

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	4
Demonstração do Resultado Abrangente	5
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021	7
DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020	8
Demonstração de Valor Adicionado	9

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
Balanço Patrimonial Passivo	11
Demonstração do Resultado	12
Demonstração do Resultado Abrangente	13
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	14

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021	15
DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020	16
Demonstração de Valor Adicionado	17

Comentário do Desempenho	18
--------------------------	----

Notas Explicativas	46
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	72
Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	74
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	75
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	76

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2021
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	207.969.341
Preferenciais	0
Total	207.969.341
Em Tesouraria	
Ordinárias	5.784.900
Preferenciais	0
Total	5.784.900

#Error

#Error

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	1.226.302	1.201.687
1.01	Ativo Circulante	298.610	415.653
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	313	418
1.01.02	Aplicações Financeiras	260.053	397.062
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	260.053	397.062
1.01.02.01.03	Títulos e valores mobiliários	260.053	397.062
1.01.03	Contas a Receber	1.448	478
1.01.03.01	Clientes	243	243
1.01.03.01.01	Contas a receber	243	243
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	1.205	235
1.01.04	Estoques	36.796	17.695
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	36.796	17.695
1.02	Ativo Não Circulante	927.692	786.034
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	143.564	242.971
1.02.01.04	Contas a Receber	107.313	234.139
1.02.01.04.03	Adiantamentos para futuros investimentos	107.061	233.819
1.02.01.04.04	Outras contas a receber	252	320
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	36.251	8.832
1.02.01.09.05	Partes relacionadas	36.251	8.832
1.02.02	Investimentos	775.598	537.908
1.02.02.01	Participações Societárias	775.598	537.908
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	775.598	536.421
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	0	1.487
1.02.03	Imobilizado	8.371	4.934
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	5.310	4.407
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	3.061	527
1.02.04	Intangível	159	221
1.02.04.01	Intangíveis	159	221
1.02.04.01.02	Intangíveis	159	221

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	1.226.302	1.201.687
2.01	Passivo Circulante	30.526	23.223
2.01.02	Fornecedores	2.667	1.918
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	2.667	1.918
2.01.03	Obrigações Fiscais	4.008	2.693
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	4.008	2.693
2.01.03.01.02	Impostos e contribuições correntes	4.008	2.693
2.01.05	Outras Obrigações	3.021	3.025
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	2.916	642
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	2.916	642
2.01.05.02	Outros	105	2.383
2.01.05.02.05	Outras contas a pagar	105	1.088
2.01.05.02.07	Dividendos Propostos	0	1.295
2.01.06	Provisões	20.830	15.587
2.01.06.02	Outras Provisões	20.830	15.587
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	20.830	15.587
2.02	Passivo Não Circulante	18.029	15.685
2.02.04	Provisões	18.029	15.685
2.02.04.02	Outras Provisões	18.029	15.685
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	18.029	15.685
2.03	Patrimônio Líquido	1.177.747	1.162.779
2.03.01	Capital Social Realizado	1.109.029	1.154.604
2.03.02	Reservas de Capital	-31.692	0
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-31.692	0
2.03.04	Reservas de Lucros	100.410	12.081
2.03.04.01	Reserva Legal	0	23.460
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	100.410	30.290
2.03.04.10	Custo para emissão de ações	0	-41.669
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	-3.906

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1.365	4.534	1.430	6.730
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-4.325	-8.942	-1.834	-6.213
3.03	Resultado Bruto	-2.960	-4.408	-404	517
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	19.149	43.628	10.729	36.174
3.04.01	Despesas com Vendas	-18	-16	0	0
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-11.058	-30.915	-6.509	-19.073
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	179	-2.381	47	-3.041
3.04.03.01	Provisões	179	-2.381	47	-3.041
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-1.589	-8.614	-1.815	-7.443
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	31.635	85.554	19.006	65.731
3.04.06.01	Resultado de Equivalencia Patrimonial	31.635	85.554	19.006	65.731
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	16.189	39.220	10.325	36.691
3.06	Resultado Financeiro	3.536	7.440	-33	-329
3.06.01	Receitas Financeiras	3.545	7.470	43	100
3.06.02	Despesas Financeiras	-9	-30	-76	-429
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	19.725	46.660	10.292	36.362
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	0	-190	-862
3.08.01	Corrente	0	0	-190	-862
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	19.725	46.660	10.102	35.500
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	19.725	46.660	10.102	35.500
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,097	0,227	0,088	0,345
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	PN	0,097	0,227	0,088	0,345

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
4.01	Lucro Líquido do Período	19.725	46.660	10.102	35.500
4.03	Resultado Abrangente do Período	19.725	46.660	10.102	35.500

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-47.968	-31.023
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-29.046	-32.828
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	46.660	36.362
6.01.01.02	Depreciação e amortização	2.261	1.458
6.01.01.03	Provisão para contingências, líquida	2.344	2.698
6.01.01.06	Provisão para participação nos resultados	1.120	-3.761
6.01.01.07	Resultado de equivalência patrimonial	-81.431	-69.585
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-18.922	2.667
6.01.02.01	Contas a receber	0	-21
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	-19.101	-2.357
6.01.02.03	Demais contas a receber	-902	20
6.01.02.04	Fornecedores	749	-731
6.01.02.07	Demais passivos	332	5.756
6.01.03	Outros	0	-862
6.01.03.02	Imposto de renda e contribuição social pagos	0	-862
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	105.995	-584.349
6.02.01	Títulos e valores mobiliários	137.009	-600.952
6.02.02	Partes relacionadas	126.758	45.541
6.02.03	Dividendos recebidos	52.985	106.996
6.02.04	Aumento de capital em controladas	-205.121	-135.617
6.02.05	Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	-5.636	-317
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-58.132	615.321
6.03.02	Partes relacionadas	-25.145	79.939
6.03.05	Dividendos pagos	-1.295	-41.191
6.03.06	Aumento de Capital	0	616.594
6.03.07	Custo para emissão de ações	0	-40.021
6.03.08	Aquisições de ações em tesouraria	-31.692	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-105	-51
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	418	52
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	313	1

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.154.604	0	53.750	0	-45.575	1.162.779
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.154.604	0	53.750	0	-45.575	1.162.779
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-45.575	-31.692	0	0	45.575	-31.692
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	-31.692	0	0	0	-31.692
5.04.08	Redução de capital	-45.575	0	0	0	45.575	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	46.660	0	46.660
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	46.660	0	46.660
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.109.029	-31.692	53.750	46.660	0	1.177.747

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	SalDOS Iniciais	394.111	0	53.723	0	0	447.834
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	SalDOS Iniciais Ajustados	394.111	0	53.723	0	0	447.834
5.04	Transações de Capital com os Sócios	760.493	0	-32.389	-8.802	-43.927	675.375
5.04.01	Aumentos de Capital	750.689	0	0	0	-3.906	746.783
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	0	0	0	-40.021	-40.021
5.04.06	Dividendos	0	0	-32.389	-8.802	0	-41.191
5.04.08	Incorporação da MEIC	9.804	0	0	0	0	9.804
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	35.500	0	35.500
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	35.500	0	35.500
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	SalDOS Finais	1.154.604	0	21.334	26.698	-43.927	1.158.709

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
7.01	Receitas	5.550	7.648
7.01.02	Outras Receitas	5.550	7.648
7.01.02.01	Incorporação, revenda de imóveis e serviços	5.550	7.648
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-30.083	-19.957
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-8.942	-6.213
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-21.141	-13.744
7.03	Valor Adicionado Bruto	-24.533	-12.309
7.04	Retenções	-4.642	-4.499
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.261	-1.458
7.04.02	Outras	-2.381	-3.041
7.04.02.01	Provisões (reversões)	-2.381	-3.041
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-29.175	-16.808
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	93.024	65.831
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	85.554	65.731
7.06.02	Receitas Financeiras	7.470	100
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	63.849	49.023
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	63.849	49.023
7.08.01	Pessoal	16.143	11.314
7.08.01.01	Remuneração Direta	11.485	8.078
7.08.01.04	Outros	4.658	3.236
7.08.01.04.01	Participação dos empregados nos lucros	4.658	3.236
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.016	1.780
7.08.02.01	Federais	1.016	1.780
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	30	429
7.08.03.03	Outras	30	429
7.08.03.03.01	Despesas financeiras - incluem variações monetárias	30	429
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	46.660	35.500
7.08.04.02	Dividendos	0	41.191
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	46.660	-5.691

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	1.969.950	1.790.464
1.01	Ativo Circulante	1.739.652	1.587.034
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	36.139	6.491
1.01.02	Aplicações Financeiras	508.882	695.049
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	508.882	695.049
1.01.02.01.03	Títulos e valores mobiliários	508.882	691.472
1.01.02.01.04	Caixa restrito	0	3.577
1.01.03	Contas a Receber	1.194.631	885.494
1.01.03.01	Clientes	1.157.585	862.708
1.01.03.01.01	Contas a receber	367.361	299.374
1.01.03.01.02	Imóveis a comercializar	790.224	563.334
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	37.046	22.786
1.02	Ativo Não Circulante	230.298	203.430
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	216.007	196.051
1.02.01.04	Contas a Receber	215.790	192.929
1.02.01.04.01	Contas a receber	162.251	139.971
1.02.01.04.02	Imóveis a comercializar	48.996	44.410
1.02.01.04.03	Adiantamento para futuros investimentos	1.848	400
1.02.01.04.04	Outras contas a receber	2.695	8.148
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	217	3.122
1.02.01.09.05	Partes relacionadas	217	3.122
1.02.02	Investimentos	4.584	1.487
1.02.02.01	Participações Societárias	4.584	1.487
1.02.02.01.04	Participações em Controladas em Conjunto	4.584	1.487
1.02.03	Imobilizado	9.539	5.661
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	6.273	5.090
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	3.266	571
1.02.04	Intangível	168	231
1.02.04.01	Intangíveis	168	231
1.02.04.01.02	Intangível	168	231

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	1.969.950	1.790.464
2.01	Passivo Circulante	647.469	503.174
2.01.02	Fornecedores	23.481	15.697
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	23.481	15.697
2.01.03	Obrigações Fiscais	17.542	15.240
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	17.542	15.240
2.01.03.01.02	Impostos e contribuições correntes	10.516	7.714
2.01.03.01.03	Impostos e contribuições diferidos	7.026	7.526
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	24.785	56.194
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	24.785	56.194
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	24.785	56.194
2.01.05	Outras Obrigações	514.474	363.668
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	35.102	29.289
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	35.102	29.289
2.01.05.02	Outros	479.372	334.379
2.01.05.02.04	Contas a pagar por aquisição de imóveis	51.821	48.853
2.01.05.02.05	Outras contas a pagar	44.631	17.415
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	382.920	266.816
2.01.05.02.08	Dividendos propostos	0	1.295
2.01.06	Provisões	67.187	52.375
2.01.06.02	Outras Provisões	67.187	52.375
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	67.187	52.375
2.02	Passivo Não Circulante	94.648	88.616
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	10.219	23.039
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	10.219	23.039
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	10.219	23.039
2.02.02	Outras Obrigações	41.552	24.097
2.02.02.02	Outros	41.552	24.097
2.02.02.02.04	Contas a pagar por aquisição de imóveis	41.552	24.097
2.02.03	Tributos Diferidos	16.055	15.086
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	16.055	15.086
2.02.04	Provisões	26.822	26.394
2.02.04.02	Outras Provisões	26.822	26.394
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	26.822	26.394
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.227.833	1.198.674
2.03.01	Capital Social Realizado	1.109.029	1.154.604
2.03.04	Reservas de Lucros	68.718	12.081
2.03.04.01	Reserva Legal	0	23.460
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	100.410	30.290
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-31.692	0
2.03.04.11	Custo por emissão de ações	0	-41.669
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	-3.906
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	50.086	35.895

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	186.616	535.181	111.748	433.550
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-137.678	-403.935	-78.843	-326.578
3.03	Resultado Bruto	48.938	131.246	32.905	106.972
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-36.426	-90.442	-21.200	-57.939
3.04.01	Despesas com Vendas	-16.884	-38.855	-13.230	-30.231
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-12.342	-33.836	-7.225	-21.174
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	-4.652	-14.766	-595	-4.464
3.04.03.01	Provisões	-4.652	-14.766	-595	-4.464
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-2.548	-2.985	-150	-2.070
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	12.512	40.804	11.705	49.033
3.06	Resultado Financeiro	12.406	23.429	1.790	9.186
3.06.01	Receitas Financeiras	13.078	25.809	3.942	13.866
3.06.02	Despesas Financeiras	-672	-2.380	-2.152	-4.680
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	24.918	64.233	13.495	58.219
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-3.543	-9.595	-2.751	-9.492
3.08.01	Corrente	-3.595	-9.239	-2.481	-9.466
3.08.02	Diferido	52	-356	-270	-26
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	21.375	54.638	10.744	48.727
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	21.375	54.638	10.744	48.727
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	19.725	46.660	10.102	35.500
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	1.650	7.978	642	13.227
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,097	0,227	0,088	0,345
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,097	0,227	0,088	0,345

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	21.375	54.638	10.744	48.727
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	21.375	54.638	10.744	48.727
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	19.725	46.660	10.102	35.500
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	1.650	7.978	642	13.227

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2021 à 30/09/2021	Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-100.764	147.046
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	88.240	89.662
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	63.877	58.219
6.01.01.02	Depreciação e amortização	3.130	1.855
6.01.01.03	Provisão para contingência, líquida	2.647	2.768
6.01.01.04	Provisão para garantias, líquida	3.849	-829
6.01.01.05	Provisão para distratos, líquida	7.533	14.573
6.01.01.06	Provisão para participação nos resultados	1.211	-4.321
6.01.01.08	Despesa de juros e variações monetárias	5.993	17.397
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-175.573	89.337
6.01.02.01	Contas a receber	-90.267	1.562
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	-231.476	-14.059
6.01.02.03	Demais contas a receber	-8.807	-8.109
6.01.02.04	Fornecedores	7.784	3.558
6.01.02.05	Contas a pagar por aquisição de imóveis	20.423	-5.163
6.01.02.06	Adiantamento de clientes	116.104	112.646
6.01.02.07	Demais passivos	10.666	-1.098
6.01.03	Outros	-13.431	-31.953
6.01.03.01	Juros pagos	-4.192	-22.487
6.01.03.02	Imposto de renda e contribuição social pagos	-9.239	-9.466
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	171.100	-724.604
6.02.01	Títulos e valores mobiliários	182.590	-724.494
6.02.02	Partes relacionadas	-1.448	0
6.02.04	Aumento de capital em controladas	-3.097	0
6.02.05	Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	-6.945	-110
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-40.688	574.764
6.03.01	Caixa restrito	3.577	363
6.03.02	Partes relacionadas	34.752	21.198
6.03.03	Captação de empréstimos e financiamentos	4.386	95.396
6.03.04	Amortização de empréstimos e financiamentos	-50.416	-77.575
6.03.05	Dividendos pagos	-1.295	-41.191
6.03.06	Aumento de Capital	0	616.594
6.03.07	Custo para emissão de ações	0	-40.021
6.03.08	Aquisições de ações em tesouraria	-31.692	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	29.648	-2.794
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	6.491	9.213
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	36.139	6.419

