	6.787	-
Lucros recebidos	(114.003)	-	-
Equivalência patrimonial	108.747	40	-
Reclassificação	6.970	-	(6.970)
Saldo em 30/09/2022	<u>863.103</u>	<u>6.827</u>	<u>(22.200)</u>

**Notas Explicativas**

Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e suas Controladas

- 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	6.787	769	7.556
Lucros recebidos	-	-	-
Equivalência patrimonial	40	-	40
Reclassificação	-	-	-
Saldo em 30/09/2022	<u>6.827</u>	<u>4.584</u>	<u>12.181</u>

- c) Adiantamentos para futuros investimentos

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

#### 9. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

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

	Consolidado	
	<u>30/09/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Contas a pagar em moeda corrente, sujeitas a:		
Variação do INCC - permuta financeira	77.234	71.247
Variação do INCC	16.130	20.472
	<u>93.364</u>	<u>91.719</u>
Circulante	39.244	50.691
Não circulante	54.120	41.028

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

**Notas Explicativas** do Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e suas Controladas

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

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Saldo Inicial	91.719	72.950
Aquisições ocorridas	21.689	48.061
Atualização do principal	6.041	2.303
Pagamento do principal	(26.086)	(31.595)
Saldo final	<u>93.364</u>	<u>91.719</u>

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

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
2022	16.525	50.691
2023	30.292	12.244
2024	24.329	8.363
2025 em diante	22.218	20.421
	<u>93.364</u>	<u>91.719</u>

**10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS**

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
TR+2,55% a 8.75% ao ano (crédito imobiliário)	134.415	9.870
IPCA+12% ao ano (desconto de recebíveis)	2.403	2.564
	<u>136.818</u>	<u>12.434</u>
Circulante	21.736	6.824
Não circulante	115.082	5.610

Cláusulas restritivas contratuais ("Covenants")

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

Garantias e avais

Os empréstimos e financiamentos são garantidos por imóveis destinados à venda concluídos e em construção e contas a receber apropriado e apropriar (notas explicativas nº 6 e nº 7) no montante de R\$879.762 (R\$317.743 saldo em 31 de dezembro de 2021).



**Notas Explicativas**

Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e suas Controladas

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Saldo inicial	12.434	79.233
Captações	127.972	5.586
Juros	6.979	7.255
Pagamento de principal	(7.550)	(74.803)
Pagamento de juros	(3.017)	(4.837)
Saldo final	<u>136.818</u>	<u>12.434</u>

Composição por ano de vencimento:

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
2022	2.403	6.824
2023	43.580	5.510
2024	70.305	100
2025 em diante	20.530	-
	<u>136.818</u>	<u>12.434</u>

## 11. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

Os adiantamentos de clientes estão assim demonstrados:

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Contratos de permuta	705.946	518.457
Receita apropriada	(437.165)	(323.482)
Permutas a apropriar (**)	<u>268.781</u>	<u>194.975</u>
Valores recebidos por adiantamento de Clientes (*)	186.362	212.496
incorporação ainda não ocorreu e demais antecipações	9.446	7.410
	<u>464.589</u>	<u>414.881</u>
Circulante	464.589	414.881
Não circulante	-	-

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

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

**Notas Explicativas** do Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e suas Controladas

## 12. PROVISÕES

	Controladora			
	Garantias	Participação nos resultados e bônus	Riscos trabalhista, cíveis e tributários	Total
	(a)	(b)	(c)	
Em 31 de dezembro de 2020	-	9.531	15.685	25.216
Provisão (reversão) constituída, líquida	-	7.969	1.408	9.377
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(214)	(214)
Pagamento de bônus e PLR	-	(5.618)	-	(5.618)
Em 31 de dezembro de 2021	-	11.882	16.879	28.761
Provisão (reversão) constituída, líquida	-	7.451	4.793	12.244
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(27)	(27)
Pagamento de bônus e PLR	-	(4.846)	-	(4.846)
Em 30 de setembro 2022	-	14.487	21.645	36.132
Circulante				14.486
Não circulante				21.646

