

Data da transação	Duração	Taxa de juros ou correção	Empresa	Conta no Balanço Patrimonial	Valor da transação	31/12/2022	31/12/2021
<b>Desenvolvimento de empreendimento imobiliário - participação no VGV</b>							
06/03/2018	Até 1 ano após a habite-se	INCC	Melnick Even Aurora	Contas a pagar por aquisição de imóveis	33.867	2.831	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	26.423	13.190
10/08/2022	Até 1 ano após a habite-se	INCC	Melnick Even Octans	Contas a pagar por aquisição de imóveis	62.027	62.027	-

Data da transação	Duração	Empresa	Classificação contábil	31/12/2022	31/12/2021
<b>Prestações de serviços</b>					
Arquitetura	-	SPEs	Custo dos imóveis vendidos	445	6.319
Aluguel da sede	-	Indeterminado	Direito de uso	72	1.034
Compra de apartamento	-	Concluído	Receita de vendas	16	-
-	-	Melnick Even Lynx	Receita de vendas	-	1.728

	Controladora e Consolidado	01/01/2022	01/01/2021
Salários		5.514	5.046
Salários		5.446	4.983
Benefícios		68	63
Encargos		-	-
Bônus		5.338	3.708
Incentivos a curto prazo		2.156	1.508
Incentivos a longo prazo (*)		3.182	2.200
		<u>10.852</u>	<u>8.754</u>

(\*) a despesa de ILP corresponde ao Plano de Opção de Ações (Nota 14 (c), de R\$ 3.182 distribuído em R\$ 2.475 corresponde a parcela conversível em ações e R\$ 707 a ser pago em caixa. 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

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 dezembro de 2022, como se os referidos saldos estivessem em aberto no exercício de 31 de dezembro 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 dezembro de 2022 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse na data de 31 de dezembro 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.

	Até 31 de dezembro de 2022	Até 31 de dezembro de 2023	Consolidado A partir de 1º de janeiro de 2024
Crédito imobiliário	-	45.022	118.641
Desconto de recebíveis	1.335	-	-

	10%	25%	50%	25%	10%
<b>Dados consolidados - Operações</b>					
Aplicações financeiras	Alta 10%	Alta 25%	Alta 50%	Queda 50%	Queda 25%
Empréstimo e financiamentos	4.370	10.925	65.549	(21.850)	(10.925)
Parte Relacionada ativa	1	1	8	(3)	(1)
Parte Relacionada passiva	(3)	(9)	(17)	17	9
Efeitos Líquidos da variação do CDI	4.367	10.918	65.539	(21.835)	(10.918)
Empréstimo e financiamentos	267	667	1.334	(1.334)	(667)
Efeitos Líquidos da variação da TR	267	667	1.334	(1.334)	(667)
Contas a Receber	5.705	14.262	28.524	(28.524)	(14.262)
Obrigação por compra de imóveis	(1.296)	(3.240)	(6.480)	6.480	3.240
Efeitos Líquidos da variação do INCC	4.409	11.022	22.045	(22.045)	(11.022)
Contas a Receber	789	1.974	3.947	(3.947)	(1.974)
Contas a Receber	-	-	-	-	-
Obrigação por compra de imóveis	-	-	-	-	-
Empréstimo e financiamentos	(7)	(18)	(37)	37	18
Efeitos Líquidos da variação do IGP-M/IPCA	782	1.955	3.911	(3.911)	(1.955)

A Companhia procura não ter descalços 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 líquido 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:

**Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Aos Acionistas e à Diretoria da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.

**Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e suas Controladas ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e suas Controladas em 31 de dezembro de 2022, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("International Financial Reporting Standards - IFRS"), emitidas pelo "International Accounting Standards Board - IASB", aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Imobiliários - CVM.

**Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e a suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

**Ênfase**

*Práticas contábeis aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil*

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.1 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, as demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo IASB, 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 manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da norma brasileira NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

**Principais assuntos de auditoria**

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

**Reconhecimento de receitas**

A Companhia reconhece a receita com venda de imóveis durante a execução das obras como previsto no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, conforme descrito na nota explicativa nº 2.14 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Os procedimentos utilizados pela Companhia envolvem o uso de estimativas para o cálculo da apropriação imobiliária, por exemplo, prever os custos a serem incorridos até o final das obras e medição da evolução destas por meio dos custos incorridos, para determinação do custo orçado e assim percentual de evolução da obra (POC). Consequentemente, o assunto foi foco de nossa auditoria devido ao risco de tais estimativas relacionadas ao custo orçado utilizarem pressupostos subjetivos que podem ou não se concretizar, bem como pela relevância dos valores envolvidos. Desta forma, identificamos o processo e as atividades de controles desenhados e implementados pela Companhia e efetuamos procedimentos de auditoria, que incluem: (i) obtenção de estimativas do custo orçado aprovadas pelo Departamento de Engenharia e pelo Comitê estabelecido pela Companhia com tal propósito; (ii) projeções analíticas de custos orçados para os empreendimentos em construção no exercício, com base em informações históricas de custos efetivamente incorridos oriundos de empreendimentos já finalizados; (iii) testes, em base amostral, da documentação existente, com o objetivo de avaliar a razoabilidade e

	Consolidado	31/12/2022	31/12/2021
Total dos empréstimos		164.996	12.434
(-) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras		(352.694)	(400.693)
Caixa líquido		(226.908)	(388.259)

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:

	31/12/2022	31/12/2021
Vendas a apropriar (a)	715.933	637.505
Permuta por terrenos a apropriar	179.912	194.975
Contratos de vendas a apropriar (b)	895.845	832.480
Impostos	(14.891)	(13.260)
Receita de vendas a apropriar	880.954	819.220
Custo orçado a incorrer das unidades vendidas	(620.166)	(587.053)
Resultado a apropriar	260.788	232.167

	Incorporação	Urbanização	Total
Receita bruta operacional	896.964	197.486	1.094.450
Deduções da receita bruta	(61.911)	(2.971)	(64.882)
Receita líquida operacional	835.053	194.515	1.029.568
Custo incorrido das vendas realizadas	(652.911)	(141.722)	(794.633)
Lucro bruto	182.142	52.793	234.935
Despesas Comerciais	(74.325)	(8.003)	(82.328)
Lucro bruto líquido de despesas comerciais	107.817	44.790	152.607
Exercício findo em 31 de Dezembro de 2021			
Receita bruta operacional	675.721	111.478	787.199
Deduções da receita bruta	(12.670)	(2.710)	(15.380)
Receita líquida operacional	663.051	108.768	771.819
Custo incorrido das vendas realizadas	(503.406)	(83.389)	(586.795)
Lucro bruto	159.645	25.379	185.024
Despesas Comerciais	(61.051)	(6.942)	(67.993)
Lucro bruto líquido de despesas comerciais	98.594	18.437	117.031

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

	Consolidado	31/12/2022	31/12/2021
Lucro bruto das operações continuadas líquido das despesas comerciais e administrativas		152.607	127.031
Despesas administrativas		(54.145)	(47.821)
Resultado financeiro, líquidas		76.002	39.011
Provisões e outras despesas, líquidas		(25.713)	(18.282)
Imposto de renda e contribuição social		(23.158)	(13.580)
Os ativos correspondentes aos segmentos reportados apresentam-se conciliados com o total do ativo e do passivo conforme segue:		125.593	86.359

Caixa disponível  
Segmento Incorporação  
Segmento Urbanização  
Ativo total, conforme balanço patrimonial

Segmento Incorporação  
Segmento Urbanização  
Passivo total, conforme balanço patrimonial

25. EVENTO SUBSEQUENTE: Em 11 de janeiro de 2023 foram pagos R\$11.000.000,00 (onze milhões de reais) relativos a dividendos intercalares com base lucro apurado no balanço do 3º trimestre de 2022. Os dividendos foram aprovados em Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 10 de novembro de 2022.

Juliano Melnick - Presidente  
José Carlos Wollenweber Filho - Diretor Financeiro e de Relações com Investidores  
Rafael Oliveira Santos - CRC/SP 289162/O-8  
DELOITTE TOUCHE TOHMATSU - CRC2SP011609/O-8 - auditores independentes.

São Paulo, 28 de março de 2023

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

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

**Deloitte**