

Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e suas controladas

Relatório sobre a Revisão de
Informações Trimestrais do
período de três meses findo em
31 de Março de 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, referente ao trimestre findo em 31 de março de 2022, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

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

A Deloitte refere-se a uma ou mais entidades da Deloitte Touche Tohmatsu Limited, uma sociedade privada, de responsabilidade limitada, estabelecida no Reino Unido (“DTTL”), sua rede de firmas-membro, e entidades a ela relacionadas. A DTTL e cada uma de suas firmas-membro são entidades legalmente separadas e independentes. A DTTL (também chamada “Deloitte Global”) não presta serviços a clientes. Consulte www.deloitte.com/about para obter uma descrição mais detalhada da DTTL e suas firmas-membro.

A Deloitte oferece serviços de auditoria, consultoria, assessoria financeira, gestão de riscos e consultoria tributária para clientes públicos e privados dos mais diversos setores. A Deloitte atende : quatro de cada cinco organizações listadas pela Fortune Global 500®, por meio de uma rede globalmente conectada de firmas-membro em mais de 150 países, trazendo capacidades de classe global, visões e serviços de alta qualidade para abordar os mais complexos desafios de negócios dos clientes. Para saber mais sobre como os cerca de 286.200 profissionais da Deloitte impactam positivamente nossos clientes, conecte-se a nós pelo Facebook, LinkedIn e Twitter.

Ênfase

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações financeiras intermediárias anteriormente referidas incluem as demonstrações do valor adicionado - DVA, individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 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 dos valores correspondentes ao exercício e período anterior

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 em 22 de março de 2022, sem modificação, e as informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o período de três meses findo em 31 de março de 2021, foram anteriormente revisados por outros auditores independentes que emitiram relatório datado em 13 de maio de 2021, sem modificação. Os valores correspondentes às Demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2021, foram submetidos aos mesmos procedimentos de revisão por aqueles auditores independentes e, com base em sua revisão, aqueles auditores emitiram relatório reportando que não tiveram conhecimento de nenhum fato que os levasse a acreditar que a DVA não foi elaborada, em todos os seus aspectos relevantes, de forma consistente com as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 12 de maio 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

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE MARÇO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

(Em milhares de reais - R\$)

<u>ATIVOS</u>	<u>Nota</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
		<u>31/03/2022</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/03/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
CIRCULANTES					
Caixa e equivalentes de caixa	4	525	61	8.916	16.140
Títulos e valores mobiliários	5	142.390	188.530	370.424	384.553
Contas a receber	6	-	-	461.333	451.505
Imóveis a comercializar	7	50.095	49.714	846.257	806.653
Demais contas a receber	-	6.290	3.346	33.484	30.758
		<u>199.300</u>	<u>241.651</u>	<u>1.720.414</u>	<u>1.689.609</u>
NÃO CIRCULANTES					
Contas a receber	6	-	-	179.781	173.813
Imóveis a comercializar	7	-	-	65.056	60.076
Adiantamentos para futuros investimentos	19	10.406	198.355	5.691	2.153
Partes relacionadas	19	96.076	26.797	212	197
Demais contas a receber	-	359	349	4.417	7.049
Investimentos	8	904.863	730.504	4.584	4.584
Direito de uso	-	2.418	2.739	4.946	5.527
Imobilizado	-	7.642	6.854	9.070	8.244
Intangível	-	125	142	139	158
		<u>1.021.889</u>	<u>965.740</u>	<u>273.896</u>	<u>261.801</u>
TOTAL DOS ATIVOS		<u>1.221.189</u>	<u>1.207.391</u>	<u>1.994.310</u>	<u>1.951.410</u>

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE MARÇO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

(Em milhares de reais - R\$)

PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
CIRCULANTES					
Fornecedores	-	2.379	1.934	46.807	41.916
Contas a pagar por aquisição de imóveis	9	-	-	44.471	50.691
Empréstimos e financiamentos	10	-	-	4.114	6.824
Impostos e contribuições correntes	-	2.848	3.417	5.263	10.732
Impostos e contribuições diferidos	13	-	-	7.036	8.302
Adiantamentos de clientes	11	-	500	379.296	414.881
Provisões	12	14.347	27.111	86.860	65.786
Partes relacionadas	19	1.846	2.104	40.148	35.984
Demais contas a pagar	-	174	445	29.978	30.565
		<u>21.594</u>	<u>35.511</u>	<u>643.973</u>	<u>665.681</u>
NÃO CIRCULANTES					
Contas a pagar por aquisição de imóveis	9	-	-	39.518	41.028
Provisões	12	22.412	16.880	25.828	25.387
Empréstimos e financiamentos	10	-	-	24.834	5.610
Impostos e contribuições diferidos	13	-	-	20.214	14.682
	-	<u>22.412</u>	<u>16.880</u>	<u>110.394</u>	<u>86.707</u>
TOTAL DOS PASSIVOS		<u>44.006</u>	<u>52.391</u>	<u>754.367</u>	<u>752.388</u>
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Capital social atribuído aos acionistas da controladora	14	-	-	-	-
Ações em tesouraria	-	1.109.029	1.109.029	1.109.029	1.109.029
Reserva de lucros	-	(31.692)	(31.692)	(31.692)	(31.692)
	-	<u>99.846</u>	<u>77.663</u>	<u>99.846</u>	<u>77.663</u>
		<u>1.177.183</u>	<u>1.155.000</u>	<u>1.177.183</u>	<u>1.155.000</u>
Participação dos não controladores		-	-	62.760	44.022
Total do patrimônio líquido		<u>1.177.183</u>	<u>1.155.000</u>	<u>1.239.943</u>	<u>1.199.022</u>
TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>1.221.189</u>	<u>1.207.391</u>	<u>1.994.310</u>	<u>1.951.410</u>

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2022 E 2021

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

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021
OPERAÇÕES					
Receita	14	1.761	1.470	206.995	165.035
Custo incorrido das vendas realizadas	15	(3.621)	(2.703)	(146.766)	(125.331)
LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO		(1.860)	(1.233)	60.229	39.704
DESPESAS OPERACIONAIS					
Comerciais	15	(15)	-	(16.084)	(10.417)
Gerais e administrativas	15	(10.857)	(8.593)	(11.198)	(9.777)
Provisões	-	(1.160)	(1.139)	(6.615)	(1.860)
Outras despesas operacionais, líquidas	17	(2.128)	(4.380)	(590)	177
		(14.160)	(14.112)	(34.487)	(21.877)
LUCRO (PREJUÍZO) OPERACIONAL		(16.020)	(15.345)	25.742	17.827
RESULTADO DAS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS					
Equivalência patrimonial	-	34.568	28.312	-	-
		34.568	28.312	-	-
RESULTADO FINANCEIRO					
Despesas financeiras	16	(7)	(7)	(685)	(20)
Receitas financeiras	16	3.642	1.649	18.629	5.807
		3.635	1.642	17.944	5.787
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		22.183	14.609	43.686	23.614
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL					
Correntes	18	-	-	(2.883)	(2.847)
Diferidos	18	-	-	(367)	128
LUCRO LÍQUIDO DO PERIODO		22.183	14.609	40.436	20.895
LUCRO LÍQUIDO DO PERIODO ATRIBUÍVEL A					
Acionistas	-			22.183	14.609
Participação dos não controladores	-			18.253	6.286
				40.436	20.895
LUCRO POR AÇÃO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS DA COMPANHIA DURANTE O EXERCÍCIO- R\$					
Lucro básico por ação	-	0,1097	0,071	0,1097	0,071
Lucro diluído por ação	-	0,1097	0,071	0,1097	0,071

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE
PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2022 E 2021
(Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro por ação)

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2022</u>	<u>31/03/2021</u>	<u>31/03/2022</u>	<u>31/03/2021</u>
LUCRO LÍQUIDO DOS PERÍODOS	22.183	14.609	40.436	20.895
OUTROS RESULTADOS ABRANGENTES	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE DO PERÍODO	<u>22.183</u>	<u>14.609</u>	<u>40.436</u>	<u>20.895</u>
LUCRO LÍQUIDO DOS EXERCÍCIOS ATRIBUÍVEL A				
Acionistas			22.183	14.609
Participação dos não controladores			<u>18.253</u>	<u>6.286</u>
			<u>40.436</u>	<u>20.895</u>

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

DEMONSTRAÇÃO DE MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

(Em milhares de reais - R\$)

Nota	Atribuível aos acionistas da controladora										
	Capital social	Ações em tesouraria	Custo de transação	Ajuste de avaliação patrimonial	Reserva de Lucros		Lucros / Prejuízos acumulados	Dividendos adicionais propostos	Total	Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido
					Retenção de Lucros	Legal					
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020	1.154.604	-	(41.669)	(3.906)	30.290	23.460	-	-	1.162.779	35.895	1.198.674
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	82.936	-	82.936	3.423	86.359
Reserva legal	-	-	-	-	-	4.147	(4.147)	-	-	-	-
Apropriação de parcela de lucros	-	-	-	-	1.402	-	(1.402)	-	-	-	-
Contribuição dos Acionistas e distribuições:											
Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.129	8.129
Aquisições de ações em tesouraria	-	(31.692)	-	-	-	-	-	-	(31.692)	-	(31.692)
Redução de capital	(45.575)	-	41.669	3.906	-	-	-	-	-	-	-
Transações entre sócios	-	-	-	-	-	-	(3.023)	-	(3.023)	-	(3.023)
Dividendos pagos	-	-	-	-	-	-	(56.000)	-	(56.000)	(3.425)	(59.425)
Dividendos adicionais propostos	-	-	-	-	-	-	(18.364)	18.364	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021	1.109.029	(31.692)	-	-	31.692	27.607	-	18.364	1.155.000	44.022	1.199.022
Lucro Líquido do Trimestre	-	-	-	-	-	-	22.183	-	22.183	18.253	40.436
Aumento de capital por não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	485	485
SALDOS EM 31 DE MARÇO DE 2022	1.109.029	(31.692)	-	-	31.692	27.607	22.183	18.364	1.177.183	62.760	1.239.943

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO FLUXOS DE CAIXA PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2022 E 2021
(Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro por ação)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	22.183	14.609	43.686	23.742
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:				
Depreciação e amortização	705	906	970	1.075
Provisão para contingências, líquida	1.161	1.136	2.248	1.209
Provisão para garantias, líquida	-	-	2.672	766
Provisão para distratos, líquida	-	-	130	2.901
Provisão para participação nos resultados	2.465	1.943	2.514	1.286
Resultado de equivalência patrimonial	(34.568)	(32.475)	-	-
Despesa de juros e variações monetárias	-	-	701	2.279
Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:				
Contas a receber	-	-	(14.463)	(568)
Imóveis a comercializar	(381)	(1.168)	(44.584)	(63.697)
Demais contas a receber	(2.954)	4	(96)	(4.165)
Fornecedores	444	(829)	4.891	7.107
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	(7.730)	10.549
Adiantamentos de clientes	(500)	-	(26.889)	24.594
Demais passivos	(838)	693	1.587	(2.567)
Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações	(12.283)	(15.181)	(34.363)	4.511
Juros pagos	-	-	(666)	(2.277)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(3.249)	(2.847)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(12.283)	(15.181)	(38.278)	(613)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Títulos e valores mobiliários	46.140	41.164	14.129	75.610
Partes relacionadas	107.810	203.979	(3.538)	(300)
Dividendos recebidos	10.220	13.715	-	-
Aumento de capital em controladas	(150.011)	(229.071)	-	-
Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	(1.154)	(447)	(1.196)	(653)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	13.005	29.340	9.395	74.657
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Caixa restrito	-	-	-	3.248
Partes relacionadas	(258)	1.295	4.634	(1.828)
Captação de empréstimos e financiamentos	-	-	21.625	5.164
Amortização de empréstimos e financiamentos	-	-	(5.266)	(10.997)
Aquisições de ações em tesouraria	-	(15.504)	-	(15.504)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	(258)	(14.209)	21.659	(19.917)
(REDUÇÃO) AUMENTO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	464	(50)	(7.224)	54.127
SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA:				
No início do período	61	418	16.140	6.491
No final do período	525	368	8.916	60.618
(REDUÇÃO) AUMENTO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	464	(50)	(7.224)	54.127

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONAL
PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2022 E 2021
(Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro por ação)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021
RECEITA				
Incorporação, revenda de imóveis e serviços	2.022	1.758	210.582	168.559
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS				
Custo	(3.621)	(2.703)	(146.766)	(125.331)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais	(5.558)	(6.419)	(18.517)	(12.813)
	(9.179)	(9.122)	(165.283)	(138.144)
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO BRUTO	(7.157)	(7.364)	45.299	30.415
RETENÇÕES				
Provisões (reversões)	(1.160)	(1.139)	(6.615)	(1.860)
Depreciações e amortizações	(705)	(1.150)	(970)	(1.385)
	(1.865)	(2.289)	(7.585)	(3.245)
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO PRODUZIDO PELA COMPANHIA	(9.022)	(9.653)	37.714	27.170
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA				
Resultado de equivalência patrimonial	34.568	28.312	-	-
Receitas financeiras - inclui variações monetárias	3.642	1.649	18.629	5.807
	38.210	29.961	18.629	5.807
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	29.188	20.308	56.343	32.977
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO	(29.188)	(20.308)	(56.343)	(32.977)
PESSOAL				
Salários e encargos	(3.750)	(3.690)	(4.417)	(4.102)
Participação dos empregados nos lucros	(2.466)	(1.958)	(3.630)	(2.027)
Outros benefícios	(841)	-	(941)	-
	(7.057)	(5.648)	(8.988)	(6.129)
IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES	(261)	(288)	(6.837)	(6.243)
REMUNERAÇÃO DE CAPITALS DE TERCEIROS				
Despesas financeiras - incluem variações monetárias	(7)	(7)	(685)	(20)
Aluguéis	321	244	604	310
	314	237	(81)	290
Participação de não-controladores no resultado	-	-	(18.253)	(6.286)
Lucros retidos	(22.184)	(14.609)	(22.184)	(14.609)
	(22.184)	(14.609)	(40.437)	(20.895)

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2022 E DEZEMBRO DE 2021 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

1. INFORMAÇÕES GERAIS

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

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

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

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

2. RESUMO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

As principais práticas contábeis aplicadas na preparação destas Informações Trimestrais - ITR individuais e consolidadas não foram alteradas em relação àquelas apresentadas nas demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, publicadas no Jornal do Comercio em 23 de março de 2022 e divulgadas no site da CVM (www.cvm.gov.br) e de Relações com Investidores da Companhia (www.ri.melnick.com.br).

Nos casos em que as notas explicativas apresentadas nas ITRs não estiverem apresentadas de forma completa, em relação ao apresentado nas demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, as informações completas devem ser lidas na correspondente nota explicativa das referidas demonstrações financeiras.

As informações financeiras individuais (controladora) e consolidadas foram elaboradas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 - Demonstrações Intermediárias, aplicável à elaboração das Informações Trimestrais - ITR, aplicáveis às 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.

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

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

Essas informações estão sendo apresentadas considerando o OCPC 07 - Notas Explicativas, o qual reforça requisitos básicos de divulgação das normas existentes e sugere uma divulgação com foco em:

- (i) informações relevantes para os usuários;
- (ii) aspectos quantitativos e qualitativos e;
- (iii) de riscos.

A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das ITRs, aplicáveis na elaboração de demonstrações financeiras intermediárias, estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão, tendo sido aprovadas pelo Conselho de Administração em reunião ocorrida em 12 de maio 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 31 de março 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	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Caixa e contas correntes	379	61	8.770	16.083
Aplicações financeiras	146	-	146	57
	<u>525</u>	<u>61</u>	<u>8.916</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.

5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Fundo exclusivo (i)	111.539	157.789	-	-
Títulos do Tesouro Nacional (i)	14.996	14.996	300.711	313.825
CDBs (ii)	15.855	15.745	69.713	70.728
	<u>142.390</u>	<u>188.530</u>	<u>370.424</u>	<u>384.553</u>

- (i) A Companhia possui fundo exclusivo, no qual são efetuadas aplicações em Títulos do Tesouro Nacional remuneradas, substancialmente, pela variação da taxa SELIC.
- (ii) Corresponde, substancialmente, a aplicações em Certificados de Depósitos Bancários (CDBs), remunerados à taxa média de 102% (98% em 31 de dezembro de 2021) da variação do Certificado de Depósito Interbancário - CDI.