	Consolidado				
	Garantias	Participação nos resultados e bônus	Riscos trabalhista, cíveis e tributários	Provisão para distratos	Total
	(a)	(b)	(c)	(d)	
31 de dezembro de 2020	21.861	10.512	15.781	30.615	78.769
Provisão (reversão) constituída, líquida	13.627	8.130	10.318	3.745	35.820
Pagamento de provisão para garantias	(9.108)	-	-	-	(9.108)
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(8.838)	-	(8.838)
Pagamento de bônus e PLR	-	(5.470)	-	-	(5.470)
31 de dezembro de 2021	26.380	13.172	17.261	34.360	91.173
Provisão (reversão) constituída, líquida	9.082	7.642	10.052	6.358	33.134
Pagamentos realizados	(4.919)	(6.161)	(3.816)	-	(14.896)
30 de setembro de 2022	30.543	14.653	23.497	40.718	109.411
Circulante					80.087
Não Circulante					29.324

## Notas Explicativas

Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e suas Controladas

### a) Garantias

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

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

### b) Participações nos resultados e bônus

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

### c) Riscos trabalhistas, tributários e cíveis

Certas controladas figuram como polo passivo, de forma direta ou indireta, em reclamações trabalhistas, as quais a Administração da Companhia, conforme corroborado pelos assessores jurídicos, classifica como perda provável o montante de R\$5.509 (R\$4.000 em 31 de dezembro de 2021) e possível o montante de R\$7.041 (R\$3.912 em 31 de dezembro de 2021), nas contestações apresentadas pelas controladas.

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

- (i) A rescisão de contrato de Promessa de Compra e Venda de unidades imobiliárias, no qual pleiteiam os respectivos adquirentes a restituição dos valores pagos; e
- (ii) A devolução dos valores pagos a título de comissão de corretagem. A expectativa da ocorrência de decisões desfavoráveis em parte desses processos e classificadas pela administração como perdas prováveis corresponde ao montante de R\$10.976 (R\$7.180 em 31 de dezembro de 2021) e possíveis de R\$55.850 (R\$15.960 em 31 de dezembro de 2021).

Provisão para outros riscos de outros desembolsos considerados prováveis monta R\$7.012 (R\$6.081 em 31 de dezembro de 2021).

### d) Provisão para distratos

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

A parcela correspondente a expectativa de recursos a serem devolvidos aos clientes, em decorrência dos distratos é de R\$40.718 (31 de dezembro de 2021: R\$34.360).

**Notas Explicativas** Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e suas Controladas

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

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Contas a receber (Nota nº 6)	(26.992)	(41.784)
PCLD - IFRS 9	(69.704)	(40.515)
Imóveis a comercializar (Nota nº 7)	106.084	89.205
Constituição de contas a pagar/provisão para distratos	(40.718)	(34.360)
Efeito líquido	<u>(31.330)</u>	<u>(27.454)</u>

## e) Efeitos no resultado

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021
Provisão de Distrato:								
- Na receita	-	-	-	-	5.804	18.320	15.464	31.896
- No custo	-	-	-	-	(3.700)	(11.975)	(9.630)	(26.904)
	-	-	-	-	2.104	6.345	5.834	4.992
-Na despesa*	-	-	-	-	(15.467)	(10.222)	(691)	(8.441)
	-	-	-	-	(13.363)	(3.877)	5.143	(3.449)
Contingência								
Trabalhista e Cíveis	(3.352)	(4.793)	179	(2.381)	5.080	(10.052)	(4.824)	(7.683)
	<u>(3.352)</u>	<u>(4.793)</u>	<u>179</u>	<u>(2.381)</u>	<u>5.080</u>	<u>(10.052)</u>	<u>(4.824)</u>	<u>(7.683)</u>
	<u>(3.352)</u>	<u>(4.793)</u>	<u>179</u>	<u>(2.381)</u>	<u>(8.283)</u>	<u>(13.929)</u>	<u>319</u>	<u>(11.132)</u>

\*A provisão para distratos constituída no momento do reconhecimento da receita está refletida no Lucro bruto, sendo reconhecida nas despesas operacionais apenas a parcela correspondente ao IFRS 9, a qual é revertida por ocasião em que os distratos são efetivados, passando então a afetar diretamente o lucro bruto.

## 13. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL DIFERIDOS

A Companhia possui as seguintes obrigações a tributar:

## a) Lucro real

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

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

## 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.

**Notas Explicativas**

Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e suas Controladas

Apropriação do RET de acordo com o período de competência

	Consolidado	
	<u>30/09/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Em 1º de janeiro	11.032	10.848
Despesa (receita) no resultado	<u>1.964</u>	<u>184</u>
No fim do período	<u>12.996</u>	<u>11.032</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>30/09/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Nos próximos 12 (doze) meses	5.794	4.040
Em períodos subsequentes	<u>7.202</u>	<u>6.992</u>
	<u>12.996</u>	<u>11.032</u>

## 14. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

## a) Capital social

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

Redução de capital

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

## b) Ações em tesouraria

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

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

## c) Reserva legal

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

**Notas Explicativas** do Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e suas Controladas

## d) Reserva de retenção de lucros

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

## e) Dividendos

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

Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício, calculado nos termos da Lei das S/As.

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

Em 16 de maio e 15 de agosto de 2022, o Conselho de Administração aprovou a distribuição de dividendos intercalares, no valor de R\$6.001 e R\$ 7.000, pagos em 9 de junho e 1 de setembro de 2022.

## f) Lucro por ação

## i. Básico

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

	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas, deduzida das ações em tesouraria (milhares)	202.184	202.184	68.249	204.253
<u>Resultado do período</u>				
Das operações	22.855	74.769	19.725	46.660
Resultado atribuível aos acionistas da Companhia	22.855	74.769	19.725	46.660
<u>Resultado básico por ação</u>				
Das operações	0,113	0,370	0,289	0,228
Resultado atribuível aos acionistas da Companhia	0,113	0,370	0,289	0,228

**Notas Explicativas**

Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e suas Controladas

## ii. Diluído

O lucro (prejuízo) diluído por ação é calculado mediante o ajuste da quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação, para presumir a conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas. A quantidade de ações calculadas, conforme descrito anteriormente, é comparada com a quantidade de ações emitidas, no período não tivemos novas ofertas, compra de ações em tesouraria ou transferência.

	<u>01/07/2022 a</u> <u>30/09/2022</u>	<u>01/01/2022 a</u> <u>30/09/2022</u>	<u>01/07/2021 a</u> <u>30/09/2021</u>	<u>01/01/2021 a</u> <u>30/09/2021</u>
Lucro (Prejuízo) atribuível aos acionistas da Companhia	22.855	74.769	19.725	46.660
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas em poder dos acionistas (milhares)	202.184	202.184	68.249	204.253
Preço médio de mercado da ação ordinária no ano	4,08	3,90	4,69	5,31
Lucro diluído por ação	0,113	0,370	0,289	0,228

**Notas Explicativas** do Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e suas Controladas

## 15. RECEITA

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

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021
Receita apropriada:								
Incorporação e revenda de imóveis	-	-	-	-	302.996	806.983	174.186	512.032
Prestação de serviços	2.962	8.275	1.739	5.550	3.570	9.665	802	2.813
Provisão para distratos	-	-	-	-	5.804	18.320	15.464	31.896
Deduções da receita bruta	(678)	(1.828)	(374)	(1.016)	(5.959)	(16.635)	(3.836)	(11.560)
Receita líquida operacional	<u>2.284</u>	<u>6.447</u>	<u>1.365</u>	<u>4.534</u>	<u>306.411</u>	<u>818.333</u>	<u>186.616</u>	<u>535.181</u>

## 16. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

## a) Custos dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados

A rubrica “Obra” compreende o custo com materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados.

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021
Terrenos	-	-	-	-	(153.914)	(382.904)	(21.610)	(150.397)
Obra	-	-	-	-	(117.508)	(323.340)	(94.396)	(247.552)
Incorporação	-	-	-	-	(10.264)	(16.662)	(4.876)	(11.482)
Manutenção em garantia	-	-	-	-	(3.107)	(9.007)	(4.063)	(10.259)
Gerenciamento de obras	(6.178)	(14.905)	(4.325)	(8.942)	(9.425)	(22.851)	(6.362)	(23.756)
Despesa financeira incorrida (Nota nº 7)	-	-	-	-	(2.935)	(7.856)	(1.904)	(9.524)
	<u>(6.178)</u>	<u>(14.905)</u>	<u>(4.325)</u>	<u>(8.942)</u>	<u>(297.153)</u>	<u>(762.620)</u>	<u>(133.211)</u>	<u>(452.970)</u>
Provisão para distratos	-	-	-	-	(3.700)	(11.975)	(9.630)	(26.904)
Movimentações dos estoques de imóveis	-	-	-	-	65.803	151.697	5.163	75.939
	<u>(6.178)</u>	<u>(14.905)</u>	<u>(4.325)</u>	<u>(8.942)</u>	<u>(235.050)</u>	<u>(622.899)</u>	<u>(137.678)</u>	<u>(403.935)</u>