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.154.604	0	53.750	0	-45.575	1.162.779	35.895	1.198.674
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.154.604	0	53.750	0	-45.575	1.162.779	35.895	1.198.674
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-45.575	-31.692	0	0	45.575	-31.692	6.213	-25.479
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	12.704	12.704
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-31.692	0	0	0	-31.692	0	-31.692
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-6.491	-6.491
5.04.08	Redução de capital	-45.575	0	0	0	45.575	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	46.660	0	46.660	7.978	54.638
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	46.660	0	46.660	7.978	54.638
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.109.029	-31.692	53.750	46.660	0	1.177.747	50.086	1.227.833

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	394.111	0	53.723	0	0	447.834	52.527	500.361
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	394.111	0	53.723	0	0	447.834	52.527	500.361
5.04	Transações de Capital com os Sócios	760.493	0	-32.389	-8.802	-43.927	675.375	-30.488	644.887
5.04.01	Aumentos de Capital	750.689	0	0	0	-3.906	746.783	-39.238	707.545
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	0	0	0	-40.021	-40.021	0	-40.021
5.04.06	Dividendos	0	0	-32.389	-8.802	0	-41.191	-1.500	-42.691
5.04.08	Incorporação MEIC	9.804	0	0	0	0	9.804	11.522	21.326
5.04.09	Compra de Participação	0	0	0	0	0	0	-8.402	-8.402
5.04.10	Aumento de Capital das Investidas	0	0	0	0	0	0	7.130	7.130
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	35.500	0	35.500	13.227	48.727
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	35.500	0	35.500	13.227	48.727
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.154.604	0	21.334	26.698	-43.927	1.158.709	35.266	1.193.975

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
7.01	Receitas	546.741	444.217
7.01.02	Outras Receitas	546.741	444.217
7.01.02.01	Incorporação, revenda de imóveis e serviços	546.741	444.217
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-460.338	-365.864
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-403.935	-326.578
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-56.403	-39.286
7.03	Valor Adicionado Bruto	86.403	78.353
7.04	Retenções	-17.896	-6.319
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-3.130	-1.855
7.04.02	Outras	-14.766	-4.464
7.04.02.01	Provisões (reversões)	-14.766	-4.464
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	68.507	72.034
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	25.809	13.866
7.06.02	Receitas Financeiras	25.809	13.866
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	94.316	85.900
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	94.316	85.900
7.08.01	Pessoal	16.143	12.334
7.08.01.01	Remuneração Direta	11.485	9.055
7.08.01.04	Outros	4.658	3.279
7.08.01.04.01	Participação dos empregados nos lucros	4.658	3.279
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	21.155	20.159
7.08.02.01	Federais	21.155	20.159
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	2.380	4.680
7.08.03.03	Outras	2.380	4.680
7.08.03.03.01	Despesas financeiras - incluem variações monetárias	2.380	4.680
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	46.660	35.500
7.08.04.02	Dividendos	0	41.191
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	46.660	-5.691
7.08.05	Outros	7.978	13.227
7.08.05.01	Participação de minoritários no resultado	7.978	13.227

Comentário do Desempenho

Release de Resultados

Melnick divulga os Resultados do 3T21

Porto Alegre, 10 de novembro de 2021, a Melnick Desenvolvimento Imobiliários (B3: MELK3), construtora e incorporadora estrategicamente focada na região Sul com atuação em empreendimentos imobiliários e urbanizações, anuncia os resultados do terceiro trimestre de 2021 (3T21). As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado o contrário, são apresentados em Reais (R\$).

Destaques

- Lançamentos nos últimos 12 meses somaram R\$ 967 milhões no período, dos quais 43% já foram vendidos.
- Lucro líquido de R\$ 20mm no 3T21, maior nível dos últimos 5 trimestres.
- R\$73 milhões distribuídos entre recompra e dividendos em 2021, o equivalente a 9% do valor de mercado da companhia.

FECHAMENTO DA COTAÇÃO EM 10/11/2021

PREÇO POR AÇÃO: R\$ 4,18

QUANTIDADE DE AÇÕES: 207.969.341 (202.184.441 ações ex-tesouraria)

MARKET CAP: R\$845 milhões (em 10/11/2021)

Contatos de RI



Vinicius Mastrorosa – CFO e DRI

Maria Luiza – Controller e Gerente de RI



(51) 3016-9083



ri@melnick.com.br

Comentário do Desempenho

As informações, valores e dados constantes do relatório de desempenho, que não correspondem a saldos e informações contábeis constantes das Informações Trimestrais ITR, como por exemplo: Valor Geral de Vendas (VGV), Vendas Total, Vendas, Área Útil, Unidades, Estoques a Valor de Mercado, Lançamentos, Ano de Previsão de Entrega, margem bruta esperada na realização dos estoques, entre outros, não foram auditados pelos auditores independentes. As comparações apresentadas no relatório deste trimestre, exceto quando indicado o contrário, referem-se aos números verificados no terceiro trimestre de 2021 (3T21).

Sumário

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO¹	3
LANÇAMENTOS	5
VENDAS BRUTAS E LÍQUIDAS	6
PROVISÃO DE DISTRATO	8
ESTOQUE	9
ESTOQUE PRONTO	11
TERRENOS (LAND BANK)	12
ENTREGAS E EXECUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS	13
REPASSES E RECEBIMENTO	14
DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO	15
RECEITA LÍQUIDA	15
LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA	15
DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS E OUTRAS DESPESAS	17
EBITDA¹	18
LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA	18
ESTRUTURA FINANCEIRA	19
GERAÇÃO DE CAIXA (CASH BURN)	19
CONTAS A RECEBER DE CLIENTES	19
COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA	21
ANEXO 1 – Demonstração de Resultado	22
ANEXO 2 – Balanço Patrimonial	23
ANEXO 3 – Demonstração de Fluxo de Caixa	24
ANEXO 4 – NAV	25
ANEXO 5 – Land Bank	26
ANEXO 6 – Evolução da comercialização e evolução financeira do custo	27
AVISO LEGAL	28
RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES	28

Comentário do Desempenho

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO¹

O terceiro trimestre do ano seguiu uma dinâmica muito parecida com os dois primeiros: o mercado continua se ajustando à alta inflação de custos e aos novos preços de venda, que também seguem subindo, porém num ritmo um pouco abaixo do INCC. Esse movimento continua pressionando a velocidade de venda dos empreendimentos o que provocou um replanejamento em nosso volume de lançamentos para o ano, mantendo nossa estratégia de só colocar no mercado produtos que enxergamos estar adequado para o momento.

Por outro lado, nossa carteira de recebíveis, hoje acima de R\$1 bilhão, é toda indexada por inflação (INCC durante a obra e IPCA pós habite-se) e se encontra no menor nível de inadimplência dos últimos anos, capturando, portanto, todo ajuste inflacionário do período.

Fizemos mais dois lançamentos no trimestre, um em julho e um no final de setembro – sendo esse último o empreendimento Arte Country Club, produto de alto luxo que já se encontra 40,3% vendido até hoje. Com isso atingimos R\$967 milhões de VGV lançado nos últimos 12 meses sendo que 43% já estavam vendidos até final de setembro.

Na frente de novos negócios continuamos aproveitando nossa posição de liderança para fazer bons negócios nesse momento de mercado mais incerto. Com isso, durante o trimestre adquirimos três novos terrenos com VGV potencial de R\$317 milhões. Atualmente possuímos aproximadamente R\$1,3 bilhão de VGV potencial em projetos já aprovados, o que mostra que a companhia está muito bem posicionada para lançar os produtos conforme a demanda do mercado.

Nossa forte posição de caixa também nos proporciona aproveitar o momento do mercado de capitais para recomprar ações da companhia. Somente no terceiro trimestre recomparamos R\$5 milhões, totalizando R\$31 milhões no ano. Em adição a isso, distribuiremos R\$42 milhões em dividendos, somando portanto R\$73 milhões de retorno de capital aos acionistas no ano, 9% do valor de mercado da empresa atualmente.

Por último, realizamos no trimestre um lucro líquido de R\$20 milhões, totalizando R\$47 milhões nos nove meses do ano. Reforçamos constantemente, internamente e externamente, nossa orientação estratégica de longo prazo. Nosso planejamento atual é baseado em três pilares: solidez financeira, capacidade operacional e produtos fantásticos. Com a mentalidade de longo prazo, grande foco no planejamento e pautado na constante fortificação desses pilares mantemos nosso objetivo principal que é entregar alto retorno sobre o capital investido medido através do ROE.

¹ Este documento contém certas declarações de expectativas futuras e informações relacionadas à Melnick que refletem as visões atuais e/ou expectativas da Companhia e de sua administração com respeito à sua performance, seus negócios e eventos futuros. Qualquer declaração que possua previsão, indicação ou estimativas sobre resultados futuros, performance ou objetivos, bem como, palavras como "acreditamos", "esperamos", "estimamos", entre outras palavras com significado semelhante não devem ser interpretadas como guidance. Referidas declarações estão sujeitas a riscos, incertezas e eventos futuros.

Comentário do Desempenho

PRINCIPAIS INDICADORES (R\$ mil)

Dados Financeiros Consolidados	2T20	3T20	4T20	2020	1T21	2T21	3T21
Receita Líquida de Vendas e Serviços	187.589	111.748	147.899	581.449	165.035	183.530	186.616
Lucro Bruto	41.806	32.905	23.095	130.067	39.704	42.604	48.938
Margem Bruta Ajustada	26,1%	36,5%	17,4%	26,3%	26,1%	24,5%	26,6%
Lucro Líquido	22.355	10.102	7.013	42.513	14.609	12.326	19.725
Margem Liq. Antes Part. Minoritários	15,1%	9,6%	5,7%	9,8%	12,7%	6,7%	10,6%
ROAE LTM (com minoritários)	11%	7,1%	6,4%	6,4%	7,5%	5,7%	6,3%
Receitas a Apropriar (após PIS-COFINS)	738.354	758.413	753.926	753.926	808.612	828.175	809.292
Custo a Apropriar (após PIS-COFINS)	(521.900)	(536.126)	(540.158)	(540.158)	(584.728)	(597.083)	(584.259)
Resultado a Apropriar (após PIS-COFINS)	216.634	222.287	213.778	213.778	223.884	231.092	225.033
Margem dos Resultados a Apropriar - %	29,3%	29,3%	28,4%	28,4%	27,7%	27,9%	27,8%
Dívida Líquida	(14.744)	(595.419)	(622.307)	(622.307)	(603.407)	(586.202)	(568.200)
Cash Burn (ex-dividendos, recompras e IPO)	(115.764)	(33.575)	(28.588)	(175.536)	3.396	22.866	53.083

Lançamentos	2T20	3T20	4T20	2020	1T21	2T21	3T21
Empreendimentos Lançados	2	1	1	6	4	1	2
VGV Potencial dos Lançamentos (100%)	332.458	90.689	115.170	686.232	470.487	134.105	247.397
VGV Potencial dos Lançamentos (% Melnick)	244.583	86.155	88.339	500.425	334.921	97.764	162.520
Número de Unidades Lançadas	322	179	184	1.183	808	49	62
Área Útil das Unidades Lançadas (m²)	24.227	6.819	12.334	146.160	136.211	8.460	12.974
Preço Médio de Lançamento (R\$/m²)	10.625	13.300	7.520	3.758	2.816	12.134	14.751
Preço Médio Unidade Lançada (R\$ mil/unidade)	2.663	481	480	4.102	451	1.995	2.940

Vendas	2T20	3T20	4T20	2020	1T21	2T21	3T21
Vendas Contratadas (100%)	233.672	134.693	36.658	508.596	142.494	116.253	89.517
Vendas Contratadas (% Melnick)	230.664	126.392	31.456	472.491	109.592	115.117	81.064
VSO consolidada (% Melnick)	30,2%	21,6%	10,9%	10,9%	12,4%	14,0%	8,9%
VSO de lançamento (% Melnick)	62,5%	38,8%	15,6%	46,3%	30,6%	11,9%	21,0%

Entregas	2T20	3T20	4T20	2020	1T21	2T21	3T21
VGV Entregue (100%)	64.640	185.381	37.854	287.875	-	120.599	192.806
VGV Entregue (% Melnick)	23.601	129.793	28.274	181.668	-	90.316	183.166
Número de Empreendimentos Entregues	1	2	1	4	-	1	2
Número de Unidades Entregues	95	701	77	873	-	190	492

Terrenos	2T20	3T20	4T20	2020	1T21	2T21	3T21
Land Bank (100%)	4.040.406	4.282.395	4.907.003	4.907.003	4.722.888	5.242.092	4.722.888
Land Bank (% Melnick)	3.543.994	3.498.309	3.665.118	3.665.118	3.409.763	3.628.334	3.409.763

Comentário do Desempenho

DESEMPENHO OPERACIONAL

LANÇAMENTOS

No terceiro trimestre de 2021 lançamos dois empreendimentos no montante de R\$ 247,4 milhões de VGV bruto (R\$162,5 milhões de VGV líquido part. Melnick), totalizando R\$ 852 milhões de VGV bruto (R\$ 595,2 milhões de VGV líquido part. Melnick) no ano:

Empreendimento	Unidade de negócio	VGV Total ² (R\$ mil)	VGV Líquido ³ (R\$ mil)	VGV Melnick (R\$ mil)	Área Útil ⁴ (m2)	Unid. ⁴	Valor Médio Unidade (R\$ mil)	Segmento
1º trimestre		470.487	363.975	334.921	136.211	808	451	
Go Rio Branco	INC	93.933	71.394	71.394	6.634	183	390	Residencial
Grand Park Lindóia – F3	INC	117.158	89.599	89.599	12.628	190	472	Residencial
Casa Viva	URB	77.721	72.637	43.582	105.957	332	219	Urbanizadora
Botanique	INC	181.676	130.346	130.346	10.992	103	1.265	Residencial
2º trimestre		134.105	97.764	97.764	8.460	49	1.995	
Seen Boa Vista	INC	134.105	97.764	97.764	8.460	49	1.995	Residencial
3º trimestre		247.397	182.269	162.520	12.974	62	2.940	
HillSide	INC	55.523	45.119	45.119	4.439	34	1.327	Residencial
Arte Country Club	INC	191.874	137.151	117.401	8.535	28	4.898	Residencial
Total acumulado		851.990	644.008	595.205	157.644	919	701	

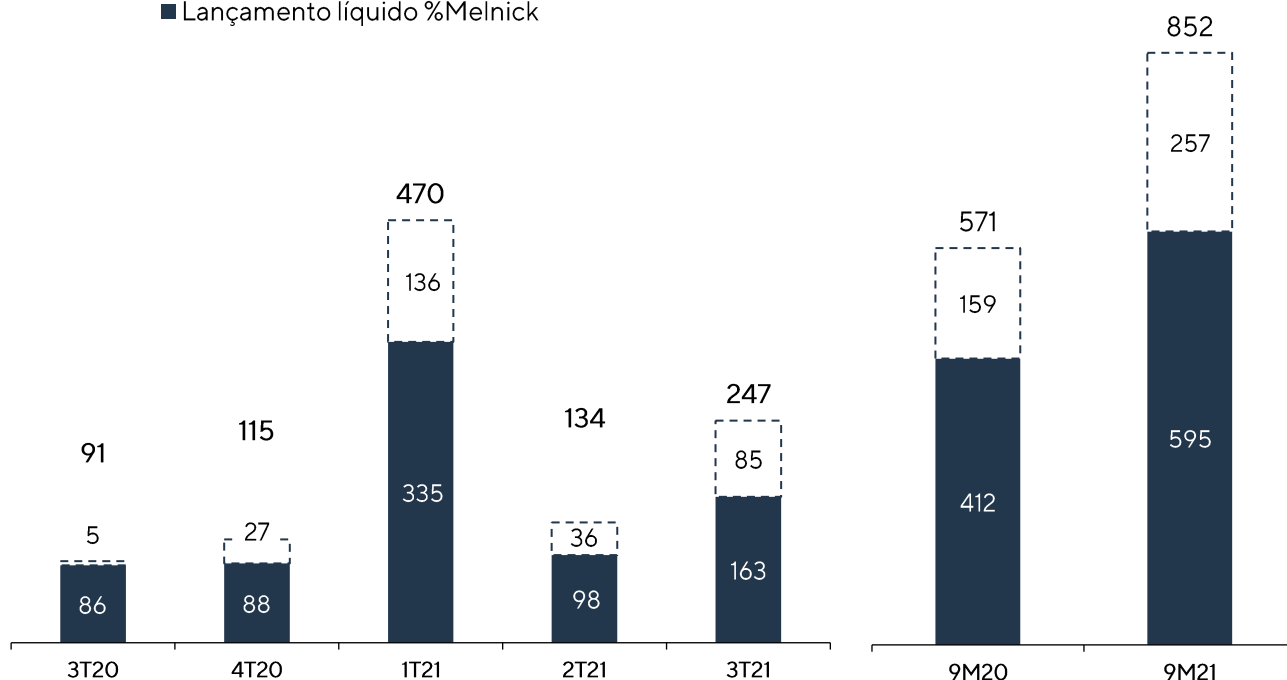
² VGV bruto de permutas físicas e comissão de vendas.

³ VGV líquido de permutas físicas e comissão de vendas.

⁴ Líquidas de permuta física.

▬ Parceiro + Permutas físicas + Comissão de venda

■ Lançamento líquido %Melnick



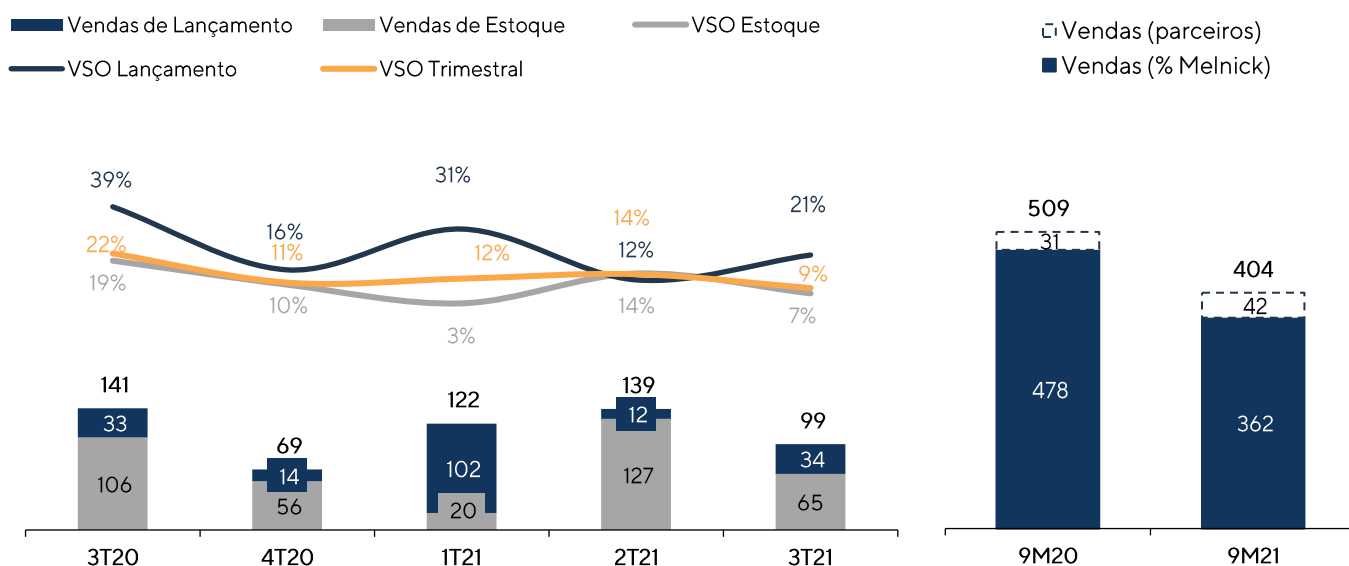
Comentário do Desempenho

VENDAS BRUTAS E LÍQUIDAS

No terceiro trimestre de 2021, as vendas brutas e líquidas correntes somaram, respectivamente, R\$ 108 milhões (part. Melnick) e R\$ 99 milhões (part. Melnick), conforme composição abaixo:

Composição das vendas do período (R\$ milhões, % Melnick)	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21
Vendas Brutas	154	83	135	156	108
Estoque	121	69	33	144	74
Lançamentos	33	14	102	12	34
Distratos correntes	(15)	(14)	(13)	(16)	(9)
Vendas líquidas correntes	139	69	122	140	99
Resolução da provisão de distratos	(13)	(38)	(13)	(25)	(18)
Vendas líquidas de distratos provisionados	126	31	109	115	81

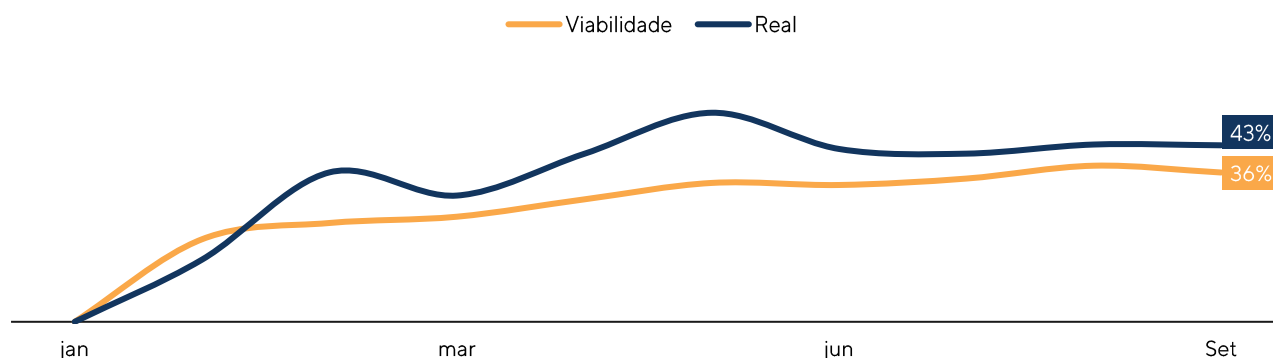
Abaixo demonstramos a evolução das velocidades de vendas nos últimos cinco trimestres e o nosso total de vendas nos nove meses de 2021 e 2020:



O projeto Arte Country Club teve o seu registro de incorporação emitido em 21 de setembro de 2021.

Acompanhamento das vendas de lançamentos de 2021:

Demonstramos abaixo que os nossos lançamentos encontravam-se 43% vendidos em 30 de setembro de 2021:



Comentário do Desempenho

A abertura das vendas por unidade de negócio pode ser verificada na tabela abaixo:

Unidade de negócio	Vendas Total (R\$ mil)		Vendas Melnick (R\$ mil)		Área útil (m2)		Unid.	
	3T21	2021	3T21	2021	3T21	2021	3T21	2021
Incorporadora	96.574	260.124	92.091	255.642	7.717	22.664	83	305
Loteamento	8.459	93.135	4.385	55.024	20.504	136.989	67	415
Open	1.975	12.496	1.975	12.496	484	3.044	11	69
Total	107.008	365.755	98.451	323.161	28.705	162.697	161	789

Abaixo, segue a abertura das vendas por ano de lançamento do produto:

Ano de Lançamento	Vendas Total (R\$ mil)		Vendas Melnick (R\$ mil)		Área útil (m2)		Unid.	
	3T21	2021	3T21	2021	3T21	2021	3T21	2021
Até 2014	868	5.903	868	5.903	53	694	2	12
2015	6.006	6.920	6.006	6.920	716	839	15	19
2016	1.726	11.487	1.727	(10.215)	2.450	(9.017)	17	(63)
2017	(1.083)	(13.689)	(2.044)	(17.078)	2.021	6.454	1	(27)
2018	862	(10.095)	(1.376)	(12.915)	11.922	13.605	30	10
2019	1.509	25.327	1.058	25.243	2.207	(385)	(4)	(12)
2020	19.330	74.872	18.906	70.837	3.397	25.588	49	218
2021	77.790	288.003	73.307	254.466	5.938	124.919	51	632
Total	107.008	365.755	98.451	323.161	28.705	162.697	161	789

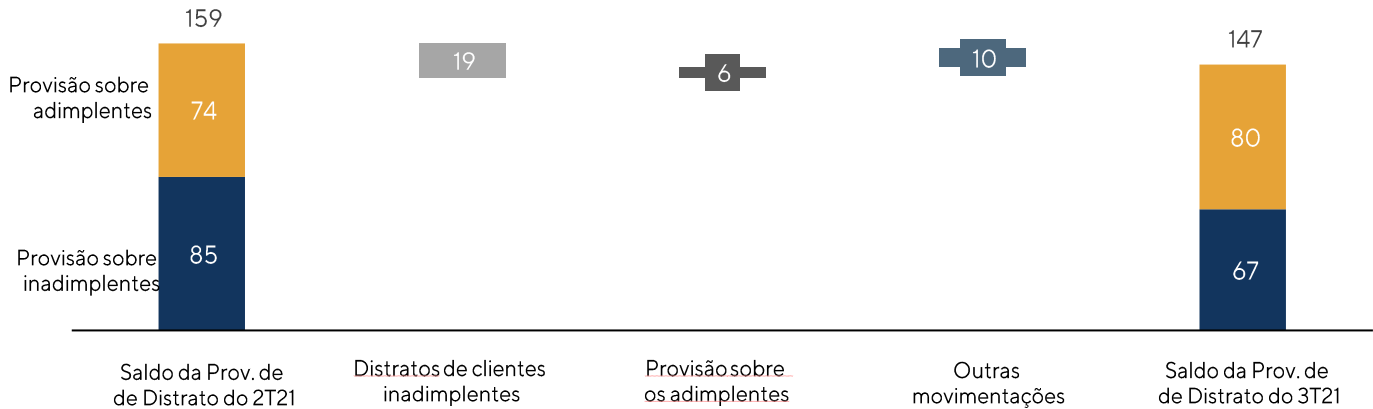
Por fim, segue a abertura das vendas por segmento de lançamento do produto:

Segmento	Vendas Total (R\$ mil)		Vendas Melnick (R\$ mil)		Área útil (m2)		Unid.	
	3T21	2021	3T21	2021	3T21	2021	3T21	2021
Residencial	76.828	206.702	72.346	202.220	5.483	17.800	62	296
Comercial	(155)	(853)	(155)	(853)	244	(316)	(7)	(44)
Misto	6.153	1.805	6.153	1.805	759	225	17	8
MCMV	1.975	12.496	1.975	12.496	484	3.044	11	69
Loteamento	22.206	145.604	18.132	107.494	21.735	141.944	78	460
Total	107.008	365.755	98.451	323.161	28.705	162.697	161	789

Comentário do Desempenho

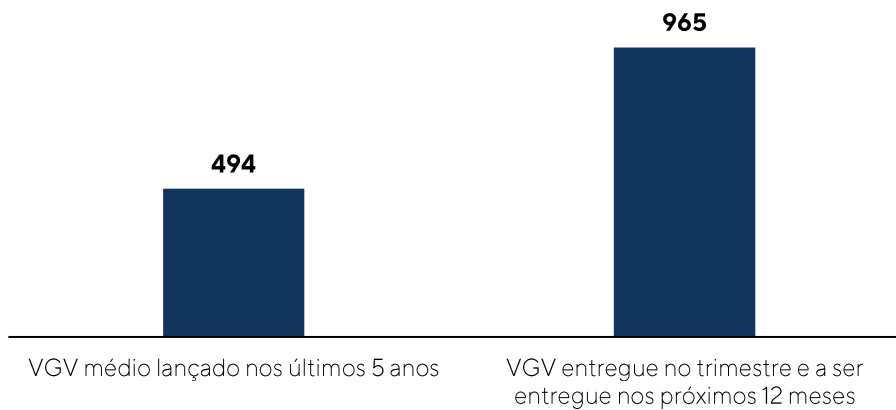
PROVISÃO DE DISTRATO

A seguir podemos observar a evolução da provisão de distrato em valor de receita apropriada:



A contabilização desta provisão para contratos que apresentam inadimplências é feita afetando o lucro bruto da Companhia. Para a previsão de distratos futuros, inclusive de contratos adimplentes, requerido a partir da entrada em vigor do IFRS 9 em 1º de janeiro de 2018, a provisão é classificada como “outras despesas operacionais”.

VGV entregue no trimestre e a entregar nos próximos 12 meses:



Em 30 de setembro de 2021, o efeito da provisão de distrato no balanço é de R\$ 33,9 milhões:

Linhas do balanço	30/09/2021
Contas a receber	(93,0)
Imóveis a comercializar	97,3
Constituição de contas a pagar/provisão para distratos	(38,1)
Efeito no resultado	33,9

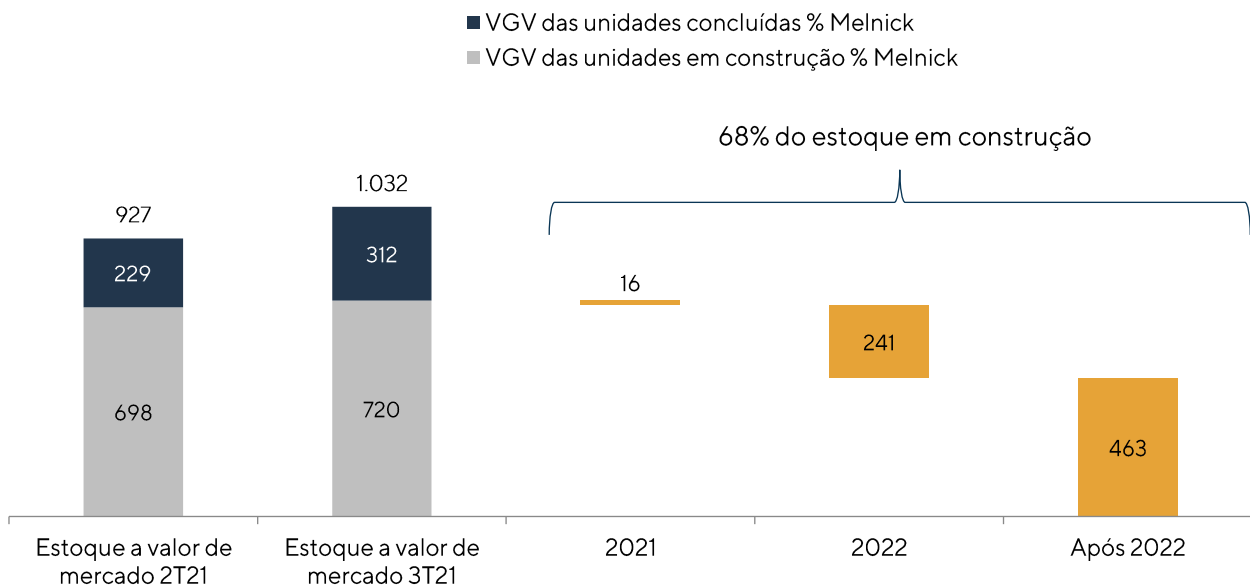
Comentário do Desempenho

ESTOQUE

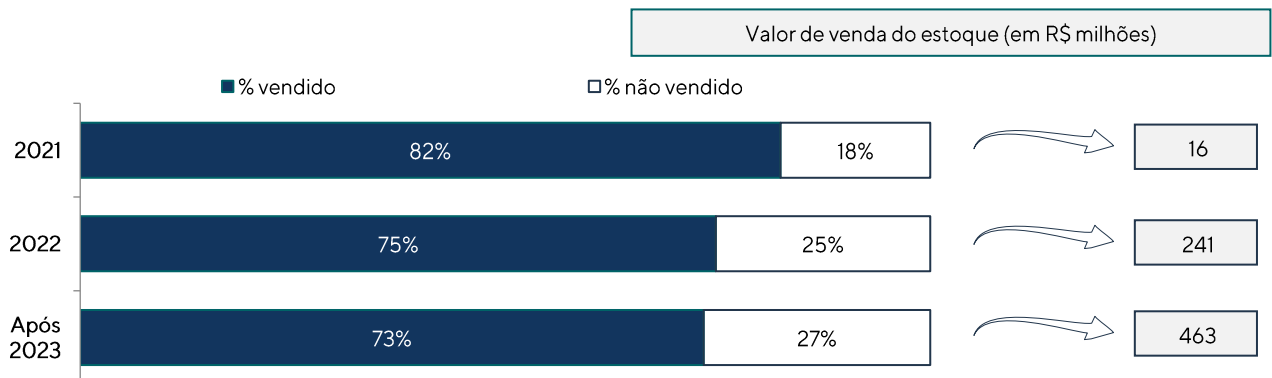
O estoque encerrou o 3T21 em R\$ 1,032 bilhão em valor potencial de vendas (% Melnick), o que representa 1 ano e 7 meses de vendas, no ritmo de vendas brutas dos últimos 12 meses.

Ano de conclusão previsto	Estoque Total (R\$ mil)	Estoque % Melnick (R\$ mil)	% Valor	Unidades	% Unidades
Estoque pronto	323.015	312.189	30%	989	49%
2021	16.954	16.328	2%	44	2%
2022	250.385	241.310	23%	436	21%
Após 2023	483.227	462.541	45%	563	28%
Total	1.073.580	1.032.368	100%	2.032	100%

Do total do estoque da Companhia, 68% encontra-se em construção, sendo que deste estoque 64% será entregue em 2022 ou após:



Abaixo segue o percentual vendido dos empreendimentos separados pelo ano de previsão de conclusão.



Comentário do Desempenho

A tabela abaixo apresenta a abertura do VGV do estoque por ano de lançamento:

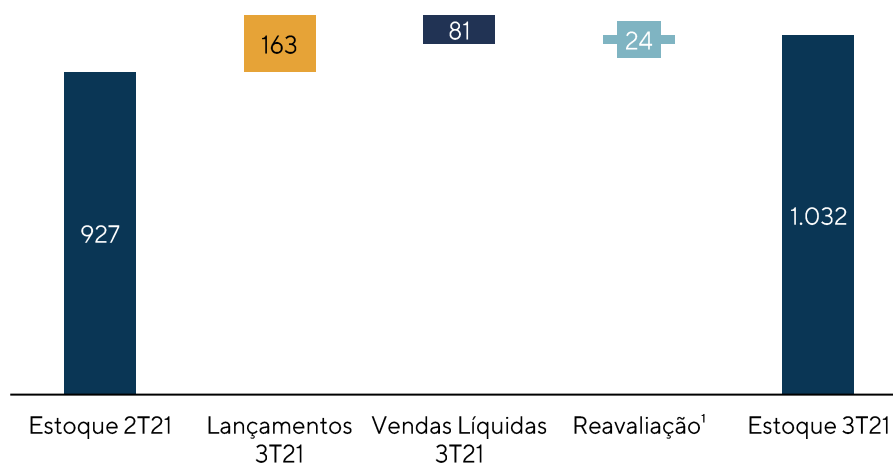
Lançamento	Estoque Total (R\$ mil)	Estoque % Melnick (R\$ mil)	Projetos	Unidades	% Unidades
Até 2014	41.771	41.771	12	105	5%
2015	88.524	88.524	2	164	8%
2016	77.485	70.005	9	367	18%
2017	88.118	84.772	4	294	14%
2018	70.967	61.891	5	195	10%
2019	156.504	150.088	8	359	18%
2020	179.089	178.742	6	266	13%
2021	371.123	356.576	6	282	14%
Total	1.073.580	1.032.368	52	2.032	100%

E abaixo, o nosso estoque por unidade de negócio:

Unidade de Negócio	Estoque Total (R\$ mil)	Estoque % Melnick (R\$ mil)	Estoque % Melnick Pronto (R\$ mil)	Estoque Pronto		Estoque em Construção	
				Projetos	Unidades	Projetos	Unidades
Incorporadora	992.166	977.620	295.950	23	655	18	617
Loteamento	61.213	34.547	16.239	5	334	4	329
MCMV	20.201	20.201	0	0	0	2	97
Total	1.073.580	1.032.368	312.189	28	989	24	1.043

Vale mencionar que, a Companhia trimestralmente reavalia o valor do estoque, de modo a reproduzir a melhor expectativa de preço de venda considerando o mercado atual.

Evolução trimestral do estoque
(VGV % Melnick em R\$ milhões)

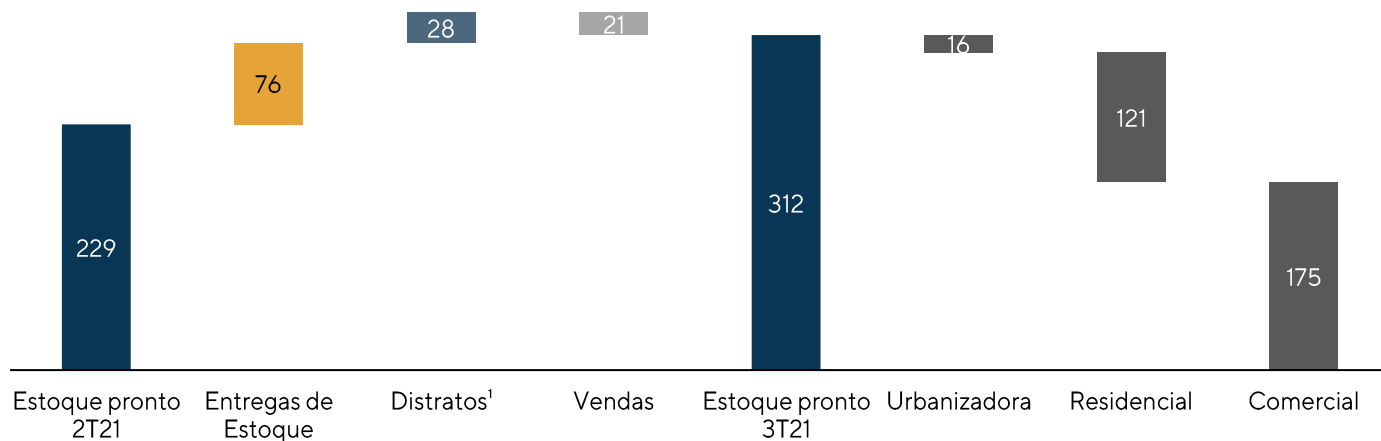


¹ Atualização do INCC e readequação ao preço de mercado praticado nas últimas vendas.

Comentário do Desempenho

ESTOQUE PRONTO

Como podemos ver no gráfico abaixo, vendemos R\$ 19 milhões (% Melnick) de estoque pronto no 3T21, chegando a um estoque pronto de R\$ 312 milhões.



¹ Considerando que a totalidade dos distratos são de unidades prontas.

Como estratégia de aceleração de vendas dos estoques comerciais, em 2019 iniciamos um programa de locação reversível, que consiste na locação do nosso estoque pronto comercial com uma opção de compra pelo locatário durante o período da locação, utilizando os valores pagos em caráter de aluguel como entrada no momento da compra. Até 30 de setembro de 2021, tínhamos R\$ 42 milhões do nosso estoque locados nesta estratégia.

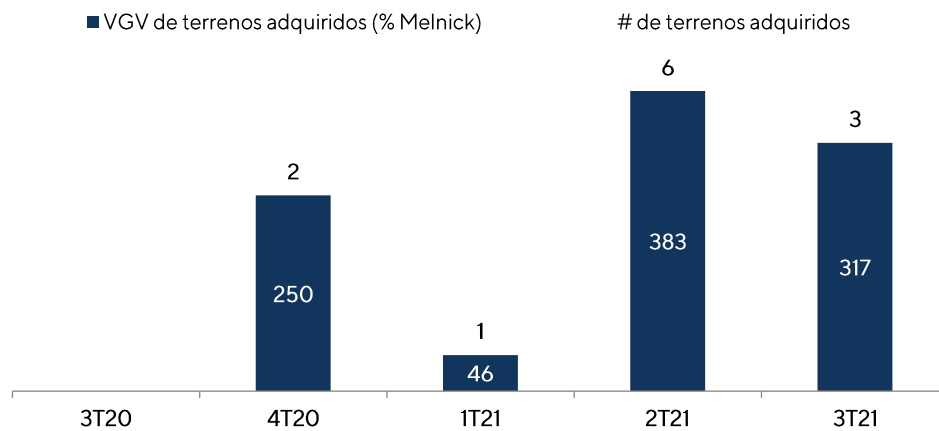
Comentário do Desempenho

TERRENOS (LAND BANK)

O land bank encerrou o 3º trimestre de 2021 com R\$ 3,8 bilhões em VGV potencial (% Melnick).

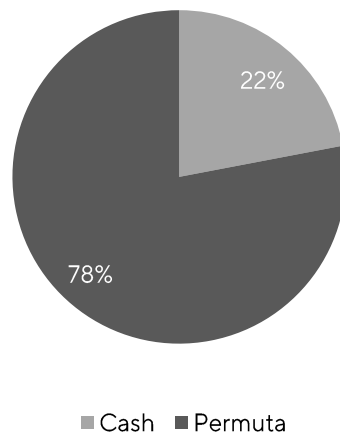
Unidade de Negócio	Projetos	Área Terreno (m2)	Unidades	VGV Total (R\$ milhão)	VGV Líquido % Melnick (R\$ milhão)
Incorporadora	21	230.921	4.613	3.615	2.974
Urbanizadora	15	4.237.816	7.354	1.698	741
Open	3	18.155	496	102	83
Total	39	4.486.892	12.463	5.415	3.798

Abaixo demonstramos a evolução das aquisições de land bank nos últimos cinco trimestres:



Durante o terceiro trimestre de 2021 fizemos importantes aquisições de terrenos no valor de VGV potencial de R\$ 317 milhões, sendo dois terrenos da nossa unidade da incorporação e um da unidade open.

Em 30 de setembro de 2021, a forma de aquisição do nosso land bank é composta da seguinte forma:



Neste ano consolidamos 3 parcerias com empresas locais do Rio Grande do Sul, com a aquisição de 3 terrenos com VGV potencial de R\$ 122 milhões (parte Melnick).

Comentário do Desempenho

ENTREGAS E EXECUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS

No terceiro trimestre de 2021 entregamos dois empreendimentos no montante de R\$ 192,8 milhões de VGV bruto (R\$183,2 milhões de VGV líquido part. Melnick):

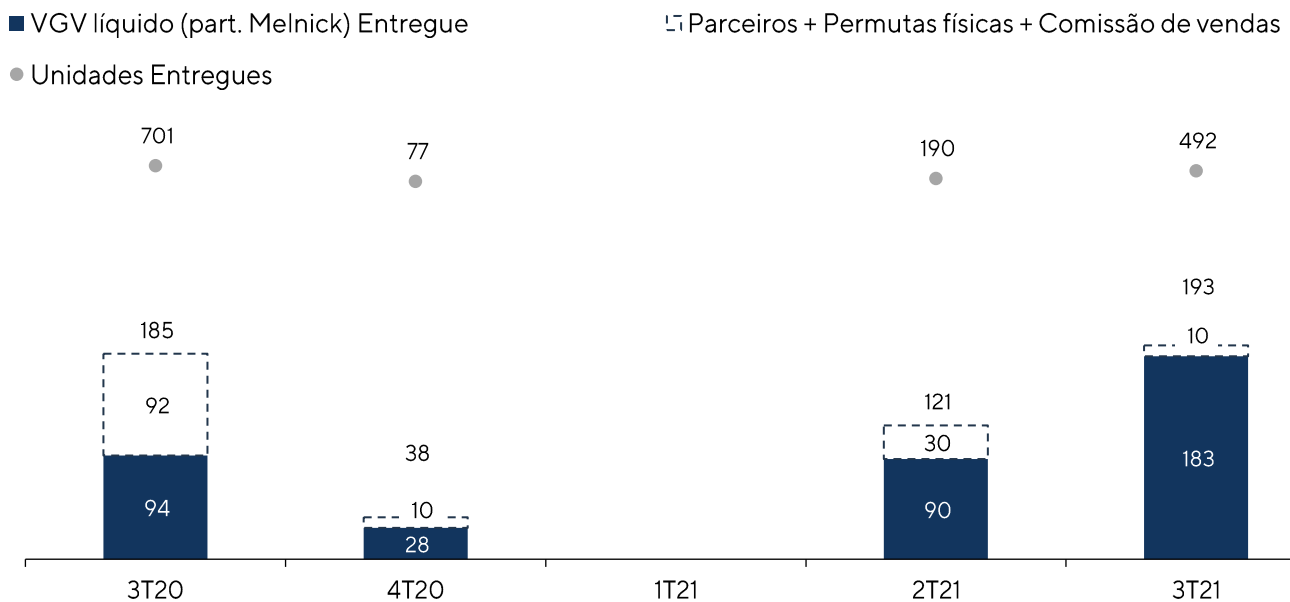
Empreendimento	Unidade de negócio	VGV Total ² (R\$ mil)	VGV Líquido ³ (R\$ mil)	VGV Melnick (R\$ mil)	Área Útil ⁴ (m ²)	Unid. ⁴	Valor Médio Unidade (R\$ mil)	Segmento
2º trimestre		120.599	90.316	90.316	12.645	190	475	
Grand Park Lindóia – F2	INC	120.599	90.316	90.316	12.645	190	475	Residencial
3º trimestre		192.806	183.166	183.166	23.625	492	372	
Linked Teresópolis	INC	113.937	108.240	108.240	12.745	314	363	Misto
Vida Viva Linked	INC	78.869	74.926	74.926	10.880	178	443	Residencial
Total acumulado		313.405	273.481	273.481	36.270	682	401	

² VGV bruto de permutas físicas e comissão de vendas.

³ VGV líquido de permutas físicas e comissão de vendas.

⁴ Líquidas de permuta física.

⁵ Valor considerando os preços de venda da época do lançamento.



Em 30 de setembro de 2021, a Companhia possuía 23 canteiros ativos, sendo 17 da incorporadora, 5 da urbanizadora e um da marca open.

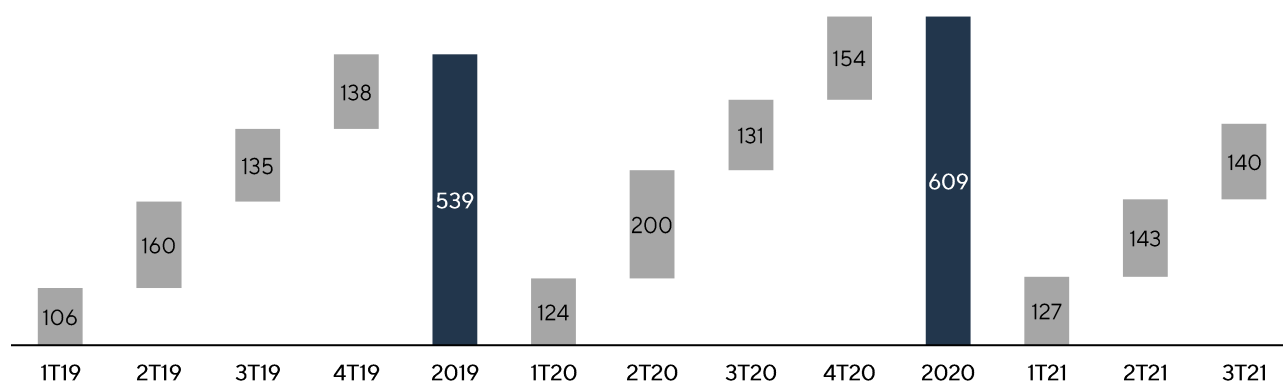
Comentário do Desempenho

REPASSES E RECEBIMENTO

O processo de repasse (financiamento bancário para os clientes) continua sendo foco da Companhia, dado a sua relevância para o fluxo de caixa.

Conforme a próxima tabela, o recebimento total de clientes (unidades em obra e concluídas) no 3º trimestre de 2021 foi de R\$ 137 milhões.

R\$ mil	1T19	2T19	3T19	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21
Unidades em obra	50.944	98.290	67.458	61.201	70.878	156.981	84.227	106.101	101.303	116.313	113.896
Unidades concluídas	55.115	61.623	67.951	76.959	52.785	42.925	47.152	48.097	25.983	26.733	25.794
Total	106.059	159.913	135.409	138.160	123.663	199.906	131.379	154.197	127.286	143.046	139.690

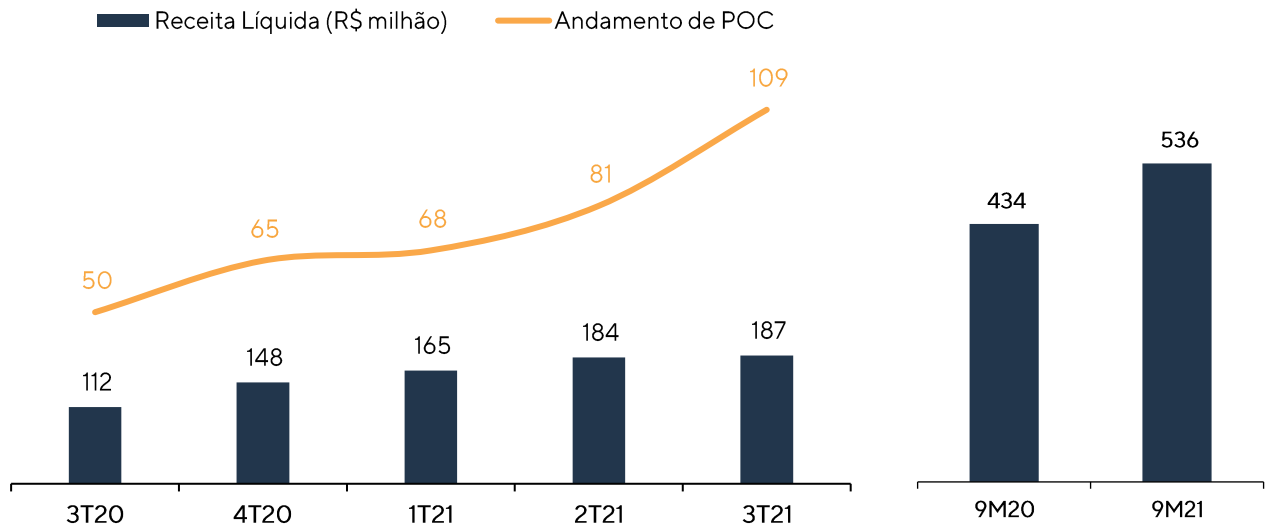


Comentário do Desempenho

DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

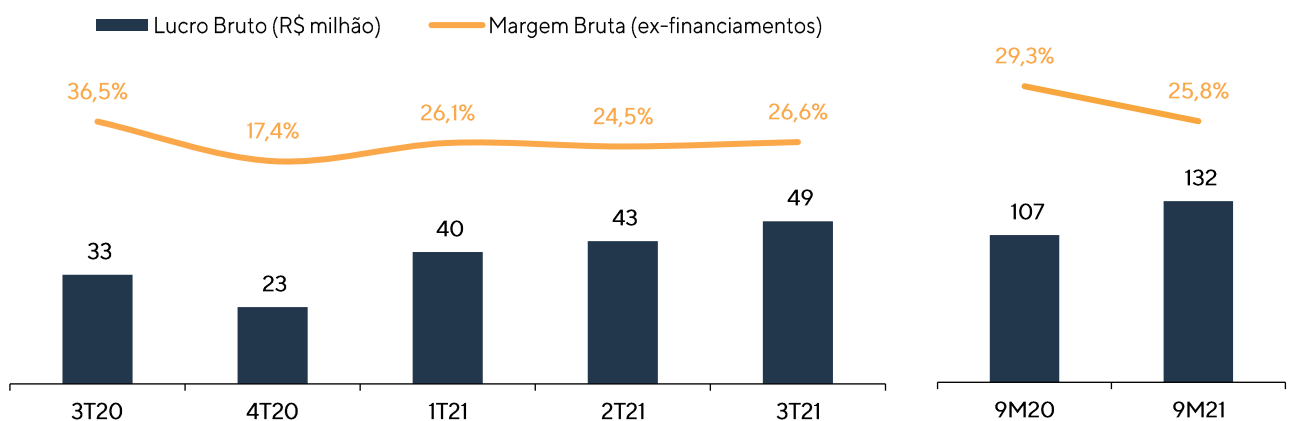
RECEITA LÍQUIDA

No 3º trimestre de 2021, obtivemos uma receita operacional líquida de R\$ 187 milhões, com um andamento de POC de R\$ 109 milhões. Por causa das restrições devido à pandemia da COVID-19, no primeiro trimestre do ano os canteiros funcionaram com apenas 75% da capacidade. A partir do 2º trimestre de 2021 o andamento das obras voltou a funcionar normalmente, conforme demonstrado abaixo:



LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

O lucro bruto foi de R\$ 49 milhões no 3º trimestre de 2021. A margem bruta foi de 26,6%, expurgando os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo.



A correção da carteira de recebíveis é feita utilizando-se o índice base de dois meses anteriores a data-base da divulgação. Desta forma, observamos no 3T21, a receita da atualização da carteira impactada pelo INCC de Maio, Junho e Julho, que somados totalizaram 5,23%.

Segue quadro demonstrando as margens brutas: (i) reconhecida contabilmente, (ii) a apropriar (REF) e (iii) do estoque (com os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo):

Comentário do Desempenho

Referente ao 3T21 (R\$ milhões)	Margem Bruta	Margem REF ¹	Margem Bruta do Estoque ²
Receita Líquida	186,6	809,3	1.051,2
CPV			
Construção e Terrenos	(136,9)	(584,3)	(725,4)
Encargos financeiros	(0,8)	-	(21,2)
Lucro Bruto	48,9	225	304,6
Margem Bruta (%)	26,2%	27,8%	28,9%
Margem Bruta (%) ex-financiamentos	26,6%	27,8%	30,9%

¹ Margem REF e de estoque quando forem realizadas se beneficiarão das receitas de serviços e indexação da carteira pelo INCC.

² Expurgando custo das unidades não lançadas de empreendimentos faseados de R\$13,2 milhões.

É importante destacar que a Melnick atualiza o custo orçado dos empreendimentos mensalmente, não apenas considerando a variação do INCC no período, mas sim o custo efetivamente orçado atualizado pela área técnica. Na tabela abaixo podemos observar o custo a incorrer anual de todos os empreendimentos em fase de obra, incluindo as unidades vendidas e não vendidas (estoque).

Ano	Custo a Incorrer 3T21		
	Unidades Vendidas (R\$ milhões)	Unidades em Estoque (R\$ milhões)	Total ¹ (R\$ milhões)
2021	277.893	106.309	384.203
2022	185.023	68.587	253.610
2023	100.999	65.872	166.871
2024	20.343	5.807	26.151
Total	584.259	246.576	830.835

¹ Excluindo o custo de fases contabilmente consideradas não lançadas (R\$ 9,4 milhões).

Comentário do Desempenho

DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS E OUTRAS DESPESAS

No 3º trimestre de 2021 as despesas operacionais totalizaram R\$ 32,1 milhões. O detalhamento encontra-se a seguir:

	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21	9M20	9M21
Comerciais	13.230	11.989	10.417	11.554	16.884	30.231	38.855
Gerais e Administrativas	7.225	6.225	9.777	11.717	12.342	21.174	33.836
Outras despesas, líquidas	745	(766)	1.683	8.868	7.200	6.534	17.751
Despesas Operacionais	21.200	17.448	21.877	32.139	36.426	57.939	90.422
% da Receita Líquida (LTM)	13,91%	12,97%	12,18%	15,24%	15,79%	13,91%	15,79%

Outras despesas, líquidas (provisões):

	3T21	9M21
Provisões para contingências	1.688	8.248
Provisões para distratos - IFRS 9 (a)	3.186	7.083
Gastos com inovação	1.630	1.630
Outras despesas, líquidas	697	790
	7.200	17.751

(a) O detalhamento da provisão para distratos está na seção “Provisão de Distratos”, página 7.

RESULTADO FINANCEIRO

Encerramos o 3º trimestre com resultado financeiro positivo em R\$ 11,6 milhões. O detalhamento encontra-se abaixo:

	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21	9M20	9M21
Despesas financeiras	(9.993)	(3.552)	(3.470)	(4.112)	(1.433)	(24.715)	(9.015)
Despesas Financeiras	(2.152)	(905)	(20)	(1.688)	(672)	(4.680)	(2.380)
Custo do Imóvel Vendido (a)	(7.841)	(2.648)	(3.450)	(2.424)	(761)	(20.035)	(6.635)
Receita financeira	3.941	7.023	5.807	6.924	13.078	13.865	25.809
Com aplicações financeiras (b)	1.358	3.731	2.973	4.232	7.059	3.961	14.264
Com clientes (c)	2.583	3.292	2.834	2.692	6.019	9.904	11.545
Resultado financeiro total	(6.052)	3.470	2.337	2.812	11.645	3.015	42.603

Neste trimestre gostaríamos de destacar os efeitos no nosso resultado financeiro:

- Custo de Imóvel Vendido (despesa): com o alto volume de caixa, a Companhia optou por não captar empréstimos para os empreendimentos lançado a partir de 2020. Sendo assim, dado o alto volume de vendas deste tipo de safra durante o 3T21, o volume de despesa financeira apropriado ao custo está abaixo do observado nos trimestres anteriores.
- Receita com aplicações financeiras: aumento deve-se ao alto volume de caixa e aumento do CDI neste trimestre.

Comentário do Desempenho

- c) Receita com clientes: aumento deve-se ao volume de contas a receber com alienação fiduciária e ao aumento no IPCA.

EBITDA¹

A seguir pode ser observado o histórico do EBITDA¹:

Conciliação EBITDA	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21	9M20	9M21
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	13.495	11.764	23.614	15.701	24.918	58.219	64.233
(+) Resultado Financeiro	(1.790)	(6.117)	(5.787)	(5.236)	(12.406)	(9.186)	(23.429)
(+) Depreciação e Amortização	361	1.080	1.075	621	565	1.855	2.261
(+) Despesas financeiras apropriadas ao custo	7.841	2.648	3.450	2.424	761	20.035	6.635
EBITDA	19.907	9.375	22.352	13.510	13.838	70.923	49.700
Margem EBITDA (%)	17,81%	6,34%	13,54%	7,36%	7,42%	16,36%	9,29%

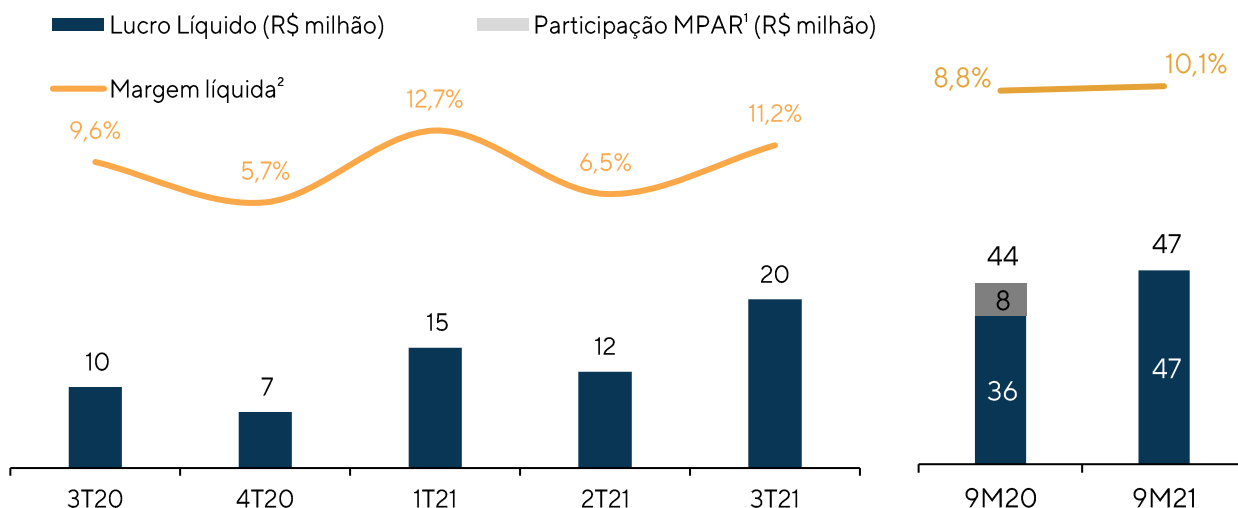
¹ EBITDA: resultado antes dos impostos, juros, encargos financeiros apropriados ao custo, depreciações e amortizações.

A Companhia entende que o EBITDA Ajustado oferece uma melhor percepção dos resultados operacionais.

De acordo com as normas contábeis aplicáveis para entidades de incorporação imobiliária, os custos financeiros referentes aos financiamentos à produção são capitalizados nos Custos de Imóveis Vendidos. Dessa forma, o EBITDA que não deveria incluir juros em seu cálculo, acaba por incluir a parcela relativa aos financiamentos à produção. O saldo é apresentado na nota explicativa nº7 das demonstrações financeiras da Companhia.

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

No 3º trimestre de 2021 o lucro líquido foi de R\$ 20 milhões, com margem líquida de 11,2%:



¹ Considerando o lucro da participação direta que a MPAR detinha de 15% nas SPEs da Companhia, devido a reorganização societária de 10 de julho de 2020.

² Dado que a receita líquida considera a participação dos minoritários, a margem líquida também é relativa ao lucro líquido antes da participação de minoritários.

Comentário do Desempenho

ESTRUTURA FINANCEIRA

Em 30 de setembro de 2021, o saldo de disponibilidades (caixa, equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários e caixa restrito) era de R\$ 545 milhões.

Os empréstimos e financiamentos à produção totalizaram R\$ 35 milhões, que são integralmente garantidas pelos recebíveis ou estoque dos projetos.

A tabela a seguir mostra a estrutura de capital, a alavancagem em 30 de setembro de 2021:

	30/09/2021 (R\$ milhões)	
Produção SFH	32,6	93%
Produção CRI	2,4	7%
Dívida Bruta	35,0	100%
Caixa	545,0	
Caixa Líquido	510,0	
Patrimônio Líquido	1.227,8	
Dívida Líquida / PL	-41,5%	

GERAÇÃO DE CAIXA (CASH BURN)

A queima de caixa do 3º trimestre de 2021 foi de R\$ 53,1 milhões.

Segue abaixo a evolução do *cash burn* dos últimos 5 trimestres:

	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21
Dívida Líquida Inicial	(14,7)	(595,4)	(622,3)	(603,4)	(568,2)
Dívida Líquida Final	(595,4)	(622,3)	(603,4)	(568,2)	(510,0)
Variação da dívida líquida	(580,7)	(26,9)	18,9	35,2	58,2
Dividendos e aportes	(34,1)	-	-	(1,3)	-
Recursos do IPO	581,2	(1,7)	-	-	-
Recompra de ações	-	-	(15,5)	(11,1)	(5,1)
Cash burn	(33,6)	(28,6)	3,4	22,9	53,1

O cash burn do trimestre foi majoritariamente advindo de compras de terreno em caixa.

Comentário do Desempenho

CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

Encerramos o 3º trimestre de 2021 com R\$ 182 milhões de recebíveis de unidades concluídas. Estes valores, possuem a seguinte composição:

Natureza	(R\$ milhões)
Clientes com alienação fiduciária	90,2
Clientes em repasse (adimplentes e inadimplentes)	130,0
Provisão para distratos	(34,0)
Total	182,2

O volume de contas a receber apropriado (R\$ 529,6 milhões) ficou estável em relação ao 2º trimestre de 2021. O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido como ativo nas demonstrações financeiras, uma vez que o saldo é reconhecido na medida da evolução da construção.

De acordo com o cronograma abaixo, do total de recebíveis de R\$ 1,1 bilhão (contas a receber apropriado mais o contas a receber a apropriar no balanço), R\$1 bilhão estão a vencer e possuem o seguinte cronograma de recebimento:

Ano	(R\$ milhões)
2021	138,0
2022	474,6
2023	122,8
2024 em diante	243,5
Total	978,9

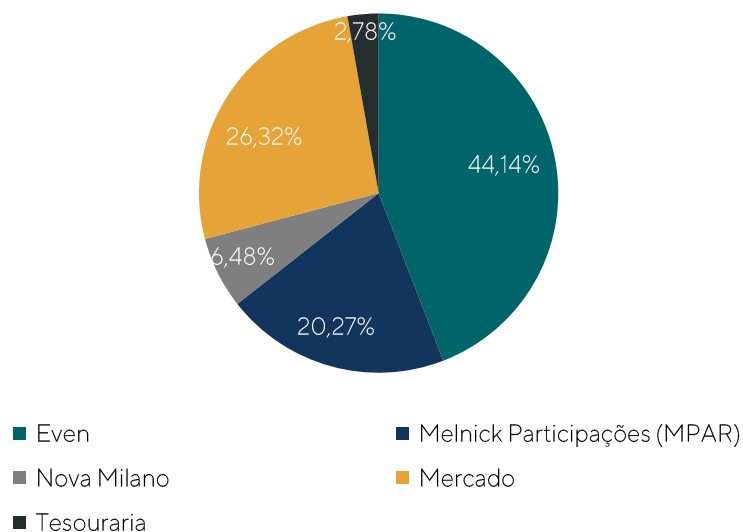
O saldo de contas a receber é atualizado pela variação do INCC até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação do índice de preços (IPCA), acrescido de juros de 12% ao ano, apropriados de forma pro rata temporis.

Vale lembrar que estes valores poderão ser quitados pelo cliente, repassados para os bancos (financiamento para o cliente) ou securitizados.

Comentário do Desempenho

COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA

Composição Acionária
(em 30/09/2021, conforme formulário CVM 358 + Informação dos acionistas com mais de 5%– fonte: B3)



(Ações totais: 207.969.341)

Comentário do Desempenho

ANEXOS

ANEXO 1 – Demonstração de Resultado

(Consolidado – em milhares de reais)

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	2T20	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21
Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	187.589	111.748	147.899	165.035	183.530	186.616
Custo incorrido das vendas realizadas	(145.783)	(78.843)	(124.804)	(125.331)	(140.926)	(137.678)
Lucro Bruto	41.806	32.905	23.095	39.704	42.604	48.938
Margem Bruta	22,29%	29,45%	15,62%	24,06%	23,21%	26,22%
Margem Bruta (ex-financejamento)	26,08%	36,46%	17,41%	26,15%	24,53%	26,58%
Despesas Operacionais	(14.069)	(21.200)	(17.448)	(21.877)	(32.139)	(36.426)
Comerciais	(6.438)	(13.230)	(11.989)	(10.417)	(11.554)	(16.884)
Gerais e Administrativas	(5.086)	(7.225)	(6.225)	(9.777)	(11.717)	(12.342)
Outras despesas operacionais, líquidas	(2.545)	(745)	766	(1.683)	(8.868)	(7.200)
Lucro operacional antes do resultado financeiro	27.737	11.705	5.647	17.827	10.465	12.512
Resultado Financeiro	4.820	1.790	6.117	5.787	5.236	12.406
Despesas Financeiras	(1.093)	(2.152)	(905)	(20)	(1.688)	(672)
Receitas Financeiras	5.913	3.942	7.022	5.807	6.924	13.078
Lucro antes do IRPJ e CSLL	32.557	13.495	11.764	23.614	15.701	24.918
IRPJ e CSLL	(4.305)	(2.751)	(3.323)	(2.719)	(3.334)	(3.543)
Corrente	(4.255)	(2.481)	(2.110)	(2.847)	(2.993)	(3.595)
Diferido	(50)	(270)	(1.213)	128	(341)	52
Lucro Líquido antes da participação dos minoritários	28.252	10.744	8.441	20.895	12.367	21.375
Participação de minoritários	(5.897)	(642)	(1.428)	(6.286)	(41)	(1.650)
Lucro Líquido do Exercício	22.355	10.102	7.013	14.609	12.326	19.725
Margem Líquida	11,92%	9,04%	4,74%	8,85%	6,72%	10,57%
Margem Líquida (sem minoritários)	15,06%	9,61%	5,71%	12,66%	6,74%	11,45%

Comentário do Desempenho

ANEXO 2 – Balanço Patrimonial

(Consolidado – em milhares de reais)

ATIVOS	30/09/2020	31/12/2020	31/03/2021	30/06/2021	30/09/2021
Caixa e equivalentes de caixa	6.419	6.491	60.618	51.516	36.139
Títulos e valores mobiliários	851.762	691.472	615.862	583.731	508.882
Caixa restrito	5.224	3.577	329	42	-
Contas a receber	324.929	299.374	298.830	293.909	367.361
Imóveis a comercializar	456.482	563.334	624.464	679.418	790.224
Demais contas a receber	22.394	22.786	26.076	27.315	37.046
Ativo Circulante	1.667.210	1.587.034	1.626.179	1.635.931	1.739.652
Contas a receber	159.095	139.971	141.083	134.947	162.251
Imóveis a comercializar	136.040	44.410	46.977	51.092	48.996
Adiantamentos para futuros investimentos	-	400	700	2.278	1.848
Partes relacionadas	1.971	3.122	4.541	4.160	217
Demais contas a receber	8.741	8.148	9.023	7.891	2.695
Investimentos	200	1.487	1.487	4.584	4.584
Direito de uso	1.150	571	263	263	3.266
Imobilizado	4.204	5.090	5.002	5.141	6.273
Intangível	289	231	205	187	168
Ativo Não Circulante	311.690	203.430	209.281	210.543	230.298
Total do ativo	1.978.900	1.790.464	1.835.460	1.846.474	1.969.950
PASSIVOS	30/09/2020	31/12/2020	31/03/2021	30/06/2021	30/09/2021
Fornecedores	22.114	15.697	22.804	18.746	23.481
Contas a pagar por aquisição de imóveis	36.191	48.853	43.052	37.350	51.821
Empréstimos e financiamentos	173.006	56.194	47.647	50.456	24.785
Impostos e contribuições correntes	9.561	7.714	7.866	8.787	10.516
Impostos e contribuições diferidos	8.877	7.526	8.992	8.233	7.026
Adiantamentos de clientes	251.551	266.816	291.410	299.079	382.920
Dividendos propostos	-	1.295	1.295	64.421	67.187
Provisões	59.917	52.375	57.914	-	-
Partes relacionadas	30.853	29.289	29.489	31.451	35.102
Demais contas a pagar	21.373	17.415	14.360	13.373	44.631
Passivos Circulante	613.443	503.174	524.829	531.896	647.469
Contas a pagar por aquisição de imóveis	33.757	24.097	40.447	42.593	41.552
Provisões	26.486	26.394	27.017	27.865	26.822
Empréstimos e financiamentos	94.979	23.039	25.755	16.631	10.219
Impostos e contribuições diferidos	16.260	15.086	13.956	15.282	16.055
Passivo Exigível a Longo Prazo	171.482	88.616	107.175	102.371	94.648
Capital social	1.154.604	1.154.604	1.154.604	1.109.029	1.109.029
Ações em tesouraria	-	-	(15.504)	(26.548)	(31.692)
Custo para emissão de ações	(40.021)	(41.669)	(41.669)	-	-
Ajuste de avaliação patrimonial	(3.906)	(3.906)	(3.906)	-	-
Reserva legal	21.334	23.460	-	-	-
Reserva Estatutária	-	-	-	-	-
Reserva de lucros	26.698	30.290	68.359	80.685	100.410
Participação dos não controladores	35.266	35.895	41.572	49.041	50.086
Patrimônio Líquido	1.193.975	1.198.674	1.203.456	1.212.207	1.227.833
Passivo e Patrimônio Total	1.978.900	1.790.464	1.835.460	1.846.474	1.969.950

Comentário do Desempenho

ANEXO 3 – Demonstração de Fluxo de Caixa

(Consolidado – em milhares de reais)

