

**Melnick Desenvolvimento
Imobiliário S.A. e Controladas**
**Informações Trimestrais - ITR em
31 de março 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 31 de março de 2021, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três 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, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações intermediárias preparadas de acordo com o CPC 21 e de acordo com a norma internacional IAS 34, contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 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 trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o



Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.

CPC 21 e o IAS 34, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR, contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 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 três meses findo em 31 de março de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins do IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - "Demonstração do Valor Adicionado". Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 13 de maio de 2021

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

Valdir Renato Coscodai
Contador CRC 1SP165875/O-6

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE MARÇO 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	
		31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020			31/03/2021	31/12/2020		
CIRCULANTES						CIRCULANTES					
Caixa e equivalentes de caixa	4.1	368	418	60.618	6.491	Fornecedores	9	1.089	1.918	22.804	15.697
Títulos e valores mobiliários	5	355.898	397.062	615.862	691.472	Contas a pagar por aquisição de imóveis	10	-	-	43.052	48.853
Caixa restrito	4.2	-	-	329	3.577	Empréstimos e financiamentos	10	-	-	47.647	56.194
Contas a receber	6	243	243	298.830	299.374	Impostos e contribuições correntes		2.254	2.693	7.866	7.714
Imóveis a comercializar	7	18.863	17.695	624.464	563.334	Impostos e contribuições diferidos		-	-	8.992	7.526
Demais contas a receber		<u>231</u>	<u>235</u>	<u>26.076</u>	<u>22.786</u>	Adiantamentos de clientes	11	-	-	291.410	266.816
Total dos ativos circulantes		<u>375.603</u>	<u>415.653</u>	<u>1.626.179</u>	<u>1.587.034</u>	Provisões	12	13.367	15.587	57.914	52.375
						Dividendos propostos		1.295	1.295	1.295	1.295
NÃO CIRCULANTES						Partes relacionadas	19	393	642	29.489	29.289
Contas a receber	6	-	-	141.083	139.971	Demais contas a pagar		<u>2.220</u>	<u>1.088</u>	<u>14.360</u>	<u>17.415</u>
Imóveis a comercializar	7	-	-	46.977	44.410	Total dos passivos circulantes		<u>20.618</u>	<u>23.223</u>	<u>524.829</u>	<u>503.174</u>
Adiantamentos para futuros investimentos	19	29.840	233.819	700	400						
Partes relacionadas	19	7.288	8.832	4.541	3.122	NÃO CIRCULANTES					
Demais contas a receber		<u>320</u>	<u>320</u>	<u>9.023</u>	<u>8.148</u>	Contas a pagar por aquisição de imóveis	9	-	-	40.447	24.097
Total do realizável a longo prazo		<u>37.448</u>	<u>242.971</u>	<u>202.324</u>	<u>196.051</u>	Provisões	12	16.821	15.685	27.017	26.394
						Empréstimos e financiamentos	10	-	-	25.755	23.039
Investimentos	8	781.576	537.908	1.487	1.487	Impostos e contribuições diferidos		-	-	13.956	15.086
Direito de uso		249	527	263	571	Total dos passivos não circulantes		<u>16.821</u>	<u>15.685</u>	<u>107.175</u>	<u>88.616</u>
Imobilizado		4.252	4.407	5.002	5.090						
Intangível		<u>195</u>	<u>221</u>	<u>205</u>	<u>231</u>	TOTAL DOS PASSIVOS		<u>37.439</u>	<u>38.908</u>	<u>632.004</u>	<u>591.790</u>
Total dos ativos não circulantes		<u>823.720</u>	<u>786.034</u>	<u>209.281</u>	<u>203.430</u>						
						PATRIMÔNIO LÍQUIDO	13				
						Capital social		1.154.604	1.154.604	1.154.604	1.154.604
						Ação em tesouraria		(15.504)	-	(15.504)	-
						Custo para emissão de ações		(41.669)	(41.669)	(41.669)	(41.669)
						Ajuste de avaliação patrimonial		(3.906)	(3.906)	(3.906)	(3.906)
						Reserva de lucros		<u>68.359</u>	<u>53.750</u>	<u>68.359</u>	<u>53.750</u>
								1.161.884	1.162.779	1.161.884	1.162.779
						Participação dos não controladores		-	-	41.572	35.895
						Total do patrimônio líquido		<u>1.161.884</u>	<u>1.162.779</u>	<u>1.203.456</u>	<u>1.198.674</u>
TOTAL DOS ATIVOS		<u>1.199.323</u>	<u>1.201.687</u>	<u>1.835.460</u>	<u>1.790.464</u>	TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>1.199.323</u>	<u>1.201.687</u>	<u>1.835.460</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 PERÍODOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2021 E DE 2020
(Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro por ação)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
OPERAÇÕES					
Receita	14	1.470	2.631	165.035	134.213
Custo incorrido das vendas realizadas	15	(2.703)	(2.022)	(125.331)	(101.952)
(PREJUÍZO) LUCRO BRUTO		<u>(1.233)</u>	<u>609</u>	<u>39.704</u>	<u>32.261</u>
DESPESAS OPERACIONAIS					
Comerciais	15	-	-	(10.417)	(10.563)
Gerais e administrativas	15	(8.593)	(8.288)	(9.777)	(8.863)
Provisões	12 (e)	(1.139)	(2.422)	(1.860)	(2.884)
Outras despesas operacionais, líquidas	17	<u>(4.380)</u>	<u>(2.961)</u>	<u>177</u>	<u>(360)</u>
		<u>(14.112)</u>	<u>(13.671)</u>	<u>(21.877)</u>	<u>(22.670)</u>
(PREJUÍZO) LUCRO OPERACIONAL ANTES DAS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS E DO RESULTADO FINANCEIRO		<u>(15.345)</u>	<u>(13.062)</u>	<u>17.827</u>	<u>9.591</u>
RESULTADO DAS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS					
Equivalência patrimonial	8	<u>28.312</u>	<u>16.543</u>	-	-
		28.312	16.543	-	-
RESULTADO FINANCEIRO					
Despesas financeiras	16	(7)	(120)	(20)	(1.435)
Receitas financeiras	16	<u>1.649</u>	<u>3</u>	<u>5.807</u>	<u>4.011</u>
		<u>1.642</u>	<u>(117)</u>	<u>5.787</u>	<u>2.576</u>
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		<u>14.609</u>	<u>3.364</u>	<u>23.614</u>	<u>12.167</u>
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL					
Imposto de renda e contribuição social - correntes	18	-	(321)	(2.847)	(2.730)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	18	-	-	128	294
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODOS		<u>14.609</u>	<u>3.043</u>	<u>20.895</u>	<u>9.731</u>
LUCRO LÍQUIDO DOS PERÍODOS ATRIBUÍVEL A					
Acionistas				14.609	3.043
Participação dos não controladores				<u>6.286</u>	<u>6.688</u>
				<u>20.895</u>	<u>9.731</u>
LUCRO POR AÇÃO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS DA COMPANHIA DURANTE O PERÍODOS - R\$					
Lucro básico por ação		0,071	0,033	0,071	0,033
Lucro diluído por ação		0,071	0,033	0,071	0,033