**Notas Explicativas**

Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e suas Controladas

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

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2022 a	01/01/2022 a	01/07/2021 a	01/01/2021 a	01/07/2022 a	01/01/2022 a	01/07/2021 a	01/01/2021 a
	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2021
Benefícios a empregados (c)	(3.684)	(12.031)	(3.399)	(9.853)	(4.579)	(14.601)	(4.019)	(11.221)
Remuneração dos administradores	(2.863)	(8.345)	(2.007)	(6.746)	(2.863)	(8.345)	(2.007)	(6.746)
Viagens e deslocamentos	(336)	(847)	(467)	(978)	(346)	(885)	(488)	(1.070)
Consultorias	(1.598)	(6.478)	(2.646)	(4.658)	(2.070)	(7.415)	(2.572)	(5.447)
Consumos diversos	(1.854)	(5.133)	(1.666)	(4.977)	(2.187)	(5.827)	(2.372)	(5.513)
Bônus	(1.003)	(3.348)	(873)	(3.701)	(1.056)	(3.487)	(884)	(3.839)
Despesas com Vendas	-	(15)	(18)	(18)	(23.200)	(44.123)	(11.218)	(20.911)
Despesas com estandes de venda	-	-	-	-	(3.655)	(18.699)	(5.666)	(17.944)
	<u>(11.338)</u>	<u>(36.197)</u>	<u>(11.076)</u>	<u>(30.931)</u>	<u>(39.956)</u>	<u>(103.382)</u>	<u>(29.226)</u>	<u>(72.691)</u>
Despesas com vendas	-	(15)	(18)	(18)	(26.855)	(62.822)	(16.884)	(38.855)
Despesas gerais e administrativas	(8.475)	(27.837)	(9.051)	(24.167)	(10.238)	(32.215)	(10.335)	(27.090)
Remuneração dos Administradores	(2.863)	(8.345)	(2.007)	(6.746)	(2.863)	(8.345)	(2.007)	(6.746)
	<u>(11.338)</u>	<u>(36.197)</u>	<u>(11.076)</u>	<u>(30.931)</u>	<u>(39.956)</u>	<u>(103.382)</u>	<u>(29.226)</u>	<u>(72.691)</u>

## c) Benefícios a empregados

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2022 a	01/01/2022 a	01/07/2021 a	01/01/2021 a	01/07/2022 a	01/01/2022 a	01/07/2021 a	01/01/2021 a
	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2021
Salários	(2.307)	(7.886)	(2.552)	(7.791)	(2.984)	(9.818)	(3.021)	(8.902)
Encargos	(566)	(1.655)	(390)	(1.136)	(655)	(1.941)	(448)	(1.298)
Outros benefícios	(810)	(2.489)	(457)	(926)	(940)	(2.842)	(550)	(1.021)
	<u>(3.684)</u>	<u>(12.031)</u>	<u>(3.399)</u>	<u>(9.853)</u>	<u>(4.579)</u>	<u>(14.601)</u>	<u>(4.019)</u>	<u>(11.221)</u>

**Notas Explicativas** do Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e suas Controladas**17. RESULTADO FINANCEIRO**

