

**Melnick Desenvolvimento
Imobiliário S.A. e Controladas**
**Informações Trimestrais - ITR em
30 de setembro de 2021
e relatório sobre a revisão de
informações trimestrais**



Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

Aos Administradores e Acionistas
Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2021, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e de nove meses findos nessa data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo nessa data, assim como o resumo das principais políticas contábeis e as demais notas explicativas.

A administração é responsável pela elaboração das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 – Demonstração Intermediária e com a norma internacional de contabilidade IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP n.º 02/2018, relacionado a aplicação da Orientação OCPC 04, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações financeiras intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias preparadas de acordo com o CPC 21 e de acordo com a norma internacional IAS 34, contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP n.º 02/2018

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 acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o



Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.

CPC 21 e o IAS 34, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR, contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP n.º 02/2018, relacionada à aplicação da Orientação OCPC 04, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Ênfase

Conforme descrito na Nota 2, as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas contidas nas ITRs foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (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, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do CPC 47 (IFRS 15) e da Orientação Técnica OCPC 04. Nossa conclusão não está ressalvada em função desse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins do IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 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 aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 10 de novembro de 2021

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

Mairkon Strangueti Nogueira
Contador CRC 1SP255830/O-3

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 30 DE SETEMBRO DE 2021 E 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Em milhares de reais - R\$)

ATIVOS	Nota explicativa	Controladora		Consolidado		PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020			30/09/2021	31/12/2020		
CIRCULANTES						CIRCULANTES					
Caixa e equivalentes de caixa	4	313	418	36.139	6.491	Fornecedores	2.667	1.918	23.481	15.697	
Títulos e valores mobiliários	5	260.053	397.062	508.882	691.472	Contas a pagar por aquisição de imóveis	9	-	51.821	48.853	
Caixa restrito		-	-	-	3.577	Empréstimos e financiamentos	10	-	24.785	56.194	
Contas a receber	6	243	243	367.361	299.374	Impostos e contribuições correntes	4.008	2.693	10.516	7.714	
Imóveis a comercializar	7	36.796	17.695	790.224	563.334	Impostos e contribuições diferidos		-	7.026	7.526	
Demais contas a receber		1.205	235	37.046	22.786	Adiantamentos de clientes	11	-	382.920	266.816	
Total dos ativos circulantes		<u>298.610</u>	<u>415.653</u>	<u>1.739.652</u>	<u>1.587.034</u>	Provisões	12	20.830	15.587	67.187	
						Dividendos propostos		-	1.295	-	
NÃO CIRCULANTES						Partes relacionadas	19	2.916	642	35.102	
Contas a receber	6	-	-	162.251	139.971	Demais contas a pagar		<u>105</u>	<u>1.088</u>	<u>44.631</u>	
Imóveis a comercializar	7	-	-	48.996	44.410	Total dos passivos circulantes		<u>30.526</u>	<u>23.223</u>	<u>647.469</u>	
Adiantamentos para futuros investimentos	19	107.061	233.819	1.848	400						
Partes relacionadas	19	36.251	8.832	217	3.122	NÃO CIRCULANTES					
Demais contas a receber		252	320	2.695	8.148	Contas a pagar por aquisição de imóveis	9	-	-	41.552	
Total do realizável a longo prazo		<u>143.564</u>	<u>242.971</u>	<u>216.007</u>	<u>196.051</u>	Provisões	12	18.029	15.685	26.822	
						Empréstimos e financiamentos	10	-	-	10.219	
Investimentos	8	775.598	537.908	4.584	1.487	Impostos e contribuições diferidos		-	-	16.055	
Direito de uso		3.061	527	3.266	571	Total dos passivos não circulantes		<u>18.029</u>	<u>15.685</u>	<u>94.648</u>	
Imobilizado		5.310	4.407	6.273	5.090						
Intangível		159	221	168	231	TOTAL DOS PASSIVOS		<u>48.555</u>	<u>38.908</u>	<u>742.117</u>	
Total dos ativos não circulantes		<u>927.692</u>	<u>786.034</u>	<u>230.298</u>	<u>203.430</u>						
						PATRIMÔNIO LÍQUIDO	13				
						Capital social		1.109.029	1.154.604	1.109.029	
						Ações em tesouraria		(31.692)	-	(31.692)	
						Custo para emissão de ações		-	(41.669)	-	
						Ajuste de avaliação patrimonial		-	(3.906)	-	
						Reserva de lucros		<u>100.410</u>	<u>53.750</u>	<u>100.410</u>	
								<u>1.177.747</u>	<u>1.162.779</u>	<u>1.177.747</u>	
						Participação dos não controladores		-	-	50.086	
						Total do patrimônio líquido		<u>1.177.747</u>	<u>1.162.779</u>	<u>1.227.833</u>	
TOTAL DOS ATIVOS		<u>1.226.302</u>	<u>1.201.687</u>	<u>1.969.950</u>	<u>1.790.464</u>	TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>1.226.302</u>	<u>1.201.687</u>	<u>1.969.950</u>	

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras trimestrais.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO
PARA OS PERÍODOS DE TRÊS E NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2021 E DE 2020
(Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro por ação)

	Nota explicativa	Controladora				Consolidado			
		01/07/2021	01/01/2021	01/07/2020	01/01/2020	01/07/2021	01/01/2021	01/07/2020	01/01/2020
		a	a	a	a	a	a	a	a
		30/09/2021	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2020
OPERAÇÕES									
Receita	14	1.365	4.534	1.430	6.730	186.616	535.181	111.748	433.550
Custo incorrido das vendas realizadas	15	(4.325)	(8.942)	(1.834)	(6.213)	(137.678)	(403.935)	(78.843)	(326.578)
LUCRO BRUTO		(2.960)	(4.408)	(404)	517	48.938	131.246	32.905	106.972
DESPESAS OPERACIONAIS									
Comerciais	15	(18)	(16)	-	-	(16.884)	(38.855)	(13.230)	(30.231)
Gerais e administrativas	15	(11.058)	(30.915)	(6.509)	(19.073)	(12.342)	(33.836)	(7.225)	(21.174)
Provisões		179	(2.381)	47	(3.041)	(4.652)	(14.766)	(595)	(4.464)
Outras despesas operacionais, líquidas	17	(1.589)	(8.614)	(1.815)	(7.443)	(2.548)	(2.985)	(150)	(2.070)
		(12.486)	(41.926)	(8.277)	(29.557)	(36.426)	(90.442)	(21.200)	(57.939)
(PREJUÍZO) LUCRO OPERACIONAL ANTES DAS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS E DO RESULTADO FINANCEIRO		(15.446)	(46.334)	(8.681)	(29.040)	12.512	40.804	39.442	49.033
RESULTADO DAS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS									
Equivalência patrimonial	8	31.635	85.554	19.006	65.731	-	-	-	-
		31.635	85.554	19.006	65.731	-	-	-	-
RESULTADO FINANCEIRO									
Despesas financeiras	16	(9)	(30)	(76)	(429)	(672)	(2.380)	(2.152)	(4.680)
Receitas financeiras	16	3.545	7.470	43	100	13.078	25.809	3.942	13.866
		3.536	7.440	(33)	(329)	12.406	23.429	1.790	9.186
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		19.725	46.660	10.292	36.362	24.918	64.233	41.232	58.219
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL									
Imposto de renda e contribuição social - correntes	18	-	-	(190)	(862)	(3.595)	(9.239)	(2.481)	(9.466)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	18	-	-	-	-	52	(356)	(270)	(26)
LUCRO LÍQUIDO DOS TRIMESTRES		19.725	46.660	10.102	35.500	21.375	54.638	38.481	48.727
LUCRO LÍQUIDO DOS TRIMESTRE ATRIBUÍVEL A									
Acionistas						19.725	46.660	10.102	35.500
Participação dos não controladores						1.650	7.978	642	13.227
						21.375	54.638	10.744	48.727
LUCRO POR AÇÃO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS DA COMPANHIA DURANTE O TRIMESTRES - R\$									
Lucro básico por ação		0,097	0,227	0,088	0,345	0,097	0,227	0,088	0,345
Lucro diluído por ação		0,097	0,227	0,088	0,345	0,097	0,227	0,088	0,345

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras trimestrais.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE
PARA OS PERÍODOS DE TRÊS E NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2021 E DE 2020
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2021	01/01/2021	01/07/2020	01/01/2020	01/07/2021	01/01/2021	01/07/2020	01/01/2020
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/2021	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2020
LUCRO LÍQUIDO DOS TRIMESTRES	19.725	46.660	10.102	35.500	21.375	54.638	38.481	48.727
OUTROS RESULTADOS ABRANGENTES	-	-	-	-	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE DOS TRIMESTRES	19.725	46.660	10.102	35.500	21.375	54.638	38.481	48.727
LUCRO LÍQUIDO DOS TRIMESTRES ATRIBUÍVEL A								
Acionistas					19.725	46.660	10.102	35.500
Participação dos não controladores					1.650	7.978	642	13.227
					21.375	54.638	10.744	48.727

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras trimestrais.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A
 DEMONSTRAÇÃO DE MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
 PARA OS PERÍODOS DE TRÊS E NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2021 E DE 2020
 (Em milhares de reais - R\$)

Nota explicativa	Atribuível aos acionistas da controladora										
	Capital social	Ações em tesouraria	Custo de transação	Ajuste de avaliação patrimonial	Retenção de Lucros	Reserva de Lucros		Lucros/Prejuízos acumulados	Total	Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido
						Estatutária	Legal				
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019	394.111	-	-	-	-	32.389	21.334	-	447.834	52.527	500.361
Lucro Líquido do Período	-	-	-	-	-	-	-	35.500	35.500	13.227	48.727
Contribuição dos Acionistas e distribuições:											
Ações emitidas pré OPA	139.993	-	-	(3.906)	-	-	-	-	136.087	(27.716)	108.371
OPA e custo de transação	620.500	-	(40.021)	-	-	-	-	-	580.479	-	580.479
Aumento de capital em investidas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.130	7.130
Compra de participações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8.402)	(8.402)
Dividendos pagos	-	-	-	-	-	(32.389)	-	(8.802)	(41.191)	(1.500)	(42.691)
SALDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2020	1.154.604	-	(40.021)	(3.906)	-	-	21.334	26.698	1.158.709	35.266	1.193.975
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 Período	-	-	-	-	-	-	-	46.660	46.660	7.978	54.638
Contribuição dos Acionistas e distribuições:											
Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12.704	12.704
Aquisições de ações em tesouraria	13.d) -	(31.692)	-	-	-	-	-	-	(31.692)	-	(31.692)
Redução de capital	13.a) (45.575)	-	41.669	3.906	-	-	-	-	-	-	-
Distribuição de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6.491)	(6.491)
SALDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2021	1.109.029	(31.692)	-	-	30.290	-	23.460	46.660	1.177.747	50.086	1.227.833

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras trimestrais.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA
PARA OS PERÍODOS DE TRÊS E NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2021 E DE 2020
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	46.660	36.362	63.877	58.219
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	2.261	1.458	3.130	1.855
Provisão para contingências, líquida	2.344	2.698	2.647	2.768
Provisão para garantias, líquida	-	-	3.849	(829)
Provisão para distratos, líquida	-	-	7.533	14.573
Provisão para participação nos resultados	1.120	(3.761)	1.211	(4.321)
Resultado de equivalência patrimonial	(81.431)	(69.585)	-	-
Despesa de juros e variações monetárias	-	-	5.993	17.397
Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:				
Contas a receber	-	(21)	(90.267)	1.562
Imóveis a comercializar	(19.101)	(2.357)	(231.476)	(14.059)
Demais contas a receber	(902)	20	(8.807)	(8.109)
Fornecedores	749	(731)	7.784	3.558
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	20.423	(5.163)
Adiantamentos de clientes	-	-	116.104	112.646
Demais passivos	332	5.756	10.666	(1.098)
Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações	(47.968)	(30.161)	(87.333)	178.999
Juros pagos	-	-	(4.192)	(22.487)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	(862)	(9.239)	(9.466)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	(47.968)	(31.023)	(100.764)	147.046
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Títulos e valores mobiliários	137.009	(600.952)	182.590	(724.494)
Partes relacionadas	126.758	45.541	(1.448)	-
Dividendos recebidos	52.985	106.996	-	-
Aumento de capital em controladas	(205.121)	(135.617)	(3.097)	-
Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	(5.636)	(317)	(6.945)	(110)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	105.995	(584.349)	171.100	(724.604)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Caixa restrito	-	-	3.577	363
Partes relacionadas	(25.145)	79.939	34.752	21.198
Aumento de capital	-	-	-	616.594
Captação de empréstimos e financiamentos	-	616.594	4.386	95.396
Amortização de empréstimos e financiamentos	-	(40.021)	(50.416)	(77.575)
Custo para emissão de ações	-	-	-	(40.021)
Aquisições de ações em tesouraria	(31.692)	-	(31.692)	-
Dividendos pagos	(1.295)	(41.191)	(1.295)	(41.191)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	(58.132)	615.321	(40.688)	574.764
AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(105)	(51)	29.648	(2.794)
SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA				
No início do período	418	52	6.491	9.213
No final do período	313	1	36.139	6.419
AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(105)	(51)	29.648	(2.794)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO
PARA OS PERÍODOS DE TRÊS E NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2021 E DE 2020
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
RECEITA				
Incorporação, revenda de imóveis e serviços	5.550	7.648	546.741	444.217
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS				
Custo	(8.942)	(6.213)	(403.935)	(326.578)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais	(21.141)	(13.744)	(56.403)	(39.286)
	(30.083)	(19.957)	(460.338)	(365.864)
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO BRUTO	(24.533)	(12.309)	86.403	78.353
RETENÇÕES				
Provisões (reversões)	(2.381)	(3.041)	(14.766)	(4.464)
Depreciações e amortizações	(2.261)	(1.458)	(3.130)	(1.855)
	(4.642)	(4.499)	(17.896)	(6.319)
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO PRODUZIDO PELA COMPANHIA	(29.175)	(16.808)	68.507	72.034
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA				
Resultado de equivalência patrimonial	85.554	65.731	-	-
Receitas financeiras - inclui variações monetárias	7.470	100	25.809	13.866
	93.024	65.831	25.809	13.866
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	63.849	49.023	94.316	85.900
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO				
Salários e encargos	(11.485)	(8.078)	(11.485)	(9.055)
Participação dos empregados nos lucros	(4.658)	(3.236)	(4.658)	(3.279)
Impostos, taxas e contribuições	(1.016)	(1.780)	(21.155)	(20.159)
Despesas financeiras - incluem variações monetárias	(30)	(429)	(2.380)	(4.680)
Participação de minoritários no resultado	-	-	(7.978)	(13.227)
Dividendos pagos	-	(41.191)	-	(41.191)
Lucros retidos	(46.660)	5.691	(46.660)	5.691
	(63.849)	(49.023)	(94.316)	(85.900)

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras trimestrais.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS E NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO 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 das atividades de incorporação imobiliária em empreendimentos residenciais, comerciais e em loteamentos residenciais na região Sul do Brasil, através 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.

Durante 2020, objetivando a Oferta Pública de Ações (OPA ou IPO, em inglês) da Companhia, concretizada em 24 de setembro de 2020, ocorreram as seguintes reorganizações societárias:

Incorporação da Melnick Even Incorporações e Construções S.A. (MEIC) pela Companhia

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 30 de setembro de 2020, foi aprovada a incorporação da MEIC pela Companhia, avaliada a valor contábil, mantendo os mesmos percentuais de participação da Even e da MPAR no Capital da Companhia (80% pela Even e 20% pela MPAR). Vide detalhes da operação na Nota Explicativa nº13.

Permuta de ações da MPAR

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 10 de julho de 2020, foi aprovado o aumento do capital social da Companhia, mediante conferência, pela acionista MPAR, de acervo patrimonial avaliado a valor justo, por empresa especializada, composto por: (i) participações detidas pela MPAR em sociedades que desenvolvem empreendimentos imobiliários; e (ii) direito de participar nos futuros empreendimentos da Companhia com uma participação de até 15% (quinze por cento), e que poderia atingir, futuramente, até 30% (trinta por cento), nos termos do acordo de investimentos celebrado entre a Even e a MPAR. A participação da Even e da MPAR no capital da Companhia era de 80% e 20%, respectivamente e, em razão da conferência desse acervo patrimonial, a Companhia passou a deter a totalidade de participação nos empreendimentos em que a MPAR havia exercido seu direito de participação e Even deixou de ter o efeito dilutivo caso exercido o direito de participação pela MPAR em futuros empreendimentos. Consequentemente, a participação no capital da Companhia passou a ser de 32% pela MPAR e de 58% pela Even. Vide detalhes da operação na Explicativa nº13.

Oferta Pública de ações - OPA

Em 28 de setembro de 2020, a Companhia iniciou a negociação de suas ações no segmento do Novo Mercado da B3, sob a sigla “MELK3” (Nota 13 (a) iv).

Em 7 de dezembro de 2020, através de Assembleia Geral Extraordinária, a Companhia alterou sua razão social de Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A. para Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A..

2. RESUMO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas Informações Trimestrais - ITR individuais e consolidadas não foram alteradas em relação àquelas apresentadas nas Demonstrações Financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2020. Nos casos em que as notas explicativas apresentadas nas ITRs não estarem apresentadas de forma completa, em relação ao apresentado na Demonstrações Financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2020, as informações completas devem ser lidas na correspondente nota explicativa das referidas Demonstrações Financeiras.

As informações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 – Demonstrações Intermediárias e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Information, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (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 orientação do Instituto dos Auditores Independentes do Brasil – IBRACON, realizada pelo Comunicado Técnico 1/2019, objetivando orientar os auditores independentes na emissão de relatórios de auditoria das Demonstrações Financeiras elaboradas por entidades de incorporação imobiliária registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, levando-se em consideração o entendimento da CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 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 do Grupo.

As referidas orientações, da CVM e do IBRACON, 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.

2.1 Normas e interpretações novas e revisadas

Não existem outras normas IFRS ou interpretações IFRIC que entraram em vigor 01 de janeiro de 2021 e que impactaram significativamente as informações trimestrais da controladora e de suas controladas.

As informações financeiras trimestrais foram apreciadas pelo Conselho de Administração em 9 de novembro de 2021, tendo sido aprovada a sua divulgação.

3. ESTIMATIVAS E JULGAMENTOS RELEVANTES

As estimativas e premissas contábeis são continuamente avaliadas e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativa de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias. No trimestre findo em 30 de setembro de 2021, não houveram 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.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS E NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

4. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Caixa e contas correntes	313	4	35.973	4.306
Aplicações financeiras	-	414	166	2.185
	<u>313</u>	<u>418</u>	<u>36.139</u>	<u>6.491</u>

5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Fundo exclusivo (i)	259.914	393.991	-	-
Títulos do Tesouro Nacional (i)	-	-	453.859	401.224
CDB's (ii)	139	3.071	55.023	290.248
	<u>260.053</u>	<u>397.062</u>	<u>508.882</u>	<u>691.472</u>

(i) Para aplicação dos recursos advindos da OPA (Nota 1), a Companhia criou um fundo exclusivo, o qual efetua suas aplicações em Títulos do Tesouro Nacional remunerados, substancialmente, pela variação da taxa SELIC.

(ii) Corresponde, substancialmente, a aplicações em Certificados de Depósitos Bancários (CDB's), remunerados à taxa média de 98% em 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 no momento em que 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.

Consequentemente, 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	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Empreendimentos concluídos:				
Em repasse bancário	-	-	129.961	116.151
Financiamento próprio	-	-	90.238	100.702
Provisão para distratos	-	-	(38.040)	(46.879)
	-	-	<u>182.159</u>	<u>169.974</u>
Empreendimentos em construção:				
Receita apropriada	-	-	1.617.104	1.234.647
Provisão para distratos	-	-	(55.013)	(62.534)
Ajuste a valor presente	-	-	(5.100)	(3.805)
Parcelas recebidas	-	-	(897.182)	(688.741)
Permutas por terrenos	-	-	(328.101)	(225.298)
	-	-	<u>331.708</u>	<u>254.269</u>

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS E NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Contas a receber pela venda de imóveis	-	-	513.867	424.242
Outras contas a receber (i)	243	243	15.746	15.103
Contas a receber apropriadas	<u>243</u>	<u>243</u>	<u>529.612</u>	<u>439.345</u>
Circulante	243	243	367.361	299.374
Não circulante	-	-	162.251	139.971

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

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Vencidas	-	-	89.747	133.401
A vencer:				
2021	243	243	137.996	375.083
2022	-	-	474.643	358.095
2023			122.790	56.350
2024			133.976	62.109
2025 em diante			109.559	76.154
	<u>243</u>	<u>243</u>	<u>1.068.711</u>	<u>1.061.191</u>
Contas a receber apropriado (ii)	243	243	442.570	442.109
Contas a receber a apropriar	-	-	626.141	619.082

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

Os valores referentes a "Receita apropriada" e "Parcelas recebidas", anteriormente demonstradas, consideram as operações de terrenos obtidos em permuta por unidades imobiliárias dos empreendimentos, as quais estão apresentados a seguir:

	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
Valor dos terrenos recebidos em permuta	524.276	373.029
Receita apropriada	<u>(328.101)</u>	<u>(225.298)</u>
Receita a apropriar	196.175	147.731

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS E NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

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

	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
Vencidas:		
Até três meses	6.038	24.930
De três a seis meses	2.528	5.012
Acima de seis meses	30.851	51.710
Imóveis concluídos	<u>39.417</u>	<u>81.652</u>
Vencidas:		
Até três meses	31.270	38.175
De três a seis meses	1.325	4.447
Acima de seis meses	17.735	9.127
Imóveis em construção	<u>50.330</u>	<u>51.749</u>
	<u>89.747</u>	<u>133.401</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	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Adiantamentos para aquisição de terrenos	-	-	3.118	3.118
Terrenos	36.796	17.695	215.141	135.569
Imóveis em construção (i)	-	-	375.764	264.615
Adiantamento a fornecedores	-	-	5.205	3.702
Imóveis concluídos (i)	-	-	216.430	178.380
Imóveis para revenda (ii)	<u>36.796</u>	<u>17.695</u>	<u>23.562</u>	<u>22.360</u>
Circulante	36.796	17.695	790.224	563.334
Não circulante	-	-	48.996	44.410

(i) Em 30 de setembro de 2021, os saldos de imóveis em construção e concluídos incluem o valor estimado das unidades a serem distratadas, no total de R\$69.915 e R\$34.396 (31 de dezembro de 2020, no total de R\$65.035 e R\$44.552), respectivamente. Estes valores somente estarão disponíveis a venda após a efetiva realização do cancelamento da venda.

(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:

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS E NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Consolidado	
	30/09/2021	30/09/2020
Saldo nos estoques no início do período	17.343	15.140
Encargos financeiros incorridos no período (i)	10.527	20.314
Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas	(6.631)	(20.035)
Saldo nos estoques no fim do período	<u>21.239</u>	<u>15.419</u>

(i) Os R\$10.527 são compostos por: R\$5.993 de juros de empréstimos e financiamentos (Nota 10) e R\$4.534 de juros incorridos por outros passivos, como o de aquisição de terrenos.

8. INVESTIMENTOS

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Em sociedades controladas	775.598	536.421	-	-
Em sociedade não controladas	-	1.487	4.584	1.487
	<u>775.598</u>	<u>537.908</u>	<u>4.584</u>	<u>1.487</u>

A movimentação dos investimentos da controladora pode ser assim apresentada:

No período findo em 30 de setembro de 2021:

	No início do período	Subscrição (redução) de capital	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	No fim do período
Controladas	<u>536.421</u>	<u>206.609</u>	<u>(52.986)</u>	<u>85.554</u>	<u>775.598</u>

No período findo em 30 de setembro de 2020:

	No início do período	Subscrição (redução) de capital	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Incorporação MEIC (i)	Permuta de ações (ii)	Outros (iii)	No fim do período
Controladas	<u>441.605</u>	<u>99.901</u>	<u>(106.996)</u>	<u>65.731</u>	<u>10.412</u>	<u>39.238</u>	<u>(3.522)</u>	<u>546.369</u>

- (i) Incorporação da Melnick Even Incorporações e Construções S.A. ("MEIC") – Nota 13. A equivalência após a data da incorporação foi de R\$197 mil.
- (ii) Em 2020, a Companhia passou a deter 100% de participação em determinadas SPEs em que a acionista MPAR detinha 15% de participação. Não houve alteração de critério de controle dessas SPEs – Nota 13 (a) iii.
- (iii) Refere-se, substancialmente a operação pré-OPA realizada durante o período findo em 30 de setembro de 2020, de alienação à Melnick Participações Ltda, de 15% de determinadas sociedades investidas, por R\$1.480, a valores contábeis, não gerando perdas ou ganhos para a Companhia

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS E NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

A movimentação dos investimentos em não controladas pode ser assim apresentada:

No período findo em 30 de setembro de 2021:

	No início do período	Subscrição (redução) de capital	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Outros	No fim do período
Não controladas	<u>1.487</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3.097</u>	<u>4.584</u>

No período findo em 30 de setembro de 2020:

	No início do período	Subscrição (redução) de capital	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Outros	No fim do período
Não controladas	<u>200</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>200</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	
	<u>30/09/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Contas a pagar em moeda corrente, sujeitas a:		
Variação do INCC - permuta financeira	<u>93.373</u>	<u>72.950</u>
Circulante	51.821	48.853
Não circulante	41.552	24.097

O saldo a pagar das operações de permuta financeira é 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	
	<u>30/09/2021</u>	<u>30/09/2020</u>
Saldo no início do período	72.950	75.075
Aquisição de terrenos	40.438	19.873
Pagamentos realizados	(20.945)	(23.800)
Encargos financeiros incorridos no período	930	-
Saldo no fim do período	<u>93.373</u>	<u>71.148</u>

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS E NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

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

	Consolidado	
	<u>30/09/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
2021	17.524	48.853
2022	42.404	11.249
2023	9.908	759
2024	3.160	1.225
2025 em diante	20.377	10.864
	<u>93.373</u>	<u>72.950</u>

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	Consolidado	
	<u>30/09/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
TR+6,3% a 9,0% ao ano (crédito imobiliário)	32.618	72.713
IPCA+9,0% ao ano	2.386	6.520
	<u>35.004</u>	<u>79.233</u>
Circulante	24.785	56.194
Não circulante	10.219	23.039

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\$ 386.027 (31/12/2020 - R\$ 372.355).

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	Consolidado	
	<u>30/09/2021</u>	<u>30/09/2020</u>
Saldo inicial	79.233	255.254
Captações	4.386	95.396
Juros	5.993	17.397
Pagamento de principal	(50.416)	(77.575)
Pagamento de juros	(4.192)	(22.487)
Saldo final	<u>35.004</u>	<u>267.985</u>

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS E NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

Composição por ano de vencimento:

	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
2021	24.884	56.194
2022	6.935	18.734
2023	3.185	4.305
	<u>35.004</u>	<u>79.233</u>

11. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

Os adiantamentos de clientes estão assim demonstrados:

	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
Valores recebidos por venda de empreendimentos cuja incorporação ainda não ocorreu e demais antecipações	17.295	23.733
Permutas a apropriar (**)	196.175	147.731
Unidades vendidas de empreendimentos em construção: Receita apropriada, líquida das parcelas recebidas em espécie (*)	<u>169.450</u>	<u>95.352</u>
	<u>382.920</u>	<u>266.816</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				Total
	Garantias	Participação nos resultados	Riscos trabalhistas e cíveis	Provisão Passivo Descoberto	
	(a)	(b)	(c)		
31 de dezembro de 2019	-	12.922	10.363	5.722	29.007
Provisão constituída, líquida	-	4.123	1.189	334	5.646
Incorporação (Nota 13 (a)(ii))	-	-	4.133	-	4.133
Pagamento	-	(7.514)	-	-	(7.514)
31 de dezembro de 2020	-	9.531	15.685	6.056	31.272
Provisão constituída, líquida	-	6.707	2.381	4.123	13.211
Pagamento	-	(5.587)	(37)	-	(5.624)
30 de setembro de 2021	-	10.651	18.029	10.179	38.859

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS E NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Consolidado				Total
	Garantias (a)	Participação nos resultados (b)	Riscos trabalhistas e cíveis (c)	Provisão Passivo Distrato (d)	
Circulante					20.830
Não Circulante					18.029
31 de dezembro de 2019	19.398	13.673	10.406	25.549	69.026
Provisão constituída, líquida	1.797	4.353	1.242	4.680	12.072
Incorporação (Nota 13 (a)(ii))	666	-	4.133	386	5.185
Pagamento	-	(7.514)	-	-	(7.514)
31 de dezembro de 2020	21.861	10.512	15.781	30.615	78.769
Pagamentos	(6.410)	(5.634)	(5.036)	-	(17.080)
Provisão constituída, líquida	10.259	6.845	7.683	7.533	32.320
30 de setembro de 2021	25.710	11.723	18.428	38.148	94.009
Circulante					67.187
Não Circulante					26.822

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 e cíveis

Certas controladas figuram como polo passivo, de forma direta ou indireta, em reclamações trabalhistas: no montante total de R\$10.900 (R\$ 11.471 em 31 de dezembro de 2020), as quais a Administração da Companhia, conforme corroborado pelos assessores jurídicos, classifica como perda provável o montante de R\$4.724 (R\$ 6.636 em 31 de dezembro de 2020) e possível o montante de R\$3.810 (R\$ 4.835 em 31 de dezembro de 2020), nas contestações apresentadas pelas controladas.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS E NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2021 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

Processos cíveis em que controladas figuram como polo passivo totalizam R\$ 21.568 (R\$ 30.907 em 31 de dezembro de 2020), 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; (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\$ 7.019 (R\$ 9.145 em 31 de dezembro de 2020) e possíveis de R\$ 9.928 (R\$ 26.906 em 31 de dezembro de 2020).

Provisão para outros riscos de desembolso considerado provável monta R\$6.668 (R\$ 5.459 em 31 de dezembro de 2020).

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.

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\$38.148 (31 de dezembro de 2020: R\$30.615). O aumento em relação a 31 de dezembro de 2020 está representado pela proximidade da conclusão e entrega de determinados empreendimentos, fator esse que requer a realização do repasse de financiamento, elevando o risco de distratos e, conseqüentemente, da Provisão para Distratos relacionadas com a expectativa futura (IFRS 9), cuja contrapartida é refletida nas despesas operacionais, bem como pelo lançamento de novos empreendimentos, cujo incremento da provisão para distratos está refletida na apropriação da receita imobiliária.

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

	Consolidado	
	<u>30/09/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Contas a receber (Nota 6)	(93.053)	(109.414)
Imóveis a comercializar (Nota 7)	97.310	109.587
Constituição de contas a pagar/provisão para distratos	<u>(38.148)</u>	<u>(30.615)</u>
Efeito líquido	<u>(33.891)</u>	<u>(30.442)</u>

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS E NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

e) Efeitos no resultado

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	31/09/2020
Riscos trabalhistas e cíveis	2.381	3.041	7.683	4.464
Nas despesas operacionais – participações nos resultados e bônus	6.707	3.236	6.845	3.279
No custo dos produtos – Garantias	-	-	10.259	3.134
Em provisões - Distratos	-	-	8.441	711
No lucro bruto - Distratos	-	-	(4.992)	4.051
	<u>9.088</u>	<u>6.277</u>	<u>26.878</u>	<u>15.639</u>

13. 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.

Os aumentos de capital ocorridos em 2020 e suas naturezas estão listados abaixo:

(i) Por integralização de Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital

Em 21 de fevereiro de 2020, os acionistas aprovaram o aumento de capital da Companhia em R\$ 63.111, por meio da capitalização de AFACs – Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital e sem efeito caixa na Demonstração dos Fluxos de Caixa, por meio da subscrição de 63.111.594 novas ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, em tudo idênticas às então existentes.

Em 4 de agosto de 2020, os acionistas aprovaram o aumento de capital da Companhia em R\$ 23.934, por meio da capitalização de AFACs – Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital e sem efeito caixa na Demonstração dos Fluxos de Caixa, e sem emissão de novas ações ordinárias.

(ii) Incorporação da Melnick Even Incorporação e Construções (MEIC)

Conforme mencionado na Nota 1, em 30 de setembro de 2020 a Companhia teve seu capital social aumentado em R\$9.804 (correspondentes a 2.137.170 de ações), pela incorporação do acervo patrimonial da MEIC, conforme laudo de avaliação a valor contábil emitido por empresa especializada, assim resumido:

	Controladora	Consolidado
Títulos e valores mobiliários	117	6.443
Contas a receber	-	16.958
Imóveis a comercializar	-	6.366
Partes relacionadas	2.488	2.340
Demais contas a receber	59	1.387
Investimentos (Nota 8)	10.412	-
Imobilizado	1.266	1.269
Fornecedores	(15)	(361)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	(36)
Adiantamento de clientes	-	(3.506)
Impostos e contribuições correntes	(2)	(323)

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS E NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Impostos e contribuições diferidos	-	(714)
Provisões (Nota 12)	(4.521)	(5.186)
Demais contas a pagar	-	(3.312)
Acervo patrimonial	<u>9.804</u>	<u>21.325</u>

Esta operação não teve efeito caixa na Demonstração dos Fluxos de Caixa da controladora e do consolidado.

(iii) Permuta de ações

Conforme mencionado na Nota 1, em 10 de julho de 2020, foi aprovado o aumento do capital social da Companhia no montante total de R\$43.144, com a emissão de 20.245.401 ações ordinárias, mediante conferência, pela sócia Melnick Participações Ltda. – “MPAR” (proprietária até 31 de dezembro de 2020 de 20% do Capital Social da Companhia) dos seguintes bens, avaliados a valor justo por empresa especializada: (i) participações detidas pela MPAR em sociedades que desenvolvem empreendimentos imobiliários; e (ii) direito de participar nos futuros empreendimentos da Companhia com uma participação de até 15% (quinze por cento), e que poderia atingir, futuramente, até 30% (trinta por cento), nos termos do acordo de investimentos celebrado entre a Companhia, a MPAR e outros. Em razão da conferência de bens, a participação da MPAR na Companhia passou a ser de 32%.

Os impactos contábeis na Companhia em 10 de julho de 2020 foram:

Controladora

	<u>R\$</u>
Aumento da participação nos investimentos (Nota 8) (*)	<u>39.238</u>
Aumento de capital	43.144
Ajuste de avaliação patrimonial	<u>(3.906)</u>
Efeito no patrimônio líquido	<u>39.238</u>

Consolidado

	<u>R\$</u>
Aumento de capital	43.144
Ajuste de avaliação patrimonial	(3.906)
Diminuição da participação dos não controladores (*)	<u>39.238</u>
Efeito no patrimônio líquido	0

(*) valor contábil da conferência de bens.

O valor justo dos bens integrantes do acervo integralizado incluiu o direito da MPAR de participar nos futuros empreendimentos da Companhia com uma participação de até 15% (quinze por cento), e que poderia atingir, futuramente, até 30% (trinta por cento), nos termos do acordo de investimentos celebrado entre a Companhia, a MPAR e outros. Esse bem, embora possua valor justo para terceiros, não corresponde a um ativo para a Companhia, tendo seu valor

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS E NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

correspondente sido classificado para a conta de ajuste de avaliação patrimonial, por ocasião do registro da integralização.

(iv) Oferta Pública de ações (OPA)

A OPA consistiu em uma oferta primária, onde foram emitidas 73.000.000 de novas ações ordinárias ao valor de R\$ 8,50 cada ação, totalizando uma captação de R\$620.500. Os custos com bancos, advogados, consultores e outros custos relacionados ao IPO totalizaram R\$41.669, classificados na Demonstração da Mutação do Patrim nio Líquido como "Custo para emissão de a es", conforme CPC 08 - Custo de Transa o e Pr mios na Emissão de Títulos e Valores Mobiliários. Com a OPA, a participa o da Even na companhia passou a ser 44,1%, da MPAR 20,8% e o mercado 35,1%. Além do descrito acima, a OPA teve um lote suplementar de 10.950.000 a es (15% da oferta inicial) em caráter de oferta secundária, as quais foram destinadas exclusivamente para presta o de serviços de estabiliza o de preços das a es. Os vendedores deste lote foram a Even e MPAR, na propor o de 68% e 32%, respectivamente. Em 30 de outubro de 2020, a Companhia, através de comunicado ao mercado, comunicou o encerramento da OPA, e conseqüentemente, o encerramento do serviço de estabiliza o. Resultando assim, nos seguintes percentuais de participa o na companhia: Even 43,1%, MPAR 20,3% e o mercado 36,6%.

O total das a es emitidas e valores captados podem ser assim resumidos:

	<u>R\$ mil</u>	<u>A�es</u>
Integraliza�o de AFAC em 21/02/2020	63.111	63.111.594
Incorporac�o da MEIC em 30/09/2020	9.804	2.137.170
Permuta de a�es em 10/07/2020	43.144	20.245.401
Integraliza�o de AFAC em 04/08/2020	<u>23.934</u>	<u>-</u>
Reorganiza�o societ�ria pr�-OPA	139.993	85.494.165
OPA	<u>620.500</u>	<u>73.000.000</u>
Total	760.493	158.494.165

(v) Redu o de capital

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 26 de abril de 2021 foi aprovada a redu o do capital social da Companhia no valor de R\$45.575 para absor o dos saldos das contas de custos de transa o incorridos Oferta Pública de A es (OPA) no valor de R\$ 41.669 e ajuste de avalia o patrimonial gerado com a permuta de a es aprovada na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 10 de julho de 2020 (t pico (iii) do item (a) anterior), no valor de R\$ 3.906.

b) Reserva legal

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

c) Reserva estatutária

A Reserva estatutária vinha sendo constituída pelo montante correspondente a 150% dos montantes necessários ao pagamento das despesas gerais e administrativas dos 12 meses subsequentes, considerando-se as eventuais receitas projetadas para a Companhia relacionada   remunera o dos serviços de constru o.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS E NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

Com a reforma do estatuto social aprovado pela Assembleia realizada em 30 de julho de 2020, a reserva estatutária não é mais aplicável a Companhia, com isso, foi deliberado que todo o seu saldo, no valor de R\$32.389, fosse distribuído aos acionistas em caráter de dividendos.

d) Ações tem tesouraria

Em reuniões do Conselho de Administração realizadas em 16 de março de 2021 e em 13 de agosto de 2021, foram aprovados planos de recompra de ações de emissão da Companhia, e até 30 de setembro de 2021 foram recompradas 5.784.900 ações por R\$31.692.

e) Reserva de retenção de lucros

Refere-se a retenção de lucros para fazer face às necessidades de capital próprio para o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, conforme orçamento de capital aprovado pelo Conselho de Administração e pela Assembleia Geral Ordinária realizada em 26 de abril de 2021, em conjunto com as demonstrações financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2020, como estabelecido no artigo 45 (c) do Estatuto Social.

f) Dividendos

Conforme mencionado no tópico (c), em 30 de julho de 2020 foi deliberada a distribuição do saldo remanescente da reserva estatutária no valor de R\$32.389. Adicionalmente, em reunião do Conselho de Administração de 24 de setembro de 2020 foi aprovada a distribuição de dividendos no montante de R\$8.802, pagos a título de antecipação de dividendos do exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

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.

A destinação do resultado do exercício social findo em 31 de dezembro de 2020 é a seguinte:

	<u>31/12/2020</u>
Lucro líquido do exercício	42.513
Reserva legal – 5%	<u>(2.126)</u>
	40.387
Dividendos estatutários – 25%	(10.097)
Dividendos distribuídos antecipadamente	<u>8.802</u>
Dividendos propostos	(1.295)
Reserva de retenção de lucros	-
Parcela proposta a ser retida conforme orçamento de capital:	30.290

Conforme deliberado em Assembleia Geral Ordinária realizada em 26 de abril de 2021, o saldo do dividendo mínimo obrigatório foi pago em 31 de maio de 2021. Referida Assembleia também aprovou a proposta de retenção de lucros proposta pela administração.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS E NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

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>30/09/2021</u>	<u>30/09/2020</u>
Lucro atribuível aos acionistas da Companhia	46.600	35.500
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas em poder dos acionistas (milhares)	<u>204.253</u>	<u>129.912</u>
Lucro básico e diluído por ação	<u>0,2284</u>	<u>0,273</u>

14. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

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

	Controladora				Consolidado			
	<u>01/07/21</u> a <u>30/09/21</u>	<u>01/01/21</u> a <u>30/09/21</u>	<u>01/07/20</u> a <u>30/09/20</u>	<u>01/01/20</u> a <u>30/09/20</u>	<u>01/07/21</u> a <u>30/09/21</u>	<u>01/01/21</u> a <u>30/09/21</u>	<u>01/07/20</u> a <u>30/09/20</u>	<u>01/01/20</u> a <u>30/09/20</u>
Receita bruta operacional:								
Incorporação e revenda de imóveis	-	-	-	-	174.186	512.032	132.610	465.428
Prestação de serviços	1.739	5.550	1.622	7.648	802	2.813	2.114	7.614
Provisão de distrato	-	-	-	-	15.464	31.896	(19.813)	(28.824)
Deduções da receita bruta	<u>(374)</u>	<u>(1.016)</u>	<u>(192)</u>	<u>(918)</u>	<u>(3.836)</u>	<u>(11.560)</u>	<u>(3.162)</u>	<u>(10.668)</u>
Receita líquida operacional	<u>1.365</u>	<u>4.534</u>	<u>1.430</u>	<u>6.730</u>	<u>186.616</u>	<u>535.181</u>	<u>111.749</u>	<u>433.550</u>

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS E NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

15. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

a) Custos dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados

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

	Controladora				Consolidado			
	01/07/21	01/01/21	01/07/20	01/01/20	01/07/21	01/01/21	01/07/20	01/01/20
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/21	30/09/21	30/09/20	30/09/20	30/09/21	30/09/21	30/09/20	30/09/20
Terrenos	-	-	-	-	(21.610)	(150.397)	(4.235)	(129.252)
Obra	-	-	-	-	(94.396)	(247.552)	(31.861)	(147.405)
Incorporação	-	-	-	-	(4.876)	(11.482)	(1.180)	(12.994)
Manutenção em garantia	-	-	-	-	(4.063)	(10.259)	(842)	(3.134)
Gerenciamento	(4.325)	(8.942)	(1.834)	(6.213)	(6.362)	(23.756)	(5.628)	(21.676)
Custo financeiro	-	-	-	-	(1.904)	(9.524)	(6.514)	(18.822)
Total do custo incorrido	(4.325)	(8.942)	(1.834)	(6.213)	(133.210)	(452.970)	(50.260)	(333.284)
Provisão de distrato	-	-	-	-	(9.630)	(26.904)	15.762	23.040
Ajuste entre custo incorrido e custo apropriado	-	-	-	-	5.163	75.939	(44.346)	(16.335)
Total de custos	(4.325)	(8.942)	(1.834)	(6.213)	(137.678)	(403.935)	(78.844)	(326.578)

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

	Controladora				Consolidado			
	01/07/21	01/01/21	01/07/20	01/01/20	01/07/21	01/01/21	01/07/20	01/01/20
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/21	30/09/21	30/09/20	30/09/20	30/09/21	30/09/21	30/09/20	30/09/20
Benefícios a empregados	(3.399)	(9.853)	(3.229)	(8.667)	(4.019)	(11.221)	(3.682)	(9.826)
Remuneração dos administradores	(2.007)	(6.746)	(1.695)	(4.845)	(2.007)	(6.746)	(1.695)	(4.845)
Viagens e deslocamentos	(467)	(978)	(274)	(390)	(488)	(1.070)	(275)	(403)
Consultoria	(2.646)	(4.658)	872	(431)	(2.572)	(5.447)	600	(760)
Consumos diversos	(1.666)	(4.977)	(2.260)	(4.134)	(2.372)	(5.513)	(2.160)	(4.692)
Bônus	(873)	(3.701)	77	(606)	(884)	(3.839)	77	(649)
Despesas com vendas	(18)	(18)	-	-	(16.884)	(38.855)	(13.320)	(30.231)
	(11.076)	(30.931)	(6.509)	(19.073)	(29.226)	(72.691)	(20.455)	(51.406)
Classificadas como:								
Despesas com vendas	(18)	(16)	-	-	(16.884)	(38.855)	(13.230)	(30.231)
Despesas gerais e administrativas	(11.058)	(30.915)	(6.509)	(19.073)	(12.342)	(33.836)	(7.225)	(21.174)

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS E NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

c) Benefícios a empregados:

	Controladora				Consolidado			
	01/07/21	01/01/21	01/07/20	01/01/20	01/07/21	01/01/21	01/07/20	01/01/20
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/21	30/09/21	30/09/20	30/09/20	30/09/21	30/09/21	30/09/20	30/09/20
Salários	(2.552)	(7.791)	(1.698)	(6.246)	(3.021)	(8.902)	(2.022)	(4.890)
Encargos	(390)	(1.136)	(646)	(1.832)	(448)	(1.298)	(697)	(1.950)
Outros benefícios	(457)	(926)	(885)	(589)	(550)	(1.021)	(963)	(2.986)
	<u>(3.399)</u>	<u>(9.853)</u>	<u>(3.229)</u>	<u>(8.667)</u>	<u>(4.019)</u>	<u>(11.221)</u>	<u>(3.682)</u>	<u>(9.826)</u>

16. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora				Consolidado			
	01/07/21	01/01/21	01/07/20	01/01/20	01/07/21	01/01/21	01/07/20	01/01/20
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/21	30/09/21	30/09/20	30/09/20	30/09/21	30/09/21	30/09/20	30/09/20
Despesas financeiras:								
Juros	(8)	(12)	(73)	(417)	(17)	(49)	(248)	(1.114)
Descontos concedidos	-	-	-	-	(862)	(1.420)	(1.536)	(2.262)
Outras despesas financeiras	(1)	(18)	(3)	(12)	207	(911)	(368)	(1.304)
	<u>(9)</u>	<u>(30)</u>	<u>(76)</u>	<u>(429)</u>	<u>(672)</u>	<u>(2.380)</u>	<u>(2.152)</u>	<u>(4.680)</u>
Receitas financeiras:								
Juros com aplicações financeiras	3.545	7.470	43	50	7.059	14.264	1.358	3.961
Juros recebido (*)	-	-	-	50	6.019	11.545	2.584	9.905
	<u>3.545</u>	<u>7.470</u>	<u>43</u>	<u>100</u>	<u>13.078</u>	<u>25.809</u>	<u>3.942</u>	<u>13.866</u>
Resultado financeiro	<u>3.536</u>	<u>7.440</u>	<u>(33)</u>	<u>(329)</u>	<u>12.406</u>	<u>23.429</u>	<u>1.790</u>	<u>9.186</u>

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

17. OUTRAS DESPESAS LÍQUIDAS

	Controladora				Consolidado			
	01/07/21	01/01/21	01/07/20	01/01/20	01/07/21	01/01/21	01/07/20	01/01/20
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/21	30/09/21	30/09/20	30/09/20	30/09/21	30/09/21	30/09/20	30/09/20
Gastos incorridos com garantias	(2.215)	(6.887)	(2.032)	(5.378)	-	-	(994)	(1.345)
Outras despesas	626	(1.727)	217	(2.065)	(2.548)	(2.985)	844	(725)
	<u>(1.589)</u>	<u>(8.614)</u>	<u>(1.815)</u>	<u>(7.443)</u>	<u>(2.548)</u>	<u>(2.985)</u>	<u>(150)</u>	<u>(2.070)</u>

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS E NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

18. 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	
	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	46.660	36.362	64.233	58.219
Alíquota - 34%	(15.864)	(12.363)	(21.839)	(19.794)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	29.944	23.006	-	-
Efeito sobre adições	(833)	(1.064)	(5.168)	(1.562)
Efeito no resultado de controladas entre a tributação pelo Lucro Real e a tributação pelo lucro presumido/ Regime Especial de Tributação			30.659	21.443
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais (a)	(13.247)	(9.579)	(13.247)	(9.579)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Despesa de imposto de renda e contribuição social – corrente	-	(862)	(9.239)	(9.466)
Despesa de imposto de renda e contribuição social - diferido	-	-	(356)	(26)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

(a) A partir de 1º de janeiro de 2021, 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.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS E NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

19. PARTES RELACIONADAS

a) Saldos

Ativo:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/21	31/12/20	30/09/21	31/12/20
Adiantamento para futuro investimento	107.061	233.819	1.848	400
Mútuos com parte relacionadas:	36.251	8.832	217	3.122
Empresas controladas	36.215	8.832	-	-
Parceiros nos empreendimentos			217	3.122
	<u>143.312</u>	<u>242.651</u>	<u>2.065</u>	<u>3.522</u>
Não circulante:				
Adiantamentos para futuros investimentos	107.061	233.819	1.848	400
Partes relacionadas	36.251	8.832	217	3.122

Passivo:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/21	31/12/20	30/09/21	31/12/20
Aluguéis a pagar – Direito de Uso – Nota 19.b)	2.916	-	2.916	-
Mútuos com parte relacionadas	-	642	540	1.122
Mútuo Melnick Even Limoeiro (i)	-	-	31.646	28.167
	<u>2.916</u>	<u>642</u>	<u>35.102</u>	<u>29.289</u>
Circulante:				
Partes relacionadas	2.916	642	35.102	29.289

(i) Operação de mútuo, atualizada pelo INCC, da sociedade controlada Melnick Even Limoeiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. com parte relacionada para fazer frente a construção de empreendimento comercial para a parte relacionada, como forma de pagamento do terreno dela adquirido, face o descasamento das saídas de caixa necessárias para fazer frente a construção e a velocidade de recebimento dos clientes pela venda das unidades residenciais que fazem parte do mesmo empreendimento que está sendo incorporado por essa SPE. O saldo será liquidado em até doze meses da entrega da sua parcela no empreendimento, previsto para ocorrer no segundo semestre de 2021.

Movimentação dos mútuos com partes relacionadas

	Consolidado	
	Ativo	Passivo
Em 31 de dezembro de 2020	3.122	29.289
Pagamentos (recebimentos)	(2.905)	3.597
Encargos financeiros	-	2.216
Saldo final	<u>217</u>	<u>35.102</u>

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS E NOVE MESES
FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

b) Transações com partes relacionadas

Transações efetivadas com saldos em aberto

Data da transação	Duração	Taxa de juros ou correção	Empresa	Conta no Balanço Patrimonial	Valor da transação	30/09/2021	31/12/2020
Desenvolvimento de empreendimento imobiliário – participação no VGV							
06/03/2018	Até 1 ano após a habite-se	INCC	Melnick Even Aurora	Contas a pagar por aquisição de imóveis	33.867	16.029	15.310

Transações efetivadas no período

Data da transação	Duração	Empresa	Classificação contábil	30/09/2021	31/12/2020
Contratação de materiais e prestações de serviços de mobiliário					
-	-	SPEs	Custo dos imóveis vendidos	366	342
Distribuição de dividendos					
-	-	SPEs	Participações de não controladores	-	3.680
Compras de participações					
-	-	SPEs	Participações de não controladores	-	1.480
Prestações de serviços					
-	-	SPEs	Custo dos imóveis vendidos	3.756	4.143
Aluguel da sede					
-	Indeterminado	Melnick Even Desenvolvimento e Príon	Direito de uso	776	1.029
Compra de apartamento					
-	-	Melnick Even Andiroba	Receita de vendas	-	627
-	-	Melnick Even Lynx	Receita de vendas	1.728	-

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS E NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2021 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

Transações sob cláusulas resolutivas

Data	Taxa de juros ou correção	Empresa	Valor da transação	Valor esperado
12/05/2016	INCC	Menick Even Angelim	Participação no VGV	74.810
07/11/2017	INCC	Melnick Even Urbanizadora	Participação no VGV	5.608
17/12/2017	INCC	Melnick Even Coqueiro	Participação no VGV	26.944

Referem-se a transações de compra de terrenos com partes relacionadas que ainda possuem cláusulas resolutivas para sua efetivação e correspondente registro contábil.

c) Remuneração da administração

O pessoal chave da Administração inclui os Diretores, sendo pago no período findo em 30 de setembro de 2021 (incluindo bônus) o valor de R\$6.746 (R\$4.845 em 30 de setembro de 2020), conforme natureza:

	Controladora e Consolidado	
	<u>30/09/2021</u>	<u>30/09/2020</u>
Salários e encargos	3.740	2.215
Bônus	<u>3.006</u>	<u>2.630</u>
	<u>6.746</u>	<u>4.845</u>

20. GESTÃO DE RISCO FINANCEIRO

a) Fatores de risco financeiro

As atividades da Companhia o 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, estabelecido em conjunto com sua controladora Even Construtora e Incorporadora S.A., 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. Os riscos financeiros da Companhia e suas controladas não sofreram alterações em relação aos fatores divulgados na Nota Explicativa nº20 às Demonstrações Financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2020.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS E NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2021 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

b) Risco de liquidez

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 2021	Até 31 de dezembro de 2022	A partir de 1º de janeiro de 2023
Crédito imobiliário		6.985	3.185
Desconto de recebíveis	2.386	-	-

A Companhia realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos a variação de taxas de juros e indicadores financeiros. A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros em 30 de setembro de 2021, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante todo o exercício de 2021.

Para os ativos e passivos financeiro foram considerados a taxa efetiva verificada nos últimos 12 meses, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 30 de setembro de 2021 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse no ano de 2021. Para as estimativas dos efeitos considerou-se uma redução para o ativo financeiro e um aumento para o passivo financeiro na taxa estimada para 2021 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

	30/09/2021		Provável	25%	50%
	Ativo	Passivo			
Dados consolidados					
Títulos e valores mobiliários					
CDI	508.882	-	15.080	11.310	7.540
Contas a receber de clientes					
IPCA	182.159	-	17.833	13.375	8.917
INCC	347.454	-	51.729	38.797	25.865
Empréstimos e financiamentos					
IPCA	-	2.386	(234)	(292)	(350)
TR	-	32.618	-	-	-
Contas a pagar de terrenos					
INCC	-	93.373	(13.902)	(17.377)	(20.852)

A Companhia procura não ter descasamentos em termos de moedas e taxas de juros. As obrigações estão atreladas majoritariamente ao INCC, ao CDI 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 mútuos a receber e o caixa aplicado em CDI para balancear as obrigações financeiras e os

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS E NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2021 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

recebíveis indexados ao INCC no lado ativo, para balancear o custo de construção a incorrer.

21. GESTÃO DE CAPITAL

A gestão financeira da Companhia e suas controladas não sofreram alterações em relação aos fatores divulgados na Nota Explicativa nº21 às Demonstrações Financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2020.

Os índices de alavancagem financeira em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, de acordo com as Informações Financeiras Trimestrais consolidadas, podem ser assim sumariados:

	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
Total dos empréstimos	35.004	79.233
(-) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	(545.021)	(697.963)
(-) Caixa restrito	-	(3.577)
Dívida (caixa) líquida	<u>(510.017)</u>	<u>(622.307)</u>
Total do patrimônio líquido	1.227.833	1.198.674
Total da dívida (caixa) + patrimônio líquido	717.816	576.367
Índice de alavancagem financeira - %	0	0

22. COMPROMISSOS

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

Nenhum empreendimento em construção está sob cláusula resolutive.

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

	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
Receita de vendas a apropriar	626.141	511.788
Permuta por terrenos a apropriar	196.175	110.067
Receita bruta de vendas a apropriar (i)	<u>822.316</u>	<u>621.855</u>
Impostos	<u>(13.024)</u>	<u>(10.645)</u>
Receita de vendas a apropriar	809.292	611.210
Custo orçado a incorrer das unidades vendidas	<u>(584.259)</u>	<u>(427.135)</u>
Resultado a apropriar	<u>225.033</u>	<u>184.075</u>

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

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS E NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2021 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

23. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO DE NEGÓCIOS

A Administração da Companhia foca seus negócios na atividade de incorporação imobiliária. As informações são analisadas através 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).

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 Geupo. Esse caixa está disponível para investimento em ambos os segmentos da Companhia.

A receita gerada pelos segmentos operacionais reportados é oriunda da venda de imóveis.

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

<u>Período findo em 30 de setembro de 2021</u>	<u>Incorporação</u>	<u>Urbanização</u>	<u>Total</u>
Receita bruta operacional	455.569	91.172	546.741
Deduções da receita bruta	(9.330)	(2.230)	(11.560)
Receita líquida operacional	446.239	88.942	535.181
Custo incorrido das vendas realizadas	(336.804)	(67.131)	(403.935)
Lucro bruto	109.435	21.811	131.246
Despesas comerciais	(33.879)	(4.976)	(38.855)
Lucro bruto, líquido de despesas comerciais	75.556	16.835	92.391

<u>Período findo em 30 de setembro de 2020</u>	<u>Incorporação</u>	<u>Urbanização</u>	<u>Total</u>
Receita bruta operacional	385.375	58.843	444.218
Deduções da receita bruta	(9.483)	(1.185)	(10.667)
Receita líquida operacional	375.892	57.658	433.550
Custo incorrido das vendas realizadas	(286.242)	(40.336)	(326.578)
Lucro bruto	89.650	17.322	106.972
Despesas comerciais	(26.934)	(3.296)	(30.230)
Lucro bruto, líquido de despesas comerciais	62.716	14.026	76.742

A seguir, a conciliação do lucro bruto da atividade de incorporação imobiliária ajustado pelas despesas comerciais com o lucro líquido dos períodos findos em 30 de setembro de 2021 e de 2020:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2021</u>	<u>30/09/2020</u>
Lucro bruto, deduzido das despesas comerciais	92.391	76.742
Despesas administrativas	(33.836)	(21.174)
Receita financeiras, líquidas	23.429	9.186
Provisões e outras despesas, líquidas	(17.751)	(6.534)
Imposto de renda e contribuição social	(9.595)	(9.492)
Lucro líquido do período	54.638	48.728

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS E NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2021 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

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

	<u>30/09/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Caixa disponível na holding	260.366	397.480
Segmento Incorporação	1.466.348	1.184.887
Segmento Urbanização	243.236	208.097
Ativo total, conforme balanço patrimonial	<u>1.969.950</u>	<u>1.790.464</u>
	<u>30/09/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Segmento Incorporação	639.028	482.489
Segmento Urbanização	103.089	109.301
Passivo total, conforme balanço patrimonial	<u>742.117</u>	<u>591.790</u>

24. EVENTO SUBSEQUENTE

Na reunião do Conselho de Administração, realizada em 09 de novembro de 2021, foi aprovado o pagamento de dividendos intercalares no montante de R\$ 42.000, que ocorrerá em 24 de novembro de 2021.