

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



## Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

Aos Administradores e Acionistas  
Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.

### Introdução

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

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

### Alcance da revisão

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

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

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas incluídas nas informações



Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.

trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 e o IAS 34, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR), contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018, relacionada à aplicação da Orientação OCPC 04, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

### **Ênfase**

Conforme descrito na Nota 2, as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas contidas nas ITRs foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação do CPC 47 (IFRS 15) e da Orientação Técnica OCPC 04. Nossa conclusão não está ressalvada em função desse assunto.

### **Outros assuntos**

#### **Demonstrações do Valor Adicionado**

As informações trimestrais acima referidas incluem as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins do IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - "Demonstração do Valor Adicionado". Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 9 de agosto de 2021

PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes  
CRC 2SP000160/O-5

Mairkon Strangueti Nogueira  
Contador CRC 1SP255830/O-3

## BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 30 DE JUNHO DE 2021 E 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Em milhares de reais - R\$)

ATIVOS	Nota explicativa	Controladora		Consolidado		PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020			30/06/2021	31/12/2020		
<b>CIRCULANTES</b>						<b>CIRCULANTES</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	4.1	1.226	418	51.516	6.491	Fornecedores	1.401	1.918	18.746	15.697	
Títulos e valores mobiliários	5	286.465	397.062	583.731	691.472	Contas a pagar por aquisição de imóveis	9	-	-	37.350	48.853
Caixa restrito		-	-	42	3.577	Empréstimos e financiamentos	10	-	-	50.456	56.194
Contas a receber	6	243	243	293.909	299.374	Impostos e contribuições correntes		3.212	2.693	8.787	7.714
Imóveis a comercializar	7	20.237	17.695	679.418	563.334	Impostos e contribuições diferidos		-	-	8.233	7.526
Demais contas a receber		853	235	27.315	22.786	Adiantamentos de clientes	11	-	-	299.079	266.816
Total dos ativos circulantes		<u>309.024</u>	<u>415.653</u>	<u>1.635.931</u>	<u>1.587.034</u>	Provisões	12	13.491	15.587	64.421	52.375
<b>NÃO CIRCULANTES</b>						Dividendos propostos		-	1.295	-	1.295
Contas a receber	6	-	-	134.947	139.971	Partes relacionadas	19	12	642	31.451	29.289
Imóveis a comercializar	7	-	-	51.092	44.410	Demais contas a pagar		<u>648</u>	<u>1.088</u>	<u>13.373</u>	<u>17.415</u>
Adiantamentos para futuros investimentos	19	71.752	233.819	2.278	400	Total dos passivos circulantes		<u>18.764</u>	<u>23.223</u>	<u>531.896</u>	<u>503.174</u>
Partes relacionadas	19	7.226	8.832	4.160	3.122	<b>NÃO CIRCULANTES</b>					
Demais contas a receber		252	320	7.891	8.148	Contas a pagar por aquisição de imóveis	9	-	-	42.593	24.097
Total do realizável a longo prazo		<u>79.230</u>	<u>242.971</u>	<u>200.368</u>	<u>196.051</u>	Provisões	12	18.243	15.685	27.865	26.394
Investimentos	8	807.044	537.908	4.584	1.487	Empréstimos e financiamentos	10	-	-	16.631	23.039
Direito de uso		249	527	263	571	Impostos e contribuições diferidos		-	-	15.282	15.086
Imobilizado		4.449	4.407	5.141	5.090	Total dos passivos não circulantes		<u>18.243</u>	<u>15.685</u>	<u>102.371</u>	<u>88.616</u>
Intangível		177	221	187	231	<b>TOTAL DOS PASSIVOS</b>		<u>37.007</u>	<u>38.908</u>	<u>634.267</u>	<u>591.790</u>
Total dos ativos não circulantes		<u>891.149</u>	<u>786.034</u>	<u>210.543</u>	<u>203.430</u>	<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	13				
						Capital social		1.109.029	1.154.604	1.109.029	1.154.604
						Ações em tesouraria		(26.548)	-	(26.548)	-
						Custo para emissão de ações		-	(41.669)	-	(41.669)
						Ajuste de avaliação patrimonial		-	(3.906)	-	(3.906)
						Reserva de lucros		<u>80.685</u>	<u>53.750</u>	<u>80.685</u>	<u>53.750</u>
						Participação dos não controladores		1.163.166	1.162.779	1.163.166	1.162.779
						Total do patrimônio líquido		<u>1.163.166</u>	<u>1.162.779</u>	<u>1.212.207</u>	<u>1.198.674</u>
<b>TOTAL DOS ATIVOS</b>		<u>1.200.173</u>	<u>1.201.687</u>	<u>1.846.474</u>	<u>1.790.464</u>	<b>TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<u>1.200.173</u>	<u>1.201.687</u>	<u>1.846.474</u>	<u>1.790.464</u>

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras trimestrais.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO  
PARA OS TRIMESTRES E SEMESTRES FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2021 E DE 2020  
(Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro por ação)