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021
<u>Despesas Financeiras</u>								
Juros	(3)	(14)	(8)	(12)	(26)	(56)	(17)	(49)
Despesas Bancárias, comissão e fiança	(12)	(38)	-	-	(411)	(775)	-	-
Outras Despesas Financeiras	-	-	(1)	(18)	(498)	(1.188)	(655)	(2.331)
Despesas Mútuo	-	-	-	-	-	-	-	-
	<u>(15)</u>	<u>(52)</u>	<u>(9)</u>	<u>(30)</u>	<u>(935)</u>	<u>(2.019)</u>	<u>(672)</u>	<u>(2.380)</u>
<u>Receitas financeiras</u>								
Rendimentos de Aplicações Financeiras	3.715	12.067	3.545	7.470	10.454	30.974	7.059	14.264
Atualização monetária de contas a receber	-	-	-	-	5.724	28.050	5.632	7.858
Outras Receitas Financeiras	-	-	-	-	90	218	-	-
Juros recebido	-	-	-	-	350	738	387	3.687
Receitas de Mútuo	3.419	8.623	-	-	-	-	-	-
	<u>7.134</u>	<u>20.690</u>	<u>3.545</u>	<u>7.470</u>	<u>16.618</u>	<u>59.980</u>	<u>13.078</u>	<u>25.809</u>
Resultado financeiro	<u>7.119</u>	<u>20.638</u>	<u>3.536</u>	<u>7.440</u>	<u>15.683</u>	<u>57.961</u>	<u>12.406</u>	<u>23.429</u>

**18. OUTRAS DESPESAS LÍQUIDAS**

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021
<u>Outras Receitas e Despesas Operacionais</u>								
Despesas manutenção de obras	(1.527)	(4.629)	(2.215)	(6.887)	-	-	-	-
Outras Receitas e Despesas Operacionais	(513)	(579)	626	(1.727)	754	(3.449)	(2.548)	(2.985)
	<u>(2.040)</u>	<u>(5.208)</u>	<u>(1.589)</u>	<u>(8.614)</u>	<u>754</u>	<u>(3.449)</u>	<u>(2.548)</u>	<u>(2.985)</u>

**Notas Explicativas**

Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e suas Controladas

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

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

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	22.855	74.769	19.725	46.660	37.519	126.330	24.918	64.233
Alíquota - 34%	(7.771)	(25.421)	(6.707)	(15.864)	(12.756)	(42.952)	(8.472)	(21.839)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	12.362	36.988	10.756	29.088	21	14	-	-
Efeito sobre adições	(1.139)	(1.630)	61	(810)	(3.531)	(6.893)	(1.582)	(5.020)
Efeito no resultado de controladas entre a tributação pelo Lucro Real e a tributação pelo lucro presumido/Regime Especial de Tributação	-	-	-	-	13.930	46.288	6.511	17.264
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais (a)	(3.452)	(9.937)	(4.110)	(12.415)	(4.110)	(12.415)	-	-
	-	-	-	-	(6.446)	(15.958)	(3.543)	(9.595)
Despesa de imposto de renda e contribuição social – corrente	-	-	-	-	(5.670)	(13.994)	(3.595)	(9.239)
Despesa de imposto de renda e contribuição social - diferido	-	-	-	-	(776)	(1.964)	52	(356)
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(6.446)</b>	<b>(15.958)</b>	<b>(3.543)</b>	<b>(9.595)</b>

- (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** do Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e suas Controladas

## 20. PARTES RELACIONADAS

## a) Saldos

Ativo

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Adiantamento para futuro investimento:				
Empresas controladas	74.368	196.202	-	-
Empresas controladas em conjunto	451	2.153	3.195	2.153
	74.819	198.355	3.195	2.153
Mútuos com parte relacionadas				
Empresas controladas	98.841	26.797	-	-
Parceiros nos empreendimentos (i)	12.510	-	11.717	197
	111.351	26.797	11.717	197
Outras partes relacionadas	735	-	-	-
	112.086	26.797	11.717	197
Não Circulante:				
Partes relacionadas	186.905	225.152	14.912	2.350

Passivo

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	30/12/2021
Aluguéis a pagar	1.334	2.104	1.409	2.104
Mútuos com parte relacionadas:				
Melnick Even Limoeiro (ii)	-	-	-	32.304
Outras partes relacionadas	-	-	210	1.576
	-	-	210	33.880
Circulante:				
Partes relacionadas	1.334	2.104	1.619	35.984

- (i) O saldo de mútuo mantido com os parceiros nos empreendimentos refere-se ao financiamento da construção dos empreendimentos das sociedades controladas, sobre o saldo incide encargos financeiros correspondente a variação do Índice Nacional de Construção Civil – INCC.
- (ii) A sociedade controlada Melnick Even Limoeiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. firmou contrato com parte relacionada, tendo recebido terreno para desenvolvimento de empreendimento residencial e comercial, sendo a construção deste último destinada ao pagamento do terreno. Face ao descasamento de caixa entre os pagamentos requeridos para a construção do empreendimento comercial a ser entregue como forma de pagamento da aquisição do terreno, e a velocidade de recebimento dos clientes do empreendimento residencial detido pela sociedade controlada, esta recebeu recursos da parte relacionada sob a forma de empréstimo, cujo saldo foi liquidado acrescido de encargos financeiros correspondente a variação do Índice Nacional de Construção Civil – INCC.