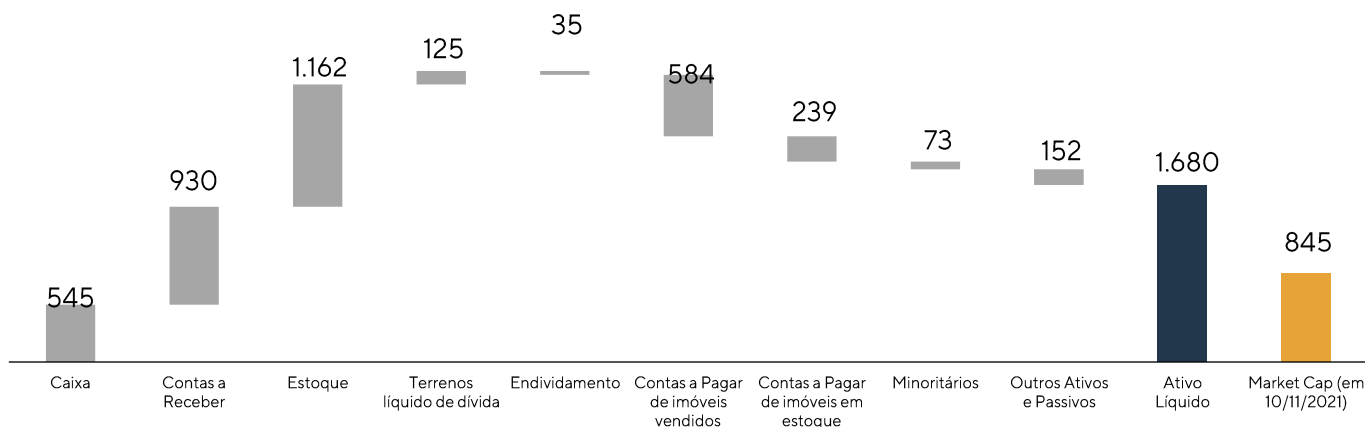
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	2T20	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	32.557	13.495	10.525	23.742	15.165	24.970
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da						
Depreciação e amortização	(2.087)	3.349	1.080	1.075	621	1.434
Provisão para contingências, líquida	(11.614)	7.022	(1.526)	1.209	1.481	(43)
Provisão para garantias, líquida	(230)	(883)	2.626	766	716	2.367
Provisão para distratos, líquida	4.804	2.381	(9.892)	2.901	7.192	(2.560)
Provisão para participação nos resultados	6.152	(5.076)	1.158	1.286	(2.034)	1.959
Despesa de juros e variações monetárias	4.108	8.896	5.838	2.279	2.556	1.158
Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:						
Contas a receber	(10.631)	17.567	44.679	(568)	11.057	(100.756)
Imóveis a comercializar	(12.898)	22.895	(15.222)	(63.697)	(59.069)	(108.710)
Demais contas a receber	(5.625)	(5.872)	201	(4.165)	107	(4.749)
Fornecedores	(1.067)	5.649	(6.417)	7.107	(4.058)	4.735
Contas a pagar por aquisição de imóveis	10.006	(1.200)	3.002	10.549	(3.556)	13.430
Adiantamentos de clientes	103.989	(10.924)	15.265	24.594	7.669	83.841
Demais passivos	5.415	(1.665)	(8.304)	(2.567)	501	12.732
Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações	122.879	55.634	43.013	4.511	(21.866)	(69.978)
Juros pagos	(7.202)	(6.902)	(5.253)	(2.277)	(1.157)	(758)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(4.255)	(2.481)	(2.110)	(2.847)	(2.797)	(3.595)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	111.422	46.251	35.650	(613)	(25.820)	(74.331)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO						
Títulos e valores mobiliários	(134.773)	(578.999)	160.290	75.610	32.131	74.849
Partes relacionadas	-	-	(400)	(300)	(1.578)	430
Aumento de capital em controladas	-	-	(1.287)	-	(3.097)	-
Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	2.585	(2.275)	(1.329)	(653)	(742)	(5.550)
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento	(132.188)	(581.274)	157.274	74.657	26.714	69.729
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO						
Caixa restrito	1.144	(1.344)	1.647	3.248	287	42
Partes relacionadas	4.848	(6.015)	(3.514)	(1.828)	15.519	21.061
Aumento de capital	-	616.594	-	-	-	-
Custo para emissão de ações	-	(40.021)	(1.648)	-	-	-
Captação de empréstimos e financiamentos	23.041	18.811	1.384	5.164	(878)	100
Amortização de empréstimos e financiamentos	(27.285)	(23.066)	(190.721)	(10.997)	(6.836)	(32.583)
Aquisições de ações em tesouraria	-	-	-	(15.504)	(11.044)	(5.144)
Dividendos pagos	(8.600)	(32.591)	-	-	(7.044)	5.749
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	(6.852)	532.368	(192.852)	(19.917)	(9.996)	(10.775)
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(28.346)	(1.927)	72	54.127	(9.102)	15.377

Comentário do Desempenho

ANEXO 4 – NAV

(Consolidado -em milhares de reais)

Ativo Líquido	30/09/2021
Disponibilidade e aplicações financeiras	545.021
Empréstimos, Financiamentos e debêntures a pagar	(35.004)
Endividamento líquido	510.017
Contas a receber de clientes on-balance	529.612
Contas a receber de clientes off-balance	822.316
Adiantamento de clientes	(382.920)
Impostos sobre contas a receber de clientes	(38.760)
Obrigações de construção de imóveis vendidos	(584.259)
Contas a receber de clientes líquido	345.989
Unidades em estoque a valor de mercado	1.073.580
Estoque de provisão de distratos a valor de mercado	137.006
Impostos sobre comercialização de unidades em estoque	(48.423)
Custo orçado a incorrer de imóveis em estoque	(246.567)
Ajuste de custo à incorrer de fases contabilmente consideradas	7.940
Estoque líquido	923.537
Estoque de terrenos on-balance	218.259
Dívida de terrenos on-balance	(20.735)
Dívida de terrenos já lançados	(72.638)
Terrenos	124.886
Participação de minoritários on-balance	(50.086)
Participação de minoritários off-balance	(22.574)
Participação de minoritários	(72.660)
Projetos consolidados por equivalência patrimonial on-balance	4.584
Projetos consolidados por equivalência patrimonial off-balance	-
Projetos consolidados por equivalência patrimonial	4.584
Outros ativos	51.513
Outros passivos	(207.739)
Outros ativos (passivos)	(156.226)
Ativo líquido	1.680.126



Comentário do Desempenho

ANEXO 5 – Land Bank

A tabela mostra os terrenos adquiridos pela Companhia, por empreendimento, em 30 de setembro de 2021:

Terreno	Unidade de negócio	Data da Compra	Área terreno (M2)	Área útil (M2)	Unidades	VGW Total (R\$ mil)	VGW % Participação Melnick (R\$ mil)
Terreno I	Urbanizadora	mai-10	1.008	181	389	322.438	144.751
Terreno II	Urbanizadora	mai-10	603	108	243	225.506	86.591
Terreno III	Urbanizadora	mai-10	603	108	243	232.940	86.591
Terreno IV	Open	set-10	3.439	7.054	160	26.554	26.554
Terreno V	Incorporadora	set-14	44.145	22.541	352	152.563	135.755
Terreno VI	Incorporadora	set-14	15.475	7.273	194	53.480	47.588
Terreno VII	Incorporadora	set-14	40.206	22.447	288	138.950	123.642
Terreno VIII	Incorporadora	dez-14	5.024	10.820	54	90.371	74.865
Terreno IX	Urbanizadora	nov-16	187.884	96.558	350	63.729	28.295
Terreno X	Urbanizadora	nov-16	187.884	36.994	146	13.688	6.077
Terreno XI	Urbanizadora	nov-16	183.438	137.132	393	57.184	22.885
Terreno XII	Urbanizadora	nov-16	183.438	78.686	398	33.677	13.478
Terreno XIII	Incorporadora	jan-17	11.123	35.811	756	318.939	318.939
Terreno XIV	Urbanizadora	jan-17	366.875	56.703	558	44.372	19.169
Terreno XV	Urbanizadora	jan-17	366.875	160.687	876	127.691	50.969
Terreno XVI	Urbanizadora	mar-17	97.408	31.708	100	58.332	21.832
Terreno XVII	Incorporadora	jun-17	11.721	33.389	518	276.404	262.904
Terreno XVIII	Incorporadora	out-17	4.000	7.593	56	93.863	75.090
Terreno XIX	Urbanizadora	out-17	120.507	55.946	290	22.994	9.933
Terreno XX	Incorporadora	fev-21	16.435	30.992	446	558.179	279.090
Terreno XXI	Incorporadora	jan-18	17.168	34.498	416	260.548	260.548
Terreno XXII	Incorporadora	jan-18	17.168	33.895	260	278.856	278.856
Terreno XXIII	Urbanizadora	fev-18	1.006.284	277.094	1.251	102.503	58.137
Terreno XXIV	Urbanizadora	fev-18	1.166.352	405.863	1.446	253.660	139.184
Terreno XXV	Urbanizadora	jul-18	172.661	86.729	462	47.082	16.949
Terreno XXVI	Incorporadora	nov-18	7.947	12.726	326	174.050	138.335
Terreno XXVII	Incorporadora	nov-18	4.671	6.431	109	73.012	56.220
Terreno XXVIII	Incorporadora	dez-19	4.357	8.832	206	152.413	127.811
Terreno XXIX	Incorporadora	dez-19	883	1.790	61	29.131	24.303
Terreno XXX	Incorporadora	nov-20	10.555	18.976	162	265.343	209.206
Terreno XXXI	Incorporadora	dez-20	1.611	4.008	120	58.734	53.206
Terreno XXXII	Open	abr-21	5.341	7.061	160	37.987	37.987
Terreno XXXIII	Incorporadora	abr-21	4.516	11.337	80	153.830	69.951
Terreno XXXIV	Incorporadora	mai-21	4.052	6.376	100	50.941	33.112
Terreno XXXV	Incorporadora	mai-21	3.197	9.140	48	106.294	106.294
Terreno XXXVI	Urbanizadora	mai-21	195.997	56.933	209	91.835	36.367
Terreno XXXVII	Incorporadora	jul-21	2.788	6.864	42	120.045	89.081
Terreno XXXVIII	Incorporadora	set-21	3.880	10.453	20	209.056	209.056
Terreno XXXVIII	Open	set-21	9.375	8.754	176	37.840	18.920

Comentário do Desempenho

ANEXO 6 – Evolução da comercialização e evolução financeira do custo

O quadro abaixo apresenta a evolução da comercialização e a evolução financeira do custo de nossos empreendimentos em 30/09/2021 em comparação a 30/06/2021 e a 31/03/2021:

Projeto	Lançamento	%Melnick	% Vendido			% PoC		
			30/09/21	30/06/21	31/03/21	30/09/21	30/06/21	31/03/21
Ponta da Figueira	3T10	25%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Hom	4T10	100%	98%	98%	98%	100%	100%	100%
Grand Park Eucaliptos	3T11	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Cobal - Rubi	4T11	100%	98%	98%	99%	100%	100%	100%
Design Office Center	3T12	100%	98%	98%	97%	100%	100%	100%
Hom lindaia	4T12	100%	94%	94%	94%	100%	100%	100%
Nine	4T12	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Icon - RS	1T13	100%	86%	86%	85%	100%	100%	100%
Icon RS - 2º Fase	2T13	100%	98%	98%	98%	100%	100%	100%
Terrara	4T13	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Window RS	4T13	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Anita Garibaldi	4T13	100%	93%	92%	93%	100%	100%	100%
Icon RS - 3º Fase	2T14	100%	99%	100%	100%	100%	100%	100%
Viva Vida Club Canoas - 4ª fase	2T14	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Ato	4T14	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Viva Vida Boulevard	4T14	100%	92%	91%	92%	100%	100%	100%
Hom Nilo	3T15	100%	82%	81%	81%	100%	100%	100%
MaxPlaza	4T15	100%	79%	77%	77%	100%	100%	100%
Blue Xangrilá	1T16	60%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Central Park-1º fase	1T16	60%	77%	76%	78%	94%	94%	94%
Supreme Central Parque	1T16	100%	100%	100%	99%	100%	100%	100%
Central Park-2º fase	2T16	60%	86%	83%	83%	94%	94%	94%
DOC Santana	2T16	100%	65%	66%	65%	100%	100%	100%
MaxPlaza-2º fase	2T16	100%	68%	69%	76%	100%	100%	100%
Supreme Higienópolis	3T16	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Reserva Bela Vista	4T16	60%	85%	85%	87%	100%	100%	100%
Reserva do Lago	4T16	60%	57%	63%	71%	100%	100%	100%
Vida Viva Horizonte - 2º fase	4T16	100%	90%	90%	89%	100%	100%	100%
Grand Park Lindóia - Fase 1	4T16	100%	81%	83%	86%	88%	87%	81%
Linked Teresópolis	3T17	100%	62%	67%	73%	100%	89%	85%
Domingos de Almeida	3T17	60%	76%	74%	74%	100%	100%	100%
Grand Park Lindóia - Fase 2	4T17	100%	77%	80%	83%	88%	87%	81%
GO 1092	4T17	100%	81%	81%	80%	100%	100%	100%
Península (Brilhante)	4T18	60%	100%	98%	92%	100%	100%	100%
Vida Viva Linked	1T18	100%	67%	75%	85%	100%	98%	94%
Pontal	3T18	100%	95%	95%	94%	74%	68%	66%
Praça do Sol	4T18	48%	64%	55%	53%	84%	83%	83%
Vivio Lindóia	4T18	100%	79%	84%	86%	88%	82%	75%
Artur 505	4T18	100%	98%	98%	100%	85%	79%	74%
Teena	1T19	100%	88%	88%	94%	59%	58%	55%
Pontal - 2º fase	1T19	100%	91%	94%	91%	74%	68%	66%
Central Park-3º fase	3T19	60%	2%	4%	14%	94%	94%	94%
High Garden	3T19	100%	80%	80%	73%	73%	68%	64%
Central Park Passo Fundo	4T19	42%	98%	95%	97%	90%	89%	85%
OPEN Canoas Centro - Fase 1	4T19	100%	98%	98%	98%	59%	51%	42%
Radisson Moinhos 1903	4T19	100%	88%	91%	91%	68%	62%	59%
CasaVista	4T19	100%	51%	51%	48%	56%	50%	49%
Sunset	1T20	60%	99%	98%	99%	84%	73%	66%
GO24	1T20	100%	94%	92%	88%	66%	59%	49%
Carlos Gomes Square - Fase 1	2T20	100%	77%	77%	72%	47%	42%	39%
OPEN Canoas Centro - Fase 2	4T19	100%	61%	57%	43%	59%	51%	42%
Carlos Gomes Square - Fase 2	3T20	100%	80%	71%	69%	47%	42%	39%
Supreme Altos do Central Parque	4T20	100%	55%	49%	36%	47%	38%	32%
Gran Park Lindóia - F3	1T21	100%	43%	39%	17%	88%	87%	81%
Go Rio Branco	1T21	100%	82%	75%	51%	39%	34%	34%
Casaviva	1T21	60%	100%	100%	100%	53%	50%	48%
Botanique Residence	1T21	100%	58%	50%	36%	40%	39%	40%
Seen Boa Vista	2T21	100%	42%	33%		39%	39%	
Hillside	3T21	100%	29%			31%		
Arte Country Club	3T21	82%	41%			37%		

Comentário do Desempenho

AVISO LEGAL

As declarações contidas neste release referentes às perspectivas do negócio, estimativas de resultados operacionais e financeiros, e às perspectivas de crescimento que afetam as atividades da Melnick, bem como quaisquer outras declarações relativas ao futuro dos negócios da Companhia, constituem estimativas e declarações futuras que envolvem riscos e incertezas e, portanto, não são garantias de resultados futuros. Tais considerações dependem, substancialmente, de mudanças nas condições de mercado, regras governamentais, pressões da concorrência, do desempenho do setor e da economia brasileira, entre outros fatores e estão, portanto, sujeitas a mudança sem aviso prévio.

RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os auditores independentes da PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes não prestaram durante o trimestre findo em 30 de setembro de 2021 outros serviços que não os relacionados com auditoria externa. A política da empresa na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS
Notas Explicativas

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

1. INFORMAÇÕES GERAIS

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

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

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

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

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

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

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

Permuta de ações da MPAR

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

Oferta Pública de ações - OPA

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

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

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS
Notas Explicativas

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

2. RESUMO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

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

As informações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 – Demonstrações Intermediárias e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Information, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os aspectos relacionados ao reconhecimento da receita desse setor, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas, seguem orientação do Instituto dos Auditores Independentes do Brasil – IBRACON, realizada pelo Comunicado Técnico 1/2019, objetivando orientar os auditores independentes na emissão de relatórios de auditoria das Demonstrações Financeiras elaboradas por entidades de incorporação imobiliária registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, levando-se em consideração o entendimento da CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15), para entidades brasileiras do setor de incorporação imobiliária, registradas na CVM, o qual assevera que um nível elevado de distratos observados no setor não coloca em questionamento o reconhecimento da receita pelo POC em contratos nos quais se enquadram os principais contratos de venda do Grupo.

As referidas orientações, da CVM e do IBRACON, vêm sendo aplicadas, de forma consistente, na elaboração das demonstrações financeiras da Companhia em períodos/exercícios subsequentes.

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

2.1 Normas e interpretações novas e revisadas

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

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

3. ESTIMATIVAS E JULGAMENTOS RELEVANTES

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

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS
Notas Explicativas

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

4. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

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

5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

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

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

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

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

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

6. CONTAS A RECEBER

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

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS
Notas Explicativas

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

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

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

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

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

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

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

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

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS
Notas Explicativas

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

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

	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
Vencidas:		
Até três meses	6.038	24.930
De três a seis meses	2.528	5.012
Acima de seis meses	30.851	51.710
Imóveis concluídos	39.417	81.652
Vencidas:		
Até três meses	31.270	38.175
De três a seis meses	1.325	4.447
Acima de seis meses	17.735	9.127
Imóveis em construção	50.330	51.749
	<u>89.747</u>	<u>133.401</u>

7. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Adiantamentos para aquisição de terrenos	-	-	3.118	3.118
Terrenos	36.796	17.695	215.141	135.569
Imóveis em construção (i)	-	-	375.764	264.615
Adiantamento a fornecedores	-	-	5.205	3.702
Imóveis concluídos (i)	-	-	216.430	178.380
Imóveis para revenda (ii)	-	-	23.562	22.360
	<u>36.796</u>	<u>17.695</u>	<u>839.220</u>	<u>607.744</u>
Circulante	36.796	17.695	790.224	563.334
Não circulante	-	-	48.996	44.410

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

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

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

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS
Notas Explicativas

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

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

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

8. INVESTIMENTOS

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

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

A movimentação dos investimentos da controladora pode ser assim apresentada:

No período findo em 30 de setembro de 2021:

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

No período findo em 30 de setembro de 2020:

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

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

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS
Notas Explicativas

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

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

No período findo em 30 de setembro de 2021:

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

No período findo em 30 de setembro de 2020:

	No início do período	Subscrição (redução) de capital	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Outros	No fim do período
Não controladas	<u>200</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>200</u>

9. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

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

	Consolidado	
	<u>30/09/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Contas a pagar em moeda corrente, sujeitas a:		
Variação do INCC - permuta financeira	<u>93.373</u>	<u>72.950</u>
Circulante	51.821	48.853
Não circulante	41.552	24.097

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

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

	Consolidado	
	<u>30/09/2021</u>	<u>30/09/2020</u>
Saldo no início do período	72.950	75.075
Aquisição de terrenos	40.438	19.873
Pagamentos realizados	(20.945)	(23.800)
Encargos financeiros incorridos no período	930	-
Saldo no fim do período	<u>93.373</u>	<u>71.148</u>

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS
Notas Explicativas

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

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

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

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

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

Cláusulas restritivas contratuais ("Covenants")

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

Garantias e avais

Os empréstimos e financiamentos são garantidos por imóveis destinados à venda concluídos e em construção e contas a receber apropriado e apropriar (Notas 6 e 7) no montante de R\$ 386.027 (31/12/2020 - R\$ 372.355).

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

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

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS
Notas Explicativas

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

Composição por ano de vencimento:

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

11. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

Os adiantamentos de clientes estão assim demonstrados:

	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
Valores recebidos por venda de empreendimentos cuja incorporação ainda não ocorreu e demais antecipações	17.295	23.733
Permutas a apropriar (**)	196.175	147.731
Unidades vendidas de empreendimentos em construção:		
Receita apropriada, líquida das parcelas recebidas em espécie (*)	169.450	95.352
	<u>382.920</u>	<u>266.816</u>

(*) Quando as parcelas recebidas excedem a receita apropriada, a diferença é classificada como adiantamento de clientes.

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

12. PROVISÕES

	Controladora				Total
	Garantias	Participação nos resultados	Riscos trabalhistas e cíveis	Provisão Passivo Descoberto	
	(a)	(b)	(c)		
31 de dezembro de 2019	-	12.922	10.363	5.722	29.007
Provisão constituída, líquida	-	4.123	1.189	334	5.646
Incorporação (Nota 13 (a)(ii))	-	-	4.133	-	4.133
Pagamento	-	(7.514)	-	-	(7.514)
31 de dezembro de 2020	-	9.531	15.685	6.056	31.272
Provisão constituída, líquida	-	6.707	2.381	4.123	13.211
Pagamento	-	(5.587)	(37)	-	(5.624)
30 de setembro de 2021	-	10.651	18.029	10.179	38.859

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

Notas Explicativas

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

Circulante						20.830
Não Circulante						18.029
	Consolidado					
	Garantias	Participação nos resultados	Riscos trabalhistas e cíveis	Provisão Passivo Distrato	Total	
	(a)	(b)	(c)	(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	(6.410)	(5.634)	(5.036)	-	(17.080)	
Provisão constituída, líquida	10.259	6.845	7.683	7.533	32.320	
30 de setembro de 2021	25.710	11.723	18.428	38.148	94.009	
Circulante						67.187
Não Circulante						26.822

a) Garantias

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

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

b) Participações nos resultados e bônus

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

c) Riscos trabalhistas e cíveis

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

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS
Notas Explicativas

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

Processos cíveis em que controladas figuram como polo passivo totalizam R\$ 21.568 (R\$ 30.907 em 31 de dezembro de 2020), relacionados principalmente a: (i) a rescisão de contrato de Promessa de Compra e Venda de unidades imobiliárias, no qual pleiteiam os respectivos adquirentes a restituição dos valores pagos; (ii) a devolução dos valores pagos a título de comissão de corretagem. A expectativa da ocorrência de decisões desfavoráveis em parte desses processos e classificadas pela administração como perdas prováveis corresponde ao montante de R\$ 7.019 (R\$ 9.145 em 31 de dezembro de 2020) e possíveis de R\$ 9.928 (R\$ 26.906 em 31 de dezembro de 2020).

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

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

d) Provisão para distratos

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

A parcela correspondente a expectativa de recursos a serem devolvidos aos clientes, em decorrência dos distratos é de R\$38.148 (31 de dezembro de 2020: R\$30.615). O aumento em relação a 31 de dezembro de 2020 está representado pela proximidade da conclusão e entrega de determinados empreendimentos, fator esse que requer a realização do repasse de financiamento, elevando o risco de distratos e, consequentemente, 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	
	30/09/2021	31/12/2020
Contas a receber (Nota 6)	(93.053)	(109.414)
Imóveis a comercializar (Nota 7)	97.310	109.587
Constituição de contas a pagar/provisão para distratos	(38.148)	(30.615)
Efeito líquido	<u>(33.891)</u>	<u>(30.442)</u>

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS
Notas Explicativas

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

e) Efeitos no resultado

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

13. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

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

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

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

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

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

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

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

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

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS
Notas Explicativas

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

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

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

(iii) Permuta de ações

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

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

Controladora

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

Consolidado

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

(*) valor contábil da conferência de bens.

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

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

Notas Explicativas

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

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

(iv) Oferta Pública de ações (OPA)

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

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

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

(v) Redução de capital

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 26 de abril de 2021 foi aprovada a redução do capital social da Companhia no valor de R\$45.575 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.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS
Notas Explicativas

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

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

d) Ações tem tesouraria

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

e) Reserva de retenção de lucros

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

f) Dividendos

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

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

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

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

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

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS
Notas Explicativas

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

f) Lucro por ação

Básico

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

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

14. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

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

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

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS
Notas Explicativas

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

15. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA**a) Custos dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados**

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

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

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

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

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS
Notas Explicativas

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

c) Benefícios a empregados:

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

16. RESULTADO FINANCEIRO

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

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

17. OUTRAS DESPESAS LÍQUIDAS

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

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS
Notas Explicativas

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

18. DESPESA DE IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	46.660	36.362	64.233	58.219
Alíquota - 34%	(15.864)	(12.363)	(21.839)	(19.794)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	29.944	23.006	-	-
Efeito sobre adições	(833)	(1.064)	(5.168)	(1.562)
Efeito no resultado de controladas entre a tributação pelo Lucro Real e a tributação pelo lucro presumido/ Regime Especial de Tributação			30.659	21.443
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais (a)	(13.247)	(9.579)	(13.247)	(9.579)
Despesa de imposto de renda e contribuição social – corrente	-	(862)	(9.239)	(9.466)
Despesa de imposto de renda e contribuição social - diferido	-	-	(356)	(26)
	-	(862)	(9.595)	(9.492)

(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

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

19. PARTES RELACIONADAS**a) Saldos****Ativo:**

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

Passivo:

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

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

Movimentação dos mútuos com partes relacionadas

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

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS
Notas Explicativas

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

b) Transações com partes relacionadas

Transações efetivadas com saldos em aberto

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

Transações efetivadas no período

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

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

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

Transações sob cláusulas resolutivas

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

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

c) Remuneração da administração

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

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

20. GESTÃO DE RISCO FINANCEIRO

a) Fatores de risco financeiro

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

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

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

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

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

b) Risco de liquidez

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

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

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

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

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

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

A Companhia procura não ter descasamentos em termos de moedas e taxas de juros. As obrigações estão atreladas majoritariamente ao INCC, ao CDI ou à TR. Não há ativos nem passivos denominados em moeda estrangeira nem dependência significativa de materiais importados na cadeia produtiva. A Companhia procura manter um equilíbrio entre indexadores de passivos e ativos, mantendo os mútuos a receber e o caixa aplicado em CDI para balancear as obrigações financeiras e os

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

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

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

21. GESTÃO DE CAPITAL

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

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

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

22. COMPROMISSOS

De acordo com a Lei de Incorporação Imobiliária, a Companhia tem o compromisso legal de finalizar os projetos de incorporação imobiliária que foram aprovados e que não mais estejam sob cláusula 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	
	30/09/2021	31/12/2020
Receita de vendas a apropriar	626.141	511.788
Permuta por terrenos a apropriar	196.175	110.067
Receita bruta de vendas a apropriar (i)	822.316	621.855
Impostos	(13.024)	(10.645)
Receita de vendas a apropriar	809.292	611.210
Custo orçado a incorrer das unidades vendidas	(584.259)	(427.135)
Resultado a apropriar	225.033	184.075

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

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

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

23. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO DE NEGÓCIOS

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

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

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

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

<u>Período findo em 30 de setembro de 2021</u>	<u>Incorporação</u>	<u>Urbanização</u>	<u>Total</u>
Receita bruta operacional	455.569	91.172	546.741
Deduções da receita bruta	(9.330)	(2.230)	(11.560)
Receita líquida operacional	446.239	88.942	535.181
Custo incorrido das vendas realizadas	(336.804)	(67.131)	(403.935)
Lucro bruto	109.435	21.811	131.246
Despesas comerciais	(33.879)	(4.976)	(38.855)
Lucro bruto, líquido de despesas comerciais	75.556	16.835	92.391
 <u>Período findo em 30 de setembro de 2020</u>	 <u>Incorporação</u>	 <u>Urbanização</u>	 <u>Total</u>
Receita bruta operacional	385.375	58.843	444.218
Deduções da receita bruta	(9.483)	(1.185)	(10.667)
Receita líquida operacional	375.892	57.658	433.550
Custo incorrido das vendas realizadas	(286.242)	(40.336)	(326.578)
Lucro bruto	89.650	17.322	106.972
Despesas comerciais	(26.934)	(3.296)	(30.230)
Lucro bruto, líquido de despesas comerciais	62.716	14.026	76.742

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

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

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

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

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

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

24. EVENTO SUBSEQUENTE

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

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

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

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

Aos Administradores e Acionistas
Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Introdução

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

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

Alcance da revisão

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

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

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 e o IAS 34, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR, contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP n.º 02/2018, relacionada à aplicação da Orientação OCPC 04, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Ênfase

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

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

São Paulo, 10 de novembro de 2021

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

Mairkon Strangueti Nogueira
Contador CRC 1SP255830/O-3

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

O Estatuto Social da Companhia prevê um Conselho Fiscal de caráter não permanente, eleito unicamente a pedido dos acionistas da Companhia em Assembleia Geral Ordinária. Para o período de três e nove meses findo em 30 de setembro de 2021 o Conselho Fiscal não foi instalado.

Porto Alegre, 10 de novembro de 2021

Vinicius Ottone Mastrorosa
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Para fins do disposto nos incisos V e VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, revisamos, de 7 de dezembro de 2009, discutimos e concordamos com as Informações Financeiras Trimestrais relativas ao período de três e nove meses em 30 de setembro de 2021 da Melnick Desenvolvimento Imobiliários S.A..

Porto Alegre, 10 de novembro de 2021

Vinicius Ottone Mastrorosa
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Para fins do disposto nos incisos V e VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, revisamos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no relatório do auditor da PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes relativas as Informações Financeiras Trimestrais relativas ao período de três e nove meses findo em 30 de setembro de 2021 da Melnick Desenvolvimento Imobiliários S.A..

Porto Alegre, 10 de novembro de 2021

Vinicius Ottone Mastrorosa
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores