continuação

ANEXOS

ANEXO 1 – Demonstração de Resultado

(Consolidado -em milhares de reais)

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22	2021	2022
Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	**236.638**	**206.995**	**304.927**	**306.411**	**211.235**	**771.819**	**1.029.568**
Custo incorrido das vendas realizadas	**-182.860**	**-146.766**	**-241.082**	**-235.050**	**-171.735**	**-586.795**	**-794.633**
Lucro Bruto	**53.778**	**60.229**	**63.845**	**71.361**	**39.500**	**185.024**	**234.935**
Margem Bruta	*22,73%*	*29,10%*	*20,94%*	*23,29%*	*18,70%*	*23,97%*	*22,82%*
Margem Bruta (ex-financiamento)	*21,61%*	*29,44%*	*22,32%*	*23,96%*	*20,19%*	*25,17%*	*23,80%*
Despesas Operacionais	**-33.654**	**-34.487**	**-43.031**	**-49.588**	**-34.517**	**-124.096**	**-161.623**
Comerciais	-19.138	-16.084	-19.883	-26.855	-19.506	-57.993	-82.328
Gerais e Administrativas	-13.985	-11.198	-16.260	-13.101	-13.586	-47.821	-54.145
Outras despesas operacionais, líquidas	-531	-7.205	-6.888	-9.632	-1.425	-18.282	-25.150
Lucro operacional antes do resultado financeiro	**20.124**	**25.742**	**20.814**	**21.773**	**4.983**	**60.928**	**73.312**
Resultado das participações societárias							
Equivalência patrimonial			-23	63	-604	0	-564
Resultado Financeiro	**15.582**	**17.944**	**24.334**	**15.683**	**18.043**	**39.011**	**76.003**
Despesas Financeiras	-2.483	-685	-400	-935	-876	-4.863	-2.896
Receitas Financeiras	18.065	18.629	24.734	16.618	18.919	43.874	78.899
Lucro antes do IRPJ e CSLL	**35.706**	**43.686**	**45.125**	**37.519**	**22.422**	**99.939**	**148.751**
IRPJ e CSLL	**-3.984**	**-3.250**	**-6.262**	**-6.446**	**-7.200**	**-13.580**	**-23.158**
Corrente	-4.329	-2.883	-5.441	-5.670	-8.409	-13.764	-22.403
Diferido	345	-367	-821	-776	1209	184	-755
Lucro Líquido antes da participação dos minoritários	**31.722**	**40.436**	**38.863**	**31.073**	**15.222**	**86.359**	**125.593**
Participação de minoritários	4.554	-18.253	-9.134	-8.218	-5.610	-3.423	-41.215
Lucro Líquido do Exercício	**36.276**	**22.183**	**29.729**	**22.855**	**9.612**	**82.936**	**84.378**
Margem Líquida	*15,33%*	*10,72%*	*9,75%*	*7,46%*	*4,55%*	*10,75%*	*8,20%*
Margem Líquida (sem minoritários)	***13,41%***	***19,53%***	***12,74%***	***10,14%***	***7,21%***	***11,19%***	***12,20%***

ANEXOS 2 – Balanço Patrimonial

(Consolidado -em milhares de reais)

ATIVOS	31/12/2021	31/03/2022	30/06/2022	30/09/2022	31/12/2022
Caixa e equivalentes de caixa	16.140	16.140	8.524	8.882	16.058
Títulos e valores mobiliários	384.553	363.200	379.101	328.744	336.366
Caixa restrito	-	-	-	-	-
Contas a receber	451.505	461.333	417.642	251.233	419.707
Imóveis a comercializar	806.653	846.257	815.181	965.827	1.038.295
Demais contas a receber	30.758	33.484	29.443	33.545	33.809
Ativo Circulante	**1.689.609**	**1.720.414**	**1.649.891**	**1.712.172**	**1.844.235**
Títulos e valores mobiliários lp	-	-	-	-	270
Contas a receber	173.813	179.781	330.170	515.108	331.612
Imóveis a comercializar	60.076	65.056	42.875	50.579	94.962
Adiantamentos para futuros investimentos	2.153	5.691	4.694	3.195	663
Partes relacionadas	197	211	9.116	11.717	236
Demais contas a receber	7.049	4.417	3.837	3.842	3.868
Investimentos	4.584	4.584	6.614	12.181	12.422
Direito de uso	3.266	4.946	4.473	4.118	4.118
Imobilizado	10.505	9.070	9.035	8.864	8.486
Intangível	158	139	124	289	249
Ativo Não Circulante	**261.801**	**273.896**	**410.938**	**485.952**	**456.886**
Total do ativo	**1.951.410**	**1.994.310**	**2.060.829**	**2.198.124**	**2.301.121**

PASSIVOS	31/12/2021	31/03/2022	30/06/2022	30/09/2022	31/12/2022
Fornecedores	41.916	46.807	54.699	39.653	27.915
Contas a pagar por aquisição de imóveis	50.691	44.471	69.233	37.071	66.910
Empréstimos e financiamentos	6.824	4.114	2.857	21.736	46.358
Impostos e contribuições correntes	10.732	5.263	5.490	5.564	8.232
Impostos e contribuições diferidos	8.302	7.036	13.238	14.331	13.022
Adiantamentos de clientes	414.881	379.296	363.550	464.589	343.114
Dividendos propostos	-	-	-	-	11.000
Provisões	65.786	86.860	77.443	80.087	67.587
Partes relacionadas	35.984	40.148	31.426	1.619	1.539
Demais contas a pagar	30.565	29.978	37.565	21.431	16.151
Passivos Circulante	**665.681**	**643.973**	**655.501**	**686.081**	**601.828**
Adiantamentos de clientes					169.379
Contas a pagar por aquisição de imóveis	41.028	39.518	26.193	56.293	72.730
Provisões	25.387	25.828	26.205	29.324	31.543
Empréstimos e financiamentos	5.610	24.834	85.651	115.082	118.641
Demais contas a pagar	3.650	-	-	-	-
Impostos e contribuições diferidos	11.032	20.214	12.220	12.996	11.787
Passivo Exigível a Longo Prazo	**86.707**	**110.394**	**150.269**	**213.695**	**404.080**
Capital social atribuído aos acionistas da controladora	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	-	-	-	-	-
Plano de opção de ações	-	-	-	-	8.946
Reservas de lucros	77.663	99.846	105.015	121.208	63.518
Dividendos Adicionais Propostos	-	-	-	-	56.300
Patrimônio Líquido	**1.199.022**	**1.287.577**	**1.332.621**	**1.298.348**	**1.206.101**
Participação dos não controladores	44.022	62.760	72.707	99.803	89.112
Total Patrimônio Líquido	**1.243.044**	**1.350.337**	**1.405.328**	**1.398.151**	**1.295.213**
Passivo e Patrimônio Total	**1.951.410**	**2.104.704**	**2.211.098**	**2.198.124**	**2.301.121**

ANEXOS 3 – Demonstração de Fluxo de Caixa

(Consolidado -em milhares de reais)

FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	**36.246**	**43.686**	**45.126**	**37.518**	**22.421**
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social					
Equivalência patrimonial	0	0	23	-63	604
Depreciação e amortização	1.580	970	940	906	1.116
Provisão para contingências, líquida	-1.167	2.248	120	3.868	2.182
Provisão para garantias, líquida	670	2672	19	1.472	988
Provisão para distratos, líquida	-3.788	130	8.319	-2.091	-5.299
Provisão para participação nos resultados	1.449	2.514	-3.547	2.514	-8.152
Juros provisionados	0	0	2.914	4.065	3.155
Despesa de juros e variações monetárias	1.262	701	-701	0	0
Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:					
Contas a receber	-95.706	-14.463	-108.031	-18.529	15.022
Imóveis a comercializar	-27.509	-44.584	53.257	-158.350	-116.851
Demais contas a receber	1.934	-96	4.623	-4.107	-290
Fornecedores	18.435	4.891	7.892	-15.046	-11.738
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-1.654	-7.730	11.437	-2.062	46.276
Adiantamentos de clientes	31.961	-26.889	-24.442	101.039	47.904
Demais passivos	5.874	1.588	2.449	-13.854	3.815
Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações	**-30.413**	**-34.362**	**398**	**-62.720**	**1.153**
Juros pagos	-645	-666	-1.097	-1.254	-7.012
Imposto de renda e contribuição social pagos	-4.525	-3.249	-6.264	-6.445	-7.200
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	**-35.583**	**-38.277**	**-6.962**	**-70.420**	**-13.059**
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO					
Títulos e valores mobiliários	124.329	14.129	-8.677	50.357	-7.892
Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	-5.802	-1.196	-417,08	-545	-698
Aumento dos investimentos	-	0	-2.053	-5.504	-845
Aumento de capital em controladas	-	-	-2.541	0	2.541
Lucros recebidos			0	0	0
Dividendos Recebidos			0		0
Partes relacionadas	-305	-3538	3.538		0
Aumento (redução) de adiantamento para futuro aumento de capital em sociedades investidas	-	0	-2.541	1.499	2.532
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento	**118.222**	**9.395**	**-12.691**	**45.807**	**-4.362**
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO					
Captação de empréstimos e financiamentos	1.200	21.625	60.752	45.596	47.754
Amortização de empréstimos e financiamentos	-24.387	-4.600	-2.853	-97	-15.716
Caixa restrito	-	-	0	0	0
Partes relacionadas	-12.428	4.634	-18.111	-32.408	11.401
Dividendos pagos	-67.023	0	-24.365	-7.000	1
Aquisições de ações em tesouraria	-	-	0	0	0
Movimentos de acionistas não controladores	0	0	1.298	18.879	-16.302
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	**-102.638**	**21.658**	**16.721**	**24.970**	**27.138**
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	**-19.999**	**-7.224**	**-2.933**	**358**	**9.717**

ANEXO 4 – NAV

(Consolidado -em milhares de reais)

Ativo Líquido	31/12/2022
Disponibilidade e aplicações financeiras	352.694
Empréstimos, Financiamentos e debêntures a pagar	(164.999)
Endividamento líquido	**187.695**
Contas a receber de clientes on-balance	751.319
Contas a receber de clientes off-balance	895.845
Adiantamento de clientes	(512.493)
Impostos sobre contas a receber de clientes	(45.387)
Obrigações de construção de imóveis vendidos	(620.200)
Contas a receber de clientes líquido	**469.084**
Unidades em estoque a valor de mercado	1.339.224
Estoque de provisão de distratos a valor de mercado	124.254
Impostos sobre comercialização de unidades em estoque	(58.539)
Custo orçado a incorrer de imóveis em estoque	(378.069)
Ajuste de custo à incorrer de fases contabilmente consideradas lançadas	48.694
Estoque líquido	**1.075.563**
Estoque de terrenos on-balance	349.684
Dívida de terrenos on-balance	(42.644)
Dívida de terrenos já lançados	(96.995)
Terrenos	**210.044**
Participação de minoritários on-balance	(89.112)
Participação de minoritários off-balance	(206.832)
Participação de minoritários	**(295.944)**
Projetos consolidados por equivalência patrimonial on-balance	12.422
Projetos consolidados por equivalência patrimonial off-balance	-
Projetos consolidados por equivalência patrimonial	**12.422**
Outros ativos	51.429
Outros passivos	(152.967)
Outros ativos (passivos)	**(101.538)**
Ativo líquido	**1.557.327**

ANEXO 5 – Land Bank

A tabela mostra os terrenos adquiridos pela Companhia, por empreendimento, em 31 de dezembro de 2022:

Terreno	Localização	Data da Compra	Áreas (m²) Terreno	Áreas (m²) Útil	Unidades	VGV Esperado Total	VGV Esperado Melnick
Terreno - I	Urbanizadora	mai-2010	394.157	222.698	389	322.438	120.626
Terreno - II	Urbanizadora	mai-2010	275.664	155.750	243	225.506	72.160
Terreno - III	Urbanizadora	mai-2010	284.752	160.885	243	232.940	72.160
Terreno - IV	Incorporadora	set-2014	44.145	22.541	352	152.563	135.755
Terreno - IX	Incorporadora	jan-2017	11.123	35.811	756	318.939	318.939
Terreno - V	Incorporadora	set-2014	15.475	7.273	194	53.480	47.588
Terreno - VI	Incorporadora	set-2014	40.206	22.447	288	138.950	123.642
Terreno - VII	Incorporadora	dez-2014	5.024	10.820	54	90.371	74.865
Terreno - VIII	Urbanizadora	nov-2016	375.449	137.307	393	57.184	19.071
Terreno - X	Urbanizadora	jan-2017	422.603	169.905	876	127.691	42.474
Terreno - XIII	Incorporadora	jan-2018	17.168	34.498	416	260.548	260.548
Terreno - XIV	Incorporadora	jan-2018	17.168	33.895	260	278.856	278.856
Terreno - XIX	Incorporadora	nov-2018	4.671	6.431	109	73.012	56.220
Terreno - XV	Urbanizadora	fev-2018	1.007.596	340.909	1251	102.503	48.448
Terreno - XVI	Urbanizadora	fev-2018	1.166.354	289.434	1446	253.660	115.987
Terreno - XVII	Urbanizadora	jul-2018	172.661	86.729	462	47.082	14.124
Terreno - XVIII	Incorporadora	nov-2018	7.947	12.726	326	174.050	138.335
Terreno - XX	Incorporadora	nov-2020	10.555	18.976	162	265.343	209.206
Terreno - XXI	Incorporadora	fev-2021	1.561	2.944	42	53.030	26.515
Terreno - XXII	Incorporadora	mai-2021	4.052	6.376	100	50.941	33.112
Terreno - XXIII	Incorporadora	mai-2021	3.197	9.140	48	106.294	106.294
Terreno - XXIV	Incorporadora	jul-2021	2.788	6.864	42	120.045	89.081
Terreno - XXIX	Urbanizadora	jun-2022	102.417	55.663	172	100.340	13.997
Terreno - XXV	Incorporadora	set-2021	6.738	17.121	36	389.422	347.795
Terreno - XXVI	Incorporadora	abr-2022	2.835	7.880	14	166.433	107.850
Terreno - XXVII	Incorporadora	jun-2022	28.869	17.561	124	220.916	220.916
Terreno - XXVIII	Incorporadora	jun-2022	9.316	23.090	495	280.420	264.997
Terreno - XXX	Urbanizadora	out-2022	151.576	69.549	271	86.200	56.461
Terreno - XXXI	Incorporadora	dez/2022	3.813	10.571	280	153.562	89.024
Terreno - XXXII	Incorporadora	nov-2021	10.236	24.829	56	231.153	231.153

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

Projeto	Lançamento	%Melnick	% Vendido 31/12/22	% Vendido 30/09/22	% Vendido 30/06/22	% Vendido 31/03/22	% PoC 31/12/22	% PoC 30/09/22	% PoC 30/06/22	% PoC 31/03/22
Hom	4T10	100%	99%	99%	99%	98%	100%	100%	100%	100%
Grand Park Eucaliptos	3T11	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Cobal - Rubi	4T11	100%	100%	100%	99%	98%	100%	100%	100%	100%
Design Offece Center	3T12	100%	97%	98%	98%	99%	100%	100%	100%	100%
Hom Iindoia	4T12	100%	85%	91%	91%	90%	100%	100%	100%	100%
Nine	4T12	100%	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%	100%
Icon - RS	1T13	100%	90%	90%	90%	91%	100%	100%	100%	100%
Icon RS - 2º Fase	2T13	100%	100%	99%	100%	98%	100%	100%	100%	100%
Window RS	4T13	100%	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%	100%
Anita Garibaldi	4T13	100%	92%	94%	93%	94%	100%	100%	100%	100%
Icon RS - 3º Fase	2T14	100%	100%	99%	98%	98%	100%	100%	100%	100%
Viva Vida Boulevard	4T14	100%	96%	93%	93%	91%	100%	100%	100%	100%
Hom Nilo	3T15	100%	77%	85%	86%	85%	100%	100%	100%	100%
MaxPlaza	4T15	100%	83%	83%	83%	80%	100%	100%	100%	100%
Central Park-1° fase	1T16	60%	73%	73%	72%	75%	93%	93%	94%	94%
Supreme Central Parque	1T16	100%	99%	99%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Central Park-2° fase	2T16	60%	76%	74%	73%	78%	93%	93%	94%	94%
DOC Santana	2T16	100%	53%	65%	65%	64%	100%	100%	100%	100%
MaxPlaza-2° fase	2T16	100%	59%	59%	59%	60%	100%	100%	100%	100%
Supreme Higienopolis	3T16	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Reserva Bela Vista	4T16	60%	89%	92%	86%	86%	100%	100%	100%	100%
Reserva do Lago	4T16	60%	41%	42%	48%	49%	100%	100%	100%	100%
Vida Viva Horizonte - 2° fase	4T16	100%	94%	93%	91%	90%	100%	100%	100%	100%
Grand Park Lindóia - Fase 1	4T16	100%	81%	81%	80%	80%	95%	94%	92%	92%
Linked Teresópolis	3T17	100%	64%	64%	65%	58%	100%	100%	100%	100%
Domingos de Almeida	3T17	60%	83%	84%	82%	77%	100%	100%	100%	100%
Grand Park Lindóia - Fase 2	4T17	100%	77%	75%	75%	72%	95%	94%	92%	92%
GO 1092	4T17	100%	100%	100%	100%	95%	100%	100%	100%	100%
Península (Brilhante)	4T18	100%	99%	99%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Vida Viva Linked	1T18	100%	78%	81%	79%	69%	100%	100%	100%	100%
Pontal	3T18	100%	90%	90%	90%	94%	94%	90%	82%	79%
Praça do Sol	4T18	48%	68%	68%	68%	68%	98%	98%	98%	95%
Vivio Lindoia	4T18	100%	90%	92%	88%	74%	100%	100%	100%	100%
Artur 505	4T18	100%	100%	100%	99%	100%	99%	99%	98%	90%
Teena	1T19	100%	93%	85%	88%	88%	85%	81%	75%	71%
Pontal - 2° fase	1T19	100%	94%	94%	97%	89%	94%	90%	82%	79%
Central Park-3° fase	3T19	60%	1%	1%	1%	2%	93%	93%	94%	94%
High Garden	3T19	100%	97%	96%	89%	84%	98%	96%	92%	86%
Central Park Passo Fundo	4T19	35%	99%	100%	100%	100%	93%	93%	93%	93%
OPEN Canoas Centro - Fase 1	4T19	100%	100%	100%	100%	100%	85%	82%	77%	74%
Radisson Moinhos 1903	4T19	100%	95%	87%	85%	86%	99%	93%	85%	78%
CasaVista	4T19	100%	61%	57%	57%	51%	88%	82%	77%	70%
Sunset	1T20	50%	100%	100%	99%	99%	100%	100%	100%	100%
GO24	1T20	100%	90%	92%	91%	93%	97%	91%	88%	81%
Carlos Gomes Square - Fase 1	2T20	100%	80%	80%	80%	80%	72%	68%	65%	60%
OPEN Canoas Centro - Fase 2	4T19	100%	99%	100%	98%	80%	85%	82%	77%	74%
Carlos Gomes Square - Fase 2	3T20	100%	83%	84%	84%	81%	72%	68%	65%	60%
Supreme Altos do Central Parque	4T20	100%	76%	83%	80%	67%	84%	79%	72%	64%
Gran Park Lindoia - F3	1T21	100%	76%	72%	60%	53%	95%	94%	92%	92%
Go Rio Branco	1T21	100%	85%	81%	81%	82%	74%	66%	59%	52%
Casaviva	1T21	50%	100%	100%	100%	100%	91%	88%	77%	65%
Botanique Residence	1T21	100%	91%	91%	90%	59%	69%	61%	54%	47%
Seen Boa Vista	2T21	100%	54%	61%	61%	47%	62%	55%	49%	45%
Hillside	3T21	100%	65%	71%	69%	36%	56%	48%	42%	36%
Arte Country Club	3T21	82%	81%	82%	79%	73%	57%	51%	46%	41%
GO Cidade Baixa	4T21	100%	77%	67%	60%	47%	46%	40%	35%	34%
GO Carlos Gomes	4T21	100%	55%	54%	48%	43%	53%	47%	44%	40%
Nilo Square - Residencial	1T22	50%	38%	36%	30%	13%	26%	26%	26%	22%
Zen Concept Resort	1T22	35%	99%	99%	99%	99%	59%	54%	52%	52%
Open Protásio	1T22	100%	62%	51%	37%	15%	33%	27%	24%	4%
Nilo Square F2	2T22	50%	61%	60%	49%		26%	26%	26%	
Open Canoas Centro - Fase 3	2T22	100%	63%	38%	16%		85%	82%	77%	
Seen Menino Deus	3T22	100%	44%	45%			45%	45%		
Ther Garden - Residencial 1	3T22	25%	81%	81%			66%	64%		
The Garden - Residencial 2	4T22	25%	65%				60%			
Grand Park Moinhos - Fase 1	4T22	100%	68%				27%			
Arbo Village Park	4T22	33%	13%				38%			

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 31 de dezembro 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.

continua