**Notas Explicativas**

Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e suas Controladas

## b) Transações com partes relacionadas

Transações efetivadas em exercícios anteriores, com saldos em aberto

<u>Data da transação</u>	<u>Duração</u>	<u>Taxa de juros ou correção</u>	<u>Empresa</u>	<u>Conta no Balanço Patrimonial</u>	<u>Valor da transação</u>	<u>30/09/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
<u>Desenvolvimento de empreendimento imobiliário – participação no VGV</u>							
06/03/2018	Até 1 ano após a habite-se	INCC	Melnick Even Aurora	Contas a pagar por aquisição de imóveis	33.867	6.893	15.964
21/12/2018	Até 1 ano após a habite-se	INCC	Melnick Even Coqueiro	Contas a pagar por aquisição de imóveis	29.214	26.761	-

Transações efetivadas no período

<u>Data da transação</u>	<u>Duração</u>	<u>Empresa</u>	<u>Classificação contábil</u>	<u>30/09/2022</u>	<u>31/09/2021</u>
<u>Prestações de serviços</u>					
Arquitetura	-	SPEs	Custo dos imóveis vendidos	5.412	4.122
<u>Aluguel da sede</u>					
-	Indeterminado	Melnick Even Desenvolvimento	Direito de uso	776	776
<u>Compra de Apartamento</u>					
-	Concluído	Melnick Even Crux Melnick Even Lynx	Receita de vendas	5.027	1728

**Notas Explicativas** do Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e suas Controladas

## c) Compromissos assumidos com a aquisição de terrenos

Data da transação	Duração	Taxa de juros ou correção	Empresa	Valor da transação	30/09/2022	31/12/2021
Desenvolvimento de empreendimento imobiliário – participação no VGV						
10/08/2022	Até 1 ano após a habite-se	INCC	Melnick Even Octans	55.026	55.026	-

## d) Compromissos assumidos com a aquisição de terrenos

Compromissos foram assumidos pela Companhia para a compra de terrenos de partes relacionadas, cujo registro contábil ainda não foi efetuado em virtude de estar aguardando aprovação do projeto e o atendimento das condições constantes nas cláusulas contratuais que passe a exigir que a Companhia e suas controladas efetivem a escritura definitiva, que evidencia a transferência da propriedade para a Companhia, suas controladas ou seus parceiros.

Compromissos totalizam R\$55.026 (R\$107.362 em 31 dezembro de 2021), se referem a permutas por unidades imobiliárias a serem construídas.

## e) Remuneração da administração

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

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

	Controladora e Consolidado			
	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021
Salários	1.441	4.080	1.251	3.740
Salários	1.421	4.029	1.235	3.693
Benefícios	20	51	16	47
Bônus	1.422	4.266	756	3.006
Incentivos a curto prazo	659	1.976	206	1.356
Incentivos a longo prazo	763	2.290	550	1.650
	<u>2.863</u>	<u>8.346</u>	<u>2.007</u>	<u>6.746</u>

## 21. GESTÃO DE RISCO FINANCEIRO

## a) Fatores de risco financeiro

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

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

## Notas Explicativas

Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e suas Controladas

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

### b) Risco de mercado

#### (i) Risco cambial

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

#### (ii) Risco de fluxo de caixa

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

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

#### (iii) Risco de crédito

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

#### (iv) Risco de liquidez

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

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

**Notas Explicativas** do Desenvolvimento Imobiliário S.A. e suas Controladas

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

	Consolidado		
	Até 31 de dezembro de 2022	Até 31 de dezembro de 2023	A partir de 1º de janeiro de 2024
Crédito imobiliário	-	43.580	90.835
Desconto de recebíveis	2.403	-	-