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras trimestrais.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

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

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
LUCRO LÍQUIDO DOS PERÍODOS	<u>14.609</u>	<u>3.043</u>	<u>20.895</u>	<u>9.731</u>
OUTROS RESULTADOS ABRANGENTES	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE DOS PERÍODOS	<u>14.609</u>	<u>3.043</u>	<u>20.895</u>	<u>9.731</u>
LUCRO LÍQUIDO DOS PERÍODOS ATRIBUÍVEL A				
Acionistas			14.609	3.043
Participação dos não controladores			<u>6.286</u>	<u>6.688</u>
			<u>20.895</u>	<u>9.731</u>

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras trimestrais.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A
 DEMONSTRAÇÃO DE MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
 PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2021 E DE 2020
 (Em milhares de reais - R\$)

Nota explicativa	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	Reserva de Lucros			Lucros/Prejuízos acumulados	Total			
					Retenção de Lucros	Estatutária	Legal					
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019	394.111	-	-	-	-	32.389	21.334	-	447.834	52.527	500.361	
Lucro Líquido do Período	-	-	-	-	-	-	-	3.043	3.043	6.688	9.731	
Contribuição dos Acionistas e distribuições:												
Ações emitidas pré OPA	63.111	-	-	-	-	-	-	-	63.111	6.385	69.496	
SALDOS EM 31 DE MARÇO DE 2020	457.222	-	-	-	-	32.389	21.334	3.043	513.988	65.600	579.588	
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	-	-	-	-	-	-	-	14.609	14.609	6.286	20.895	
Contribuição dos Acionistas e distribuições:												
Aquisições de ações em tesouraria	-	(15.504)	-	-	-	-	-	-	(15.504)	-	(15.504)	
Dividendos pagos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(609)	(609)	
SALDOS EM 31 DE MARÇO DE 2021	1.154.604	(15.504)	(41.669)	(3.906)	30.290	-	23.460	14.609	1.161.884	41.572	1.203.456	

