

**Melnick Even**  
**Desenvolvimento**  
**Imobiliário S.A. e Controladas**  
**Informações Trimestrais (ITR) em**  
**31 de março de 2020**  
**e relatório sobre a revisão de**  
**informações trimestrais**



## Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

Aos Administradores e Acionistas  
Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A.

### Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas da Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2020, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo nessa data, assim como o resumo das principais políticas contábeis e as demais notas explicativas.

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

### Alcance da revisão

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

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

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

2



Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A.

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

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias 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 nº 02/2018, relacionada à aplicação da Orientação OCPC 04, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

**Ênfase**

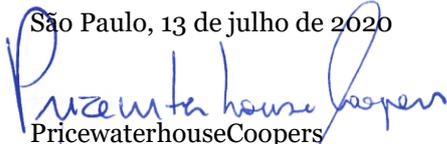
Conforme descrito na Nota 2, as informações financeiras intermediárias individuais contidas nas ITRs foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 e as informações financeiras consolidadas elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 e com o IAS 34, aplicáveis às entidades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

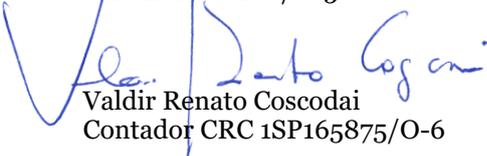
**Outros assuntos**

**Demonstrações do Valor Adicionado**

As informações trimestrais acima referidas incluem as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2020, 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 contábeis 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 contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 13 de julho de 2020

  
PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes  
CRC 2SP000160/O-5

  
Valdir Renato Coscodai  
Contador CRC 1SP165875/O-6

ATIVOS	Nota explicativa	Controladora		Consolidado		PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019			31/03/2020	31/12/2019		
<b>CIRCULANTES</b>						<b>CIRCULANTES</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	4	120	52	36.692	9.213	Fornecedores	689	1.214	15.220	16.244	
Títulos e valores mobiliários	4.1	-	307	131.547	120.825	Arrendamento mercantil	935	935	1.305	1.319	
Caixa restrito	5	-	-	5.024	5.587	Contas a pagar por aquisição de imóveis	9	-	27.041	39.321	
Contas a receber	6	-	222	300.675	324.680	Empréstimos e financiamentos	10	-	155.299	88.229	
Imóveis a comercializar	7	15.713	14.957	472.307	430.277	Impostos e contribuições correntes		2.639	7.699	6.721	
Demais contas a receber		<u>53</u>	<u>313</u>	<u>12.347</u>	<u>14.949</u>	Impostos e contribuições diferidos		-	8.175	9.143	
Total dos ativos circulantes		<u>15.886</u>	<u>15.851</u>	<u>958.592</u>	<u>905.531</u>	Adiantamentos de clientes	11	-	154.980	135.399	
						Provisões	12	13.232	54.244	46.285	
<b>NÃO CIRCULANTES</b>						Partes relacionadas		37.916	83.526	71.283	
Contas a receber	6	-	-	173.327	143.948	Demais contas a pagar		<u>582</u>	<u>324</u>	<u>15.380</u>	
Imóveis a comercializar	7	-	-	123.846	141.820	Total dos passivos circulantes		<u>55.993</u>	<u>101.111</u>	<u>510.626</u>	
Adiantamentos para futuros investimentos		32.659	83.229	-	-						
Partes relacionadas		19.170	19.538	20.210	20.110	<b>NÃO CIRCULANTES</b>					
Demais contas a receber		-	213	5.904	6.690	Contas a pagar por aquisição de imóveis	9	-	0	34.065	
Total do realizável a longo prazo		<u>51.829</u>	<u>102.980</u>	<u>323.287</u>	<u>312.568</u>	Arrendamento mercantil		234	468	316	
						Provisões	12	17.724	16.085	24.417	
Investimentos	8	515.723	441.805	200	200	Empréstimos e financiamentos	10	-	-	122.285	
Direito de uso		1.169	1.403	1.621	1.951	Impostos e contribuições diferidos		-	-	<u>16.398</u>	
Imobilizado		3.018	3.100	3.678	3.805	Total dos passivos não circulantes		<u>17.958</u>	<u>16.553</u>	<u>197.481</u>	
Intangível		<u>314</u>	<u>359</u>	<u>317</u>	<u>363</u>						
Total dos ativos não circulantes		572.053	549.647	329.103	318.887	<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	13				
						Capital social		457.222	394.111	457.222	
						Reserva legal		32.389	21.334	32.389	
						Reserva Estatutária		21.334	32.389	21.334	
						Reserva de lucros		<u>3.043</u>	<u>-</u>	<u>3.043</u>	
								513.988	447.834	513.988	
						Participação dos não controladores		-	-	65.600	
						Total do patrimônio líquido		<u>513.988</u>	<u>447.834</u>	<u>579.588</u>	
<b>TOTAL DOS ATIVOS</b>		<u>587.939</u>	<u>565.498</u>	<u>1.287.695</u>	<u>1.224.418</u>	<b>TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<u>587.939</u>	<u>565.498</u>	<u>1.287.695</u>	
										<u>1.224.418</u>	

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais.

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO  
PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2020 E DE 2019  
(Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro por ação)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/03/2020	31/03/2019	31/03/2020	31/03/2019
<b>OPERAÇÕES</b>					
Receita	14	2.631	1.952	134.213	124.493
Custo incorrido das vendas realizadas	15	(2.022)	(2.233)	(101.952)	(88.134)
(PREJUÍZO) LUCRO BRUTO		<u>609</u>	<u>(281)</u>	<u>32.261</u>	<u>36.359</u>
<b>DESPESAS OPERACIONAIS</b>					
Comerciais	15	-	-	(10.563)	(7.600)
Gerais e administrativas	15	(8.288)	(6.071)	(8.863)	(6.784)
Provisões	12	(2.422)	(1.727)	(2.884)	(1.727)
Outras despesas operacionais, líquidas		<u>(2.961)</u>	<u>(1.033)</u>	<u>(360)</u>	<u>131</u>
		<u>(13.671)</u>	<u>(8.831)</u>	<u>(22.670)</u>	<u>(15.980)</u>
(PREJUÍZO) LUCRO OPERACIONAL ANTES DAS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS E DO RESULTADO FINANCEIRO		(13.062)	(9.112)	9.591	20.379
<b>RESULTADO DAS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS</b>					
Equivalência patrimonial	8	<u>16.543</u>	<u>26.208</u>	-	-
		16.543	26.208	-	-
<b>RESULTADO FINANCEIRO</b>					
Despesas financeiras	16	(120)	(204)	(1.435)	(674)
Receitas financeiras	16	<u>3</u>	<u>6</u>	<u>4.011</u>	<u>2.477</u>
		<u>(117)</u>	<u>(198)</u>	<u>2.576</u>	<u>1.803</u>
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		3.364	16.898	12.167	22.182
<b>IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL</b>					
Imposto de renda e contribuição social - correntes	17	(321)	(238)	(2.730)	(2.302)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	17	-	-	294	(413)
LUCRO LÍQUIDO DO TRIMESTRE		<u>3.043</u>	<u>16.660</u>	<u>9.731</u>	<u>19.467</u>
<b>LUCRO LÍQUIDO DO TRIMESTRE ATRIBUÍVEL A</b>					
Acionistas				3.043	16.660
Participação dos não controladores				<u>6.688</u>	<u>2.807</u>
				<u>9.731</u>	<u>19.467</u>
<b>LUCRO POR AÇÃO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS DA COMPANHIA DURANTE O TRIMESTRE - R\$</b>					
Lucro básico por ação		0,042	166,600	0,042	166,600
Lucro diluído por ação		0,042	166,600	0,042	166,600

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais.

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE  
PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2020 E DE 2019  
(Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro por ação)

---

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/03/2019	31/12/2019	31/12/2018
LUCRO LÍQUIDO DOS TRIMESTRES	<u>3.043</u>	<u>16.660</u>	<u>9.731</u>	<u>19.467</u>
OUTROS RESULTADOS ABRANGENTES	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE DOS TRIMESTRES	<u>3.043</u>	<u>16.660</u>	<u>9.731</u>	<u>19.467</u>
LUCRO LÍQUIDO DO TRIMESTRE ATRIBUÍVEL A				
Acionistas			3.043	16.660
Participação dos não controladores			<u>6.688</u>	<u>2.807</u>
			<u>9.731</u>	<u>19.467</u>

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais.

---

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A  
 DEMONSTRAÇÃO DE MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO  
 PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2020 E DE 2019  
 (Em milhares de reais - R\$)

	Atribuível aos acionistas da controladora					Total	Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido
	Capital social	Retenção de Lucros	Estatutária	Legal	Lucros/Prejuízos acumulados			
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018	344.735	22.962	36.060	19.061	-	422.818	42.597	465.415
Lucro líquido do trimestre	-	-	-	-	16.660	16.660	2.807	19.467
Contribuição dos Acionistas e distribuições								
Ações emitidas	-	-	-	-	-	-	2.615	2.615
Dividendos pagos	-	-	-	-	(1.031)	(1.031)	-	(1.031)
SALDOS EM 31 DE MARÇO DE 2019	344.735	22.962	36.060	19.061	15.629	438.447	48.019	486.466
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019	394.111	-	32.389	21.334	-	447.833	52.527	500.359
Lucro líquido do trimestre	-	-	-	-	3.043	3.043	6.688	9.731
Contribuição dos Acionistas e distribuições								
Ações emitidas	63.111	-	-	-	-	63.111	6.385	69.496
Dividendos pagos	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDOS EM 31 DE MARÇO DE 2020	457.222	-	32.389	21.334	3.043	513.987	65.600	579.586

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais.

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA  
PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2020 E DE 2019  
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/03/2019	31/03/2020	31/03/2019
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>				
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	3.364	16.898	12.167	22.182
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:				
Depreciação e amortização	439	460	593	604
Provisão para contingências, líquida	2.403	1.925	2.403	1.925
Provisão para garantias, líquida	-	-	284	185
Provisão para distratos, líquida	-	-	7.388	2.146
Provisão para participação nos resultados	310	419	(440)	418
Resultado de equivalência patrimonial	(16.543)	(26.208)	-	-
Despesa de juros e variações monetárias	-	-	4.393	5.055
Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:				
Contas a receber	222	-	(5.374)	(246.865)
Imóveis a comercializar	(756)	(470)	(24.056)	(13.332)
Demais contas a receber	473	(61)	3.388	(20.494)
Fornecedores	(525)	(114)	(1.024)	3.347
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	(13.969)	(14.013)
Adiantamentos de clientes	-	-	19.581	281.268
Demais passivos	707	(824)	(4.848)	18.443
Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações	(9.906)	(7.975)	486	40.869
Juros pagos	-	-	(8.383)	(4.982)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(321)	(238)	(2.730)	(2.302)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(10.227)	(8.213)	(10.627)	33.585
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>				
Títulos e valores mobiliários	307	98	(10.722)	(55.546)
Partes relacionadas	50.570	(3.553)	-	-
Dividendos recebidos	8.977	10.166	-	-
Aumento de capital em controladas	(66.352)	(8.554)	-	-
Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	(312)	(2.725)	(420)	(4.054)
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento	(6.810)	(4.568)	(11.142)	(59.600)
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>				
Caixa restrito	-	-	563	1.166
Partes relacionadas.	17.105	13.812	22.365	6.052
Captação de empréstimos e financiamentos	-	-	53.544	41.435
Amortização de empréstimos e financiamentos	-	-	(27.224)	(21.964)
Dividendos pagos	-	(1.031)	-	(1.031)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	17.105	12.781	49.248	25.658
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>68</b>	<b>-</b>	<b>27.479</b>	<b>(357)</b>
<b>SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>				
No início do trimestre	52	2	9.213	2.962
No final do trimestre	120	2	36.692	2.605
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>68</b>	<b>-</b>	<b>27.479</b>	<b>(357)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO  
 PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2020 E DE 2019  
 (Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/03/2019	31/03/2020	31/03/2019
<b>RECEITA</b>				
Incorporação, revenda de imóveis e serviços	2.631	1.952	134.213	124.493
<b>INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS</b>				
Custo	(2.022)	(2.233)	(101.952)	(88.134)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais	(4.479)	(1.629)	(12.556)	(8.300)
	(6.501)	(3.862)	(114.508)	(96.434)
<b>VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO BRUTO</b>	<b>(3.870)</b>	<b>(1.910)</b>	<b>19.705</b>	<b>28.059</b>
<b>RETENÇÕES</b>				
Provisões (reversões)	(2.422)	(1.727)	(2.884)	(1.727)
Depreciações e amortizações	(439)	(460)	(593)	(604)
	(2.861)	(2.187)	(3.477)	(2.331)
<b>VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO PRODUZIDO PELA COMPANHIA</b>	<b>(6.731)</b>	<b>(4.097)</b>	<b>16.228</b>	<b>25.728</b>
<b>VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA</b>				
Resultado de equivalência patrimonial	16.543	26.208	-	-
Receitas financeiras - inclui variações monetárias	3	6	4.011	2.477
	16.546	26.214	4.011	2.477
<b>VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR</b>	<b>9.815</b>	<b>22.117</b>	<b>20.239</b>	<b>28.205</b>
<b>DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO</b>				
Salários e encargos	(4.616)	(4.554)	(4.923)	(4.857)
Participação dos empregados nos lucros	(1.715)	(462)	(1.715)	(492)
Impostos, taxas e contribuições	(321)	(238)	(2.436)	(2.715)
Despesas financeiras - incluem variações monetárias	(120)	(204)	(1.435)	(674)
Participação de minoritários no resultado	-	-	(6.688)	(2.807)
Dividendos	-	(1.031)	-	(1.031)
Lucros retidos	(3.043)	(15.629)	(3.043)	(15.629)
	(9.815)	(22.117)	(20.239)	(28.205)

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais.

## MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2020 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

---

#### 1. INFORMAÇÕES GERAIS

A Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("Companhia" ou "Controladora" ou "Grupo" quando em conjunto com as empresas controladas) foi fundada em 16 de junho de 2010 e está sediada em Porto Alegre, no Estado do Rio Grande do Sul.

Tem por objeto social o desenvolvimento das atividades de incorporação imobiliária em geral de empreendimentos residenciais, comerciais, industriais e de loteamentos, a participação societária em sociedades de propósito específico de forma a viabilizar seu objeto social, construção de tais empreendimentos e loteamentos, gestão de imóveis, aquisição de imóveis a qualquer título, exceto para fins residenciais, corretagem, intermediação, prestação de serviços de consultoria relativa a tais atividades no Estado do Rio Grande do Sul, a venda e a entrega de empreendimentos imobiliários residenciais, comerciais, industriais e loteamentos, e a administração e o recebimento integral de todas as parcelas decorrentes da alienação das unidades dos empreendimentos imobiliários; além da prática de todos os atos relativos a implantação dos empreendimentos imobiliários, incluindo aqueles necessários à satisfação e realização integral dos direitos da sociedade perante terceiros ou, ainda, das obrigações assumidas perante terceiros.

A Companhia é controlada pela Even Construtora e Incorporadora S.A, sociedade por ações de capital aberto, com sede na cidade de São Paulo, que possui ações comercializadas na Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros de São Paulo.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração em 13 de julho de 2020.

#### 2. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As principais práticas contábeis aplicadas na preparação destas Informações Trimestrais - ITR individuais e consolidadas não foram alteradas em relação àquelas apresentadas na Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019. Nos casos em que as notas explicativas aqui apresentadas não estarem apresentadas de forma completa, em relação ao apresentado na Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, as informações completas devem ser lidas na correspondente nota explicativa das Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

As informações financeiras individuais (controladora) foram elaboradas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 - Demonstrações Intermediárias, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM. As Informações Financeiras - ITR consolidadas foram elaboradas, adicionalmente, de acordo com a norma internacional IAS 34 - "Interim Financial Reporting" emitida pelo "Internacional Accounting Standards Board" IASB, aplicáveis à elaboração das Demonstrações Financeiras Intermediárias, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM.

As informações foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os aspectos relacionados ao reconhecimento da receita desse setor, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas seguem o entendimento da CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2020  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

---

O Ofício Circular trata do reconhecimento da receita desse setor, conforme descrito em maiores detalhes na nota explicativa nº 2.15 das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019.

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 normas novas ou revisadas do IFRS ou interpretações IFRIC que entraram em vigor em 1º de janeiro de 2020 e que impactaram significativamente as informações trimestrais da controladora e suas controladas.

## 3. ESTIMATIVAS E JULGAMENTOS RELEVANTES

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

Com base em premissas, a Companhia faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes podem não ser iguais aos respectivos resultados reais.

As principais estimativas e premissas que apresentam risco significativo com probabilidade de causar ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para os próximos trimestres deste e dos próximos exercícios sociais, estão relacionadas com os temas a seguir:

### 3.1 Impactos dos efeitos da COVID19

Para o negócio ainda não podem ser previstos com segurança pois ainda permanecem restrições estabelecidas por autoridades para contenção da pandemia, sem possibilidade de previsão de seu término e correspondentes efeitos na economia. Não obstante, a administração destaca os seguintes aspectos em relação às estimativas e julgamentos críticos:

(a) Estimativa dos custos a serem incorridos até o término da construção:

- (i) Custos incorridos no período de paralização das obras: os custos fixos incorridos no período em que as obras localizadas no município de Porto Alegre ficaram paralisadas estão sendo refletidos diretamente no resultado do exercício e não representam custo incremental na construção;
- (ii) Custos fixos: a parcela de custo fixo não é representativa em relação ao custo total da construção, uma vez que parcela substancial dos serviços necessários são prestados por terceiros e o uso da mão-de-obra própria não é significativa;
- (iii) Custos adicionais: as obras adotaram uma série de medidas de segurança, como triagem dos funcionários antes da entrada nos canteiros, equipamentos de proteção individual para evitar contágio, afastamento mínimo entre os funcionários, reforço na limpeza, álcool em gel disponível aos funcionários, dentre outras medidas. O dispêndio mais relevante no período aconteceu no quadro colaborativo próprio (engenheiros e arquitetos) que ficaram relativamente ociosos e, dentro das medidas de flexibilização nos contratos de trabalho, estas equipes foram colocadas em férias temporárias. Efetuamos a revisão do custo a incorrer de forma periódica e o custo relacionado com as

medidas adicionais de segurança não afetam o custo orçado de maneira significativa. Como as obras do município de Porto Alegre já foram retomadas, não tivemos casos de prestadores de serviço que ficaram insolventes em função da interrupção, bem como não temos expectativas da necessidade de renegociação de contratos com prestadores de serviços que afetem o custo orçado de forma significativa.

(b) Impactos dos efeitos da COVID-19 na provisão para distratos:

- (i) Distratos e inadimplência no período: até o presente momento, decorridos aproximadamente 60 dias de medidas de confinamento no Brasil, não identificamos aumento significativo no volume de distratos e da inadimplência, que requeira a revisão das estimativas relacionadas com a provisão para distrato a ser considerada por ocasião do reconhecimento da receita;
- (ii) Expectativa de distratos para os próximos 12 meses (IFRS9): O Comitê de Crise instituído no Grupo para acompanhamento dos temas relacionados ao COVID-19 discute, entre outros fatores, o monitoramento da carteira de contas a receber, incluindo repasse e a inadimplência. O Grupo também reforçou as equipes de cobrança e elegeu uma equipe com viés comercial para ajudar os clientes que tiveram suas receitas impactadas pelo COVID-19, com o objetivo de entender as necessidades de ajustes em seus fluxos de pagamento, de modo a continuarem adimplentes e assim evitar o aumento dos distratos. Houve um aumento expressivo no volume de clientes que acessaram a central de relacionamento, mas o Grupo tem obtido sucesso em controlar o aumento da inadimplência, que até o momento não apresentou um aumento expressivo. No entanto, existe a ciência que caso a crise em função do COVID-19 se estenda ao longo dos próximos meses, pode ocorrer uma deterioração da carteira, sem possibilidade ainda de mensuração da sua extensão e do impacto nos próximos trimestres.

(c) Impactos dos efeitos da COVID-19 nas provisões:

- (i) Atrasos na entrega de obras: em virtude da paralização das obras do município de Porto Alegre por aproximadamente 5 semanas, poderão ocorrer atrasos na entrega de empreendimentos em relação ao previsto naquela praça, contudo dentro dos prazos de carências contratuais (180 dias), não gerando obrigações financeiras adicionais ao Grupo que requeira reflexo nas demonstrações financeiras;
- (ii) Processos administrativos e judiciais: com base na avaliação das evidências disponíveis, não identificamos fatores de riscos adicionais que requeiram avaliação quanto a necessidade de efetuar registro complementar de provisões, além das avaliações que já vem sendo realizadas de forma consistentes em cada período de elaboração das demonstrações financeiras.

(d) Impactos dos efeitos da COVID-19 na classificação e no valor recuperável dos estoques:

- (i) Imóveis concluídos e em construção: Até o presente momento o Grupo não alterou a sua política de preços e o volume de vendas manteve-se estável. O Grupo está com uma condição de liquidez e posição de caixa saudáveis, o que garante a continuidade das operações, honrando com os compromissos financeiros assumidos, sejam com bancos, investidores, impostos ou qualquer

## MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2020 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

stakeholder, preferindo, até este momento, optar pela postergação de receitas, como consequência de uma velocidade de vendas menor, do que conceder descontos adicionais a política de precificação. Portanto, não foi efetuada revisão do valor de realização dos estoques. A revisão do valor de recuperação poderá ocorrer nos próximos trimestres, caso a crise tome proporções superiores do projetado nas análises de cenário.

- (ii) Terrenos para novos lançamentos: Decidimos postergar os lançamentos previstos durante o período de confinamento, tendo em vista que os stands de venda precisaram ser fechados. Continuaremos a monitorar a intensidade e a extensão da Crise, para revisarmos os estudos de viabilidade e definirmos o melhor momento de retomada dos lançamentos, não existindo, nesse momento, nenhum indicador que demonstre a inviabilidade de lançamento dos projetos de empreendimento imobiliário planejados e que requeira o redirecionamento dos terrenos e a análise do valor recuperável dos terrenos levando em consideração outro cenário que não a sua destinação aos empreendimentos imobiliários planejados. Caso seja identificado nos próximos trimestres que as postergações de lançamento dos empreendimentos superem o período de 12 meses, uma reclassificação do valor dos terrenos de determinados empreendimentos a serem lançados poderá ser feita para o ativo não circulante. Uma eventual deterioração futura do valor de venda pode afetar o valor recuperável dos estoques concluídos, em construção e dos terrenos para futura incorporação, sendo requerida a constituição de provisão, em trimestres ou exercícios subsequentes, de estoques existentes no exercício em curso.

#### 4. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019
Caixa e contas correntes	1	1	3.652	2.654
Aplicações financeiras (i)	119	51	33.040	6.559
	<u>120</u>	<u>52</u>	<u>36.692</u>	<u>9.213</u>

(i) As aplicações financeiras referem-se às aplicações automáticas atreladas à conta corrente, e em renda fixa, tais como CDB's e são remuneradas à taxa média de 94,8% da variação do Certificado de Depósito Interbancário - CDI em 31 de março de 2020 e 31 de dezembro de 2019. Referidas aplicações financeiras estão disponíveis para resgate a qualquer momento, sem prejuízo aos rendimentos auferidos no fim de cada exercício e, portanto, classificadas como equivalentes de caixa.

#### 4.1 TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019
Certificados de depósitos bancários - CDB's (i)	-	307	131.547	120.759
Fundo de investimento - "Stone" (ii)	-	-	-	66
	<u>-</u>	<u>307</u>	<u>131.547</u>	<u>120.825</u>

(i) Os CDB's são remunerados à taxa média de 94,8% da variação do Certificado de Depósito Interbancário - CDI em 31 de março de 2020 e 31 de dezembro de 2019.

## MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2020  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

(ii) As sociedades controladas aplicam pequena parcela de seus recursos em Fundo exclusivo administrado pela Parte Relacionada Even Construtora e Incorporadora S.A. (Fundo Stone), o qual também é apresentado de forma consolidada. A gestão do Fundo leva em consideração o fluxo de caixa das atividades da Companhia para efetuar a seleção de suas aplicações, não havendo intenção de resgate inferior a 90 dias no momento em que são efetuadas, motivo pelo qual não foram 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.

### 5. CAIXA RESTRITO

	Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019
Securitização de recebíveis (i)	5.024	5.587
	<u>5.024</u>	<u>5.587</u>

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

### 6. CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019
Empreendimentos concluídos:				
Em repasse bancário	-	-	164.197	191.762
Financiamento próprio	-	-	94.549	100.463
Provisão para distratos	-	-	(70.793)	(75.197)
	-	-	<u>187.953</u>	<u>217.028</u>
Empreendimentos em construção:				
Receita apropriada	-	-	970.473	841.029
Provisão para distratos	-	-	(48.517)	(43.855)
Ajuste a valor presente	-	-	(4.953)	(5.151)
Parcelas recebidas	-	-	(430.839)	(364.768)
Permutas por terrenos	-	-	(208.306)	(183.885)
	-	-	<u>277.858</u>	<u>243.370</u>
Contas a receber pela venda de imóveis	-	-	<u>465.811</u>	<u>460.398</u>
Outras contas a receber	-	222	8.191	8.230
Contas a receber apropriadas	-	<u>222</u>	<u>474.002</u>	<u>468.628</u>
Circulante	-	222	300.675	324.680
Não circulante	-	-	173.327	143.948

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2020  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

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

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/03/2020</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/03/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Vencidas	-	-	22.843	16.694
A vencer:				
2020	-	-	239.395	355.318
2021	-	222	290.528	281.529
2022	-	-	270.720	244.269
2023 em diante	-	-	163.702	117.952
	<u>-</u>	<u>222</u>	<u>987.188</u>	<u>1.015.761</u>
Contas a receber apropriado	-	222	474.002	468.628
Contas a receber a apropriar	-	-	513.186	547.133

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	
	<u>31/03/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Valor dos terrenos recebidos em permuta	318.946	279.450
Receita apropriada	<u>(208.306)</u>	<u>(183.885)</u>
Receita a apropriar	110.640	95.565

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

	Consolidado	
	<u>31/03/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Vencidas:		
Até três meses	66.190	31.713
De três a seis meses	3.566	3.850
Acima de seis meses	<u>53.104</u>	<u>69.064</u>
Imóveis concluídos	122.860	104.628
Vencidas:		
Até três meses	12.315	9.659
De três a seis meses	1.475	705
Acima de seis meses	<u>5.504</u>	<u>20.754</u>
Imóveis em construção	19.294	31.118
Provisão para distratos	(119.311)	(119.052)
	<u>22.843</u>	<u>16.694</u>

## MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2020  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

### 7. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

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

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/03/2020</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/03/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Adiantamentos para aquisição de terrenos	-	-	3.755	-
Terrenos	15.713	14.957	83.414	156.776
Imóveis em construção	-	-	291.554	177.369
Adiantamento a fornecedores	-	-	4.450	4.506
Imóveis concluídos	-	-	212.980	233.446
	<u>15.713</u>	<u>14.957</u>	<u>596.153</u>	<u>572.097</u>
Circulante	15.713	14.957	472.307	430.277
Não circulante	-	-	123.846	141.820

Em 31 de março de 2020, os saldos de imóveis em construção e concluídos incluem o valor estimado das unidades a serem distratadas, no total de R\$57.502 e R\$61.649, respectivamente. Estes imóveis somente estarão disponíveis para venda após a efetiva realização do cancelamento da venda.

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

	Consolidado	
	<u>31/03/2020</u>	<u>31/03/2019</u>
Saldo nos estoques no início do exercício	15.140	14.588
Encargos financeiros incorridos no período (*)	5.882	10.397
Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas	(5.078)	(9.152)
Saldo nos estoques no fim do exercício	<u>15.944</u>	<u>15.833</u>
(*) Encargos sobre financiamento imobiliário.		

### 8. INVESTIMENTOS

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

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/03/2020</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/03/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Em sociedades controladas	515.323	441.605	-	-
Em sociedade não controladas (i)	200	200	200	200
	<u>515.723</u>	<u>441.805</u>	<u>200</u>	<u>200</u>

(i) Em 16 de setembro de 2019, a Companhia aumentou o capital da investida Otto Tecnologia e Desenvolvimento de Software Ltda. em R\$ 200, passando a deter 20% de seu

## MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2020  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

capital. As demonstrações financeiras da investida não são consolidadas pois seu controle é compartilhado com os demais acionistas.

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

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

### 9. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

As contas a pagar decorrentes por aquisição de imóveis são compromissos assumidos na compra de terrenos objeto das incorporações imobiliárias. Os saldos estão corrigidos monetariamente pelos encargos contratuais representados pelo INCC ou juros pré-fixados até a data do encerramento das demonstrações contábeis. Os compromissos assumidos na aquisição de terrenos estão assim demonstrados:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Contas a pagar em moeda corrente, sujeitas a:		
Variação do INCC - permuta financeira	50.593	65.712
Demais aquisições	10.513	9.363
	<u>61.106</u>	<u>75.075</u>
Circulante	27.041	39.321
Não circulante	34.065	35.754

Os montantes classificados no não circulante têm a seguinte composição, por ano de vencimento:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
2020	27.041	39.321
2021	34.065	35.754
	<u>61.106</u>	<u>75.075</u>

### 10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2020</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/03/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Em moeda nacional:				
Crédito imobiliário (i)	-	-	277.584	255.254
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>277.584</u>	<u>255.254</u>
Circulante	-	-	155.299	88.229
Não circulante	-	-	122.285	167.025

(i) As operações de crédito imobiliário estão sujeitas à (i) variação da Taxa Referencial - TR de juros, acrescida de 6,9% a 9,6% ao ano e (ii) variação do IPCA, acrescida de 8,9% a 13,68%.

## MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2020  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

### Cláusulas restritivas contratuais ("Covenants")

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

### Garantias e avais

Os empréstimos e financiamentos são garantidos por imóveis destinados à venda concluídos e em construção (Nota 7) no montante de R\$ 555.714 (2019 – R\$ 394.512).

### Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Saldo inicial	255.254	253.487
Captações	53.544	154.225
Juros	4.393	26.008
Pagamento de principal	(27.224)	(153.106)
Pagamento de juros	(8.383)	(25.360)
Saldo final	<u>277.584</u>	<u>255.254</u>

Os saldos das parcelas em aberto têm a seguinte composição, por ano de vencimento:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
2020	91.423	88.229
2021	135.875	78.305
2022 em diante	50.286	88.720
	<u>277.584</u>	<u>255.254</u>

## 11. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

Corresponde ao saldo dos valores justo comprometidos com os permutantes dos terrenos por unidades imobiliárias a serem construídas nos respectivos empreendimentos em construção. Os critérios de apropriação são os mesmos aplicados para o resultado de incorporação imobiliária em seu todo. Essas contas a pagar estão garantidas conforme termo de confissão de dívida, por fiança bancária. Os compromissos assumidos estão assim demonstrados:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Valores recebidos por venda de empreendimentos cuja incorporação ainda não ocorreu e demais antecipações	299.466	279.450
Unidades vendidas de empreendimentos em construção:		
Receita apropriada (*)	(183.885)	(183.885)
Parcelas recebidas em espécie	39.399	39.399
	<u>154.980</u>	<u>135.399</u>

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

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2020  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

12. PROVISÕES

	Controladora				
	Garantias	Participação nos resultados	Riscos trabalhistas e cíveis	Provisão Passivo Descoberto	Total
	(a)	(b)	(c)	(d)	
31 de dezembro de 2018	-	10.621	7.504	-	18.125
Provisão constituída, líquida	-	6.223	2.859	5.722	14.804
Pagamento	-	(3.922)	-	-	(3.922)
31 de dezembro de 2019	-	12.922	10.363	5.722	29.007
Provisão constituída, líquida	-	310	2.404	-	2.714
Reversão de provisão, líquida	-	-	-	(1.125)	(1.125)
31 de março de 2020	-	13.232	12.767	4.597	30.596
Circulante					13.232
Não Circulante					17.724
	Consolidado				
	Garantias	Participação nos resultados	Riscos trabalhistas e cíveis	Provisão Passivo Distrato	Total
	(a)	(b)	(c)	(d)	
31 de dezembro de 2018	18.173	10.621	7.504	32.058	68.356
Provisão constituída, líquida	8.142	6.628	5.369	5.722	33.195
Pagamento	-	(3.575)	-	-	(3.575)
Reversão de provisão, líquida	(6.917)	-	(2.467)	-	(9.384)
Reversão do contas a pagar	-	-	-	(19.565)	(19.565)
31 de dezembro de 2019	19.398	13.674	10.406	25.549	69.026
Provisão constituída, líquida	1.487	-	3.891	7.388	12.766
Reversão de provisão, líquida	-	(442)	-	-	(442)
31 de março de 2020	20.885	13.232	12.810	32.937	78.661
Circulante					54.244
Não Circulante					24.417

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 de acordo com a curva de gastos históricos e outras definições da área de Engenharia.

A constituição da provisão de garantia é registrada ao longo da construção do empreendimento, compondo o custo total da obra, e após a sua entrega inicia-se o

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2020  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

---

processo de realização da provisão de acordo com os valores efetivamente desembolsados definidos pela área de Engenharia. A prestação de serviços efetivamente ocorridos de assistência técnica é realizada pela controladora e, na data da prestação, reconhecida no resultado, na rubrica de Provisões, no resultado, à contrapartida de Partes Relacionadas.

b) Participações nos resultados e Bônus

O programa de participação nos resultados foi aprovado em maio de 2020 e está fundamentado em metas individuais e do Grupo. O encargo está apresentado na nota explicativa nº 15.b).

c) Riscos trabalhistas e cíveis

O Grupo figura como polo passivo, de forma direta ou indireta, em reclamações trabalhistas: no montante total de R\$ 9.413 (R\$ 16.825 em 2019), as quais a Administração da Companhia, conforme corroborado pelos assessores legais, classifica como perda provável o montante de R\$ 3.033 (R\$ 3.214 em 2019) e possível o montante de R\$ 5.387 (R\$ 13.611 em 2019), nas contestações apresentadas.

Processos cíveis em que o Grupo figura como polo passivo totalizam R\$ 36.154 (R\$ 25.763 em 2019), 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\$ 3.878 em 31 de dezembro de 2019 (R\$ 3.518 em 2019) e possíveis de R\$ 22.175 (R\$ 22.245 em 31 de dezembro de 2019).

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

O Grupo constitui provisão para distratos, tanto para os contratos de venda cujas obras estão concluídas quanto para aquelas em andamento conforme detalhado na nota 3.1.

### 13. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

O capital social integralizado é de R\$ 457.222 (31 de dezembro de 2019 - R\$ 394.111), representados por 112.586.770 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal (49.475.176 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2019). Durante o trimestre findo em 31 de março 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 nas Demonstrações dos Fluxo de Caixa, totalmente integralizados pelas acionistas em moeda corrente nacional, por meio da subscrição de 63.111.594 novas ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, em tudo idênticas às já existentes.

b) Dividendos

O Estatuto da Companhia determina que do lucro líquido do exercício, após as deduções legais, destinar-se-á 5% para a constituição de reserva legal e o restante terá a

## MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2020 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

destinação que lhe for determinada pela Assembleia Geral, assegurado aos acionistas o direito ao recebimento de um dividendo anual obrigatório não inferior a 25%.

Em 27 de junho de 2019, o Conselho da Administração aprovou, mediante Ata de Assembleia Geral Extraordinária a distribuição de R\$ 59.022 em dividendos pagos à conta de reserva de lucros retidos, à razão de R\$ 49,475 por ação.

#### c) Reserva legal

A reserva legal é calculada com base em 5% do lucro líquido do exercício, após a compensação dos prejuízos acumulados, limitada a 20% do capital social conforme determinação da Lei nº 6.404/76.

#### d) Reservas estatutárias

A Reserva estatutária refere-se à retenção do saldo remanescente de lucros acumulados, objetivo de cobrir os gastos com despesas gerais e administrativas dos 12 meses subsequentes, considerando-se as receitas projetadas para a Companhia relacionada à remuneração dos serviços de construção.

#### e) Lucro por ação

##### Básico

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

	<u>31/03/2020</u>	<u>31/03/2019</u>
Lucro atribuível aos acionistas da Companhia	3.043	16.660
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas em poder dos acionistas (milhares)	<u>73.030</u>	<u>100</u>
Lucro básico e diluído por ação	<u>0,042</u>	<u>166,600</u>

## 14. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2020</u>	<u>31/03/2019</u>	<u>31/03/2020</u>	<u>31/03/2019</u>
Receita bruta operacional:				
Incorporação e revenda de imóveis	-	-	138.222	135.891
Prestação de serviços	2.995	2.219	4.611	3.420
Provisão de distrato	-	-	(5.848)	(11.785)
Deduções da receita bruta	<u>(364)</u>	<u>(267)</u>	<u>(2.772)</u>	<u>(3.033)</u>
Receita líquida operacional	<u>2.631</u>	<u>1.952</u>	<u>134.213</u>	<u>124.493</u>

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2020  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

**15. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA**

a) Custos dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/03/2019	31/03/2020	31/03/2019
Terrenos	-	-	(38)	(5.872)
Obra	-	-	(69.244)	(55.664)
Incorporação	-	-	(4.281)	(2.999)
Manutenção em garantia	-	-	(1.392)	(1.117)
Gerenciamento	(2.022)	(2.233)	(8.668)	(8.820)
Custo financeiro	-	-	(6.782)	(10.301)
<b>Total do custo incorrido</b>	<b>(2.022)</b>	<b>(2.233)</b>	<b>(90.405)</b>	<b>(84.772)</b>
Provisão de distrato	-	-	(4.736)	8.757
Ajuste entre custo incorrido e custo apropriado	-	-	(6.811)	(12.118)
<b>Total de custos</b>	<b>(2.022)</b>	<b>(2.233)</b>	<b>(101.952)</b>	<b>(88.134)</b>

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/03/2019	31/03/2020	31/03/2019
Benefícios a empregados (i)	(6.520)	(6.012)	(6.968)	(6.448)
Viagens e deslocamentos	(91)	(91)	(97)	(99)
Consultoria	(706)	(158)	(739)	(173)
Consumos diversos	743	651	656	428
Bônus	(1.714)	(462)	(1.715)	(492)
Despesas com vendas (*)	-	-	(10.563)	(7.600)
<b>Total</b>	<b>(8.288)</b>	<b>(6.075)</b>	<b>(19.426)</b>	<b>(14.384)</b>
Classificadas como:				
Despesas com vendas	-	-	(10.563)	(7.600)
Despesas gerais e administrativas	(8.288)	(6.075)	(8.863)	(6.784)

(\*) Durante o primeiro trimestre de 2020, a Companhia gastou R\$1.253 mil com despesas de vendas com os lançamentos programados para o ano de 2020.

c) Benefícios a Empregados:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/03/2019	31/03/2020	31/-3/2019
Salários	(4.616)	(4.554)	(4.923)	(4.857)
Encargos	(756)	(576)	(805)	(626)
Outros benefícios	(1.148)	(883)	(1.240)	(964)
<b>Total</b>	<b>(6.520)</b>	<b>(6.012)</b>	<b>(6.968)</b>	<b>(6.448)</b>

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2020  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

16. RESULTADO FINANCEIRO:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2020</u>	<u>31/03/2019</u>	<u>31/03/2020</u>	<u>31/03/2019</u>
Despesas financeiras:				
Juros	(116)	(200)	(391)	(4)
Juros sobre contingências	-	-	-	-
Outras despesas financeiras	<u>(4)</u>	<u>(4)</u>	<u>(1.045)</u>	<u>(670)</u>
Juros	<u>(120)</u>	<u>(204)</u>	<u>(1.436)</u>	<u>(674)</u>
Receitas financeiras:				
Juros com aplicações financeiras	-	-	397	363
Juros recebidos e atualização do contas a receber	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3.614</u>	<u>2.114</u>
Outras receitas financeiras	<u>3</u>	<u>6</u>	<u>4.011</u>	<u>2.477</u>
Resultado financeiro	<u>(121)</u>	<u>(201)</u>	<u>2.774</u>	<u>1.977</u>

17. 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:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2020</u>	<u>31/03/2019</u>	<u>31/03/2020</u>	<u>31/03/2019</u>
Receita de Venda	-	-	138.222	135.891
Alíquota da base de cálculo presumida (8%)	-	-	11.058	10.871
Receita de Prestação de Serviço	2.995	2.219	4.611	3.420
Alíquota da base de cálculo presumida (32%)	958	710	1.476	1.094
Receita Financeira	3	6	4.011	2.477
Base de cálculo IR e CSLL	961	716	16.544	14.443
CSLL (Alíquota 9%)	<u>87</u>	<u>64</u>	<u>1.489</u>	<u>1.300</u>
IR (Alíquota básica 15%)	<u>144</u>	<u>107</u>	<u>2.482</u>	<u>2.166</u>
IR Adicional (10% sobre o excedente a R\$ 60 mil)	90	66	1.648	1.438
Efeito do resultado tributado Regime Especial de Tributação	-	-	(2.889)	(2.603)
Despesa com imposto de renda e contribuição social - total	<u>321</u>	<u>237</u>	<u>2.730</u>	<u>2.302</u>

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2020  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

18. PARTES RELACIONADAS

a) Saldos

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Adiantamento para futuro Investimento	32.659	83.229	-	-	-	-	-	-
Mútuos com parte relacionadas	19.170	19.538	-	-	20.210	20.110	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	17.700	63.112	-	-	21.391	70.590
Mútuos com parte relacionadas	-	-	20.216	20.414	-	-	24.413	22.245
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	-	-	-	-	25.479	26.155
	<u>51.829</u>	<u>102.767</u>	<u>37.916</u>	<u>83.526</u>	<u>20.210</u>	<u>20.110</u>	<u>71.283</u>	<u>118.314</u>
Adiantamentos para futuros investimentos - não circulante	32.659	83.229	-	-	-	-	-	-
Partes relacionadas - não circulante	19.170	19.538	-	-	20.210	20.110	-	-
Partes relacionadas - circulante	-	-	37.916	83.526	-	-	71.283	118.314

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2020  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

---

b) Transações com partes relacionadas

Transações efetivadas

<b>Data da transação</b>	<b>Duração</b>	<b>Taxa de juros ou correção</b>	<b>Empresa</b>	<b>Valor da transação</b>	<b>31/03/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>Desenvolvimento de empreendimento imobiliário – participação no VGV</b>						
06/03/2018	Até 1 ano após a habite-se	INCC	Melnick Even Aurora	33.867	21.342	31.100
<b>Dação em pagamento em forma de permuta física</b>						
14/04/2018	-	-	Melnick Even Jaborandi	1.737	-	1.737
<b>Contratação de materiais e prestações de serviços de mobiliário</b>						
-	-	-	SPÉs Melnick	-	-	2.147
<b>Distribuição de dividendos</b>						
-	-	-	SPÉs Melnick	-	-	6.552
<b>Prestações de serviços</b>						
-	-	-	SPÉs Even e Melnick	-	-	5.610
<b>Aluguel da sede</b>						
-	Indeterminado	-	Melnick Even Desenvolvimento e Melnick Negócios Imobiliários	-	-	1.194

## MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2020  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

### Transações sob cláusulas resolutivas

<b>Data</b>	<b>Taxa de juros ou correção</b>	<b>Empresa</b>	<b>Valor da transação</b>
<b>Compra de terreno</b>			
12/05/2016	INCC	Menick Even Angelim	Participação no VGV
07/11/2017	INCC	Melnick Even Urbanizadora	Participação no VGV
17/12/2017	INCC	Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário.	Participação no VGV
17/12/2019	INCC	Melnick Even Scorpius Empreendimento Imobiliário	Participação no VGV + unidade autônoma
08/12/2018	INCC	Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário	18.425
25/10/2019	INCC	Melnick Even Aquarius Empreendimento Imobiliário	20.143
12/12/2019	INCC	Melnick Even Aquarius Empreendimento Imobiliário	3.500

#### c) Remuneração da administração

O pessoal chave da Administração inclui os Diretores, sendo pago no primeiro trimestre de 2020 (incluindo bônus) o valor de R\$1.598 (R\$2.049 em primeiro trimestre de 2019).

### 19. 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, feita em conjunto com sua controladora Even Construtora e Incorporadora S.A., identifica e avalia os riscos e protege a Companhia contra eventuais riscos financeiros em cooperação com as sociedades controladas.

#### b) Risco de mercado

##### (i) Risco cambial

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

##### (ii) Risco de fluxo de caixa

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

## MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2020 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

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

#### c) Risco de crédito

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

#### d) Risco de liquidez

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

O excesso de caixa mantido pelas entidades operacionais, além do saldo exigido para administração do capital circulante, é transferido para as aplicações financeiras em CDB (vide nota explicativa nº4)

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				Total
	Até 31 de dezembro de 2020	Até 31 de dezembro de 2021	Até 31 de dezembro de 2022	A partir de 1º de janeiro de 2023	
Em 31 de março de 2020:					
Empréstimos - crédito imobiliário	88.229	78.305	87.709	1.011	255.254
Contas a pagar por aquisição de imóveis	39.321	9.599	-	-	48.920

#### d) Análise de sensibilidade

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

## MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2020  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

Dados consolidados	2020		Provável	25%	50%
	Ativo	Passivo			
Contas a receber de clientes	460.398	-			
IGP-M/IPCA	217.028	-	9.345	7.009	4.673
INCC	243.370	-	10.058	7.544	5.029
Cessão de recebíveis	-	4.366			
IGP-M/IPCA	-	4.366	(188)	(235)	(282)
Empréstimos e financiamentos	-	250.888			
IPCA	-	51.242	(2.206)	(2.758)	(3.310)
TR		199.646	-	-	-
Mútuos	20.110	24.196			
CDI	20.110	24.196	(244)	(183)	(91)
Contas a pagar de terrenos	-	48.920			
INCC	-	48.920	(1.916)	(2.395)	(2.874)

Na análise de sensibilidade para os próximos 12 meses a Companhia classificou como provável as variações decorrentes dos indexadores CDI, TR, INCC, IGP-M e IPCA acumulados em 31 de dezembro de 2019. Nos cenários adicionais é contemplada, no caso dos ativos financeiros, a deterioração das variações percentuais em 25% e 50%. Para os passivos financeiros, a análise contempla uma variação superior dos indexados em 25% e 50%.

### 20. GESTÃO DE CAPITAL

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

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

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

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

Em 2020, a estratégia da Companhia, que ficou inalterada em relação à de 2019, foi manter o índice de alavancagem financeira entre 15% e 30%.

## MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2020 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

Os índices de alavancagem financeira em 31 de março de 2020 e 31 de dezembro de 2019, de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas, podem ser assim sumariados:

	Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019
Total dos empréstimos	277.584	255.254
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(168.239)	(130.038)
(-) Caixa restrito	(5.024)	(5.587)
Dívida líquida	<u>104.321</u>	<u>119.629</u>
Total do patrimônio líquido	579.588	500.361
Índice de alavancagem financeira - %	18,0	23,9

#### 21. COMPROMISSOS

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

Nenhum empreendimento em construção está sob cláusula resolutiva.

