
***Melnick
Desenvolvimento
Imobiliário S.A.***
***Demonstrações financeiras
individuais e consolidadas em
31 de dezembro de 2021
e relatório do auditor independente***



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos Administradores e Acionistas
Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como as demonstrações financeiras consolidadas da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e suas controladas ("Consolidado"), que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e suas controladas em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa, bem como o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas".

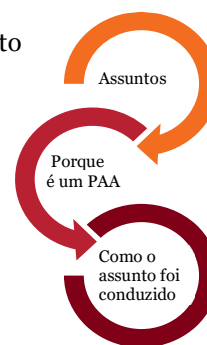
Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa n.º 2, 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 CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria

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



Porque é um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Reconhecimento de receita (notas 2.14, 3.1, 6 e 14)

A Companhia e suas controladas utilizam o método de Porcentagem de Conclusão ("POC") para contabilizar a receita com contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária, observando os procedimentos estabelecidos pelo Ofício Circular/CVM/SNC/SEP/ n^a 02/2018, emitido pela CVM.

O método de reconhecimento de receita por meio do POC requer que a administração da Companhia considere, entre outros aspectos, a estimativa dos custos a incorrer até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias, a fim de estabelecer uma proporção entre os custos já incorridos e o orçamento de custo da obra. Essa proporção é aplicada sobre o valor de venda das unidades já comercializadas e, subsequentemente, o valor é reajustado segundo as condições dos contratos de venda, determinando o montante da receita a ser reconhecida em cada período de competência.

Essa área foi considerada foco em nossa auditoria, pois o processo de reconhecimento da receita envolve estimativas críticas da administração na determinação dos orçamentos de custos, sua revisão periódica e o estágio da execução da obra. Assim, quaisquer mudanças nessas estimativas podem impactar de forma relevante a posição patrimonial e o resultado do exercício.

Destacamos, a seguir, os principais procedimentos de auditoria executados para dar resposta de auditoria a esse assunto.

Efetuamos entendimento dos principais controles internos estabelecidos pela administração para reconhecimento da receita de venda das unidades imobiliárias em construção, bem como para a preparação e aprovação das estimativas de custos a incorrer e para o monitoramento dos custos incorridos.

Testamos os custos incorridos, em base amostral, inspecionando contratos, documentos e pagamentos feitos, assim como efetuamos visitas de inspeções de selecionadas obras. Com base em uma amostra de empreendimentos, inspecionamos os orçamentos de obra e suas respectivas aprovações no Comitê de Lançamentos, e confrontamos os principais itens do orçamento com contratos firmados junto a terceiros. Adicionalmente, confrontamos os índices utilizados pela Companhia no cálculo da atualização das estimativas de custos a incorrer, com os respectivos índices de mercado.

Efetuamos comparação de selecionados orçamentos entre exercícios e obtivemos esclarecimentos para variações não usuais. Para alguns empreendimentos concluídos, confrontamos o custo total efetivo com os respectivos orçamentos previamente efetuados.



Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Porque é um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Para determinadas transações de receita com vendas de unidades imobiliárias, inspecionamos contratos de venda, comprovantes de liquidação financeira e recalculamos o saldo a receber de acordo com o índice contratual vigente.

Nossos procedimentos de auditoria demonstraram que as estimativas utilizadas pela administração em relação a esse tema são razoáveis e devidamente suportadas. Para as informações dos empreendimentos concluídos, nossos testes indicaram que o custo orçado se aproxima do custo efetivo total, e as informações divulgadas estão consistentes com as informações e documentos obtidos.

Provisão para distratos (notas 3.1, 6 e 12)

Em virtude de aspectos econômicos ou de alterações nas condições do mercado imobiliário, determinados compradores optam por desistir da compra do imóvel em um período compreendido entre a data de venda e a data de obtenção do financiamento, ocasionando o cancelamento dos contratos ("distratos").

A Companhia constitui provisão para perdas com distratos com base em estimativas da administração em relação às futuras rescisões contratuais, tanto para obras entregues quanto para àquelas que se encontram em andamento.

Essa avaliação realizada pela administração envolve subjetividade nos cálculos e pode ocasionar impacto material nas demonstrações financeiras. Dessa forma, consideramos esse assunto como uma das áreas de foco de nossa auditoria.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o entendimento dos controles internos relevantes associados à análise de crédito e ao monitoramento da carteira de contas a receber em aberto considerando os períodos de vencimento e análises.

Realizamos o entendimento e testes das premissas utilizadas na estimativa adotada pela administração para determinação da provisão para distratos. Adicionalmente, analisamos se a movimentação da provisão constituída no exercício anterior condiz com as mudanças de estimativas para o exercício atual.

Além disso, avaliamos a adequação das divulgações realizadas nas demonstrações financeiras da Companhia.

Nossos procedimentos de auditoria demonstraram que julgamentos e premissas utilizados pela administração em relação a esse assunto são razoáveis.

Provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários (notas 3.1 e 12)

A Companhia está exposta a questões cíveis, trabalhistas, além de tributárias, no curso normal de seus negócios de incorporação imobiliária. Essas

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o entendimento dos principais controles internos estabelecidos pela administração para o

Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
discussões envolvem, entre outros, temas como revisão de cláusulas contratuais, atrasos na entrega de unidades imobiliárias, pagamento de comissão a corretores de imóveis autônomos e eventuais questionamentos por órgãos competentes. A avaliação de riscos e o registro da provisão envolvem julgamentos significativos efetuados pela administração, suportados por pareceres de assessores legais externos e/ou internos, cujos prognósticos de desfechos podem resultar em impactos relevantes nas demonstrações financeiras. Devido à complexidade das matérias, às evoluções da jurisprudência e tendências nos tribunais e a relevância do tema para o negócio da Companhia, bem como a criticidade dos julgamentos para o estabelecimento da probabilidade de perda envolvida no desfecho dos processos e no cálculo de provisões, consideramos que esse tema como um dos principais assuntos de nossa auditoria.	acompanhamento dos processos, a avaliação das probabilidades de desfecho e o cálculo dos valores envolvidos. Efetuamos testes de recálculo de valores provisionados com base nos suportes apresentados pela administração e, com o apoio de nossos especialistas, discutimos as principais matérias e efetuamos confronto de informações com confirmações obtidas diretamente dos assessores legais e discutimos as principais matérias e as posições da administração com o Comitê de Auditoria. Nossos procedimentos de auditoria demonstraram que os critérios e os julgamentos da administração para tratar essas contingências, são consistentes com as informações obtidas de assessores legais e com as informações divulgadas.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - "Demonstração do Valor Adicionado". Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.



Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 22 de março de 2022

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

Mairkon Strangueti Nogueira
Contador CRC 1SP255830/O-3

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E DE 2020
(Em milhares de reais - R\$)

ATIVOS	Nota	Controladora		Consolidado		PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota	Controladora		Consolidado	
	explicativa	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020		explicativa	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
CIRCULANTES											
Caixa e equivalentes de caixa	4	61	418	16.140	6.491	Fornecedores		1.934	1.918	41.916	15.697
Títulos e valores mobiliários	5	188.530	397.062	384.553	691.472	Contas a pagar por aquisição de imóveis	9	-	-	50.691	48.853
Caixa restrito		-	-	-	3.577	Empréstimos e financiamentos	10	-	-	6.824	56.194
Contas a receber	6	-	243	451.505	299.374	Impostos e contribuições correntes		3.417	2.693	10.732	7.714
Imóveis a comercializar	7	49.714	17.695	806.653	563.334	Impostos e contribuições diferidos	13	-	-	8.302	7.526
Demais contas a receber		3.346	235	30.758	22.786	Adiantamentos de clientes	11	500	-	414.881	266.816
Total dos ativos circulantes		241.651	415.653	1.689.609	1.587.034	Provisões	12	27.111	15.587	65.786	52.375
NÃO CIRCULANTES											
Contas a receber	6	-	-	173.813	139.971	Dividendos propostos		-	1.295	-	1.295
Imóveis a comercializar	7	-	-	60.076	44.410	Partes relacionadas	19	2.104	642	35.984	29.289
Adiantamentos para futuros investimentos	19	198.355	233.819	2.153	400	Demais contas a pagar		445	1.088	30.565	17.415
Partes relacionadas	19	26.797	8.832	197	3.122	Total dos passivos circulantes		35.511	23.223	665.681	503.174
Demais contas a receber		349	320	7.049	8.148	NÃO CIRCULANTES					
Total do realizável a longo prazo		225.501	242.971	243.288	196.051	Contas a pagar por aquisição de imóveis	9	-	-	41.028	24.097
Investimentos	8	730.504	537.908	4.584	1.487	Provisões	12	16.880	15.685	25.387	26.394
Direito de uso		2.739	527	5.527	571	Empréstimos e financiamentos	10	-	-	5.610	23.039
Imobilizado		6.854	4.407	8.244	5.090	Impostos e contribuições diferidos	13	-	-	14.682	15.086
Intangível		142	221	158	231	Total dos passivos não circulantes		16.880	15.685	86.707	88.616
Total dos ativos não circulantes		965.740	786.034	261.801	203.430	TOTAL DOS PASSIVOS		52.391	38.908	752.388	591.790
PATRIMÔNIO LÍQUIDO											
						Capital social	14	1.109.029	1.154.604	1.109.029	1.154.604
						Ações em tesouraria		(31.692)	-	(31.692)	-
						Custo para emissão de ações		-	(41.669)	-	(41.669)
						Aiuste de avaliação patrimonial		-	(3.906)	-	(3.906)
						Reserva de lucros		77.663	53.750	77.663	53.750
								1.155.000	1.162.779	1.155.000	1.162.779
						Participação dos não controladores		-	-	44.022	35.895
						Total do patrimônio líquido		1.155.000	1.162.779	1.199.022	1.198.674
TOTAL DOS ATIVOS		1.207.391	1.201.687	1.951.410	1.790.464	TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		1.207.391	1.201.687	1.951.410	1.790.464

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E DE 2020

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

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
OPERAÇÕES					
Receita	15	6.416	10.315	771.819	581.449
Custo incorrido das vendas realizadas	16	(12.481)	(9.013)	(586.795)	(451.382)
		<u>(6.065)</u>	<u>1.302</u>	<u>185.024</u>	<u>130.067</u>
LUCRO BRUTO					
DESPESAS OPERACIONAIS					
Comerciais	16	(27)	(43)	(57.993)	(42.220)
Gerais e administrativas	16	(42.339)	(24.926)	(47.821)	(27.399)
Equivalência patrimonial	8	128.407	77.001	-	-
Provisões	12	(1.409)	(1.530)	(16.205)	(3.836)
Outras despesas operacionais, líquidas	18	(8.068)	(9.242)	(2.077)	(1.932)
		<u>76.564</u>	<u>41.260</u>	<u>(124.096)</u>	<u>(75.387)</u>
(PREJUÍZO) LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO					
		70.499	42.562	60.928	54.680
Despesas financeiras	17	(40)	(464)	(4.863)	(5.585)
Receitas financeiras	17	<u>12.477</u>	<u>2.580</u>	<u>43.874</u>	<u>20.888</u>
		<u>12.437</u>	<u>2.116</u>	<u>39.011</u>	<u>15.303</u>
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL					
		82.936	44.678	99.939	69.983
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL					
Imposto de renda e contribuição social - correntes	18	-	(2.165)	(13.764)	(11.576)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	18	-	-	184	(1.239)
		<u>82.936</u>	<u>42.513</u>	<u>86.359</u>	<u>57.168</u>
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO					
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO ATRIBUÍVEL A					
Acionistas				82.936	42.513
Participação dos não controladores				<u>3.423</u>	<u>14.655</u>
				<u>86.359</u>	<u>57.168</u>
LUCRO POR AÇÃO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS DA COMPANHIA DURANTE O EXERCÍCIO- R\$					
Lucro básico por ação		0,407	0,284	0,407	0,284
Lucro diluído por ação		0,407	0,284	0,407	0,284

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E DE 2020
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
LUCRO LÍQUIDO DOS EXERCÍCIOS	<u>82.936</u>	<u>42.513</u>	<u>86.359</u>	<u>57.168</u>
OUTROS RESULTADOS ABRANGENTES	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIOS	<u>82.936</u>	<u>42.513</u>	<u>86.359</u>	<u>57.168</u>
LUCRO LÍQUIDO DOS EXERCÍCIOS ATRIBUÍVEL A				
Acionistas			82.936	42.513
Participação dos não controladores			<u>3.423</u>	<u>14.655</u>
			<u>86.359</u>	<u>57.168</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A
DEMONSTRAÇÃO DE MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E DE 2021
(Em milhares de reais - R\$)

	Atribuível aos acionistas da controladora										Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido
	Capital social	Ações em tesouraria	Custo de transação	Ajuste de avaliação patrimonial	Retenção de Lucros	Estatutária	Legal	Lucros/Prejuízos acumulados	Dividendos adicionais propostos	Total		
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019	394.111	-	-	-	-	32.389	21.334	-	-	447.834	52.527	500.361
Lucro Líquido do Exercício	-	-	-	-	-	-	-	42.513	-	42.513	14.655	57.168
Destinação do Lucro:												
Reserva legal (Nota 13 (c))	-	-	-	-	-	-	2.126	(2.126)	-	-	-	-
Apropriação de parcela de lucros (Nota 13(e))	-	-	-	-	30.290	-	-	(30.290)	-	-	-	-
Contribuição dos Acionistas e distribuições:												
Ações emitidas pré OPA	139.993	-	-	(3.906)	-	-	-	-	-	136.087	(27.716)	108.371
OPA e custo de transação (Nota 13 (a))	620.500	-	(41.669)	-	-	-	-	-	-	578.831	-	578.831
Aumento de capital em investidas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.026	10.026
Compra de participações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7.619)	(7.619)
Dividendos pagos (Nota 13 (f))	-	-	-	-	-	(32.389)	-	(8.802)	-	(41.191)	(5.978)	(47.169)
Dividendos propostos (Nota 13 (f))	-	-	-	-	-	-	-	(1.295)	-	(1.295)	-	(1.295)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020	1.154.604	-	(41.669)	(3.906)	30.290	-	23.460	-	-	1.162.779	35.895	1.198.674
Lucro Líquido do Exercício	-	-	-	-	-	-	-	82.936	-	82.936	3.423	86.359
Reserva legal (Nota 13 (c))	-	-	-	-	-	-	4.147	(4.147)	-	-	-	-
Apropriação de parcela de lucros (Nota 13(e))	-	-	-	-	1.402	-	-	(1.402)	-	-	-	-
Contribuição dos Acionistas e distribuições:												
Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.129	8.129
Aquisições de ações em tesouraria	-	(31.692)	-	-	-	-	-	-	-	(31.692)	-	(31.692)
Redução de capital (Nota 13 (a))	(45.575)	-	41.669	3.906	-	-	-	-	-	-	-	-
Transações entre sócios (Nota 8 (a))	-	-	-	-	-	-	-	(3.023)	-	(3.023)	-	(3.023)
Dividendos pagos (Nota 13(f))	-	-	-	-	-	-	-	(56.000)	-	(56.000)	(3.425)	(59.425)
Dividendos Adicionais propostos (Nota 13(f))	-	-	-	-	-	-	-	(18.364)	18.364	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021	1.109.029	(31.692)	-	-	31.692	-	27.607	-	18.364	1.155.000	44.022	1.199.022

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E DE 2020
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	82.936	44.678	100.123	68.744
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:				
Depreciação e amortização	3.105	1.815	4.710	2.935
Provisão para contingências, líquida	1.194	1.187	1.480	1.242
Provisão para garantias, líquida	-	-	4.519	1.797
Provisão para distratos, líquida	-	-	3.745	4.681
Provisão para participação nos resultados	2.351	(3.391)	2.660	(3.163)
Resultado de equivalência patrimonial	(119.233)	(77.053)	-	-
Despesa de juros e variações monetárias	-	-	7.255	23.235
Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:				
Contas a receber	243	(21)	(185.973)	46.241
Imóveis a comercializar	(32.019)	(2.738)	(258.985)	(29.281)
Demais contas a receber	(3.140)	30	(6.873)	(7.908)
Fornecedores	16	(714)	26.219	(2.859)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	18.769	(2.161)
Adiantamentos de clientes	500	-	148.065	127.911
Demais passivos	81	1.264	16.540	(9.402)
Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações	(63.966)	(34.943)	(117.746)	222.012
Juros pagos	-	-	(4.837)	(27.740)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	(2.165)	(13.764)	(11.576)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	(63.966)	(37.108)	(136.347)	182.696
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Títulos e valores mobiliários	208.532	(396.638)	306.919	(564.204)
Partes relacionadas	35.464	(150.590)	(1.753)	(400)
Dividendos recebidos	137.816	120.316	-	-
Aumento de capital em controladas	(205.028)	(129.006)	(3.097)	(1.287)
Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	(7.685)	(842)	(12.747)	(1.439)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	169.099	(556.760)	289.322	(567.330)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Caixa restrito	-	-	3.577	2.010
Partes relacionadas	(16.503)	60.500	22.324	17.684
Aumento de capital	-	616.594	-	616.594
Custo para emissão de ações	-	(41.669)	-	(41.669)
Captção de empréstimos e financiamentos	-	-	5.586	96.780
Amortização de empréstimos e financiamentos	-	-	(74.803)	(268.296)
Aquisições de ações em tesouraria	(31.692)	-	(31.692)	-
Dividendos pagos	(57.295)	(41.191)	(68.318)	(41.191)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	(105.490)	594.234	(143.326)	381.912
(REDUÇÃO) AUMENTO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(357)	366	9.649	(2.722)
SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA				
No início do período	418	52	6.491	9.213
No final do período	61	418	16.140	6.491
(REDUÇÃO) AUMENTO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(357)	366	9.649	(2.722)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E DE 2020
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
RECEITA				
Incorporação, revenda de imóveis e serviços	8.052	11.717	787.199	592.116
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS				
Custo	(12.481)	(9.013)	(586.795)	(428.699)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais	(19.261)	(14.231)	(76.910)	(48.285)
	(31.742)	(23.244)	(663.705)	(476.984)
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO BRUTO	(23.690)	(11.527)	123.494	115.132
RETENÇÕES				
Provisões (	(1.409)	(1.530)	(16.205)	(3.836)
Depreciações e amortizações	(3.105)	(1.815)	(4.710)	(2.935)
	(4.514)	(3.345)	(20.915)	(6.771)
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO PRODUZIDO PELA COMPANHIA	(28.204)	(14.872)	102.579	108.361
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA				
Resultado de equivalência patrimonial	128.407	77.001	-	-
Receitas financeiras - inclui variações monetárias	12.477	2.580	43.874	20.888
	140.884	79.581	43.874	20.888
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	112.680	64.709	146.453	129.249
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO	(112.680)	(64.709)	(146.453)	(129.249)
PESSOAL				
Salários e encargos	(15.366)	(9.959)	(17.964)	(11.594)
Participação dos empregados nos lucros	(7.969)	(4.609)	(3.630)	(4.661)
Outros benefícios	(3.081)	(2.383)	(2.407)	(2.383)
FGTS	(883)	(724)	(1.003)	(822)
	(27.299)	(17.675)	(25.004)	(19.460)
IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES	(2.405)	(4.057)	(29.843)	(24.087)
REMUNERAÇÃO DE CAPITALS DE TERCEIROS				
Despesas financeiras - incluem variações monetárias	(40)	(464)	(4.863)	(28.268)
Aluguéis	-	-	(384)	(266)
	(40)	(464)	(5.247)	(28.534)
REMUNERAÇÃO DE CAPITALS PRÓPRIOS				
Participação de não-controladores no resultado	-	-	(3.423)	(14.655)
Dividendos pagos	(56.000)	(10.097)	(56.000)	(10.097)
Lucros retidos	(26.936)	(32.416)	(26.936)	(32.416)
	(82.936)	(42.513)	(86.359)	(57.168)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. INFORMAÇÕES GERAIS

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

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

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

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

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

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

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

Permuta de ações da MPAR

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

Oferta Pública de ações - OPA

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

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

2. RESUMO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão descritas a seguir. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados, salvo se mencionado em contrário.

2.1 Base de preparação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor (exceto quando exigido critério diferente), e ajustadas para refletir a avaliação de ativos e passivos mensurados a valor justo ou considerando a marcação a mercado, quando tais avaliações são exigidas pelas normas contábeis.

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e têm maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na Nota 3.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão. Os aspectos relacionados ao reconhecimento da receita desse setor, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas, seguem o entendimento da CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15), para entidades brasileiras do setor de incorporação imobiliária, registradas na CVM, o qual assevera que um nível elevado de distratos observados no setor não coloca em questionamento o reconhecimento da receita pelo POC em contratos nos quais se enquadram os principais contratos de venda do Grupo. Nesse sentido, 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, esclarecendo o entendimento da CVM constante no referido Ofício Circular. A partir das referidas orientações, o reconhecimento de receita vem sendo realizado de forma consistente, na elaboração das demonstrações financeiras anuais da Companhia em exercícios subsequentes, conforme descrito em detalhes na nota explicativa nº 2.14 (a).

As normas contábeis requerem que ao elaborar as demonstrações financeiras, a administração deve fazer a avaliação da capacidade de a entidade continuar em operação no futuro previsível. A administração, considerando o equilíbrio observado do seu capital circulante líquido, além da expectativa de geração de caixa futura, considera ser suficiente para liquidar os seus passivos para os próximos 12 meses, não havendo nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando e, portanto, concluiu que é adequado a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas demonstrações financeiras.

2.2 Consolidação

2.2.1 Demonstrações financeiras consolidadas

Os investimentos em sociedades controladas são consolidados. Transações entre a companhia e as controladas e entre estas, bem como os saldos e ganhos não realizados nessas transações são eliminados. As práticas contábeis das controladas são alteradas e suas demonstrações financeiras individuais são ajustadas, quando necessário, para assegurar a consistência dos dados financeiros a serem consolidados, com as práticas adotadas pela Companhia.

A Companhia consolida todas as entidades sobre as quais detém o controle, isto é, quando está exposta ou tem direitos a retornos variáveis de seu envolvimento com a investida e tem capacidade de dirigir as atividades relevantes da investida.

a) Procedimentos de consolidação

Os principais procedimentos de consolidação foram:

- Eliminação dos saldos das contas de ativo e passivo entre as empresas e companhia consolidadas;
- Eliminação da participação no capital, reservas e lucros acumulados das empresas e companhia consolidadas;
- Eliminação dos saldos de receitas e despesas entre as empresas e companhia consolidadas.

A descrição das entidades controladas e informações correlatas estão divulgadas na Nota 8 (b).

2.3 Moeda funcional

As empresas do Grupo atuam em um mesmo ambiente econômico, usando o real (R\$) como moeda funcional, que também é a moeda de apresentação das demonstrações financeiras.

2.4 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

2.5 Ativos financeiros

2.5.1 Classificação

A Companhia e suas controladas classificam seus ativos financeiros nas seguintes categorias: Mensurados ao valor justo por meio do resultado e custo amortizado. A classificação depende do modelo de negócio da entidade para gestão dos ativos financeiros e os termos contratuais do fluxo de caixa. Para ativos financeiros mensurados ao valor justo, os ganhos e perdas são registrados no resultado.

2.5.2 Reconhecimento e mensuração

Compras e vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data de negociação, data na qual a Companhia e suas controladas se comprometem a comprar ou vender o ativo. Os ativos financeiros são desreconhecidos quando os direitos de receber fluxos de caixa tenham vencido ou tenham sido transferidos e a Companhia e suas controladas tenham transferido substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade.

No reconhecimento inicial, a Companhia e suas controladas mensuram um ativo financeiro ao valor justo acrescido, no caso de um ativo financeiro mensurado ao custo amortizado, dos custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro. Os custos de transação de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são registrados como despesa no resultado.

2.5.3 *Impairment* de ativos financeiros

A metodologia de impairment aplicada depende de ter havido ou não um aumento significativo no risco de crédito.

Para as contas a receber de clientes, o Grupo aplica a abordagem simplificada conforme permitido pelo IFRS 9/CPC 48 e, por isso, reconhece as perdas esperadas ao longo da vida útil a partir do reconhecimento inicial dos recebíveis. Para o cálculo da provisão para distratos, a Companhia incorpora a previsão de distratos futuros (esperados para os próximos 12 meses), levando em consideração, entre outros, as experiências passadas, conforme detalhamos a seguir na Nota 3.1.

O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado. Se, em um período subsequente, o valor da perda por "impairment" diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente a um evento que ocorreu após o "impairment" ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão da perda por "impairment" reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado.

2.5.4 Classificação dos instrumentos financeiros

Abaixo demonstramos a classificação dos ativos e passivos:

Ativo/Passivo Financeiro	Classificação pelo CPC 48
Aplicações financeiras	Custo amortizado
Contas a receber de clientes	Custo amortizado
Demais contas a receber	Custo amortizado
Fornecedores	Custo amortizado
Contas a pagar por aquisição de imóveis	Custo amortizado
Contas a pagar (partes relacionadas)	Custo amortizado
Demais contas a pagar	Custo amortizado

2.6 Contas a receber

A comercialização das unidades é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos empreendimentos. As contas a receber de clientes, nesses casos, são constituídas aplicando-se o percentual de evolução da obra (POC) sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda (acrescido da variação do Índice Nacional da Construção Civil – INCC); sendo assim, o valor das contas a receber é determinado pelo montante das receitas acumuladas reconhecidas, deduzidas das

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA
O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

parcelas recebidas de cada contrato. Caso o montante das parcelas recebidas de cada contrato seja superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é classificado como "Adiantamento de clientes", no passivo.

As contas a receber de clientes correspondem, portanto, aos valores a receber das atividades de incorporação imobiliária e loteamento urbano. A Companhia e suas controladas mantêm as contas a receber de clientes com o objetivo de arrecadar fluxos de caixa contratuais e, assim, são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e subsequentemente mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros, menos a provisão para "Impairment" de ativos financeiros (Nota 2.5.3).

Quando concluída a construção, sobre as contas a receber incidem juros e variação monetária segundo índices contratuais, os quais passam a ser apropriados ao resultado financeiro quando auferidos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

Com base na carteira total das contas a receber de cada empreendimento, é estabelecido o montante previsto para ser recebido em período de até um ano, sendo o saldo contábil das contas a receber, no limite desse valor, classificado no ativo circulante. A parcela das contas a receber que exceda os recebimentos previstos no período de até um ano, é apresentada no ativo não circulante.

2.7 Imóveis a comercializar

Os imóveis prontos a comercializar estão demonstrados ao custo de construção ou ao valor líquido de realização, dos dois o menor. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

O custo compreende o custo de aquisição/permuta do terreno, gastos com projeto e legalização do empreendimento, materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de financiamento, incorridos durante o período de construção).

O valor líquido de realização é o preço de venda estimado, no curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados de conclusão e as despesas estimadas para efetuar a venda.

Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente contas a pagar. No caso de aquisição de terrenos por meio de permuta por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao preço de venda à vista previsto para as unidades a serem construídas e entregues em permuta. O registro do terreno é efetuado apenas por ocasião da lavratura da escritura do imóvel, não sendo reconhecido nas demonstrações financeiras enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou do estágio de andamento desta.

Os terrenos destinados à venda são classificados como mantidos para venda se seus valores contábeis forem recuperados por meio de uma transação de venda da propriedade. Essa condição é considerada cumprida apenas quando a venda for altamente provável e o ativo estiver disponível para venda imediata na sua condição atual e a possibilidade da venda esteja dentro de um ano a partir da data de classificação. Os terrenos destinados à venda são mensurados com base no menor valor entre o valor contábil e o valor de venda, líquido dos custos de alienação (valor recuperável).

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA
O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

2.8. Contas a pagar a fornecedores e por aquisição de imóveis

As contas a pagar a fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios. As contas a pagar por aquisição de imóveis são relacionadas à aquisição de terrenos para o desenvolvimento de projetos de incorporação imobiliária.

Contas a pagar a fornecedores e por aquisição de imóveis são classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano; caso contrário, são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e subsequentemente mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura/contrato correspondente, acrescido dos encargos contratuais incorridos.

2.9 Empréstimos e Financiamentos

São reconhecidos inicialmente pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação, e subsequentemente demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecida durante o período em que os empréstimos estão em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros, como parcela complementar do custo do empreendimento (ativo em construção), ou na demonstração do resultado. São classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia e suas controladas tenham um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após as datas dos balanços.

2.10 Provisões

Reconhecidas quando a Companhia e suas controladas têm uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita.

Quando há uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes dos efeitos tributários, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor do dinheiro no tempo e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

2.11 Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

O encargo de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem os impostos correntes e diferidos, reconhecidos na demonstração do resultado.

Os encargos de imposto de renda e contribuição social correntes são calculados com base nas leis tributárias promulgadas nas datas dos balanços.

A Companhia adota o regime de tributação do Lucro Real. As sociedades controladas, que possuem como atividade a incorporação imobiliária, adotam o sistema de tributação pelo Regime Especial de Tributação - RET, adotando o patrimônio de afetação, segundo o qual o

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

imposto de renda e a contribuição social são calculados à razão de 1,92% sobre as receitas brutas (4% também considerando a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e o Programa de Integração Social – PIS sobre as receitas).

Determinadas controladas que realizam operação de loteamento urbano, adotam o regime de tributação do Lucro Presumido.

2.12 Benefícios a funcionários e Dirigentes

A Companhia e suas sociedades controladas não mantêm planos de previdência privada ou qualquer plano de aposentadoria ou benefícios pós sua saída da companhia.

A Companhia reconhece um passivo e uma despesa de participação nos resultados com base em uma fórmula que leva em conta um plano de atendimento de metas financeiras e operacionais. A Companhia reconhece provisão ao longo do exercício, à medida que os indicadores das metas a serem atendidas mostrem que é provável que será efetuado pagamento a esse título e o valor possa ser estimado com segurança.

Também é oferecido plano de remuneração com base em ações, o qual está previsto para ser liquidado com ações de sua controladora EVEN Construtora e Incorporadora S.A., segundo o qual a Companhia recebe os serviços como contraprestações das opções.

2.13 Capital Social

Está representado exclusivamente por ações ordinárias, classificadas como patrimônio líquido.

2.14 Reconhecimento da receita

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de produtos e serviços no curso normal das atividades da Companhia. A receita é apresentada líquida de imposto, dos contratos de venda com evidências objetivas que poderão vir a ser distratados, dos abatimentos e dos descontos, bem como das eliminações de transações entre empresas do Grupo.

A Companhia e suas controladas reconhecem a receita pelo valor justo dos contratos de venda firmados quando critérios específicos tiverem sido atendidos, conforme descrição a seguir:

a) Receita de venda de incorporação imobiliária

Na venda de unidades dos empreendimentos lançados que não mais estejam sob os efeitos da correspondente cláusula resolutiva constante em seu memorial de incorporação, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pela CVM (Nota 2.1), segundo os quais os seguintes procedimentos foram adotados para o reconhecimento da receita de vendas de unidades em construção:

- (i) O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado e, conforme descrito na Nota 2.7, o custo compreende o custo de aquisição/permuta do terreno, gastos com projeto e legalização do empreendimento, materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de financiamento, incorridos durante o período de construção).

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA
O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

- (ii) É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado (POC), o qual é aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante da receita de venda reconhecida.
- (iii) Os montantes das receitas de vendas reconhecidas, incluindo a atualização monetária do contas a receber com base na variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC), líquido das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável a cada um dos contratos.
- (iv) O valor justo da receita das unidades vendidas é calculado a valor presente com base na taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, entre o momento da assinatura do contrato e a data prevista para a entrega das chaves do imóvel pronto ao promitente comprador (a partir da entrega das chaves, sobre as contas a receber passam a incidir juros de 12% ao ano, acrescidos de atualização monetária segundo os índices contratuais). Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados ao novo valor justo para determinação da receita a ser apropriada, sobre o qual será aplicado a POC.
- (v) O encargo relacionado com a comissão de venda é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não incorporando o preço da venda. Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais são revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e estão refletidas no resultado no período em que a administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram a revisão.
- (vi) Os valores recebidos por vendas de unidades não concluídas dos empreendimentos lançados que ainda estejam sob os efeitos da correspondente cláusula resolutiva, constante em seu memorial de incorporação, são classificados como adiantamento de clientes.

Após a obtenção do habite-se, emitido pelos órgãos públicos municipais, a atualização monetária das contas a receber passa a ser calculada pela variação do Índice de Preços ao Consumidor – Amplo - IPCA e passam a incidir juros de 12% ao ano, apropriados de forma “*pro rata temporis*”. Após essa fase, para as vendas com financiamento direto, a atualização monetária e os juros passam a ser registrados como receita financeira pelo método da taxa efetiva de juros e não mais integram a base para determinação da receita de vendas.

b) Receita de venda de loteamento imobiliário

As vendas de lotes urbanizados também obedecem ao critério do POC, como acima descrito no item 2.14 (a).

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

c) Receita de Serviços

A controladora presta serviços de administração de obra para determinadas controladas, controladas em conjunto e coligadas. A receita remanescente na demonstração do resultado consolidadas corresponde a serviços prestados a controladas em conjunto e a coligadas.

d) Receita financeira

A receita financeira é reconhecida conforme prazo decorrido, usando o método da taxa efetiva de juros. Sobre as contas a receber de financiamento direto, após a conclusão da unidade, passa a incidir atualização monetária acrescida de juros, os quais são apropriados à medida que o tempo passa, em contrapartida de receita financeira.

2.15 Distribuição de Dividendos

A obrigação distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia, quando aplicável, é reconhecida como um passivo nas demonstrações financeiras no final do exercício social, com base em seu estatuto social. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório só é provisionado, caso aplicável, na data em que é aprovado pelos acionistas, em Assembleia Geral.

2.16 Reserva de lucros

A reserva legal é calculada na base de 5% do lucro líquido do exercício, conforme determinação da Lei nº 6.404/76.

A Reserva estatutária refere-se à retenção do saldo remanescente de lucros, a serem aplicados com base em proposta da administração refletida em orçamento de capital a ser encaminhado para aprovação pela Assembleia Geral Ordinária, em conjunto com estas demonstrações financeiras, nos termos estabelecidos pelo Estatuto Social e pela Lei das Sociedades por Ações.

2.17 Resultado básico e diluído por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia, e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento.

2.18 Demonstração do Valor Adicionado ("DVA")

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e suas controladas e sua distribuição durante determinado período e é apresentada conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas demonstrações financeiras individuais e como informação suplementar às demonstrações financeiras consolidadas, pois não é uma demonstração prevista nem obrigatória conforme as IFRSs. A DVA foi preparada de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado e com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras.

2.19 Arrendamento mercantil

A Companhia e suas controladas reconhecem os ativos de direito de uso na data de início da locação (ou seja, a data em que o ativo subjacente está disponível para uso). Os ativos do direito de uso são mensurados pelo custo, deduzido de qualquer depreciação acumulada e

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA
O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

perdas por redução ao valor recuperável, e ajustados por qualquer nova remensuração dos passivos de arrendamento.

O custo dos ativos de direito de uso inclui o valor dos passivos de arrendamento reconhecidos, custos diretos iniciais incorridos e pagamentos de arrendamentos feitos antes ou na data de início menos os incentivos de arrendamento recebidos. A menos que seja razoavelmente certo que a Companhia e suas controladas obtenham a propriedade do ativo arrendado ao final do prazo do arrendamento, os ativos de direito de uso reconhecidos são depreciados pelo método linear durante o período de sua vida útil estimada e do prazo do arrendamento.

2.20 Apresentação de informações por segmento

A Companhia elabora relatórios em que suas atividades de negócio são apresentadas de vários modos, os quais são utilizados pela Diretoria Executiva e pelo Conselho de Administração para avaliação do desempenho da Companhia e tomada de decisões. A Companhia reporta a informação por segmento operacional levando em consideração a atividade da operação, as quais possuem gestor responsável por reportar diretamente ao principal gestor das operações e com este mantém contato regular para discutir sobre as atividades operacionais, os resultados financeiros, as previsões e os planos para o segmento.

2.21 Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas

As seguintes principais alterações de normas foram emitidas pelo IASB, mas não entraram em vigor para o exercício de 2021.

A adoção antecipada de normas, embora encorajada pelo IASB, não é permitida, no Brasil, pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC).

- Alteração ao IFRS 3 "Combinação de Negócios": Emitida em maio de 2020, com o objetivo de substituir as referências da versão antiga da estrutura conceitual para a mais recente. A alteração ao IFRS 3 tem vigência de aplicação a partir de 1º de janeiro de 2022. A Companhia não espera impacto relevante em suas demonstrações financeiras.
- Alteração ao IAS 1 "Apresentação das Demonstrações Contábeis": Emitida em maio de 2020, com o objetivo de esclarecer que os passivos são classificados como circulantes ou não circulantes, dependendo dos direitos que existem no final do período. A classificação não é afetada pelas expectativas da entidade ou eventos após a data do relatório (por exemplo, o recebimento de um waiver ou quebra de covenant). As alterações também esclarecem o que se refere "liquidação" de um passivo à luz do IAS 1. As alterações do IAS 1 tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2023. A Companhia não espera impacto relevante em suas demonstrações financeiras
- Alteração ao IAS 8 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro: A alteração emitida em fevereiro de 2021 esclarece como as entidades devem distinguir as mudanças nas políticas contábeis de mudanças nas estimativas contábeis, uma vez que mudanças nas estimativas contábeis são aplicadas prospectivamente a transações futuras e outros eventos futuros, mas mudanças nas políticas contábeis são geralmente aplicadas retrospectivamente a transações anteriores e outros eventos anteriores, bem como ao período atual. A referida alteração tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2023. A Companhia não espera impacto relevante em suas demonstrações financeiras.

Não há outras normas IFRS, interpretações IFRIC ou alterações de normas que ainda não entraram em vigor que poderiam ter impacto significativo sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

3. ESTIMATIVAS E JULGAMENTOS RELEVANTES

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

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 os próximos exercícios sociais, estão relacionadas com os temas a seguir:

3.1 Estimativas contábeis da Companhia

a) Reconhecimento de receita

A Companhia e suas controladas usam o método de POC para apropriar as receitas de seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária, loteamento urbano e na prestação de serviços. O uso desse método requer que se estime os custos a serem incorridos até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes a cada empreendimento de incorporação imobiliária, e os revise a cada data de preparação de seus relatórios de informações financeiras, para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos, definindo assim a proporção de receita contratual a ser reconhecida.

"Impairment" de contas a receber e 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 créditos de liquidação duvidosa.

Quando se observa deterioração do crédito por parte dos compradores entre a data da venda e a data de obtenção do financiamento, determinados contratos são objeto de cancelamento ("distratos"), motivo pelo qual uma provisão pode ser necessária para fazer face a margem de lucro apropriada de contratos firmados que:

(i) por ocasião do reconhecimento da receita: a Companhia e suas controladas monitoram a inadimplência de 100% de seus contratos e, para aqueles que apresentam evidências objetivas de "impairment" reconhece a provisão para distratos, afetando as rubricas no resultado de Receita, e Custo das vendas realizadas e no ativo de Contas a receber de clientes e estoques. Eventual passivo financeiro devido para devolução de parcela dos valores recebidos, é apresentado na rubrica "provisões", no passivo; e

(ii) sobre o ativo financeiro registrado por ocasião do reconhecimento da receita: uma provisão é constituída para distratos que, muito embora não apresentem evidências objetivas de impairment por ocasião do reconhecimento da receita, são esperados para os próximos 12 meses, levando em consideração, entre outros, as experiências passadas, afetando a rubrica no resultado de Despesas Operacionais e no ativo de Contas a receber de clientes.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

b) 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 estão sujeitas a determinação do imposto de renda e das contribuições (i) social sobre o faturamento; (ii) ao Programa de Integração Social (PIS) e (iii) 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 utilizadas para a elaboração das demonstrações financeiras. A administração da Companhia efetua os julgamentos, quando aplicável, apoiado em opiniões de seus consultores jurídicos.

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

No mínimo ao final de cada exercício, a Companhia e suas controladas revisam 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. 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.

4. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Caixa e contas correntes	61	4	16.083	4.306
Aplicações financeiras	-	414	57	2.185
	<u>61</u>	<u>418</u>	<u>16.140</u>	<u>6.491</u>

5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Fundo exclusivo (i)	157.789	393.991	-	-
Títulos do Tesouro Nacional (i)	14.996	-	313.825	401.224
CDB's (ii)	15.745	3.071	70.728	290.248
	<u>188.530</u>	<u>397.062</u>	<u>384.553</u>	<u>691.472</u>

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

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADASNOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

(ii) Corresponde, substancialmente, a aplicações em Certificados de Depósitos Bancários (CDB's), remunerados à taxa média de 98% em variação do Certificado de Depósito Interbancário - CDI.

A gestão das aplicações financeiras leva em consideração o fluxo de caixa das atividades da Companhia para efetuar a seleção de suas aplicações, não havendo intenção de resgate em prazo inferior a 90 dias no momento em que são efetuadas, motivo pelo qual não foram inicialmente classificadas na rubrica de caixa e equivalente de caixa, adicionalmente às considerações feitas para cada tipo de título.

Consequentemente, na demonstração dos fluxos de caixa estão apresentados na rubrica "Atividades de investimento", como parte das variações do capital circulante.

6. CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Empreendimentos concluídos:				
Em repasse bancário	-	-	137.154	116.151
Financiamento próprio	-	-	87.707	100.702
Provisão para distratos	-	-	(23.410)	(46.879)
	-	-	201.450	169.974
Empreendimentos em construção:				
Receita apropriada	-	-	1.721.503	1.234.647
Provisão para distratos	-	-	(58.363)	(62.534)
Ajuste a valor presente	-	-	(6.409)	(3.805)
Parcelas recebidas	-	-	(1.135.098)	(784.093)
Permutas por terrenos	-	-	(323.482)	(225.298)
	-	-	198.150	158.917
Reclassificação para adiantamentos de clientes (Nota 11)			212.472	95.352
			410.622	254.269
Contas a receber pela venda de imóveis	-	-	612.073	424.242
Outras contas a receber (i)	-	243	13.245	15.103
Contas a receber apropriadas	-	243	625.318	439.345
Circulante	-	243	451.505	299.374
Não circulante	-	-	173.813	139.971

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

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Vencidas	-	-	110.465	133.401
A vencer:				
2021	-	243	-	375.083
2022	-	-	539.598	358.095
2023	-	-	146.037	56.350
2024	-	-	183.793	62.109
2025 em diante	-	-	140.729	76.154
	<u>-</u>	<u>243</u>	<u>1.120.622</u>	<u>1.061.191</u>
Contas a receber apropriado (ii)	-	243	487.759	442.109
Contas a receber a apropriar	-	-	632.863	619.082

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

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

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Valor dos terrenos recebidos em permuta	518.457	373.029
Receita apropriada	<u>(323.482)</u>	<u>(225.298)</u>
Receita a apropriar	194.975	147.731

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

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Vencidas:		
Até três meses	47.540	24.930
De três a seis meses	2.947	5.012
Acima de seis meses	<u>22.920</u>	<u>51.710</u>
Imóveis concluídos	73.407	81.652
Vencidas:		
Até três meses	13.404	38.175
De três a seis meses	13.547	4.447
Acima de seis meses	<u>10.107</u>	<u>9.127</u>
Imóveis em construção	37.058	51.749
	<u>110.465</u>	<u>133.401</u>

7. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

Representado pelos terrenos para futuras incorporações e pelos custos incorridos das unidades imobiliárias a comercializar (imóveis prontos e em construção) como demonstrado a seguir:

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Adiantamentos para aquisição de terrenos	-	-	928	3.118
Terrenos	49.714	17.695	245.647	135.569
Imóveis em construção (i)	-	-	387.014	264.615
Adiantamento a fornecedores	-	-	7.496	3.702
Imóveis concluídos (i)	-	-	204.604	178.380
Imóveis para revenda (ii)	-	-	21.040	22.360
	<u>49.714</u>	<u>17.695</u>	<u>866.729</u>	<u>607.744</u>
Circulante	49.714	17.695	806.653	563.334
Não circulante	-	-	60.076	44.410

(i) Em 31 de dezembro de 2021, os saldos de imóveis em construção e concluídos incluem o valor estimado das unidades a serem distratadas, no total de R\$70.185 e R\$19.037 (31 de dezembro de 2020, no total de R\$65.035 e R\$44.552), respectivamente. Estes valores somente estarão disponíveis a venda após a efetivação do cancelamento da venda (distrato), se ocorrer.

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

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

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Saldo nos estoques no início do período	17.343	15.140
Encargos financeiros incorridos no período (i)	14.320	24.899
Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas	(9.279)	(22.683)
Saldo nos estoques no fim do período	<u>22.384</u>	<u>17.356</u>

(i) Os encargos financeiros incorridos são compostos por: R\$7.255 de juros de empréstimos e financiamentos (Nota 10) e R\$7.065 de juros incorridos por outros passivos, como o de aquisição de terrenos (2020: R\$ 23.235 e R\$ 1.664, respectivamente).

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

8. INVESTIMENTOS

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Em sociedades controladas	730.504	536.421	-	-
Em sociedade não controladas	-	1.487	4.584	1.487
	<u>730.504</u>	<u>537.908</u>	<u>4.584</u>	<u>1.487</u>

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

	Em 1º de janeiro de 2021	Subscrição (redução) de capital	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Outros (i)	Em 31 de dezembro de 2021
Controladas	536.421	206.516	(137.817)	128.407	(3.023)	730.504
Não controladas	1.487	-	-	-	(1.487)	-
Total	<u>537.908</u>	<u>206.516</u>	<u>(137.816)</u>	<u>128.407</u>	<u>(4.510)</u>	<u>730.504</u>

- (i) Em dezembro de 2021, a Companhia aditou seu acordo de acionista com a Arcádia Urbanismo S.A., alterando a sua participação de 60% para 50% nos projetos do segmento de urbanização. A Companhia não perdeu o controle da operação, sendo assim, o efeito em patrimônio líquido foi de R\$3.023 classificado como transações entre sócios.

	Em 1º de janeiro de 2020	Subscrição (redução) de capital	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Incorporação MEIC (ii)	Permuta de ações (iii)	Outros (iv)	Em 31 de dezembro de 2020
Controladas	441.605	88.201	(120.316)	77.001	10.412	39.238	280	536.421
Não controladas	200	1.287	-	-	-	-	-	1.487
Total	<u>441.805</u>	<u>89.488</u>	<u>(120.316)</u>	<u>77.001</u>	<u>10.412</u>	<u>39.238</u>	<u>280</u>	<u>537.908</u>

- (ii) Incorporação da Melnick Even Incorporações e Construções S.A. ("MEIC") – Nota 13. A equivalência após a data da incorporação foi de R\$197 mil.
- (iii) Em 2020, a Companhia passou a deter 100% de participação em determinadas SPEs em que a acionista MPAR detinha 15% de participação. Não houve alteração de controle dessas SPEs – Nota 13 (a) iii.
- (iv) Refere-se, substancialmente a operação pré-OPA realizada durante o exercício social findo em 31 de dezembro de 2020, de alienação à Companhia, de 15% de determinadas sociedades investidas, por R\$1.480, a valores contábeis, não gerando perdas ou ganhos para a Companhia

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

b) Principais informações das participações societárias em controladas:

Nome	Participação (%)		Valor da Participação		Equivalência		Lucro Líquido	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Canoas Coral Emp. Imob. SPE Ltda.	100%	100%	21.422	15.647	7.425	938	7.425	938
Melnick Arcádia Urbanizadora S.A.	50%	-	31.027	-	713	-	1.426	-
Melnick Even Acácia Emp. Imob. SPE Ltda.	100%	85%	37.136	38.364	1.973	(1.032)	1.973	(1.032)
Melnick Even Água Marinha Emp. Imob. SPE Ltda.	100%	85%	5.328	5.329	(18)	4	(18)	4
Melnick Even Andiroba Emp. Imob. Ltda.	100%	85%	11.123	9.708	12.329	16.493	12.329	16.493
Melnick Even Angico Emp. Imob. SPE Ltda.	100%	100%	11.492	5.461	6.350	5.859	6.350	5.859
Melnick Even Apus Emp. Imob. SPE Ltda.	86%	-	7.758	-	7.759	-	9.064	-
Melnick Even Araçá Emp. Imob. SPE Ltda.	100%	100%	2.303	3.110	1.442	(225)	1.442	(225)
Melnick Even Aurora Emp. Imob. SPE Ltda.	100%	85%	8.451	5.297	3.154	7.417	3.154	7.417
Melnick Even Berilo Emp. Imob. SPE Ltda.	100%	100%	12.488	12.089	770	465	770	465
Melnick Even Biribá Emp. Imob. SPE Ltda.	100%	85%	7.492	9.366	126	1.771	126	1.771
Melnick Even Brita Emp. Imob. SPE Ltda.	100%	100%	2.939	4.777	662	2.422	662	2.422
Melnick Even Cambuí Emp. Imob. Ltda.	100%	100%	4.272	4.283	(11)	18	(11)	18
Melnick Even Carvalho Emp. Imob. SPE Ltda.	100%	85%	12.716	8.508	3.208	4.037	3.208	4.037
Melnick Even Castanheira Emp. Imob. SPE Ltda.	100%	85%	66.185	34.927	8.258	(355)	8.258	(355)
Melnick Even Cedro Emp. Imob. SPE Ltda.	100%	85%	101.318	35.800	15.283	13.346	15.283	13.346
Melnick Even Cerejeira Emp. Imob. SPE Ltda.	100%	100%	4.300	11.674	(274)	(1.691)	(274)	(1.691)
Melnick Even Crux Emp. Imob. Ltda.	100%	85%	4.889	7.066	(2.177)	(245)	(2.177)	(245)
Melnick Even Diamante Emp. Imob. SPE Ltda.	100%	100%	2.484	2.481	2	1	2	1
Melnick Even Figueira Emp. Imob. SPE Ltda.	100%	100%	4.069	4.476	1.393	850	1.393	850
Melnick Even Guaritá Emp. Imob. SPE Ltda.	100%	-	7.518	-	7.058	-	7.058	-
Melnick Even Hematita Emp. Imob. SPE Ltda.	100%	100%	985	4.155	(1.270)	878	(1.270)	878
Melnick Even Ingá Emp. Imob. SPE Ltda.	100%	85%	2.097	5.127	(1.230)	21	(1.230)	21
Melnick Even Ipê Emp. Imob. SPE Ltda.	100%	100%	60.495	22.065	743	(7.719)	743	(7.719)
Melnick Even Jaborandi Emp. Imob. SPE Ltda.	100%	85%	7.712	2.036	14.924	3.699	14.924	3.699
Melnick Even Jacarandá Emp. Imob. SPE Ltda.	100%	100%	542	4.251	(109)	1.097	(109)	1.097
Melnick Even Jaspe Emp. Imob. SPE Ltda.	100%	100%	2.339	2.410	79	338	79	338
Melnick Even Limoeiro Emp. Imob. SPE Ltda.	100%	85%	26.317	19.092	4.772	5.229	4.772	5.229
Melnick Even Linx Emp. Imob. SPE Ltda.	100%	-	6.415	-	3.822	-	3.822	-
Melnick Even Madrepérola Emp. Imob. SPE Ltda.	100%	100%	8.954	14.695	(541)	785	(541)	785
Melnick Even Mangueira Emp. Imob. SPE Ltda.	100%	85%	6.782	6.682	-	-	-	-
Melnick Even Marmore Emp. Imob. SPE Ltda.	100%	100%	12.225	18.770	455	863	455	863

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

Nome	Participação (%)		Valor da Participação		Equivalência		Lucro Líquido	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Melnick Even Opala Emp. Imob. SPE Ltda.	100%	100%	26.947	30.460	1.485	2.166	1.485	2.166
Melnick Even Parreira Emp. Imob. SPE Ltda.	100%	85%	1.458	3.519	(760)	1.478	(760)	1.478
Melnick Even Peridoto Emp. Imob. SPE Ltda.	100%	93%	5.890	14.259	2.281	1.409	2.281	1.409
Melnick Even Pinheiro Emp. Imob. SPE Ltda.	100%	100%	7.262	7.082	3.181	524	3.181	524
Melnick Even Pinus Emp. Imob. SPE Ltda.	100%	100%	7.815	9.307	(1.902)	(244)	(1.902)	(244)
Melnick Even Platano Emp. Imob. SPE Ltda.	100%	85%	9.530	2.912	3.814	1.192	3.814	1.192
Melnick Even Safira Emp. Imob. SPE Ltda.	100%	100%	8.498	11.624	574	664	574	664
Melnick Even Scorpius Emp. Imob. SPE Ltda.	100%	-	2.759	-	8.453	-	8.453	-
Melnick Even Urbanizadora Ltda.	60%	60%	102.605	98.796	16.234	14.190	27.057	23.650
Melnick Even Urucum Emp. Imob. Ltda.	100%	85%	33.742	19.276	13.112	8.880	13.112	8.880
Melnick Even Zuckhan Campos Sales Emp. Imob. SPE Ltda.	100%	100%	2.004	2.755	1.649	(2.114)	1.649	(2.114)
Ponta da Figueira Emp. Imob. S.A.	25%	25%	1.787	3.091	221	-	884	-
Prion Participações S.A.	100%	100%	-	-	(9.530)	(1.550)	(9.530)	(1.550)
Outras investidas (*)			18.634	15.694	(7.475)	(4.858)	(7.475)	(4.857)
			<u>730.504</u>	<u>536.421</u>	<u>128.407</u>	<u>77.001</u>	<u>143.932</u>	<u>86.462</u>

(*) Investidas cujo saldo individual de cada investimento representa menos do que 0,7% (0,50% em 31 de dezembro de 2020) do saldo total.

9. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

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

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Contas a pagar em moeda corrente, sujeitas a:		
Variação do INCC - permuta financeira	<u>91.719</u>	<u>72.950</u>
Circulante	50.691	48.853
Não circulante	41.028	24.097

O saldo a pagar das operações de permuta financeira é liquidado na medida em que ocorre o recebimento das vendas das unidades do empreendimento realizado no terreno. Até o recebimento, essas contas a receber também estão sujeitas a variação do Índice Nacional de Construção Civil - INCC.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

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

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2021
Saldo no início do período	72.950	75.075
Aquisição de terrenos	48.061	22.620
Pagamentos realizados	(31.595)	(25.068)
Encargos financeiros incorridos no período	2.303	323
Saldo no fim do período	91.719	72.950

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

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
2021	-	48.853
2022	50.691	11.249
2023	12.244	759
2024	8.363	1.225
2025 em diante	20.421	10.864
	91.719	72.950

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
TR+4% a 9,0% ao ano (crédito imobiliário)	9.870	72.713
IPCA+9,0% ao ano (desconto de recebíveis)	2.586	6.520
	12.434	79.233
Circulante	6.824	56.194
Não circulante	5.610	23.039

Cláusulas restritivas contratuais ("Covenants")

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

Garantias e avais

Os empréstimos e financiamentos são garantidos por imóveis destinados à venda concluídos e em construção e contas a receber apropriado e apropriar (Notas 6 e 7) no montante de R\$ 317.743 (31/12/2020 - R\$ 372.355).

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Saldo inicial	79.233	255.254
Captações	5.586	96.780
Juros	7.255	23.235
Pagamento de principal (*)	(74.803)	(268.296)
Pagamento de juros	(4.837)	(27.739)
Saldo final	<u>12.434</u>	<u>79.233</u>

Composição por ano de vencimento:

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
2021	-	56.194
2022	6.824	18.734
2023	5.510	
2024	100	4.305
	<u>12.434</u>	<u>79.233</u>

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 ocorreram liquidações de créditos imobiliários e descontos de recebíveis de curto e longo prazo, dado a posição de caixa da Companhia. Sendo que a redução do saldo de empréstimos foi acompanhada pelo decréscimo de juros incorrido no período.

11. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

Os adiantamentos de clientes estão assim demonstrados:

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Receita apropriada de unidades vendidas de empreendimentos em construção, líquida das parcelas recebidas:		
Em espécie (*)	<u>212.496</u>	<u>95.352</u>
Permutas a apropriar (**)	<u>194.975</u>	<u>147.731</u>
De empreendimentos em construção (Nota 6)	<u>407.471</u>	<u>243.083</u>
Valores recebidos por venda de empreendimentos cuja incorporação ainda não ocorreu e demais antecipações	7.411	23.733
	<u>414.882</u>	<u>266.816</u>

(*) Quando as parcelas recebidas excedem a receita apropriada, a diferença é classificada como adiantamento de clientes. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a Companhia realizou o lançamento do empreendimento Carlos Gomes Square e realizou a venda à vista da

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

totalidade de uma de suas torres corporativas, a qual encontra-se em construção, por R\$109 milhões.

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

12. PROVISÕES

	Controladora				Total
	Garantias (a)	Participação nos resultados (b)	Riscos trabalhistas e cíveis (c)	Provisão Passivo Descoberto	
31 de dezembro de 2019	-	12.922	10.363	5.722	29.007
Provisão constituída, líquida	-	4.123	1.189	334	5.646
Incorporação (Nota 13 (a)(ii))	-	-	4.133	-	4.133
Pagamento	-	(7.514)	-	-	(7.514)
31 de dezembro de 2020	-	9.531	15.685	6.056	31.272
Provisão constituída, líquida	-	7.969	1.408	9.174	18.551
Pagamento	-	(5.618)	(214)	-	(5.832)
31 de dezembro de 2021	-	11.882	16.879	15.230	43.991
Circulante					27.111
Não Circulante					16.880

	Consolidado				Total
	Garantias (a)	Participação nos resultados (b)	Riscos trabalhistas , tributários e cíveis (c)	Provisão Passivo Distrato (d)	
31 de dezembro de 2019	19.398	13.673	10.406	25.549	69.026
Provisão constituída, líquida	9.448	4.353	1.242	4.680	19.723
Incorporação (Nota 13 (a)(ii))	666	-	4.133	386	5.185
Pagamento	(7.651)	(7.514)	-	-	(15.165)
31 de dezembro de 2020	21.861	10.512	15.781	30.615	78.769
Pagamentos	(9.108)	(5.470)	(8.838)	-	(23.416)
Provisão constituída, líquida	13.627	8.130	10.318	3.745	35.820
31 de dezembro de 2021	26.380	13.172	17.261	34.360	91.173
Circulante					65.786
Não Circulante					25.387

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA
O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

a) Garantias

O Grupo concede exercício de garantia sobre os imóveis com base na legislação vigente por um período de cinco anos. Uma provisão é reconhecida a valor presente da estimativa dos custos a serem incorridos no atendimento de eventuais reivindicações, tomando-se por base a curva de gastos históricos e outras definições da área de Engenharia.

A constituição da provisão de garantia é registrada nas sociedades controladas ao longo da construção do empreendimento, compondo o custo total da obra, e após a sua entrega inicia-se o processo de realização da provisão, de acordo com a curva esperada de gastos definida pela área de Engenharia. A efetiva prestação de serviços de assistência técnica é realizada pela controladora e, na data da prestação, reconhecida no resultado, na rubrica de "Outras despesas operacionais, líquidas" da controladora e, nas demonstrações financeiras consolidadas, reclassificado para a linha de custo dos produtos vendidos.

b) Participações nos resultados e bônus

O programa de participação nos resultados foi aprovado em maio de 2010 e está fundamentado em metas individuais e do Grupo. O encargo está apresentado na nota explicativa nº 18.b).

c) Riscos trabalhistas, tributários e cíveis

Certas controladas figuram como polo passivo, de forma direta ou indireta, em reclamações trabalhistas, as quais a Administração da Companhia, conforme corroborado pelos assessores jurídicos, classifica como perda provável o montante de R\$4.000 (R\$ 6.636 em 31 de dezembro de 2020) e possível o montante de R\$3.911 (R\$ 4.835 em 31 de dezembro de 2020), nas contestações apresentadas pelas controladas.

Processos cíveis em que controladas figuram como polo passivo estão relacionados principalmente a: (i) a rescisão de contrato de Promessa de Compra e Venda de unidades imobiliárias, no qual pleiteiam os respectivos adquirentes a restituição dos valores pagos; e (ii) a devolução dos valores pagos a título de comissão de corretagem. A expectativa da ocorrência de decisões desfavoráveis em parte desses processos e classificadas pela administração como perdas prováveis corresponde ao montante de R\$ 7.180 (R\$ 9.145 em 31 de dezembro de 2020) e possíveis de R\$ 15.150 (R\$ 26.906 em 31 de dezembro de 2020).

Provisão para outros riscos de outros desembolsos considerados prováveis monta R\$6.081 (R\$ 5.459 em 31 de dezembro de 2020).

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

d) Provisão para distratos

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

A parcela correspondente a expectativa de recursos a serem devolvidos aos clientes, em decorrência dos distratos é de R\$34.360 (31 de dezembro de 2020: R\$30.615). O aumento em relação a 31 de dezembro de 2020 está representado pela proximidade da conclusão e entrega de determinados empreendimentos, fator esse que requer a realização do repasse de financiamento, elevando o risco de distratos e, conseqüentemente, da Provisão para Distratos relacionadas com a expectativa futura (IFRS 9), cuja contrapartida é refletida nas despesas operacionais, bem como pelo lançamento de novos empreendimentos, cujo incremento da provisão para distratos está refletida na apropriação da receita imobiliária.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

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

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Contas a receber (Nota 6)	(81.773)	(109.414)
Imóveis a comercializar (Nota 7)	89.205	109.587
Constituição de contas a pagar/provisão para distratos	(34.360)	(30.615)
Efeito líquido	<u>(26.928)</u>	<u>(30.442)</u>

e) Efeitos no resultado

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	30/09/2020	31/12/2021	31/12/2020
Riscos trabalhistas e cíveis	1.408	1.530	10.318	4.464
Nas despesas operacionais – participações nos resultados e bônus	7.969	4.609	8.130	4.661
No custo dos produtos – Garantias	-	-	13.627	9.448
Em provisões - Distratos	-	-	5.488	2735
No lucro bruto - Distratos	-	-	(9.002)	3.395
	<u>9.377</u>	<u>6.139</u>	<u>28.560</u>	<u>24.703</u>

13. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL DIFERIDOS

A Companhia possui as seguintes obrigações a tributar:

a) Lucro real

Considerando o atual contexto das operações da controladora, que se constitui, substancialmente, na participação em outras sociedades, não foi constituído crédito tributário sobre: (i) a totalidade do saldo acumulado de prejuízos fiscais e bases de cálculo negativas da contribuição social; (ii) o saldo de despesas não dedutíveis temporariamente na determinação do lucro tributável; e (iii) o ágio a amortizar. Em decorrência do processo de incorporação, o imposto de renda diferido sobre tais créditos foi constituído no limite do passivo relacionado com as parcelas a tributar sobre a diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributado pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência; sendo assim, anulado seus efeitos nas contas patrimoniais.

b) Lucro presumido e RET

Estão representados pelo imposto de renda e pela contribuição social sobre a diferença entre a receita de incorporação imobiliária apropriada pelo regime de competência e aquela submetida à

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

tributação, obedecendo ao regime de caixa das sociedades tributadas com base no lucro presumido ou no RET (nota explicativa nº 2.12).

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

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
No exercício seguinte	8.302	7.526
Em exercícios subsequentes	14.682	15.086
	<u>22.984</u>	<u>22.612</u>

14. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

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

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

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

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

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

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

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

	Controladora	Consolidado
Títulos e valores mobiliários	117	6.443
Contas a receber	-	16.958
Imóveis a comercializar	-	6.366
Partes relacionadas	2.488	2.340
Demais contas a receber	59	1.387
Investimentos (Nota 8)	10.412	-
Imobilizado	1.266	1.269
Fornecedores	(15)	(361)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	(36)
Adiantamento de clientes	-	(3.506)
Impostos e contribuições correntes	(3)	(323)
Impostos e contribuições diferidos	-	(714)
Provisões (Nota 12)	(4.521)	(5.186)

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Demais contas a pagar	-	(3.312)
Acervo patrimonial	<u>9.804</u>	<u>21.325</u>

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

(iii) Permuta de ações

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

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

Controladora

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

Consolidado

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

(*) valor contábil da conferência de bens.

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

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

(iv) Oferta Pública de ações (OPA)

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

O total das ações emitidas e valores captados podem ser assim resumidos:

	<u>R\$ mil</u>	<u>Ações</u>
Integralização de AFAC em 21/02/2020	63.111	63.111.594
Incorporação da MEIC em 30/09/2020	9.804	2.137.170
Permuta de ações em 10/07/2020	43.144	20.245.401
Integralização de AFAC em 04/08/2020	<u>23.934</u>	<u>-</u>
Reorganização societária pré-OPA	139.993	85.494.165
OPA	<u>620.500</u>	<u>73.000.000</u>
Total	760.493	158.494.165

(v) Redução de capital

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

b) Ações tem tesouraria

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

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

1º programa de recompras: aprovado em 18 de março de 2021 com previsão para aquisição total de 7.615.547 ações ordinárias. Em 21 de junho de 2021, conforme Comunicado ao Mercado, o programa foi finalizado com 4.783.600 ações recompradas por R\$26.548.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

2º programa de recompras: aprovado em 13 de agosto de 2021 com previsão para aquisição total de 3.460.718 ações ordinárias. Em 19 de agosto de 2021, conforme Comunicado ao Mercado, o programa foi finalizado com 1.001.300 ações recompradas por R\$5.143.

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia possui 5.784.900 ações em tesouraria por R\$31.692.

c) Reserva legal

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

d) Reserva estatutária

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

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

e) Reserva de retenção de lucros

Do lucro apurado em 31 de dezembro de 2020, foi destinado para reserva de retenção de lucros de R\$30.290 de forma a complementar os investimentos dos recursos captados na OPA concretizada em 24 de setembro de 2020, conforme orçamento de capital aprovado pelo Conselho de Administração e aprovado pela Assembleia Geral Ordinária de 26 de abril de 2021.

Em 31 de dezembro de 2021, a reserva de retenção de lucros de R\$30.290 foi destinada a cobertura para as aquisições de ações em tesouraria, complementada por R\$1.402 do lucro apurado em 31 de dezembro de 2021, totalizando R\$31.692, como citadas no item (b).

f) Dividendos

O Estatuto da Companhia determina que do lucro líquido do exercício, após as deduções legais, destinar-se-á 5% para a constituição de reserva legal e o restante terá a destinação que lhe for determinada pela Assembleia Geral, assegurado aos acionistas o direito ao recebimento de um dividendo anual obrigatório não inferior a 25%.

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

Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício, calculado nos termos da Lei das S/As.

A destinação do resultado do exercício social findo em 31 de dezembro de 2020 e de 2021 é a seguinte:

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Lucro líquido do exercício	82.936	42.513
Reserva legal – 5%	<u>(4.147)</u>	<u>(2.126)</u>
	78.789	40.387
Dividendos estatutários – 25%	(19.697)	(10.097)
Dividendos distribuídos antecipadamente (i)	<u>56.000</u>	<u>8.802</u>
Dividendos propostos (passivo circulante)	-	(1.295)
Parcela remanescente do lucro:	-	-
- Dividendos adicionais (ii)	18.364	-
- Transações entre sócios (Nota 8 (a))	3.023	-
- Reserva de retenção de lucros (item (e)):	1.402	30.290

- (i) Em reuniões do Conselho de Administração realizadas em 09 de novembro de 2021 e 17 de dezembro de 2021, foi aprovada a distribuição de dividendos intercalares de R\$42.000 e R\$14.000, respectivamente.
- (ii) A Administração da Companhia irá propor em AGO a distribuição do saldo da reserva de lucros no valor de R\$ 18.364 a serem pagos aos acionistas até 31 de dezembro de 2022.

f) Lucro por ação

Básico

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

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Lucro atribuível aos acionistas da Companhia	82.936	42.513
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas em poder dos acionistas (milhares)	<u>203.732</u>	<u>149.533</u>
Lucro básico e diluído por ação	<u>0,4071</u>	<u>0,2843</u>

15. RECEITA

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Incorporação e revenda de imóveis	-	-	736.981	576.109
Prestação de serviços	8.052	11.717	6.100	8.997
Provisão de distrato	-	-	44.118	9.914
Deduções dos valores contratuais	<u>(1.636)</u>	<u>(1.402)</u>	<u>(15.380)</u>	<u>(13.571)</u>
Receita das operações	<u>6.416</u>	<u>10.315</u>	<u>771.819</u>	<u>581.449</u>

A receita líquida durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 apresentou um aumento de 33% comparado ao mesmo período de 2020, atribuído 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

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADASNOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA
O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

ficaram 92 dias paralisados devido aos decretos municipais, o que levou a um menor andamento de POC durante este ano.

16. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

a) Custos dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Terrenos	-	-	(192.729)	(157.947)
Obra	-	-	(346.373)	(214.869)
Incorporação	-	-	(15.453)	(16.692)
Manutenção em garantia	-	-	(13.627)	(9.448)
Gerenciamento	(12.481)	(9.013)	(36.222)	(28.733)
Custo financeiro	-	-	(13.317)	(25.567)
Total do custo incorrido	<u>(12.481)</u>	<u>(9.013)</u>	<u>(617.720)</u>	<u>(453.256)</u>
Provisão de distrato	-	-	(35.116)	(6.519)
Ajuste entre custo incorrido e custo apropriado	-	-	66.041	8.393
Total de custos	<u>(12.481)</u>	<u>(9.013)</u>	<u>(586.795)</u>	<u>(451.382)</u>

O custo os imóveis vendidos durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 apresentaram um aumento de 30% comparado ao mesmo período de 2020, atribuído 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.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Benefícios a empregados (c)	(15.054)	(10.155)	(17.211)	(12.003)
Remuneração dos administradores	(8.754)	(6.394)	(8.754)	(6.394)
Viagens e deslocamentos	(503)	(203)	(518)	(218)
Consultoria	(8.726)	(2.188)	(10.796)	(2.544)
Consumos diversos	(5.042)	(4.370)	(6.120)	(4.572)
Bônus	(4.261)	(1.616)	(4.422)	(1.668)
Despesas com vendas	-	-	(44.685)	(31.571)
Outras despesas comerciais	(27)	(43)	(13.308)	(10.649)
	<u>(42.366)</u>	<u>(24.969)</u>	<u>(105.814)</u>	<u>(69.619)</u>
Classificadas como:				
Despesas com vendas (*)	(27)	(43)	(57.993)	(42.220)
Despesas gerais e administrativas(**)	(42.339)	(24.926)	(47.821)	(27.399)

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

(*) As despesas com vendas durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 apresentaram um aumento de 37% comparado ao mesmo período de 2020, atribuído substancialmente ao aumento no volume de empreendimentos lançados.

(**) As despesas gerais e administrativas, incluindo benefícios a empregados, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 apresentaram um aumento de 75% comparado ao mesmo período de 2020, isso 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 OPA absorveu alguns custos regulatórios.

c) Benefícios a empregados:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Salários	(8.546)	(6.558)	(9.856)	(7.866)
Encargos	(3.426)	(1.214)	(3.945)	(1.452)
Outros benefícios	(3.081)	(2.383)	(3.410)	(2.685)
	<u>(15.054)</u>	<u>(10.155)</u>	<u>(17.211)</u>	<u>(12.003)</u>

17. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2020	31/12/2020	31/12/2020
Despesas financeiras:				
Juros	(16)	(421)	(677)	(1.162)
Descontos concedidos	-	-	(1.948)	(2.861)
Outras despesas financeiras	<u>(24)</u>	<u>(43)</u>	<u>(2.238)</u>	<u>(1.562)</u>
	(40)	(464)	(4.863)	(5.585)
Receitas financeiras:				
Juros com aplicações financeiras (**)	11.867	2.530	23.109	7.692
Juros recebidos (*)	<u>610</u>	<u>50</u>	<u>20.766</u>	<u>13.196</u>
	12.477	2.580	43.875	20.888
Resultado financeiro	<u>12.437</u>	<u>2.116</u>	<u>39.012</u>	<u>15.302</u>

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

18. OUTRAS DESPESAS LÍQUIDAS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Provisão de garantias	(8.931)	(7.702)	-	-
Gastos com inovação	-	-	(1.630)	-
Outras despesas	<u>863</u>	<u>(1.540)</u>	<u>(447)</u>	<u>(1.932)</u>
	<u>(8.068)</u>	<u>(9.242)</u>	<u>(2.077)</u>	<u>(1.932)</u>

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

19. DESPESA DE IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	82.936	44.678	99.939	69.983
Alíquota - 34%	(28.198)	(15.191)	(33.979)	(23.794)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	43.658	26.180	-	-
Efeito sobre adições	(479)	(520)	(5.510)	(1.304)
Efeito no resultado de controladas entre a tributação pelo Lucro Real e a tributação pelo lucro presumido/Regime Especial de Tributação	-	(12.634)	40.890	12.283
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais (a)	(14.981)	-	(14.981)	-
	<u>-</u>	<u>(2.165)</u>	<u>(13.580)</u>	<u>(12.815)</u>
Despesa de imposto de renda e contribuição social – corrente	-	(2.165)	(13.764)	(11.576)
Despesa de imposto de renda e contribuição social – diferido	-	-	184	(1.239)
	<u>-</u>	<u>(2.165)</u>	<u>(13.580)</u>	<u>(12.815)</u>

(a) A partir de 1º de janeiro de 2021, a controladora adota o sistema de apuração pelo lucro real e não registra os créditos tributários, em virtude de não ser provável, neste momento, a geração de lucros tributáveis futuros.

20. PARTES RELACIONADAS

a) Saldos

Ativo:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
Adiantamento para futuro investimento	198.355	233.819	2.153	400
Mútuos com parte relacionadas:	26.797	8.832	197	3.122
Empresas controladas	26.797	8.832	-	-
Parceiros nos empreendimentos			197	3.122
	<u>225.152</u>	<u>242.651</u>	<u>2.350</u>	<u>3.522</u>
Não circulante:				
Adiantamentos para futuros investimentos	198.355	233.819	2.153	400
Partes relacionadas	26.797	8.832	197	3.122

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

Passivo:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/20	30/12/21	31/12/20
Aluguéis a pagar – Direito de Uso – Nota 19.b)	2.104	-	2.104	-
Mútuos com parte relacionadas				
Melnick Even Limoeiro (i)	-	-	32.304	28.167
Outras partes relacionadas	-	642	1.576	1.122
	<u>2.104</u>	<u>642</u>	<u>35.984</u>	<u>29.289</u>
Circulante:				
Partes relacionadas	2.104	642	35.984	29.289

(i) A sociedade controlada Melnick Even Limoeiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. firmou contrato com parte relacionada, tendo recebido terreno para desenvolvimento de empreendimento residencial e comercial, sendo este último destinado ao pagamento do terreno. Face ao descasamento de caixa entre os pagamentos requeridos para a construção de empreendimento comercial a ser entregue como, forma de pagamento da aquisição do terreno, e a velocidade de recebimento dos clientes do empreendimento residencial detido pela Companhia. O saldo será liquidado em até doze meses da entrega o empreendimento comercial a parte relacionada, previsto para ocorrer no primeiro trimestre de 2022.

Movimentação dos mútuos com partes relacionadas

	Consolidado			
	31/12/2021		31/12/2020	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Saldo inicial	3.122	29.289	20.110	118.314
Integralizações (dividendos)	-	-	(18.486)	(68.724)
Pagamentos (recebimentos)	(772)	2.558	1.498	(20.301)
Encargos financeiros	-	4.137	-	-
Saldo final	<u>2.350</u>	<u>35.984</u>	<u>3.122</u>	<u>29.289</u>

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

b) Transações com partes relacionadas

Transações efetivadas em exercícios anteriores, com saldos em aberto

Data da transação	Duração	Taxa de juros ou correção	Empresa	Conta no Balanço Patrimonial	Valor da transação	31/12/2021	31/12/2020
Desenvolvimento de empreendimento imobiliário – participação no VGV							
06/03/2018	Até 1 ano após a habite-se	INCC	Melnick Even Aurora	Contas a pagar por aquisição de imóveis	33.867	15.964	15.310

Transações efetivadas no exercício

Data da transação	Duração	Empresa	Classificação contábil	31/12/2021	31/12/2020
Contratação de materiais e prestações de serviços de mobiliário					
-	-	SPEs	Custo dos imóveis vendidos	1.021	342
Distribuição de dividendos					
-	-	SPEs	Participações de não controladores	-	3.680
Compras de participações					
-	-	SPEs	Participações de não controladores	-	1.480
Prestações de serviços					
-	-	SPEs	Custo dos imóveis vendidos	5.298	4.143
Aluguel da sede					
-	Indeterminado	Melnick Even Desenvolvimento e Prion	Direito de uso	1.034	1.029
Compra de apartamento					
-	-	Melnick Even Andiroba	Receita de vendas	-	627
-	-	Melnick Even Lynx	Receita de vendas	1.728	-

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

Transações sob cláusulas resolutivas

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

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

c) Remuneração da administração

O pessoal chave da Administração inclui os Diretores, sendo pago no período findo em 31 de dezembro de 2021 (incluindo bônus) o valor de R\$9.545 (R\$6.394 em 31 de dezembro de 2020), conforme natureza:

	Controladora e Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Salários e encargos	5.045	3.401
Bônus		
Incentivos a curto prazo	1.508	1.192
Incentivos a longo prazo	2.200	1.801
	<u>8.753</u>	<u>6.394</u>

21. GESTÃO DE RISCO FINANCEIRO

a) Fatores de risco financeiro

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

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

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

b) Risco de mercado

(i) Risco cambial

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

(ii) Risco de fluxo de caixa

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

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

(iii) Risco de crédito

O risco de crédito decorre de contas a receber de clientes e depósitos em bancos. Detalhes das ações relacionadas com risco de crédito estão mencionados na Nota 3.2 (b).

(iv) Risco de liquidez

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

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

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

	Consolidado		
	Até 31 de dezembro de 2022	Até 31 de dezembro de 2023	A partir de 1º de janeiro de 2024
Crédito imobiliário	4.260	5.509	100
Desconto de recebíveis	2.564	-	-

A Companhia realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos a variação de taxas de juros e indicadores financeiros. A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros em 31 de dezembro de 2021, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante todo o exercício de 2021.

Para os ativos e passivos financeiro foram considerados a taxa efetiva verificada nos últimos 12 meses, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 31 de dezembro de 2021

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse no ano de 2021. Para as estimativas dos efeitos considerou-se uma redução para o ativo financeiro e um aumento para o passivo financeiro na taxa estimada para 2021 em 25% no cenário possível e 50% no cenário remoto.

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

	31/12/2021		Provável	25%	50%
	Ativo	Passivo			
Dados consolidados					
Títulos e valores mobiliários					
CDI	384.553	-	17.011	12.758	8.506
Contas a receber de clientes					
IPCA (imóveis concluídos)	201.450	-	20.266	15.199	10.133
INCC (imóveis em construção)	423.868	-	58.663	43.997	29.332
Empréstimos e financiamentos					
IPCA (desconto de recebíveis)	-	2.564	(258)	(322)	(387)
TR (crédito para construção)	-	9.870	-	-	-
Contas a pagar de terrenos					
INCC	-	91.719	(12.694)	(15.867)	(19.041)

A Companhia procura não ter descasamentos em termos de moedas e taxas de juros. As obrigações estão atreladas majoritariamente ao INCC, ao IPCA ou à TR. Não há ativos nem passivos denominados em moeda estrangeira nem dependência significativa de materiais importados na cadeia produtiva. A Companhia procura manter um equilíbrio entre indexadores de passivos e ativos, mantendo os recebíveis indexados ao IPCA e ao INCC e o caixa aplicado em CDI no lado ativo, para balancear as obrigações financeiras e o custo de construção a incorrer.

22. GESTÃO DE CAPITAL

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são salvaguardar a capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios a outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

Para manter ou ajustar a estrutura do capital, a Companhia pode rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital aos acionistas, recomprar ou, ainda, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

Condizente com outras companhias do setor, a Companhia monitora o capital com base no índice de alavancagem financeira, que corresponde à dívida líquida dividida pelo capital total.

A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos (de curto e longo prazos, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado), subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa. O capital total é apurado por meio da soma

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

do patrimônio líquido, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado, com a dívida líquida.

A estratégia da Companhia, após a captação dos recursos da OPA, foi manter sua estrutura de capital de caixa líquido, a qual, de acordo com as Demonstrações Financeiras consolidadas, pode ser assim sumariada:

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Total dos empréstimos	12.434	79.233
(-) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	(400.693)	(697.963)
(-) Caixa restrito	-	(3.577)
Caixa líquido	(388.259)	(622.307)

23. COMPROMISSOS

a) Compromissos de incorporação imobiliária

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

Nenhum empreendimento em construção está sob cláusula resolutiva.

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

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Receita de vendas a apropriar	632.863	617.009
Ajuste a valor presente	4.642	2.073
Permuta por terrenos a apropriar	194.975	147.731
Receita bruta de vendas a apropriar (i)	832.480	766.813
Impostos	(13.260)	(12.877)
Receita de vendas a apropriar	819.220	753.936
Custo orçado a incorrer das unidades vendidas	(587.053)	(540.158)
Resultado a apropriar	232.167	213.778

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

b) Compromissos com a aquisição de terrenos

Compromissos foram assumidos pela Companhia para a compra de terrenos, cujo registro contábil ainda não foi efetuado em virtude de pendências a serem solucionadas pelos vendedores para que a escritura definitiva e a correspondente transferência da propriedade para a Companhia, suas controladas ou seus parceiros sejam efetivadas. Referidos compromissos totalizam R\$ 1.087.524, dos quais R\$ 683.604 se referem a permutas por unidades imobiliárias a serem construídas e R\$ 403.920 se referem à participação no recebimento da comercialização dos respectivos empreendimentos.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
 PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021
 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

24. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO DE NEGÓCIOS

A Administração da Companhia foca seus negócios na atividade de incorporação imobiliária. As informações são analisadas através de relatórios gerenciais internos por empreendimento imobiliário, sendo a tomada de decisão de alocação de recursos e sua avaliação pela Diretoria Executiva da Companhia, definindo seus segmentos entre empreendimentos de incorporação residencial e comercial vertical (Incorporação) e incorporação horizontal residencial (Urbanização). A receita gerada pelos segmentos operacionais reportados é oriunda da venda de imóveis.

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

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

<u>Exercício findo em 31 de dezembro de 2021</u>	<u>Incorporação</u>	<u>Urbanização</u>	<u>Total</u>
Receita de contratos de clientes	675.721	111.477	787.199
Deduções das receitas de contratos de clientes	(12.670)	(2.710)	(15.380)
Receita	663.052	108.767	771.819
Custo incorrido das vendas realizadas	(503.406)	(83.389)	(586.795)
Lucro bruto	159.645	25.379	185.024
Despesas comerciais	(51.051)	(6.942)	(57.993)
Lucro bruto, líquido de despesas comerciais	108.595	18.436	127.031
<u>Exercício findo em 31 de dezembro de 2020</u>	<u>Incorporação</u>	<u>Urbanização</u>	<u>Total</u>
Receita de contratos de clientes	508.466	86.555	595.021
Deduções das receitas de contratos de clientes	(11.762)	(1.810)	(13.572)
Receita	496.704	84.745	581.449
Custo incorrido das vendas realizadas	(391.166)	(60.216)	(451.382)
Lucro bruto	105.538	24.529	130.067
Despesas comerciais	(37.850)	(4.369)	(42.219)
Lucro bruto, líquido de despesas comerciais	67.688	20.160	87.847

A seguir, a conciliação do lucro bruto da atividade de incorporação imobiliária ajustado pelas despesas comerciais com o lucro líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Lucro bruto, deduzido das despesas comerciais	127.031	87.847
Despesas administrativas	(47.821)	(27.399)
Receita financeiras, líquidas	39.011	15.303
Provisões e outras despesas, líquidas	(18.282)	(5.763)
Imposto de renda e contribuição social	(13.580)	(12.815)
Lucro líquido do período	86.359	57.168

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

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

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Caixa disponível na holding	188.591	397.480
Segmento Incorporação	1.536.658	1.184.887
Segmento Urbanização	<u>226.161</u>	<u>208.097</u>
Ativo total, conforme balanço patrimonial	<u>1.951.410</u>	<u>1.790.464</u>

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Segmento Incorporação	672.494	482.489
Segmento Urbanização	<u>79.894</u>	<u>109.301</u>
Passivo total, conforme balanço patrimonial	<u>752.388</u>	<u>591.790</u>