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras trimestrais.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	14.609	3.364	23.742	12.167
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	906	439	1.075	593
Provisão para contingências, líquida	1.136	7.360	1.209	7.360
Provisão para garantias, líquida	-	-	766	284
Provisão para distratos, líquida	-	-	2.901	7.388
Provisão para participação nos resultados	1.943	310	1.286	(5.397)
Resultado de equivalência patrimonial	(32.475)	(16.543)	-	-
Despesa de juros e variações monetárias	-	-	2.279	4.393
Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:				
Contas a receber	-	222	(568)	(5.374)
Imóveis a comercializar	(1.168)	(756)	(63.697)	(24.056)
Demais contas a receber	4	473	(4.165)	3.388
Fornecedores	(829)	(525)	7.107	(1.024)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	10.549	(13.969)
Adiantamentos de clientes	-	-	24.594	19.581
Demais passivos	693	707	(2.567)	(4.848)
Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações	(15.181)	(4.949)	4.511	486
Juros pagos	-	-	(2.277)	(8.383)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	(321)	(2.847)	(2.730)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(15.181)	(5.270)	(613)	(10.627)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Títulos e valores mobiliários	41.164	307	75.610	(10.722)
Partes relacionadas	203.979	50.570	(300)	-
Dividendos recebidos	13.715	8.977	-	-
Aumento de capital em controladas	(229.071)	(66.352)	-	-
Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	(447)	(312)	(653)	(420)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	29.340	(6.810)	74.657	(11.142)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Caixa restrito	-	-	3.248	563
Partes relacionadas	1.295	-	(1.828)	22.365
Captação de empréstimos e financiamentos	-	12.148	5.164	-
Amortização de empréstimos e financiamentos	-	-	(10.997)	53.544
Aquisições de ações em tesouraria	(15.504)	-	(15.504)	(27.224)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	(14.209)	12.148	(19.917)	49.248
AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(50)	68	54.127	27.479
SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA				
No início do período	418	52	6.491	9.213
No final do período	368	120	60.618	36.692
AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(50)	68	54.127	27.479

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
RECEITA				
Incorporação, revenda de imóveis e serviços	1.758	2.631	168.559	134.213
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS				
Custo	(2.703)	(2.022)	(125.331)	(101.952)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais	(6.419)	(4.479)	(12.813)	(12.555)
	(9.122)	(6.501)	(138.144)	(114.507)
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO BRUTO	(7.364)	(3.870)	30.415	19.706
RETENÇÕES				
Provisões (reversões)	(1.139)	(2.422)	(1.860)	(2.884)
Depreciações e amortizações	(906)	(439)	(1.075)	(593)
	(2.045)	(2.861)	(2.935)	(3.477)
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO PRODUZIDO PELA COMPANHIA	(9.409)	(6.731)	27.480	16.229
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA				
Resultado de equivalência patrimonial	28.312	16.543	-	-
Receitas financeiras - inclui variações monetárias	1.649	3	5.807	4.011
	29.961	16.546	5.807	4.011
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	20.552	9.815	33.287	20.240
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO				
Salários e encargos	(3.690)	(4.616)	(4.102)	(4.923)
Participação dos empregados nos lucros	(1.958)	(1.715)	(2.027)	(1.715)
Impostos, taxas e contribuições	(288)	(321)	(6.243)	(2.436)
Despesas financeiras - incluem variações monetárias	(7)	(120)	(20)	(1.435)
Participação de minoritários no resultado	-	-	(6.286)	(6.688)
Lucros retidos	(14.609)	(3.043)	(14.609)	(3.043)
	(20.552)	(9.815)	(33.287)	(20.240)

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 MESES FINDO EM 31 DE MARÇO 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 da Even e, a partir de 2020, o cargo de Diretor Presidente.

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. Consequentemente, 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.

As informações financeiras trimestrais foram aprovadas pela administração em 11 de maio de 2021.

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 (controladora) e consolidadas foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 - Demonstrações Intermediárias e as informações financeiras consolidadas foram preparadas, ainda, de acordo 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. 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 ITRs e demonstrações financeiras anuais da Companhia em períodos/ exercícios subsequentes.

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

2.1 Normas e interpretações novas e revisadas

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

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 31 de março 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.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

Efeitos do COVID-19

As principais implicações para o negócio da Companhia estão descritas na nota explicativa das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020. Até a data de aprovação destas Informações Financeiras Trimestrais, a Companhia segue com seus negócios com as restrições estabelecidas por autoridades para contenção do novo agravamento da pandemia durante o mês de março/2021. Detalhamos os principais impactos do COVID-19 e as medidas que a Companhia está tomando:

Plantões de Vendas: Fechamos nossos estandes de vendas, evitando assim aglomerações e maior risco de contágio. Reforçamos os canais digitais de venda e orientamos nossos corretores a proceder o atendimento on-line, fazendo uso de ferramentas de assinatura digital, para formalização das Promessas de Compra e Venda.

Obras em Construção: Estamos com nossas obras funcionando, porém, respeitando as regras do Estado do Rio Grande do Sul, com 75% do efetivo.

Escritório: Mantivemos o trabalho remoto, home office. Nossas ferramentas de TI provaram-se de extrema eficácia e, juntamente com a disciplina de gestão, os colaboradores continuam a trabalhar com produtividade.

Neste momento não é possível prever o tempo até o controle ou estabilização do COVID-19 ou medir os desdobramentos na economia e consequentes impactos nos negócios da Companhia. Estamos confiantes que temos tomado todas as medidas adequadas para prevenir o contágio de nossos colaboradores e prestadores de serviços em nossos canteiros de obras pelo COVID-19, bem como assegurar a continuidade de nossos negócios durante o período de pandemia.

4. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA e CAIXA RESTRITO

4.1 CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2021</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/03/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Caixa e contas correntes	323	4	35.988	4.306
Aplicações financeiras (i)	45	414	24.630	2.185
	<u>368</u>	<u>418</u>	<u>60.618</u>	<u>6.491</u>

(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.

4.2 CAIXA RESTRITO

Refere-se a securitização de recebimentos de clientes, com a cessão dos créditos correspondentes, os quais serão liberados para utilização pelo Grupo conforme evolução da obra.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Fundo exclusivo (i)	352.207	393.991	-	-
Títulos do Tesouro Nacional (i)	-	-	378.268	401.224
CDB's (ii)	3.691	3.072	237.594	290.248
	<u>355.898</u>	<u>397.062</u>	<u>615.862</u>	<u>691.472</u>

(i) Para aplicação dos recursos advindos da OPA, a Companhia criou um fundo exclusivo em 28 de setembro de 2020, 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 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	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Empreendimentos concluídos:				
Em repasse bancário	-	-	100.122	116.151
Financiamento próprio	-	-	94.662	100.702
Provisão para distratos	-	-	(42.596)	(46.879)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>152.188</u>	<u>169.974</u>
Empreendimentos em construção:				
Receita apropriada	-	-	1.395.934	1.234.647
Provisão para distratos	-	-	(70.114)	(62.534)
Ajuste a valor presente	-	-	(4.165)	(3.805)
Parcelas recebidas	-	-	(790.376)	(688.741)
Permutas por terrenos	-	-	(258.320)	(225.298)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>272.959</u>	<u>254.269</u>
Contas a receber pela venda de imóveis	-	-	425.147	424.242
Outras contas a receber (i)	243	243	14.766	15.103
	<u>243</u>	<u>243</u>	<u>439.913</u>	<u>439.345</u>
Contas a receber apropriadas				
Circulante	243	243	298.830	299.374
Não circulante	-	-	141.083	139.917

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

(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	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Vencidas	-	-	89.603	133.401
A vencer:				
2021	243	243	366.285	375.083
2022	-	-	366.247	358.095
2023 em diante			270.184	194.612
	<u>243</u>	<u>243</u>	<u>1.092.319</u>	<u>1.061.191</u>
Contas a receber apropriado (ii)	243	243	448.812	442.109
Contas a receber a apropriar	-	-	643.507	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	
	31/03/2021	31/12/2020
Valor dos terrenos recebidos em permuta	436.810	373.029
Receita apropriada	<u>(258.320)</u>	<u>(225.298)</u>
Receita a apropriar	178.490	147.731

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

	Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020
Vencidas:		
Até três meses	10.407	24.930
De três a seis meses	2.514	5.012
Acima de seis meses	<u>42.966</u>	<u>51.710</u>
Imóveis concluídos	55.887	81.652
Vencidas:		
Até três meses	22.048	38.175
De três a seis meses	3.733	4.447
Acima de seis meses	<u>7.935</u>	<u>9.127</u>
Imóveis em construção	33.716	51.749
	<u>89.603</u>	<u>133.401</u>

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

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	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Adiantamentos para aquisição de terrenos	-	-	3.118	3.118
Terrenos	18.863	17.695	92.748	135.569
Imóveis em construção	-	-	372.420	264.615
Adiantamento a fornecedores	-	-	4.578	3.702
Imóveis concluídos	-	-	198.577	200.740
	<u>18.863</u>	<u>17.695</u>	<u>671.441</u>	<u>607.744</u>
Circulante	18.863	17.695	624.464	563.334
Não circulante	-	-	46.977	44.410

Em 31 de março de 2021, os saldos de imóveis em construção e concluídos incluem o valor estimado das unidades a serem tratadas, no total de R\$41.539 e R\$73.223 (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 31 de março de 2021 e em 31 de dezembro de 2020, inclui R\$22.369 em 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	
	31/03/2021	31/03/2020
Saldo nos estoques no início do período	17.343	15.140
Encargos financeiros incorridos no período (i)	4.672	5.882
Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas	(3.450)	(5.078)
Saldo nos estoques no fim do período	<u>18.565</u>	<u>15.944</u>

- (i) Os R\$4.672 são compostos por: R\$2.279 de juros de empréstimos e financiamentos (Nota 10) e R\$2.394 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	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Em sociedades controladas	780.089	536.421	-	-
Em sociedade não controladas	1.487	1.487	1.487	1.487
	<u>781.576</u>	<u>537.908</u>	<u>1.487</u>	<u>1.487</u>

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

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

No trimestre findo em 31 de março de 2021:

	No início do período	Subscrição (redução) de capital	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	No fim do período
Controladas	536.421	229.071	(13.715)	28.312	780.089
Não controladas	1.487	-	-	-	1.487
Total	<u>537.908</u>	<u>229.071</u>	<u>(13.715)</u>	<u>28.312</u>	<u>781.576</u>

No trimestre findo em 31 de março de 2020:

	No início do período	Subscrição (redução) de capital	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Outros	No fim do período
Controladas	441.605	68.574	(8.977)	16.543	(2.222)	515.523
Não controladas	200	-	-	-	-	200
Total	<u>441.805</u>	<u>68.574</u>	<u>(8.977)</u>	<u>16.543</u>	<u>(2.222)</u>	<u>515.723</u>

9. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

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

	Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020
Contas a pagar em moeda corrente, sujeitas a: Variação do INCC - permuta financeira	<u>83.499</u>	<u>72.950</u>
Circulante	43.052	48.853
Não circulante	40.447	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	
	31/03/2021	31/03/2020
Saldo no início do período	72.950	75.075
Aquisição de terrenos	19.703	1.115
Pagamentos realizados	(10.084)	(15.084)
Encargos financeiros incorridos no período	930	-
Saldo no fim do período	<u>83.499</u>	<u>61.106</u>

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

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

	Consolidado	
	<u>31/03/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
2021	42.167	48.853
2022	14.787	11.249
2023	1.973	759
2024 em diante	<u>24.572</u>	<u>12.089</u>
	<u>83.499</u>	<u>72.950</u>

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	Consolidado	
	<u>31/03/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
TR+6,6% a 9,0% ao ano	72.524	72.713
IPCA+9,0% ao ano	<u>878</u>	<u>6.520</u>
	<u>73.402</u>	<u>79.233</u>
Circulante	47.647	56.194
Não circulante	25.755	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 (Nota 7) no montante de R\$ 297.154 (31/12/2020 - R\$ 372.355).

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	Consolidado	
	<u>31/03/2021</u>	<u>31/03/2020</u>
Saldo inicial	79.233	255.254
Captações	5.164	53.544
Juros	2.279	4.393
Pagamento de principal	(10.997)	(27.224)
Pagamento de juros	(2.277)	(8.383)
Saldo final	<u>73.402</u>	<u>277.584</u>

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

Composição por ano de vencimento:

	Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020
2021	47.647	56.194
2022	22.652	18.734
2023 em diante	3.104	4.305
	<u>73.402</u>	<u>79.233</u>

11. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

Os adiantamentos de clientes estão assim demonstrados:

	Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020
Valores recebidos por venda de empreendimentos cuja incorporação ainda não ocorreu e demais antecipações	19.709	23.733
Permutas a apropriar (**)	178.490	147.731
Unidades vendidas de empreendimentos em construção:		
Receita apropriada (*)	(256.925)	(232.650)
Parcelas recebidas em espécie (*)	350.135	328.002
	<u>291.410</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 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

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora				Total
	Garantias	Participação nos resultados	Riscos trabalhistas e cíveis	Provisão Passivo Descoberto	
	(a)	(b)	(c)		
Provisão constituída, líquida	-	1.943	1.136	-	3.079
Reversão de provisão	-	-	-	(4.163)	(4.163)
31 de março de 2021	<u>-</u>	<u>11.474</u>	<u>16.821</u>	<u>1.893</u>	<u>30.188</u>
Circulante					13.367
Não Circulante					16.821