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

	Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019
Receita de vendas a apropriar	511.788	539.454
Permuta por terrenos a apropriar	<u>110.067</u>	<u>95.565</u>
Receita bruta de vendas a apropriar (i)	621.855	635.019
Impostos	<u>(10.645)</u>	<u>(10.992)</u>
Receita de vendas a apropriar	611.210	624.027
Custo orçado a incorrer das unidades vendidas	<u>(427.135)</u>	<u>(425.798)</u>
Resultado a apropriar	<u>184.075</u>	<u>198.229</u>

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

#### 22. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO DE NEGÓCIOS

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 incorporação e urbanização. Essa segmentação para tomada de decisão passou a ocorrer no exercício de 2020, em função da evolução dos negócios. A Administração da Companhia foca seus negócios na atividade de incorporação imobiliária.

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

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

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2020 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)**

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

<u>Trimestre findo em 31 de março de 2020</u>	<u>Incorporação</u>	<u>Urbanização</u>	<u>Total</u>
Receita bruta operacional	106.256	30.729	136.985
Deduções da receita bruta	(2.251)	(521)	(2.772)
Receita líquida operacional	104.005	30.208	134.213
Custo incorrido das vendas realizadas	(82.031)	(19.921)	(101.952)
Lucro bruto	21.973	10.287	32.260
Despesas comerciais	(8.629)	(1.933)	(10.562)
Lucro bruto líquido de despesas comerciais	<u>13.344</u>	<u>8.354</u>	<u>21.698</u>
<u>Trimestre findo em 31 de março de 2019</u>	<u>Incorporação</u>	<u>Urbanização</u>	<u>Total</u>
Receita bruta operacional	116.120	11.405	127.526
Deduções da receita bruta	(2.704)	(328)	(3.033)
Receita líquida operacional	113.416	11.077	124.493
Custo incorrido das vendas realizadas	(73.455)	(14.679)	(88.134)
Lucro bruto	39.961	(3.602)	36.359
Despesas comerciais	(6.791)	(810)	(7.600)
Lucro bruto líquido de despesas comerciais	<u>33.170</u>	<u>(4.412)</u>	<u>28.759</u>

A seguir, a conciliação do lucro bruto da atividade de incorporação imobiliária rerepresentado pelas despesas comerciais com o lucro (líquido dos trimestres findos em 31 de março de 2020 e de 2019):

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31 de março de 2020</u>	<u>31 de março de 2019</u>
Lucro bruto líquido das despesas comerciais	21.698	28.759
Despesas administrativas (inclui remuneração da Administração)	(8.863)	(6.784)
Despesas financeiras, líquidas	2.576	1.803
Provisões e outras despesas, líquidas	(3.244)	(1.596)
Imposto de renda e contribuição social	(2.436)	(2.715)
Lucro líquido do trimestre	<u>9.731</u>	<u>19.467</u>

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

	<u>31 de março de 2020</u>	<u>31 de dezembro de 2019</u>
Segmento Incorporação	1.073.914	950.527
Segmento Urbanização	213.781	273.891
Ativo total, conforme balanço patrimonial	<u>1.287.695</u>	<u>1.224.418</u>

## MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2020  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	31 de março de 2019	31 de dezembro de 2019
Segmento Incorporação	580.077	510.583
Segmento Urbanização	128.030	213.474
Passivo total, conforme balanço patrimonial	<u>708.107</u>	<u>724.057</u>

### 23. EVENTOS SUBSEQUENTES

#### (a) Incorporações de ativos

Em 30 de junho de 2020, os acionistas reunidos em assembléia geral extraordinária aprovaram a incorporação pela Companhia da Melnick Even Incorporações e Construções S.A. ("MEIC"). Essa operação fez parte de um processo de consolidação, reorganização e simplificação da estrutura societária da parceria e associação mantidas entre a Melnick Participações Ltda. e a Even Construções e Incorporações S.A. para atuação e desenvolvimento de suas atividades no Estado do Rio Grande do Sul.

Desde 4 de março de 2008, a Melnick Participações e a Even mantem uma parceria que se iniciou com uma associação formal entre a Melnick Participações e a Even por meio da participação no capital social da MEIC, cada parte detendo 50% das ações dessa sociedade. Em 02 de dezembro de 2010, mantendo e preservando a MEIC, a Melnick Participações e a Even constituíram a Companhia com a participação de 80% pela Even e 20% pela Melnick.

Sendo assim, em 30 de junho de 2020, a Companhia teve seu capital social aumentado em R\$9.803 mil (equivalentes a 2.137.170 de ações) pela incorporação dos ativos e passivos da MEIC, conforme laudo contábil a valor contábil emitido por uma empresa especializada.

#### (b) COVID-19

As principais implicações para o negócio da Companhia no primeiro trimestre de 2020 estão descritas na nota explicativa 3.1. Até a data de aprovação destas informações trimestrais, a Companhia segue com seus negócios com as restrições estabelecidas por autoridades para contenção da pandemia, mas sem efeitos relevantes que mereçam destaque, embora os efeitos futuros ainda não possam ser previstos com segurança em função da impossibilidade de previsão do fim da pandemia e dos correspondentes efeitos na economia que possam refletir nas atividades da Companhia.

#### (c) Reorganização societária e Oferta

Em 10 de julho de 2020, através de Fato Relevante da sua controladora, Even Construtora e Incorporadora S.A., a Companhia anunciou que estuda a realização de uma eventual oferta pública de distribuição de ações ("Oferta").

Sendo assim, estão sendo conduzidos trabalhos preparatórios, incluindo a simplificação da estrutura acionária da Companhia, em conjunto com instituições financeiras que estão assessorando a análise e determinação dos termos para eventual Oferta, incluindo o Banco BTG Pactual S.A., Banco Itaú BBA S.A., a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. e o Banco Safra S.A..

Para viabilizar eventual Oferta, o Conselho de Administração da Companhia e da Even aprovaram o aumento do capital social da Companhia no montante total de R\$43.144 (com emissão de 20.245.401 ações ordinárias), mediante conferência pela sócia Melnick Participações Ltda. - "MPAR" (proprietária até 30 de junho de 2020 de 20% do Capital Social

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2020  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

---

da Companhia) dos seguintes bens: (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 pode atingir, futuramente, até 30% (trinta por cento), nos termos do acordo de investimentos celebrado entre a Companhia, a MPAR e outros, em 04 de março de 2008, conforme aditado ("Acordo de Investimentos" e "Conferência de Bens", respectivamente). Em razão da Conferência de Bens, a participação da MPAR na Companhia passa a ser de 32%.

A Conferência de Bens foi ainda aprovada pelos acionistas da MPAR e da Companhia em assembleias gerais extraordinárias e os bens conferidos ao capital social da MEDI foram avaliados de acordo com seu valor justo, conforme Laudo de Avaliação por empresa especializada.