	Nota explicativa	Controladora				Consolidado			
		01/04/2021	01/01/2021	01/04/2020	01/01/2020	01/04/2021	01/01/2021	01/04/2020	01/01/2020
		a	a	a	a	a	a	a	a
		30/06/2021	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2020
<b>OPERAÇÕES</b>									
Receita	13	1.699	3.169	2.669	5.300	183.530	348.565	187.589	321.802
Custo incorrido das vendas realizadas	14	(1.914)	(4.617)	(2.357)	(4.379)	(140.926)	(266.257)	(145.783)	(247.735)
<b>LUCRO BRUTO</b>		<b>(215)</b>	<b>(1.448)</b>	<b>312</b>	<b>921</b>	<b>42.604</b>	<b>82.308</b>	<b>41.806</b>	<b>74.067</b>
<b>DESPESAS OPERACIONAIS</b>									
Comerciais	15	-	-	-	-	(11.554)	(21.971)	(6.438)	(17.001)
Gerais e administrativas	15	(11.262)	(19.855)	(4.276)	(12.564)	(11.717)	(21.494)	(5.086)	(13.949)
Provisões		(1.422)	(2.560)	(666)	(3.088)	(8.254)	(10.114)	(985)	(3.869)
Outras despesas operacionais, líquidas	17	(2.645)	(7.025)	(2.667)	(5.628)	(614)	(437)	(1.560)	(1.920)
		(15.329)	(29.440)	(7.609)	(21.280)	(32.139)	(54.016)	(14.069)	(36.739)
<b>(PREJUÍZO) LUCRO OPERACIONAL ANTES DAS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS E DO RESULTADO FINANCEIRO</b>		<b>(15.544)</b>	<b>(30.888)</b>	<b>(7.297)</b>	<b>(20.359)</b>	<b>10.465</b>	<b>28.292</b>	<b>27.737</b>	<b>37.328</b>
<b>RESULTADO DAS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS</b>									
Equivalência patrimonial	8	25.607	53.919	30.182	46.725	-	-	-	-
		25.607	53.919	30.182	46.725	-	-	-	-
<b>RESULTADO FINANCEIRO</b>									
Despesas financeiras	16	(13)	(21)	(233)	(353)	(1.688)	(1.708)	(1.093)	(2.528)
Receitas financeiras	16	2.276	3.925	54	57	6.924	12.731	5.913	9.924
		2.263	3.904	(179)	(296)	5.236	11.023	4.820	7.396
<b>LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL</b>		<b>12.326</b>	<b>26.935</b>	<b>22.706</b>	<b>26.070</b>	<b>15.701</b>	<b>39.315</b>	<b>32.557</b>	<b>44.724</b>
<b>IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL</b>									
Imposto de renda e contribuição social - correntes	18	-	-	(351)	(672)	(2.993)	(5.644)	(4.255)	(6.985)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	18	-	-	-	-	(341)	(408)	(50)	244
<b>LUCRO LÍQUIDO DO TRIMESTRES</b>		<b>12.326</b>	<b>26.935</b>	<b>22.355</b>	<b>25.398</b>	<b>12.367</b>	<b>33.263</b>	<b>28.252</b>	<b>37.983</b>
<b>LUCRO LÍQUIDO DO TRIMESTRE ATRIBUÍVEL A</b>									
Acionistas						12.326	26.935	22.355	25.398
Participação dos não controladores						41	6.328	5.897	12.585
						12.367	33.263	28.252	37.983
<b>LUCRO POR AÇÃO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS DA COMPANHIA DURANTE O TRIMESTRES - R\$</b>									
Lucro básico por ação		0,061	0,131	0,195	0,247	0,061	0,131	0,195	0,247
Lucro diluído por ação		0,061	0,131	0,195	0,247	0,061	0,131	0,195	0,247

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras trimestrais.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE  
PARA OS TRIMESTRES E SEMESTRES FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2021 E DE 2020  
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2021 1 a 30/06/2021 1	01/01/2021 1 a 30/06/2021 1	01/04/2020 0 a 30/06/2020 0	01/01/2020 0 a 30/06/2020 0	01/04/2021 1 a 30/06/2021 1	01/01/2021 1 a 30/06/2021 1	01/04/2020 0 a 30/06/2020 0	01/01/2020 0 a 30/06/2020 0
LUCRO LÍQUIDO DOS TRIMESTRES	<u>12.326</u>	<u>26.935</u>	<u>22.355</u>	<u>25.398</u>	<u>12.367</u>	<u>33.263</u>	<u>28.252</u>	<u>37.983</u>
OUTROS RESULTADOS ABRANGENTES	-	-	-	-	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE DOS TRIMESTRES	<u>12.326</u>	<u>26.935</u>	<u>22.355</u>	<u>25.398</u>	<u>12.367</u>	<u>33.263</u>	<u>28.252</u>	<u>37.983</u>
LUCRO LÍQUIDO DOS TRIMESTRES ATRIBUÍVEL A								
Acionistas					12.326	26.935	22.355	25.398
Participação dos não controladores					<u>41</u>	<u>6.328</u>	<u>5.897</u>	<u>12.585</u>
					<u>12.367</u>	<u>33.263</u>	<u>28.252</u>	<u>37.983</u>

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras trimestrais.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A  
 DEMONSTRAÇÃO DE MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO  
 PARA OS TRIMESTRES E SEMESTRES FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2021 E DE 2020  
 (Em milhares de reais - R\$)

Nota explicativa	Atribuível aos acionistas da controladora										
	Capital social	Ações em tesouraria	Custo de transação	Ajuste de avaliação patrimonial	Reserva de Lucros	Estatutária	Legal	Lucros/Prejuízos acumulados	Total	Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019	394.111	-	-	-	-	32.389	21.334	-	447.834	52.527	500.361
Lucro Líquido do Período	-	-	-	-	-	-	-	25.398	25.398	12.585	37.983
Custo para emissão de ações	-	-	(728)	-	-	-	-	-	(728)	-	(728)
Contribuição dos Acionistas e distribuições:											
Ações emitidas pré OPA	72.915	-	-	-	-	-	-	-	72.915	11.522	84.437
Aumento de capital em investidas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.102	5.102
Compra de participações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.246	1.246
Dividendos pagos	-	-	-	-	-	-	-	(8.600)	(8.600)	-	(8.600)
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2020	467.026	-	(728)	-	-	32.389	21.334	16.798	536.819	82.982	619.801
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020	1.154.604	-	(41.669)	(3.906)	30.290	-	23.460	-	1.162.779	35.895	1.198.674
Lucro Líquido do Período	-	-	-	-	-	-	-	26.935	26.935	6.328	33.263
Contribuição dos Acionistas e distribuições:											
Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12.567	12.567
Aquisições de ações em tesouraria	13.d)	(26.548)	-	-	-	-	-	-	(26.548)	-	(26.548)
Redução de capital	13.a)	(45.575)	41.669	3.906	-	-	-	-	-	(5.749)	(5.749)
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2021	1.109.029	(26.548)	-	-	30.290	-	23.460	26.935	1.163.166	49.041	1.212.207