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

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



## Notas Explicativas

Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e suas Controladas

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

Dados consolidados - Operações	Risco	10%	25%	50%	50%	25%	10%
		Cenário					
		I	II	III	III	II	I
		Alta 10%	Alta 25%	Alta 50%	Queda 50%	Queda 25%	Queda 10%
Aplicações financeiras	Alta/queda do CDI	3.690	9.226	55.355	(18.452)	(9.226)	(3.691)
Empréstimo e financiamentos	Alta/queda do CDI	(1.469)	(3.673)	(7.346)	7.346	3.673	1.469
Parte Relacionada ativa	Alta/queda do CDI	27	65	390	(130)	(65)	(26)
Parte Relacionada passiva	Alta/queda do CDI	(4)	(9)	(18)	18	9	4
Efeitos Líquidos da variação do CDI		<u>2.244</u>	<u>5.609</u>	<u>48.381</u>	<u>(11.218)</u>	<u>(5.609)</u>	<u>(2.244)</u>
Empréstimo e financiamentos	Alta/queda da TR	-	-	-	-	-	-
Efeitos Líquidos da variação da TR		-	-	-	-	-	-
Contas a Receber	Alta/queda do INCC	6.353	15.883	31.766	(31.766)	(15.883)	(6.353)
Obrigação por compra de imóveis	Alta/queda do INCC	(999)	(2.498)	(4.995)	4.995	2.498	999
Efeitos Líquidos da variação do INCC		<u>5.354</u>	<u>13.385</u>	<u>26.771</u>	<u>(26.771)</u>	<u>(13.385)</u>	<u>(5.354)</u>
Contas a Receber	Alta/queda do IPCA	1.238	3.094	6.188	(6.188)	(3.094)	(1.238)
Contas a Receber	Alta/queda do IGP-M	-	-	-	-	-	-
Obrigação por compra de imóveis	Alta/queda do IGP-M	-	-	-	-	-	-
Empréstimo e financiamentos	Alta/queda do IGP-M/IPCA	(20)	(50)	(99)	99	50	20
Efeitos Líquidos da variação do IGP-M/IPCA		<u>1.218</u>	<u>3.044</u>	<u>6.089</u>	<u>(6.089)</u>	<u>(3.044)</u>	<u>(1.218)</u>

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

**Notas Explicativas** do Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e suas Controladas**22. GESTÃO DE CAPITAL**

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

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

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

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

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

	Consolidado	
	<u>30/09/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Total dos empréstimos	136.818	12.434
(-) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	<u>(337.626)</u>	<u>(400.693)</u>
Caixa líquido	<u>(200.808)</u>	<u>(388.259)</u>

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

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

Nenhum empreendimento em construção está sob cláusula resolutive.

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

	<u>30/09/2022</u>	<u>30/09/2021</u>
Vendas a apropriar (a)	742.535	626.141
Permuta por terrenos a apropriar	187.602	196.175
Contratos de vendas a apropriar (b)	930.137	822.316
Impostos	(15.468)	(13.024)
Receita de vendas a apropriar	914.669	809.292
Custo orçado a incorrer das unidades vendidas	(642.953)	(584.259)
Resultado a apropriar	271.716	225.033

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

**Notas Explicativas**

Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e suas Controladas

## b) Compromissos com a aquisição de terrenos

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

Referidos compromissos totalizam R\$1.299.216, (R\$1.087.524 em 31 de dezembro de 2021), dos quais R\$363.012 (R\$683.604 em 31 de dezembro de 2021), se referem a permutas por unidades imobiliárias a serem construídas e R\$936.204 (R\$403.920 em 31 de dezembro de 2021) se referem à participação no recebimento da comercialização dos respectivos empreendimentos.

## 24. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO DE NEGÓCIOS

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

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

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

<u>Período findo em 30 de setembro de 2022</u>	<u>Incorporação</u>	<u>Condomínio de lotes</u>	<u>Total</u>
Receita de contratos de clientes	706.882	159.955	866.837
Deduções das receitas de contratos de clientes	(46.528)	(1.976)	(48.504)
Receita	660.354	157.979	818.333
Custo incorrido das vendas realizadas	(513.212)	(109.686)	(622.899)
Lucro bruto	147.142	48.293	195.434
Despesas Comerciais	(56.556)	(6.266)	(62.822)
Lucro bruto líquido de despesas comerciais	90.586	42.027	132.613
<u>Período findo em 30 de setembro de 2021</u>	<u>Incorporação</u>	<u>Condomínio de lotes</u>	<u>Total</u>
Receita de contratos de clientes	455.569	91.172	546.741
Deduções das receitas de contratos de clientes	(9.330)	(2.230)	(11.560)
Receita	446.239	88.942	535.181
Custo incorrido das vendas realizadas	(336.804)	(67.131)	(403.935)
Lucro bruto	109.435	21.811	131.246
Despesas Comerciais	(33.879)	(4.976)	(38.855)
Lucro bruto líquido de despesas comerciais	75.556	16.835	92.391

**Notas Explicativas** do Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e suas Controladas

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

	Consolidado	
	30/09/2022	30/09/2021
Lucro bruto das operações continuadas líquido das despesas comerciais e administrativas	132.613	92.391
Despesas administrativas	(40.562)	(33.836)
Receita financeiras, líquidas	57.961	23.429
Provisões e outras despesas, líquidas	(23.682)	(17.751)
Imposto de renda e contribuição social	(15.958)	(9.595)
Lucro líquido do período	<u>110.372</u>	<u>54.638</u>

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

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Caixa disponível	142.151	188.591
Segmento Incorporação	1.670.465	1.536.658
Segmento Condomínio de lotes	385.508	226.161
Ativo total, conforme balanço patrimonial	<u>2.198.124</u>	<u>1.951.410</u>

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Segmento Incorporação	725.572	672.494
Segmento Condomínio de lotes	174.204	79.894
Passivo total, conforme balanço patrimonial	<u>899.776</u>	<u>752.388</u>

**25. EVENTO SUBSEQUENTE**

Foi aprovada o Programa de Incentivo de Longo Prazo da Companhia ("Programa ILP"), de acordo com o Plano de Opção de Compra de Ações na reunião do conselho de administração realizada em 9 de agosto de 2022. Os respectivos contratos de concessão foram assinados em outubro e novembro de 2022.

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

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

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

### RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

Aos Administradores e Acionistas da

Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.

#### Introdução

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

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações financeiras intermediárias individuais de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e das informações financeiras intermediárias consolidadas de acordo com o pronunciamento técnico

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

#### Alcance da revisão

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

#### Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas incluídas nas informações trimestrais anteriormente referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) e com a norma internacional IAS 34, aplicáveis à elaboração de 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 nove meses findo em 30 de setembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da norma internacional IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações financeiras intermediárias, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias e os registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na norma brasileira NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado.

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

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

Os valores correspondentes relativos aos balanços patrimoniais, individual e consolidado, em 31 de dezembro de 2021 foram anteriormente auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 22 de março de 2022, sem modificação, e as demonstrações individuais e consolidadas do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2021 e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data foram anteriormente revisadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 10 de novembro de 2021, sem modificação. Os valores correspondentes relativos às demonstrações do valor adicionado, individual e consolidada, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021 foram submetidos aos mesmos procedimentos de revisão por aqueles auditores independentes, e, com base em sua revisão, os referidos auditores emitiram relatório reportando que não tiveram conhecimento de nenhum fato que os levasse a acreditar que essas demonstrações não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de forma consistente com as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 8 de novembro de 2022

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

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

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

O Estatuto Social da Companhia prevê um Conselho Fiscal de caráter não permanente, eleito unicamente a pedido dos acionistas da Companhia em Assembleia Geral Ordinária. Para o exercício findo em 30 de setembro de 2022 o Conselho Fiscal não foi instalado.

Porto Alegre, 08 de novembro de 2022

José Carlos Wollenweber Filho  
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

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

Para fins do disposto nos incisos V e VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, revisamos, de 7 de dezembro de 2009, discutimos e concordamos com as Informações Financeiras Trimestrais relativas ao exercício findo em 30 de setembro de 2022 da Melnick Desenvolvimento Imobiliários S.A..

Porto Alegre, 08 de novembro de 2022

José Carlos Wollenweber Filho  
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores



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

Para fins do disposto nos incisos V e VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, revisamos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no relatório do auditor da DELOITTE TOUCHE TOHMATSU Auditores Independentes relativas as Informações Financeiras Trimestrais relativas ao exercício findo em 30 de setembro de 2022 da Melnick Desenvolvimento Imobiliários S.A..

Porto Alegre, 08 de novembro de 2022

José Carlos Wollenweber Filho  
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores