



PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO

ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA
25 DE ABRIL DE 2022

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

Porto Alegre, 25 de março de 2022

A Administração da **Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.** ("Companhia") apresenta aos Srs. Acionistas a presente proposta contendo as informações exigidas pela Instrução nº 481 da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), de 17 de dezembro de 2009, conforme alterada ("ICVM nº 481/09"), relacionadas à Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária ("AGOE") da Companhia a se realizar no **dia 25 de abril de 2022, às 10h**, através da plataforma digital Zoom ("Plataforma Digital").

Informamos que a ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária será a seguinte:

- (i) Deliberar sobre as contas dos administradores e examinar, discutir e votar as Demonstrações Financeiras da Companhia, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021, acompanhadas do Relatório da Administração e do Relatório dos Auditores Independentes;
- (ii) Deliberar sobre a proposta dos administradores para a destinação do lucro líquido relativo ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 e a distribuição de dividendos;
- (iii) Fixar o número de membros do Conselho de Administração para o próximo mandato;
- (iv) Eleger os membros do Conselho de Administração; e
- (v) Fixar o limite do valor da remuneração global anual dos administradores para o exercício social de 2022.

A ordem do dia da Assembleia Geral Extraordinária será a seguinte:

- (i) Deliberar sobre a alteração do Estatuto Social da Companhia para modificar determinadas competências do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária, do Diretor Presidente e do Diretor Financeiro; e
- (ii) Em razão da deliberação constante do item "i" acima, consolidar o Estatuto Social da Companhia.

Permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Vinicius Mastrorosa
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

ÍNDICE:

Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária:

ORIENTAÇÃO PARA PARTICIPAÇÃO DOS ACIONISTAS NA ASSEMBLEIA	4
I. APRECIÇÃO DAS CONTAS DA ADMINISTRAÇÃO E DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	8
II. DESTINAÇÃO DO LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO.....	8
III. FIXAÇÃO DO NÚMERO DE MEMBROS DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO.....	10
IV. ELEIÇÃO DOS MEMBROS DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO	10
V. FIXAÇÃO DA REMUNERAÇÃO DOS ADMINISTRADORES.....	11
VI. ALTERAÇÕES DO ESTATUTO SOCIAL DA COMPANHIA – MODIFICAÇÕES E ESCLARECIMENTOS DE DETERMINADAS COMPETÊNCIAS DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO, DA DIRETORIA, DO DIRETOR PRESIDENTE E DO DIRETOR FINANCEIRO	12
VII. CONSOLIDAÇÃO DO ESTATUTO SOCIAL	18
ANEXO B. DESTINAÇÃO DO LUCRO LÍQUIDO	69
ANEXO C. MANIFESTAÇÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO	75
ANEXO D. DECLARAÇÃO DOS CANDIDATOS AO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO	76
ANEXO E. INFORMAÇÕES SOBRE OS MEMBROS INDICADOS.....	79
ANEXO F. PROPOSTA DE REMUNERAÇÃO DOS ADMINISTRADORES.....	87
ANEXO G. PROPOSTA DE ESTATUTO SOCIAL ALTERADO	118

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

ORIENTAÇÃO PARA PARTICIPAÇÃO DOS AÇIONISTAS NA ASSEMBLEIA

Em função dos impactos decorrentes do novo coronavírus (“COVID-19”) e das medidas protetivas recomendadas pelas autoridades sanitárias, em especial as restrições de deslocamentos e aglomeração de pessoas, a Assembleia será realizada de forma exclusivamente digital, com participação pessoal ou por procurador devidamente constituído há menos de 01 (um) ano, por meio da Plataforma Digital Zoom.

Os acionistas que queiram participar da assembleia deverão enviar a seguinte documentação para o e-mail ri@melnick.com.br, com solicitação de confirmação de recebimento, com, **no mínimo, 2 dias de antecedência** da data designada para a realização da AGOE, ou seja, **até o dia 23 de abril de 2022:**

Para pessoas físicas:

- Documento de identidade com foto do acionista;
- Instrumento de mandato com a identificação clara do signatário, se for o caso;
- Comprovante da participação acionária na Companhia emitido pela instituição depositária, emitido com data máxima de 5 (cinco) dias anteriores à data da realização da AGOE.

Para pessoas jurídicas:

- Último estatuto social ou contrato social consolidado e os documentos societários que comprovem a representação legal do acionista, devidamente registrados perante a autoridade competente;
- Documento de identidade com foto do representante legal;
- Instrumento de mandato com a identificação clara do signatário, se for o caso; e
- Comprovante da participação acionária na Companhia emitido pela instituição depositária emitido com data máxima de 5 (cinco) dias anteriores à data da realização da AGOE.

Para fundos de investimento:

- Último regulamento consolidado do fundo, com comprovante de seu depósito no site da Comissão de Valores Mobiliários;
- Estatuto ou contrato social do administrador ou gestor, conforme o caso, observada a política de voto do fundo, e documentos societários que comprovem os poderes de representação, devidamente registrados perante a autoridade competente;
- Documento de identidade com foto do representante legal;

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

- Instrumento de mandato com a identificação clara do signatário, se for o caso; e
- Comprovante da participação acionária na Companhia emitido pela instituição depositária emitido com data máxima de 5 (cinco) dias anteriores à data da realização da AGOE.

Nos termos do artigo 5º, §3º da ICVM 481, **não será admitido o acesso à Plataforma Digital de Acionistas que não apresentarem os documentos de participação necessários no prazo aqui previsto.**

A Companhia esclarece que dispensará a necessidade de reconhecimento de firma do outorgante na procuração para representação do Acionista, bem como a notariação, a consularização, o apostilamento e a tradução juramentada dos documentos de representação do Acionista que estejam em língua estrangeira, bastando o envio de cópia simples das vias originais de tais documentos para o e-mail da Companhia indicado acima. Documentos assinados digitalmente devem ter assinatura eletrônica avançada ou qualificada, nos termos da Lei 14.063, de 23 de setembro de 2020.

A Companhia enviará os convites individuais de acesso à Plataforma Digital e as respectivas instruções para acesso à Plataforma Digital aos Acionistas que tenham apresentado sua solicitação no prazo e nas condições acima. Em linha com o §1º, inciso II do artigo 21-C da ICVM 481, a AGOE será integralmente gravada e, nos termos do artigo 21-V, §1º da ICVM 481, o Acionista devidamente credenciado que participar da AGOE por meio do sistema eletrônico será considerado presente e assinante da ata.

Caso o Acionista que tenha solicitado devidamente sua participação não receba da Companhia o e-mail com as instruções para acesso e participação na AGOE com antecedência mínima de **24 horas da sua realização (ou seja, até as 10 horas do dia 24 de abril de 2022)**, deverá entrar em contato com a Companhia pelo telefone +55 (51) 3016-9083 ou pelo e-mail ri@melnick.com.br – em qualquer cenário, antes das 10 horas do dia 25 de abril de 2022, a fim de que lhe sejam reenviadas (ou fornecidas por telefone) suas respectivas instruções para acesso.

Os requisitos técnicos para participação da AGOE por meio digital são:

- (i) Se for participar por dispositivo móvel: (i) ter o app da Plataforma Digital Zoom instalado; e (ii) ter conexão 4G ou banda larga de 8MB ou superior;
- (ii) Se for participar por computador: (i) ter navegador da Web nas seguintes especificações: se Windows: IE 11, Edge 12, Firefox 27, Chrome 30 ou posteriores; ou se MAC: Safari 7, Firefox 27, Chrome 30 ou posteriores; (ii) processador Dual Core 2 GHz de frequência ou superior (i3/i5/i7); (iii) conexão de banda larga com a Internet de 8MB ou superior; e (iv) webcam integrada ou câmera USB externa.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

A Companhia solicita que os Acionistas garantam previamente a compatibilidade de seus dispositivos eletrônicos com o sistema a ser utilizado na AGOE e acessem a plataforma com 30 (trinta) minutos de antecedência da AGOE. Reforça-se que a Companhia não se responsabilizará por problemas operacionais ou de conexão que o Acionista venha a enfrentar, bem como por qualquer outra eventual questão que venha a dificultar ou impossibilitar a participação do acionista na AGOE por meio eletrônico, decorrente de incompatibilidade ou defeitos de seus dispositivos eletrônicos.

O Acionista cadastrado poderá participar da AGOE via Plataforma Digital por meio de vídeo e áudio, devendo manter a sua câmera ligada durante o curso da AGOE com o fim de assegurar a autenticidade das comunicações, exercendo seus direitos de manifestação e voto por meio da Plataforma Digital.

Por fim, o acionista também poderá exercer o voto na AGOE por meio do Boletim de Voto a Distância ("BVD"), nos termos dos Artigos 21-A e seguintes da ICVM 481/09, cujos os modelos foram disponibilizados no website <http://ri.melnick.com.br/> e, ainda, no site da CVM (www.cvm.gov.br) e da B3 (<http://www.b3.com.br>).

O acionista que optar por exercer seu direito de voto à distância poderá: (i) transmitir as instruções de preenchimento para seus respectivos custodiantes, caso as ações estejam depositadas em depositário central, hipótese na qual deverão ser observados os procedimentos adotados por cada custodiante; (ii) transmitir as instruções de preenchimento ao agente escriturador da Companhia, Itaú Corretora de Valores S.A., caso as ações não estejam depositadas em depositário central; ou (iii) preencher e enviar o BVD diretamente à sede social da Companhia, aos cuidados da área de Relações com Investidores.

As instruções de voto deverão ser recebidas pelo custodiante, pelo escriturador, ou pela Companhia até 7 (sete) dias antes da data da AGOE (ou seja, até 18 de abril de 2022 (inclusive)), salvo se prazo diverso for estabelecido por seus agentes de custódia ou pelo escriturador.

No caso de envio direto à Companhia, o BVD, devidamente rubricado e assinado, deverá estar acompanhado dos demais documentos indicados acima, incluindo, mas sem limitação, o comprovante de titularidade de ações de emissão da Companhia, ficando igualmente dispensadas em relação ao BVD e a tais documentos, as formalidades de reconhecimento de firma do outorgante na procuração para representação do Acionista, a notariação, a consularização, o apostilamento e a tradução juramentada dos documentos de representação do Acionista que estejam em língua estrangeira, bastando o envio de cópia simples das vias originais de tais documentos.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

Após o prazo para o voto a distância, ou seja, 18 de abril de 2022, salvo se prazo diverso for estabelecido por seus agentes de custódia ou pelo escriturador, os acionistas não poderão mais alterar as instruções de voto enviadas, exceto na própria AGOE via participação por meio da Plataforma Digital Zoom, quando poderão solicitar especificamente para desconsiderar as instruções de voto enviadas por BVD antes que a respectiva matéria seja submetida à votação.

Nos termos do Artigo 21-U da ICVM 481/09, a Companhia comunicará ao acionista que optar por enviar o BVD diretamente a ela, em 3 (três) dias do seu recebimento, se o BVD e os documentos recebidos (i) são suficientes para que o voto seja considerado válido; ou (ii) a necessidade de retificação ou reenvio do BVD e documentos que o acompanham, descrevendo os procedimentos e prazos necessários.

*_*_*

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO PARA A AGOE

I. APRECIÇÃO DAS CONTAS DA ADMINISTRAÇÃO E DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

O Relatório Anual da Administração e as Demonstrações Financeiras da Companhia relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, acompanhados do Relatório dos Auditores Independentes, foram publicados no jornal no "Jornal do Comércio", na forma prevista no artigo 289 da Lei nº 6404/1976 ("Lei das Sociedades por Ações"), e enviados à CVM e colocados à disposição dos Acionistas na sede da Companhia e em seu website <http://ri.melnick.com.br/>.

Os comentários dos diretores sobre a situação financeira da Companhia exigido pelo Art. 9º, inciso III, da ICVM nº 481/09 constam do Anexo A à presente proposta.

II. DESTINAÇÃO DO LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO

A Companhia apurou lucro líquido de R\$82.936.413,71 (oitenta e dois milhões, novecentos e trinta e seis mil, quatrocentos e treze reais e setenta e um centavos) no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021.

A Companhia esclarece que, ao longo do exercício social de 2021, investiu R\$31.691.674,00 (trinta e um milhões, seiscentos e noventa e um mil, seiscentos e setenta e quatro reais), para compra de 5.784.900 (cinco milhões, setecentos e oitenta e quatro mil e novecentas) ações ordinárias de emissão da própria Companhia mantidas em tesouraria, no âmbito dos Programas de Recompra de Ações da Companhia, aprovados em 16 de março de 2021 e 13 de agosto de 2021, ambos já encerrados ("Recompra 2021"), dos quais (i) R\$1.401.038,82 (um milhão, quatrocentos e um mil e trinta e oito reais e oitenta e dois centavos) foram realizados considerando lucros do exercício social findo em 31 de dezembro de 2021; e (ii) R\$30.290.635,18 (trinta milhões, duzentos e noventa mil, seiscentos e trinta e cinco reais e dezoito centavos) foram realizados considerando lucros de exercícios anteriores constantes da Reserva de Retenção de Lucros.

Em razão do exposto acima, a Administração da Companhia esclarece que foi utilizada a totalidade do saldo da Reserva de Retenção Lucros.

A Administração da Companhia propõe a seguinte destinação ao lucro líquido do exercício social de 2021:

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

Lucro líquido do exercício	R\$ 82.936.413,71
(-) Reserva Legal (5% do lucro líquido)	R\$4.146.820,69
(-) Dividendo mínimo obrigatório (25% do lucro líquido ajustado)	R\$19.697.398,26
(-) Dividendos distribuídos em 2021, superior ao mínimo obrigatório (dividendos complementares)	R\$36.302.601,74
(-) Dividendos complementares	R\$18.365.331,95
(-) Parte da recompra de ações de emissão da Companhia no âmbito Recompra 2021	R\$1.401.038,82
(-) Transação entre sócios (vide nota explicativa nº 8A das Demonstrações Financeiras da Companhia)	R\$3.023.222,25

Nos termos da reunião do Conselho de Administração realizada em 22 de março de 2022, a administração:

- (i) propõe a destinação de R\$4.146.820,69 (quatro milhões, cento e quarenta e seis mil, oitocentos e vinte reais e sessenta e nove centavos), correspondentes a 5% (cinco por cento) do lucro líquido, para constituição da reserva legal;
- (ii) propõe a distribuição de R\$19.697.398,26 (dezenove milhões, seiscentos e noventa e sete mil, trezentos e noventa e oito reais e vinte e seis centavos), correspondentes a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido ajustado, após constituição de reserva legal na forma do artigo 202 da Lei das S.A., como dividendo mínimo obrigatório, sendo que, em razão dos dividendos intercalares, aprovados por este Conselho de Administração nas reuniões realizadas em 09 de novembro de 2021 e 17 de dezembro de 2021, já pagos aos acionistas, no valor total de R\$56.000.000,00 (cinquenta e seis milhões de reais) ("Dividendos Intercalares"), os quais foram imputados ao dividendo mínimo obrigatório, não resta pendente o pagamento de qualquer valor aos acionistas a título de dividendo mínimo obrigatório; e
- (iii) considerando que, do saldo remanescente do lucro líquido do exercício, no montante de R\$59.092.194,76 (cinquenta e nove milhões, noventa e dois mil, cento e noventa e quatro reais e setenta e seis centavos, o montante de (iii.a) R\$36.302.601,74 (trinta e seis milhões, trezentos e dois mil, seiscentos e um reais e setenta e quatro centavos) foi distribuído aos acionistas como dividendos complementares, os quais também já foram pagos no âmbito dos Dividendos Intercalares; (iii.b) R\$1.401.038,82 (um milhão, quatrocentos e um mil e trinta e oito reais e oitenta e dois centavos) foi utilizado para parte da Recompra 2021; (iii.c) R\$3.023.222,25 (três milhões, vinte e três mil, duzentos e vinte e dois reais e vinte e cinco centavos) foi utilizado para uma transação entre sócios, conforme nota explicativa nº 8A das Demonstrações Financeiras da Companhia; e (iii.d) propõe a distribuição

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

R\$18.365.331,95 (dezoito milhões, trezentos e sessenta e cinco mil, trezentos e trinta e um reais e noventa e cinco centavos) aos acionistas a título de dividendos complementares¹.

¹ A administração da Companhia propõe que, caso a destinação de lucros seja aprovada pela AGOE, o pagamento dos dividendos complementares ocorra até 31 de dezembro de 2022, nos termos do artigo 205, § 3º da Lei das Sociedades por Ações, sendo que o efetivo pagamento dos dividendos complementares deverá ser devidamente comunicado pela Companhia por meio de aviso aos acionistas, tão logo sua data seja definida.

As informações sobre a destinação do lucro líquido exigidas pelo Art. 9º, parágrafo único, inciso II, da ICVM nº 481/09 constam do Anexo B à presente proposta.

III. FIXAÇÃO DO NÚMERO DE MEMBROS DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Considerando que, nos termos do artigo 17 do Estatuto Social da Companhia, o Conselho de Administração é composto por, no mínimo 5 (cinco) e, no máximo, 9 (nove) membros, e compete à Assembleia Geral determinar a quantidade de membros a serem eleitos, a Administração da Companhia propõe que seja fixado em 05 (cinco) o número de cargos do Conselho de Administração a serem preenchidos.

IV. ELEIÇÃO DOS MEMBROS DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

A Administração da Companhia propõe a reeleição dos 05 (cinco) membros atuais do Conselho de Administração da Companhia, todos abaixo listados, para exercício dos seus respectivos mandatos de 02 (dois) anos, nos termos do Artigo 12 do Estatuto Social da Companhia:

- Leandro Melnick (Presidente)
- Milton Melnick
- Rodrigo Geraldi Arruy
- Eduardo Silva Logemann
- Marcelo Cabral Bernabe

Nos termos do Artigo 17, inciso II do regulamento de listagem do Novo Mercado da B3 ("Regulamento do Novo Mercado"), a Companhia apresenta, na forma do Anexo C desta Proposta, manifestação do Conselho de Administração quanto ao enquadramento dos candidatos ao Conselho de Administração, Srs. Eduardo Silva Logemann e Marcelo Cabral Bernabe, aos critérios de independência previstos no Regulamento do Novo Mercado.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

Ademais, nos termos do Artigo 17, inciso I do Regulamento do Novo Mercado, a Companhia apresenta, na forma do Anexo D desta Proposta, as declarações dos candidatos ao Conselho de Administração, Srs. Eduardo Silva Logemann e Marcelo Cabral Bernabe encaminhadas ao Conselho de Administração, atestando seu respectivo enquadramento em relação aos critérios de independência estabelecidos no Regulamento do Novo Mercado.

Considerando que a eleição dos membros do Conselho de Administração da Companhia é por chapa, eventuais votos em candidatos específicos serão desconsiderados, exceto em caso de voto múltiplo.

As informações exigidas pelo Art. 10 da Instrução CVM nº 481/09 sobre os candidatos a membros do Conselho de Administração constam do Anexo E desta Proposta.

V. FIXAÇÃO DA REMUNERAÇÃO DOS ADMINISTRADORES

Para o exercício de 2022, a administração da Companhia propõe o limite de remuneração global de até R\$ 11.700.000,00 (onze milhões e setecentos mil reais) para a remuneração de seus administradores. Com essa proposta, buscamos alinhar a composição de nossa remuneração às proporções e valores praticados pelo mercado, a fim de alinhá-la à visão de médio e longo prazo dos acionistas da Companhia.

O valor global da remuneração dos administradores da Companhia para o exercício de 2021 aprovado na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Companhia, realizada em 26 de abril de 2021 ("AGOE 2021") foi de R\$9.900.000,00 (nove milhões e novecentos mil) e o valor efetivamente pago aos administradores a título de remuneração no referido exercício foi de R\$ 8.753.592,51 (oito milhões, setecentos e cinquenta e três mil, quinhentos e noventa e dois reais e cinquenta e um centavos). Tendo em vista que o valor global da remuneração dos administradores aprovado para o exercício de 2021 considerou a totalidade dos atingimentos das metas de curto prazo e a remuneração efetiva retratada na demonstração de resultados da Companhia retrata o atingimento previsto das metas, conforme descrito na tabela comparativa abaixo:

	Remuneração aprovada para 2021	Remuneração efetiva em 2021	Varição
Salário ou pró-labore	5.310.000,00	4.982.669,71	(327.330,29)
Benefícios direto e indireto	90.000,00	62.823,80	(27.176,20)
Bônus	2.300.000,00	1.508.099,00	(791.901,00)
Baseada em ações	2.200.000,00	2.200.000,00	-

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta
CNPJ nº 12.181.987/0001-77
NIRE 43.300.052.885

Remuneração total	9.900.000,00	8.753.592,51	(1.146.407,49)
-------------------	--------------	--------------	----------------

As informações sobre a remuneração dos administradores exigidas pelo Art. 12, inciso II, da Instrução CVM nº 481/09 constam do Anexo F à presente proposta.

VI. ALTERAÇÕES DO ESTATUTO SOCIAL DA COMPANHIA – MODIFICAÇÕES E ESCLARECIMENTOS DE DETERMINADAS COMPETÊNCIAS DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO, DA DIRETORIA, DO DIRETOR PRESIDENTE E DO DIRETOR FINANCEIRO

(i) A administração da Companhia propõe a exclusão das alíneas "c" e "g" do artigo 24 do Estatuto Social, com o objetivo de afastar matérias de competência do Conselho de Administração já previstas em outras alíneas do mesmo dispositivo, a fim de evitar divergência e duplicidade de informações, conforme abaixo:

"Artigo 24. Sem prejuízo das demais matérias que lhe são atribuídas por lei ou pelo presente Estatuto Social, competirá de forma exclusiva ao Conselho de Administração deliberar a respeito das seguintes matérias em reuniões realizadas para esse fim:

(...)

~~(c) aprovar a realização de investimentos pela Companhia não previstos no Orçamento Anual;~~

(...)

~~(g) aprovar a assunção de obrigações ou responsabilidades pela Companhia, exceto as previstas nos itens "d" e "e" acima, não previstas no Orçamento Anual e em valor superior ao montante correspondente a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Companhia, conforme apurado em balanço levantado em 31 de dezembro do exercício anterior;~~

(...)"

(ii) A administração da Companhia propõe ajustes de redação aos seguintes dispositivos **(ii.1)** alínea "e" (alínea "d", após redesignação alfabética) do artigo 24 do Estatuto Social; **(ii.2)** alínea "j" do artigo 29 do Estatuto Social; e **(ii.3)** atual alínea "s" do artigo 30 do Estatuto Social, todos com a finalidade de padronizar e aprimorar a redação das competências do Conselho de Administração, da Diretoria e do Diretor Presidente para aprovação da contratação de empréstimos, financiamentos, captações de recursos e emissões de quaisquer instrumentos de

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta
CNPJ nº 12.181.987/0001-77
NIRE 43.300.052.885

crédito pela Companhia e/ou por qualquer de suas controladas diretas ou indiretas, conforme abaixo:

"Artigo 24. Sem prejuízo das demais matérias que lhe são atribuídas por lei ou pelo presente Estatuto Social, competirá de forma exclusiva ao Conselho de Administração deliberar a respeito das seguintes matérias em reuniões realizadas para esse fim:

(...)

~~(e)~~(d) aprovar a contratação de empréstimos-e, financiamentos, captações de recursos e emissões de quaisquer instrumentos de crédito pela Companhia e/ou por qualquer de suas controladas diretas ou indiretas, quando o valor for igual ou superior a (i) R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) na hipótese de operações financeiras destinadas a financiar o desenvolvimento do objeto social da Companhia e/ou das suas controladas direta ou indiretas, ~~tais como sendo~~, exemplificativamente, financiamentos à produção/~~desenvolvimento~~ construção de negócios imobiliários; ou (ii) R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), na hipótese de operações financeiras correspondentes a dívidas corporativas;

(...)"

"Artigo 29. Compete à Diretoria (...):

(j) aprovar a contratação de ~~quaisquer~~ empréstimos, financiamentos, captações de recursos e a emissão emissões de quaisquer instrumentos de crédito, ~~observadas as competências do Conselho de Administração nos termos deste Estatuto Social, e cujo pela Companhia e/ou por qualquer de suas controladas diretas ou indiretas, quando o valor exceda for (i) igual ou superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) e seja inferior a R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais)~~, na hipótese de operações financeiras destinadas a financiar o desenvolvimento do objeto social da Companhia e/ou das suas controladas direta ou indiretas, ~~tais como sendo~~, exemplificativamente, financiamentos à produção/~~desenvolvimento~~ construção de negócios imobiliários; ou ~~cujo valor seja (ii) inferior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais)~~, na hipótese de operações financeiras correspondentes a dívidas corporativas;

(...)"

"Artigo 30. Compete ao Diretor Presidente (...):

(s) aprovar a contratação de ~~quaisquer~~ empréstimos, financiamentos, captações de recursos e a emissão emissões de quaisquer instrumentos de crédito, ~~observadas as competências do Conselho de Administração nos termos deste Estatuto Social~~ pela

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta
CNPJ nº 12.181.987/0001-77
NIRE 43.300.052.885

Companhia e/ou por qualquer e-cujo de suas controladas diretas ou indiretas, quando o valor seja igual-ou-for inferior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) na hipótese de operações financeiras destinadas a financiar o desenvolvimento do objeto social da Companhia e/ou das suas controladas direta ou indiretas, tais-come-sendo, exemplificativamente, financiamentos à produção/desenvolvimento-construção de negócios imobiliários;

(...)"

(iii) A administração da Companhia propõe ajustes de redação à alínea "p" do artigo 30 do Estatuto Social, com a finalidade de corrigir uma inconsistência na redação atual, conforme segue:

"Artigo 30. Compete ao Diretor Presidente (...):

(p) aprovar a aquisição de novos terrenos ou imóveis pela Companhia com valor ~~igual-ou~~ inferior a R\$15.000.000,00 (quinze milhões de reais);

(...)"

(iv) A administração da Companhia propõe ajustes de redação aos seguintes dispositivos (iv.1) alínea "w" (alínea "u", após redesignação alfabética) e alínea "bb" (alínea "z" e alínea "aa", após redesignação alfabética), bem como a exclusão da alínea "mm" do artigo 24 do Estatuto Social; (iv.2) alínea "q" e alínea "r" do artigo 30 do Estatuto Social, todos com o objetivo de aprimorar a redação a fim de evitar divergência de informações, conforme abaixo:

"Artigo 24. Sem prejuízo das demais matérias que lhe são atribuídas por lei ou pelo presente Estatuto Social, competirá de forma exclusiva ao Conselho de Administração deliberar a respeito das seguintes matérias em reuniões realizadas para esse fim:

(...)

~~(w)(u)~~ aprovar a concessão, ~~pela Companhia,~~ de empréstimos ~~ou de qualquer garantia em relação a obrigações de terceiros~~ pela Companhia;

(...)

~~(bb)(z)~~ aprovar a criação de qualquer ônus ou gravame, de qualquer natureza, sobre quaisquer bens ou ativos da Companhia (z.1) cujo valor considerado individualmente seja igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) (ressalvado observada a competência da Diretoria prevista e disposto na alínea "mm" deste Artigo, no Artigo 29, alínea "nm" e no Artigo 30, alínea "r" abaixo) e autorizar a Companhia a prestar garantia real ou fidejussória relacionada a obrigações de terceiros, inclusive controladas ou

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta
CNPJ nº 12.181.987/0001-77
NIRE 43.300.052.885

~~subsidiárias da Companhia, sempre que envolvam a Companhia em operações estranhas ao seu objeto social,~~ na hipótese de ônus ou gravame no âmbito de operações financeiras destinadas a financiar o desenvolvimento do objeto social da Companhia, tais como, exemplificativamente, financiamentos ao desenvolvimento/produção de negócios imobiliários e (z.2) independentemente do valor, nas demais hipóteses de ônus e gravames;

(aa) autorizar a Companhia a prestar garantia real ou fidejussória (incluindo, sem limitação, aval ou fiança) relacionada a obrigações de terceiros, inclusive em favor de controladas ou subsidiárias da Companhia, (aa.1) no que se refere a obrigações cujo valor considerado individualmente seja igual ou superior a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), na hipótese de prestação de garantias a operações financeiras destinadas a financiar o desenvolvimento do objeto social da Companhia e/ou das suas controladas ou subsidiárias, tais como, exemplificativamente, financiamentos ao desenvolvimento/produção de negócios imobiliários; e (aa.2) independentemente do valor, nas demais hipóteses de prestação de garantias;

(...)

~~(mm) aprovar a oneração de bens do ativo imobilizado e intangível relacionadas a obrigações da Companhia que envolva a Companhia cujo valor exceda R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), ressalvada a competência da Diretoria para oneração do estoque de unidades da Companhia, de suas controladas e/ou subsidiárias no âmbito do sistema financeiro da habitação; e"~~

(...)"

"Artigo 30. Compete ao Diretor Presidente (...):

(q) aprovar a ~~oneração de bens do ativo imobilizado e intangível,~~ criação de qualquer ônus ou gravame, de qualquer natureza, sobre quaisquer bens ou ativos da Companhia, cujo valor considerado individualmente seja inferior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), (~~observada~~ ~~ressalvada~~ a competência da Diretoria prevista no Artigo 29, alínea "m" abaixo) ~~para oneração do estoque de unidades da Companhia, de suas controladas e/ou subsidiárias no âmbito do sistema financeiro da habitação,~~ exclusivamente na hipótese de ônus ou gravame no âmbito de operações financeiras destinadas a financiar o desenvolvimento do objeto social da Companhia, tais como, exemplificativamente, financiamentos ao desenvolvimento/produção de negócios imobiliários;

(r) aprovar a prestação pela Companhia de garantia real ou fidejussória (incluindo, sem limitação, aval ou fiança) ~~em favor~~ relacionada a obrigações de terceiros, inclusive em favor de controladas ou subsidiárias da Companhia, no que se refere a obrigações

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta
CNPJ nº 12.181.987/0001-77
NIRE 43.300.052.885

~~dentro do curso normal de negócios da Companhia~~ cujo valor considerado individualmente seja inferior a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), exclusivamente na hipótese de prestação de garantias a operações financeiras destinadas a financiar o desenvolvimento do objeto social da Companhia e/ou das suas controladas ou subsidiárias, sendo, exemplificativamente, financiamentos a produção/construção de negócios imobiliários;

(...)"

(v) A administração da Companhia propõe ajustes de redação aos seguintes dispositivos **(v.1)** alínea "x" (alínea "v", após redesignação alfabética) do artigo 24 do Estatuto Social; e **(v.2)** alínea "n" do artigo 29 do Estatuto Social, ambos com o objetivo de esclarecer que a competência para aprovação da criação e extinção, pela Companhia, suas subsidiárias e/ou controladas, de qualquer sociedade, associação, joint venture ou consórcio, é do Conselho de Administração, independentemente do valor envolvido, ressalvada a competência da Diretoria em se tratando de projetos de incorporação imobiliária e loteamentos no País, conforme abaixo:

"Artigo 24. *Sem prejuízo das demais matérias que lhe são atribuídas por lei ou pelo presente Estatuto Social, competirá de forma exclusiva ao Conselho de Administração deliberar a respeito das seguintes matérias em reuniões realizadas para esse fim:*

(...)

~~(x)(v) aprovar a participação pela Companhia em qualquer Companhia, associação ou consórcio, deliberando especificamente sobre a criação de subsidiárias e controladas, bem como a aquisição de participação em sociedades, no Brasil ou no exterior, e demais operações societárias envolvendo a Companhia e/ou tais sociedades, ressalvada a competência da Diretoria para aprovar a criação e extinção, pela Companhia, suas subsidiárias e/ou controladas, de qualquer sociedade, associação, joint venture ou consórcio, ressalvada a competência da Diretoria na alínea "n" do Artigo 29 abaixo.~~ de sociedades de propósito específico, consórcios, ou qualquer outra forma de associação (seja diretamente ou por suas controladas, coligadas e subsidiárias) para fins de projetos de incorporação imobiliária e loteamentos no País;

(...)"

"Artigo 29. *Compete à Diretoria (...):*

(n) aprovar a criação e extinção, pela Companhia, de suas subsidiárias e/ou controladas, de qualquer sociedade (incluindo sociedades de propósito específico); consórcio ou qualquer outra forma de, associação, (seja diretamente joint venture ou por

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta
CNPJ nº 12.181.987/0001-77
NIRE 43.300.052.885

~~suas controladas, coligadas e subsidiárias)~~ consórcio para fins de projetos de incorporação imobiliária e loteamentos no País."

(vi) A administração da Companhia propõe ajustes de redação à alínea "z" (alínea "x", após redesignação alfabética) do artigo 24 do Estatuto Social, com o objetivo de esclarecer que a competência do Conselho de Administração para aprovação da cessão, transferência, alienação e/ou oneração de participação societária ou valores mobiliários de outras sociedades, engloba tanto operações realizadas pela própria Companhia, quanto por suas subsidiárias e/ou controladas, conforme segue:

"Artigo 24. Sem prejuízo das demais matérias que lhe são atribuídas por lei ou pelo presente Estatuto Social, competirá de forma exclusiva ao Conselho de Administração deliberar a respeito das seguintes matérias em reuniões realizadas para esse fim:

(...)

~~(z)(x)~~ deliberar, por proposta da Diretoria, sobre aprovar a cessão, transferência, alienação e/ou oneração, a qualquer título ou forma, ~~de participações societárias pela Companhia, suas subsidiárias e/ou controladas, de participação societária ou~~ valores mobiliários de outras sociedades, no Brasil ou no exterior;

(...)"

(vii) A administração da Companhia propõe ajuste de redação à alínea "hh" (alínea "gg", após redesignação alfabética) do artigo 24 do Estatuto Social, com o objetivo de aprimorar a redação para garantir maior eficiência operacional à Companhia, conforme segue:

"Artigo 24. Sem prejuízo das demais matérias que lhe são atribuídas por lei ou pelo presente Estatuto Social, competirá de forma exclusiva ao Conselho de Administração deliberar a respeito das seguintes matérias em reuniões realizadas para esse fim:

(...)

~~(hh)(gg)~~ autorizar ~~previamente~~ a celebração de acordos de sócios ou acionistas pela Companhia ~~em relação a e/ou por qualquer de~~ suas ~~sociedades investidas,~~ controladas diretas ou indiretas, na qualidade de sócias ou acionistas ~~ou não;~~

(...)"

(viii) A administração da Companhia propõe ajustes de redação aos seguintes dispositivos **(viii.1)** alínea "i" do artigo 29 do Estatuto Social; e **(viii.2)** alínea "f" do artigo 33 do Estatuto

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta
CNPJ nº 12.181.987/0001-77
NIRE 43.300.052.885

Social, para padronizar a redação com relação à celebração de contratos com partes relacionadas, conforme abaixo:

"Artigo 29. *Compete à Diretoria (...):*

(i) *aprovar a celebração de contratos com partes relacionadas, cujo valor exceda R\$200.000,00 (duzentos mil reais) e seja igual ou inferior a R\$1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), desde que ~~forem realizadas~~ realizados no curso normal dos negócios da Companhia, com a exclusão de eventuais membros com interesses potencialmente conflitantes;*

"Artigo 33. *Compete ao Diretor Financeiro, dentre outras atribuições que lhe venham a ser estabelecidas pelo Conselho de Administração:*

(...)

(f) *aprovar a celebração de contratos com partes relacionadas, cujo valor seja igual ou inferior a R\$200.000,00 (duzentos mil reais); desde que realizados no curso normal dos negócios da Companhia, com a exclusão de eventuais membros com interesses potencialmente conflitantes.*"

(ix) A administração da Companhia propõe ajuste de redação ao parágrafo 1º do artigo 40 do Estatuto Social, com a finalidade de corrigir uma inconsistência na redação atual, conforme abaixo:

"Artigo 40. (...)

Parágrafo 1º - *Sem prejuízo do disposto neste Estatuto Social, em especial o disposto no Artigo 24 e no Capítulo IV acima, para assunção de compromissos, pela Companhia perante terceiros, ~~que sejam superiores a:~~ (...)"*

O Anexo G à presente proposta contém, em destaque, as alterações propostas, nos termos do artigo 11, inciso I, da Instrução CVM nº 481/09, considerando a redesignação alfabética das alíneas dos artigos acima mencionados e alterações de referência pertinentes.

VII. CONSOLIDAÇÃO DO ESTATUTO SOCIAL

A administração da Companhia propõe a consolidação do Estatuto Social da Companhia, em razão das alterações propostas na deliberação constante do item "VI" acima, de modo a permitir aos acionistas, investidores e terceiros interessados acesso prático e fácil a versão consolidada e completa do documento, essencial à organização interna da Companhia.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

O Anexo G à presente Proposta contém o Estatuto Social consolidado já refletindo as alterações propostas, nos termos do Artigo 11, inciso I, da Instrução CVM nº 481/09.

A administração da Companhia permanece à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Vinicius Mastrorosa

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

Anexo A. COMENTÁRIOS DOS ADMINISTRADORES SOBRE A SITUAÇÃO FINANCEIRA DA COMPANHIA

(CONFORME ITEM 10 DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA ICVM 480/09)

10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais

As informações financeiras contidas nos itens 10.1 a 10.9 deste Formulário de Referência, exceto quando expressamente ressalvado, são derivadas de nossas demonstrações financeiras consolidadas, relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019, elaboradas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("IFRS") emitidas pelo International Accounting Standards Boards – IASB ("IASB").

Em 1º de janeiro de 2019, entrou em vigor a nova norma que regula o tratamento contábil das Operações de Arrendamento Mercantil (IFRS 16/ CPC 06(R2)) emitida pelo IASB e CPC, respectivamente. Para a implementação de tal norma, a Companhia adotou o método retrospectivo modificado. Consequentemente, as informações financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2018 e 2017 não foram ajustadas para refletir a adoção do IFRS 16/CPC 06(R2).

Adicionalmente, foi adotado de forma retrospectiva o Ofício-Circular CVM SNC/SEP 02/2018, o qual descreve a manifestação da CVM a respeito da aplicação do CPC 47 para entidades brasileiras do setor de incorporação imobiliária, bem como orientações para a correta adoção da prática contábil sobre o reconhecimento de receitas e ajustes preditivos (provisão para distratos). Com isso, a Companhia revisou todos os contratos de compra e venda de unidades imobiliárias em construção nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2017, 2018 e 2019 e adotou a prática contábil descrita na Nota Explicativa 2.3.21 das Demonstrações Financeiras de 2018, observando a existência de incerteza de entrada de fluxo de caixa e a evidência objetiva de condições que já existiam na data final do período contábil em cada um dos contratos. Consequentemente, ajustes em cada uma das rubricas contábeis relacionadas às provisões para distratos foram executados nos saldos iniciais referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019.

Eventuais impactos nas condições financeiras e patrimoniais correntes da Companhia em decorrência da pandemia da COVID-19 são apresentados adiante:

- (i) as obras nos empreendimentos localizados no município de Porto Alegre ficaram paralisadas durante dois períodos, de 23 de março a 23 de abril e de 29 de junho a 10 de agosto de 2020, e no durante parte do primeiro semestre de 2021, trabalhamos com 75% do efetivo.
- (ii) nos meses de agravamentos, fechamos nossos estandes de vendas, evitando assim aglomerações e maior risco de contágio. Reforçamos os canais digitais de venda e orientamos nossos corretores a proceder o atendimento on-line, fazendo uso de ferramentas de assinatura digital, para formalização das Promessas de Compra e Venda.

Com o avanço das vacinas e a diminuição dos casos, em 31 de dezembro de 2021, tanto o andamento das obras quanto os plantões estavam funcionando normalmente, respeitando as regras de sanitárias.

A análise dos Diretores esclarecendo os resultados obtidos e as razões para a flutuação nos valores das contas patrimoniais da Companhia constituem uma opinião sobre os impactos ou efeitos dos dados apresentados nas Demonstrações Financeiras sobre a situação financeira da

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

Companhia. A Diretoria da Companhia não pode garantir que a situação financeira e os resultados obtidos no passado venham a se reproduzir no futuro.

Em 30 de junho de 2020, realizamos uma reorganização societária em que a Melnick Even Incorporações e Construções S.A., anteriormente sob controle comum, foi incorporada pela Companhia ("Reorganização Societária"). Apresentamos, no item 10.9 deste Formulário de Referência, uma análise e discussão sobre as demonstrações combinadas auditadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017. Essas demonstrações financeiras foram elaboradas com o objetivo exclusivo de proporcionar uma compreensão dos efeitos combinados das atividades da Companhia caso a Reorganização Societária mencionada tivesse ocorrido em 1º de janeiro de 2017, e não representam as demonstrações contábeis individuais ou consolidadas da Companhia nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 e, desta forma, não devem ser tomadas como base para fins de cálculo de dividendos, impostos ou para quaisquer outros fins societários.

Como essas entidades combinadas não atuaram como uma entidade autônoma no passado, essas informações financeiras combinadas podem não ser indicativas do desempenho futuro da Companhia e não refletem necessariamente o que os resultados combinados das operações, a posição financeira e os fluxos de caixa teriam sido realizados caso essas entidades combinadas operassem como uma única entidade durante os períodos ou exercícios apresentados.

As informações a seguir apresentadas foram avaliadas e comentadas pelos nossos Diretores. Dessa forma, as avaliações, opiniões e comentários dos nossos Diretores, ora apresentadas, traduzem a visão e percepção de nossos Diretores sobre nossas atividades, negócios e desempenho, bem como visam fornecer aos investidores informações que os ajudarão a comparar nossas demonstrações financeiras consolidadas auditadas referentes aos exercícios sociais findos 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019.

Os termos "AH" e "AV" constantes das colunas de determinadas tabelas abaixo significam "Análise Horizontal" e "Análise Vertical", respectivamente. A Análise Horizontal compara índices ou itens de linha em nossas demonstrações financeiras ao longo de um período. A Análise Vertical representa o percentual ou item de uma linha (i) em relação à receita operacional líquida para os períodos/exercícios aplicáveis, quando da análise das demonstrações dos resultados; ou (ii) em relação ao total do ativo e/ou total do passivo somado ao total do Patrimônio Líquido, nos respectivos períodos e exercícios, quando da análise do balanço patrimonial.

As informações constantes neste item 10 do Formulário de Referência devem ser lidas e analisadas em conjunto com as nossas demonstrações financeiras consolidadas referentes aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019, disponíveis em nosso site <http://ri.melnick.com.br/> e na página de internet da Comissão de Valores Mobiliários.

(a) Condições Financeiras e Patrimoniais Gerais

Entendemos que as condições financeiras e patrimoniais da Companhia são suficientes para implementar o seu plano de negócios e cumprir com suas obrigações de curto e médio prazo. A geração de caixa da Companhia, juntamente com as linhas de crédito disponíveis, é suficiente para atender o financiamento de suas atividades e cobrir sua necessidade de recursos para execução do seu plano de negócios.

Em 31 de dezembro de 2021, o índice de liquidez corrente foi de 2,5x (representado por ativo circulante dividido pelo passivo circulante). Na mesma data, a posição de caixa (que inclui as rubricas de caixa e equivalentes de caixa, Títulos e valores mobiliários de curto prazo e Caixa restrito) era de R\$400,7 milhões e os empréstimos e financiamentos de curto e longo totalizavam

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

R\$79,2 milhões, com um índice de empréstimos e financiamentos de curto e longo prazo sobre o patrimônio líquido é positivo de 32,38%.

Em 31 de dezembro de 2020, o índice de liquidez corrente foi de 3,0x (representado por ativo circulante dividido pelo passivo circulante). Na mesma data, a posição de caixa (que inclui as rubricas de caixa e equivalentes de caixa, Títulos e valores mobiliários de curto prazo e Caixa restrito) era de R\$701,50 milhões e os empréstimos e financiamentos de curto e longo totalizavam R\$79,2 milhões, com um índice de empréstimos e financiamentos de curto e longo prazo sobre o patrimônio líquido é positivo de 51,92%.

Em 31 de dezembro de 2019, o índice de liquidez corrente foi de 1,9x. Na mesma data, a posição de caixa (que inclui as rubricas de caixa e equivalentes de caixa, Títulos e valores mobiliários de curto prazo e Caixa restrito) era de R\$135,6 milhões e os empréstimos e financiamentos de curto e longo totalizavam R\$255,3 milhões, com um índice de empréstimos e financiamentos de curto e longo prazo sobre o patrimônio líquido negativo de 51,0%.

A Companhia entende que apresentou sólidos resultados financeiros pelos seguintes motivos: (i) diminuição constante do índice de empréstimos e financiamentos de curto e longo prazo sobre o patrimônio líquido; (ii) dívidas alocadas somente em projetos com pagamentos atrelados ao recebimento dos clientes, não expondo o caixa da Companhia; (iii) lucro líquido de R\$86,4 milhões em 31 de dezembro de 2021, R\$57,2 milhões em 31 de dezembro de 2020 e R\$55,3 milhões em 31 de dezembro de 2019; e (iv) posição de caixa (que inclui as rubricas de caixa e equivalentes de caixa, Títulos e valores mobiliários de curto prazo e Caixa restrito) em 2019 acima de R\$100 milhões, em 31 de dezembro de 2020 a Companhia tem R\$701,5 milhões, após a concretização do IPO em 24 de setembro de 2020 e em 31 de dezembro de 2021 era de R\$400,7 milhões.

(b) Estrutura de Capital

Acreditamos que a atual estrutura de capital da Companhia apresentou nos períodos indicados uma estrutura de capital equilibrada entre capital próprio e de terceiros, e condizente, em nossa visão, com suas atividades, na proporção apresentada na tabela abaixo:

(em milhares de reais, exceto %)	Exercício social findo em 31 de dezembro de		
	2021	2020	2019
Capital de terceiros (passivo circulante + passivo não circulante)	754.297	591.790	724.057
Capital próprio (patrimônio líquido)	1.199.022	1.198.674	500.361
Capital total (terceiros + próprio)	1.955.340	1.792.484	1.226.437
Parcela de capital de terceiros	38,58%	33,02%	59,04%
Parcela de capital próprio	61,32%	66,87%	40,80%

(c) Capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos

A Companhia possui apenas endividamentos nos projetos, sejam eles financiamento imobiliários e securitização dos seus recebíveis, com seus pagamentos atrelados ao recebimento da carteira de recebíveis.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

Em linha com a utilização do caixa após a captação do IPO em 24 de setembro de 2020, em 31 de dezembro de 2021 queimamos caixa operacional líquido de R\$117,7, basicamente pela utilização no caixa na rubrica de imóveis a comercializar. Nos anos anteriores, a Companhia gerou caixa operacional líquido de R\$222,01 milhões em 31 de dezembro de 2020 e R\$74,5 milhões em 31 de dezembro de 2019.

Sendo assim, apesar da queima de caixa de 2021, dado posição de caixa líquido de R\$388,3 milhões, entendemos que a Companhia apresenta condições financeiras suficientes para cumprir com seus compromissos financeiros assumidos. Os índices de liquidez geral e corrente da Companhia em 31 de dezembro de 2021 eram de 2,5x. Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia possuía R\$12,4 milhões de empréstimos e financiamentos tomados. Acreditamos que o relacionamento da Companhia com instituições financeiras de primeira linha permite o acesso a linhas de créditos adicionais, na hipótese de haver necessidade.

A posição de caixa (que inclui as rubricas de caixa e equivalentes de caixa, Títulos e valores mobiliários de curto prazo e caixa restrito) da Companhia, em 31 de dezembro 2021, atingiu R\$400,7 milhões, superando assim os empréstimos e financiamentos de curto e longo prazo.

A Companhia possui apenas endividamentos nos projetos, sejam eles financiamento imobiliários e securitização dos seus recebíveis. Além disso, continuamos tomando financiamento imobiliário (à produção) para todos os empreendimentos normalmente, o que atesta a qualidade de nossa carteira de recebíveis e a liquidez dos empreendimentos.

A Administração avalia constantemente o fluxo de caixa e os resultados da Companhia, o que engloba indicadores como caixa, endividamento, alavancagem, lucro líquido e ROAE (retorno sobre o patrimônio líquido médio). As diretrizes para avaliação e tomada de decisão em relação ao fluxo de caixa da companhia estão baseadas na política financeira aprovada e revisada pelo Conselho de Administração periodicamente. É importante destacar que a Companhia honrou nos três últimos exercícios sociais, findos em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019 e continuará honrando suas obrigações tanto de curto quanto de longo prazo.

Importante, também, pontuar que o relacionamento da Companhia com instituições financeiras de primeira linha permite a esta o acesso a linhas de créditos adicionais, na hipótese de haver necessidade.

Ainda que durante o ano de 2021 o cenário econômico global tenha sofrido impactos decorrentes da propagação e medidas de contenção relacionadas à pandemia da COVID-19, para a Companhia, não foram sentidos impactos em sua capacidade de pagamento, em relação aos compromissos financeiros assumidos e a Companhia terminou exercício findo em 31 de dezembro de 2021 com um nível de caixa que entende ser adequado.

(d) Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes utilizadas

Nos três últimos exercícios sociais, findos em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019 as principais fontes de financiamento da Companhia foram: (i) fluxo de caixa gerado por suas atividades operacionais; (ii) financiamentos do Sistema Financeiro da Habitação; e (iii) securitização de recebíveis; ambos para financiamento das obras.

Acreditamos que as fontes de financiamento utilizadas pela Companhia são concentradas nas investidas, atendendo às necessidades de capital de giro e investimentos, sempre preservando o casamento entre os vencimentos das dívidas com o fluxo de recebimento dos clientes, consequentemente, a capacidade de pagamento da Companhia.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

(e) Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez

Na data deste Formulário de Referência, a Diretoria não vislumbra necessidades de recursos que não possam ser suportadas com os recursos atuais ou futuros dos quais a Companhia pode dispor. Caso sejam necessários recursos adicionais para cobertura de deficiência de liquidez no curto prazo, a Companhia pretende captar recursos junto ao mercado de capitais brasileiro e/ou instituições financeiras.

(f) Níveis de endividamento e as características de tais dívidas

(i) Contratos de empréstimo e financiamento relevantes

A tabela abaixo apresenta as principais características dos contratos de empréstimo e financiamento relevantes em vigor em 31 de dezembro de 2021:

Modalidade	Encargos	Ano de Vencimento	Saldo Devedor ¹		
			Exercício social findo em 31 de dezembro de		
			2021	2020	2019
Crédito Imobiliário	Taxa Referencial (TR) + 4% a 8,3% a.a.	2020 a 2024	9.870	72.713	202.879
Securitizações	IPCA + 9,0% a.a.	2031 a 2034	-	5.358	48.009
Antecipação de Recebíveis	IPCA + 12% a.a.	2022 a 2028	2.564	1.162	4.366
TOTAL			12.434	79.233	255.254

(¹) Em milhares de Reais.

Financiamento à Construção

Em 6 de setembro de 2019, a Melnick Even Carvalho Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., controlada da Companhia, celebrou o instrumento particular com eficácia de escritura pública de abertura de crédito para "Produção de Empreendimento Imobiliário Financiamento nº 0001000777" junto ao Banco Santander (Brasil) S.A., no valor de R\$ 19.798.449,15, com liberação progressiva. O vencimento é em 15 de outubro de 2022 e o pagamento é na data de vencimento. A taxa de juros nominal mensal é de 0,743804% e a taxa de juros efetiva anual é de 9,3%, sendo passível de redução para até 7,8%. A Even Construtora e Incorporadora S.A. figura como fiadora e a Melnick Even Carvalho Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., também como hipotecante. O saldo devedor, em 31 de dezembro de 2021, era de R\$4.260 mil.

Em 25 de setembro de 2019, a Canoas Coral Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., controlada da Companhia, celebrou junto à Caixa Econômica Federal o "Contrato de Abertura de Crédito Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que entre si Celebram Canoas Coral Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, no Âmbito

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

do Programa Minha Casa, Minha Vida" no valor de R\$ 19.238.254,69. O prazo para amortização é de 24 meses. A taxa de juros nominal anual é de 8% e a efetiva é de 8,3%. A Companhia e a Melnick Even Participações Societárias Ltda. figuram como fiadoras. O saldo devedor, em 31 de dezembro de 2020, era de R\$1.290 mil.

Cédula de Crédito Bancário ("CCB")

Em 12 de novembro de 2019, a Melnick Even Castanheira Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., controlada da Companhia, emitiu em favor do Itaú Unibanco S.A. a "Cédula de Crédito Bancário nº 1016083790", no valor de R\$ 80.579.000,00. O vencimento é em 15 de junho de 2023, o prazo de carência é de 9 meses e as amortizações são mensais. A taxa de juros efetiva mensal é de 0,812614% e a taxa de juros efetiva anual é de 10,2%, sendo passível de redução para até 8,2%. A Even Construtora e Incorporadora S.A. figura como avalista. O saldo devedor, em 31 de dezembro de 2021, era de R\$3.104 mil.

Em 28 de maio de 2020, a Melnick Even Crux Empreendimento Imobiliário Ltda., controlada da Companhia, emitiu em favor do Itaú Unibanco S.A. a "Cédula de Crédito Bancário nº 1016084360", no valor de R\$ 28.125.980,64. O vencimento é em 15 de julho de 2024, o prazo de carência é de 9 meses e as amortizações são mensais. A taxa de juros efetiva mensal é de 0,682149% e a taxa de juros efetiva anual é de 8,5%. A Even Construtora e Incorporadora S.A. figura como avalista. O saldo devedor, em 31 de dezembro de 2021, era de R\$100 mil.

Em 5 de fevereiro de 2021, a Melnick Even Pinheiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., controlada da Companhia, celebrou junto ao Banco ABC o "Contrato de Crédito para Construção de Empreendimento Imobiliário nº 7881420", no valor de R\$ 12.000.000,00. O vencimento é em 19 de maio de 2025 e a taxa de juros efetiva anual é de 4,0%. O saldo devedor, em 31 de dezembro de 2021, era de R\$1.116 mil.

(ii) Outras relações de longo prazo com instituições financeiras

A Companhia possui relações de longo prazo com diversas instituições financeiras nacionais que, ao longo dos últimos anos, viabilizaram o crescimento de suas atividades por meio de empréstimos e financiamentos. O Itaú e Santander destacam-se como principais parceiros, tendo a Companhia desembolsado no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 recursos no montante de R\$11,3 milhões e R\$48,2 milhões, respectivamente, à título de Financiamento à Construção.

(iii) Grau de subordinação entre as dívidas

A Companhia administra seus empreendimentos no regime especial tributário de Patrimônio de Afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ele vinculados, são apartados do patrimônio do incorporador.

Na contratação de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional, a comercialização das unidades deve contar com a anuência da instituição financiadora e os recursos financeiros considerando-se os valores a receber até sua conclusão, são destinados à quitação deste financiamento.

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia cumpriu as restrições citadas acima.

Como a Companhia, Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A., não possui dívidas, não há restrição de distribuição de dividendos e alienação de ativos, além disso não há um limite de endividamento definido. Para emissões de novos valores mobiliários e alienação de controle

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

societário, conforme o estatuto social da Companhia, precisa ser aprovado pelo Conselho de Administração.

(iv) Eventuais restrições impostas ao emissor, em especial, em relação a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e a alienação de controle societário

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

Neste sentido, os contratos de financiamentos, e os demais instrumentos de dívida dos quais a Companhia é parte possuem cláusulas restritivas que versam sobre os temas, dentre outros, elencados abaixo, de maneira não exaustiva e sujeitas a alterações possíveis futuras, isto é, a Companhia deve respeitar tais restrições a fim de evitar o vencimento antecipado das obrigações pactuadas.

- Cumprimento das obrigações pecuniárias (e outras obrigações principais e acessórias) previstas nos contratos e demais instrumentos de dívida;
- Não constituição de garantias acordadas;
- Destinação aos empreendimentos diversa da acordada;
- Desapropriação dos imóveis dos empreendimentos;
- Mudanças no controle societário;
- Itens relacionados à continuidade das atividades, falência ou insolvência;
- Itens relacionados a qualquer medida judicial que possa afetar as garantias dadas em contratos; não realizar cessão de direitos dos contratos sem anuência do agente financeiro;
- Garantir a contratação dos devidos seguros obrigatórios dos projetos ou bens;
- Garantir a integridade dos dados fornecidos aos agentes financeiros;
- Não ter alterações significativas na composição societária, sem a observância das respectivas leis, e no controle acionário;
- Comprovar a destinação imobiliária dos recursos captados nos projetos descritos em contrato;
- Prestar informações nos prazos solicitados nos contratos;
- Não ocorrer qualquer uma das hipóteses previstas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;
- Não realizar operações estranhas ao seu objeto social, observar as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- Não ultrapassar valor máximo estipulado em contrato de títulos protestados;

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

- Garantir a manutenção da capacidade de honrar com manutenção dos itens das garantias apresentadas nos contratos;
- Manter válidas as licenças ambientais e trabalhistas pertinentes ao funcionamento do negócio, bem como apresentar o "Habite-se" no tempo azado;
- Não conclusão da obra dentro do prazo contratual, retardamento ou paralisação da mesma sem a devida justificativa aceita pelo agente financeiro; e
- Vender, hipotecar, realizar obras, ou deixar de manter em perfeito estado de conservação o imóvel oferecido em garantia, sem prévio e expresse consentimento do agente financeiro.

Até o presente momento, a Companhia e suas controladas cumpriram todas as obrigações decorrentes de seus contratos financeiros.

(g) Limites de utilização dos financiamentos já contratados

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia e suas controladas tinham disponíveis linhas de crédito de financiamento junto a instituições financeiras não utilizadas, no montante de R\$506,2 milhões. A utilização destas linhas de crédito, do Sistema Financeiro da Habitação, está condicionada a evolução do avanço físico-financeiro das obras. Na data deste Formulário de Referência, a Companhia cumpre com todas as condições contratuais.

(h) Alterações significativas em cada item das demonstrações financeiras

A análise dos resultados e saldos patrimoniais da Companhia é impactada diretamente pela Reorganização Societária citada no preâmbulo desta seção 10.1, que foi oficializada em 30 de junho de 2020. Desta forma, as demonstrações de resultados consolidados auditados para o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019 não refletem integralmente o desempenho da Companhia sob sua configuração atual.

Apresentamos no item 10.9 deste Formulário de Referência uma análise e discussão das demonstrações financeiras combinadas auditados para os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2019, com o exclusivo objetivo de proporcionar uma melhor compreensão dos efeitos combinados das atividades da Companhia.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 COMPARADO AO EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO (em milhares de reais, exceto %)	31/12/2021	AV	31/12/2020	AV	AH
Receita líquida	771.819	100,0%	581.449	100,0%	32,7%
Custo incorrido das vendas realizadas	(586.795)	-76,0%	(451.382)	-77,6%	30,0%
Lucro bruto	185.024	24,0%	130.067	22,4%	42,3%
Despesas operacionais	(124.096)	-16,1%	(75.387)	-13,0%	64,6%

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO (em milhares de reais, exceto %)	31/12/2021	AV	31/12/2020	AV	AH
Despesas comerciais	(57.993)	-7,5%	(42.220)	-7,3%	37,4%
Despesas gerais e administrativas	(47.821)	-6,2%	(27.399)	-4,7%	74,5%
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas ¹	(18.282)	-2,4%	(5.768)	-1,0%	217,0%
Lucro antes do resultado financeiro líquido e do imposto de renda e contribuição social	60.928	7,9%	54.680	9,4%	11,4%
Resultado financeiro, líquido	39.011	5,1%	15.303	2,6%	154,9%
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	99.939	12,9%	69.983	12,0%	42,8%
Imposto de renda e contribuição social	(13.580)	-1,8%	(12.815)	-2,2%	6,0%
Lucro líquido do período	86.359	11,2%	57.168	9,8%	51,1%
Lucro líquido atribuído aos acionistas não controladores	3.423	0,4%	14.655	2,5%	-76,6%
Lucro líquido atribuível aos acionistas controladores	82.936	10,7%	42.513	7,3%	95,1%

¹ Outras despesas operacionais, líquidas é a soma das linhas de provisões e Outras despesas operacionais, líquidas nas demonstrações financeiras intermediárias da Companhia.

Receita Líquida

Receita líquida no exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$771,8 milhões comparativamente a R\$581,4 milhões no mesmo período de 2020, o que representou uma variação de R\$190,4 milhões ou 32,7%. A variação positiva é atribuída substancialmente ao aumento no volume de empreendimentos lançados em 2021, além disso, em 2020 durante o agravamento da pandemia do COVID-19, nossos canteiros de obra na cidade de Porto Alegre ficaram 92 dias paralisados devido aos decretos municipais, o que levou a um menor andamento de POC durante este ano.

Custo incorrido das vendas realizadas

Custo incorrido das vendas realizadas no exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$586,8 milhões comparativamente a R\$451,4 milhões no mesmo período de 2020, o que representou uma variação de R\$135,4 milhões ou 30,0%. O Custo incorrido das vendas realizadas representou 76,0% e 77,6% da receita líquida nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021 e 2020, respectivamente. A variação positiva é atribuída substancialmente ao aumento no volume de empreendimentos lançados em 2021, além disso, em 2020 durante o agravamento da pandemia do COVID-19, nossos canteiros de obra na cidade de Porto Alegre ficaram 92 dias paralisados devido aos decretos municipais, o que levou a um menor volume de custos incorridos nas obras. Além disso, a Companhia durante o segundo trimestre de 2020, a Companhia concluiu a venda da totalidade de uma torre no valor de R\$109,8 milhões à vista no

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

lançamento do empreendimento. Pela negociação de antecipação de fluxo de caixa a venda possui margem menor.

Lucro bruto

O lucro bruto no exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$185 milhões comparativamente a R\$130,1 milhões no mesmo período de 2020, o que representou uma variação de R\$54,9 milhões ou 42,3%. Lucro bruto representou 24,0% e 22,4% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, respectivamente. A Companhia possui margem de lançamentos acima da margem do estoque. Durante o segundo trimestre de 2020, a Companhia concluiu a venda da totalidade de uma torre no valor de R\$109,8 milhões à vista no lançamento do empreendimento. Pela negociação de antecipação de fluxo de caixa a venda possui margem menor.

Despesas operacionais

Despesas comerciais

Despesas comerciais no exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 foram de R\$58 milhões comparativamente a R\$42,3 milhões no mesmo período de 2020, o que representou um aumento de R\$15,8 milhões ou 37,4%. Despesas comerciais representaram 7,5% e 7,3% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, respectivamente. A variação positiva é atribuída substancialmente ao aumento no volume de empreendimentos lançados em 2021.

Despesas gerais e administrativas

Despesas gerais e administrativas no exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$47,8 milhões comparativamente a R\$27,4 milhões no mesmo período de 2020, o que representaram um aumento de R\$20,4 milhões ou 74,5%. Despesas gerais e administrativas representou 6,2% e 4,7% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, respectivamente. Esta variação positiva é porque durante o ano de 2020 devido a pandemia da COVID-19 a Companhia tomou medidas para redução dos seus custos administrativos. Além disso, a Companhia após IPO absorveu alguns custos regulatórios.

Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas no exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 foram de R\$18,3 milhões comparativamente a R\$5,8 milhões no mesmo período de 2020, o que representou uma variação de R\$12,5 milhões ou 217,0%. Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas representou 2,4% e 1,0% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, respectivamente. Em 2021, o aumento na provisão de distratos 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.

Lucro antes do resultado financeiro líquido e do imposto de renda e contribuição social

Lucro antes do resultado financeiro líquido e do imposto de renda e contribuição social no exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$60,9 milhões comparativamente a R\$54,7 milhões no mesmo período de 2020, o que representou uma variação de R\$6,2 milhões

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

ou 11,4%. Lucro antes do resultado financeiro líquido e do imposto de renda e contribuição social representou 7,9% e 9,4% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, respectivamente. O lucro antes do resultado financeiro líquido e do imposto de renda e contribuição social manteve-se estável

Resultado financeiro, líquido

Resultado financeiro, líquido no exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$39 milhões comparativamente a R\$15,3 milhões no mesmo período de 2020, o que representou uma variação de R\$23,7 milhões ou 154,9%. O resultado financeiro líquido representou 5,1% e 2,6% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, respectivamente. O resultado financeiro em 2021 foi acima de 2019 devido ao aumento da receita financeira sobre o caixa, após a captação dos recursos do IPO da Companhia em 24/09/2020.

Lucro antes do imposto de renda e contribuição social

Lucro antes do imposto de renda e contribuição social no exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$99,9 milhões comparativamente a R\$70,0 milhões no mesmo período de 2019, o que representou uma variação de R\$29,9 milhões ou 42,9%. Lucro antes do imposto de renda e contribuição social representou 12,9% e 12,0% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, respectivamente. Este aumento é atribuído substancialmente ao aumento da receita financeira correlacionada ao aumento da receita financeira sobre o caixa, após a captação dos recursos do IPO da Companhia em 24/09/2020.

Imposto de renda e contribuição social

Imposto de renda e contribuição social no exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$13,6 milhões comparativamente a R\$12,8 milhões no mesmo período de 2020, o que representou uma variação de R\$6%. Lucro antes do imposto de renda e contribuição social representou 1,8% e 2,2% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Lucro líquido do período

O Lucro líquido no exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$86,4 milhões comparativamente a R\$57, milhões no mesmo período de 2020, o que representou uma variação de R\$29,2 milhões ou 51,1%. O Lucro líquido do exercício representou 11,2% e 9,8% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020. A variação foi positiva é relacionada ao aumento da receita operacional e da receita financeira, explicado acima.

Lucro Líquido Atribuível aos acionistas não controladores

A Participação dos não controladores no exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$3,4 milhões comparativamente a R\$14,7 milhões no mesmo período de 2020, o que representou uma variação de R\$11,2 milhões ou 76,6%. A Participação dos não controladores representou 0,4% e 2,5% nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, respectivamente. A variação negativa é majoritariamente explicada pelo fato que até 10 de julho de 2020, pré IPO, a acionista da Companhia Melnick Participações S.A. "MPAR" detinha 15% participações em determinadas sociedades controladas pela Companhia.

Lucro Líquido Atribuível aos acionistas controladores

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

O Lucro líquido atribuível aos acionistas controladores no exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$82,9 milhões comparativamente a R\$42,5 milhões no mesmo período de 2020, o que representou uma variação de R\$40,4 milhões ou 95,1%. O Lucro líquido atribuível aos acionistas controladores representou 10,7% e 7,3% da receita líquida nos períodos de seis meses encerrado em 31 de dezembro de 2021 e 2020, respectivamente. A variação foi positiva é relacionada ao aumento da receita operacional e da receita financeira, explicado acima.

EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 COMPARADO AO EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO (em milhares de reais, exceto %)	31/12/2020	AV	31/12/2019	AV	AH
Receita líquida	581.449	100,0%	562.893	100,0%	3,3%
Custo incorrido das vendas realizadas	(451.382)	-77,6%	(424.025)	-75,3%	6,5%
Lucro bruto	130.067	22,4%	138.868	24,7%	-6,3%
Despesas operacionais	(75.387)	-13,0%	(83.064)	-14,8%	-9,2%
Despesas comerciais	(42.220)	-7,3%	(47.784)	-8,5%	-11,6%
Despesas gerais e administrativas	(27.399)	-4,7%	(35.253)	-6,3%	-22,3%
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas ¹	(5.768)	-1,0%	(27)	0,0%	21263,0%
Lucro antes do resultado financeiro líquido e do imposto de renda e contribuição social	54.680	9,4%	55.804	9,9%	-2,0%
Resultado financeiro, líquido	15.303	2,6%	12.119	2,2%	26,3%
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	69.983	12,0%	67.923	12,1%	3,0%
Imposto de renda e contribuição social	(12.815)	-2,2%	(12.611)	-2,2%	1,6%
Lucro líquido do período	57.168	9,8%	55.312	9,8%	3,4%
Lucro líquido atribuído aos acionistas não controladores	14.655	2,5%	9.854	1,8%	48,7%
Lucro líquido atribuível aos acionistas controladores	42.513	7,3%	45.458	8,1%	-6,5%

¹ Outras despesas operacionais, líquidas é a soma das linhas de provisões e Outras despesas operacionais, líquidas nas demonstrações financeiras intermediárias da Companhia.

Receita líquida

Receita líquida no exercício social findo em 31 de dezembro de 2020 foi de R\$581,4 milhões comparativamente a R\$562,9 milhões no mesmo período de 2019, o que representou uma variação de R\$18,6 milhões ou 3,3%. A receita manteve-se estável entre os anos, lembrando que a receita reconhecida pela Companhia é reconhecida de acordo com o andamento da obra pelo

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

PoC (*Percentage of completion*), que depende do volume gasto e da quantidade de obras em andamento.

Custo incorrido das vendas realizadas

Custo incorrido das vendas realizadas no exercício social findo em 31 de dezembro de 2020 foi de R\$451,4 milhões comparativamente a R\$424,0 milhões no mesmo período de 2019, o que representou uma variação de R\$27,4 milhões ou 56,5%. O Custo incorrido das vendas realizadas representou 77,6% e 75,3% da receita líquida nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020 e 2019, respectivamente. A Companhia possui margem de lançamentos acima da margem do estoque, porem durante o segundo trimestre de 2020, a Companhia concluiu a venda da totalidade de uma torre no valor de R\$109,8 milhões à vista no lançamento do empreendimento. Pela negociação de antecipação de fluxo de caixa a venda possui margem menor que os produtos lançados a partir de 2017.

Lucro bruto

O lucro bruto no exercício social findo em 31 de dezembro de 2020 foi de R\$130,1 milhões comparativamente a R\$138,9 milhões no mesmo período de 2019, o que representou uma variação de R\$8,8 milhões ou 6,3%. Lucro bruto representou 22,4% e 24,7% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, respectivamente. A Companhia possui margem de lançamentos acima da margem do estoque, porem durante o segundo trimestre de 2020, a Companhia concluiu a venda da totalidade de uma torre no valor de R\$109,8 milhões à vista no lançamento do empreendimento. Pela negociação de antecipação de fluxo de caixa a venda possui margem menor que os produtos lançados a partir de 2017.

Despesas operacionais

Despesas comerciais

Despesas comerciais no exercício social findo em 31 de dezembro de 2020 foram de R\$42,2 milhões comparativamente a R\$47,8 milhões no mesmo período de 2019, o que representou uma diminuição de R\$5,6 milhões ou 11,6%. Despesas comerciais representaram 7,3% e 8,5% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, respectivamente. Esta redução é atribuída substancialmente pela diminuição de gastos com lançamentos para o ano devido à COVID-19.

Despesas gerais e administrativas

Despesas gerais e administrativas no exercício social findo em 31 de dezembro de 2020 foi de R\$27,4 milhões comparativamente a R\$32,3 milhões no mesmo período de 2019, o que representaram uma redução de R\$7,8 milhões ou 22,3%. Despesas gerais e administrativas representou 4,7% e 6,3% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, respectivamente. Esta redução é atribuída substancialmente pela diminuição de gastos com pessoal para o ano devido à pandemia da COVID-19.

Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas no exercício social findo em 31 de dezembro de 2020 foram de R\$5,8 milhões comparativamente a R\$0,0 milhões no mesmo período de 2019, o que representou uma variação de R\$5,8 milhões ou 21.263,0%. Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas representou 1,8% e 0% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, respectivamente. Em 2019, ocorreu uma redução

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

substancialmente atribuída pela diminuição da provisão para distratos, e em 2020, a despesas refere-se substancialmente a provisões de contingências do curso normal da operação da Companhia.

Lucro antes do resultado financeiro líquido e do imposto de renda e contribuição social

Lucro antes do resultado financeiro líquido e do imposto de renda e contribuição social no exercício social findo em 31 de dezembro de 2020 foi de R\$54,7 milhões comparativamente a R\$55,8 milhões no mesmo período de 2019, o que representou uma variação de R\$1,1 milhões ou 2,0%. Lucro antes do resultado financeiro líquido e do imposto de renda e contribuição social representou 9,4% e 9,9% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, respectivamente. O lucro antes do resultado financeiro líquido e do imposto de renda e contribuição social manteve-se estável

Resultado financeiro, líquido

Resultado financeiro, líquido no exercício social findo em 31 de dezembro de 2020 foi de R\$15,3 milhões comparativamente a R\$12,1 milhões no mesmo período de 2019, o que representou uma variação de R\$3,2 milhões ou 26,3%. O resultado financeiro líquido representou 2,6% e 2,2% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, respectivamente. O resultado financeiro em 2020 foi acima de 2019 devido ao aumento da receita financeira sobre o caixa, após a captação dos recursos do IPO da Companhia em 24/09/2020.

Lucro antes do imposto de renda e contribuição social

Lucro antes do imposto de renda e contribuição social no exercício social findo em 31 de dezembro de 2020 foi de R\$70,0 milhões comparativamente a R\$67,9 milhões no mesmo período de 2019, o que representou uma variação de R\$1,9 milhões ou 3%. Lucro antes do imposto de renda e contribuição social representou 12,0% e 12,1% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, respectivamente. Este aumento é atribuído substancialmente ao aumento da receita financeira correlacionada ao aumento da receita financeira sobre o caixa, após a captação dos recursos do IPO da Companhia em 24/09/2020.

Imposto de renda e contribuição social

Imposto de renda e contribuição social no exercício social findo em 31 de dezembro de 2020 foi de R\$12,8 milhões comparativamente a R\$12,6 milhões no mesmo período de 2019, sem variação apresenta nestes períodos. Imposto de renda e contribuição social representou 2,2% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

Lucro líquido do período

O Lucro líquido no exercício social findo em 31 de dezembro de 2020 foi de R\$57,2 milhões comparativamente a R\$55,3 milhões no mesmo período de 2019, o que representou uma variação de R\$1,8 milhões ou 3,4%. O Lucro líquido do exercício representou 9,8% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, mantendo se estável.

Lucro Líquido Atribuível aos acionistas não controladores

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

A Participação dos não controladores no exercício social findo em 31 de dezembro de 2020 foi de R\$14,7 milhões comparativamente a R\$9,9 milhões no mesmo período de 2019, o que representou uma variação de R\$4,8 milhões ou 48,7%. A Participação dos não controladores representou 2,5% e 1,8% nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, respectivamente. Este aumento é atribuído substancialmente ao resultado positivo da investida Melnick Even Urbanizadora, que foi positivo em 2020.

Lucro Líquido Atribuível aos acionistas controladores

O Lucro líquido atribuível aos acionistas controladores no exercício social findo em 31 de dezembro de 2020 foi de R\$42,5 milhões comparativamente a R\$45,5 milhões no mesmo período de 2019, o que representou uma variação de R\$3,0 milhões ou 6,5%. O Lucro líquido atribuível aos acionistas controladores representou 7,3% e 8,1% da receita líquida nos períodos de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020 e 2019, respectivamente. A diminuição está relacionada com o diminuição do lucro bruto e do aumento da participações dos minoritários no lucro.

EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 COMPARADO AO EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO (em milhares de reais, exceto %)	2019	AV	2018	AV	AH
Receita líquida	562.893	100,0%	591.661	100,0%	-4,9%
Custo incorrido das vendas realizadas	(424.025)	-75,3%	(459.568)	-77,7%	-7,7%
Lucro bruto	138.868	24,7%	132.093	22,3%	5,1%
Despesas operacionais	(83.064)	-14,8%	(68.455)	-11,6%	21,3%
Despesas comerciais	(47.784)	-8,5%	(31.429)	-5,3%	52,0%
Despesas gerais e administrativas	(35.253)	-6,3%	(33.155)	-5,6%	6,3%
Outras despesas operacionais, líquidas ¹	(27)	0,0%	(3.871)	-0,7%	-99,3%
Lucro antes do resultado financeiro líquido e do imposto de renda e contribuição social	55.804	9,9%	63.638	10,8%	-12,3%
Resultado financeiro, líquido	12.119	2,2%	12.980	2,2%	-6,6%
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	67.923	12,1%	76.618	12,9%	-11,3%
Imposto de renda e contribuição social	(12.611)	-2,2%	(6.766)	-1,1%	86,4%
Lucro líquido do período	55.312	9,8%	69.851	11,8%	-20,8%
Lucro Líquido atribuível aos acionistas não controladores	9.854	1,8%	19.242	3,3%	-48,8%
Lucro Líquido Atribuível aos acionistas controladores	45.458	8,1%	50.609	8,6%	-10,2%

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

¹ Outras despesas operacionais, líquidas é a soma das linhas de provisões e Outras despesas operacionais, líquidas na Demonstração Financeira da Companhia.

Receita líquida

Receita líquida no exercício social findo em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$562,9 milhões comparativamente a R\$591,7 milhões no mesmo período de 2018, o que representou uma diminuição de R\$28,8 milhões ou 4,9%. Apesar do aumento das vendas líquidas em 16% (R\$535,9 milhões em 2019 e R\$448,4 milhões em 2018), a redução é atribuída substancialmente ao mix de produtos vendidos (produtos prontos há um maior reconhecimento de receita) e ao um menor andamento do PoC em 2019. O volume de vendas não representa a receita reconhecida pela Companhia, uma vez que os lançamentos ainda não foram concluídos e a receita para incorporação imobiliária é reconhecida de acordo com o andamento da obra pelo PoC (*Percentage of completion*), que depende do volume gasto e da quantidade de obras em andamento.

Custo incorrido das vendas realizadas

O custo incorrido das vendas realizadas exercício social findo em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$424,0 milhões comparativamente a R\$459,6 milhões no mesmo período de 2018, o que representou uma diminuição de R\$35,6 milhões ou 7,7%. O custo incorrido das vendas realizadas representou 75,3% e 77,7% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, respectivamente. Esta redução é atribuída substancialmente ao mix de produtos vendidos (produtos prontos há um maior reconhecimento de custo) e ao um menor andamento do PoC.

Lucro bruto

Lucro bruto no exercício social findo em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$138,9 milhões comparativamente a R\$132,1 milhões no mesmo período de 2018, o que representou um aumento de R\$6,8 milhões ou 5,1%. Lucro bruto representou 24,7% e 22,3% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, respectivamente. Esta redução de margem é atribuído substancialmente ao mix de produtos vendidos pela Companhia: os lançamentos realizados a partir de 2017 possuem margem bruta acima dos produtos prontos.

Despesas operacionais

Despesas comerciais

Despesas comerciais no exercício social findo em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$47,8 milhões comparativamente a R\$31,4 milhões no mesmo período de 2018, o que representou um aumento de R\$16,4 milhões ou 52,0%. Este aumento é atribuído substancialmente ao aumento no volume de empreendimentos lançados no ano e o aumento do volume de estoques prontos, dado que a manutenção (IPTU, condomínio, reformas etc.) também são classificados como despesas comerciais.

Despesas gerais e administrativas

Despesas gerais e administrativas no exercício social findo em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$35,3 milhões comparativamente a R\$33,2 milhões no mesmo período de 2018, o que representou um aumento de R\$2,1 milhões ou 6,3%. Apesar do aumento entre os anos quando

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

analisamos sobre a receita líquida, conforme analisado no item de acima, tivemos um menor reconhecimento devido ao PoC (*Percentage of completion*).

Outras despesas operacionais, líquidas

Outras despesas operacionais, líquidas no exercício social findo em 31 de dezembro de 2019 foram de R\$0,0 milhões comparativamente a uma despesa de R\$3,9 milhões no mesmo período de 2018, o que representou uma diminuição das despesas de R\$3,9 milhões ou 99,3%. Esta redução é atribuída substancialmente a diminuição da provisão para distratos.

Lucro antes do resultado financeiro líquido, imposto de renda e contribuição social

O Lucro antes do resultado financeiro líquido, imposto de renda e contribuição social no exercício social findo em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$55,8 milhões comparativamente a R\$63,6 milhões no mesmo período de 2018, o que representou uma diminuição de R\$7,8 milhões ou 12,3%, essa diminuição deve-se substancialmente ao aumento das despesas operacionais, que somam o montante de R\$83,1 milhões e R\$68,5 milhões em 31 de dezembro de 2019 e 2018, respectivamente. O Lucro antes do resultado financeiro líquido, imposto de renda e contribuição social manteve-se estável nos dois exercícios, sendo 9,9% e 10,8% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, respectivamente.

Resultado financeiro, líquido

Resultado financeiro, líquido no exercício social findo em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$12,1 milhões comparativamente a R\$13,0 milhões no mesmo período de 2018, o que representou uma diminuição de R\$0,9 milhões ou 6,6%. A relação entre o resultado financeiro líquido e receita líquida manteve-se estável nos dois exercícios, sendo em 2,2% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018.

Lucro antes do imposto de renda e contribuição social

Lucro antes do imposto de renda e contribuição social no exercício social findo em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$67,9 milhões comparativamente a R\$76,6 milhões no mesmo período de 2018, o que representou uma diminuição de R\$8,7 milhões ou 11,3%, devido aos fatores mencionados anteriormente. A relação entre o Lucro antes do imposto de renda e contribuição social e receita líquida manteve-se estável nos dois exercícios, sendo 12,1% e 12,9% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, respectivamente. Esta redução é atribuída substancialmente ao aumento das despesas comerciais pelo maior volume de lançamentos e estoque pronto.

Imposto de renda e contribuição social

Imposto de renda e contribuição social no exercício social findo em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$12,6 milhões comparativamente a R\$6,8 milhões no mesmo período de 2018, o que representou um aumento de R\$5,8 milhões ou 86,4%. Este aumento é atribuído substancialmente a reversão de uma provisão que impactou positivamente o resultado em 31 de dezembro de 2018 (diminuindo a despesa do período), o que distorceu as bases para comparação.

Lucro líquido do período

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

Lucro líquido do período no exercício social findo em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$55,3 milhões comparativamente a R\$69,9 milhões no mesmo período de 2018, o que representou uma diminuição de R\$14,6 milhões ou 20,8%. O Lucro líquido do período representou 9,8% e 11,8% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, respectivamente. Esta redução é atribuída substancialmente ao aumento das despesas comerciais pelo maior volume de lançamentos e estoque pronto.

Lucro Líquido Atribuível aos não acionistas controladores

Lucro Líquido Atribuível aos não acionistas controladores no exercício social findo em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$9,9 milhões comparativamente a R\$19,2 milhões no mesmo período de 2018, o que representou uma diminuição de R\$9,4 milhões ou 48,8%. Lucro Líquido Atribuível representou 1,8% e 3,3% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, respectivamente. Esta redução é atribuída substancialmente ao aumento das despesas comerciais pelo maior volume de lançamentos e estoque pronto.

Lucro Líquido Atribuível aos acionistas controladores

O Lucro líquido atribuível aos acionistas controladores no exercício social findo em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$45,5 milhões comparativamente a R\$50,6 milhões no mesmo período de 2018, o que representou uma diminuição de R\$5,1 milhões ou 10,2%. Lucro Líquido Atribuível aos acionistas controladores do período representou 8,1% e 8,6% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, respectivamente. Esta redução é atribuída substancialmente ao aumento das despesas comerciais pelo maior volume de lançamentos e estoque pronto.

BALANÇOS PATRIMONIAIS

COMPARAÇÃO DAS PRINCIPAIS CONTAS PATRIMONIAIS CONSOLIDADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

ATIVO (em milhares de reais, exceto %)	31/12/2021	AV (%)	31/12/2020	AV (%)	AH
Circulante					
Disponibilidades ¹	400.693	20,5%	701.540	39,2%	-42,9%
Contas a receber	451.505	23,1%	299.374	16,7%	50,8%
Imóveis a comercializar	806.653	41,3%	563.334	31,5%	43,2%
Outras contas a receber	30.758	1,6%	22.786	1,3%	35,0%
Total do Ativo Circulante	1.689.609	86,6%	1.587.034	88,6%	6,5%
Não Circulante					
Contas a receber	173.813	8,9%	139.971	7,8%	24,2%
Imóveis a comercializar	60.076	3,1%	44.410	2,5%	35,3%
Partes relacionadas	2.350	0,1%	3.522	0,2%	-33,3%
Imobilizado, Direito de Uso e Intangível ³	13.929	0,7%	5.892	0,3%	136,4%
Outras contas do ativo não circulante ²	11.633	0,6%	9.635	0,5%	20,7%

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

Total do Ativo Não Circulante	261.801	13,4%	203.430	11,4%	28,7%
Total do Ativo	1.951.410	100,0%	1.790.464	100,0%	9,0%

¹ Disponibilidade é a soma das linhas de caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários e caixa restrito nas demonstrações financeiras intermediárias da Companhia.

² Outras contas a receber do ativo não circulante é a soma das linhas de demais contas a receber e investimentos nas demonstrações financeiras intermediárias da Companhia.

³ Imobilizado, Direito de Uso e intangível é a soma das linhas de imobilizado, intangível e direito de uso nas demonstrações financeiras intermediárias da Companhia.

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO (em milhares de reais, exceto %)	31/12/2021	AV (%)	31/12/2020	AV (%)	AH
Circulante					
Adiantamento de clientes	414.881	21,3%	266.816	14,9%	55,5%
Empréstimos e financiamentos	6.824	0,3%	56.194	3,1%	-87,9%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	50.691	2,6%	48.853	2,7%	3,8%
Fornecedores	41.916	2,1%	15.697	0,9%	167,0%
Impostos a pagar ⁶	19.034	1,0%	15.967	0,9%	19,2%
Partes relacionadas	35.984	1,8%	29.289	1,6%	22,9%
Demais contas a pagar ⁴	96.351	4,9%	70.358	3,9%	36,9%
Total do Passivo Circulante	665.681	34,1%	503.174	28,1%	32,3%
Não Circulante					
Empréstimos e financiamentos	5.610	0,3%	23.039	1,3%	-75,6%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	41.028	2,1%	24.097	1,3%	70,3%
Impostos diferidos	14.682	0,8%	15.086	0,8%	-2,7%
Demais contas a pagar ⁵	25.387	1,3%	26.394	1,5%	-3,8%
Total do Passivo Não Circulante	86.707	4,4%	88.616	4,9%	-2,2%
Patrimônio líquido					
Capital social	1.109.029	56,8%	1.154.604	64,5%	-3,9%
Ações em tesouraria	-31.692	-1,6%	0	0,0%	100%
Custo de transação	0	0,0%	-41.669	-2,3%	-100%
Ajuste de avaliação patrimonial	0	0,0%	-3.906	-0,2%	-100%
Reserva de lucros	77.663	4,0%	53.750	3,0%	44,5%
Participação dos não controladores	44.022	2,3%	35.895	2,0%	22,6%
Total do Patrimônio Líquido	1.199.022	61,4%	1.198.674	66,9%	-1,9%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	1.951.410	100,0%	1.790.464	100,0%	7,6%

⁴ Demais contas a pagar é a soma das linhas de dividendos propostos, arrendamento mercantil, provisões e demais contas a pagar nas demonstrações financeiras intermediárias da Companhia.

⁵ Demais contas a pagar é a soma das linhas de arrendamento mercantil e provisões nas demonstrações financeiras intermediárias da Companhia.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

⁶ Impostos a pagar é a soma das linhas de impostos e contribuições correntes e impostos e contribuições diferidos nas demonstrações financeiras intermediárias da Companhia.

ATIVOS

Disponibilidades (ativo circulante)

Em 31 de dezembro de 2021, as disponibilidades eram de R\$400,7 milhões, em comparação com R\$701,6 milhões em 31 de dezembro de 2020. Em relação ao total do ativo, as disponibilidades eram de 20,5% em 31 de dezembro de 2021 e 39,2% em 31 de dezembro de 2020. Esta diminuição decorreu pela pagamento de empréstimos e financiamentos e compras de terrenos em caixa.

Contas a receber (ativo circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2021, o contas a receber era de R\$625,3 milhões, em comparação com R\$439,3 milhões em 31 de dezembro de 2020. Em relação ao total do ativo, o contas a receber era de 32,0% em 31 de dezembro de 2021 e 24,5% em 31 de dezembro de 2020. Esta diminuição de R\$186 milhões ou 42,3%, decorreu principalmente pelo maior volume de empreendimentos lançados em 2021.

Imóveis a comercializar (ativo circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2021, os imóveis a comercializar eram de R\$866,7 milhões, em comparação com R\$607,7 milhões em 31 de dezembro de 2020. Em relação ao total do ativo, os imóveis a comercializar eram de 44,4% em 31 de dezembro de 2021 e 33,9% em 31 de dezembro de 2020. Este aumento de R\$259 milhões ou 42,6%, decorreu majoritariamente a compras de terrenos em caixa.

Partes Relacionadas (ativo não circulante)

Em 31 de dezembro de 2021, as partes relacionadas eram de R\$2,4 milhões, em comparação com R\$3,5 milhões em 31 de dezembro de 2020. Em relação ao total do ativo, as partes relacionadas eram de 0,1% em 31 de dezembro de 2021 e 0,2% em 31 de dezembro de 2020. Saldo manteve-se estável.

Imobilizado, direito de uso e intangível (ativo não circulante)

Em 31 de dezembro de 2021, o Imobilizado, direito de uso e intangível era de R\$13,9 milhões, em comparação com R\$5,9 milhões em 31 de dezembro de 2020. Em relação ao total do ativo, o Imobilizado, direito de uso e intangível era de 0,7% em 31 de dezembro de 2021 e 0,3% em 31 de dezembro de 2020. O aumento é decorrente da companhia ter firmado e renovado contratos de direito de uso.

Outras contas a receber (ativo circulante não circulante)

Em 31 de dezembro de 2021, as outras contas a receber eram de R\$42,4 milhões, em comparação com R\$32,4 milhões em 31 de dezembro de 2020. Em relação ao total do ativo, as outras contas a receber eram de 2,2% em 31 de dezembro de 2021 e 1,8% em 31 de dezembro de 2020. Este aumento de R\$10 milhões ou 30,8%, decorreu principalmente devido ao maior volume de impostos retidos e depósitos judiciais.

Passivos

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

Adiantamento de clientes (passivo circulante)

Em 31 de dezembro de 2021, os adiantamentos de clientes eram de R\$414,8 milhões, em comparação com R\$266,8 milhões em 31 de dezembro de 2020. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, os adiantamentos de clientes eram de 21,3% em 31 de dezembro de 2021 e 14,7% em 31 de dezembro de 2019. Este aumento de R\$148,1 milhões ou 55,5%, decorreu dos adiantamentos advindos das permutas físicas dado o aumento no volume de lançamentos em 2021.

Empréstimos e financiamentos (passivo circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2021, os empréstimos e financiamentos eram de R\$12,4 milhões, em comparação com R\$79,2 milhões em 31 de dezembro de 2020. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, os empréstimos e financiamentos eram de 0,6% em 31 de dezembro de 2020 e 4,4% em 31 de dezembro de 2019. Esta diminuição de R\$66,8 milhões ou 84,3%, decorreu de quitações em dívidas de SFH e securitizações dado o volume de caixa que a Companhia possui após o seu IPO em 2020.

Contas a pagar por aquisição de imóveis (passivo circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2021, o contas a pagar por aquisição de imóveis era de R\$91,7 milhões, em comparação com R\$72,9 milhões em 31 de dezembro de 2020. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, o contas a pagar por aquisição de imóveis era de 4,7% em 31 de dezembro de 2021 e 4,0% em 31 de dezembro de 2020. Este aumento de R\$18,8 milhões ou 25,7%, decorreu de lançamentos com terrenos comprados em permuta financeira.

Fornecedores (passivo circulante)

Em 31 de dezembro de 2021, os fornecedores eram de R\$15,7 milhões, em comparação com R\$16,2 milhões em 31 de dezembro de 2019. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, os fornecedores eram de 0,9% em 31 de dezembro de 2020 e 1,3% em 31 de dezembro de 2019. O saldo manteve-se estável entre os anos.

Impostos a pagar (passivo circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2021, os impostos a pagar eram de R\$33,7 milhões, em comparação com R\$31,0 milhões em 31 de dezembro de 2020. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, os impostos a pagar eram de 1,7% em 31 de dezembro de 2021 e 1,7% em 31 de dezembro de 2020. O saldo manteve-se estável entre os anos.

Partes relacionadas (passivo circulante)

Em 31 de dezembro de 2021, as partes relacionadas eram de R\$36 milhões, em comparação com R\$29,3 milhões em 31 de dezembro de 2020. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, as partes relacionadas eram de 1,8% em 31 de dezembro de 2021 e 1,6% em 31 de dezembro de 2020. Este aumento de R\$6,7 milhões e 22,9%, decorreu majoritariamente da correção de passivos com partes relacionadas.

Demais contas a pagar (passivo circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2021, as demais contas a pagar eram de R\$121,8 milhões, em comparação com R\$96,8 milhões em 31 de dezembro de 2020. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, as demais contas a pagar eram de 6,2% em 31 de dezembro de 2021 e 5,4%

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

em 31 de dezembro de 2020. Esta variação positiva de R\$25,9 milhões e 25,8%, decorreu do aumento do volume de passivos com parceiros de negócios.

Patrimônio Líquido

Em 31 de dezembro de 2021, o patrimônio líquido era de R\$1.199,0 milhões, em comparação com R\$1.198,7 milhões em 31 de dezembro de 2020. O saldo manteve-se estável entre os anos.

COMPARAÇÃO DAS PRINCIPAIS CONTAS PATRIMONIAIS CONSOLIDADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

ATIVO (em milhares de reais, exceto %)	31/12/2020	AV (%)	31/12/2019	AV (%)	AH
Circulante					
Disponibilidades ¹	701.540	39,2%	135.625	11,1%	417,3%
Contas a receber	299.374	16,7%	324.680	26,5%	-7,8%
Imóveis a comercializar	563.334	31,5%	430.277	35,1%	30,9%
Outras contas a receber	22.786	1,3%	14.949	1,2%	52,4%
Total do Ativo Circulante	1.587.034	88,6%	905.531	74,0%	75,3%
Não Circulante					
Contas a receber	139.971	7,8%	143.948	11,8%	-2,8%
Imóveis a comercializar	44.410	2,5%	141.820	11,6%	-68,7%
Partes relacionadas	3.522	0,2%	20.110	1,6%	-82,5%
Imobilizado, Direito de Uso e Intangível ³	5.892	0,3%	6.119	0,5%	-3,7%
Outras contas do ativo não circulante ²	9.635	0,5%	6.890	0,6%	39,8%
Total do Ativo Não Circulante	203.430	11,4%	318.887	26,0%	-36,2%
Total do Ativo	1.790.464	100,0%	1.224.418	100,0%	46,2%

¹ Disponibilidade é a soma das linhas de caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários e caixa restrito nas demonstrações financeiras intermediárias da Companhia.

² Outras contas a receber do ativo não circulante é a soma das linhas de demais contas a receber e investimentos nas demonstrações financeiras intermediárias da Companhia.

³ Imobilizado, Direito de Uso e intangível é a soma das linhas de imobilizado, intangível e direito de uso nas demonstrações financeiras intermediárias da Companhia.

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO (em milhares de reais, exceto %)	31/12/2020	AV (%)	31/12/2019	AV (%)	AH
Circulante					
Adiantamento de clientes	266.816	14,9%	135.399	11,1%	97,1%
Empréstimos e financiamentos	56.194	3,1%	88.229	7,2%	-36,3%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	48.853	2,7%	39.321	3,2%	24,2%
Fornecedores	15.697	0,9%	16.244	1,3%	-3,4%
Impostos a pagar ⁶	15.967	0,9%	15.864	1,3%	0,6%

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

Partes relacionadas	29.289	1,6%	118.314	9,7%	-75,2%
Demais contas a pagar ⁴	70.358	3,9%	68.458	5,6%	2,8%
Total do Passivo Circulante	503.174	28,1%	481.829	39,4%	4,4%
Não Circulante					
Empréstimos e financiamentos	23.039	1,3%	167.025	13,6%	-86,2%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	24.097	1,3%	35.754	2,9%	-32,6%
Impostos diferidos	15.086	0,8%	16.076	1,3%	-6,2%
Demais contas a pagar ⁵	26.394	1,5%	23.373	1,9%	12,9%
Total do Passivo Não Circulante	88.616	5,0%	242.228	19,8%	-63,4%
Patrimônio líquido					
Capital social	1.154.604	64,5%	394.111	32,2%	193,0%
Custo de transação	(41.669)	-2,3%	-	-	-
Ajuste de avaliação patrimonial	(3.906)	-0,2%	-	-	-
Reserva legal	23.460	1,3%	21.334	1,7%	10,0%
Reserva estatutária	0	0,0%	32.389	2,6%	-100,0%
Reserva de lucros	30.290	1,7%	0	0,0%	100,0%
Participação dos não controladores	35.895	2,0%	52.527	4,3%	-31,7%
Total do Patrimônio Líquido	1.198.674	67,1%	500.361	40,9%	139,6%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	1.790.464	100,0%	1.224.418	100,0%	46,2%

⁴ Demais contas a pagar é a soma das linhas de dividendos propostos, arrendamento mercantil, provisões e demais contas a pagar nas demonstrações financeiras intermediárias da Companhia.

⁵ Demais contas a pagar é a soma das linhas de arrendamento mercantil e provisões nas demonstrações financeiras intermediárias da Companhia.

⁶ Impostos a pagar é a soma das linhas de impostos e contribuições correntes e impostos e contribuições diferidos nas demonstrações financeiras intermediárias da Companhia.

ATIVOS

Disponibilidades (ativo circulante)

Em 31 de dezembro de 2020, as disponibilidades eram de R\$701,5 milhões, em comparação com R\$135,6 milhões em 31 de dezembro de 2019. Em relação ao total do ativo, as disponibilidades eram de 39,2% em 31 de dezembro de 2020 e 11,1% em 31 de dezembro de 2019. Este aumento de R\$565,9 milhões ou 417,31% decorreu principalmente do processo de OPA da Companhia em 24/09/2020 com a captação de 578,8 milhões, líquidos dos custos de captação.

Contas a receber (ativo circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2020, o contas a receber era de R\$439,4 milhões, em comparação com R\$468,6 milhões em 31 de dezembro de 2019. Em relação ao total do ativo, o contas a receber era de 24,5% em 31 de dezembro de 2020 e 38,3% em 31 de dezembro de 2019. Esta diminuição de R\$29,3 milhões ou 6,2%, decorreu principalmente pelo maior volume de recebimentos de clientes.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

Imóveis a comercializar (ativo circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2020, os imóveis a comercializar eram de R\$607,7 milhões, em comparação com R\$572,1 milhões em 31 de dezembro de 2019. Em relação ao total do ativo, os imóveis a comercializar eram de 33,9% em 31 de dezembro de 2020 e 46,7% em 31 de dezembro de 2019. Este aumento de R\$35,6 milhões ou 6,2%, decorreu dos lançamentos do ano, \$686,2 milhões.

Partes Relacionadas (ativo não circulante)

Em 31 de dezembro de 2020, as partes relacionadas eram de R\$3,5 milhões, em comparação com R\$20,1 milhões em 31 de dezembro de 2019. Em relação ao total do ativo, as partes relacionadas eram de 0,2% em 31 de dezembro de 2020 e 1,6% em 31 de dezembro de 2019. Esta diminuição deve-se a Companhia ter quitado suas partes relacionadas antes da realização do processo de OPA.

Imobilizado, direito de uso e intangível (ativo não circulante)

Em 31 de dezembro de 2020, o Imobilizado, direito de uso e intangível era de R\$5,9 milhões, em comparação com R\$6,1 milhões em 31 de dezembro de 2019. Em relação ao total do ativo, o Imobilizado, direito de uso e intangível era de 0,3% em 31 de dezembro de 2020 e 0,5% em 31 de dezembro de 2019. O saldo manteve-se estável entre os anos.

Outras contas a receber (ativo circulante não circulante)

Em 31 de dezembro de 2020, as outras contas a receber eram de R\$32,4 milhões, em comparação com R\$21,8 milhões em 31 de dezembro de 2019. Em relação ao total do ativo, as outras contas a receber eram de 1,8% em 31 de dezembro de 2020 e 2019. Este aumento de R\$3,6 milhões ou 16,6%, decorreu principalmente devido ao maior volume de adiantamento a fornecedores.

Passivos

Adiantamento de clientes (passivo circulante)

Em 31 de dezembro de 2020, os adiantamentos de clientes eram de R\$266,8 milhões, em comparação com R\$135,4 milhões em 31 de dezembro de 2019. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, os adiantamentos de clientes eram de 14,9% em 31 de dezembro de 2020 e 11,1% em 31 de dezembro de 2019. Este aumento de R\$127,1 milhões ou 93,9%, decorreu dos adiantamentos advindos das permutas físicas dado o aumento no volume de lançamentos em 2019 e 2020.

Empréstimos e financiamentos (passivo circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2020, os empréstimos e financiamentos eram de R\$79,2 milhões, em comparação com R\$255,3 milhões em 31 de dezembro de 2019. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, os empréstimos e financiamentos eram de 4,4% em 31 de dezembro de 2020 e 20,8% em 31 de dezembro de 2019. Esta diminuição de R\$176,0 milhões ou 69,0%, decorreu de R\$140 milhões de quitações em dívidas de SFH e securitizações com juros médio de 9% durante o quarto trimestre de 2020, acima da rentabilidade do caixa da Companhia.

Contas a pagar por aquisição de imóveis (passivo circulante e não circulante)

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

Em 31 de dezembro de 2020, o contas a pagar por aquisição de imóveis era de R\$72,0 milhões, em comparação com R\$75,1 milhões em 31 de dezembro de 2019. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, o contas a pagar por aquisição de imóveis era de 4,1% em 31 de dezembro de 2020 e 6,1% em 31 de dezembro de 2019. Esta diminuição de R\$2,1 milhões ou 2,8%, decorreu dos pagamentos aos donos dos terrenos.

Fornecedores (passivo circulante)

Em 31 de dezembro de 2020, os fornecedores eram de R\$15,7 milhões, em comparação com R\$16,2 milhões em 31 de dezembro de 2019. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, os fornecedores eram de 0,9% em 31 de dezembro de 2020 e 1,3% em 31 de dezembro de 2019. O saldo manteve-se estável entre os anos.

Impostos a pagar (passivo circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2020, os impostos a pagar eram de R\$31,0 milhões, em comparação com R\$31,9 milhões em 31 de dezembro de 2019. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, os impostos a pagar eram de 1,7% em 31 de dezembro de 2020 e 2,6% em 31 de dezembro de 2019. O saldo manteve-se estável entre os anos.

Partes relacionadas (passivo circulante)

Em 31 de dezembro de 2020, as partes relacionadas eram de R\$29,3 milhões, em comparação com R\$118,3 milhões em 31 de dezembro de 2019. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, as partes relacionadas eram de 1,6% em 31 de dezembro de 2020 e 9,7% em 31 de dezembro de 2019. Esta diminuição deve-se a Companhia ter quitado suas partes relacionadas antes da realização do processo de OPA.

Demais contas a pagar (passivo circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2020, as demais contas a pagar eram de R\$96,8 milhões, em comparação com R\$91,8 milhões em 31 de dezembro de 2019. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, as demais contas a pagar eram de 5,4% em 31 de dezembro de 2020 e 7,5% em 31 de dezembro de 2019. Este aumento de R\$4,9 milhões 5,4%, decorreu das contingências com a incorporação da Melnick Even Incorporações e Construções S.A.

Patrimônio Líquido

Em 31 de dezembro de 2020, o patrimônio líquido era de R\$1.198,7 milhões, em comparação com R\$500,4 milhões em 31 de dezembro de 2019. Esta variação de R\$698,3 milhões ou 139,6%, decorreu principalmente do processo de OPA da Companhia em 24/09/2020 com a captação de 578,8 milhões, líquidos dos custos de captação.

COMPARAÇÃO DAS PRINCIPAIS CONTAS PATRIMONIAIS CONSOLIDADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 31 DE DEZEMBRO DE 2018

ATIVOS (em milhares de reais, exceto %)	31/12/2019	AV (%)	31/12/2018	AV (%)	AH
Circulante					
Disponibilidades ¹	135.625	11,1%	99.206	8,6%	36,7%
Contas a receber	324.680	26,5%	391.731	33,8%	-17,1%

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

Imóveis a comercializar	430.277	35,1%	487.083	42,0%	-11,7%
Outras contas a receber ²	14.951	1,2%	11.905	1,0%	25,6%
Total do Ativo Circulante	905.533	74,0%	989.925	85,3%	-8,5%
Não Circulante					
Contas a receber	143.948	11,8%	94.704	8,2%	52,0%
Imóveis a comercializar	141.820	11,6%	67.031	5,8%	111,6%
Partes relacionadas	20.110	1,6%	1.754	0,2%	1046,5%
Imobilizado, direito de uso e intangível ³	6.119	0,5%	3.904	0,3%	56,7%
Outras contas do ativo não circulante ⁴	6.890	0,6%	2.958	0,3%	132,9%
Total do Ativo Não Circulante	318.887	26,0%	170.351	14,7%	87,2%
Total do Ativo	1.224.420	100,0%	1.160.276	100,0%	5,5%

¹ Disponibilidade é a soma das linhas de caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras e caixa restrito na Demonstração Financeira da Companhia.

² Outras contas a receber é a soma das linhas demais contas a receber, adiantamento a fornecedores, tributos a recuperar e demais ativos, aplicável para o ano de 2018.

³ Imobilizado, direito de uso e intangível é a soma das linhas de imobilizado, intangível e direito de uso na Demonstração Financeira da Companhia.

⁴ Outras contas do ativo não circulante é a soma das linhas demais contas a receber e investimentos, aplicável para o ano de 2019 e despesas diferidas a apropriar, aplicável para o ano de 2018.

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO (em milhares de reais, exceto %)	31/12/2019	AV (%)	31/12/2018	AV (%)	AH
Circulante					
Adiantamento de clientes	135.399	11,1%	88.994	7,7%	52,1%
Empréstimos e financiamentos	88.229	7,2%	148.116	12,8%	-40,4%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	39.321	3,2%	10.776	0,9%	264,9%
Fornecedores	16.244	1,3%	16.883	1,5%	-3,8%
Partes relacionadas	118.314	9,7%	77.639	6,7%	52,4%
Impostos a pagar ⁷	15.864	1,3%	25.612	2,2%	-38,1%
Demais contas a pagar ⁵	68.458	5,6%	6.045	0,5%	1032,5%
Total do Passivo Circulante	481.829	39,4%	374.066	32,2%	28,8%
Não Circulante					
Empréstimos e financiamentos	167.025	13,6%	105.371	9,1%	58,5%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	35.754	2,9%	141.088	12,2%	-74,7%
Impostos diferidos	16.076	1,3%	4.763	0,4%	237,5%
Demais contas a pagar ⁶	23.375	1,9%	69.574	6,0%	-66,4%
Total do Passivo Não Circulante	242.230	19,8%	320.796	27,6%	-24,5%

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

Patrimônio líquido					
Capital social	394.111	32,2%	344.735	29,7%	14,3%
Reserva estatutária	32.389	2,6%	36.060	3,1%	-10,2%
Reserva legal	21.334	1,7%	19.061	1,6%	11,9%
Reserva de lucros	0	0,0%	22.962	2,0%	-100,0%
Participação dos não controladores	52.527	4,3%	42.597	3,7%	23,3%
Total do Patrimônio Líquido	500.361	40,9%	465.415	40,1%	7,5%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	1.224.420	100%	1.160.276	100,0%	5,5%

⁵ Demais contas a pagar é a soma das linhas de arrendamento mercantil, provisões e demais contas a pagar na Demonstração Financeira da Companhia.

⁶ Demais contas a pagar é a soma das linhas de arrendamento mercantil e provisões na Demonstração Financeira da Companhia.

⁷ Impostos a pagar é a soma das linhas de impostos e contribuições correntes e impostos e contribuições diferidos na Demonstração Financeira da Companhia.

ATIVOS

Disponibilidades (ativo circulante)

Em 31 de dezembro de 2019, as disponibilidades eram de R\$135,6 milhões, em comparação com R\$99,2 milhões em 31 de dezembro de 2018. Em relação ao total do ativo, as disponibilidades eram de 11,1% em 31 de dezembro de 2019 e 8,6% em 31 de dezembro de 2018. Este aumento de R\$36,4 milhões ou 36,7% decorreu do maior volume de recebimentos dos clientes.

Contas a receber (ativo circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2019, o contas a receber era de R\$468,6 milhões, em comparação com R\$486,4 milhões em 31 de dezembro de 2018. Em relação ao total do ativo, o contas a receber era de 38,3% em 31 de dezembro de 2019 e 41,9% em 31 de dezembro de 2018. Esta redução de R\$17,8 milhões ou 3,7%, decorreu dos recebimentos dos clientes, apesar de um volume de lançamentos e vendas maiores durante 2019 (R\$759.577 e R\$576,3 em 2019 e R\$500,3 e R\$4471,7 em 2018, respectivamente).

Imóveis a comercializar (ativo circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2019, os imóveis a comercializar eram de R\$572,1 milhões, em comparação com R\$554,1 milhões em 31 de dezembro de 2018. Em relação ao total do ativo, os imóveis a comercializar eram de 46,7% em 31 de dezembro de 2019 e 47,8% em 31 de dezembro de 2018. Este aumento de R\$18 milhões ou 3,2%, decorreu do maior volume de lançamentos, R\$759,6 em 2019 e R\$500,3 em 2018.

Partes Relacionadas (ativo não circulante)

Em 31 de dezembro de 2019, as partes relacionadas eram de R\$20,1 milhões, em comparação com R\$1,8 milhões em 31 de dezembro de 2018. Em relação ao total do ativo, as partes relacionadas eram de 1,6% em 31 de dezembro de 2019 e 0,2% em 31 de dezembro de 2018. Este aumento de R\$18,3 milhões ou 1.016,7 %, decorreu de valores de mútuos om as sócias em suas proporções (80% Even e 20% Melnick).

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

Imobilizado, direito de uso e intangível (ativo não circulante)

Em 31 de dezembro de 2019, o Imobilizado, direito de uso e intangível era de R\$6,1 milhões, em comparação com R\$3,9 milhões em 31 de dezembro de 2018. Em relação ao total do ativo, o Imobilizado e intangível era de 0,5% em 31 de dezembro de 2019 e 0,3% em 31 de dezembro de 2018. Este aumento de R\$2,2 milhões ou 56,4%, decorreu do reconhecimento dos direitos de uso dos aluguéis, com a mudança do pronunciamento de arrendamentos mercantis (CPC 06), conforme descrito no item 10.4.

Outras contas a receber (ativo circulante não circulante)

Em 31 de dezembro de 2019, as outras contas a receber eram de R\$21,8 milhões, em comparação com R\$14,9 milhões em 31 de dezembro de 2018. Em relação ao total do ativo, as outras contas a receber eram de 1,8% em 31 de dezembro de 2019 e 1,3% em 31 de dezembro de 2018. Este aumento de R\$6,9 milhões ou 46,3%, decorreu do maior volume de adiantamento a fornecedores.

Passivos

Adiantamento de clientes (passivo circulante)

Em 31 de dezembro de 2019, os adiantamentos de clientes eram de R\$135,4 milhões, em comparação com R\$89 milhões em 31 de dezembro de 2018. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, os adiantamentos de clientes eram de 11,1% em 31 de dezembro de 2019 e 7,7% em 31 de dezembro de 2018. Este aumento de R\$46,4 milhões ou 52,1%, decorreu dos adiantamentos advindos das permutas físicas dado o aumento no volume de lançamentos em 2019.

Empréstimos e financiamentos (passivo circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2019, os empréstimos e financiamentos eram de R\$255,3 milhões, em comparação com R\$253,5 milhões em 31 de dezembro de 2018. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, os empréstimos e financiamentos eram de 20,9% em 31 de dezembro de 2019 e 21,8% em 31 de dezembro de 2018. O saldo manteve-se estável entre os anos.

Contas a pagar por aquisição de imóveis (passivo circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2019, o contas a pagar por aquisição de imóveis era de R\$75,1 milhões, em comparação com R\$151,9 milhões em 31 de dezembro de 2018. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, o contas a pagar por aquisição de imóveis era de 6,1% em 31 de dezembro de 2019 e 13,1% em 31 de dezembro de 2018. Esta diminuição de R\$76,8 milhões 50,6%, decorreu dos pagamentos aos donos dos terrenos relacionado aos recebimentos do clientes e da evolução da obras.

Fornecedores (passivo circulante)

Em 31 de dezembro de 2019, os fornecedores eram de R\$16,2 milhões, em comparação com R\$16,9 milhões em 31 de dezembro de 2018. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, os fornecedores eram de 1,3% em 31 de dezembro de 2019 e 1,5% em 31 de dezembro de 2018. O saldo manteve-se estável entre os anos.

Partes relacionadas (passivo circulante)

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

Em 31 de dezembro de 2019, as partes relacionadas eram de R\$118,3 milhões, em comparação com R\$77,6 milhões em 31 de dezembro de 2018. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, as partes relacionadas eram de 9,7% em 31 de dezembro de 2019 e 6,7% em 31 de dezembro de 2018. Este aumento de R\$40,7 milhões 52,4%, decorreu do uma compra de terreno, no montante de R\$26 milhões com partes relacionadas.

Impostos a pagar (passivo circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2019, os impostos a pagar eram de R\$31,9 milhões, em comparação com R\$30,4 milhões em 31 de dezembro de 2018. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, os fornecedores eram de 2,6% em 31 de dezembro de 2019 e 2,6% em 31 de dezembro de 2018. Este aumento de R\$1,6 milhões ou 5,2% decorreu do aumento do contas a receber.

Demais contas a pagar (passivo circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2019, as demais contas a pagar eram de R\$91,8 milhões, em comparação com R\$75,6 milhões em 31 de dezembro de 2018. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, as demais contas a pagar eram de 7,5% em 31 de dezembro de 2019 e 6,5% em 31 de dezembro de 2018. Este aumento de R\$16,2 milhões ou 21,4%, decorreu do aumento do valor a gastar com obras concluídas.

Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2019, o patrimônio líquido era de R\$500,4 milhões, em comparação com R\$465,4 milhões em 31 de dezembro de 2018. Esta variação, de R\$35 milhões ou 7,5%, deu-se pelo resultado entre o aumento de capital de R\$49,4 milhões e a distribuição de dividendos de R\$59 milhões.

FLUXO DE CAIXA

A tabela a seguir apresenta os valores relativos ao fluxo de caixa consolidado da Companhia para os períodos indicados:

(em milhares de reais)	Exercício social findo em 31 de dezembro de		
	2021	2020	2019
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	(136.347)	182.696	36.850
Caixa líquido proveniente das atividades de investimento	289.322	(567.330)	(6.932)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	(143.326)	381.912	(23.667)
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	9.649	(2.722)	6.251

Fluxo de caixa das atividades operacionais

O caixa líquido aplicado nas atividades operacionais totalizou R\$136,3 milhões para exercício findo em 31 de dezembro de 2021, comparado a geração de R\$182,7 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2020. Esse aumento de R\$319 milhões, ou 174,6%, é justificada pela utilização do caixa da Companhia nos seus imóveis a comercializar, em linha com a destinação dos recursos do IPO.

O caixa líquido gerado nas atividades operacionais totalizou R\$182,7 milhões para exercício findo em 31 de dezembro de 2020, comparado a R\$36,8 milhões no exercício findo em 31 de dezembro

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

de 2019. Esse aumento de R\$145,8 milhões, ou 395,8%, é justificada pela venda da totalidade de uma torre corporativa por R\$109,8 milhões com recebimento a vista do lançamento Carlos Gomes Square.

O caixa líquido gerado nas atividades operacionais totalizou R\$36,9 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2019, comparado a um caixa líquido gerado de R\$40,5 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2018. Essa diminuição de R\$3,6 milhões, ou 8,9%, decorre de aumento do volume de valores tributáveis recebidos de nossos clientes, dado que o nosso regime de tributação é caixa, maior volume de recebimento gera um maior pagamento de impostos.

Caixa líquido consumido nas atividades de investimento

O caixa líquido gerado nas atividades de investimento totalizou R\$289,3 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, comparado a um caixa consumido de R\$561,5 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2020. Esse aumento de R\$856,7 milhões, ou 150,99%, decorre de aumento do volume de resgate de aplicações dado que as atividades operacionais e de financiamento consumiram caixa.

O caixa líquido consumido nas atividades de investimento totalizou R\$561,5 milhões para exercício findo em 31 de dezembro de 2020, comparado a R\$6,9 para exercício findo em 31 de dezembro de 2019. Essa diminuição de R\$554,6 milhões, ou 8.000,4%, é justificada principalmente do processo de OPA da Companhia em 24/09/2020 com a captação de 578,8 milhões, líquidos dos custos de captação, com a aplicação destes recursos em um fundo exclusivo.

O caixa líquido consumido nas atividades de investimento totalizou R\$6,9 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2019, comparado a um consumo de caixa líquido de R\$95,6 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2018. Essa diminuição do consumo de caixa líquido de R\$88,7 milhões, ou 92,8%, é justificada pelo alto volume de aplicações financeiras em 2018 quando comparado a 2019.

Caixa líquido consumido nas atividades de financiamento

O caixa líquido consumido nas atividades de financiamento totalizou R\$143,3 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, comparado a um caixa líquido gerado de R\$381,9 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2020. Essa diminuição de R\$525,2 milhões, ou 137,5%, decorre da utilização do caixa para pagamentos de empréstimos e financiamentos, aquisições de ações em tesouraria e dividendos distribuídos.

O caixa líquido consumido nas atividades de financiamento totalizou R\$381,9 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2020, comparado a R\$23,7 no exercício findo em 31 de dezembro de 2019. Esse aumento de R\$405,6 milhões, ou 1.713,7%, é justificada principalmente do processo de OPA da Companhia em 24/09/2020 com a captação de 578,8 milhões, líquidos dos custos de captação.

O caixa líquido consumido nas atividades de financiamento totalizou R\$23,7 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2019, comparado a um consumo de caixa líquido de R\$46,1 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2018. Essa redução de R\$22,4 milhões, ou 48,6%, é decorrente principalmente da diminuição de dividendos distribuídos, movimentações com partes relacionadas, diminuição de captação e amortização de empréstimos no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 pela Companhia.

10.2 - Resultado operacional e financeiro

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

(a) Resultados das operações do emissor

(em milhares de reais)	Exercício encerrado em 31 de dezembro de		
	2021	2020	2019
Vendas contratadas líquidas ¹	565.414	508.596	576.257
Receita Operacional Líquida	771.819	581.449	562.893

¹ Informação gerencial da Companhia.

(i) Descrição de quaisquer componentes importantes da receita

A receita de incorporação e revenda de imóveis inclui os valores provenientes da venda de unidades dos empreendimentos. Esta receita inclui a correção monetária dos contratos de compra e venda até a data de finalização da construção e entrega da unidade, porém exclui a parcela de juros referentes às vendas a prazo que incorrem a partir da data de entrega da unidade (os juros são apropriados ao resultado financeiro, observado o regime de competência).

A receita de incorporação e revenda de imóveis é apropriada "pari passu" à evolução financeira dos custos de cada empreendimento, incluindo custos de terreno, construção e financeiros (relativos aos juros e encargos dos financiamentos para construção assim como demais operações de financiamento indiretamente relacionadas aos empreendimentos) de cada empreendimento. As receitas de incorporação advêm tanto de unidades já comercializadas em exercícios anteriores (neste caso são apropriados apenas o percentual de custo incorrido no exercício sobre o valor de cada contrato de venda, acrescido da correção monetária do período) como de novas vendas (apropriação do percentual de custo incorrido acumulado sobre o valor do contrato de venda).

Adotamos a política de reconhecer a receita operacional relativa a um empreendimento somente após o período de carência legal da incorporação de 180 dias, contado da data do registro do mesmo. Podemos, contudo, passar a reconhecer a receita operacional antes deste período, caso: (i) o empreendimento atinja um percentual mínimo de vendas previsto no registro de incorporação; ou (ii) registremos pedido de suspensão da carência do registro de incorporação, fato este assumido quando julgamos adequado. Sendo assim, nenhum empreendimento em período de carência terá reconhecida sua receita operacional, mesmo que tenhamos contratado vendas ou que tenhamos incorrido em gastos relativos aos custos de incorporação.

Após esse prazo de carência (ou nos casos anteriormente citados em que este prazo seja antecipado), apropriamos a receita operacional somente à medida da evolução financeira de cada empreendimento. Desta forma, a receita operacional reflete apenas a parcela das vendas contratadas relativa ao percentual do custo incorrido das unidades comercializadas. A parcela restante, quando o percentual do custo incorrido for inferior a 100%, constituirá um saldo de receita bruta de vendas a apropriar. Esse saldo de receita bruta de vendas a apropriar será reconhecido como receita na medida do avanço da construção.

As parcelas a receber das vendas realizadas relativas ao período de construção são atualizadas monetariamente pela variação do Índice Nacional da Construção Civil – INCC até a data de entrega das chaves; para esse período, foi efetuado o cálculo de ajuste a valor presente. O valor presente das contas a receber de clientes relacionados com a comercialização de unidades não concluídas é calculado com base na taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo. A referida taxa é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

As receitas financeiras decorrem da cobrança dos juros sobre nossa carteira de recebíveis e da aplicação das disponibilidades financeiras. Os juros incidentes sobre nossa carteira de recebíveis referem-se exclusivamente às parcelas pós chaves dos financiamentos concedidos aos nossos clientes nas vendas a prazo. Essas receitas são aferidas observando-se o regime de competência, ocorrendo exclusivamente após a conclusão das unidades objeto de financiamento.

(ii) Fatores que afetam materialmente os resultados operacionais

A Companhia reconhece as receitas resultantes de empreendimentos imobiliários em função de suas construções, com base em uma mensuração físico-financeira de conclusão dos empreendimentos e não à época da celebração dos contratos de venda. Os principais impactos nas variações de receitas são explicados em decorrência de alterações em volumes de vendas, introdução de novos produtos da Companhia (lançamentos) e variação de custos.

(b) Variações das receitas atribuíveis a modificações de preços, taxas de câmbio, inflação, alterações de volumes e introdução de novos produtos e serviços

Índices	Exercício encerrado em 31 de dezembro de		
	2021	2020	2019
INCC	13,84	8,81	4,13
IPCA	10,06	4,52	4,30
CDI	4,42	2,79	5,96

As receitas de vendas podem ser impactadas pela variação nos índices de inflação que corrigem os contratos de vendas. Nos contratos de venda, os créditos perante clientes são, em sua maior parte, reajustados da seguinte forma: (i) até a entrega das chaves (durante a fase de construção), pelo INCC, e (ii) após a concessão do "Habite-se" (pós-construção), à taxa de juros de 12% ao ano, acrescido de IPCA. As variações de receita nos últimos três exercícios são relativas à variação do volume de negócios (lançamentos e vendas) bem como da evolução físico-financeira das obras.

(c) Impacto da inflação, da variação de preços dos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxa de juros no resultado operacional e no resultado financeiro do emissor

Aumentos nas taxas de inflação afetam o mercado imobiliário na medida em que reduzem a atividade econômica, o consumo e o investimento. As principais taxas para o setor imobiliário são:

- i. INCC - Índice Nacional de Custo da Construção que indexa os custos de construção e a carteira de recebíveis em obra.
- ii. IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor que indexa a carteira de recebíveis prontas e as securitizações de recebíveis.
- iii. CDI - Certificado de Depósito Interbancário, devido ao impacto sobre a rentabilidade das aplicações financeiras.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

10.3 - Eventos com efeitos relevantes, ocorridos e esperados, nas demonstrações financeiras

(a) Introdução ou alienação de segmento operacional

Não houve nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019, a introdução ou alienação de qualquer segmento operacional da Companhia que se caracterize como alienação ou introdução de unidade geradora de caixa.

(b) Constituição, aquisição ou alienação de participação societária

Não houve nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019, a introdução ou alienação de qualquer segmento operacional da Companhia que se caracterize como alienação ou introdução de unidade geradora de caixa.

(c) Eventos ou operações não usuais

Exceto pelo descrito no item 10.9 em relação à pandemia de COVID-19 e seus efeitos nas atividades e na condição financeira da Companhia exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019, não houve eventos ou operações não usuais.

10.4 - Mudanças significativas nas práticas contábeis - Ressalvas e ênfase no parecer do auditor

(a) Mudanças significativas nas práticas contábeis

CPC 47 / IFRS 15 – Receita de Contratos com Clientes

Em 2016, o CPC emitiu o CPC 47 Receita de Contrato com Cliente, novo pronunciamento contábil que trata do reconhecimento de receita, com aplicação inicial no exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Até 31 de dezembro de 2017, quando terminou a vigência do CPC 30 Receita de Contrato com cliente (revogado), a Companhia reconheceu a receita referente aos contratos de incorporação imobiliária utilizando a metodologia do POC (*Percentage of Completion Method*), que consiste no reconhecimento da receita com base percentual de evolução da obra, baseado no custo de construção incorrido ao longo da execução da obra, seguindo as disposições da Orientação Técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras.

O CPC constituiu um grupo de trabalho em 2016 para analisar os impactos da adoção do IFRS 15 (e, conseqüentemente, do CPC 47) para entidades de incorporação imobiliária e, como resultado das discussões desse grupo, uma revisão do OCPC 04 (versão R1) foi colocada em audiência pública no ano de 2017. Como parte desse processo, o CPC efetuou uma consulta sobre o tema ao IFRS Interpretations Committee (IFRIC) contendo considerações sobre as características comuns de contratos de incorporação imobiliária no Brasil, o qual analisou o assunto inicialmente em sua reunião de setembro de 2017, e, após um período em que sua decisão esteve disponível para comentários, finalizou a discussão em março de 2018, tendo concluído que nenhum dos critérios para reconhecimento de receita ao longo do tempo previstos no parágrafo 35 do IFRS 15 foram atendidos, e, dessa forma, para aqueles contratos a entidade deveria reconhecer a receita em um momento específico no tempo e não utilizando a metodologia POC.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

Em 12 de dezembro de 2018, as Superintendências de Normas Contábeis e de Auditoria (SNC) e de Relações com Empresas (SEP) emitiram o Ofício circular/CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 o qual descreve manifestação da CVM a respeito da aplicação do CPC 47 para entidades brasileiras do setor de incorporação imobiliária, registradas na CVM, asseverando que um nível elevado de distratos observados no setor não coloca em questionamento o reconhecimento da receita pelo POC para os principais contratos da Companhia – contratos de compra e venda de unidades imobiliários com quitação do com saldo devedor por um banco privado ou pela própria Companhia, devendo ser efetuado o ajustamento contábil por meio de “provisões para distratos”.

O Ofício circular afirma que a aplicação do método de reconhecimento de receita pelo POC exige por parte da Administração da Companhia a existência e funcionamento de sistemas robustos de controles internos para o perfeito atendimento do atributo fundamental da representação fidedigna.

Em 18 de fevereiro de 2019, o Instituto dos Auditores Independentes do Brasil –IBRACON, emitiu o 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.

A administração da Companhia, objetivando ter um alinhamento de suas práticas contábeis analisou seu contrato com o cliente e seu o monitoramento contínuo dos contratos e sua estrutura de controles internos relacionadas ao controle dos seus custos incorridos e decidiu por continuar a reconhecer a receita com base na metodologia POC.

Em relação a metodologia PoC anteriormente aplicada, referido Ofício Circular estabelece que a provisão para distratos deva ser realizada na ocasião da determinação da receita a ser apropriada. Até 31 de dezembro de 2017, essa provisão vinha sendo realizada como uma provisão para realização de ativos financeiros, tendo como contrapartida das despesas operacionais. Segue abaixo, quadro comparativo da reclassificação da provisão constituída até 31 de dezembro de 2017, destacando a reclassificação dos efeitos no resultado, das despesas operacionais para o “Lucro bruto”:

Ativo/Passivo Financeiro	31 de dezembro de 2017		
	Originalmente apresentado	Efeitos do IFRS 15	Saldos rerepresentados
Receita	484.568	(27.158)	457.410
Custo incorrido das vendas realizadas	(352.408)	18.877	(333.531)
Lucro Bruto	132.160	(8.281)	123.879

CPC 48 / IFRS 9 – Instrumentos Financeiros

Introduz novas exigências para a classificação, mensuração e baixa de ativos e passivos financeiros. Abaixo demonstramos a classificação dos ativos e passivos financeiros a partir dos requisitos da CPC 48:

Ativo/Passivo Financeiro	Classificação pelo CPC 38	Classificação pelo CPC 48
Caixa, equivalentes e caixa restrito	Empréstimos e recebíveis	Custo amortizado
Aplicações financeiras	Valor justo por meio do resultado	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber (venda de imóveis)	Empréstimos e recebíveis	Custo amortizado

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

Contas a receber (partes relacionadas)	Empréstimos e recebíveis	Custo amortizado
Demais contas a receber	Empréstimos e recebíveis	Custo amortizado
Fornecedores	Outros passivos financeiros	Custo amortizado
Contas a pagar por aquisição de terrenos	Outros passivos financeiros	Custo amortizado
Contas a pagar (partes relacionadas)	Outros passivos financeiros	Custo amortizado
Demais contas a pagar	Outros passivos financeiros	Custo amortizado

As contas a receber pela venda de imóveis em construção, classificadas ao custo amortizado, correspondem a parcela da receita apropriada pela metodologia POC, que supera as parcelas já recebidas. Para essas contas a receber, a transferência da titularidade da unidade em construção apenas é efetuada por ocasião do recebimento integral do valor de venda, o que normalmente ocorre mediante o repasse do financiamento obtido pelo cliente junto às instituições financeiras, não tendo ocorrido aumento significativo de risco de crédito desde o reconhecimento inicial dos referidos créditos.

Até 31 de dezembro de 2017, a Companhia efetuava o registro de provisão para "distratos" exclusivamente para os contratos que apresentavam evidências objetivas de perdas. Conforme mencionado abaixo, em 31 de dezembro de 2017, com a entrada em vigor do CPC 48 / IFRS 9, houve impacto significativo na provisão para distratos, que deixou de ser calculada apenas com base nas evidências objetivas existentes de perdas, passando também a incorporar a previsão de distratos futuros (esperados para os próximos 12 meses), levando em consideração, entre outros, as experiências passadas.

CPC 06 (R2) / IFRS 16 – Operações de Arrendamento Mercantil

Requer o reconhecimento dos arrendamentos mercantis operacionais nos mesmos formatos dos arrendamentos mercantis financeiros (em vigor para exercícios anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2019).

A Companhia optou pela adoção da abordagem retrospectiva com efeito cumulativo reconhecido em 1º de janeiro de 2019, com efeitos desde o início do primeiro período praticável. A utilização desta abordagem impactou substancialmente os contratos de aluguel de imóveis administrativos da sede da Companhia no Rio Grande do Sul mantidos até a adoção da norma como arrendamento mercantil operacional. Os contratos possuem vigências superiores a 1 ano, com possibilidades de renovação. Sendo assim, o efeito reconhecido é um ativo de direito de uso e um passivo de arrendamento no balanço patrimonial consolidado da Companhia no montante de R\$2.338 na Controladora e R\$3.270 mil no Consolidado sem impactos relevantes no resultado.

A Companhia não identificou impactos relevantes decorrentes de outros contratos de arrendamento mercantil.

(b) Efeitos significativos das alterações em práticas contábeis

Efeitos indicados, conforme aplicáveis no item (a) acima.

(c) Ressalvas e ênfases presentes no parecer do auditor

O parecer de auditoria emitido sobre as nossas demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019, contém ênfase relacionada as demonstrações

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

financeiras consolidadas serem elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as notas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), quanto aos aspectos relacionados ao reconhecimento da receita desse setor.

Ênfase apresentada nos relatórios de auditoria referente aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019:

"As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as notas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Dessa forma, a determinação da política adota pela Companhia, para o reconhecimento da 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 nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto."

Para as ênfases apresentadas nos exercícios sociais descritos acima, a Administração ressalta que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários bem como consideram o Ofício circular/CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Além disso, a Administração da Companhia entende que a ênfase é comum para o setor de incorporação, não é um caso específico da Companhia e afirma que se mantém atualizada com relação às normas e práticas contábeis aplicáveis.

10.5 - Políticas contábeis críticas

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

Com base em premissas, a Companhia faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes podem não ser iguais aos respectivos resultados reais. As principais estimativas e premissas que apresentam risco significativo, com probabilidade de causar ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão relacionadas com os temas a seguir:

- 1) Reconhecimento de receita e "impairment" de contas a receber

O Grupo usa o método de POC para apropriar a receita de seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária e na prestação de serviços. O uso desse método requer que se estime os custos a serem incorridos até o término da construção e a entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes a cada empreendimento de incorporação imobiliária para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos, definido assim a proporção de receita contratual a ser reconhecida.

"Impairment" de contas a receber - Provisão para distratos

As vendas de unidades são realizadas durante o período de construção, ao final da qual ocorre a liquidação do saldo pelo cliente através da obtenção de financiamento junto às instituições financeiras ou, em alguns casos, efetuada a alienação fiduciária do bem como garantia do saldo a receber, não havendo expectativa de perda que requeira a constituição de provisão para

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

créditos de liquidação duvidosa. Entretanto, em virtude de deterioração do crédito por parte dos compradores entre a data da venda e a data de obtenção do financiamento, determinados contratos vem sendo objeto de cancelamento ("distratos"), motivo pelo qual as seguintes provisões vêm sendo constituída para fazer face a margem de lucro apropriada de contratos firmados que:

(i) por ocasião do reconhecimento da receita, para aqueles contratos que apresentam evidências objetivas de "impairment", afetando as rubricas de Receita e Custo dos Produtos Comercializados; e

(ii) após o reconhecimento da receita, uma provisão é constituída para distratos que, muito embora não apresentem evidências objetivas de impairment, são esperados para os próximos 12 meses, levando em consideração, entre outros, as experiências passadas, afetando a rubrica de Despesas Operacionais.

Ambas provisões são constituídas como redutora das contas a receber de clientes tendo contrapartida as rubricas:(i) imóveis a comercializar; e (ii) a rubricas anteriormente mencionadas, na demonstração do resultado. Eventual passivo financeiro devido pela potencial devolução de valores recebidos, está apresentado na rubrica "provisões", no balanço patrimonial.

2) Provisões

A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, dentre outras. O Grupo reconhece provisões e a avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados internos e externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

Adicionalmente, as sociedades controladas e coligadas estão sujeitas a determinação do imposto de renda e das contribuições (i) social sobre o lucro; (ii) ao Programa de Integração Social (PIS) e ao Financiamento da Seguridade Social (COFINS), tendo como base de cálculo as receitas, como definido na Legislação Tributária correspondente. Em alguns casos, é necessário um julgamento significativo para determinar a receita tributável, já que a mesma não coincide com a mesma reconhecida de acordo com as práticas contábeis.

No caso das empresas do Grupo tributadas com base no Lucro Real, é necessário julgamento significativo para refletir contabilmente os valores de créditos fiscais do imposto de renda e da contribuição social calculados sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias. A administração da Companhia efetua os julgamentos de acordo com a estratégia adotada para tributação dos negócios e, quando aplicável, apoiado em opiniões de seus consultores jurídicos.

3) Redução ao valor recuperável do saldo de imóveis a comercializar

No fim de cada exercício, a Companhia revisa o valor contábil de seus imóveis a comercializar para verificar se há alguma indicação de que tais ativos sofreram alguma perda por redução ao valor recuperável.

Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo excede o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo menos custos de venda e o valor em

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

uso. O cálculo do valor justo menos custos de venda é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado.

10.6 - Itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras

(a) Os ativos e passivos detidos pelo emissor, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial (*off-balance sheet items*), tais como:

A Companhia possui o registro de diversas marcas próprias, como detalhado no item 9.1, as quais não estão evidenciadas nas demonstrações financeiras da Companhia, uma vez que são geradas internamente e consequentemente não registradas como ativo intangível, conforme previsto no CPC 04 – Ativo intangível.

Não temos quaisquer outros passivos ou operações não refletidas nas nossas demonstrações financeiras, além dos compromissos de incorporação imobiliária evidenciados na nota explicativa 24 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019, nota explicativa 22 à informações financeiras do período findo em 31 de dezembro de 2020 e nota explicativa 23 à informações financeiras do período findo em 31 de dezembro de 2021.

(i) Arrendamentos mercantis operacionais, ativos e passivos

Não há arrendamentos mercantis operacionais, ativos ou passivos, não evidenciados nos balanços patrimoniais da Companhia referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021.

(ii) Carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade mantenha riscos e responsabilidades, indicando respectivos passivos

Não há carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a Companhia mantenha riscos e responsabilidades não evidenciados nos balanços patrimoniais da Companhia referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021.

(iii) Contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços

Não há contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços não evidenciados nos balanços patrimoniais da Companhia referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021.

(iv) Contratos de construção não terminada

Não há contratos de construção não terminada não evidenciados nos balanços patrimoniais da Companhia referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021.

(v) Contratos de recebimentos futuros de financiamentos

Não há contratos de recebimentos futuros de financiamentos não evidenciados nos balanços patrimoniais da Companhia referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021.

(b) Outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

Não há outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia relativas ao exercício social encerrado referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021.

10.7 - Comentários sobre itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

(a) Como tais itens alteram ou poderão vir alterar as receitas, as despesas, o resultado operacional, as despesas financeiras ou outros itens das demonstrações financeiras do emissor

A Companhia possui diversas marcas próprias, geradas internamente e conseqüentemente não registradas como ativo intangível, conforme previsto no CPC 04 – Ativo intangível.

(b) Natureza e o propósito da operação

As marcas mencionadas acima fazem parte do curso normal dos negócios da Companhia e têm o propósito de manter a Companhia ativa.

(c) Natureza e montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor do emissor em decorrência da operação

Não há valor estimado para as marcas.

10.8 - Plano de Negócios

(a) Investimentos

(i) Descrição quantitativa e qualitativa dos investimentos em andamento dos investimentos previstos

Não aplicável, uma vez que a Companhia não possui investimentos significativos em andamento ou previstos.

(ii) Fontes de financiamento dos investimentos

Não aplicável, uma vez que a Companhia não possui investimentos significativos em andamento ou previstos.

(iii) Desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos

Na data deste Formulário de Referência, a Companhia não possui desinvestimentos em andamento ou previsto.

(b) Desde que já divulgada, indicar a aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente a capacidade produtiva do emissor

Não há aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente na capacidade produtiva da Companhia.

(c) Novos produtos e serviços

(i) Descrição das pesquisas em andamento já divulgadas

Não aplicável.

(ii) Montantes totais gastos pelo emissor em pesquisas para desenvolvimentos de novos produtos ou serviços

Não aplicável.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

(iii) Projetos em desenvolvimento já divulgados

Não aplicável.

(iv) Montantes totais gastos pelo emissor no desenvolvimento de novos produtos ou serviços

Não aplicável.

10.9 - Outros fatores com influência relevante

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS, DERIVADAS DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO GRUPO MELNICK

Em 30 de junho de 2020, realizamos uma reorganização societária em que a Melnick Even Incorporações e Construções S.A., anteriormente sob controle comum, foi incorporada pela Companhia ("Reorganização Societária"). Desta forma, as demonstrações financeiras combinadas são derivadas das demonstrações financeiras consolidadas da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e suas controladas e da Melnick Even Incorporações e Construções S.A. e suas controladas, no conjunto denominadas "Grupo Melnick" ou simplesmente "Melnick Even" para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017. Estas demonstrações financeiras combinadas representam um único conjunto das demonstrações financeiras consolidadas da Desenvolvimento e da Incorporações. Essas demonstrações foram elaboradas com o objetivo de apresentar as informações contábeis como se as Companhias Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Melnick Even Incorporações e Construções S.A., fossem apenas uma única entidade, utilizando os mesmos conceitos quando da elaboração de demonstrações financeiras consolidadas, no que for aplicável, e seguem o Pronunciamento Técnico CPC 44 – Demonstrações Combinadas, aprovado pela Deliberação CVM nº 708, de 02 de maio de 2013.

As demonstrações combinadas estão sendo apresentadas apenas para fornecimento de análises adicionais a terceiros e não representam as demonstrações contábeis individuais ou consolidadas de uma pessoa jurídica e suas controladas, assim como essas demonstrações combinadas não devem ser tomadas por base para fins de cálculo dos dividendos, de impostos ou para quaisquer outros fins societários ou estatutários.

Os comentários relatados neste item, que são derivados das demonstrações financeiras combinadas auditadas do Grupo Melnick, estão sendo apresentados exclusivamente com o objetivo de fornecer, por meio de um único conjunto de demonstrações financeiras para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, informações combinadas das Companhias que estavam sob controle comum da Even Construtora e Incorporadora S.A., mais especificamente a Companhia e a Melnick Even Incorporações S.A., bem como suas controladas.

Como essas entidades combinadas não atuaram como uma entidade autônoma no passado, essas informações financeiras combinadas podem não ser indicativas do desempenho futuro da Companhia e não refletem necessariamente o que os resultados combinados das operações, a posição financeira e os fluxos de caixa teriam sido realizados caso essas entidades combinadas operasse como uma única entidade durante os exercícios apresentados.

As informações financeiras combinadas e discussões a seguir devem ser lidas e analisadas em conjunto com as demonstrações financeiras auditadas individuais e consolidadas da Melnick Even Incorporações e Construções S.A., bem como com as demonstrações financeiras auditadas consolidadas da Companhia e com as informações contidas nos outros itens desta seção 10 do Formulário de Referência.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

Condições Financeiras e Patrimoniais Gerais

Em 31 de dezembro de 2019, o índice de liquidez corrente foi de 1,9x. Na mesma data, a posição de caixa (que inclui as rubricas de caixa e equivalentes de caixa, Títulos e valores mobiliários de curto prazo e Caixa restrito) era de R\$139,7 milhões e os empréstimos e financiamentos de curto e longo prazo totalizava R\$255,4 milhões, com um índice de empréstimos e financiamentos de curto e longo prazo sobre o patrimônio líquido de 48,5%.

ESTRUTURA DE CAPITAL

Acreditamos que a atual estrutura de capital do combinado apresentou nos períodos indicados uma estrutura de capital equilibrada entre capital próprio e de terceiros, e condizente, em nossa visão, com suas atividades, na proporção apresentada na tabela abaixo:

(em milhares de reais, exceto %)	Exercício social findo em 31 de dezembro de
	2019
Capital de terceiros (passivo circulante + passivo não circulante)	734.375
Capital próprio (patrimônio líquido)	527.003
Capital total (terceiros + próprio)	1.261.378
Parcela de capital de terceiros	58,2%
Parcela de capital próprio	41,8%

CONTRATOS DE EMPRÉSTIMO E FINANCIAMENTO RELEVANTES

A tabela abaixo apresenta as principais características dos contratos de empréstimo e financiamento relevantes em vigor em 31 de dezembro de 2019:

Modalidade	Encargos	Ano de Vencimento	Saldo Devedor
			2019
Crédito Imobiliário	Taxa Referencial (TR) + 7,1% a 10,8% a.a.	2020 a 2023	202.879
Securitizações	IPCA + 8,9% a 13,68% a.a.	2031 a 2034	48.009
Antecipação de Recebíveis	IPCA + 12% a.a.	2022 a 2028	4.480
TOTAL			255.368

⁽¹⁾ Em milhares de Reais.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO COMBINADO

EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 COMPARADO AO EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

COMBINADO

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO (em milhares de reais, exceto %)	2019	AV	2018	AV	AH
Receita líquida	585.838	100,0%	623.669	100,0%	-6,1%
Custo incorrido das vendas realizadas	(439.312)	-75,0%	(482.724)	-77,4%	-9,0%
Lucro bruto	146.526	25,0%	140.945	22,6%	4,0%
Despesas operacionais	(85.305)	-14,6%	(77.801)	-12,5%	9,6%
Despesas comerciais	(48.992)	-8,4%	(35.516)	-5,7%	37,9%
Despesas gerais e administrativas	(35.402)	-6,0%	(33.263)	-5,3%	6,4%
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(911)	-0,2%	(9.022)	-1,4%	-89,9%
Lucro antes do resultado financeiro líquido e do imposto de renda e contribuição social	61.221	10,5%	63.144	10,1%	-3,0%
Resultado financeiro, líquido	13.024	2,2%	15.542	2,5%	-16,2%
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	74.245	12,7%	78.686	12,6%	-5,6%
Imposto de renda e contribuição social	(13.502)	-2,3%	(8.353)	-1,3%	61,6%
Lucro líquido do período	60.743	10,4%	70.333	11,3%	-13,6%
Lucro Líquido Atribuível aos acionistas não controladores	12.446	2,1%	20.597	3,3%	-39,6%
Lucro Líquido Atribuível aos acionistas controladores	48.297	8,2%	49.736	8,0%	-2,9%

Receita líquida

Receita líquida no exercício social findo em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$585,8 milhões comparativamente a R\$623,7 milhões no mesmo período de 2018, o que representou uma diminuição de R\$37,9 milhões ou 6,1%. Apesar do aumento nas vendas líquidas em 16% (R\$535,9 milhões em 2019 e R\$448,4 milhões em 2018), a redução é atribuída substancialmente ao mix de produtos vendidos (produtos prontos há um maior reconhecimento de receita) e ao um menor andamento do PoC (*Percentage of completion*) em 2019. O volume de vendas não representa a receita reconhecida pela Companhia, uma vez que os lançamentos ainda não foram concluídos e a receita para incorporação imobiliária é reconhecida de acordo com o andamento da obra pelo PoC (*Percentage of completion*), que depende do volume gasto e da quantidade de obras em andamento.

Custo incorrido das vendas realizadas

O custo incorrido das vendas realizadas exercício social findo em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$439,3 milhões comparativamente a R\$482,7 milhões no mesmo período de 2018, o que representou um aumento de R\$43,4 milhões ou 9,0%. O custo incorrido das vendas realizadas representou 75% e 77,4% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, respectivamente. Esta redução é atribuída substancialmente ao mix de produtos vendidos (produtos prontos há um maior reconhecimento de custo) e ao um menor andamento do PoC.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

Lucro bruto

Lucro bruto no exercício social findo em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$146,5 milhões comparativamente a R\$140,9 milhões no mesmo período de 2018, o que representou um aumento de R\$5,6 milhões ou 4,0%. Lucro bruto representou 25,0% e 22,6% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, respectivamente. Esta redução de margem é atribuída substancialmente ao mix de produtos vendidos pela Companhia: os lançamentos realizados a partir de 2017 possuem margem bruta acima dos produtos prontos.

Despesas operacionais

Despesas comerciais

Despesas comerciais no exercício social findo em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$49 milhões comparativamente a R\$35,5 milhões no mesmo período de 2018, o que representou um aumento de R\$13,5 milhões ou 37,9%. Este aumento é atribuído substancialmente ao aumento no volume de empreendimentos lançados no ano e o aumento do volume de estoques prontos, dado que a manutenção (IPTU, condomínio, reformas etc.) também são classificados como despesas comerciais.

Despesas gerais e administrativas

Despesas gerais e administrativas no exercício social findo em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$35,4 milhões comparativamente a R\$33,3 milhões no mesmo período de 2018, o que representou um aumento de R\$2,1 milhões ou 6,4%. Apesar do aumento entre os anos quando analisamos sobre a receita líquida, conforme analisado no item de acima, tivemos um menor reconhecimento devido ao PoC (*Percentage of completion*).

Outras despesas operacionais, líquidas

Outras despesas operacionais, líquidas no exercício social findo em 31 de dezembro de 2019 foram de R\$0,9 milhões comparativamente a R\$9,0 milhões no mesmo período de 2018, o que representou uma diminuição de R\$8,1 milhões ou 89,9%. Esta redução de despesa é atribuída substancialmente a diminuição da provisão para distratos.

Lucro antes do resultado financeiro líquido, imposto de renda e contribuição social

O Lucro antes do resultado financeiro líquido, imposto de renda e contribuição social no exercício social findo em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$61,2 milhões comparativamente a R\$63,1 milhões no mesmo período de 2018, o que representou uma diminuição de R\$1,9 milhões ou 3,0%. O Lucro antes do resultado financeiro líquido, imposto de renda e contribuição social manteve-se estável sendo 10,4% em 2019 e 11,3% em 2018 da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018.

Resultado financeiro, líquido

Resultado financeiro, líquido no exercício social findo em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$13,0 milhões comparativamente a R\$15,5 milhões no mesmo período de 2018, o que representou uma diminuição de R\$2,5 milhões ou 16,2%. O resultado financeiro líquido manteve-se estável, sendo 2,2% da receita líquida no exercício social findo em 31 de dezembro de 2019 e 2,5% da receita líquida no exercício social findo em 31 de dezembro de 2018.

Lucro antes do imposto de renda e contribuição social

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

Lucro antes do imposto de renda e contribuição social no exercício social findo em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$74,2 milhões comparativamente a R\$78,7 milhões no mesmo período de 2018, o que representou uma diminuição de R\$4,5 milhões ou 5,6%. Lucro antes do imposto de renda e contribuição social representou 12,7% e 12,6% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, respectivamente. Esta redução é atribuída substancialmente ao aumento das despesas comerciais pelo maior volume de lançamentos e estoque pronto.

Imposto de renda e contribuição social

Imposto de renda e contribuição social no exercício social findo em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$13,5 milhões comparativamente a R\$8,4 milhões no mesmo período de 2018, o que representou um aumento de R\$5,1 milhões ou 61,6%. Este aumento é atribuído substancialmente a reversão de uma provisão revertida em 2018 (diminuindo a despesa do período), que distorceu as bases para comparação.

Lucro líquido do período

Lucro líquido do período no exercício social findo em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$60,7 comparativamente a R\$70,3 no mesmo período de 2018, o que representou uma diminuição de R\$9,6 milhões ou 13,6%. Lucro líquido do período representou 10,4% e 11,3% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, respectivamente. Esta redução é atribuído substancialmente ao aumento das despesas comerciais pelo maior volume de lançamentos e estoque pronto.

Lucro Líquido Atribuível aos acionistas não controladores

Lucro Líquido Atribuível aos acionistas não controladores no exercício social findo em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$12,4 milhões comparativamente a R\$20,6 milhões no mesmo período de 2018, o que representou uma diminuição de R\$8,2 milhões ou 39,6%. Lucro Líquido Atribuível aos acionistas não controladores representou 2,1% e 3,3% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, respectivamente. Esta redução é atribuído substancialmente a diminuição do resultado da Urbanizadora que possui um parceiro com 40% de participação sob o resultado. Essa diminuição é atribuída à redução do volume de lançamentos da Urbanizadora para esse período.

Lucro Líquido Atribuível aos acionistas controladores

Lucro líquido do período no exercício social findo em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$48,3 milhões comparativamente a R\$49,7 milhões no mesmo período de 2018, o que representou uma diminuição de R\$1,4 milhões ou 2,9%. Lucro líquido do período representou 8,2% e 8,0% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, respectivamente. Esta redução é atribuída substancialmente ao aumento das despesas comerciais pelo maior volume de lançamentos e estoque pronto.

BALANÇOS PATRIMONIAIS COMBINADOS

COMPARAÇÃO DAS PRINCIPAIS CONTAS PATRIMONIAIS COMBINADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 31 DE DEZEMBRO DE 2018

	COMBINADO				
ATIVOS (em milhares de reais, exceto %)	31/12/2019	AV (%)	31/12/2018	AV (%)	AH

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

Circulante					
Disponibilidades ¹	139.735	11,1%	105.550	8,7%	32,4%
Contas a receber	331.795	26,3%	399.525	33,0%	-17,0%
Imóveis a comercializar	439.574	34,8%	510.615	42,1%	-13,9%
Outras contas a receber	17.560	1,4%	12.945	1,1%	35,7%
Total do Ativo Circulante	928.664	73,6%	1.028.635	84,9%	-9,7%
Não Circulante					
Contas a receber	153.272	12,2%	101.890	8,4%	50,4%
Imóveis a comercializar	141.820	11,2%	67.031	5,5%	111,6%
Partes relacionadas	22.453	1,8%	4.809	0,4%	366,9%
Imobilizado, direito de uso e intangível ³	7.672	0,6%	6.022	0,5%	27,4%
Outras contas do ativo não circulante ²	7.497	0,6%	3.496	0,3%	114,4%
Total do Ativo Não Circulante	332.714	26,4%	183.248	15,1%	81,6%
Total do Ativo	1.261.378	100,0%	1.211.883	100,0%	4,1%

¹ Disponibilidade é a soma das linhas de caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários e caixa restrito na Demonstração Financeira Combinada.

² Imobilizado, direito de uso e intangível é a soma das linhas de imobilizado, intangível e direito de uso na Demonstração Financeira Combinada.

³ Outras contas a receber é a soma das linhas de a outras contas a receber e investimentos na Demonstração Financeira Combinada.

COMBINADO

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO (em milhares de reais, exceto %)	31/12/2019	AV (%)	31/12/2018	AV (%)	AH
Circulante					
Adiantamento de clientes	135.444	10,7%	89.006	7,3%	52,2%
Empréstimos e financiamentos	88.343	7,0%	148.416	12,2%	-40,5%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	39.357	3,1%	13.982	1,2%	181,5%
Fornecedores	16.731	1,3%	17.415	1,4%	-3,9%
Impostos a pagar ⁴	16.574	1,3%	27.096	2,2%	-38,8%
Partes relacionadas	118.314	9,4%	77.639	6,4%	52,4%
Outras contas a pagar ⁵	73.012	5,8%	11.456	0,9%	537,3%
Total do Passivo Circulante	487.775	38,7%	385.010	31,8%	26,7%
Não Circulante					
Empréstimos e financiamentos	167.025	13,2%	105.371	8,7%	58,5%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	35.754	2,8%	141.088	11,6%	-74,7%
Imposto diferido	16.482	1,3%	5.066	0,4%	225,3%
Outras contas a pagar ⁶	27.339	2,2%	76.723	6,3%	-64,4%
Total do Passivo Não Circulante	246.600	19,6%	328.248	27,1%	-24,9%

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

Patrimônio líquido					
Capital social	406.123	32,2%	361.247	29,8%	12,4%
Reserva estatutária	21.476	1,7%	23.131	1,9%	-7,2%
Reserva legal	32.389	2,6%	36.060	3,0%	-10,2%
Reserva de lucros	2.060	0,2%	22.962	1,9%	-91,0%
Lucro Líquido Atribuível aos acionistas não controladores	64.955	5,1%	59.932	4,9%	8,4%
Total do Patrimônio Líquido	527.003	41,8%	498.625	41,1%	5,7%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	1.261.378	100,0%	1.211.883	100,0%	4,1%

⁴ Impostos a pagar é a soma das linhas de impostos e contribuições correntes e impostos e contribuições diferidos na Demonstração Financeira Combinada.

⁵ Demais contas a pagar é a soma das linhas de arrendamento mercantil, provisões e demais contas a pagar na Demonstração Financeira Combinada.

⁶ Demais contas a pagar é a soma das linhas de arrendamento mercantil, provisões e demais contas a pagar na Demonstração Financeira Combinada.

Disponibilidades (ativo circulante)

Em 31 de dezembro de 2019, as disponibilidades eram de R\$139,7 milhões, em comparação com R\$105,6 milhões em 31 de dezembro de 2018. Em relação ao total do ativo, as disponibilidades eram de 11,1% em 31 de dezembro de 2019 e 8,7% em 31 de dezembro de 2018. Este aumento de R\$34,1 milhões ou 32,4% decorreu do maior volume de recebimentos dos clientes.

Contas a receber (ativo circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2019, o contas a receber era de R\$485,1 milhões, em comparação com R\$501,4 milhões em 31 de dezembro de 2018. Em relação ao total do ativo, o contas a receber era de 38,5% em 31 de dezembro de 2019 e 41,4% em 31 de dezembro de 2018. Esta redução de R\$16,3 milhões ou 3,3%, decorreu dos recebimentos dos clientes, apesar de um volume de lançamentos e vendas maiores durante 2019 (R\$759,6 e R\$535,9, respectivamente, em 2019 e R\$500,3 e R\$448,5, respectivamente, em 2018, respectivamente).

Imóveis a comercializar (ativo circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2019, os imóveis a comercializar eram de R\$581,4 milhões, em comparação com R\$577,6 milhões em 31 de dezembro de 2018. Em relação ao total do ativo, os imóveis a comercializar eram de 46,1% em 31 de dezembro de 2019 e 47,7% em 31 de dezembro de 2018. Este aumento de R\$3,8 milhões ou 0,7% decorreu do maior volume de lançamentos, R\$759,6 em 2019 e R\$500,3 em 2018.

Partes Relacionadas (ativo não circulante)

Em 31 de dezembro de 2019, as partes relacionadas eram de R\$22,5 milhões, em comparação com R\$4,8 milhões em 31 de dezembro de 2018. Em relação ao total do ativo, as partes relacionadas eram de 1,8% em 31 de dezembro de 2019 e 0,4% em 31 de dezembro de 2018. Este aumento de R\$17,7 milhões ou 368,8%, decorreu de valores de mútuos om as sócias em suas proporções (80% Even e 20% Melnick).

Imobilizado, direito de uso e intangível (ativo não circulante)

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

Em 31 de dezembro de 2019, o Imobilizado e intangível era de R\$7,7 milhões, em comparação com R\$6,0 milhões em 31 de dezembro de 2018. Em relação ao total do ativo, o Imobilizado e intangível era de 0,6% em 31 de dezembro de 2019 e 0,5% em 31 de dezembro de 2018. Este aumento de R\$1,7 milhões ou 28,3%, decorreu do reconhecimento dos direitos de uso dos aluguéis, com a mudança do pronunciamento de arrendamentos mercantis (CPC 06), conforme descrito no item 10.4.

Outras contas a receber (ativo circulante não circulante)

Em 31 de dezembro de 2019, as outras contas a receber eram de R\$25,1 milhões, em comparação com R\$16,4 milhões em 31 de dezembro de 2018. Em relação ao total do ativo, as outras contas a receber eram de 2,0% em 31 de dezembro de 2019 e 1,4% em 31 de dezembro de 2018. Este aumento de R\$8,7 milhões ou 53,0%, decorreu do maior volume de adiantamento a fornecedores.

Passivos

Adiantamento de clientes (passivo circulante)

Em 31 de dezembro de 2019, os adiantamentos de clientes eram de R\$135,4 milhões, em comparação com R\$89,0 milhões em 31 de dezembro de 2018. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, os adiantamentos de clientes eram de 10,7% em 31 de dezembro de 2019 e 7,3% em 31 de dezembro de 2018. Este aumento de R\$47,1 milhões ou 52,1%, decorreu dos adiantamentos advindos das permutas físicas dado o aumento no volume de lançamentos em 2019.

Empréstimos e financiamentos (passivo circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2019, os empréstimos e financiamentos eram de R\$255,4 milhões, em comparação com R\$253,8 milhões em 31 de dezembro de 2018. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, os empréstimos e financiamentos eram de 20,2% em 31 de dezembro de 2019 e 20,9% em 31 de dezembro de 2018. O saldo manteve-se estável entre os anos.

Contas a pagar por aquisição de imóveis (passivo circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2019, o contas a pagar por aquisição de imóveis era de R\$75,1 milhões, em comparação com R\$155,1 milhões em 31 de dezembro de 2018. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, o contas a pagar por aquisição de imóveis era de 6% em 31 de dezembro de 2019 e 12,8% em 31 de dezembro de 2018. Esta diminuição de R\$80,0 milhões 51,6%, decorreu do pagamentos aos donos dos terrenos relacionado aos recebimentos do clientes e da evolução da obras.

Fornecedores (passivo circulante)

Em 31 de dezembro de 2019, os fornecedores eram de R\$16,7 milhões, em comparação com R\$17,4 milhões em 31 de dezembro de 2018. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, os fornecedores eram de 1,3% em 31 de dezembro de 2019 e 1,4% em 31 de dezembro de 2018. O saldo manteve-se estável entre os anos.

Impostos a pagar (passivo circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2019, os impostos a pagar eram de R\$33,1 milhões, em comparação com R\$32,2 milhões em 31 de dezembro de 2018. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido,

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

os fornecedores eram de 2,6% em 31 de dezembro de 2019 e 2,6% em 31 de dezembro de 2018. Este aumento de R\$0,9 milhões ou 2,8% decorreu da diminuição do contas a receber.

Partes relacionadas (passivo circulante)

Em 31 de dezembro de 2019, as partes relacionadas eram de R\$118,3 milhões, em comparação com R\$77,6 milhões em 31 de dezembro de 2018. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, as partes relacionadas eram de 9,4% em 31 de dezembro de 2019 e 6,4% em 31 de dezembro de 2018. Este aumento de R\$40,7 milhões ou 52,4%, decorreu do uma compra de terreno (R\$26 milhões) com partes relacionadas.

Demais contas a pagar (passivo circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2019, as demais contas a pagar eram de R\$100,4 milhões, em comparação com R\$88,2 milhões em 31 de dezembro de 2018. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, as demais contas a pagar eram de 8,0% em 31 de dezembro de 2019 e 7,2% em 31 de dezembro de 2018. Este aumento de R\$12,2 milhões ou 13,8%, decorreu do aumento do valor a gastar com obras concluídas.

Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2019, o patrimônio líquido era de R\$527,0 milhões, em comparação com R\$498,6 milhões em 31 de dezembro de 2018. Esta variação, de R\$28,4 milhões ou 5,3%, deu-se pelo net entre o aumento de capital de R\$49,5 milhões, redução de capital de R\$12,0 milhões e a distribuição de dividendos de R\$59,0 milhões.

FLUXO DE CAIXA COMBINADO

A tabela a seguir apresenta os valores relativos ao fluxo de caixa consolidado da Companhia para os períodos indicados:

(em milhares de reais)	COMBINADO
	Exercício social findo em 31 de dezembro de
	2019
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	45.283
Caixa líquido proveniente das atividades de investimento	(6.425)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	(34.841)
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	4.017

EXERCÍCIOS SOCIAIS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019, 2018 E 2017

Fluxo de caixa das atividades operacionais

O caixa líquido gerado nas atividades operacionais totalizou R\$45,3 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2019, comparado a um caixa líquido gerado de R\$56,8 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2018. Essa diminuição de R\$11,5 milhões, ou 20,2%, decorre de aumento do volume de valores tributáveis recebidos de nossos clientes.

Caixa líquido consumido nas atividades de investimento

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

O caixa líquido consumido nas atividades de investimento totalizou R\$6,4 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2019, comparado a um consumo de caixa líquido de R\$81,5 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2018. Essa diminuição do consumo de caixa líquido de R\$75,1 milhões, ou 92,1%, é justificada pelo alto volume de aplicações financeiras em 2018 quando comparado a 2019.

Caixa líquido consumido nas atividades de financiamento

O caixa líquido consumido nas atividades de financiamento totalizou R\$34,8 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2019, comparado a um consumo de caixa líquido de R\$79,9 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2018. Essa redução de R\$45,1 milhões, ou 56,4%, é decorrente da diminuição de dividendos distribuídos no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 pela Companhia.

RESULTADOS DAS OPERAÇÕES COMBINADAS

(em milhares de reais)	Exercício encerrado em 31 de dezembro de
	2019
Vendas contratadas	535.911
Receita Operacional Líquida	585.838

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

Anexo B. DESTINAÇÃO DO LUCRO LÍQUIDO

(CONFORME ANEXO 9-1-II DA INSTRUÇÃO CVM 481/09)

1. Informar o lucro líquido do exercício

Lucro Líquido	R\$	82.936.413,71
----------------------	-----	---------------

2. Informar o montante global e o valor por ação dos dividendos, incluindo dividendos antecipados e juros sobre capital próprio já declarados

Dividendo mínimo obrigatório (25% do lucro líquido ajustado)	R\$19.697.398,26
Dividendos distribuídos em 2021, superior ao mínimo obrigatório (dividendos complementares)	R\$36.302.601,74
Dividendos complementares	R\$18.365.331,95
Dividendos totais (obrigatório e complementar, incluindo dividendos já pagos)	R\$74.365.331,95
Total de ações (descontadas as ações em tesouraria)	202.184.441
Valor por ação	R\$0,36781 ^{1 2}

¹ Este valor poderá ser alterado em caso de aumento/diminuição do número de ações em circulação até a data ex-dividendos;

² Este valor considera o número de ações na presente data.

3. Informar o percentual do lucro líquido do exercício distribuído

% Lucro líquido do exercício	89,67%
% Lucro líquido ajustado do exercício	94,38%

4. Informar o montante global e o valor por ação de dividendos distribuídos com base em lucro de exercícios anteriores

Não há proposta de distribuição de dividendos com base em lucros de exercícios anteriores.

5. Informar, deduzidos os dividendos antecipados e juros sobre capital próprio já declarados, acerca:

(a) do valor bruto de dividendo e juros sobre capital próprio, de forma segregada, por ação de cada espécie e classe:

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

O valor total dos dividendos a ser distribuído (obrigatório e complementar), é de R\$74.365.331,95, equivalente a R\$0,36781 por ação ordinária (descontadas as ações em tesouraria), sendo que este valor poderá ser alterado em caso de aumento do número de ações em circulação até a data ex-dividendos.

No entanto, resta pendente de pagamento o montante de R\$18.365.331,95, a título de dividendos complementares, equivalente a R\$0,09083 por ação ordinária (descontadas as ações em tesouraria), sendo que este valor poderá ser alterado em caso de aumento do número de ações em circulação até a data ex-dividendos.

Não há juros sobre capital próprio a serem distribuídos.

(b) da forma e o prazo de pagamento dos dividendos e juros sobre capital próprio

Caso a destinação de lucros proposta pela Companhia seja aprovada pela Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, a ser realizada em 25 de abril de 2022, a forma e o prazo de pagamento dos dividendos complementares ainda pendentes de pagamento serão definidos e pagos até 31 de dezembro de 2022, nos termos do artigo 205, § 3º da Lei das Sociedades por Ações. O efetivo pagamento dos dividendos complementares será devidamente comunicado pela Companhia por meio de aviso aos acionistas, tão logo sua data seja definida.

(c) de eventual incidência de atualização e juros sobre os dividendos e juros sobre capital próprio

Não haverá incidência de juros/correção sobre o valor de dividendos.

(d) da data da declaração de pagamento dos dividendos e juros sobre capital próprio considerada para identificação dos acionistas que terão direito ao seu recebimento

Caso a destinação de lucros proposta pela Companhia seja aprovada pela Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, a ser realizada em 25 de abril de 2022, os acionistas que farão jus aos referidos dividendos acima mencionados, são aqueles registrados como tal em 25 de abril de 2022, data de realização da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, sendo que, a partir de 26 de abril de 2022, as ações ordinárias de emissão da Companhia passarão a ser negociadas ex-dividendos.

6. Caso tenha havido declaração de dividendos ou juros sobre capital próprio com base em lucros apurados em balanços semestrais ou em períodos menores, informar:

(a) o montante dos dividendos ou juros sobre capital próprio já declarados; e

Dividendos Intercalares	R\$	56.000.000,00
--------------------------------	-----	---------------

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

(b) a data dos respectivos pagamentos

Os dividendos foram pagos em novembro e dezembro de 2021.

7. Fornecer tabela comparativa indicando os seguintes valores por ação de cada espécie e classe: (a) lucro líquido do exercício e dos 3 exercícios anteriores; e (b) dividendo e juros sobre capital próprio distribuídos nos 3 exercícios anteriores

Exercício	Valor do Lucro Líquido por ação ordinária (em R\$)	Valor dos dividendos e JCP por ação ordinária (em R\$)
2021	0,41	0,28
2020	0,30	0,07
2019	1,57	2,41

Observação: Para fins do cálculo acima, consideramos a quantidade média de ações em que se divide o capital social durante o ano.

8. Havendo destinação de lucros à reserva legal:

(a) Identificar o montante destinado à reserva legal

Reserva Legal (5% do lucro líquido) R\$ 4.146.820,69

(b) Detalhar a forma de cálculo da reserva legal

Lucro líquido do exercício R\$ 82.936.413,71

Lucro líquido do exercício x 5% R\$ 4.146.820,69

9. Caso a companhia possua ações preferenciais com direito a dividendos fixos ou mínimos, informações sobre:

(a) Descrever a forma de cálculo dos dividendos fixos ou mínimos

Não se aplica.

(b) Informar se o lucro do exercício é suficiente para o pagamento integral dos dividendos fixos ou mínimos

Não se aplica.

(c) Identificar se eventual parcela não paga é cumulativa

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

Não se aplica.

(d) Identificar o valor global dos dividendos fixos ou mínimos a serem pagos a cada classe de ações preferenciais

Não se aplica.

(e) Identificar os dividendos fixos ou mínimos a serem pagos por ação preferencial de cada classe

Não se aplica.

10. Em relação ao dividendo obrigatório:

(a) Descrever a forma de cálculo prevista no estatuto

Nos termos do Artigo 44 do Estatuto Social da Companhia, os acionistas têm o direito de receber como dividendo obrigatório no mínimo, 25% do lucro líquido, calculado sobre o saldo do lucro líquido obtido após a sua compensação com os eventuais prejuízos acumulados e da dedução da parcela destinada a constituição da reserva legal.

(b) Informar se ele está sendo pago integralmente

Sim.

(c) Informar o montante eventualmente retido

Não há.

11. Havendo retenção do dividendo obrigatório devido à situação financeira da companhia:

(a) Informar o montante da retenção

Não se aplica.

(b) Descrever, pormenorizadamente, a situação financeira da companhia, abordando, inclusive, aspectos relacionados à análise de liquidez, ao capital de giro e fluxos de caixa positivos

Não se aplica.

(c) Justificar a retenção dos dividendos

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

Não se aplica.

12. Havendo destinação de resultado para reserva de contingências, informar:

(a) Identificar o montante destinado à reserva

Não se aplica.

(b) Identificar a perda considerada provável e sua causa

Não se aplica.

(c) Explicar porque a perda foi considerada provável

Não se aplica.

(d) Justificar a constituição da reserva

Não se aplica.

13. Havendo destinação de resultado para reserva de lucros a realizar

(a) Informar o montante destinado à reserva de lucros a realizar

Não se aplica.

(b) Informar a natureza dos lucros não-realizados que deram origem à reserva

Não se aplica.

14. Havendo destinação de resultado para reservas estatutárias

(a) Descrever as cláusulas estatutárias que estabelecem a reserva

Não se aplica.

(b) Identificar o montante destinado à reserva

Não se aplica.

(c) Descrever como o montante foi calculado

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

Não se aplica.

15. Havendo retenção de lucros prevista em orçamento de capital:

(a) Identificar o montante da retenção

Não há.

(b) Fornecer cópia do orçamento de capital

Não se aplica.

16. Havendo destinação de resultado para a reserva de incentivos fiscais

(a) Informar o montante destinado à reserva

Não se aplica.

(b) Explicar a natureza da destinação

Não se aplica.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

Anexo C. MANIFESTAÇÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO (CONFORME ARTIGO 17, INCISO II DO REGULAMENTO DO NOVO MERCADO)

Independência de membros indicados ao Conselho de Administração da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. para fins do regulamento de listagem do Novo Mercado da B3 S.A.- Brasil, Bolsa, Balcão

Porto Alegre, 25 de março de 2022

Fazemos referência à eleição dos membros do Conselho de Administração da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("Companhia") a ser deliberada pela Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Companhia, a ser realizada em 25 de abril de 2022, às 10 horas, de modo exclusivamente digital, conforme edital de convocação a ser divulgado em 4 de abril de 2022 ("AGOE").

Com relação à referida eleição, em cumprimento ao disposto no artigo 17, inciso II do regulamento do Novo Mercado da B3 S.A.- Brasil, Bolsa, Balcão ("B3" e "Regulamento do Novo Mercado", respectivamente), o Conselho de Administração da Companhia vem, por meio da presente, manifestar entendimento de que, após a devida verificação e o recebimento de declarações individuais dos candidatos ao Conselho de Administração abaixo mencionados, nos termos do artigo 17, inciso I do Regulamento do Novo Mercado, resta confirmada a adequação dos Srs. Eduardo Silva Logemann e Marcelo Cabral Bernabe, aos critérios de independência previstos no artigo 16 do Regulamento do Novo Mercado, sendo que, por esta razão, tais membros serão considerados membros independentes caso sua eleição seja aprovada pela AGOE.

Sendo o que nos cumpria para o momento,

**Conselho de Administração da
Melnick Desenvolvimento Imobiliária S.A.**

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

Anexo D. DECLARAÇÃO DOS CANDIDATOS AO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
(CONFORME ARTIGO 17, INCISO I DO REGULAMENTO DO NOVO MERCADO)

[declarações a seguir]

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta
CNPJ nº 12.181.987/0001-77
NIRE 43.300.052.885

São Paulo, 25 de março de 2022

Ao
Conselho de Administração da **MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.** ("Companhia")

Ref.: Atendimento dos critérios de independência estabelecidos no Regulamento do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

Para fins do enquadramento como conselheiro independente, nos termos dos artigos 16 e 17 do Regulamento do Novo Mercado, declaro, por meio da presente, na qualidade de candidato a membro efetivo independente do Conselho de Administração da Companhia, que:

- (1) não sou acionista controlador direto ou indireto da Companhia;
- (2) o exercício do meu direito de voto nas reuniões do Conselho de Administração não está vinculado a acordo de acionistas cujo objeto inclua matérias relacionadas à Companhia;
- (3) não sou cônjuge, companheiro ou parente em linha reta ou colateral em primeiro ou segundo grau em relação a qualquer administrador da Companhia ou de qualquer administrador dos acionistas controladores da Companhia;
- (4) não fui, nos últimos 3 (três) anos, empregado ou diretor da Companhia, das subsidiárias, coligadas ou sociedades sob controle comum da Companhia ou dos acionistas controladores da Companhia;
- (5) não tenho relações comerciais com a Companhia, suas subsidiárias, coligadas ou sociedades sob controle comum ou com os acionistas controladores da Companhia;
- (6) não ocupo cargo em empresa ou entidade que tenha relações comerciais com a Companhia ou com seus acionistas controladores, que tenham poder de decisão em relação à condução das atividades da referida empresa ou entidade; e
- (7) não recebo qualquer remuneração da Companhia, de seus acionistas controladores, suas subsidiárias, coligadas ou sociedades sob controle comum, além daquela que receberei, se eleito, em razão de minha posição como membro efetivo independente do Conselho de Administração da Companhia ou de Comitês da Companhia.

Desta forma, confirmo meu enquadramento como membro efetivo independente segundo os critérios estabelecidos pelo Regulamento do Novo Mercado e solicito que esta declaração seja encaminhada à apreciação e ratificação da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Companhia, a ser realizada em 25 de abril de 2022.

EDUARDO SILVA LOGEMANN

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta
CNPJ nº 12.181.987/0001-77
NIRE 43.300.052.885

São Paulo, 25 de março de 2022.

Ao
Conselho de Administração da **MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.** ("Companhia")

Ref.: Atendimento dos critérios de independência estabelecidos no Regulamento do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

Para fins do enquadramento como conselheiro independente, nos termos dos artigos 16 e 17 do Regulamento do Novo Mercado, declaro, por meio da presente, na qualidade de candidato a membro efetivo independente do Conselho de Administração da Companhia, que:

- (1) não sou acionista controlador direto ou indireto da Companhia;
- (2) o exercício do meu direito de voto nas reuniões do Conselho de Administração não está vinculado a acordo de acionistas cujo objeto inclua matérias relacionadas à Companhia;
- (3) não sou cônjuge, companheiro ou parente em linha reta ou colateral em primeiro ou segundo grau em relação a qualquer administrador da Companhia ou de qualquer administrador dos acionistas controladores da Companhia;
- (4) não fui, nos últimos 3 (três) anos, empregado ou diretor da Companhia, das subsidiárias, coligadas ou sociedades sob controle comum da Companhia ou dos acionistas controladores da Companhia;
- (5) não tenho relações comerciais com a Companhia, suas subsidiárias, coligadas ou sociedades sob controle comum ou com os acionistas controladores da Companhia;
- (6) não ocupo cargo em empresa ou entidade que tenha relações comerciais com a Companhia ou com seus acionistas controladores, que tenham poder de decisão em relação à condução das atividades da referida empresa ou entidade; e
- (7) não recebo qualquer remuneração da Companhia, de seus acionistas controladores, suas subsidiárias, coligadas ou sociedades sob controle comum, além daquela que receberei, se eleito, em razão de minha posição como membro efetivo independente do Conselho de Administração da Companhia ou de Comitês da Companhia.

Desta forma, confirmo meu enquadramento como membro efetivo independente segundo os critérios estabelecidos pelo Regulamento do Novo Mercado e solicito que esta declaração seja encaminhada à apreciação e ratificação da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Companhia, a ser realizada em 25 de abril de 2022.

MARCELO CABRAL BERNABE

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.*Companhia Aberta*

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

Anexo E. INFORMAÇÕES SOBRE OS MEMBROS INDICADOS

(CONFORME ITENS 12.5/6 DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA ICVM 480/09)

12.5 (a)	12.5 (b)	12.5 (c)	12.5 (d)	12.5 (e)	12.5 (f)	12.5 (g)
Nome	Data de nascimento	Profissão	CPF	Cargo eletivo a ser ocupado	Data prevista para eleição	Data prevista para posse
LEANDRO MELNICK	17/09/1976	Engenheiro civil	909.596.470-15	Membro efetivo	25/04/2022	25/04/2022
MILTON MELNICK	10/12/1942	Engenheiro civil	012.380.270-91	Membro efetivo	25/04/2022	25/04/2022
RODRIGO GERALDI ARRUY	10/06/1978	Engenheiro civil	250.333.968-97	Membro efetivo	25/04/2022	25/04/2022
EDUARDO SILVA LOGEMANN	28/07/1950	Engenheiro	184.844.760-49	Membro efetivo	25/04/2022	25/04/2022
MARCELO CABRAL BERNABE	17/12/1978	Economista	265.142.448-07	Membro efetivo	25/04/2022	25/04/2022

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.*Companhia Aberta*

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

12.5 (a)	12.5 (h)	12.5 (i)	12.5 (j)	12.5 (k)	12.5 (l)
Nome	Prazo do mandato	Outros cargos ou funções exercidas na Companhia	Candidato foi indicado pelo controlador?	Membro independente/critério utilizado pela Companhia para determinar a independência	Nº de mandatos consecutivos (em caso de eleição)
LEANDRO MELNICK	2 anos, até a AGO de 2024	N/A	Sim	Não	6
MILTON MELNICK	2 anos, até a AGO de 2024	Diretor Superintendente Institucional	Sim	Não	6
RODRIGO GERALDI ARRUY	2 anos, até a AGO de 2024	N/A	Sim	Não	1
EDUARDO SILVA LOGEMANN	2 anos, até a AGO de 2024	N/A	Não	Sim, conforme definido no Regulamento de Listagem do Novo Mercado da B3 e no Estatuto Social da Companhia.	1
MARCELO CABRAL BERNABE	2 anos, até a AGO de 2024	N/A	Não	Sim, conforme definido no Regulamento de Listagem do Novo Mercado da B3 e no Estatuto Social da Companhia.	1

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.*Companhia Aberta*

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

12.5 (a)	12.5 (n)	12.6	12.7
Nome	Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos (i) qualquer condenação criminal; (ii) qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas; (iii) qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer	Percentual de participação nas reuniões realizadas pelo respectivo órgão no mesmo período, que tenham ocorrido após a posse no cargo no último exercício	Indicar se é membro de algum comitê de auditoria, de risco, financeiro e de remuneração, ainda que tais comitês ou estruturas não sejam estatutários
LEANDRO MELNICK	N/A	100%	Não
MILTON MELNICK	N/A	100%	Não
RODRIGO GERALDI ARRUY	N/A	100%	Membro do Comitê de Transações com Partes Relacionadas e Financeiro
EDUARDO SILVA LOGEMANN	N/A	91%	Não
MARCELO CABRAL BERNABE	N/A	100%	Membro do Comitê de Auditoria

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.*Companhia Aberta*

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

12.5 (a)	12.8	12.9
Nome	Percentual de participação nas reuniões do comitê que faz parte após a posse no cargo no último exercício	Informar a existência de relação conjugal, união estável ou parentesco até o segundo grau entre os candidatos e (a) outros candidatos; (b) administradores de controladas, diretas ou indiretas, do emissor; (c) controladores diretos ou indiretos da Companhia; (d) administradores das sociedades controladoras diretas e indiretas da Companhia
LEANDRO MELNICK	N/A	Leandro Melnick é filho de Milton Melnick
MILTON MELNICK	N/A	Milton Melnick é pai de Leandro Melnick, que é Vice-Presidente do Conselho de Administração, Diretor Presidente e membro do Comitê de Pessoas de sociedade que integra o bloco de controle da Companhia.
RODRIGO GERALDI ARRUY	100%	N/A
EDUARDO SILVA LOGEMANN	N/A	N/A
MARCELO CABRAL BERNABE	100%	N/A

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.*Companhia Aberta*

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

12.5 (a)	12.10
Nome	Relações de subordinação, prestação de serviço ou controle mantidas, nos 3 últimos exercícios sociais, entre candidatos e: (a) sociedade controlada, direta ou indiretamente, pelo emissor, com exceção daquelas em que o emissor detenha, direta ou indiretamente, a totalidade do capital social; (b) controlador direto ou indireto do emissor; (c) caso seja relevante, fornecedor, cliente, devedor ou credor do emissor, de sua controlada ou controladoras ou controladas de alguma dessas pessoas
LEANDRO MELNICK	a) Membro do Conselho de Administração de sociedade em que a Companhia detém 50% (cinquenta por cento) do capital social; b) Vice-Presidente do Conselho de Administração, Diretor Presidente e membro do Comitê de Pessoas de sociedade que integra o bloco de controle da Companhia.; c) Não aplicável.
MILTON MELNICK	N/A
RODRIGO GERALDI ARRUY	a) Não aplicável; b) Presidente do Conselho de Administração, Comitê de Transação com Partes Relacionadas, Comitê Financeiro e Comitê de Auditoria de sociedade que integra o bloco de controle da Companhia.; c) Não aplicável.
EDUARDO SILVA LOGEMANN	N/A
MARCELO CABRAL BERNABE	N/A

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

12.5 (m): Informações sobre: (i) Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos, indicando (a) nome e setor de atividade da empresa; (b) cargo; (c) se a empresa integra (c.i) o grupo econômico da Companhia; ou (c.ii) é controlada por acionista da Companhia que detenha participação, direta ou indireta, igual ou superior a 5% de uma mesma classe ou espécie de valor mobiliário da Companhia; e (ii) indicação de todos os cargos de administração que ocupe em outras sociedades ou organizações do terceiro setor

Leandro Melnick

Graduou-se em Engenharia Civil pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS) e cursou pós-graduação em Gestão Empresarial na Fundação Getúlio Vargas. Iniciou sua atuação na Melnick Construções em 1996. Entre 2010 e 2019, Leandro ocupou o cargo de Diretor Presidente da Companhia, hoje, ocupa o cargo de Presidente do Conselho de Administração da Companhia. Atualmente, também é Diretor Presidente e Vice Presidente do Conselho de Administração da Even Construtora e Incorporadora S.A., que integra o bloco de controle da Companhia. O Sr. Leandro Melnick não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor. Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99.

Milton Melnick

Graduou-se em Engenharia Civil pela Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul (PUCRS). Entre 1970 e 1990 foi sócio-fundador da Melco Construções e Incorporações Ltda. Desde então ocupa o cargo de Diretor Institucional da Companhia. O Sr. Milton Melnick não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor. Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99.

Eduardo Silva Logemann

Graduou-se em Engenharia Mecânica, em 1977, pela Pontifícia Universidade Católica do RS e é presidente da holding SLC Participações S/A desde 1987. Dentro do Grupo SLC, também exerce o cargo de Presidente do Conselho de Administração da SLC Agrícola, uma das maiores produtoras e exportadoras de algodão, soja e milho e uma das maiores proprietárias e operadoras de terras do Brasil, e uma das primeiras empresas do setor do agronegócio do mundo a ter suas ações negociadas em Bolsa de Valores, tornando-se uma referência no seu segmento. De 1987 a 2002, assumiu a presidência do Grupo Schneider Logemann, na época o maior fabricante de máquinas agrícolas, Colheitadeiras e Tratores com a marca SLC, posteriormente chamada SLC-John Deere do Brasil. No setor agrícola, o Sr.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

Eduado Silva Logemann foi fundador e diretor do Banco Agroinvest S.A., fundador e presidente do Sindicato das Indústrias de Máquinas Agrícolas do RS e fundador e presidente da Abrapa (Associação Brasileira dos Produtores de Algodão), sendo atualmente diretor e conselheiro da associação. Atuou, ainda, como vice-presidente da Anfavea (Associação Nacional dos Fabricantes de Veículos Automotores), representando o setor de Máquinas Agrícolas. No período de 1990 a 2008, exerceu vários cargos como Diretor, Conselheiro e Vice-Presidente na Fiergs (Federação das Indústrias do RS). O Sr. Eduardo Silva Logemann é considerado independente de acordo com os critérios estabelecidos no Regulamento do Novo Mercado. O Sr. Eduardo Silva Logemann não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor. Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99.

Rodrigo Geraldi Arruy

Graduado em Engenharia Civil pela Fundação Álvares Penteado (FAAP) em dezembro de 2001 e cursou o MBA em gestão empresarial pela Fundação Getúlio Vargas (FGVSP) em julho de 2008. Em dezembro de 2009, fundou a Nova Milano Investimentos Ltda., gestora de investimento focada em crédito privado, com o objetivo de atuar na área de gestão de patrimônio. Atualmente, é CEO da Nova Milano e participa do comitê de investimento dos diversos fundos geridos e empresas investidas, é Presidente do Conselho de Administração da Even Construtora e Incorporadora S.A., que integra o bloco de controle da Companhia. O Sr. Rodrigo Geraldi Arruy também é CEO de Investimentos da Casa de Pedra Securitizadora Ltda e Diretor da Working Capital Ltda. O Sr. Rodrigo Geraldi Arruy não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor. Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99

Marcelo Cabral Bernabe

Graduado em Economia pelo Insper e com pós-graduação em Administração de Empresas com extensão em finanças pela FGV. Iniciou sua carreira no Unibanco, onde transitou por diversas áreas e produtos, e em 2006 assumiu a posição de gestor de fundos de renda variável no banco. Em 2009, assumiu como gestor na Brasil Warrant Gestão de Investimentos, como portfólio médio gerido de R\$650 mi e, em 2017, tornou-se sócio e gestor na Kapitalo, com aproximadamente R\$1,5 bi sob gestão. O Sr. Marcelo Cabral Bernabe não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor. Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

Anexo F. PROPOSTA DE REMUNERAÇÃO DOS ADMINISTRADORES (CONFORME ITEM 13 DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA ICVM 480/09)

13. Remuneração dos administradores

13.1 - Descrição da política ou prática de remuneração, inclusive da diretoria não estatutária

(a) objetivos da política ou prática de remuneração, informando se a política de remuneração foi formalmente aprovada, órgão responsável por sua aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado

A Companhia possui política formalizada de remuneração de diretores e membros do Conselho de Administração, aprovada pelo Conselho de Administração em 30 de julho de 2020, que poderá ser encontrada na página de relações com investidores da Companhia <http://ri.melnick.com.br/> ("Política de Remuneração").

A política de remuneração da Companhia possui como princípios, objetivos e diretrizes principais: (i) atrair, recompensar, reter e incentivar executivos na condução de seus negócios de forma sustentável, observados os limites de risco adequados, estando sempre alinhada aos interesses dos acionistas; (ii) proporcionar uma remuneração com base em critérios que diferenciem o desempenho, e permitam também o reconhecimento e a valorização da performance individual; e (iii) assegurar a manutenção de padrões compatíveis com as responsabilidades de cada cargo e competitivos ao mercado de trabalho referencial, estabelecendo diretrizes para a fixação de eventual remuneração e benefícios concedidos aos executivos.

Cabe à Assembleia de acionistas fixar a remuneração global anual dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria, observado que caberá ao Conselho de Administração deliberar sobre a distribuição individual da remuneração do próprio Conselho de Administração e da Diretoria.

A Companhia não possui política formalizada de remuneração de membros do Conselho Fiscal e dos Comitês de Assessoramento formalmente aprovada. De qualquer forma, os objetivos e premissas das práticas de remuneração da Companhia para os membros do Conselho Fiscal, quando instalado, e dos Comitês de Assessoramento está alinhada às práticas de mercado e sistema de gestão e governança corporativa, com o intuito de atrair e reter bons profissionais que detenham qualificação, competência e perfil alinhado às características e necessidades do negócio.

(b) composição da remuneração

(i) descrição dos elementos da remuneração e os objetivos de cada um deles

Conselho de Administração

A remuneração dos membros do Conselho de Administração é composta por uma parcela fixa, a qual é alinhada com práticas de mercado, bem como podem ser elegíveis a plano de assistência médica executiva, vale refeição, seguro de vida e assistência odontológica. Adicionalmente, os membros do Conselho de Administração poderão ser reembolsados pelas despesas razoáveis de locomoção acomodação, alimentação e/ou outras relacionadas ao comparecimento em reuniões específicas.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

Diretoria Estatutária

Os membros da Diretoria têm sua remuneração dividida em: (i) remuneração fixa alinhada às práticas de mercado para posições de complexidade similar; (ii) remuneração variável atrelada a participação nos resultados; e (iii) pacote de benefícios composto de plano de assistência médica, odontológica, vale-refeição, seguro de vida.

Os valores pagos a título de remuneração fixa e remuneração variável de curto prazo seguem normalmente os padrões de mercado, permitindo assim que concentremos parte significativa da remuneração total nos incentivos variáveis de longo prazo, o que faz com que nossos Diretores compartilhem os nossos riscos e resultados, permitindo assim um maior alinhamento de interesse entre nossos executivos e acionistas. O objetivo da remuneração variável de longo prazo é recompensar o resultado de um período mais longo, alinhando desta forma o ciclo do negócio com a compensação dos executivos.

Conselho Fiscal

Os membros do Conselho Fiscal, quando instalado, recebem somente remuneração fixa, a qual é equivalente a, pelo menos, o mínimo legal, conforme deliberado em Assembleia Geral, não podendo ser inferior, para cada membro em exercício, a 10% da remuneração, em média, atribuída a cada diretor, não computados os benefícios, verbas de representação e remuneração variável. Adicionalmente, os membros do Conselho Fiscal são obrigatoriamente reembolsados pelas despesas de locomoção e estadia necessárias ao desempenho de sua função. A Companhia não possui Conselho Fiscal instalado.

Comitês de Assessoramento ao Conselho de Administração

Todos os membros do Comitê de Auditoria e do Comitê de Transações com Partes Relacionadas e demais Situações Envolvendo Conflitos de Interesse são elegíveis a uma remuneração fixa mensal. Adicionalmente, são obrigatoriamente reembolsados pelas despesas de locomoção e estadia necessária ao desempenho de sua função. Os membros dos demais comitês não recebem remuneração específica pela atuação nestes.

(ii) qual a proporção de cada elemento na remuneração total

A tabela abaixo apresenta a proporção prevista de cada elemento na composição da remuneração total para o exercício social corrente:

	Exercício social findo em 31 de dezembro de					
	2021		2020		2019	
	Remuneração		Remuneração		Remuneração	
	Fixa	Variável	Fixa	Variável	Fixa	Variável
Conselho de Administração	100%	0%	100%	0%	0%	0%
Diretoria Estatutária	57,6%	42,4%	51,0%	49,0%	46,5%	53,5%
Conselho Fiscal	0%	0%	0%	0%	0%	0%

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

	Exercício social findo em 31 de dezembro de					
	2021		2020		2019	
	Remuneração		Remuneração		Remuneração	
	Fixa	Variável	Fixa	Variável	Fixa	Variável
Comitês de Assessoramento ao Conselho de Administração	100%	0%	0%	0%	0%	0%

(iii) metodologia de cálculo e de reajuste de cada um dos elementos da remuneração

O valor global máximo a ser pago aos administradores a título de remuneração é determinado pela Assembleia Geral de Acionistas, estando a remuneração global máxima para tal público atendendo aos limites impostos pelo artigo 152 da Lei das Sociedades por Ações.

Os valores são comparados periodicamente com os valores pagos por outras empresas do mesmo setor da Companhia, de porte e complexidade semelhante, de acordo com a função, podendo ser utilizadas pesquisas realizadas por consultorias externas especializadas, visando avaliar sua competitividade e efetuar eventuais ajustes.

Nossa metodologia de cálculo adota os seguintes critérios:

Remuneração Fixa: é representada pelo salário base, sendo calculada mensalmente com base em 30 dias de exercício e reajustada conforme previsão nas convenções coletivas de trabalho.

Remuneração Variável: é representada pelos ganhos propostos pelos programas de remuneração variável, sendo está atrelada aos resultados dos administradores. A maior parte da remuneração variável está concentrada no longo prazo de modo a alinhar os objetivos dos executivos aos interesses dos acionistas, uma vez que o ciclo do nosso setor é longo prazo.

O Conselho de Administração é o órgão responsável por determinar, anualmente, o índice de reajuste de honorários fixos dos membros do Conselho de Administração, do Comitê de Auditoria e da Diretoria. A remuneração fixa da Diretoria Executiva, por sua vez, será reajustada conforme dissídio aplicável aos demais colaboradores da Companhia.

A remuneração variável, poderá ocorrer em dinheiro ou ações, nos termos do Programa de Entrega de Ações aos Diretores da Companhia e Programa de Participação nos Lucros e Resultados, conforme o caso e nos termos definidos em políticas específicas.

(iv) razões que justificam a composição da remuneração

As razões que justificam a composição da remuneração paga aos administradores da Companhia são incentivos para a melhoria de sua gestão e a retenção de executivos, visando ganho pelo compromisso de resultados de curto e longo prazo.

(v) a existência de membros não remunerados pelo emissor e a razão para esse fato

Nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, os membros do Conselho de Administração da Companhia receberam remuneração pelo desempenho de outros cargos que ocupam

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

em empresas do grupo. Nestes mesmos períodos, não foi auferida remuneração pelo cargo de membro do Conselho de Administração por quaisquer dos membros do Conselho de Administração. A partir de 30 de julho de 2020, a Companhia adotou novas práticas de remuneração para os administradores, sendo que todos os seus membros passaram a ser remunerados.

(c) principais indicadores de desempenho que são levados em consideração na determinação de cada elemento da remuneração

Os critérios para determinação de remuneração variável são divididos em duas parcelas distintas, a primeira é composta pelas metas anuais da companhia, onde são avaliados 5 indicadores: (i) lucro líquido, sendo este o gatilho determinante para o pagamento de remuneração variável no exercício, (ii) volume de lançamentos, (iii) volume de vendas, (iv) despesas gerais e administrativas, (v) resultado gerencial dos empreendimentos lançados. A segunda parte leva em consideração o Retorno sobre o Patrimônio Líquido (*Return on Equity* – ROE).

A remuneração fixa é baseada em padrões de mercado para empresas de complexidade similar e corrigida conforme previsão nas convenções coletivas de trabalho. Além disso, pode ter variações a partir dos resultados do programa de Gestão de Desempenho realizado anualmente pela companhia.

A avaliação é dividida em dois eixos: um referente à aderência aos valores da companhia (competências); e o outro contempla as entregas realizadas, em itens como qualidade, prazo, inovação e combate ao desperdício (resultados).

(d) como a remuneração é estruturada para refletir a evolução dos indicadores de desempenho

Parcela significativa do valor total pago aos administradores é recebida na forma de remuneração variável, a qual é consideravelmente impactada pelos indicadores de desempenho acordados junto ao Conselho de Administração no exercício, levando-se em conta os resultados históricos e o planejamento estratégico da Companhia.

(e) como a política ou prática de remuneração se alinha aos interesses do emissor de curto, médio e longo prazo

O formato da remuneração acima descrita procura incentivar os colaboradores da Companhia a buscarem a melhor rentabilidade dos projetos por ela desenvolvidos, de forma a alinhar os interesses dos colaboradores com os da Companhia.

A remuneração variável anual dos diretores estatutários leva em consideração metas de curto e longo prazo. Para alinhar interesses do emissor de curto prazo, a política de remuneração variável considera metas anuais subdividas em quatro pilares: lançamentos, vendas, despesas corporativas e resultados dos projetos e seu pagamento está condicionado a geração de um determinado lucro.

Por sua vez, alinhar interesses do emissor de longo prazo, a política de remuneração variável considera que aproximadamente 60% da remuneração a ser paga deve ser referente a incentivos de longo prazo calculados pelo Retorno sobre o Patrimônio Líquido (ROE), sendo o restante calculado pelo atingimento das metas anuais da companhia aprovados pelo Conselho de Administração.

Devido ao longo ciclo de operação do setor, o ROE busca alinhar os administradores no médio e longo prazo, pois as ações para aumento do lucro e/ou redução do patrimônio tem efeitos em prazos longos.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

(f) existência de remuneração suportada por subsidiárias, controladas ou controladores diretos ou indiretos

A Companhia é responsável pelo pagamento da totalidade da remuneração dos membros da Administração da Companhia. Não há remuneração suportada por subsidiárias, controladas ou controladores diretos ou indiretos.

(g) existência de qualquer remuneração ou benefício vinculado à ocorrência de determinado evento societário, tal como a alienação do controle societário do emissor

Não existe qualquer remuneração ou benefício vinculado à ocorrência de determinado evento societário.

(h) práticas e procedimentos adotados pelo conselho de administração para definir a remuneração individual do conselho de administração e da diretoria, indicando:

Para a definição da remuneração individual dos administradores são utilizados parâmetros salariais de empresas do mesmo segmento ou empresas que possuem boas práticas de recursos humanos e/ou governança corporativa. Além disso, são levados em consideração o orçamento e o planejamento estratégico da Companhia, bem como as condições de mercado.

(i) os órgãos e comitês do emissor que participam do processo decisório, identificando de que forma participam

De acordo com o nosso Estatuto Social e Política de Remuneração dos Executivos e dos Conselheiros da Companhia, a remuneração global do Conselho de Administração será anualmente fixada pela Assembleia Geral. À assembleia cabe fixar o valor da remuneração global da administração e limites. A distribuição individual cabe ao Conselho de Administração.

O valor global máximo a ser pago aos administradores a título de remuneração é determinado pela Assembleia Geral, estando a remuneração global máxima para tal público atendendo aos limites impostos pelo artigo 152 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976. Cabe ao Conselho de Administração, por sua vez, a fixação da remuneração individual dos administradores, observado o limite aprovado em assembleia.

(ii) critérios e metodologia utilizada para a fixação da remuneração individual, indicando se há a utilização de estudos para a verificação das práticas de mercado, e, em caso positivo, os critérios de comparação e a abrangência desses estudos

Os estudos realizados pela Companhia para fixação da remuneração individual dos administradores baseiam-se em referências de mercado, levando-se em consideração práticas de empresas do mesmo setor, assim como de porte e características similares à Companhia e referências internas. Tal estratégia tem como objetivo garantir o alinhamento com as melhores práticas de mercado e manter a competitividade da estrutura de remuneração da Companhia.

(iii) com que frequência e de que forma o conselho de administração avalia a adequação da política de remuneração do emissor

Nos termos da Política de Remuneração, o alinhamento da estrutura de remuneração às estratégias da Companhia é reavaliado anualmente, quando da fixação da remuneração individual dos Diretores, no Conselho de Administração, no âmbito da apreciação da proposta de orçamento e planejamento estratégico da Companhia.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.*Companhia Aberta*

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

13.2 - Remuneração total do conselho de administração, diretoria estatutária e conselho fiscal

Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente 31/12/2022 – Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	5,33	6,00	-	11,33
Nº de membros remunerados	4,00	6,00	-	10,00
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	1.260.000,00	4.661.000,00	0	5.921.000,00
Benefícios direto e indireto	0	92.000,00	0	92.000,00
Participações em comitês	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0
Descrição de outras remunerações fixas	Outros: refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme especificado no OFÍCIO CIRCULAR/CVM/SEP/Nº 02/2020, mas, devido à contratação dos diretores ser através de pró-labore e a companhia estar com a folha desonerada, não há encargos incidentes sobre a remuneração.	Outros: refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme especificado no OFÍCIO CIRCULAR/CVM/SEP/Nº 02/2020, mas, devido à contratação dos diretores ser através de pró-labore e a companhia estar com a folha desonerada, não há encargos incidentes sobre a remuneração.	Outros: refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme especificado no OFÍCIO CIRCULAR/CVM/SEP/Nº 02/2020, mas, devido à contratação dos diretores ser através de pró-labore e a companhia estar com a folha desonerada, não há encargos incidentes sobre a remuneração.	
Remuneração variável				
Bônus	0	0	0	0
Participação de resultados	0	2.634.000,00	0	2.634.000,00
Participação em reuniões				

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.*Companhia Aberta*

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00	0,00	0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0	3.053.000,00	0	3.053.000,00
Observação	Conforme disposto no OFÍCIO CIRCULAR/CVM/SEP/Nº 01/2020, o número de membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra "b") foram apurados de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.	Conforme disposto no OFÍCIO CIRCULAR/CVM/SEP/Nº 01/20120, o número de membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra "b") foram apurados de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.	Conforme disposto no OFÍCIO CIRCULAR/CVM/SEP/Nº 01/2020, o número de membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra "b") foram apurados de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.	
Total da remuneração	1.260.000,00	10.440.000,00	0,00	11.700.000,00

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2021 - Valores Anuais

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	6,00	6,00	-	11,00
Nº de membros remunerados	5,00	6,00	-	11,00
Remuneração fixa anual				

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.*Companhia Aberta*

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

Salário ou pró-labore	1.181.980,74	3.804.666,62	0	4.986.647,36
Benefícios direto e indireto	0	58.846,15	0	58.846,15
Participações em comitês	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0
Descrição de outras remunerações fixas	Outros: refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme especificado no OFÍCIO CIRCULAR/CVM/SEP/Nº 02/2020, mas, devido à contratação dos diretores ser através de pró-labore e a companhia estar com a folha desonerada, não há encargos incidentes sobre a remuneração.	Outros: refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme especificado no OFÍCIO CIRCULAR/CVM/SEP/Nº 02/2020, mas, devido à contratação dos diretores ser através de pró-labore e a companhia estar com a folha desonerada, não há encargos incidentes sobre a remuneração.	Outros: refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme especificado no OFÍCIO CIRCULAR/CVM/SEP/Nº 02/2020, mas, devido à contratação dos diretores ser através de pró-labore e a companhia estar com a folha desonerada, não há encargos incidentes sobre a remuneração.	
Remuneração variável				
Bônus	0	0	0	0
Participação de resultados	0	1.508.099,00	0	1.508.099,00
Participação em reuniões				
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00	0,00	0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0	2.200.000,00	0	2.200.000,00
Observação	Conforme disposto no	Conforme disposto no	Conforme disposto no	

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.*Companhia Aberta*

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

	OFÍCIO CIRCULAR/CVM/SEP/Nº 01/2020, o número de membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra "b") foram apurados de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.	OFÍCIO CIRCULAR/CVM/SEP/Nº 01/20120, o número de membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra "b") foram apurados de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.	OFÍCIO CIRCULAR/CVM/SEP/Nº 01/2020, o número de membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra "b") foram apurados de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.	
Total da remuneração	1.181.980,74	7.571.611,77	0,00	8.753.592,51

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2020 - Valores Anuais

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	4,42	5,50	0,00	9,92
Nº de membros remunerados	1,00	5,50	0,00	7,58
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	278.999,61	3.050.347,95	0,00	3.329.347,56
Benefícios direto e indireto	2.165,00	69.711,93	0,00	71.876,93
Participações em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações fixas	Outros: refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme especificado no OFÍCIO CIRCULAR	Outros: refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme especificado no OFÍCIO CIRCULAR	Outros: refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme especificado no OFÍCIO CIRCULAR	

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.*Companhia Aberta*

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

	R/CVM/SEP/Nº 02/2020, mas, devido à contratação dos diretores ser através de pró-labore e a companhia estar com a folha desonerada, não há encargos incidentes sobre a remuneração.	R/CVM/SEP/Nº 02/2020, mas, devido à contratação dos diretores ser através de pró-labore e a companhia estar com a folha desonerada, não há encargos incidentes sobre a remuneração.	R/CVM/SEP/Nº 02/2020, mas, devido à contratação dos diretores ser através de pró-labore e a companhia estar com a folha desonerada, não há encargos incidentes sobre a remuneração.	
Remuneração variável				
Bônus	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação de resultados	0,00	2.992.749,00	0,00	2.992.749,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00	0,00	0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00	0,00	0,00
Observação	Conforme disposto no OFÍCIO CIRCULAR/CVM/SEP/Nº 01/2020, o número de membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra "b") foram apurados de acordo com a média anual do	Conforme disposto no OFÍCIO CIRCULAR/CVM/SEP/Nº 01/2020, o número de membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra "b") foram apurados de acordo com a média anual do	Conforme disposto no OFÍCIO CIRCULAR/CVM/SEP/Nº 01/2020, o número de membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra "b") foram apurados de acordo com a média anual do	

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.*Companhia Aberta*

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

	número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.	número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.	número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.	
Total da remuneração	281.164,61	6.112.808,88	0,00	6.393.973,49

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2019 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	4,00	5,00	0,00	9,00
Nº de membros remunerados	0,00	5,00	0,00	5,00
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	0,00	2.783.436,00	0,00	2.783.436,00
Benefícios direto e indireto	0,00	341.418,00	0,00	155.736,00
Participações em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações fixas	Outros: refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme especificado no OFÍCIO CIRCULAR/CVM/SEP/Nº 02/2020, mas, devido à contratação dos diretores ser através de pró-labore e a companhia estar com a folha desonerada, não há encargos incidentes sobre a remuneração.	Outros: refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme especificado no OFÍCIO CIRCULAR/CVM/SEP/Nº 02/2020, mas, devido à contratação dos diretores ser através de pró-labore e a companhia estar com a folha desonerada, não há encargos incidentes sobre a remuneração.	Outros: refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme especificado no OFÍCIO CIRCULAR/CVM/SEP/Nº 02/2020, mas, devido à contratação dos diretores ser através de pró-labore e a companhia estar com a folha desonerada, não há encargos incidentes sobre a remuneração.	

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.*Companhia Aberta*

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

Remuneração variável				
Bônus	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação de resultados	0,00	3.591.199,00	0,00	3.591.199,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00	0,00	0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00	0,00	0,00
Observação	Conforme disposto no OFÍCIOCIRCULAR/CVM/SEP/Nº 01/2020, o número de membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra "b") foram apurados de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.	Conforme disposto no OFÍCIOCIRCULAR/CVM/SEP/Nº 01/2020, o número de membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra "b") foram apurados de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.	Conforme disposto no OFÍCIOCIRCULAR/CVM/SEP/Nº 01/2020, o número de membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra "b") foram apurados de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.	
Total da remuneração	0,00	6.716.053,00	0,00	6.716.053,00

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.*Companhia Aberta*

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

13.3 - Remuneração variável do conselho de administração, diretoria estatutária e conselho fiscal

Remuneração variável prevista para o exercício social corrente – 31/12/2022				
Item / Ano	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	5,33	6,00	-	11,33
Nº de membros remunerados	4,00	6,00	-	10,00
Bônus				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas fossem atingidas	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor efetivamente reconhecido no resultado do exercício social	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação nos resultados				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	5.687.000	0,00	0,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas fossem atingidas	0,00	5.687.000	0,00	0,00

Remuneração variável do exercício social findo em 31/12/2021				
Item / Ano	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	6,00	6,00	0,00	11,00
Nº de membros remunerados	0,00	6,00	0,00	6,00
Bônus				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas fossem atingidas	0,00	0,00	0,00	0,00

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.*Companhia Aberta*

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

Valor efetivamente reconhecido no resultado do exercício social	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação nos resultados				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	4.500.000,00	0,00	4.500.000,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas fossem atingidas	0,00	4.500.000,00	0,00	4.500.000,00
Valor efetivamente reconhecido no resultado do exercício social	0,00	3.708.099,00	0,00	3.708.099,00

Remuneração variável do exercício social findo em 31/12/2020

Item / Ano	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	4,00	5,00	0,00	9,00
Nº de membros remunerados	0,00	5,00	0,00	5,00
Bônus				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas fossem atingidas	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor efetivamente reconhecido no resultado do exercício social	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação nos resultados				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	2.992.749,00	0,00	2.992.749,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas fossem atingidas	0,00	2.992.749,00	0,00	2.992.749,00
Valor efetivamente reconhecido no resultado do exercício social	0,00	3.532.968,00	0,00	3.532.968,00

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.*Companhia Aberta*

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

Remuneração variável do exercício social findo em 31/12/2019				
Item / Ano	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	4,00	5,00	0,00	9,00
Nº de membros remunerados	0,00	5,00	0,00	5,00
Bônus				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas fossem atingidas	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor efetivamente reconhecido no resultado do exercício social	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação nos resultados				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	4.667.267,00	0,00	4.667.267,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas fossem atingidas	0,00	4.667.267,00	0,00	4.667.267,00
Valor efetivamente reconhecido no resultado do exercício social	0,00	3.591.199,00	0,00	3.591.199,00

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

13.4 - Plano de remuneração baseado em ações do conselho de administração e diretoria estatutária

(a) Termos e condições gerais

A Companhia é parte do grupo econômico da Even Construtora e Incorporadora S.A. ("EVEN") e seus executivos são atualmente parte do Planos de Incentivo Atrelado a Ações da EVEN ("Plano de SOP").

Nesse sentido, em Assembleia Geral Extraordinária da EVEN realizada em 13 de maio de 2020, foram aprovadas pelos acionistas as diretrizes e condições gerais para estruturação e implementação do Planos de SOP do grupo, que regula a possibilidade de concessão de incentivos atrelados a ações ordinárias de emissão da EVEN aos administradores e empregados da EVEN e de sociedades que estejam sob seu controle (como é o caso da Companhia) por meio de Programas de Incentivo Atrelados a Ações.

O presente Plano de SOP não se confunde com outros planos de opção de compra de ações pretéritos da EVEN, os quais não eram aplicáveis às empresas controladas ou seus administradores.

Com a realização da abertura de capital da Companhia em 24/09/2020, a Administração propõe para a Assembleia Geral Extraordinária da Companhia a ser realizada em 26 de abril de 2021 a criação de um plano de SOP com ações da Companhia a serem entregues para os colaboradores como um Incentivo a Longo Prazo, conforme descrito no Anexo E da presente Proposta da Administração.

Ambos os planos de SOP serão administrados pelo Conselho de Administração da EVEN e MELNICK, podendo ser delegada essa função, em parte ou no todo, a comitê criado ou indicado para assessorar os Conselhos de Administração da EVEN e da MELNICK na administração do Plano de SOP, conforme aplicável.

Os Conselhos de Administração da EVEN e da MELNICK terão amplos poderes para instituir programas no âmbito dos respectivos Planos de SOP e todas as decisões relativas ao Plano de SOP e aos programas, inclusive em casos de omissões, que venham a ser instituídas ou necessárias no âmbito do Plano de SOP serão tomadas nos termos dos Estatutos Sociais e da legislação aplicável e terão caráter vinculante para os beneficiários.

Os Conselhos de Administração da EVEN e da MELNICK terão total autonomia na administração e estruturação dos termos e condições dos Programas, dispondo, dentre outros, dos poderes necessários para: (i) eleger, a seu exclusivo critério, os beneficiários que farão jus aos incentivos concedidos pelos programas que venham a ser instituídos no âmbito do Plano de SOP; (ii) tomar as medidas necessárias para a administração do Plano de SOP e dos programas, inclusive quanto à interpretação e aplicação das suas disposições, termos e condições; (iii) decidir quanto às datas de concessão dos incentivos atrelados a ações da Companhia; (iv) os direitos dos beneficiário em razão de cada programa; (v) determinar as consequências e procedimentos relativos à manutenção ou perda de direitos acerca dos incentivos nos seguintes casos afetando os respectivos beneficiários: (a) desligamento, (b) falecimento; (c) invalidez permanente; (d) aposentadoria; ou (e) dissolução e/ou liquidação da Companhia; (vi) deliberar acerca dos, e decidir os termos e condições dos, programas que venham a ser instituídos no âmbito do Plano de SOP e aprovar os programas que venham a ser instituídos no âmbito do Plano de SOP, bem como seus respectivos regulamentos, contratos de adesão e eventuais aditivos; (vii) aditar os regulamentos dos, e os contratos de adesão aos, programas; (viii) modificar os termos e condições dos regulamentos dos, e dos contratos de adesão aos, programas na medida em que os direitos dos beneficiários não sejam prejudicados, excluídas dessa limitação eventuais adaptações que vierem a ser realizadas pelo Conselho de Administração da EVEN e da MELNICK em decorrência de alterações

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

implementadas na legislação pertinente; (ix) alterar ou extinguir os Programas; e (x) analisar casos excepcionais relacionados ao Plano de SOP e aos programas.

Os principais objetivos dos Programas são os seguintes:

- (i) incentivar o sentimento de proprietário da Companhia nos beneficiários dos programas;
- (ii) aumentar a capacidade de atração e retenção de talentos do grupo; e
- (iii) reforçar a cultura de desempenho sustentável e de busca pelo desenvolvimento de competências dos administradores e empregados, alinhando os seus interesses com os dos acionistas do grupo.

(b) Principais objetivos do plano

Nosso Plano de remuneração em Ações busca estimular os administradores e empregados a perseguir o nosso planejamento estratégico e garantir a geração de valor. Buscamos, com estes planos, alinhar as ações de curto e longo prazo dos nossos administradores ao crescimento da rentabilidade das nossas operações. Além disso, os planos de remuneração em ações procuram auxiliar na atração e retenção dos melhores talentos para atuação como administradores.

(c) Forma como o plano contribui para esses objetivos

Ao possibilitar que os administradores e tornem nossos acionistas, esperamos que estes tenham fortes incentivos para comprometer-se efetivamente com a criação de valor e exerçam suas funções de maneira a integrar-se aos interesses dos acionistas, aos objetivos estratégicos e aos nossos planos de crescimento, assim maximizando nossos lucros.

(d) Como o plano se insere na política de remuneração do emissor

Nosso plano de remuneração em ações para administradores é parte relevante do programa de remuneração destes profissionais. Este plano contempla remuneração atrelada a ações de longo prazo, complementando os demais componentes da remuneração, cujos focos estão no curto e médio prazo.

(e) Como o plano alinha os interesses dos administradores e do emissor a curto, médio e longo prazo

O Plano alinha os nossos interesses aos dos nossos administradores e acionistas por meio de benefícios de acordo com o desempenho das ações de emissão da nossa controladora. Por meio do Plano buscamos estimular a melhoria na nossa gestão e a permanência dos nossos executivos, visando ganhos pelo comprometimento com os resultados de médio e longo prazo e ao desempenho de curto prazo. Ademais, o Plano visa possibilitar a obtenção e a manutenção dos serviços de executivos de alto nível, oferecendo a tais executivos, como vantagem adicional, se tornarem acionistas da mesma, nos termos e condições previstos no Plano.

(f) Número máximo de ações abrangidas

SOP EVEN

As ações concedidas como incentivo no âmbito do Plano de SOP e dos programas que venham a ser instituídos no âmbito do Plano de SOP não poderão ultrapassar o limite máximo de 9,7% (nove vírgula sete por cento) da totalidade das ações emitidas pela EVEN, sendo que este limite somente poderá ser alterado mediante deliberação da Assembleia Geral de Acionistas da EVEN.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

O referido limite aplica-se em conjunto e é compartilhado com aquele estabelecido no Plano de Opção de Compra de Ações da Companhia aprovado na Assembleia Geral Extraordinária da EVEN realizada em 13 de fevereiro de 2007 ("Plano de 2007"), de forma que, as ações que podem ser emitidas no âmbito do Plano somadas àquelas entregues no âmbito do Plano de Opções, não pode exceder 21.049.000.

SOP MELNICK

Conforme descrito no Anexo E da presente Proposta da Administração, as ações concedidas como incentivo no âmbito do Plano de SOP e dos programas que venham a ser instituídos no âmbito do Plano de SOP não poderão ultrapassar o limite máximo de 2% (dois por cento) da totalidade das ações emitidas pela MELNICK, sendo que este limite somente poderá ser alterado mediante deliberação da Assembleia Geral de Acionistas da MELNICK, de forma que, as ações que podem ser emitidas no âmbito do Plano somadas àquelas entregues no âmbito do Plano de Opções, não pode exceder 4.159.387.

(g) Número máximo de opções a serem outorgadas

Conforme indicado no item "f" acima, cada beneficiário recebe uma opção para adquirir determinado número de ações de emissão da Companhia, observado o limite global máximo de 9,7% do total de ações do capital social da Even (no caso do Plano da Even) e 2% do total de ações do capital social da Melnick (no caso do Plano da Melnick a ser submetido à aprovação dos acionistas).

(h) Condições de aquisição de ações

A aquisição de ações será realizada mediante a celebração de contrato com cada beneficiário, os quais deverão especificar, sem prejuízo de outras condições determinadas pelo Conselho de Administração: (a) quantidade de opções objeto de outorga; (b) termos e condições para aquisição do direito ao exercício das opções; (c) o prazo final para exercício das Opções; e (d) o preço de exercício e condições de pagamento. Os Contratos de Opção serão celebrados individualmente com cada Beneficiário, podendo o Conselho de Administração estabelecer termos e condições diferenciados para cada Contrato de Opção, sem necessidade de aplicação de qualquer regra de isonomia ou analogia entre os Beneficiários, mesmo que se encontrem em situações similares ou idênticas. O exercício das opções pelos Beneficiários, e a consequente aquisição de ações da Companhia, será condicionado ao atingimento (i) de metas globais a serem perseguidas pela Companhia, as quais serão apresentadas pela Diretoria, podendo ser revistas pelo Conselho de Administração, a seu exclusivo critério ("Metas Globais"), e/ou (ii) metas de curto prazo da Companhia, as quais serão aprovadas anualmente pelo Conselho de Administração ("Metas de Curso Prazo" e, em conjunto com as Metas Globais, as "Metas"). O atingimento das Metas será verificado anualmente até a data de realização da Assembleia Geral Ordinária da Companhia do ano seguinte ao ano de apuração.

(i) Critérios para fixação do preço de aquisição ou exercício

SOP EVEN

Para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2019, bem como para os a serem findos em 31 de dezembro de 2020 e 2021 o preço da ação já está fixado. Para os próximos anos será adotado o critério da cotação média dos últimos 60 dias anteriores ao dia 31 de janeiro do ano vigente.

SOP MELNICK

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

Conforme descrito no Anexo E da presente Proposta da Administração, o preço de exercício será determinado pelo Conselho de Administração e será baseado na média do preço de negociação das Ações da Companhia na B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“B3”), em período a ser determinado pelo Conselho de Administração, conforme o caso, no momento da outorga das Opções (“Preço do Exercício das Opções”). Além disso, o Preço do Exercício das Opções poderá ser atualizado monetariamente com base na variação de índice de preços a ser determinado pelo Conselho de Administração ou ter um desconto aplicado.

(j) Critérios para fixação do prazo de exercício

As Opções se tornarão exercíveis na medida em que as Metas forem atingidas, respeitados os prazos de carência (“Vesting”) especificados em cada Contrato de Opção. **(k) Forma de liquidação**

As Opções serão liquidadas mediante a entrega de ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal de emissão da Companhia ao Beneficiário. Uma vez exercida as opções pelos Beneficiários, as ações correspondentes poderão ser emitidas por meio de (i) aumento do capital da Companhia, de acordo com o limite do capital autorizado; e/ou (ii) poderão ser entregues ações mantidas em tesouraria, observado o disposto na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 567/2015 (“ICVM 567”).

(l) Restrições à transferência das ações

As ações vinculadas ao incentivo de curto prazo possuem prazos de *lock up* que impossibilitam a transferência durante período determinado em contrato, sendo de aproximadamente 2 anos.

(m) Critérios e eventos que, quando verificados, ocasionarão a suspensão, alteração ou extinção do plano

O Plano poderá ser extinto, a qualquer tempo, por decisão do Conselho de Administração. Adicionalmente, nas hipóteses de dissolução, transformação, incorporação, fusão, cisão ou reorganização da Companhia, na qual a Companhia não seja a sociedade remanescente, o Plano terminará e qualquer opção até então concedida extinguir-se-á, a não ser que, em conexão com tal operação (quando cabível), estabeleça-se por escrito a manutenção do Plano e a assunção das Opções até então concedidas com a substituição de tais Opções por novas Opções, assumindo a companhia sucessora ou sua afiliada ou subsidiária os ajustamentos apropriados no número e preço de ações, caso em que o Plano continuará na forma então prevista. **(n) Efeitos da saída do administrador dos órgãos do emissor sobre seus direitos previstos no plano de remuneração baseado em ações**

Caberá ao Conselho de Administração determinar as consequências e procedimentos relativos à manutenção ou perda de direitos acerca dos incentivos nos seguintes casos afetando os respectivos beneficiários:

- (a) desligamento,
- (b) falecimento;
- (c) invalidez permanente;
- (d) aposentadoria; ou
- (e) dissolução e/ou liquidação da Companhia.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

13.5 - Remuneração baseada em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária

Em julho de 2017 e em janeiro e abril de 2020, ocorreram os únicos pagamentos em ações realizado nos últimos 3 exercícios sociais. Todos referem-se a um programa já encerrado, no qual restava o pagamento de uma parcela em janeiro de 2021.

As ações aqui descritas são da controladora Even Construtora e Incorporado S.A. O plano em decorrência do qual tais pagamentos foram realizados é referente ao programa de metas de 2016.

Para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2019, a Administração da Companhia também possui um programa de participação nos resultados baseada em ações da controladora Even Construtora e Incorporadora, e os detalhes estão no item 13.6 e 13.7.

Remuneração baseada em ações prevista para o exercício social corrente (31/12/2022)

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária
Nº total de membros	5,33	6
Nº de membros remunerados	0	0
Preço médio ponderado de exercício:		
(a) Das opções em aberto no início do exercício social	n/a	n/a
(b) Das opções perdidas durante o exercício social	n/a	n/a
(c) Das opções exercidas durante o exercício social	n/a	n/a
(d) Das opções expiradas durante o exercício social	n/a	n/a
Diluição potencial no caso do exercício de todas as opções outorgadas	n/a	n/a

Remuneração baseada em ações prevista para o exercício social corrente (31/12/2021)

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária
Nº total de membros	6	5
Nº de membros remunerados	1	5
Preço médio ponderado de exercício:		
(a) Das opções em aberto no início do exercício social	n/a	n/a
(b) Das opções perdidas durante o exercício social	n/a	n/a
(c) Das opções exercidas durante o exercício social	n/a	n/a
(d) Das opções expiradas durante o exercício social	n/a	n/a
Diluição potencial no caso do exercício de todas as opções outorgadas	n/a	n/a

Remuneração baseada em ações prevista para o exercício social corrente (31/12/2020)

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária
Nº total de membros	4,42	5,00
Nº de membros remunerados	1	5,00
Preço médio ponderado de exercício:		
(a) Das opções em aberto no início do exercício social	n/a	n/a
(b) Das opções perdidas durante o exercício social	n/a	n/a
(c) Das opções exercidas durante o exercício social	n/a	n/a
(d) Das opções expiradas durante o exercício social	n/a	n/a
Diluição potencial no caso do exercício de todas as opções outorgadas	n/a	n/a

Remuneração baseada em ações – exercício social encerrado em 31/12/2019

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária
Nº total de membros	4,00	5,00
Nº de membros remunerados	0,00	5,00
Preço médio ponderado de exercício:		
(a) Das opções em aberto no início do exercício social	n/a	n/a
(b) Das opções perdidas durante o exercício social	n/a	n/a
(c) Das opções exercidas durante o exercício social	n/a	n/a
(d) Das opções expiradas durante o exercício social	n/a	n/a
Diluição potencial no caso do exercício de todas as opções outorgadas	n/a	n/a

13.6 - Informações sobre as opções em aberto detidas pelo conselho de administração e pela diretoria estatutária

Não aplicável, tendo em vista que não havia qualquer opção em aberto detida pelo conselho de administração e pela diretoria estatutária da Companhia ao final do último exercício social.

13.7 - Opções exercidas e ações entregues relativas à remuneração baseada em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária

Não aplicável, tendo em vista que nenhuma opção de compra de ações foi outorgada pela Companhia aos seus administradores e não houve qualquer exercício de opção de compra de ações pelos administradores da Companhia nos últimos três exercícios sociais.

13.8 - Informações necessárias para a compreensão dos dados divulgados nos itens 13.5 a 13.7 - Método de precificação do valor das ações e das opções

(a) Modelo de precificação

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

SOP EVEN

Para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2019, bem como para os a serem findos em 31 de dezembro de 2020 e 2021 o preço da ação já está fixado. Para os próximos anos será adotado o critério da cotação média dos últimos 60 dias anteriores ao dia 31 de janeiro do ano vigente.

SOP MELNICK

Será definido pelo Conselho de Administração.

(b) Dados e premissas utilizadas no modelo de precificação, incluindo o preço médio ponderado das ações, ponderado das ações, preço do exercício, volatilidade esperada, prazo de vida da opção, dividendos esperados e a taxa de juros livre de risco

O preço fixado para os exercícios de 2019, 2020 e 2021 é de R\$ 6,13. Visando a manutenção do efeito econômico do Plano na hipótese de distribuição de dividendos e juros sobre o capital próprio, casos a Companhia distribua dividendos ou juros sobre o capital próprio no período entre a data de celebração do contrato e o efetivo exercício das Opções, o preço a ser pago pelo beneficiário para a aquisição de cada ação será reduzido, em cada distribuição, nos termos da fórmula abaixo:

$$(\text{Preço por Ação Pós-Provento}) = (\text{Preço por Ação Inicial}) \times (1 + \text{DDVM})$$

Sendo:

$$\text{DDVM} = \frac{\text{Proventos Distribuídos}}{\text{Valor de Mercado da Companhia}}$$

(c) Método utilizado e as premissas assumidas para incorporar os efeitos esperados de exercício antecipado

Não aplicável, pois não há possibilidade de exercício antecipado.

(d) Forma de determinação da volatilidade esperada

Não aplicável, pois não há possibilidade de exercício antecipado.

(e) Se alguma outra característica da opção foi incorporada na mensuração de seu valor justo

Não aplicável, pois não há possibilidade de exercício antecipado.

13.9 - Participações em ações, cotas e outros valores mobiliários conversíveis, detidas por administradores e conselheiros fiscais - por órgão

Sociedade	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020			
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

	Ações (unid.)	ON (%)						
Companhia	0,00	0,00%	13.253	0,01%	0,00	0,00%	13.253	0,01%
Even Construções e Incorporações S.A.	1.172.828	0,55%	83.137	0,04%	0,00	0,00%	1.255.965	0,59%

13.10 - Informações sobre planos de previdência conferidos aos membros do conselho de administração e aos diretores estatutários

A Companhia não patrocina plano de previdência complementar em benefício de seus membros do Conselho de Administração ou Diretores Estatutários.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.*Companhia Aberta*

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

13.11 - Remuneração individual máxima, mínima e média do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal**Valores anuais**

	Diretoria Estatutária			Conselho de Administração			Conselho Fiscal		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Nº de membros	5,50	5,00	5,58	4,42	4,00	4,00	0,00	0,00	0,00
Nº de membros remunerados	5,50	5,00	5,58	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor da maior remuneração (Reais)	1.467.118,01	1.572.488,65	1.778.282,55	62.044,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor da menor remuneração (Reais)	187.480,93	1.094.475,99	814.843,16	60.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor médio da remuneração (Reais)	1.018.801,48	1.343.210,66	1.199.826,99	60.511,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Observação

Diretoria Estatutária	
31/12/2020	O número de membros de cada órgão foi apurado da forma especificada no Ofício-Circular CVM/SEP/Nº02/2020. A maior remuneração da Diretoria foi percebida por membro que exerceu a função durante os 12 meses do exercício. O valor da menor remuneração anual individual da Diretoria foi apurado considerando as remunerações efetivamente reconhecidas no resultado do exercício. A remuneração média considera o total da remuneração anual percebida pelos membros da Diretoria dividido pelo número de membros remunerados informado no item 13.2 acima.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

31/12/2019	O número de membros de cada órgão foi apurado da forma especificada no Ofício-Circular CVM/SEP/Nº02/2020. O período contempla o desligamento de um diretor, sem reposição. O valor da menor remuneração anual individual foi apurado com a exclusão do Diretor exerceu o cargo por menos de 12 meses, conforme especificado no Ofício-Circular CVM/SEP/Nº02/2020. A maior remuneração da Diretoria foi percebida por membro que exerceu a função durante os 12 meses do exercício. O valor da menor remuneração anual individual da Diretoria foi apurado considerando as remunerações efetivamente reconhecidas no resultado do exercício. A remuneração média considera o total da remuneração anual percebida pelos membros da Diretoria dividido pelo número de membros remunerados informado no item 13.2 acima.
31/12/2018	O número de membros de cada órgão foi apurado da forma especificada no Ofício-Circular CVM/SEP/Nº02/2020. A maior remuneração da Diretoria foi percebida por membro que exerceu a função durante os 12 meses do exercício. O valor da menor remuneração anual individual da Diretoria foi apurado considerando as remunerações efetivamente reconhecidas no resultado do exercício. A remuneração média considera o total da remuneração anual percebida pelos membros da Diretoria dividido pelo número de membros remunerados informado no item 13.2 acima.

Conselho de Administração

31/12/2020	O número de membros de cada órgão foi apurado da forma especificada no Ofício-Circular CVM/SEP/Nº02/2020. Os membros do Conselho de Administração da Companhia não perceberam nenhuma remuneração pelo exercício de cargo de Conselheiro. Cada um dos membros do Conselho de Administração, no entanto, exerceu outros cargos no grupo econômico, pelos quais foram remunerados. Nos termos do Ofício-Circular CVM/SEP/Nº02/2020, não foram informados outros valores não apurados no âmbito do Conselho de Administração para evitar duplicidade.
31/12/2019	O número de membros de cada órgão foi apurado da forma especificada no Ofício-Circular CVM/SEP/Nº02/2020. Os membros do Conselho de Administração da Companhia não perceberam nenhuma remuneração pelo exercício de cargo de Conselheiro. Cada um dos membros do Conselho de Administração, no entanto, exerceu outros cargos no grupo econômico, pelos quais foram remunerados. Nos termos do Ofício-Circular CVM/SEP/Nº02/2020, não foram informados outros valores não apurados no âmbito do Conselho de Administração para evitar duplicidade.
31/12/2018	O número de membros de cada órgão foi apurado da forma especificada no Ofício-Circular CVM/SEP/Nº02/2020. Os membros do Conselho de Administração da Companhia não perceberam nenhuma remuneração pelo exercício de cargo de Conselheiro. Cada um dos membros do Conselho de Administração, no entanto, exerceu outros cargos no grupo econômico, pelos quais foram remunerados. Nos termos do Ofício-Circular CVM/SEP/Nº02/2020, não foram informados outros valores não apurados no âmbito do Conselho de Administração para evitar duplicidade.

Conselho Fiscal

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

31/12/2020	A Companhia não possuía conselho fiscal para o período e, portanto, não houve remunerações a serem descritas para o período em questão.
31/12/2019	A Companhia não possuía conselho fiscal para o período e, portanto, não houve remunerações a serem descritas para o período em questão.
30/12/2018	A Companhia não possuía conselho fiscal para o período e, portanto, não houve remunerações a serem descritas para o período em questão.

13.12 - Mecanismos de remuneração ou indenização para os administradores em caso de destituição do cargo ou de aposentadoria

Exceto pelos benefícios descritos no quadro 13.1, não há qualquer arranjo contratual nem qualquer instrumento que estructurem mecanismos de remuneração ou indenização para os membros do Conselho de Administração e da Diretoria em caso de desligamento de suas funções.

13.13 - Percentual na remuneração total devido por administradores e membros do conselho fiscal que sejam partes relacionadas aos controladores

Exercício encerrado em 31 de dezembro de	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal
2020	22,1%	47,0%	N/A
2019	0%	68,1%	N/A
2018	0%	63,5%	N/A

13.14 - Remuneração de administradores e membros do conselho fiscal, agrupados por órgão, recebida por qualquer razão que não a função que ocupam

Os administradores e membros do conselho fiscal da Companhia não recebem qualquer remuneração em virtude de qualquer razão que não a função que ocupam.

13.15 - Remuneração de administradores e membros do conselho fiscal reconhecida no resultado de controladores, diretos ou indiretos, de sociedades sob controle comum e de controladas do emissor

Exercício social 2021 – remuneração recebida em função do exercício do cargo no emissor

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Controladores diretos e indiretos	0,00	0,00	0,00	0,00
Controladas do emissor	0,00	0,00	0,00	0,00
Sociedade sob controle comum	0,00	0,00	0,00	0,00

Exercício social 2021 – demais remuneração recebidas, especificando a que título foram atribuídas

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Controladores diretos e indiretos	270.000*	1.765.008*	0,00	
Controladas do emissor	0,00	0,00	0,00	0,00
Sociedade sob controle comum	0,00	0,00	0,00	0,00

* O valor reportado nesse item refere-se ao salário pago pelas controladoras da Companhia aos membros do Conselho de Administração da Companhia, pela sua atuação no grupo econômico do controlador, incluindo, em função do seu cargo no emissor.

Exercício social 2020 – remuneração recebida em função do exercício do cargo no emissor

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Controladores diretos e indiretos	0,00	0,00	0,00	0,00
Controladas do emissor	0,00	0,00	0,00	0,00
Sociedade sob controle comum	0,00	0,00	0,00	0,00

Exercício social 2020 – demais remuneração recebidas, especificando a que título foram atribuídas

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Controladores diretos e indiretos	1.754.000,00*	0,00	0,00	
Controladas do emissor	0,00	0,00	0,00	0,00
Sociedade sob controle comum	0,00	0,00	0,00	0,00

* O valor reportado nesse item refere-se ao salário pago pelas controladoras da Companhia aos membros do Conselho de Administração da Companhia, pela sua atuação no grupo econômico do controlador, incluindo, em função do seu cargo no emissor.

Exercício social 2019 – remuneração recebida em função do exercício do cargo no emissor

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Controladores diretos e indiretos	0,00	0,00	0,00	0,00
Controladas do emissor	0,00	0,00	0,00	0,00
Sociedade sob controle comum	0,00	0,00	0,00	0,00

Exercício social 2019 – demais remuneração recebidas, especificando a que título foram atribuídas

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Controladores diretos e indiretos	1.402.600,00*	0,00	0,00	1.402.600,00
Controladas do emissor	0,00	0,00	0,00	0,00
Sociedade sob controle comum	0,00	0,00	0,00	0,00

* O valor reportado nesse item refere-se ao salário pago pelas controladoras da Companhia aos membros do Conselho de Administração da Companhia, pela sua atuação no grupo econômico do controlador, incluindo, em função do seu cargo no emissor.

Exercício social 2018 – remuneração recebida em função do exercício do cargo no emissor

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Controladores diretos e indiretos	0,00	0,00	0,00	0,00
Controladas do emissor	0,00	0,00	0,00	0,00
Sociedade sob controle comum	0,00	0,00	0,00	0,00

Exercício social 2018 – demais remuneração recebidas, especificando a que título foram atribuídas

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Controladores diretos e indiretos	503.400,00*	0,00	0,00	503.400,00
Controladas do emissor	0,00	0,00	0,00	0,00
Sociedade sob controle comum	0,00	0,00	0,00	0,00

* O valor reportado nesse item refere-se ao salário pago pelas controladoras da Companhia aos membros do Conselho de Administração da Companhia, pela sua atuação no grupo econômico do controlador, incluindo, em função do seu cargo no emissor.

13.16 - Outras informações relevantes

O número de membros da administração, remunerados ou não, apresentado nos quadros 13.2, 13.3 e 13.11 da seção 13 deste Formulário de Referência é reflexo das memórias de abaixo, elaboradas de acordo com o Ofício Circular/CVM/SEP/Nº 02/2020:

Diretoria:

Membros da Diretoria				
	2022	2021	2020	2019
Janeiro	6	6	5	5
Fevereiro	6	6	5	5
Março	6	6	5	5
Abril	6	6	5	5
Maio	6	6	5	5
Junho	6	6	5	5
Julho	6	6	6	5
Agosto	6	6	6	5
Setembro	6	6	6	5
Outubro	6	6	6	5
Novembro	6	6	6	5
Dezembro	6	6	6	5
Média	6,00	6,00	5,50	5,00

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

Membros da Diretoria Remunerados				
	2022	2021	2020	2019
Janeiro	6	6	5	5
Fevereiro	6	6	5	5
Março	6	6	5	5
Abril	6	6	5	5
Maio	6	6	5	5
Junho	6	6	5	5
Julho	6	6	6	5
Agosto	6	6	6	5
Setembro	6	6	6	5
Outubro	6	6	6	5
Novembro	6	6	6	5
Dezembro	6	6	6	5
Média	6,00	6,00	5,50	5,00

Conselho de Administração:

Membros do Conselho de Administração				
	2022	2021	2020	2019
Janeiro	6	6	4	4
Fevereiro	6	6	4	4
Março	6	6	4	4
Abril	6	6	4	4
Maio	5	6	4	4
Junho	5	6	4	4
Julho	5	6	4	4
Agosto	5	6	5	4
Setembro	5	6	5	4
Outubro	5	6	5	4
Novembro	5	6	5	4
Dezembro	5	6	5	4
Média	5,33	6,00	4,42	4,00

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.*Companhia Aberta*

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

Membros do Conselho de Administração Remunerados				
	2022	2021	2020	2019
Janeiro	5	5	0	0
Fevereiro	5	5	0	0
Março	5	5	0	0
Abril	5	5	0	0
Maio	4	5	0	0
Junho	4	5	0	0
Julho	4	5	0	0
Agosto	4	5	0	0
Setembro	4	5	0	0
Outubro	4	5	4	0
Novembro	4	5	4	0
Dezembro	4	5	4	0
Média	4,33	5,00	1,00	0,00

Para os períodos apresentados, a Companhia não possuía Conselho Fiscal instalado.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

Anexo G. PROPOSTA DE ESTATUTO SOCIAL ALTERADO (CONFORME ARTIGO 11, INCISO "I", DA ICVM 481/2009)

ESTATUTO SOCIAL DA MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

CAPÍTULO I

(Aprovado na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 25 de abril de 2022)

Denominação, Sede, Prazo de Duração e Objeto Social

Artigo 1º. A MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. é uma sociedade por ações, e regida pelo disposto neste Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis, em especial a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (respectivamente, "Lei das Sociedades por Ações" e "Companhia").

Parágrafo 1º – Com o ingresso da Companhia no Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("Novo Mercado" e "B3", respectivamente), sujeitam-se a Companhia, seus acionistas, incluindo acionistas controladores, administradores e membros do Conselho Fiscal, quando instalado, às disposições do Regulamento do Novo Mercado.

Parágrafo 2º – Em caso de conflito entre as regras deste Estatuto Social e as regras do Regulamento do Novo Mercado, prevalecerão as disposições do Regulamento do Novo Mercado.

Artigo 2º. A Companhia tem sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul.

Parágrafo Único – Mediante deliberação do Conselho de Administração, a Companhia poderá fixar e alterar o endereço da sede, abrir ou fechar filiais, agências, escritórios e representações e quaisquer outros estabelecimentos, para a realização das atividades da Companhia em qualquer parte do território nacional ou no exterior.

Artigo 3º. A Companhia terá prazo de duração indeterminado.

Artigo 4º. A Companhia tem por objeto social as seguintes atividades:

- (a) incorporação imobiliária em geral de empreendimentos residenciais, comerciais, industriais e de condomínios de terrenos, bem como a realização de loteamentos (os "Empreendimentos Imobiliários");
- (b) participação, como sócia, acionista ou em outras sociedades;
- (c) construção de tais Empreendimentos Imobiliários ou de empreendimentos e obras de terceiros;

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

- (d) gestão de imóveis próprios ou de terceiros;
- (e) a compra e venda de imóveis, incluindo as unidades autônomas e lotes dos Empreendimentos Imobiliários;
- (f) prestação de serviços de corretagem, intermediação, estruturação imobiliária e consultoria nas atividades do objeto social; e
- (g) a administração e o recebimento integral de todas as parcelas decorrentes da alienação das unidades dos Empreendimentos Imobiliários, além da prática de todos os atos relativos à implantação dos Empreendimentos Imobiliários, incluindo aqueles necessários à satisfação e realização integral dos direitos da Companhia perante terceiros ou, ainda, das obrigações assumidas pela Companhia assumidas pela Companhia perante terceiros.

CAPÍTULO II

Do Capital Social e das Ações

Artigo 5º. O capital social da Companhia é de R\$1.109.029.255,41 (um bilhão, cento e nove milhões, vinte e nove mil, duzentos e cinquenta e cinco reais e quarenta e um centavos), totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional, dividido em 207.969.341 (duzentos e sete milhões, novecentos e sessenta e nove mil, trezentas e quarenta e uma) ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Parágrafo 1º – Todas as ações da Companhia são escriturais, mantidas em contas de depósito em nome de seus titulares, junto a instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com quem a Companhia mantenha contrato de custódia em vigor, sem emissão de certificados.

Parágrafo 2º – As ações representativas do capital social são indivisíveis em relação à Companhia e cada ação ordinária nominativa dá direito a um voto nas deliberações das Assembleias Gerais da Companhia.

Artigo 6º. A companhia está autorizada a aumentar o capital social até o limite de R\$2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais) independentemente de deliberação da Assembleia Geral e de reforma estatutária, na forma do artigo 168 da Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo 1º – A Companhia poderá emitir ações, debêntures conversíveis em ações ordinárias e bônus de subscrição dentro do limite do capital autorizado. Nas emissões de ações, debêntures conversíveis ou bônus de subscrição destinadas à subscrição pública ou particular, a Companhia, mediante aviso, comunicará aos acionistas da deliberação do Conselho de Administração em aumentar o capital social, informando as características e condições da emissão e o prazo para o exercício do direito de preferência, o qual poderá ser excluído nos aumentos por subscrição pública, nos termos do parágrafo 2º abaixo.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

Parágrafo 2º – A critério do Conselho de Administração, poderá ser realizada emissão, sem direito de preferência ou com redução do prazo de que trata o artigo 171, parágrafo 4º, da Lei das Sociedades por Ações, de ações, debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição, cuja colocação seja feita mediante venda em bolsa de valores ou por subscrição pública, ou ainda mediante permuta por ações em oferta pública de aquisição de controle, nos termos estabelecidos em lei, dentro do limite do capital autorizado.

CAPÍTULO III

Das Assembleias Gerais

Artigo 7º. A assembleia geral, reunir-se-á, ordinariamente, uma vez por ano dentro dos 4 (quatro) primeiros meses após o encerramento do exercício social, para deliberar sobre as matérias previstas no artigo 132 da Lei das Sociedades por Ações e, extraordinariamente, sempre que os interesses sociais o exigirem, observadas em sua convocação, instalação e deliberação as prescrições legais pertinentes e as disposições do presente Estatuto Social.

Parágrafo 1º – As Assembleias Gerais serão convocadas pelo Conselho de Administração, ou, nos casos previstos em lei, pelo Conselho Fiscal ou por acionistas, em qualquer caso conforme procedimentos descritos na legislação aplicável.

Parágrafo 2º – As Assembleias Gerais serão instaladas e presididas pelo Presidente do Conselho de Administração ou, na sua ausência ou impedimento, não havendo indicação pelo Presidente do Conselho de Administração de um substituto, por pessoa escolhida por maioria dos acionistas presentes na Assembleia. O presidente da Assembleia Geral escolherá, dentre os presentes, aquele que exercerá a função de secretário, que poderá ser acionista ou não da Companhia.

Parágrafo 3º – Ressalvadas as exceções previstas na Lei das Sociedades por Ações e nas demais regulamentações aplicáveis, as Assembleias Gerais serão convocadas com, no mínimo, 15 (quinze) dias corridos de antecedência para primeira convocação e, no mínimo, 8 (oito) dias corridos de antecedência para segunda convocação.

Artigo 8º. A Assembleia Geral só poderá deliberar sobre assuntos constantes da ordem do dia, ressalvadas as exceções previstas na Lei das Sociedades por Ações e nas demais regulamentações aplicáveis, os quais deverão constar do respectivo edital de convocação, sendo vedada a aprovação de matérias sob a rubrica genérica.

Artigo 9º. Ressalvadas as exceções previstas em lei e neste Estatuto, a Assembleia Geral será instalada, em primeira convocação, com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do capital social e, em segunda convocação, com qualquer número.

Parágrafo 1º – A Assembleia Geral que tiver por objeto a reforma deste estatuto se instalará, em primeira convocação, com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 2/3 do

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

capital social com direito a voto, mas poderá instalar-se em segunda convocação com qualquer número de presentes.

Parágrafo 2º – Independentemente das formalidades legais de convocação para Assembleias Gerais, será considerada regularmente convocada a Assembleia Geral à qual comparecerem todos os Acionistas da Companhia.

Artigo 10. As deliberações serão tomadas por maioria de votos dos presentes, observadas as restrições estabelecidas na Lei das Sociedades por Ações, não se computando os votos em branco. Todo acionista poderá participar e votar a distância em Assembleia Geral, observado o disposto na Lei das Sociedades por Ações e regulamentação da CVM. Adicionalmente, o presidente da Assembleia Geral não computará o voto proferido com infração ao Acordo de Acionistas devidamente arquivado na sede da Companhia, nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

Artigo 11. O acionista poderá ser representado na Assembleia Geral por procurador constituído há menos de 1 (um) ano, que seja acionista, administrador da Companhia, advogado, instituição financeira ou administrador de fundo de investimento que represente os condôminos.

Parágrafo 1º – Nas Assembleias Gerais, os acionistas deverão apresentar, preferencialmente com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência, para melhor organização da Companhia (i) um documento de identidade, caso o acionista seja pessoa física; (ii) os atos societários pertinentes que comprovem a representação legal e documento de identidade do representante, caso o acionista seja pessoa jurídica; (iii) comprovante da participação acionária na Companhia emitido pela instituição depositária com data máxima de 5 (cinco) dias anteriores à Assembleia Geral; (iv) se for o caso, procuração, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo 2º – Sem prejuízo do disposto acima, o acionista que comparecer à Assembleia Geral munido dos documentos referidos no parágrafo acima, até o momento da abertura dos trabalhos, poderá participar e votar, ainda que tenha deixado de apresentá-los previamente.

Parágrafo 3º – As atas das Assembleias deverão (i) ser lavradas na forma de sumário dos fatos ocorridos, inclusive dissidências protestos, contendo a transcrição das deliberações tomadas, observado o disposto no artigo 130 da Lei das Sociedades por Ações; e (ii) publicadas com omissão das assinaturas dos acionistas. As deliberações tomadas em Assembleia Geral vincularão todos os Acionistas, presentes ou ausentes, para todos os efeitos de direito, obrigando os diretores da Companhia, que deverão seguir estritamente as deliberações tomadas em Assembleia Geral.

Artigo 12. Compete exclusivamente à Assembleia Geral, além das demais atribuições previstas em lei ou neste estatuto:

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

- (a) alterar e/ou reformar o Estatuto Social, inclusive procedendo ao aumento e/ou redução de capital social, bem como qualquer decisão que envolva o resgate ou amortização de ações, a emissão de debêntures, quando conversíveis em ações, e outros títulos conversíveis em ações, observadas e respeitadas as disposições do Art. 6º deste Estatuto Social;
- (b) eleger e destituir os membros do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal, bem como definir o número de cargos do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal da Companhia;
- (c) tomar as contas dos administradores, examinar, discutir e deliberar sobre as demonstrações financeiras;
- (d) deliberar sobre a dissolução, liquidação, fusão, cisão, transformação ou incorporação (inclusive incorporação de ações) da Companhia, sobre a eleição e destituição de liquidantes, bem como sobre o Conselho Fiscal que deverá funcionar no período de liquidação, e o julgamento de suas contas e partilha do acervo social em caso de liquidação;
- (e) apresentar pedidos de recuperação judicial ou extrajudicial, ou de autofalência;
- (f) fixar o limite global anual da remuneração dos membros do Conselho de Administração, da Diretoria e, se instalado, do Conselho Fiscal, observado que, caberá ao Conselho de Administração deliberar sobre a distribuição individual da remuneração do próprio Conselho de Administração, da Diretoria e, se instalado, do Conselho Fiscal;
- (g) atribuir bonificações em ações e decidir sobre eventuais grupamentos e desdobramentos de ações;
- (h) deliberar sobre qualquer reestruturação financeira envolvendo direta ou indiretamente a Companhia;
- (i) aprovar planos de opções de ações (*stock option*) ou instrumentos similares que envolvam a emissão de ações de emissão da Companhia ou das subsidiárias ou a entrega de ações em tesouraria, em favor de qualquer administrador ou empregado da Companhia ou das subsidiárias; e
- (j) deliberar sobre a destinação do lucro líquido de cada exercício.

Parágrafo Primeiro – A Assembleia Geral poderá suspender o exercício dos direitos, inclusive o de voto, do acionista que deixar de cumprir obrigação legal, regulamentar ou estatutária.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

Artigo 13. A Assembleia Geral eventualmente convocada para dispensar a realização de Oferta Pública de Ações ("OPA") para saída do Novo Mercado deverá ser instalada em primeira convocação com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do total das Ações em Circulação. Caso referido quórum não seja atingido, a Assembleia Geral poderá ser instalada em segunda convocação com a presença de qualquer número de acionistas titulares de Ações em Circulação. A deliberação sobre a dispensa de realização da OPA deve ocorrer pela maioria dos votos dos acionistas titulares de Ações em Circulação presentes na Assembleia Geral, conforme disposto no Regulamento do Novo Mercado.

Parágrafo Único – Para fins deste Artigo 13, "Ações em Circulação" significam todas as ações emitidas pela Companhia, excetuadas as ações detidas pelo(s) acionista(s) controlador(es), por pessoas a ele vinculadas, por administradores da Companhia e aquelas em tesouraria.

CAPÍTULO IV

Da Administração

Seção I – Disposições Gerais

Artigo 14. A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria, de acordo com as atribuições e poderes conferidos pela lei aplicável e de acordo com o presente Estatuto Social.

Parágrafo 1º – Os administradores permanecerão em seus cargos até a posse de seus substitutos.

Parágrafo 2º – A Assembleia Geral fixará uma verba global anual para a remuneração dos administradores e caberá ao Conselho de Administração deliberar sobre a distribuição da verba individualmente.

Parágrafo 3º – Os cargos de Presidente do Conselho de Administração e de Diretor Presidente ou principal executivo da Companhia não poderão ser acumulados pela mesma pessoa, exceto na hipótese de vacância, observados os termos do Regulamento do Novo Mercado.

Artigo 15. Os membros do Conselho de Administração, da Diretoria e do Conselho Fiscal, efetivos e suplentes, serão investidos em seus cargos mediante assinatura de termo de posse no livro próprio, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da respectiva eleição, o qual deve contemplar inclusive sua sujeição à cláusula compromissória referida no Artigo 53 deste Estatuto Social e observância às disposições deste Estatuto Social, do acordo de acionistas arquivado na sede da Companhia e demais disposições legais aplicáveis, e permanecerão em seus cargos até a investidura dos novos membros eleitos, exceto se de outra forma for deliberado pela Assembleia Geral ou Conselho de Administração, conforme o caso.

Artigo 16. As deliberações do Conselho de Administração, Diretoria e do Conselho Fiscal serão tomadas por maioria de votos dos presentes em cada reunião, ou que tenham manifestado

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

seu voto, ressalvadas as hipóteses especiais previstas em lei e observado o disposto em acordo de acionistas arquivado na sede da Companhia.

Parágrafo Único – Caso o Conselho de Administração ou a Diretoria venham a estar compostos por um número par de membros em determinada reunião, será atribuído ao Presidente do Conselho de Administração ou ao Diretor Presidente, conforme o caso, o voto de qualidade em havendo empate.

Seção II - Conselho de Administração

Artigo 17. O Conselho de Administração é composto por, no mínimo, 5 (cinco) e, no máximo, 9 (nove) membros, todos eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral, observado o disposto em eventual acordo de acionistas arquivado na sede da Companhia e demais disposições legais aplicáveis ("Conselheiros"), com mandato unificado de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo 1º – Dos membros do Conselho de Administração, no mínimo, 2 (dois) ou 20% (vinte por cento), o que for maior, deverão ser conselheiros independentes, conforme a definição do Regulamento do Novo Mercado, devendo a caracterização dos indicados ao Conselho de Administração como conselheiros independentes ser deliberada na Assembleia Geral que os eleger, sendo também considerados como independentes os conselheiros eleitos mediante faculdade prevista pelo artigo 141, §§ 4º e 5º, da Lei das Sociedades por Ações, na hipótese de haver acionista controlador ("Conselheiros Independentes").

Parágrafo 2º – Quando, em decorrência da observância do percentual referido no parágrafo acima, o resultado gerar um número fracionário, a Companhia deve proceder ao arredondamento para o número inteiro imediatamente superior, nos termos do Regulamento do Novo Mercado.

Parágrafo 3º – Nos termos do artigo 147, §3º da Lei das Sociedades por Ações, o Conselheiro deve ter reputação ilibada, não podendo ser eleito, salvo dispensa na Assembleia Geral, aquele que (i) ocupa cargos em sociedades que possam ser consideradas concorrentes no mercado e (ii) tenha interesse conflitante com a Companhia.

Parágrafo 4º - A Assembleia Geral poderá eleger 1 (um) ou mais membros suplentes para compor o Conselho de Administração para o mesmo mandato dos membros efetivos. A indicação de membro suplente deverá ser vinculada a um ou mais membros efetivos.

Artigo 18. Em caso de renúncia, impedimento permanente ou vacância de qualquer membro efetivo do Conselho de Administração, por qualquer razão, o mesmo será substituído por seu respectivo suplente ou, na falta deste, o substituto será nomeado pelos conselheiros remanescentes, observado o disposto no Artigo 19 abaixo, e completará o mandato do conselheiro substituído. Se ocorrer vacância da maioria dos cargos e na falta de membros suplentes para substituí-los, a Assembleia Geral será convocada para proceder a nova eleição.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

Artigo 19. O Conselho de Administração terá 1 (um) Presidente e 1 (um) Vice-presidente, eleitos pela maioria de votos da Assembleia Geral que eleger os membros do Conselho de Administração em exercício. No caso de ausência ou impedimento temporário do Presidente do Conselho de Administração, as funções do Presidente serão exercidas pelo Vice-presidente.

Artigo 20. O Conselho de Administração reunir-se-á ordinariamente, quatro vezes ao ano, e, extraordinariamente, sempre que os interesses sociais o exigirem, mediante convocação do Presidente do Conselho de Administração, por iniciativa própria, mediante notificação escrita entregue com antecedência mínima de 48 horas, ou por provocação de qualquer membro, mediante notificação escrita entregue com antecedência mínima de 5 (cinco) dias, e com apresentação da pauta dos assuntos a serem tratados, ressalvados os casos de urgência, nos quais as reuniões do Conselho de Administração poderão ser convocadas por seu Presidente sem a observância do prazo acima, desde que inequivocamente cientes todos os demais integrantes do Conselho sobre a reunião a ser realizada e respectiva pauta de assuntos a serem tratados. As convocações poderão ser feitas por carta com aviso de recebimento, e-mail ou por qualquer outro meio, eletrônico ou não, que permita a comprovação de recebimento.

Parágrafo 1º – Independentemente das formalidades previstas neste Artigo 20, será considerada regular a reunião a que comparecerem todos os Conselheiros.

Parágrafo 2º – Das reuniões do Conselho de Administração será lavrada ata em livro próprio, a qual será publicada nas hipóteses previstas em lei e na regulamentação aplicável.

Artigo 21. As reuniões do Conselho de Administração serão instaladas em primeira convocação com a presença da maioria dos seus membros e, em segunda convocação, por qualquer número.

Parágrafo 1º – Em caso de impedimento temporário ou ausência, o Conselheiro temporariamente impedido ou ausente será considerado pessoalmente presente às reuniões do Conselho de Administração se (a) participar à distância, por meio de telefone, videoconferência, e-mail ou qualquer outro meio eletrônico, nos termos do Regimento Interno do Conselho de Administração, (b) for substituído por seu respectivo suplente, caso existente, cabendo ao membro ausente e/ou ao suplente indicado informar expressamente e por escrito ao Presidente do Conselho de Administração sobre referida substituição até a data e horário marcados para realização da respectiva reunião, (c) nomear outro membro do Conselho de Administração, para que este vote em seu nome nas Reuniões do Conselho de Administração, ou (d) enviar seu voto por escrito ao Presidente do Conselho de Administração ou ao Presidente da reunião antes da sua instalação, via carta registrada ou carta entregue em mãos, caso em que o conselheiro ausente será considerado presente à reunião.

Parágrafo 2º – As reuniões do Conselho de Administração serão presididas pelo Presidente do Conselho de Administração e secretariadas por quem ele indicar. No caso de ausência temporária do Presidente do Conselho de Administração, essas reuniões serão presididas pelo Vice-Presidente do Conselho de Administração e, na ausência deste, pelo Conselheiro escolhido por

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

maioria dos votos dos demais membros do Conselho de Administração, cabendo ao presidente da reunião indicar o secretário.

Artigo 22. As reuniões do Conselho de Administração serão realizadas, preferencialmente, na sede da Companhia, a menos que outro local seja informado na respectiva convocação. Poderão, desde que assim conste na convocação e sejam observadas as condições do Regimento Interno do Conselho de Administração, ser realizadas reuniões por videoconferência.

Parágrafo 1º – Ao término de cada reunião deverá ser lavrada ata, que deverá ser assinada por todos os Conselheiros fisicamente presentes à reunião, e posteriormente transcrita no Livro de Registro de Atas do Conselho de Administração da Companhia. Os votos proferidos por Conselheiros que participarem remotamente da reunião do Conselho de Administração ou que tenham se manifestado na forma do Parágrafo 1º do Artigo 21 deste Estatuto Social, deverão igualmente constar no Livro de Registro de Atas do Conselho de Administração, devendo a cópia da carta ou mensagem eletrônica, conforme o caso, contendo o voto do Conselheiro, ser juntada ao Livro logo após a transcrição da ata.

Parágrafo 2º – Deverão ser publicadas e arquivadas no registro público de empresas mercantis as atas de reunião do Conselho de Administração da Companhia que contiverem deliberação destinada a produzir efeitos perante terceiros.

Artigo 23. Os Conselheiros deverão abster-se de intervir e votar nas deliberações relacionadas a assuntos sobre os quais tenham ou representem interesse conflitante com a Companhia, devendo respeitar as regras relativas a conflito de interesse estabelecidas na Lei das Sociedades por Ações.

Artigo 24. Sem prejuízo das demais matérias que lhe são atribuídas por lei ou pelo presente Estatuto Social, competirá de forma exclusiva ao Conselho de Administração deliberar a respeito das seguintes matérias em reuniões realizadas para esse fim:

- (a) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia, inclusive aprovando diretrizes, objetivos básicos, plano de negócios, políticas empresariais, política de investimentos, avaliação da governança e da remuneração para todas as áreas de atuação da Companhia e das sociedades controladas, coligadas ou investidas, em que detenha o controle;
- (b) aprovar o orçamento anual da Companhia (o "Orçamento Anual") e o Plano de Investimentos e Expansão da Companhia (o "Plano de Investimentos e Expansão"), ambos preparados pela Diretoria e submetidos ao Conselho até 31 de março de cada ano, bem como suas respectivas alterações e desvios. Caso os Conselheiros não aprovem o Orçamento Anual e o Plano de Investimentos e Expansão por qualquer motivo dentro de 30 (trinta) dias da data da sua apresentação ao Conselho de Administração, o Orçamento Anual e o Plano de Investimentos e Expansão do exercício fiscal anterior serão

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

observados pelos órgãos da administração da Companhia, ambos corrigidos pela variação positiva do INCC ocorrida no período;

~~(c)~~ aprovar a realização de investimentos pela Companhia não previstos no Orçamento Anual;

~~(d)~~(c) _____ aprovar a aquisição de novos terrenos ou imóveis pela Companhia com valor igual ou superior a R\$15.000.000,00 (quinze milhões de reais);

~~(e)~~(d) _____ aprovar a contratação de empréstimos-e, financiamentos, captações de recursos e emissões de quaisquer instrumentos de crédito pela Companhia e/ou por qualquer de suas controladas diretas ou indiretas, quando o valor for igual ou superior a (i) R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) na hipótese de operações financeiras destinadas a financiar o desenvolvimento do objeto social da Companhia e/ou das suas controladas direta ou indiretas, ~~tais como sendo~~, exemplificativamente, financiamentos à produção/~~desenvolvimento construção~~ de negócios imobiliários; ou (ii) R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), na hipótese de operações financeiras correspondentes a dívidas corporativas;

~~(f)~~(e) _____ aprovar as atribuições e orçamento da área de auditoria interna, do Comitê de Auditoria e de eventuais outros comitês de assessoramento, que sejam constituídos, nos termos do Parágrafo Segundo abaixo;

~~(g)~~ aprovar a assunção de obrigações ou responsabilidades pela Companhia, exceto as previstas nos itens "d" e "e" acima, não previstas no Orçamento Anual e em valor superior ao montante correspondente a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Companhia, conforme apurado em balanço levantado em 31 de dezembro do exercício anterior;

~~(h)~~(f) _____ eleger e destituir os membros da Diretoria, assim como determinar organograma de cargos, suas funções e remuneração;

~~(i)~~(g) _____ indicar para a Diretoria os administradores a serem eleitos nas sociedades controladas, coligadas ou investidas, bem como deliberar sobre a sua destituição;

~~(j)~~(h) _____ definir o número de cargos a serem preenchidos na Diretoria estatutária da Companhia, bem como atribuir aos Diretores estatutários suas respectivas funções e atribuições não especificadas neste Estatuto Social;

~~(k)~~(i) _____ criar e alterar as competências, regras de funcionamento, convocação e composição dos órgãos de administração da Companhia, incluindo seus comitês de assessoramento;

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

- (~~h~~)(j) convocar as assembleias gerais, quando julgar conveniente, ou no caso do artigo 132 da Lei das Sociedades por Ações;
- (~~m~~)(k) _____ fiscalizar a gestão dos Diretores, examinando, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia e solicitando informações sobre contratos celebrados ou em vias de celebração e quaisquer outros atos;
- (~~n~~)(l) _____ manifestar-se previamente acerca dos relatórios da administração e das contas da Diretoria e deliberar sobre sua submissão à Assembleia Geral;
- (~~e~~)(m) _____ manifestar-se previamente sobre qualquer proposta a ser submetida à deliberação da Assembleia Geral;
- (~~p~~)(n) _____ deliberar sobre a política de pagamento dos dividendos e juros sobre capital, respeitado o mínimo e as reservas previstos pelo presente Estatuto Social, e submeter à Assembleia Geral proposta acerca do pagamento dos dividendos e dos juros sobre capital e o destino a ser dado ao lucro líquido do exercício;
- (~~e~~)(o) _____ aprovar a proposta da administração de distribuição de dividendos, ainda que intercalares ou intermediários, ou pagamento de juros sobre o capital próprio com base em balanços semestrais, trimestrais ou mensais, "*ad referendum*" da Assembleia Geral;
- (~~r~~)(p) _____ autorizar a aquisição de ações de emissão da Companhia, para permanência em tesouraria e posterior alienação ou cancelamento, observadas as disposições legais aplicáveis;
- (~~s~~)(q) _____ apreciar os resultados trimestrais das operações da Companhia e aprovar relatórios trimestrais ou periódicos elaborados pela Diretoria;
- (~~t~~)(r) _____ autorizar a emissão de ações e bônus de subscrição da Companhia, nos limites autorizados no Artigo 6º deste Estatuto Social, fixando as condições de emissão, inclusive preço e prazo de integralização, e deliberar, dentro dos limites do capital autorizado, sobre a emissão de debêntures conversíveis em ações, especificando o limite do aumento de capital decorrente da conversão das debêntures, em valor do capital social ou em número de ações, podendo, ainda, excluir o direito de preferência nas emissões de ações, bônus de subscrição e debêntures conversíveis em ações, cuja colocação seja feita mediante venda em bolsa ou por subscrição pública ou em permuta por ações em oferta pública de aquisição de controle, ou ainda para fazer frente a planos de outorga de opção de compra de ações a administradores e empregados da Companhia, nos termos estabelecidos em lei;
- (~~u~~)(s) _____ outorgar ações restritas, opção de compra ou subscrição de ações, de acordo com os Programas de Ações Restritas, Outorga de Opção de Compra ou Subscrição de

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

Ações aprovados em Assembleia Geral, a seus administradores e empregados, assim como aos administradores e empregados de outras sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente pela Companhia, sem direito de preferência para os acionistas nos termos dos planos aprovados em Assembleia Geral;

~~(v)~~(t) _____ deliberar sobre a emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, *commercial papers*, notas promissórias, *bonds*, notes e de quaisquer outros títulos de uso comum no mercado, para distribuição pública ou privada;

~~(w)~~(u) _____ aprovar a concessão, ~~pela Companhia,~~ de empréstimos ~~ou de qualquer garantia em relação a obrigações de terceiros~~ pela Companhia;

~~(x)~~(v) _____ aprovar ~~a participação pela Companhia em qualquer Companhia, associação ou consórcio, deliberando especificamente sobre a criação de subsidiárias e controladas, bem como a aquisição de participação em sociedades, no Brasil ou no exterior, e demais operações societárias envolvendo a Companhia e/ou tais sociedades, ressalvada a competência da Diretoria para aprovar a criação e extinção, pela Companhia, suas subsidiárias e/ou controladas, de qualquer sociedade, associação, joint venture ou consórcio, ressalvada a competência da Diretoria na alínea "n" do Artigo 29 abaixo de sociedades de propósito específico, consórcios, ou qualquer outra forma de associação (seja diretamente ou por suas controladas, coligadas e subsidiárias) para fins de projetos de incorporação imobiliária e loteamentos no País;~~

~~(y)~~(w) _____ aprovar a abertura e/ou encerramento de filiais, subsidiárias, escritórios, representações ou outros estabelecimentos da Companhia em qualquer localidade do País ou no exterior, bem como fixar ou alterar os endereços dessas e da sede da Companhia;

~~(z)~~(x) _____ ~~deliberar, por proposta da Diretoria, sobre aprovar~~ a cessão, transferência, alienação e/ou oneração, a qualquer título ou forma, ~~de participações societárias pela Companhia, suas subsidiárias e/ou controladas, de participação societária ou~~ valores mobiliários de outras sociedades, no Brasil ou no exterior;

~~(aa)~~(y) _____ avaliar periodicamente a exposição da companhia a riscos e a eficácia dos sistemas de gerenciamento de riscos, dos controles internos e do sistema de integridade/conformidade (*compliance*), bem como aprovar o plano de trabalho anual da auditoria interna;

~~(bb)~~(z) _____ aprovar a criação de qualquer ônus ou gravame, de qualquer natureza, sobre quaisquer bens ou ativos da Companhia (z.1) cujo valor considerado individualmente seja igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) (ressalvado observada a competência da Diretoria prevista e disposto na alínea "mm" deste Artigo, no Artigo 29, alínea "nm" e no Artigo 30, alínea "r" abaixo) e autorizar a Companhia a prestar garantia

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

~~real ou fidejussória relacionada a obrigações de terceiros, inclusive controladas ou subsidiárias da Companhia, sempre que envolvam a Companhia em operações estranhas ao seu objeto social,~~ na hipótese de ônus ou gravame no âmbito de operações financeiras destinadas a financiar o desenvolvimento do objeto social da Companhia, tais como, exemplificativamente, financiamentos ao desenvolvimento/produção de negócios imobiliários e (z.2) independentemente do valor, nas demais hipóteses de ônus e gravames;

(aa) autorizar a Companhia a prestar garantia real ou fidejussória (incluindo, sem limitação, aval ou fiança) relacionada a obrigações de terceiros, inclusive em favor de controladas ou subsidiárias da Companhia, (aa.1) no que se refere a obrigações cujo valor considerado individualmente seja igual ou superior a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), na hipótese de prestação de garantias a operações financeiras destinadas a financiar o desenvolvimento do objeto social da Companhia e/ou das suas controladas ou subsidiárias, tais como, exemplificativamente, financiamentos ao desenvolvimento/produção de negócios imobiliários; e (aa.2) independentemente do valor, nas demais hipóteses de prestação de garantias);

~~(ee)~~(bb) aprovar a celebração de contratos com partes relacionadas, cujo valor exceda R\$1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) ou que não tiverem sido realizados no curso normal dos negócios da Companhia, com a exclusão de eventuais membros com interesses potencialmente conflitantes;

~~(ed)~~(cc) apresentar à Assembleia Geral propostas de aumento de capital, incluindo mediante integralização em bens, bem como de reforma do Estatuto Social, sem prejuízo do disposto no Artigo 6º acima;

~~(ee)~~(dd) deliberar sobre a remuneração individual dos membros do próprio Conselho de Administração, da Diretoria e do Conselho Fiscal, se instalado, observando o limite aprovado em Assembleia Geral;

~~(ff)~~(ee) escolher e destituir os auditores independentes, observando-se, nessa escolha, o disposto na regulamentação aplicável. A empresa de auditoria externa reportar-se-á ao Conselho de Administração;

~~(gg)~~(ff) apresentar à Assembleia Geral proposta de distribuição de participação nos lucros anuais aos empregados e aos administradores;

~~(hh)~~(gg) autorizar ~~previamente~~ a celebração de acordos de sócios ou acionistas pela Companhia ~~em relação a e/ou por qualquer de~~ suas ~~sociedades investidas,~~ controladas diretas ou indiretas, na qualidade de sócias ou acionistas ~~ou não;~~

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

- ~~(ii)~~(hh) _____ aprovar os regimentos internos do Conselho de Administração e de seus comitês de assessoramento, ou atos regimentais da Companhia e sua estrutura administrativa, incluindo, mas não se limitando ao: (a) Código de Conduta; (b) Política de Remuneração; (c) Política de Indicação e Preenchimento de Cargos de Conselho de Administração, Comitês de Assessoramento e Diretoria; (c) Política de Gerenciamento de Riscos; (d) Política de Transações com Partes Relacionadas; (e) Política de Negociação de Valores Mobiliários; (f) Política de Divulgação de Ato ou Fato Relevante desde que obrigatórios pela regulamentação aplicável;
- ~~(jj)~~(ii) _____ manifestar-se a respeito de qualquer OPA que tenha por objeto as ações de emissão da Companhia, por meio de parecer fundamentado, favorável ou contrária à aceitação da OPA, divulgado em até 15 (quinze) dias contados da publicação do edital da oferta pública de aquisição de ações, que deverá abordar, no mínimo: (i) a conveniência e oportunidade da oferta pública de aquisição de ações quanto ao interesse do conjunto dos acionistas, inclusive em relação ao preço e aos potenciais impactos para a liquidez dos valores mobiliários de sua titularidade; (ii) os planos estratégicos divulgados pelo ofertante em relação à Companhia; (iii) as alternativas à aceitação da oferta pública de aquisição de ações disponíveis no mercado; (iv) outros pontos que o Conselho de Administração considerar pertinentes, bem como as informações exigidas pelas regras aplicáveis estabelecidas pela CVM;
- ~~(kk)~~(jj) _____ aprovar a outorga de opções para aquisição de ações da Companhia (*stock option*) ou a entrega de ações da Companhia a qualquer administrador, colaborador ou empregado da Companhia ou de suas controladas, conforme os termos e condições previstos nos respectivos planos e programas aprovados pela Assembleia Geral, podendo delegar a administração de tais planos e programas a um de seus comitês de assessoramento;
- ~~(ll)~~(kk) _____ exercer as funções normativas das atividades da Companhia, podendo avocar para seu exame e deliberação qualquer assunto que não se compreenda na competência privativa de outros órgãos;
- ~~(mm)~~ _____ ~~aprovar a oneração de bens do ativo imobilizado e intangível relacionadas a obrigações da Companhia que envolva a Companhia cujo valor exceda R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), ressalvada a competência da Diretoria para oneração do estoque de unidades da Companhia, de suas controladas e/ou subsidiárias no âmbito do sistema financeiro da habitação; e~~
- ~~(nn)~~(ll) _____ deliberar sobre os assuntos que lhe forem submetidos pela Diretoria, ressalvadas as competências exclusivas da Diretoria.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

Parágrafo 1º – O Conselho de Administração poderá alterar os limites e abrangência estabelecidos para práticas de atos dos diretores em casos específicos ou por tempo que julgar conveniente, sempre observado o disposto neste Estatuto Social.

Parágrafo 2º – O Conselho de Administração para melhor desempenho de suas funções, poderá estabelecer a formação de comitês técnicos e consultivos, inclusive comitês de assessoramento do Conselho de Administração, ou grupos de trabalho com objetivos e funções definidos, sendo integrados por pessoas por ele designadas dentre os membros da administração e/ou outras pessoas ligadas, direta ou indiretamente, à Companhia. Caberá ao Conselho de Administração estabelecer normas aplicáveis aos comitês e aprovar seu regimento interno, incluindo regras sobre composição, prazo, remuneração e funcionamento.

Parágrafo 3º – Compete especificamente ao Presidente do Conselho de Administração, além das demais atribuições previstas neste Estatuto Social, convocar, em nome do Conselho de Administração, as Assembleias Gerais e as reuniões de Conselho de Administração e presidi-las.

Parágrafo 4º – Em caso de omissão do Presidente do Conselho de Administração em realizar as convocações de reuniões ordinárias do Conselho de Administração, qualquer dos membros do Conselho de Administração poderá realizá-las.

Seção III – Diretoria

Artigo 25. A Diretoria será composta por, no mínimo 5 (cinco) e, no máximo, 8 (oito) membros, acionistas ou não, residentes no País, eleitos e destituíveis pelo Conselho de Administração (“Diretores”), com as seguintes designações: (i) Diretor Presidente; (ii) Diretor Financeiro; (iii) Diretor de Relações com Investidores; (iv) Diretor Superintendente Institucional; (v) Diretor Superintendente de Incorporações; (vi) Diretor Técnico de Engenharia, (vii) Diretor Administrativo e (viii) Diretor de Inovação. Todos serão eleitos pelo Conselho de Administração, observado o disposto no Artigo 12 deste Estatuto Social e no Acordo de Acionistas arquivado na sede da Companhia e demais disposições legais aplicáveis.

Parágrafo 1º – Um Diretor poderá acumular mais de uma função, desde que observado o número mínimo de Diretores previsto na Lei de Sociedades por Ações.

Parágrafo 2º – A eleição dos Diretores deverá ser feita, preferencialmente, na primeira Reunião do Conselho de Administração que suceder a Assembleia Geral Ordinária do exercício social em questão.

Parágrafo 3º – Qualquer diretor poderá ser destituído a qualquer tempo pelo Conselho de Administração.

Artigo 26. O mandato dos membros da Diretoria será unificado de 02 (dois) anos, podendo ser reeleitos. Os Diretores, salvo caso de destituição, ou deliberação em contrário do Conselho de Administração, permanecerão em seu cargo até a nomeação e posse dos substitutos.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

Artigo 27. É expressamente vedado e será nulo de pleno direito o ato praticado por qualquer Diretor, procurador ou funcionário da Companhia que a envolva em obrigações relativas a negócios e operações estranhas ao seu objeto social, tais como fianças, avais, endossos ou quaisquer outras garantias concedidas em favor de terceiros, salvo se expressamente aprovado pelo Conselho de Administração, conforme previsto neste Estatuto Social, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal, se for o caso, a que estará sujeito o infrator deste dispositivo.

Artigo 28. A Diretoria reunir-se-á, na sede social da Companhia, sempre que assim exigirem os negócios sociais, sendo convocada pelo Diretor Presidente, com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas, ou por quaisquer dos Diretores, neste caso, com antecedência mínima de 2 (dois) dias. As reuniões serão instaladas, em primeira convocação, com a presença da maioria de seus membros e, em segunda convocação, com qualquer número de Diretores.

Parágrafo 1º – Independentemente das formalidades previstas neste Artigo 28, será considerada regular a reunião a que comparecerem todos os Diretores.

Parágrafo 2º – Os Diretores poderão participar e votar (inclusive antecipadamente) à distância, por meio de telefone, videoconferência, e-mail ou qualquer outro meio eletrônico, aplicando-se, mutatis mutandis e conforme aplicáveis, as disposições do Regimento Interno do Conselho de Administração. Tal participação será considerada presença pessoal em referida reunião. Qualquer Diretor poderá indicar outro Diretor para representá-lo em uma reunião, via procuração.

Parágrafo 3º – Em caso de ausência ou impedimento temporário do Diretor Presidente, e caso este não tenha indicado um substituto, o Diretor Presidente será substituído pelo Diretor Financeiro. Na hipótese de impedimento definitivo ou vacância do cargo, será imediatamente convocada reunião do Conselho de Administração para que seja preenchido o cargo.

Parágrafo 4º – No caso de ausência temporária de qualquer Diretor, este poderá, com base na pauta dos assuntos a serem tratados, manifestar seu voto por escrito antecipadamente, por correio eletrônico direcionado ao Diretor Presidente, até a data da reunião.

Parágrafo 5º – Os Diretores não poderão afastar-se do exercício de suas funções por mais de 30 (trinta) dias corridos consecutivos sob pena de perda de mandato, salvo caso de licença concedida pela própria Diretoria.

Parágrafo 6º – No caso de vacância no cargo de Diretor, será convocada reunião do Conselho de Administração para preenchimento do cargo em caráter definitivo até o término do mandato do respectivo cargo antes vacante, sendo admitida a reeleição. Até a realização da referida reunião do Conselho de Administração, o substituto provisório será escolhido pelo Diretor Presidente, dentre um dos Diretores, o qual acumulará mais de uma função.

Artigo 29. Compete à Diretoria a administração dos negócios sociais em geral e a prática, para tanto, de todos os atos necessários ou convenientes, ressalvados aqueles para os quais seja por lei ou pelo presente Estatuto Social exigida a aprovação dos Acionistas em Assembleia Geral

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

ou do Conselho de Administração, dispondo, para tanto, os Diretores de todos os poderes necessários para:

- (a) representar a Companhia em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, inclusive perante quaisquer repartições públicas federais, estaduais ou municipais, podendo receber citações;
- (b) zelar pela observância da lei e regulamentos, deste Estatuto Social e pelo cumprimento das deliberações do Conselho de Administração e da Assembleia Geral;
- (c) praticar todos os atos necessários à execução os planos de negócios, operacionais e de investimentos da Companhia, nos termos do presente Estatuto;
- (d) submeter periodicamente à apreciação do Conselho de Administração, em conformidade com legislação e regulamentação aplicável, o relatório da administração e as contas da Diretoria, acompanhados do relatório dos auditores independentes, bem como a proposta de aplicação dos lucros apurados no exercício anterior com o correspondente orçamento de capital que justifique eventual proposta de retenção de lucros. Em bases trimestrais, devem ser submetidas à apreciação do Conselho de Administração as informações requeridas pela Comissão de Valores Mobiliários para divulgação ao mercado (Informações Trimestrais – ITRs) e o press-release;
- (e) submeter ao Conselho de Administração orçamento anual, o plano estratégico e políticas e suas revisões anuais, cuidando das respectivas execuções;
- (f) aprovar a realização pela Companhia de acordos com relação a reclamações judiciais ou extrajudiciais em valor superior ao montante correspondente a 0,4% (quatro décimos por cento) do patrimônio líquido da Companhia, conforme último balanço apurado;
- (g) administrar, orientar e dirigir os negócios sociais da Companhia;
- (h) aprovar a contratação da instituição depositária prestadora dos serviços de ações escriturais;
- (i) aprovar a celebração de contratos com partes relacionadas, cujo valor exceda R\$200.000,00 (duzentos mil reais) e seja igual ou inferior a R\$1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), desde que forem realizadas-realizados no curso normal dos negócios da Companhia, com a exclusão de eventuais membros com interesses potencialmente conflitantes;
- (j) aprovar a contratação de quaisquer empréstimos, financiamentos, captações de recursos e a emissão-emissões de quaisquer instrumentos de crédito, ~~observadas as competências do Conselho de Administração nos termos deste Estatuto Social, e cujo~~ pela Companhia

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

e/ou por qualquer de suas controladas diretas ou indiretas, quando o valor ~~exceda for~~ (i) igual ou superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) e ~~seja~~ inferior a R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), na hipótese de operações financeiras destinadas a financiar o desenvolvimento do objeto social da Companhia e/ou das suas controladas direta ou indiretas, ~~tais como sendo~~, exemplificativamente, financiamentos à produção/~~desenvolvimento-construção~~ de negócios imobiliários; ou ~~cujo valor seja~~ (ii) inferior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), na hipótese de operações financeiras correspondentes a dívidas corporativas;

- (k) assinar quaisquer documentos, mesmo quando importarem em responsabilidades ou obrigações para a Companhia, inclusive escrituras, títulos de dívida, cambiais, cheques, ordens de pagamento e outros, sempre respeitados os limites previstos neste Estatuto, em lei ou no Acordo de Acionistas;
- (l) executar a política de gestão de riscos e, sempre que necessário, propor ao conselho eventuais revisões;
- (m) aprovar a oneração do estoque de unidades da Companhia, de suas controladas e/ou subsidiárias no âmbito do sistema financeiro da habitação; e
- (n) aprovar a criação e extinção, pela Companhia, de suas subsidiárias e/ou controladas, de qualquer sociedade (incluindo sociedades de propósito específico), ~~consórcio ou qualquer outra forma de~~, associação, ~~(seja diretamente joint venture ou por suas controladas, coligadas e subsidiárias)~~ consórcio para fins de projetos de incorporação imobiliária e loteamentos no País.

Artigo 30. Compete ao Diretor Presidente supervisionar as atividades desenvolvidas por todos os setores da Companhia, incluindo, mas não se limitando aos setores contábil, fiscal, financeiro, comercial, administrativo, de marketing e de recursos humanos, além de outras funções, atribuições e poderes a ele cometidos pelo presente Estatuto Social e pelo Conselho de Administração, e observadas as políticas da Companhia e a orientação previamente traçadas pelo Conselho de Administração, dentre outras atribuições que lhe venham a ser estabelecidas pelo Conselho de Administração:

- (a) convocar e presidir as reuniões da Diretoria;
- (b) planejar, coordenar, organizar, supervisionar e dirigir as atividades da Companhia, propondo a estratégia de negócios da Companhia;
- (c) supervisionar operações de contabilidade geral e relatórios financeiros gerenciais;

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

- (d) supervisionar o desenvolvimento dos empreendimentos que fizer a Companhia e/ou suas subsidiárias;
- (e) cumprir e fazer os demais Diretores cumprirem as determinações do Conselho de Administração;
- (f) supervisionar a expansão e a prospecção de novos negócios e mercados;
- (g) superintender as atividades de administração da Companhia, coordenando e supervisionando as atividades dos membros da Diretoria;
- (h) propor sem exclusividade de iniciativa ao Conselho de Administração a atribuição de funções a cada Diretor no momento de sua respectiva eleição;
- (i) coordenar a política de pessoal, organizacional, gerencial, operacional e de marketing da Companhia;
- (j) manter os membros do Conselho de Administração informados sobre as atividades da Companhia e o andamento de suas operações;
- (k) acompanhar os planos de negócios, operacionais e de investimento da Companhia;
- (l) acompanhar o plano de organização da Companhia e o cumprimento das normas correspondentes;
- (m) anualmente, elaborar e apresentar ao Conselho de Administração o plano anual de negócios e o orçamento anual da Companhia;
- (n) administrar os assuntos de caráter societário em geral;
- (o) definir o custo de construção dos empreendimentos a serem desenvolvidos pela Companhia;
- (p) aprovar a aquisição de novos terrenos ou imóveis pela Companhia com valor ~~igual ou~~ inferior a R\$15.000.000,00 (quinze milhões de reais);
- (q) aprovar a ~~oneração de bens do ativo imobilizado e intangível, criação de qualquer ônus ou gravame, de qualquer natureza, sobre quaisquer bens ou ativos da Companhia,~~ cujo valor considerado individualmente seja inferior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), (~~observada ressalvada~~ a competência da Diretoria prevista no Artigo 29, alínea "m" abaixo) ~~para oneração do estoque de unidades da Companhia, de suas controladas e/ou subsidiárias no âmbito do sistema financeiro da habitação, exclusivamente na hipótese de ônus ou gravame no âmbito de operações financeiras destinadas a financiar o~~

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

desenvolvimento do objeto social da Companhia, tais como, exemplificativamente, financiamentos ao desenvolvimento/produção de negócios imobiliários;

- (r) aprovar a prestação pela Companhia de garantia real ou fidejussória (incluindo, sem limitação, aval ou fiança) em favor relacionada a obrigações de terceiros, inclusive em favor de controladas ou subsidiárias da Companhia, no que se refere a obrigações ~~dentro do curso normal de negócios da Companhia~~ cujo valor considerado individualmente seja inferior a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), exclusivamente na hipótese de prestação de garantias a operações financeiras destinadas a financiar o desenvolvimento do objeto social da Companhia e/ou das suas controladas ou subsidiárias, sendo, exemplificativamente, financiamentos a produção/construção de negócios imobiliários;
- (s) aprovar a contratação de ~~quaisquer empréstimos, financiamentos,~~ quaisquer empréstimos, financiamentos, captações de recursos e ~~a emissão emissões~~ a emissão emissões de quaisquer instrumentos de crédito, ~~observadas as competências do Conselho de Administração nos termos deste Estatuto Social pela Companhia e/ou por qualquer e cujo de suas controladas diretas ou indiretas, quando o valor seja igual ou for~~ inferior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) na hipótese de operações financeiras destinadas a financiar o desenvolvimento do objeto social da Companhia e/ou das suas controladas direta ou indiretas, tais como sendo, exemplificativamente, financiamentos à produção/~~desenvolvimento construção~~ de negócios imobiliários;
- (t) indicar nomes de candidatos a ocupar outros cargos na Diretoria da Companhia;
- (u) avaliar e determinar as tecnologias e processos construtivos a serem adotadas nos empreendimentos imobiliários a serem desenvolvidos pela Companhia; e
- (v) estabelecer competência adicionais aos demais Diretores, observados os limites e regras previstos em lei, neste Estatuto ou estabelecidos pelo Conselho de Administração; e
- (w) praticar os atos necessários à representação da Companhia em juízo e fora dele, ativa ou passivamente, perante terceiros em geral e todas e quaisquer repartições e autoridades federais, estaduais e municipais e consecução do objeto social, por mais especiais que sejam, inclusive para renunciar a direitos, transigir e acordar, observadas as disposições legais ou estatutárias pertinentes, as deliberações tomadas pela Assembleia Geral e pelo Conselho de Administração e as disposições e restrições de alçadas a eles determinadas pelo Conselho de Administração, observado o disposto nos artigos 40 e 41 deste Estatuto Social, ressalvadas as competências de representação específicas do Diretor de Relações com Investidores, nos termos do Artigo 34 deste Estatuto.

Artigo 31. Compete ao Diretor Superintendente Institucional, além de coordenar a ação dos Diretores, dirigir a execução das atividades relacionadas com o planejamento geral da Companhia

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

e das demais atribuições que lhe venham a ser estabelecidas pelo Conselho de Administração quando de sua eleição:

- (a) acompanhar os planos de negócios, operacionais e de investimentos da Companhia; e
- (b) representar a Companhia, institucionalmente, perante entidades públicas e privadas, bem como perante órgãos públicos, observado o disposto no Artigo 40 do presente Estatuto Social.

Artigo 32. Compete ao Diretor Superintendente de Incorporações, dentre outras atribuições que lhe venham a ser estabelecidas pelo Conselho de Administração quando de sua eleição:

- (a) propor e conduzir os planos de desenvolvimento de produtos;
- (b) gerir as atividades de marketing da Companhia;
- (c) elaborar os planos de mídia e comunicação;
- (d) supervisionar as atividades de comercialização da Companhia;
- (e) definir o preço de venda dos produtos da Companhia;
- (f) gerir as atividades de aquisição de novas áreas e negócios da Companhia; e
- (g) gerir as atividades relacionadas a estoques de unidades.

Artigo 33. Compete ao Diretor Financeiro, dentre outras atribuições que lhe venham a ser estabelecidas pelo Conselho de Administração:

- (a) planejar, coordenar, organizar, supervisionar e dirigir as atividades relativas às operações de natureza financeira da Companhia;
- (b) acompanhar o cumprimento das metas de desempenho e resultado das diversas áreas da Companhia e de suas controladas e coligadas, bem como o orçamento da Companhia e os resultados das Companhias controladas e coligadas, preparar as informações financeiras trimestrais – ITRs e as demonstrações financeiras e o relatório anual da administração da Companhia;
- (c) coordenar a avaliação e implementação de oportunidades de investimentos e operações, incluindo financiamentos, no interesse da Companhia e de suas controladas e coligadas;
- (d) acompanhar os planos de negócios, operacionais e de investimento da Companhia;

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

- (e) propor alternativas de financiamento e aprovar condições financeiras dos negócios da Companhia; e
- (f) aprovar a celebração de contratos com partes relacionadas, cujo valor seja igual ou inferior a R\$200.000,00 (duzentos mil reais), desde que realizados no curso normal dos negócios da Companhia, com a exclusão de eventuais membros com interesses potencialmente conflitantes.

Artigo 34. Compete ao Diretor de Relações com Investidores, dentre outras atribuições que lhe venham a ser cometidas pelo Conselho de Administração:

- (a) coordenar, administrar, dirigir e supervisionar o trabalho de relações com investidores, bem como representar a Companhia perante acionistas, investidores, analistas de mercado, a CVM, a B3, o Banco Central do Brasil e os demais órgãos de controle e demais instituições relacionadas às atividades desenvolvidas no mercado de capitais, no Brasil e no exterior;
- (b) prestar informações ao público investidor, à CVM e B3, às demais Bolsas de Valores em que a Companhia tenha seus valores mobiliários negociados, a agências de rating quando aplicável e aos demais órgãos relacionados às atividades desenvolvidas no mercado de capitais, conforme legislação aplicável, no Brasil e no exterior; e
- (c) manter atualizados os registros da Companhia perante a CVM e a B3.

Artigo 35. Compete ao Diretor Técnico de Engenharia, dentre outras atribuições que lhe venham a ser cometidas pelo Conselho de Administração:

- (a) avaliar e determinar as tecnologias e processos construtivos a serem adotadas pela Companhia;
- (b) definir o custo de construção dos empreendimentos a serem desenvolvidos pela Companhia;
- (c) coordenar as atividades de suprimentos da Companhia;
- (d) coordenar as atividades de assistência técnica da Companhia;
- (e) gerir todas as atividades ligadas à construção, respondendo por todos os aspectos técnicos ligados a tal atividade;
- (f) gerir todas as atividades ligadas à segurança e saúde do trabalho;
- (g) gerir e coordenar todas as atividades ligadas ao desenvolvimento de todos os projetos para execução dos produtos da Companhia;

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

- (h) promover a melhoria das políticas de responsabilidade social e de sustentabilidade da Companhia;
- (i) definir as políticas e diretrizes de meio ambiente e de normalização técnica;
- (j) coordenar a estratégia de atuação da Companhia em relação à responsabilidade social e ao meio ambiente;
- (k) monitorar a condução dos planos para o atendimento das diretrizes ambientais; e
- (l) submeter à apreciação do Conselho de Administração, quando for o caso, eventuais sugestões de alteração da orientação geral dos negócios da Companhia em questões relacionadas a responsabilidade social e sustentabilidade.

Artigo 36. Compete ao Diretor Administrativo, dentre outras atribuições que lhe venham a ser cometidas pelo Conselho de Administração:

- (a) administrar o caixa e as contas a pagar e a receber da Companhia e gerir as finanças consolidadas da Companhia;
- (b) acompanhar o plano de organização da Companhia e o cumprimento das normas correspondentes;
- (c) controlar os custos das obras dos empreendimentos imobiliários em que a Companhia participe;
- (d) dirigir as áreas contábil, de planejamento financeiro e fiscal/tributária; e
- (e) dirigir as áreas de tecnologia da informação e jurídica da Companhia.

Artigo 37. Compete ao Diretor de Inovação, dentre outras atribuições que lhe venham a ser cometidas pelo Conselho de Administração, o planejamento e a implementação de iniciativas inovadoras relacionadas à consecução do objeto social da Companhia.

CAPÍTULO V

Do Conselho Fiscal

Artigo 38. O conselho fiscal funcionará em caráter não permanente e, quando instalado, será constituído de 3 (três) membros efetivos, e igual número de suplentes, todos residentes no país, acionistas ou não, eleitos e destituíveis a qualquer tempo pela Assembleia Geral para mandato unificado de 1 (um) ano, sendo admitida a reeleição ("Conselheiros Fiscais"). O Conselho

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

Fiscal da Companhia será composto, instalado e remunerado em conformidade com a legislação em vigor.

Parágrafo 1º – Os membros do Conselho Fiscal serão eleitos pela Assembleia Geral que aprovar a instalação do órgão e seus mandatos terminarão sempre na Assembleia Geral Ordinária subsequente à sua eleição.

Parágrafo 2º – O Conselho Fiscal terá um Presidente, eleito pelos demais Conselheiros Fiscais na primeira reunião após sua instalação.

Parágrafo 3º – Ocorrendo a vacância do cargo de membro do Conselho Fiscal, o respectivo suplente ocupará seu lugar. Não havendo suplente, a Assembleia Geral será convocada para proceder à eleição de membro para o cargo vago.

Parágrafo 4º – Independentemente das formalidades previstas na Lei das Sociedades por Ações, será considerada regular a reunião a que comparecerem todos os Conselheiros Fiscais.

Artigo 39. Quando instalado, o Conselho Fiscal deverá reunir-se para definir seu regimento interno, nos termos da lei e do Regulamento do Novo Mercado.

Parágrafo Único – Todas as deliberações do Conselho Fiscal constarão de atas lavradas no respectivo livro de Atas e Pareceres do Conselho Fiscal e assinadas pelos Conselheiros Fiscais presentes, na forma que for fixada em seu Regimento interno.

CAPÍTULO VI

Da Representação da Companhia

Artigo 40. A Companhia será obrigatoriamente representada:

- (a) por 02 (dois) Diretores em conjunto;
- (b) por 01 (um) Diretor em conjunto com 01 (um) procurador da Companhia, constituído na forma do parágrafo 4º abaixo;
- (c) por 02 (dois) procuradores da Companhia em conjunto, constituídos na forma do parágrafo 4º abaixo; ou
- (d) exclusivamente nas questões de representação judicial, por 01 (um) Diretor ou por 01 (um) procurador, agindo isoladamente.

Parágrafo 1º – Sem prejuízo do disposto neste Estatuto Social, em especial o disposto no Artigo 24 e no Capítulo IV acima, para assunção de compromissos, pela Companhia perante terceiros ~~que sejam superiores a:~~

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

- (a) nos atos, acordos, contratos, documentos ou instrumentos que gerem para a Companhia obrigações acima de R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) serão obrigatórias as assinaturas do Diretor-Presidente, em conjunto com 01 (um) Diretor;
- (b) nos atos, acordos, contratos, documentos ou instrumentos que gerem para a Companhia obrigações acima de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) e inferior a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), serão obrigatórias as assinaturas de quaisquer 02 (dois) Diretores conjuntamente ou, 01 (um) Diretor e 01 (um) procurador com poderes específicos; e
- (c) os atos, acordos, contratos, documentos ou instrumentos que gerem para a Companhia obrigações inferiores a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), poderão ser firmados por 02 (dois) procuradores com poderes específicos.

Parágrafo 2º – Compete à Assembleia Geral deliberar sobre a alteração dos valores das alçadas aqui estabelecidas, de modo a refletir a correção monetária havida no período.

Parágrafo 3º – Para a outorga de procurações, a Companhia deverá ser representada por 02 (dois) Diretores, sendo um deles obrigatoriamente o Diretor Financeiro, agindo conjuntamente, observado que tais procurações deverão especificar os poderes outorgados aos procuradores e o prazo de validade que, exceto para as procurações com poderes da cláusula *ad judícia*, não será superior a 02 (dois) anos.

Parágrafo 4º – Os atos destinados à implementação de pagamento de obrigações firmadas nos termos deste Artigo, a exemplo de assinaturas de cheques, emissão de ordens de pagamentos ou análogos, poderão ser feitos por procuradores munidos de poderes de atuação na área financeira, sempre em conjunto de dois, independentemente dos valores envolvidos.

Artigo 41. A Companhia poderá ser representada por um único diretor ou procurador na prática dos seguintes atos: (a) assinatura de correspondências e demais expedientes que não crie obrigações para a Companhia; (b) representação da Companhia em processos judiciais, administrativos e arbitrais, ou para a prestação de depoimento pessoal, preposto ou testemunha; (c) representação da Companhia perante os Sindicatos, Associações de Classe e Justiça do Trabalho, para a admissão ou demissão de empregados e para acordos trabalhistas; (d) representação da Companhia em assembleias gerais e reuniões de sócios de sociedades controladas, da qual participe como sócia ou acionista; (e) representação da Companhia em atividades relacionadas com o despacho aduaneiro; (f) prática de atos de simples rotina administrativa, inclusive perante órgãos, repartições e entidades públicas, federais, estaduais ou municipais, Receita Federal do Brasil em todas as regiões fiscais, Instituto Nacional do Seguro Social – INSS, Fundo de Garantia por Tempo de Serviços – FGTS, Juntas Comerciais Estaduais, Serviço Notarial de Registro de Títulos e Documentos e de Pessoas Jurídicas, e outras da mesma natureza.

CAPÍTULO VII

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

Exercício Fiscal, Demonstrações Financeiras e Destinação dos Lucros

Artigo 42. O exercício social terá início em 1º de janeiro e encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, quando serão elaboradas as demonstrações financeiras previstas na legislação aplicável.

Parágrafo 1º - As demonstrações financeiras da Companhia deverão ser auditadas por auditores independentes registrados na CVM.

Parágrafo 2º - Além das demonstrações financeiras ao fim de cada exercício social, a Companhia fará elaborar as informações financeiras trimestrais - ITRs, com observância dos preceitos emanados pela Comissão de Valores Mobiliários e pertinentes a sua emissão.

Parágrafo 3º - Juntamente com as demonstrações financeiras do exercício social, os órgãos da administração da Companhia apresentarão à Assembleia Geral Ordinária proposta sobre a destinação a ser dada ao lucro líquido, com observância do disposto neste Estatuto e na Lei das Sociedades por Ações.

Artigo 43. Do resultado do exercício serão deduzidos, antes de qualquer participação, a provisão para o imposto de renda e a contribuição social sobre o lucro líquido e compensados os eventuais prejuízos acumulados, se houver.

Parágrafo Único – Após as deduções e compensação mencionadas neste Artigo 43, a Assembleia Geral poderá atribuir aos administradores uma participação nos lucros, dentro dos limites estabelecidos no artigo 152 da Lei das Sociedades por Ações e neste Estatuto Social.

Artigo 44. O lucro líquido apurado no exercício, após as deduções e compensação mencionada no artigo anterior, terá a seguinte destinação:

- (a) a parcela de 5% (cinco por cento) será deduzida para a constituição da reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social;
- (b) a parcela correspondente a, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido, calculado sobre o saldo do lucro líquido obtido após a sua compensação com os eventuais prejuízos acumulados e da dedução da parcela destinada a constituição da reserva legal, será distribuída aos acionistas como dividendo anual mínimo obrigatório;
- (c) o saldo remanescente, após atendidas as disposições contidas nos itens anteriores deste Artigo, terá a destinação determinada pela Assembleia Geral de Acionistas, com base na proposta da administração, amparada por orçamento de capital, conforme o disposto nos artigos 176, parágrafo 3º e 196 da Lei das Sociedades por Ações, observadas as disposições contidas no artigo 134, parágrafo 4º da referida lei. Caso o saldo das reservas de lucros ultrapasse o capital social, a Assembleia Geral deliberará sobre a aplicação do

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

excesso na integralização ou no aumento do capital social ou, ainda, na distribuição de dividendos adicionais aos acionistas.

Parágrafo Único – Revertem em favor da Companhia os dividendos que não forem reclamados dentro do prazo de 03 (três) anos após a data em que forem colocados à disposição dos acionistas.

Artigo 45. Fica facultado à Companhia, por deliberação prévia do Conselho de Administração e observadas as disposições legais vigentes, levantar balanço semestral, trimestral e/ou mensal, podendo declarar dividendos intermediários ou intercalares ou o pagamento de juros sobre o capital próprio.

Artigo 46. A Companhia poderá pagar aos seus acionistas juros sobre o capital próprio, os quais poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório.

Parágrafo Único – Revertem em favor da Companhia os juros sobre o capital próprio que não forem reclamados dentro do prazo de 03 (três) anos após a data em que forem colocados à disposição dos acionistas.

CAPÍTULO VIII

Da Liquidação

Artigo 47. A Companhia dissolver-se-á e entrará em liquidação nos casos previstos em lei, cabendo à Assembleia Geral estabelecer o modo de liquidação e eleger o liquidante, ou liquidantes, e o Conselho Fiscal, caso seu funcionamento seja solicitado por acionistas que perfaçam o quórum estabelecido em lei ou na regulamentação expedida pela CVM, obedecidas as formalidades legais, fixando-lhes os poderes e a remuneração.

CAPÍTULO IX

Alienação de Controle

Artigo 48. A alienação direta ou indireta de Controle da Companhia, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob a condição de que o adquirente do Controle se obrigue a realizar OPA tendo por objeto as ações de emissão da Companhia de titularidade dos demais acionistas, observadas as condições e os prazos previstos na legislação e na regulamentação em vigor e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário àquele dado ao alienante.

Parágrafo Único – Em caso de alienação indireta do Controle, o adquirente deve divulgar o valor atribuído à Companhia para os efeitos do preço da OPA, bem como divulgar a demonstração justificada desse valor.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

Artigo 49. É facultada a formulação de uma única OPA, visando a mais de uma das finalidades previstas neste Capítulo, no Regulamento do Novo Mercado ou na regulamentação emitida pela CVM, desde que seja possível compatibilizar os procedimentos de todas as modalidades de OPA e não haja prejuízo para os destinatários da oferta e seja obtida a autorização da CVM quando exigida pela legislação aplicável.

Artigo 50. A Companhia ou os acionistas responsáveis pela realização da OPA prevista neste Capítulo, no Regulamento do Novo Mercado ou na regulamentação emitida pela CVM poderão assegurar sua efetivação por intermédio de qualquer acionista, terceiro e, conforme o caso, pela Companhia. A Companhia ou o acionista, conforme o caso, não se eximem da obrigação de realizar a OPA até que a mesma seja concluída com observância das regras aplicáveis.

CAPÍTULO X

Reorganização Societária

Artigo 51. Na hipótese de reorganização societária que envolva a transferência da base acionária da Companhia, as sociedades resultantes devem pleitear o ingresso no Novo Mercado em até 120 (cento e vinte) dias da data da Assembleia Geral que deliberou a referida reorganização.

Parágrafo Único – Caso a reorganização envolva sociedades resultantes que não pretendam pleitear o ingresso no Novo Mercado, a maioria dos titulares das Ações em Circulação da Companhia presentes na Assembleia Geral deverão dar anuência a essa estrutura.

CAPÍTULO XI

Saída Voluntária do Novo Mercado

Artigo 52. Sem prejuízo do disposto no Regulamento do Novo Mercado, a saída voluntária do Novo Mercado deverá ser precedida de OPA que observe os procedimentos previstos na regulamentação editada pela CVM sobre OPA para cancelamento de registro de companhia aberta e os seguintes requisitos: (i) o preço ofertado deve ser justo, sendo possível, o pedido de nova avaliação da Companhia na forma estabelecida na Lei das Sociedades por Ações; (ii) acionistas titulares de mais de 1/3 (um terço) das Ações em Circulação deverão aceitar a OPA ou concordar expressamente com a saída do referido segmento sem a efetivação de alienação das ações.

Parágrafo Único – A saída voluntária do Novo Mercado pode ocorrer independentemente da realização de oferta pública mencionada neste Artigo 52, na hipótese de dispensa aprovada em Assembleia Geral, nos termos do Regulamento do Novo Mercado.

CAPÍTULO XII

Arbitragem

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

Artigo 53. A Companhia, seus acionistas, administradores, e, se houver, membros efetivos e suplentes do Conselho Fiscal obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, na forma de seu regulamento, qualquer controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda da sua condição de emissor, acionistas, administradores e membros do Conselho Fiscal, em especial, decorrentes das disposições contidas na Lei nº 6.385/76, na Lei das Sociedades por Ações, neste Estatuto Social, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, dos demais regulamentos da B3 e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

Parágrafo 1º – A lei brasileira será a única aplicável ao mérito de toda e qualquer controvérsia, bem como à execução, interpretação e validade da presente cláusula compromissória. O Tribunal arbitral será formado por árbitros escolhidos na forma estabelecida no Regulamento de Arbitragem. O procedimento arbitral terá lugar na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, local onde deverá ser proferida a sentença arbitral. A arbitragem deverá ser administrada pela própria Câmara de Arbitragem do Mercado, sendo conduzida e julgada de acordo com as disposições pertinentes do Regulamento de Arbitragem.

Parágrafo 2º – Sem prejuízo da validade desta cláusula arbitral, o requerimento de medidas de urgência pelas Partes, antes de constituído o Tribunal Arbitral, deverá ser remetido ao Poder Judiciário, na forma do item 5.1.3 do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado.

CAPÍTULO XIII

Disposições Finais

Artigo 54. A nulidade, no todo ou em parte, de qualquer artigo deste Estatuto Social, não afetará a validade ou exequibilidade das demais disposições deste Estatuto Social.

Artigo 55. Os casos omissos neste Estatuto Social serão resolvidos pela Assembleia Geral e regulados de acordo com o que preceitua a Lei das Sociedades por Ações e o Regulamento do Novo Mercado.

Artigo 56. Observado o disposto no artigo 45 da Lei das Sociedades por Ações, o valor do reembolso a ser pago aos acionistas dissidentes terá por base o valor patrimonial, constante do último balanço aprovado pela Assembleia Geral.

Artigo 57. A Companhia poderá indenizar e/ou manter indenidos seus administradores, conselheiros fiscais e demais funcionários que exerçam cargo ou função de gestão na Companhia e suas controladas (em conjunto ou isoladamente "Beneficiários"), custeando ou reembolsando diretamente os Beneficiários por quaisquer despesas, danos ou prejuízos eventualmente incorridos a qualquer tempo e que estejam diretamente ou indiretamente relacionados ao

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

exercício de suas funções na Companhia, incluindo mas não limitados a honorários advocatícios, pareceres jurídicos, custas processuais e multas e indenizações nas esferas administrativa, civil ou penal, nos termos e condições de contratos de indenização a serem celebrados entre a Companhia e cada um dos Beneficiários, mediante aprovação pelo Conselho de Administração da Companhia.

Artigo 58. As disposições contidas no Parágrafo 1º e Parágrafo 2º do Artigo 1º, Artigo 13, Parágrafo 3º do Artigo 14, Parágrafo 1º e Parágrafo 2º do Artigo 17, Artigo 39, Caput e Parágrafo Único do Artigo 48, Artigo 49, Artigo 50, Caput e Parágrafo Único do Artigo 51, Caput e Parágrafo Único do Artigo 52, Artigo 53 e Artigo 55 somente terão eficácia a partir da data de entrada em vigor do Contrato de Participação no Novo Mercado, a ser celebrado entre a Companhia e a B3.

*_*_*

Legenda:
<u>Inserção</u>
Exclusão