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras trimestrais.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA  
PARA OS TRIMESTRES E SEMESTRES FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2021 E DE 2020  
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2020
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>				
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	26.935	26.070	38.907	44.724
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	1.465	(1.478)	1.696	(1.494)
Provisão para contingências, líquida	2.557	(4.254)	2.690	(4.254)
Provisão para garantias, líquida	-	-	1.482	54
Provisão para distratos, líquida	-	-	10.093	12.192
Provisão para participação nos resultados	(531)	(4.547)	(748)	755
Resultado de equivalência patrimonial	(55.483)	(45.833)	-	-
Despesa de juros e variações monetárias	-	-	4.835	8.501
<b>Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:</b>				
Contas a receber	-	222	10.489	(16.005)
Imóveis a comercializar	(2.542)	6.422	(122.766)	(36.954)
Demais contas a receber	(550)	286	(4.272)	(2.237)
Fornecedores	(517)	(323)	3.049	(2.091)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	6.993	(3.963)
Adiantamentos de clientes	-	-	32.263	123.570
Demais passivos	79	969	(2.066)	567
Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações	(28.587)	(22.466)	(17.355)	123.365
Juros pagos	-	-	(3.434)	(15.585)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	(672)	(5.644)	(6.985)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	(28.587)	(23.138)	(26.433)	100.795
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>				
Títulos e valores mobiliários	110.597	(803)	107.741	(145.495)
Partes relacionadas	162.067	51.453	(1.878)	-
Dividendos recebidos	13.715	33.094	-	-
Aumento de capital em controladas	(228.932)	(83.849)	(3.097)	-
Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	(1.185)	1.961	(1.395)	2.165
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	56.262	1.856	101.371	(143.330)
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>				
Caixa restrito	-	-	3.535	1.707
Partes relacionadas	976	30.599	13.691	27.213
Captação de empréstimos e financiamentos	-	-	4.286	76.585
Amortização de empréstimos e financiamentos	-	-	(17.833)	(54.509)
Custo para emissão de ações	-	(728)	-	(728)
Aquisições de ações em tesouraria	(26.548)	-	(26.548)	-
Dividendos pagos	(1.295)	(8.600)	(7.044)	(8.600)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	(26.867)	21.271	(29.913)	41.668
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>808</b>	<b>(11)</b>	<b>45.025</b>	<b>(867)</b>
<b>SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>				
No início do período	418	52	6.491	9.213
No final do período	1.226	41	51.516	8.346
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>808</b>	<b>(11)</b>	<b>45.025</b>	<b>(867)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO  
PARA OS TRIMESTRES E SEMESTRES FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2021 E DE 2020  
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2020
RECEITA				
Incorporação, revenda de imóveis e serviços	3.811	5.300	356.289	321.802
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS				
Custo	(4.617)	(4.379)	(266.257)	(247.735)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais	(12.170)	(13.856)	(28.961)	(27.905)
	(16.787)	(18.235)	(295.218)	(275.640)
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO BRUTO	(12.976)	(12.935)	61.071	46.162
RETENÇÕES				
Provisões (reversões)	(2.560)	(3.088)	(10.114)	(3.869)
Depreciações e amortizações	(1.465)	1.478	(1.696)	1.494
	(4.025)	(1.610)	(11.810)	(2.375)
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO PRODUZIDO PELA COMPANHIA	(17.001)	(14.545)	49.261	43.787
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA				
Resultado de equivalência patrimonial	53.919	46.725	-	-
Receitas financeiras - inclui variações monetárias	3.925	57	12.731	9.924
	57.844	46.782	12.731	9.924
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	40.843	32.237	61.992	53.711
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO				
Salários e encargos	(8.167)	(3.363)	(8.167)	(3.965)
Participação dos empregados nos lucros	(5.078)	(2.451)	(5.078)	(2.494)
Impostos, taxas e contribuições	(642)	(672)	(13.776)	(6.741)
Despesas financeiras - incluem variações monetárias	(21)	(353)	(1.708)	(2.528)
Participação de minoritários no resultado	-	-	(6.328)	(12.585)
Dividendos pagos	-	(8.600)	-	(8.600)
Lucros retidos	(26.935)	(16.798)	(26.935)	(16.798)
	(40.843)	(32.237)	(61.992)	(53.711)

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras trimestrais.

## MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

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

---

### 1. INFORMAÇÕES GERAIS

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

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

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

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

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

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

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 30 de junho 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. Conseqüentemente, a participação no capital da Companhia passou a ser de 32% pela MPAR e de 58% pela Even. Vide Nota 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..

## MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

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

---

### 2. RESUMO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

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

As informações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 – Demonstrações Intermediárias e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Information, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os aspectos relacionados ao reconhecimento da receita desse setor, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas, seguem 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.

Essas informações estão sendo apresentadas considerando o OCPC 07 – Notas Explicativas, o qual reforça requisitos básicos de divulgação das normas existentes e sugere uma divulgação com foco em: (i) informações relevantes para os usuários, (ii) aspectos quantitativos e qualitativos e (iii) de riscos.

#### 2.1 Normas e interpretações novas e revisadas

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

As informações financeiras trimestrais foram aprovadas pela administração em 5 de agosto de 2021.

### 3. ESTIMATIVAS E JULGAMENTOS RELEVANTES

As estimativas e premissas contábeis são continuamente avaliadas e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativa de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias. No trimestre findo em 30 de junho de 2021, não houve alterações nas estimativas e premissas que apresentassem um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis dos ativos e passivos para o exercício social corrente, em relação àquelas detalhadas nas demonstrações financeiras anuais.

### 4. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Caixa e contas correntes	907	4	48.968	4.306
Aplicações financeiras (i)	319	414	2.548	2.185
	<u>1.226</u>	<u>418</u>	<u>51.516</u>	<u>6.491</u>

## MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

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

(i) As aplicações financeiras referem-se às aplicações automáticas atreladas à conta corrente, e em renda fixa, tais como CDB's e são remuneradas à taxa média de 99% da variação do Certificado de Depósito Interbancário - CDI. Referidas aplicações financeiras estão disponíveis para resgate a qualquer momento, sem prejuízo aos rendimentos auferidos no fim de cada período e, portanto, classificadas como equivalentes de caixa.

### 5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Fundo exclusivo (i)	271.197	393.991	-	-
Títulos do Tesouro Nacional (i)	-	-	517.423	401.224
CDB's (ii)	15.268	3.071	66.308	290.248
	<u>286.465</u>	<u>397.062</u>	<u>583.731</u>	<u>691.472</u>

(i) Para aplicação dos recursos advindos da OPA (Nota 1), em 28 de setembro de 2020, a Companhia criou um fundo exclusivo, o qual efetua suas aplicações em Títulos do Tesouro Nacional remunerados, substancialmente, pela variação da taxa SELIC.

(ii) Corresponde, substancialmente, a aplicações em Certificados de Depósitos Bancários (CDB's), remunerados à taxa média de 99% em variação do Certificado de Depósito Interbancário - CDI.

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

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

### 6. CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Empreendimentos concluídos:				
Em repasse bancário	-	-	76.552	116.151
Financiamento próprio	-	-	94.661	100.702
Provisão para distratos	-	-	(31.279)	(46.879)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>139.934</u>	<u>169.974</u>
Empreendimentos em construção:				
Receita apropriada	-	-	1.553.237	1.234.647
Provisão para distratos	-	-	(78.414)	(62.534)
Ajuste a valor presente	-	-	(4.021)	(3.805)
Parcelas recebidas	-	-	(904.903)	(688.741)
Permutas por terrenos	-	-	(287.029)	(225.298)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>278.870</u>	<u>254.269</u>
Contas a receber pela venda de imóveis	-	-	418.804	424.242

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Outras contas a receber (i)	243	243	10.052	15.103
Contas a receber apropriadas	<u>243</u>	<u>243</u>	<u>428.856</u>	<u>439.345</u>
Circulante	243	243	293.909	299.374
Não circulante	-	-	134.947	139.971

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

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Vencidas	-	-	88.255	133.401
A vencer:				
2021	243	243	263.294	375.083
2022	-	-	410.612	358.095
2023 em diante			331.058	194.612
	<u>243</u>	<u>243</u>	<u>1.093.219</u>	<u>1.061.191</u>
Contas a receber apropriado (ii)	243	243	440.848	442.109
Contas a receber a apropriar	-	-	652.371	619.082

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

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

	Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020
Valor dos terrenos recebidos em permuta	476.401	373.029
Receita apropriada	(287.028)	(225.298)
Receita a apropriar	<u>189.373</u>	<u>147.731</u>

## MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

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

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

	Consolidado	
	<u>30/06/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Vencidas:		
Até três meses	6.732	24.930
De três a seis meses	2.669	5.012
Acima de seis meses	37.545	51.710
Imóveis concluídos	<u>46.946</u>	<u>81.652</u>
Vencidas:		
Até três meses	16.673	38.175
De três a seis meses	2.820	4.447
Acima de seis meses	21.816	9.127
Imóveis em construção	<u>41.309</u>	<u>51.749</u>
	<u>88.255</u>	<u>133.401</u>

### 7. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

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

	Controladora		Consolidado	
	<u>30/06/2021</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>30/06/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Adiantamentos para aquisição de terrenos	-	-	3.118	3.118
Terrenos	20.237	17.695	124.515	135.569
Imóveis em construção	-	-	420.472	264.615
Adiantamento a fornecedores	-	-	4.998	3.702
Imóveis concluídos	-	-	177.407	200.740
	<u>20.237</u>	<u>17.695</u>	<u>730.510</u>	<u>607.744</u>
Circulante	20.237	17.695	679.418	563.334
Não circulante	-	-	51.092	44.410

Em 30 de junho de 2021, os saldos de imóveis em construção e concluídos incluem o valor estimado das unidades a serem distratadas, no total de R\$82.469 e R\$27.516 (31 de dezembro de 2020, no total de R\$65.035 e R\$44.552), respectivamente. Estes valores somente estarão disponíveis a venda após a efetiva realização do cancelamento da venda.

O saldo de imóveis concluídos em 30 de junho de 2020, inclui R\$23.133 em imóveis recebidos em forma de pagamento de vendas realizadas (31 de dezembro de 2020 R\$ 22.360)

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

**MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS**

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

	Consolidado	
	30/06/2021	30/06/2020
Saldo nos estoques no início do período	17.343	15.140
Encargos financeiros incorridos no período (i)	8.546	12.286
Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas	(5.874)	(12.196)
Saldo nos estoques no fim do período	<u>20.015</u>	<u>15.230</u>

(i) Os R\$7.221 são compostos por: R\$4.835 de juros de empréstimos e financiamentos (Nota 10) e R\$3.711 de juros incorridos por outros passivos, como o de aquisição de terrenos.

**8. INVESTIMENTOS**

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Em sociedades controladas	807.044	536.421	-	-
Em sociedade não controladas	-	1.487	4.584	1.487
	<u>807.044</u>	<u>537.908</u>	<u>4.584</u>	<u>1.487</u>

A movimentação dos investimentos da controladora em sociedades controladas e não controladas na Controladora no período pode ser assim apresentada:

No semestre findo em 30 de junho de 2021:

	No início do período	Subscrição (redução) de capital	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Outros	No fim do período
Controladas	536.421	230.418	(13.714)	53.918	-	807.044
Não controladas	1.487	-	-	-	(1.487)	-
Total	<u>537.908</u>	<u>230.418</u>	<u>(13.714)</u>	<u>53.918</u>	<u>(1.487)</u>	<u>807.044</u>

No semestre findo em 30 de junho de 2020:

	No início do período	Subscrição (redução) de capital	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Incorporação MEIC (i)	Outros (ii)	No fim do período
Controladas	441.605	83.479	(31.478)	46.725	10.412	(1.246)	549.497
Não controladas	200	-	-	-	-	-	200
Total	<u>441.805</u>	<u>83.479</u>	<u>(31.478)</u>	<u>46.725</u>	<u>10.412</u>	<u>(1.246)</u>	<u>549.697</u>

(i) Incorporação da Melnick Even Incorporações e Construções S.A. ("MEIC") – Nota 13. A equivalência após a data da incorporação foi de R\$197 mil.

(ii) Refere-se, substancialmente a alienação à Melnick Participações Ltda, de operação pré-OPA realizada durante o semestre findo em 30 de junho de 2020, de 15% de determinadas sociedades investidas, por R\$1.480, a valores contábeis, não gerando perdas ou ganhos para a Companhia

## MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

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

### 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	
	30/06/2021	31/12/2020
Contas a pagar em moeda corrente, sujeitas a:		
Variação do INCC - permuta financeira	79.943	72.950
Circulante	37.350	48.853
Não circulante	42.593	24.097

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

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

	Consolidado	
	30/06/2021	30/06/2020
Saldo no início do período	72.950	75.075
Aquisição de terrenos	19.703	19.873
Pagamentos realizados	(13.640)	(23.800)
Encargos financeiros incorridos no período	930	-
Saldo no fim do período	79.943	71.148

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

	Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020
2021	33.440	48.853
2022	12.887	11.249
2023	9.298	759
2024 em diante	24.318	12.089
	79.943	72.950

### 10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020
TR+6,6% a 9,0% ao ano (crédito imobiliário)	64.556	72.713
IPCA+9,0% ao ano	2.531	6.520
	67.087	79.233



## MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

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

	Consolidado	
	<u>30/06/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Circulante	50.456	56.194
Não circulante	16.631	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\$ 540.000 (31/12/2020 - R\$ 372.355).

### Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	Consolidado	
	<u>30/06/2021</u>	<u>30/06/2020</u>
Saldo inicial	79.233	255.254
Captações	4.286	76.585
Juros	4.835	8.501
Pagamento de principal	(17.833)	(54.509)
Pagamento de juros	(3.434)	(15.273)
Saldo final	<u>67.087</u>	<u>270.246</u>

Composição por ano de vencimento:

	Consolidado	
	<u>30/06/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
2021	42.331	56.194
2022	21.652	18.734
2023 em diante	3.104	4.305
	<u>67.087</u>	<u>79.233</u>

## MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

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

### 11. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

Os adiantamentos de clientes estão assim demonstrados:

	Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020
Valores recebidos por venda de empreendimentos cuja incorporação ainda não ocorreu e demais antecipações	18.035	23.733
Permutas a apropriar (**)	189.373	147.731
Unidades vendidas de empreendimentos em construção:		
Receita apropriada (*)	(288.285)	(232.650)
Parcelas recebidas em espécie (*)	379.955	328.002
	<u>299.079</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 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	Participação nos resultados	Riscos trabalhistas e cíveis	Provisão Passivo Descoberto	
	(a)	(b)	(c)		
31 de dezembro de 2019	-	12.922	10.363	5.722	29.007
Provisão constituída, líquida	-	4.123	1.189	334	5.646
Incorporação (Nota 13 (a)(ii))	-	-	4.133	-	4.133
Pagamento	-	(7.514)	-	-	(7.514)
31 de dezembro de 2020	-	9.531	15.685	6.056	31.272
Provisão constituída, líquida	-	4.427	2.557	-	6.984
Pagamento	-	(4.958)	-	-	(4.958)
Reversão de provisão	-	-	-	(1.564)	(1.564)
30 de junho de 2021	-	9.000	18.242	4.492	31.734
Circulante					13.491
Não Circulante					18.243

**MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS**

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

	Consolidado				Total
	Garantias (a)	Participação nos resultados (b)	Riscos trabalhistas e cíveis (c)	Provisão Passivo Distrato (d)	
31 de dezembro de 2019	19.398	13.673	10.406	25.549	69.026
Provisão constituída, líquida	1.797	4.353	1.242	4.680	12.072
Incorporação (Nota 13 (a)(ii))	666	-	4.133	386	5.185
Pagamento	-	(7.514)	-	-	(7.514)
31 de dezembro de 2020	21.861	10.512	15.781	30.615	78.769
Pagamentos	(4.672)	(5.250)	(2.398)	-	(12.320)
Provisão constituída, líquida	6.154	4.502	5.088	10.093	25.837
30 de junho de 2021	23.343	9.764	18.471	40.708	92.286
Circulante					64.421
Não Circulante					27.865

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 os valores efetivamente desembolsados definidos pela área de Engenharia. A prestação de serviços efetivamente ocorridos de assistência técnica é realizada pela controladora e, na data da prestação, reconhecida no resultado, na rubrica de Provisões nas demonstrações financeiras da controladora e, nas demonstrações financeiras consolidadas, reclassificado para a linha de custo dos produtos vendidos.

b) Participações nos resultados e bônus

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

c) Riscos trabalhistas e cíveis

Certas controladas figuram como polo passivo, de forma direta ou indireta, em reclamações trabalhistas: no montante total de R\$10.900 (R\$ 11.471 em 31 de dezembro de 2020), as quais a Administração da Companhia, conforme corroborado pelos assessores jurídicos, classifica como perda provável o montante de R\$6.602 (R\$ 6.636 em 31 de dezembro de 2020) e possível o montante de R\$4.298 (R\$ 4.835 em 31 de dezembro de 2020), nas contestações apresentadas pelas controladas.

Processos cíveis em que controladas figuram como polo passivo totalizam R\$ 26.142 (R\$ 30.907 em 31 de dezembro de 2020), relacionados principalmente a: (i) a rescisão de contrato de Promessa de Compra e Venda de unidades imobiliárias, no qual pleiteiam os

## MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

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

respectivos adquirentes a restituição dos valores pagos; (ii) a devolução dos valores pagos a título de comissão de corretagem. A expectativa da ocorrência de decisões desfavoráveis em parte desses processos e classificadas pela administração como perdas prováveis corresponde ao montante de R\$ 5.128 (R\$ 9.145 em 31 de dezembro de 2020) e possíveis de R\$ 16.514 (R\$ 26.906 em 31 de dezembro de 2020).

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

Ao final de cada exercício, a Companhia e suas controladas, assessoradas por seus assessores legais, revisam as premissas e parâmetros da estimativa de perda das causas à luz das mais recentes experiências nos termos envolvidos.

### d) Provisão para distratos

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

A parcela correspondente a expectativa de recursos a serem devolvidos aos clientes, em decorrência dos distratos é de R\$40.708 (31 de dezembro de 2020: R\$30.615). O aumento em relação a 31 de dezembro de 2020 está representado pela proximidade da conclusão e entrega de determinados empreendimentos, fator esse que requer a realização do repasse de financiamento, elevando o risco de distratos e, conseqüentemente, da Provisão para Distratos relacionadas com a expectativa futura (IFRS 9), cuja contrapartida é refletida nas despesas operacionais, bem como pelo lançamento de novos empreendimentos, cujo incremento da provisão para distratos está refletida na apropriação da receita imobiliária.

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

	Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020
Contas a receber (Nota 6)	(109.693)	(109.414)
Imóveis a comercializar (Nota 7)	109.985	109.587
Constituição de contas a pagar/provisão para distratos	(40.708)	(30.615)
Efeito líquido	<u>(40.416)</u>	<u>(30.442)</u>

### e) Efeitos no resultado

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2021	31/12/2020
Riscos trabalhistas e cíveis	2.560	3.088	2.859	3.869
Nas despesas operacionais	5.078	2.451	5.205	2.494
No custo dos produtos - Garantias	-	-	6.196	2.292
Em provisões - Distratos	-	-	9.132	(844)
No lucro bruto - Distratos	-	-	842	1.734
	<u>7.638</u>	<u>5.539</u>	<u>24.234</u>	<u>9.545</u>

## MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

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

---

### 13. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

#### a) Capital social

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

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

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

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

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

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

Conforme mencionado na Nota 1, em 30 de junho 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:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
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)
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

## MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

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

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 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 conseqüentemente, 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:

## MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

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

	<u>R\$ mil</u>	<u>Ações</u>
Integralização de AFAC em 21/02/2020	63.111	63.111.594
Incorporação da MEIC em 30/06/2020	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 para 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) Reserva legal

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

### c) Reserva estatutária

A Reserva estatutária vinha sendo constituída pelo montante correspondente a 150% dos montantes necessários ao pagamento das despesas gerais e administrativas dos 12 meses subsequentes, considerando-se as eventuais receitas projetadas para a Companhia relacionada 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, com isso, foi deliberado que todo o seu saldo, no valor de R\$32.389, fosse distribuído aos acionistas em caráter de dividendos.

### d) Ações tem tesouraria

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 16 de março de 2021, foi aprovado plano de recompra de ações de emissão da Companhia, podendo ser adquiridas até 7.615.547 ações ordinárias de sua emissão, sem valor nominal, correspondente a 10% do total de ações em circulação da Companhia, e até 30 de junho de 2021 foram recompradas 4.783.600 ações por R\$26.548.

### e) Reserva de retenção de lucros

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

## MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

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

---

### 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 é a seguinte:

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

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

### f) Lucro por ação

#### Básico

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

	<u>30/06/2021</u>	<u>30/06/2020</u>
Lucro atribuível aos acionistas da Companhia	26.935	25.398
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas em poder dos acionistas (milhares)	<u>205.134</u>	<u>102.889</u>
Lucro básico e diluído por ação	<u>0,131</u>	<u>0,247</u>



**MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS**

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

**14. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA**

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

	Controladora				Consolidado			
	01/04/21	01/01/21	01/04/20	01/01/20	01/04/21	01/01/21	01/04/20	01/01/20
	a	a	a	a	a	a	a	a
	<u>30/06/21</u>	<u>30/06/21</u>	<u>30/06/20</u>	<u>30/06/20</u>	<u>30/06/21</u>	<u>30/06/21</u>	<u>30/06/20</u>	<u>30/06/20</u>
Receita bruta operacional:								
Incorporação e revenda de imóveis	-	-	-	-	169.303	337.846	194.596	332.818
Prestação de serviços	2.053	3.811	3.031	6.026	1.250	2.011	889	5.500
Provisão de distrato	-	-	-	-	17.177	16.432	(3.163)	(9.011)
Deduções da receita bruta	(354)	(642)	(362)	(726)	(4.200)	(7.724)	(4.733)	(7.505)
Receita líquida operacional	<u>1.699</u>	<u>3.169</u>	<u>2.669</u>	<u>5.300</u>	<u>183.530</u>	<u>348.565</u>	<u>187.589</u>	<u>321.802</u>

**15. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA**

a) Custos dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados

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

	Controladora				Consolidado			
	01/04/21	01/01/21	01/04/20	01/01/20	01/04/21	01/01/21	01/04/20	01/01/20
	a	a	a	a	a	a	a	a
	<u>30/06/21</u>	<u>30/06/21</u>	<u>30/06/20</u>	<u>30/06/20</u>	<u>30/06/21</u>	<u>30/06/21</u>	<u>30/06/20</u>	<u>30/06/20</u>
Terrenos	-	-	-	-	(44.461)	(128.788)	(10.448)	(10.485)
Obra	-	-	-	-	(84.082)	(153.156)	(46.300)	(115.545)
Incorporação	-	-	-	-	(3.539)	(6.607)	(7.533)	(11.814)
Manutenção em garantia	-	-	-	-	(3.061)	(6.196)	(900)	(2.292)
Gerenciamento	(1.915)	(4.617)	(2.357)	(4.379)	(7.676)	(17.394)	(7.380)	(16.048)
Custo financeiro	-	-	-	-	(3.964)	(7.619)	(5.526)	(12.308)
Total do custo incorrido	<u>(1.915)</u>	<u>(4.617)</u>	<u>(2.357)</u>	<u>(4.379)</u>	<u>(146.783)</u>	<u>(319.760)</u>	<u>(78.087)</u>	<u>(168.492)</u>
Provisão de distrato	-	-	-	-	(18.307)	(17.274)	2.542	7.277
Ajuste entre custo incorrido e custo apropriado	-	-	-	-	24.164	70.777	(70.237)	(86.520)
Total de custos	<u>(1.915)</u>	<u>(4.617)</u>	<u>(2.357)</u>	<u>(4.379)</u>	<u>(140.926)</u>	<u>(266.257)</u>	<u>(145.782)</u>	<u>(247.735)</u>

**MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS**

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

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

	Controladora				Consolidado			
	01/04/21	01/01/21	01/04/20	01/01/20	01/04/21	01/01/21	01/04/20	01/01/20
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/06/21	30/06/21	30/06/20	30/06/20	30/06/21	30/06/21	30/06/20	30/06/20
Benefícios a empregados	(4.954)	(8.943)	(301)	(6.821)	(5.238)	(9.691)	(2.581)	(7.527)
Viagens e deslocamentos	(454)	(511)	(25)	(116)	(520)	(582)	(30)	(127)
Consultoria	(848)	(2.012)	(597)	(1.303)	(1.648)	(2.875)	(622)	(1.361)
Consumos diversos	(1.886)	(3.311)	(594)	(1.873)	(1.133)	(3.141)	(1.074)	(2.440)
Bônus	(3.120)	(5.078)	(737)	(2.451)	(3.178)	(5.205)	(779)	(2.494)
Despesas com vendas	-	-	-	-	(11.554)	(21.971)	(6.438)	(17.001)
	<u>(11.262)</u>	<u>(19.855)</u>	<u>(2.254)</u>	<u>(12.564)</u>	<u>(23.271)</u>	<u>(43.465)</u>	<u>(11.524)</u>	<u>(30.950)</u>
Classificadas como:								
Despesas com vendas	-	-	-	-	(11.554)	(21.971)	(6.438)	(17.001)
Despesas gerais e administrativas	(11.262)	(19.855)	(2.254)	(12.564)	(11.717)	(21.494)	(5.086)	(13.949)

**c) Benefícios a empregados:**

	Controladora				Consolidado			
	01/04/21	01/01/21	01/04/20	01/01/20	01/04/21	01/01/21	01/04/20	01/01/20
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/06/21	30/06/21	30/06/20	30/06/20	30/06/21	30/06/21	30/06/20	30/06/20
Salários	(2.042)	(5.239)	(2.680)	(3.716)	(2.343)	(5.881)	(2.133)	(4.251)
Encargos	(477)	(776)	(430)	(1.186)	(529)	(880)	(448)	(1.253)
Outros benefícios	(2.435)	(2.928)	0	(1.919)	(2.366)	(2.930)	-	(2.023)
	<u>(4.954)</u>	<u>(8.943)</u>	<u>(3.110)</u>	<u>(6.821)</u>	<u>(5.238)</u>	<u>(9.691)</u>	<u>(2.581)</u>	<u>(7.527)</u>

**16. RESULTADO FINANCEIRO:**

	Controladora				Consolidado			
	01/04/21	01/01/21	01/04/20	01/01/20	01/04/21	01/01/21	01/04/20	01/01/20
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/06/21	30/06/21	30/06/20	30/06/20	30/06/21	30/06/21	30/06/20	30/06/20
Despesas financeiras:								
Juros	(3)	(4)	(228)	(344)	(22)	(32)	(475)	(866)
Descontos concedidos	-	-	-	-	(558)	(558)	-	-
Outras despesas financeiras	(10)	(17)	(5)	(9)	(1.108)	(1.118)	(618)	(1.662)
	<u>(13)</u>	<u>(21)</u>	<u>(233)</u>	<u>(353)</u>	<u>(1.688)</u>	<u>(1.708)</u>	<u>(1.093)</u>	<u>(2.528)</u>
Receitas financeiras:								
Juros com aplicações financeiras	2.276	3.925	7	7	4.232	7.205	2.206	2.603
Juros recebido (*)	-	-	47	50	2.692	5.526	3.707	7.321
	<u>2.276</u>	<u>3.925</u>	<u>54</u>	<u>57</u>	<u>6.924</u>	<u>12.731</u>	<u>5.913</u>	<u>9.924</u>
Resultado financeiro	<u>2.263</u>	<u>3.904</u>	<u>(179)</u>	<u>(296)</u>	<u>5.236</u>	<u>11.023</u>	<u>4.820</u>	<u>7.396</u>

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

**MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS**

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

**17. OUTRAS DESPESAS LÍQUIDAS**

	Controladora				Consolidado			
	01/04/21 a 30/06/21	01/01/21 a 30/06/21	01/04/20 a 30/06/20	01/01/20 a 30/06/20	01/04/21 a 30/06/21	01/01/21 a 30/06/21	01/04/20 a 30/06/20	01/01/20 a 30/06/20
Provisão de garantias	(2.319)	(4.672)	(1.590)	(3.355)	-	-	(285)	(351)
Outras despesas	(326)	(2.353)	(1.077)	(2.273)	(614)	(437)	(1.275)	(1.569)
	<u>(2.645)</u>	<u>(7.025)</u>	<u>(2.667)</u>	<u>(5.628)</u>	<u>(614)</u>	<u>(437)</u>	<u>(1.560)</u>	<u>(1.920)</u>

**18. DESPESA DE IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL**

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2020
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	26.935	26.070	39.315	44.724
Alíquota - 34%	(9.158)	(8.864)	(13.367)	(15.206)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	18.872	15.887	-	-
Efeito sobre adições	(896)	(1.081)	(3.439)	(1.315)
Efeito no resultado de controladas entre a tributação pelo Lucro Real e a tributação pelo lucro presumido/ Regime Especial de Tributação	-	(6.614)	19.572	9.780
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais (a)	<u>(8.818)</u>		<u>(8.818)</u>	<u>-</u>
	<u>-</u>	<u>(672)</u>	<u>(6.052)</u>	<u>(6.741)</u>
Despesa de imposto de renda e contribuição social – corrente	-	(672)	(5.644)	(6.985)
Despesa de imposto de renda e contribuição social - diferido	-	-	(408)	244
	<u>0%</u>	<u>3%</u>	<u>14%</u>	<u>16%</u>

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

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

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

19. PARTES RELACIONADAS

a) Saldos

Ativo:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/06/21</u>	<u>31/12/20</u>	<u>30/06/21</u>	<u>31/12/20</u>
Adiantamento para futuro investimento	71.752	233.819	2.278	400
Mútuos com parte relacionadas:	7.226	8.832	4.160	3.122
Empresas controladas	7.226	8.832	-	-
Parceiros nos empreendimentos	-	-	4.160	3.122
	<u>7.226</u>	<u>242.651</u>	<u>6.438</u>	<u>3.522</u>
Não circulante:				
Adiantamentos para futuros investimentos	71.752	233.819	2.278	400
Partes relacionadas	7.226	8.832	4.160	3.122

Passivo:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/06/21</u>	<u>31/12/20</u>	<u>30/06/21</u>	<u>31/12/20</u>
Mútuos com parte relacionadas	12	642	1.068	1.122
Contas a pagar por aquisição de imóveis (i)	-	-	30.383	28.167
	<u>12</u>	<u>642</u>	<u>31.451</u>	<u>29.289</u>
Circulante:				
Partes relacionadas	12	642	31.451	29.289

- (i) Operação de mútuo, atualizada pelo INCC, da sociedade controlada Melnick Even Limeiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. com parte relacionada para construção de empreendimento comercial, que será liquidado em até doze meses da entrega da sua parcela no empreendimento, previsto para ocorrer no segundo semestre de 2021.

Movimentação dos mútuos com partes relacionadas

	<u>Consolidado</u>	
	<u>Ativo</u>	<u>Passivo</u>
Em 31 de dezembro de 2020	4.541	29.289
Pagamentos (recebimentos)	1.897	(54)
Encargos financeiros	-	2.216
Saldo final	<u>6.438</u>	<u>31.451</u>

## MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

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

### b) Transações com partes relacionadas

#### Transações efetivadas com saldos em aberto

Data da transação	Duração	Taxa de juros ou correção	Empresa	Conta no Balanço Patrimonial	Valor da transação	30/06/2021	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	15.853	15.310

#### Transações efetivadas no exercício

Data da transação	Duração	Empresa	Classificação contábil	30/06/2021	31/12/2020
Contratação de materiais e prestações de serviços de mobiliário					
-	-	SPEs	Custo dos imóveis vendidos	222	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	2.083	4.143
Aluguel da sede					
-	Indeterminado	Melnick Even Desenvolvimento e Príon	Direito de uso	517	1.029
Compra de apartamento					
-	-	Melnick Even Andiroba	Receita de vendas	-	627

## MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

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

### Transações sob cláusulas resolutivas

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

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

### c) Remuneração da administração

O pessoal chave da Administração inclui os Diretores, sendo pago no período findo em 30 de junho de 2021 (incluindo bônus) o valor de R\$4.740 (R\$3.150 em 30 de junho de 2020).

## 20. GESTÃO DE RISCO FINANCEIRO

### a) Fatores de risco financeiro

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

O programa de gestão de risco global da Companhia, estabelecido em conjunto com sua controladora Even Construtora e Incorporadora S.A., está concentrado na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Companhia. A Companhia não tem como prática utilizar instrumentos financeiros derivativos para proteger exposições a risco.

A gestão de riscos é realizada pela Tesouraria Central da Companhia, a qual identifica e avalia os riscos e protege a Companhia contra eventuais riscos financeiros em cooperação com as sociedades controladas. Os riscos financeiros da Companhia e suas controladas não sofreram alterações em relação aos fatores divulgados na Nota Explicativa nº20 às Demonstrações Financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2020.

### b) Risco de liquidez

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

	Consolidado		
	Até 31 de dezembro de 2021	Até 31 de dezembro de 2022	A partir de 1º de janeiro de 2023
Crédito imobiliário	39.800	21.652	3.104
Desconto de recebíveis	2.531	-	-

## MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

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

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

Para os ativos e passivos financeiro foram considerados a taxa efetiva verificada nos últimos 12 meses, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 30 de junho de 2021 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse no ano de 2021. Para as estimativas dos efeitos considerou-se uma redução para o ativo financeiro e um aumento para o passivo financeiro na taxa estimada para 2021 em 25% no cenário possível e 50% no cenário remoto.

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

	30/06/2021		Provável	25%	50%
	Ativo	Passivo			
<hr/>					
Dados consolidados					
<hr/>					
Títulos e valores mobiliários					
CDI	583.731	-	192.281	144.211	96.140
<hr/>					
Contas a receber de clientes					
IPCA	139.934	-	11.251	8.438	5.625
INCC	288.923	-	46.578	34.933	23.289
<hr/>					
Empréstimos e financiamentos					
IPCA	-	2.531	(203)	(254)	(305)
TR	-	64.556	-	-	-
<hr/>					
Contas a pagar de terrenos					
INCC	-	79.943	(12.888)	(16.110)	(19.332)

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

#### 21. GESTÃO DE CAPITAL

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

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

## MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

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

	Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020
Total dos empréstimos	67.087	79.233
(-) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	(635.247)	(697.963)
(-) Caixa restrito	(42)	(3.577)
Dívida (caixa) líquida	<u>(568.202)</u>	<u>(622.307)</u>
Total do patrimônio líquido	1.212.207	1.198.674
Total da dívida (caixa) + patrimônio líquido	644.005	576.367
Índice de alavancagem financeira - %	0	0

### 22. COMPROMISSOS

De acordo com a Lei de Incorporação Imobiliária, a Companhia tem o compromisso legal de finalizar os projetos de incorporação imobiliária que foram aprovados e que não mais estejam sob cláusula 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	
	30/06/2021	31/12/2020
Receita de vendas a apropriar	652.371	511.788
Permuta por terrenos a apropriar	189.373	110.067
Receita bruta de vendas a apropriar (i)	841.744	621.855
Impostos	(13.569)	(10.645)
Receita de vendas a apropriar	828.175	611.210
Custo orçado a incorrer das unidades vendidas	(597.083)	(427.135)
Resultado a apropriar	<u>231.092</u>	<u>184.075</u>

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

### 23. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO DE NEGÓCIOS

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

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

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



## MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

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

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>Semestre findo em 30 de junho de 2021</u>	<u>Incorporação</u>	<u>Urbanização</u>	<u>Total</u>
Receita bruta operacional	288.512	67.778	356.290
Deduções da receita bruta	(6.172)	(1.553)	(7.725)
Receita líquida operacional	282.340	66.225	348.565
Custo incorrido das vendas realizadas	(217.826)	(48.431)	(266.257)
Lucro bruto	64.514	17.794	82.308
Despesas comerciais	(18.540)	(3.431)	(21.971)
Lucro bruto, líquido de despesas comerciais	45.974	14.363	60.337

  

<u>Semestre findo em 30 de junho de 2020</u>	<u>Incorporação</u>	<u>Urbanização</u>	<u>Total</u>
Receita bruta operacional	290.678	38.629	329.307
Deduções da receita bruta	(6.799)	(706)	(7.505)
Receita líquida operacional	283.879	37.923	321.802
Custo incorrido das vendas realizadas	(219.902)	(29.372)	(249.274)
Lucro bruto	63.977	8.551	72.528
Despesas comerciais	(14.335)	(2.665)	(17.000)
Lucro bruto, líquido de despesas comerciais	49.642	5.886	55.528

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

	<u>Consolidado</u>	
	<u>30/06/2021</u>	<u>30/06/2020</u>
Lucro bruto líquido das despesas comerciais	60.337	55.528
Despesas administrativas	(21.494)	(12.410)
Receita financeiras, líquidas	11.023	7.396
Provisões e outras despesas, líquidas	(10.551)	(5.789)
Imposto de renda e contribuição social	(6.052)	(6.741)
Lucro líquido do trimestre	33.263	37.984

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

	<u>30/06/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Caixa disponível na holding	287.691	397.480
Segmento Incorporação	1.317.989	1.184.887
Segmento Urbanização	240.794	208.097
Ativo total, conforme balanço patrimonial	1.846.474	1.790.464

  

	<u>30/06/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Segmento Incorporação	542.090	482.489
Segmento Urbanização	92.177	109.301
Passivo total, conforme balanço patrimonial	634.267	591.790

## MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

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

---

### 24. EVENTO SUBSEQUENTE

Em 05 de agosto de 2021, o Conselho de Administração da Companhia ratificou a celebração pela Companhia de acordos de acionistas e/ou acordo de sócios, conforme o caso, celebrados em relação a suas sociedades investidas, controladas ou não, no âmbito de parcerias relacionadas à aquisição de imóveis para desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em Porto Alegre.