	Consolidado				Total
	Garantias	Participação nos resultados	Riscos trabalhistas e cíveis	Provisão Passivo Distrato	
	(a)	(b)	(c)	(d)	
31 de dezembro de 2019	<u>19.398</u>	<u>13.673</u>	<u>10.406</u>	<u>25.549</u>	<u>69.026</u>
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	<u>21.861</u>	<u>10.512</u>	<u>15.781</u>	<u>30.615</u>	<u>78.769</u>
Pagamentos efetuados	(2.353)	-	(651)	-	(3.004)
Provisão constituída, líquida	3.119	1.286	1.860	2.901	9.166
31 de março de 2021	<u>22.627</u>	<u>11.798</u>	<u>16.990</u>	<u>33.516</u>	<u>84.931</u>
Circulante					57.914
Não Circulante					27.017

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.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

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\$10.067 (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\$ 5.132 (R\$ 6.636 em 31 de dezembro de 2020) e possível o montante de R\$ 4.937 (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\$ 36.154 (R\$ 30.907 em 31 de dezembro de 2020), relacionados principalmente a: (i) a rescisão de contrato de Promessa de Compra e Venda de unidades imobiliárias, no qual pleiteiam os respectivos adquirentes a restituição dos valores pagos; (ii) a devolução dos valores pagos a título de comissão de corretagem. A expectativa da ocorrência de decisões desfavoráveis em parte desses processos e classificadas pela administração como perdas prováveis corresponde ao montante de R\$ 5.190 (R\$ 9.145 em 31 de dezembro de 2020) e possíveis de R\$ 26.547 (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\$33.516 (31 de dezembro de 2020: R\$30.615).

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

	Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020
Contas a receber (Nota 6)	(112.710)	(109.414)
Imóveis a comercializar (Nota 7)	114.762	109.587
Constituição de contas a pagar/provisão para distratos	(33.516)	(30.615)
Efeito líquido	(31.464)	(30.442)

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

e) Efeitos das provisões na Demonstração do Resultado

	Consolidado	
	31/03/2021	31/03/2020
Riscos trabalhistas e cíveis	(1.860)	(2.884)
Nas despesas operacionais		
No custo dos produtos - Garantias	(3.135)	(1.392)
No lucro bruto - Distratos	289	1.112
Nas despesas administrativas - Participação nos resultados	(2.027)	(1.715)

13. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

O capital social integralizado é de R\$ 1.154.604, 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:

	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)
Demais contas a pagar	-	(3.312)
Acervo patrimonial	(9.804)	(21.325)

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

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 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 Mutações do Patrimônio Líquido como "Custo para emissão de

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

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:

	<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

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 31 de março de 2021 foram recompradas 2.824.100 ações por R\$15.504.

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, a ser submetido para aprovação pela Assembleia Geral Ordinária, 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 MESES FINDO EM 31 DE MARÇO 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

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>31/03/2021</u>	<u>31/03/2020</u>
Lucro atribuível aos acionistas da Companhia	14.609	3.043
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas em poder dos acionistas (milhares)	<u>206.997</u>	<u>91.053</u>
Lucro básico e diluído por ação	<u>0,071</u>	<u>0,033</u>

14. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2021</u>	<u>31/03/2020</u>	<u>31/03/2021</u>	<u>31/03/2020</u>
Receita bruta operacional:				
Incorporação e revenda de imóveis	-		168.543	138.222

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
Prestação de serviços	1.758	2.995	762	4.611
Provisão para distratos		-	(745)	(5.848)
Contribuições ao PIS e a COFINS e outras deduções da receita bruta	(288)	(364)	(3.524)	(2.772)
Receita líquida operacional	<u>1.470</u>	<u>2.631</u>	<u>165.036</u>	<u>134.213</u>

15. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

a) Custos dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
Terrenos	-	-	(84.327)	(38)
Obra	-	-	(69.074)	(69.244)
Incorporação	-	-	(3.068)	(4.281)
Manutenção em garantia	-	-	(3.135)	(1.392)
Gerenciamento	(2.703)	(2.022)	(9.718)	(8.668)
Custo financeiro	-	-	(3.655)	(6.782)
Total do custo incorrido	<u>(2.703)</u>	<u>(2.022)</u>	<u>(172.977)</u>	<u>(90.406)</u>
Provisão de distrato	-	-	1.034	(4.736)
Variação nos estoques	-	-	46.612	(6.811)
Total de custos	<u>(2.703)</u>	<u>(2.022)</u>	<u>(125.331)</u>	<u>(101.952)</u>

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
Benefícios a empregados (c)	(3.989)	(6.520)	(4.453)	(6.968)
Viagens e deslocamentos	(57)	(91)	(62)	(97)
Consultoria	(1.164)	(706)	(1.227)	(739)
Consumos diversos	(1.425)	743	(2.008)	656
Bônus	(1.958)	(1.715)	(2.027)	(1.715)
Despesas com vendas	-	-	(7.648)	(8.374)
Outras despesas comerciais	-	-	(2.769)	(2.189)
	<u>(8.593)</u>	<u>(8.288)</u>	<u>(20.194)</u>	<u>(19.426)</u>
Classificadas como:				
Despesas com vendas	-	-	(10.417)	(10.563)
Despesas gerais e administrativas	(8.593)	(8.288)	(9.777)	(8.863)

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

c) Benefícios a empregados:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/-3/2019
Salários	(3.197)	(4.616)	(3.538)	(4.923)
Encargos	(299)	(756)	(351)	(805)
Outros benefícios	(493)	(1.148)	(564)	(1.241)
	<u>(3.989)</u>	<u>(6.520)</u>	<u>(4.453)</u>	<u>(6.968)</u>

16. RESULTADO FINANCEIRO:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
Despesas financeiras:				
Juros	(1)	(116)	(10)	(390)
Outras despesas financeiras	<u>(6)</u>	<u>(4)</u>	<u>(10)</u>	<u>(1.045)</u>
Juros	<u>(7)</u>	<u>(120)</u>	<u>(20)</u>	<u>(1.435)</u>
Receitas financeiras:				
Juros com aplicações financeiras	1.649	3	2.973	397
Juros recebidos	-	-	2.834	3.614
	<u>1.649</u>	<u>3</u>	<u>5.807</u>	<u>4.011</u>
Resultado financeiro	<u>1.642</u>	<u>(117)</u>	<u>5.787</u>	<u>2.576</u>

17. OUTRAS DESPESAS LÍQUIDAS

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
Gastos com garantias	(2.353)	(1.060)	-	-
Outras despesas	<u>(2.027)</u>	<u>(1.901)</u>	<u>177</u>	<u>(360)</u>
	<u>(4.380)</u>	<u>(2.961)</u>	<u>177</u>	<u>(360)</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	
	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	<u>14.609</u>	<u>3.364</u>	<u>23.614</u>	<u>12.167</u>
Alíquota - 34%	(4.967)	(1.144)	(8.029)	(4.137)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	9.626	5.625	-	-
Efeito sobre adições	(387)	(823)	(632)	(981)

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
Efeito no resultado de controladas entre a tributação pelo Lucro Real e a tributação pelo lucro presumido/ Regime Especial de Tributação Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais (a)	-	(3.979)	10.214	2.681
	(4.272)		(4.272)	-
	-	(321)	(2.719)	(2.436)
Despesa de imposto de renda e contribuição social - corrente	-	(321)	(2.847)	(2.730)
Despesa de imposto de renda e contribuição social - diferido	-	-	128	294
	0%	10%	20%	20%

(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.

19. PARTES RELACIONADAS

a) Saldos

Ativo:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/21	31/12/20	31/03/21	31/12/20
Adiantamento para futuro investimento	29.840	233.818	700	400
Mútuos com parte relacionadas:	7.288	8.832	4.541	3.122
Empresas controladas	7.288	8.832	-	-
Parceiros nos empreendimentos	-	-	4.541	3.122
	7.288	242.819	4.541	3.522
Não circulante:				
Adiantamentos para futuros investimentos	29.840	233.818	700	400
Partes relacionadas	7.288	8.832	4.541	3.122

Passivo:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/20	31/12/19	31/03/21	31/12/20
Mútuos com parte relacionadas	393	642	594	1.122
Contas a pagar por aquisição de imóveis (i)	-	-	28.895	28.167
	393	642	29.489	29.289
Circulante:				
Partes relacionadas	393	642	29.489	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 trimestre de 2021.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

Movimentação dos mútuos com partes relacionadas

	Consolidado	
	Ativo	Passivo
Em 31 de dezembro de 2020	4.541	29.289
Pagamentos (recebimentos)	(1.419)	(528)
Encargos financeiros	-	728
Saldo final	<u>3.122</u>	<u>29.489</u>

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO 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	31/03/2021	31/12/2020
Desenvolvimento de empreendimento imobiliário - participação no VGV							
06/03/2018	Até 1 ano após a habite-se	INCC	Melnick Even Aurora	Contas a pagar por aquisição de imóveis	33.867	16.098	15.310

Transações efetivadas no exercício

Data da transação	Duração	Empresa	Classificação contábil	31/03/2021	31/12/2020
Contratação de materiais e prestações de serviços de mobiliário					
-	-	SPEs	Custo dos imóveis vendidos	-	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	737	4.143
Aluguel da sede					
-	Indeterminado	Melnick Even Desenvolvimento e Príon	Direito de uso	249	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 MESES FINDO EM 31 DE MARÇO 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
08/12/2018	INCC	Melnick Even Urbanizadora	Participação no VGV	6.423

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 março de 2021 (incluindo bônus) o valor de R\$2.369 (R\$1.598 em 31 de março 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.

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.

(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 das taxas de CDI e para as quais existe uma proteção natural nas aplicações financeiras, minimizando impactos relacionados

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2021 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

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.

c) Risco de crédito

O risco de crédito é administrado corporativamente. O risco de crédito decorre de contas a receber de clientes e depósitos em bancos.

d) 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 ou 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 2021	Até 31 de dezembro de 2022	A partir de 1º de janeiro de 2023
Crédito imobiliário	46.769	22.652	3.103
Desconto de recebíveis	878	-	-

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 março 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 março 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

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	31/03/2021		Provável	25%	50%
	Ativo	Passivo			
<hr/>					
Dados consolidados					
<hr/>					
Títulos e valores mobiliários					
CDI	615.862	-	13.672	10.254	6.836
<hr/>					
Contas a receber de clientes					
IPCA	152.188	-	9.055	6.791	4.528
INCC	287.725	-	33.387	25.040	16.693
<hr/>					
Empréstimos e financiamentos					
IPCA	-	878	(52)	(65)	(78)
TR	-	72.524	-	-	-
<hr/>					
Contas a pagar de terrenos					
INCC	-	83.499	(9.689)	(12.111)	(14.533)

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

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 ou, ainda, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

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

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

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 a Companhia realizou a captação de R\$620,5 milhões brutos (R\$578,8 milhões líquidos) advindos da OPA da Companhia.

Os índices de alavancagem financeira em 31 de março 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 MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020
Total dos empréstimos	73.402	79.233
(-) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	(679.480)	(697.963)
(-) Caixa restrito	(329)	(3.577)
Dívida (caixa) líquida	(606.407)	(622.307)
Total do patrimônio líquido	1.204.710	1.198.674
Total da dívida (caixa) + patrimônio líquido	598.303	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	
	31/03/2021	31/12/2020
Receita de vendas a apropriar	643.507	511.788
Permuta por terrenos a apropriar	178.490	110.067
Receita bruta de vendas a apropriar (i)	821.997	621.855
Impostos	(13.385)	(10.645)
Receita de vendas a apropriar	808.612	611.210
Custo orçado a incorrer das unidades vendidas	(584.728)	(427.135)
Resultado a apropriar	223.884	184.075

(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).

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

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

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

<u>Trimestre findo em 31 de março de 2021</u>	<u>Incorporação</u>	<u>Urbanização</u>	<u>Total</u>
Receita bruta operacional	113.798	54.762	168.560
Deduções da receita bruta	(2.277)	(1.248)	(3.525)
Receita líquida operacional	111.521	53.514	165.035
Custo incorrido das vendas realizadas	(87.808)	(37.523)	(125.331)
Lucro bruto	23.713	15.991	39.704
Despesas comerciais	(8.311)	(2.106)	(10.417)
Lucro bruto líquido de despesas comerciais	15.402	13.885	29.287
<u>Trimestre findo em 31 de março de 2020</u>	<u>Incorporação</u>	<u>Urbanização</u>	<u>Total</u>
Receita bruta operacional	106.256	30.729	136.985
Deduções da receita bruta	(2.251)	(521)	(2.772)
Receita líquida operacional	104.005	30.208	134.213
Custo incorrido das vendas realizadas	(82.031)	(19.921)	(101.952)
Lucro bruto	21.973	10.287	32.260
Despesas comerciais	(8.629)	(1.933)	(10.562)
Lucro bruto líquido de despesas comerciais	13.344	8.354	21.698

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

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2021</u>	<u>31/03/2020</u>
Lucro bruto líquido das despesas comerciais	29.287	21.698
Despesas administrativas	(9.775)	(8.863)
Despesas financeiras, líquidas	5.785	2.576
Provisões e outras despesas, líquidas	(1.683)	(3.244)
Imposto de renda e contribuição social	(2.719)	(2.436)
Lucro líquido do trimestre	20.895	9.731

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

	<u>31/03/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Segmento Incorporação	1.588.496	1.582.367
Segmento Urbanização	246.964	208.097
Ativo total, conforme balanço patrimonial	1.835.460	1.790.464
	<u>31/03/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Segmento Incorporação	533.762	482.489
Segmento Urbanização	98.242	109.301
Passivo total, conforme balanço patrimonial	632.004	591.790