A gestão das aplicações financeiras leva em consideração o fluxo de caixa das atividades da Companhia para efetuar a seleção de suas aplicações, não havendo intenção de resgate em prazo inferior a 90 dias quando são efetuadas, motivo pelo qual não foram inicialmente classificadas na rubrica de caixa e equivalente 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.

6. CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Em repasse bancário	-	-	150.560	137.154
Financiamento próprio	-	-	88.146	87.706
Provisão para distratos	-	-	(18.779)	(23.410)
Empreendimentos concluídos:	-	-	219.927	201.450
Receita apropriada	-	-	1.909.231	1.933.975
Parcelas recebidas	-	-	(1.621.307)	(1.671.076)
Reclassificação para adiantamentos de clientes (Nota 11)	-	-	188.917	212.496
Provisão para distratos	-	-	(14.072)	(18.374)
Ajuste a valor presente	-	-	(4.622)	(5.883)
Empreendimentos em construção:	-	-	458.147	451.138
Provisão para crédito de liquidação duvidosa (IFRS 9)	-	-	(46.167)	(40.515)
Contas a receber pela venda de imóveis	-	-	631.907	612.073
Outras contas a receber (i)	-	-	9.207	13.245
Contas a receber apropriadas	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>641.114</u>	<u>625.318</u>

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/03/2022</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/03/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Circulante	-	-	461.333	451.505
Não circulante	-	-	179.781	173.813

- (i) Corresponde à 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	
	<u>31/03/2022</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/03/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Vencidas	-	-	130.530	110.465
A vencer:				
2022	-	-	466.983	539.598
2023	-	-	204.910	146.037
2024	-	-	221.672	183.793
2025 em diante	-	-	167.747	140.729
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.191.842</u>	<u>1.120.622</u>
Contas a receber apropriado (ii)	-	-	526.631	487.759
Contas a receber a apropriar	-	-	665.211	632.863

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

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

	Consolidado	
	<u>31/03/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Vencidas:		
Até três meses	16.170	47.540
De três a seis meses	27.601	2.947
Acima de seis meses	46.112	22.920
Imóveis concluídos	<u>89.883</u>	<u>73.407</u>
Vencidas:		
Até três meses	13.306	13.404
De três a seis meses	2.753	13.547
Acima de seis meses	24.588	10.107
Imóveis em construção	<u>40.647</u>	<u>37.058</u>
	<u>130.530</u>	<u>110.465</u>

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	
	<u>31/03/2022</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/03/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Adiantamentos para aquisição de terrenos	-	-	928	928
Terrenos	50.095	49.714	155.591	245.647
Imóveis em construção (i)	-	-	506.730	387.014
Adiantamento a fornecedores	-	-	8.826	7.496
Imóveis concluídos (i)	-	-	217.722	204.604
Imóveis para revenda (ii)	-	-	21.515	21.040
	<u>50.095</u>	<u>49.714</u>	<u>911.312</u>	<u>866.729</u>
Circulante	50.095	49.714	846.257	806.653
Não circulante	-	-	65.056	60.076

(i) Em 31 de março de 2022, os saldos de imóveis em construção e concluídos incluem o valor estimado das unidades a serem distratadas, no total de R\$102.752 (31 de dezembro de 2021, no total de R\$89.205). Estes valores somente estarão disponíveis a venda após a efetivação do cancelamento da venda (distrato).

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

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

	Consolidado	
	<u>31/03/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Saldo nos estoques no início do período	22.384	17.343
Encargos financeiros incorridos no período	155	14.320
Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas	(701)	(9.279)
Saldo nos estoques no fim do período	<u>21.838</u>	<u>22.384</u>

8. INVESTIMENTOS

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

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/03/2022</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/03/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Em sociedades controladas	904.863	730.504	-	-
Em sociedade não controladas	-	-	4.584	4.584
	<u>904.863</u>	<u>730.504</u>	<u>4.584</u>	<u>4.584</u>

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

No período findo em 31 de março de 2022:

	Em 31 de dezembro de 2021	Subscrição (redução) de capital	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Outros (i)	Em 31 de março de 2022
Controladas	730.504	147.478	(10.220)	34.568	2.533	904.863
Não controladas	4.584	-	-	-	-	4.584
	<u>735.088</u>	<u>147.478</u>	<u>(10.220)</u>	<u>34.568</u>	<u>2.533</u>	<u>909.447</u>

No período findo em 31 de março de 2021:

	Em 1º de janeiro de 2021	Subscrição (redução) de capital	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Em 31 de março de 2021
Controladas	536.421	229.071	(13.715)	28.312	780.089
Não controladas	1.487	-	-	-	1.487
	<u>537.908</u>	<u>229.071</u>	<u>(13.715)</u>	<u>28.312</u>	<u>781.576</u>

9. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

São compromissos assumidos na compra de terrenos, objeto das incorporações imobiliárias. Os saldos estão sujeitos a encargos contratuais como assim demonstrados:

	Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021
Contas a pagar em moeda corrente, sujeitas a:		
Variação do INCC - permuta financeira	<u>83.989</u>	<u>91.719</u>
Circulante	44.471	50.691
Não circulante	39.518	41.028

O saldo a pagar das operações de permuta financeira é inicialmente estabelecido com base na estimativa do valor das vendas. A medida que as unidades são vendidas, é efetuado o ajuste ao efetivo valor a ser liquidado na medida em que ocorre o recebimento das vendas das unidades do empreendimento realizado no terreno. Até o recebimento, essas contas a receber também estão sujeitas a variação do Índice Nacional de Construção Civil - INCC.

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

	Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021
Saldo no início do período	91.719	72.950
Aquisição de terrenos	-	48.061
Pagamentos realizados	(7.730)	(29.292)
Saldo no fim do período	<u>83.989</u>	<u>91.719</u>

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

	Consolidado	
	<u>31/03/2021</u>	<u>31/12/2021</u>
2022	44.471	50.691
2023	11.475	12.244
2024	8.044	8.363
2025	10.397	10.819
2026 em diante	9.602	9.602
	<u>83.989</u>	<u>91.719</u>

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	Consolidado	
	<u>31/03/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
TR+2,7% a 7,97% ao ano (crédito imobiliário)	26.901	9.870
IPCA+9,0% ao ano (desconto de recebíveis)	2.047	2.586
	<u>28.948</u>	<u>12.434</u>
Circulante	4.114	6.824
Não circulante	24.834	5.610

Cláusulas restritivas contratuais ("Covenants")

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

Garantias e avais

Os empréstimos e financiamentos são garantidos por imóveis destinados à venda concluídos e em construção e contas a receber apropriado e apropriar (Notas 6 e 7) no montante de R\$527.044 (31/12/2021 – R\$317.743).

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	Consolidado	
	<u>31/03/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Saldo inicial	12.434	79.233
Captações	21.625	5.586
Juros	155	7.255
Pagamento de principal (*)	(4.600)	(74.803)
Pagamento de juros	(666)	(4.837)
Saldo final	<u>28.948</u>	<u>12.434</u>

Composição por ano de vencimento:

	Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021
2022	4.114	6.824
2023	11.109	5.510
2024	13.725	100
	<u>28.948</u>	<u>12.434</u>

11. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

Os adiantamentos de clientes estão assim demonstrados:

	Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021
Contratos de permuta	565.005	518.457
Receita apropriada	(378.728)	(323.482)
Permutas a apropriar (**)	<u>186.278</u>	<u>194.975</u>
Valores recebidos por adiantamento de Clientes (*)	188.917	212.496
incorporação ainda não ocorreu e demais antecipações	4.101	7.411
	<u>379.296</u>	<u>414.882</u>

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

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

12. PROVISÕES

	Controladora				
	Garantias	Participação nos resultados	Riscos	Provisão Passivo Descoberto	Total
			trabalhistas e cíveis		
(a)	(b)	(c)			
31 de dezembro de 2020	-	9.531	15.685	6.056	31.272
Provisão constituída, líquida	-	1.943	1.136	(4.163)	(1.084)
31 de março de 2021	-	11.474	16.821	1.893	30.188
31 de dezembro de 2021	<u>-</u>	<u>11.882</u>	<u>16.879</u>	<u>15.230</u>	<u>43.991</u>

	Controladora				
	Garantias	Participação nos resultados	Riscos	Provisão Passivo Descoberto	Total
			trabalhistas e cíveis		
(a)	(b)	(c)			
Provisão constituída, líquida	-	2.466	1.161	(10.858)	(7.231)
Pagamento	-	(1)	-	-	(1)
31 de março de 2022	<u>-</u>	<u>14.347</u>	<u>18.040</u>	<u>4.372</u>	<u>36.759</u>
Circulante					14.347
Não Circulante					22.412

	Consolidado				
	Garantias	Participação nos resultados	Riscos trabalhistas,	Provisão Passivo Distrato	Total
			tributários e cíveis		
(a)	(b)	(c)	(d)		
31 de dezembro de 2020	<u>21.861</u>	<u>10.512</u>	<u>15.781</u>	<u>30.615</u>	<u>78.769</u>
Provisão constituída, líquida	3.119	1.286	1.860	2.901	9.166
Pagamentos efetuados	(2.353)	-	(651)	-	(3.004)
31 de março de 2021	<u>22.627</u>	<u>11.798</u>	<u>16.990</u>	<u>33.516</u>	<u>84.931</u>
31 de dezembro de 2021	<u>26.380</u>	<u>13.172</u>	<u>17.261</u>	<u>34.360</u>	<u>91.173</u>
Provisão constituída, líquida	2.672	2.514	3.249	16.431	24.868
Pagamentos	(1.624)	-	(1.729)	-	(3.354)
31 de março de 2022	<u>27.428</u>	<u>15.686</u>	<u>18.781</u>	<u>50.791</u>	<u>112.686</u>
Circulante					86.860
Não Circulante					25.828

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 18.b).

c) Riscos trabalhistas, tributários e cíveis

Certas controladas figuram como polo passivo, de forma direta ou indireta, em reclamações trabalhistas, as quais a Administração da Companhia, conforme corroborado pelos assessores jurídicos, classifica como perda provável o montante de R\$4.102 (R\$4.000 em 31 de março de 2021) e possível o montante de R\$4.260 (R\$3.911 em 31 de dezembro de 2021), nas contestações apresentadas pelas controladas.

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

- (i) A rescisão de contrato de Promessa de Compra e Venda de unidades imobiliárias, no qual pleiteiam os respectivos adquirentes a restituição dos valores pagos; e
- (ii) A devolução dos valores pagos a título de comissão de corretagem. A expectativa da ocorrência de decisões desfavoráveis em parte desses processos e classificadas pela administração como perdas prováveis corresponde ao montante de R\$8.238 (R\$7.180 em 31 de março de 2021) e possíveis de R\$28.183 (R\$15.150 em 31 de dezembro de 2021).

Provisão para outros riscos de outros desembolsos considerados prováveis monta R\$6.441 (R\$6.081 em 31 de março de 2021).

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

d) Provisão para distratos

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

A parcela correspondente a expectativa de recursos a serem devolvidos aos clientes, em decorrência dos distratos é de R\$50.791 (31 de dezembro de 2021: R\$34.360).

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

	Consolidado	
	<u>31/03/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Contas a receber (Nota 6)	(79.544)	(82.299)
Imóveis a comercializar (Nota 7)	102.752	89.205
Constituição de contas a pagar/provisão para distratos	<u>(50.791)</u>	<u>(34.360)</u>
Efeito líquido	<u>(27.583)</u>	<u>(27.454)</u>

e) Efeitos no resultado

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021
<u>Lucro Bruto</u>				
Provisão para Distratos	-	-	3.237	289
Provisão para garantias	-	-	(3.669)	(3.135)
	-	-	(432)	(2.846)
<u>Provisões</u>				
Provisão para Distratos	-	-	(3.367)	-
Riscos trabalhistas e cíveis	(1.160)	(1.139)	(3.248)	(1.860)
	(1.160)	(1.139)	(6.615)	(1.860)
<u>Despesas administrativas</u>				
Participação nos resultados	(2.466)	(2.027)	(2.514)	(2.027)
	(2.466)	(2.027)	(2.514)	(2.027)
	<u>(1.160)</u>	<u>(1.139)</u>	<u>(6.917)</u>	<u>(4.706)</u>

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

b) Lucro presumido e RET

Estão representados pelo imposto de renda e pela contribuição social sobre a diferença entre a receita de incorporação imobiliária apropriada pelo regime de competência e aquela submetida à tributação, obedecendo ao regime de caixa das sociedades tributadas com base no lucro presumido ou no RET.

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

	Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021
No exercício seguinte	7.036	8.302
Em exercícios subsequentes	20.214	14.682
	<u>27.250</u>	<u>22.984</u>

14. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

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

Redução de capital

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

b) Ações em tesouraria

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

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

- 1º programa de recompras: aprovado em 18 de março de 2021 com previsão para aquisição total de 7.615.547 ações ordinárias. Em 21 de junho de 2021, conforme Comunicado ao Mercado, o programa foi finalizado com 4.783.600 ações recompradas por R\$26.548.
- 2º programa de recompras: aprovado em 13 de agosto de 2021 com previsão para aquisição total de 3.460.718 ações ordinárias. Em 19 de agosto de 2021, conforme Comunicado ao Mercado, o programa foi finalizado com 1.001.300 ações recompradas por R\$5.143.
- Em 31 de março de 2022, a Companhia possui 5.784.900 ações em tesouraria por R\$31.692.

c) Reserva legal

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

d) Reserva de retenção de lucros

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

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 28 de abril de 2022, foi aprovada a distribuição do saldo remanescente do lucro do exercício social findo em 31 de dezembro de 2021, a ser pago até 30 de maio de 2022.

f) Lucro por ação

Básico

O lucro básico por ação é calculado mediante a divisão do lucro atribuível aos acionistas da Companhia, pela quantidade de ações. A Companhia não possui instrumentos patrimoniais que possam causar potencial de diluição, conseqüentemente, o lucro básico corresponde também ao lucro diluído por ação.

	<u>31/03/2021</u>	<u>31/03/2020</u>
Lucro atribuível aos acionistas da Companhia	22.183	14.609
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas em poder dos acionistas (milhares)	<u>202.184</u>	<u>206.997</u>
Lucro básico e diluído por ação	<u><u>0,1097</u></u>	<u><u>0,071</u></u>

15. RECEITA

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2022</u>	<u>31/03/2021</u>	<u>31/03/2022</u>	<u>31/03/2021</u>
Incorporação e revenda de imóveis	-	-	197.659	168.543
Prestação de serviços	2.022	1,758	2.135	762
Provisão de distrato	-	-	10.788	(745)
Deduções dos valores contratuais	<u>(261)</u>	<u>(288)</u>	<u>(3.587)</u>	<u>(3.525)</u>
Receita das operações	<u><u>1.761</u></u>	<u><u>1.470</u></u>	<u><u>206.995</u></u>	<u><u>165.035</u></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.

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2022</u>	<u>31/03/2021</u>	<u>31/03/2022</u>	<u>31/03/2021</u>
Terrenos	-	-	(96.188)	(84.327)
Obra	-	-	(96.050)	(69.074)
Incorporação	-	-	(3.082)	(3.068)
Manutenção em garantia	-	-	(2.672)	(3.135)
Gerenciamento	(3.621)	(2.703)	(6.432)	(9.718)
Custo financeiro	-	-	(1.230)	(3.655)
Total do custo incorrido	<u>(3.621)</u>	<u>(2.703)</u>	<u>(205.653)</u>	<u>(172.977)</u>
Provisão de distrato	-	-	(7.551)	(1.034)
Ajuste entre custo incorrido e custo apropriado	-	-	<u>66.439</u>	<u>46.612</u>
Total de custos	<u><u>(3.621)</u></u>	<u><u>(2.703)</u></u>	<u><u>(146.766)</u></u>	<u><u>(125.331)</u></u>

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021
Benefícios a empregados (c)	(4.591)	(2.745)	(5.358)	(3.209)
Remuneração dos administradores	(2.703)	(2.369)	(2.703)	(2.369)
Viagens e deslocamentos	(163)	(57)	(178)	(62)
Consultoria	(850)	(1.164)	(250)	(1.227)
Consumos diversos	(1.506)	(1.425)	(1.616)	(2.008)
Bônus	(1.044)	(833)	(1.093)	(902)
Despesas de comerciais e marketing	(15)	-	(16.084)	(10.417)
	<u>(10.872)</u>	<u>(8.593)</u>	<u>(27.282)</u>	<u>(20.194)</u>
Classificadas como:				
Despesas com vendas	(15)	-	(16.084)	(10.417)
Despesas gerais e administrativas	(10.857)	(8.593)	(11.198)	(9,777)

c) Benefícios a empregados:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021
Salários	(3.263)	(1.967)	(3.828)	(2.308)
Encargos	(487)	(299)	(589)	(351)
Outros benefícios	(841)	(493)	(941)	(550)
	<u>(4.591)</u>	<u>(2.745)</u>	<u>(5.358)</u>	<u>(3.209)</u>

17. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021
Despesas financeiras:				
Juros	(4)	(1)	(35)	(10)
Descontos concedidos	-	-	(373)	-
Outras despesas financeiras	(3)	(6)	(277)	(10)
	<u>(7)</u>	<u>(7)</u>	<u>(685)</u>	<u>(20)</u>
Receitas financeiras:				
Juros com aplicações financeiras	3.642	1.649	9.059	2.973
Juros recebidos (*)	-	-	9.570	2.834
	<u>3.642</u>	<u>1.649</u>	<u>18.629</u>	<u>5.807</u>
Resultado financeiro	<u>3.635</u>	<u>1.642</u>	<u>17.944</u>	<u>5.787</u>

(*) Refere-se a atualização monetária de contas a receber de imóveis prontos e juros recebidos no recebimento em atraso desses clientes.

18. OUTRAS DESPESAS LÍQUIDAS

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2021</u>	<u>31/03/2021</u>	<u>31/03/2022</u>	<u>31/03/2021</u>
Provisão de garantias	(1.591)	(2.353)	-	-
Outras despesas	(536)	(2.027)	(590)	177
	<u>(2.127)</u>	<u>(4.380)</u>	<u>(590)</u>	<u>177</u>

19. DESPESA DE IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

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

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/03/2022</u>	<u>31/03/2021</u>	<u>31/03/2022</u>	<u>31/03/2021</u>
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	<u>22.184</u>	<u>14.609</u>	<u>43.688</u>	<u>23.614</u>
Alíquota - 34%	(7.543)	(4.967)	(14.854)	(8.029)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	11.753	9.626	11.753	9.626
Efeito sobre adições	(394)	(387)	(2.249)	(632)
Efeito no resultado de controladas entre a tributação pelo Lucro Real e a tributação pelo lucro presumido/ Regime Especial de Tributação	-	-	5.916	588
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais (a)	<u>(3.816)</u>	<u>(4.272)</u>	<u>(3.816)</u>	<u>(2.719)</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3.250)</u>	<u>(2.719)</u>
Despesa de imposto de renda e contribuição social – corrente	-	-	(2.883)	(2.847)
Despesa de imposto de renda e contribuição social - diferido	-	-	(367)	128
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3.250)</u>	<u>(2.719)</u>

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

20. PARTES RELACIONADAS

a) Saldos

Ativo

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/03/22</u>	<u>31/12/21</u>	<u>31/03/22</u>	<u>31/12/21</u>
Adiantamento para futuro investimento	10.406	198.355	5.691	2.153
Mútuos com parte relacionadas:				
Empresas controladas	96.052	26.797	-	-
Parceiros nos empreendimentos	24	-	212	197
	<u>106.483</u>	<u>225.152</u>	<u>5.902</u>	<u>2.350</u>
Não circulante:				
Adiantamentos para futuros investimentos	10.406	198.355	5.691	2.153
Partes relacionadas	96.076	26.797	212	197

Passivo

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/03/2022</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>30/12/22</u>	<u>30/12/21</u>
Aluguéis a pagar –				
Direito de Uso – Nota 19.b)	1.846	2.104	1.999	2.104
Mútuos com parte relacionadas				
Melnick Even Limoeiro (i)	-	-	32.764	32.304
Outras partes relacionadas	-	-	5.384	1.576
	<u>1.846</u>	<u>2.104</u>	<u>40.147</u>	<u>35.984</u>
Circulante:				
Partes relacionadas	1.846	2.104	40.147	35.984

- (i) A sociedade controlada Melnick Even Limoeiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. firmou contrato com parte relacionada, tendo recebido terreno para desenvolvimento de empreendimento residencial e comercial, sendo este último destinado ao pagamento do terreno. Face ao descasamento de caixa entre os pagamentos requeridos para a construção de 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 Companhia. O saldo será liquidado em até doze meses da entrega o empreendimento comercial a parte relacionada.

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>31/03/2022</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	11.434	15.964

Transações efetivadas no período

<u>Data da transação</u>	<u>Duração</u>	<u>Empresa</u>	<u>Classificação contábil</u>	<u>31/03/2022</u>	<u>31/03/2021</u>
<u>Prestações de serviços</u>					
-	-	SPEs	Custo dos imóveis vendidos	228	737
<u>Aluguel da sede</u>					
-	Indeterminado	Melnick Even Desenvolvimento e Príon	Direito de uso	1.034	249

c) Remuneração da administração

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

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

	Controladora e Consolidado	
	31/03/2022	31/03/2021
Salários e encargos	1.281	1.244
Bônus:		
Incentivos a curto prazo	699	575
Incentivos a longo prazo	723	550
	<u>2.703</u>	<u>2.369</u>

21. GESTÃO DE RISCO FINANCEIRO

a) Fatores de risco financeiro

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

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

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

b) Risco de mercado

(i) Risco cambial

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

(ii) Risco de fluxo de caixa

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

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

(iii) Risco de crédito

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

(iv) Risco de liquidez

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

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

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

	Consolidado		
	Até 31 de dezembro de 2022	Até 31 de dezembro de 2023	A partir de 1º de janeiro de 2024
Crédito imobiliário	2.067	11.109	13.725
Desconto de recebíveis	2.047	-	-

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 31 de março de 2022, como se os referidos saldos estivessem em aberto no período de 31 de março de 2022.

Para os ativos e passivos financeiro foram considerados a taxa efetiva verificada nos últimos 12 meses, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 31 de março de 2022 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse na data de 31 de março 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.

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

	31/03/2022				
	Ativo	Passivo	Provável	25%	50%
Dados consolidados					
Títulos e valores mobiliários					
CDI	363.200	-	8.769	6.577	4.385
Contas a receber de clientes					
IPCA (imóveis concluídos)	219.927	-	7.038	5.278	3.519
INCC (imóveis em construção)	421.187	-	8.297	6.223	4.149
Empréstimos e financiamentos					
IPCA (desconto de recebíveis)	-	2.047	(66)	(82)	(98)
TR (crédito para construção)	-	26.901	-	-	-
Contas a pagar de terrenos					
INCC	-	83.989	(1.655)	(2.068)	(2.482)

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.

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>31/03/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Total dos empréstimos	28.948	12.434
(-) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	<u>(379.340)</u>	<u>(400.693)</u>
Caixa líquido	<u>(350.392)</u>	<u>(388.259)</u>

23. COMPROMISSOS

a) Compromissos de incorporação imobiliária

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

Nenhum empreendimento em construção está sob cláusula resolutiva.

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

	Consolidado	
	<u>31/03/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Receita de vendas a apropriar (i)	665.211	632.863
Permuta por terrenos a apropriar	<u>186.278</u>	<u>194.975</u>
Receita bruta de vendas a apropriar	851.489	827.838
Impostos	<u>(13.836)</u>	<u>(13.260)</u>
Receita de vendas a apropriar	837.653	814.578
Custo orçado a incorrer das unidades vendidas	<u>(597.281)</u>	<u>(587.053)</u>
Resultado a apropriar	<u>240.372</u>	<u>227.525</u>

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

b) Compromissos com a aquisição de terrenos

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

Referidos compromissos totalizam R\$1.010.668, dos quais R\$652.380 se referem a permutas por unidades imobiliárias a serem construídas e R\$328.288 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 (Urbanização). A receita gerada pelos segmentos operacionais reportados é oriunda da venda de imóveis.

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

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

<u>Exercício findo em 31 de março de 2022</u>	<u>Incorporação</u>	<u>Urbanização</u>	<u>Total</u>
Receita de contratos de clientes	139.167	76.857	216.024
Deduções das receitas de contratos de clientes	(7.781)	(1.248)	(9.029)
Receita	131.386	75.609	205.995
Custo incorrido das vendas realizadas	(97.074)	(49.693)	(146.766)
Lucro bruto	34.312	25.916	60.228
Despesas comerciais	(15.013)	(1.072)	(16.084)
Lucro bruto, líquido de despesas comerciais	<u>19.300</u>	<u>24.833</u>	<u>44.144</u>
<u>Exercício findo em 31 de março de 2021</u>	<u>Incorporação</u>	<u>Urbanização</u>	<u>Total</u>
Receita de contratos de clientes	113.798	54.762	168.560
Deduções das receitas de contratos de clientes	(2.277)	(1.248)	(3.525)
Receita	111.521	53.514	165.331
Custo incorrido das vendas realizadas	(87.808)	(37.523)	(125.331)
Lucro bruto	23.713	15.991	39.704
Despesas comerciais	(8.311)	(2.106)	(10.417)
Lucro bruto, líquido de despesas comerciais	<u>15.402</u>	<u>13.885</u>	<u>29.287</u>

A seguir, a conciliação do lucro bruto da atividade de incorporação imobiliária ajustado pelas despesas comerciais com o lucro líquido dos períodos findos em 31 de março de 2022 e de 2021:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2022</u>	<u>31/03/2021</u>
Lucro bruto, deduzido das despesas comerciais	44.145	29.287
Despesas administrativas	(11.198)	(9.775)
Receita financeiras, líquidas	17.944	5.785
Provisões e outras despesas, líquidas	(7.205)	(1.683)
Imposto de renda e contribuição social	(3.250)	(2.719)
Lucro líquido do período	<u>40.436</u>	<u>20.895</u>

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

	<u>31/03/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Caixa disponível	142.915	188.591
Segmento Incorporação	1.579.784	1.536.658
Segmento Urbanização	<u>271.611</u>	<u>226.161</u>
Ativo total, conforme balanço patrimonial	<u>1.994.310</u>	<u>1.951.410</u>
	<u>31/03/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Segmento Incorporação	684.802	672.494
Segmento Urbanização	<u>69.564</u>	<u>79.894</u>
Passivo total, conforme balanço patrimonial	<u>754.366</u>	<u>752.388</u>
