

Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas

**Informações Trimestrais (ITR) em
30 de junho 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) referente ao trimestre findo em 30 de junho de 2020, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e de seis meses findos nessa data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo nessa data, assim como o resumo das principais políticas contábeis e as demais notas explicativas.

A administração é responsável pela elaboração das informações financeiras intermediárias individuais 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, 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 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.



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

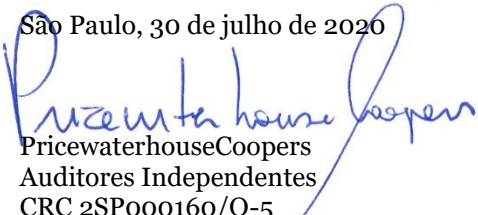
Conforme descrito na Nota 2, as informações financeiras intermediárias individuais contidas nas ITRs foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 e as informações financeiras consolidadas elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 e com o IAS 34, aplicáveis às entidades 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 seis meses findo em 30 de junho 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, 30 de julho de 2020


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5


Valdir Renato Coscodai
Contador CRC 1SP165875/O-6

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 30 DE JUNHO DE 2020 E 31 DE DEZEMBRO DE 2019

(Em milhares de reais - R\$)

ATIVOS	Nota explicativa	Controladora		Consolidado		PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019			30/06/2020	31/12/2019		
CIRCULANTES						CIRCULANTES					
Caixa e equivalentes de caixa	4	41	52	8.346	9.213	Fornecedores	906	1.214	14.514	16.244	
Títulos e valores mobiliários	4.1	1.227	307	272.763	120.825	Arrendamento mercantil	935	935	1.305	1.319	
Caixa restrito	5	-	-	3.880	5.587	Contas a pagar por aquisição de imóveis	9	-	-	38.534	39.321
Contas a receber	6	-	222	343.381	324.680	Empréstimos e financiamentos	10	-	-	122.879	88.229
Imóveis a comercializar	7	8.535	14.957	459.806	430.277	Impostos e contribuições correntes	2.735	2.190	12.103	6.721	
Demais contas a receber		298	313	16.622	14.949	Impostos e contribuições diferidos		-	-	8.175	9.143
Total dos ativos circulantes		10.101	15.851	1.104.798	905.531	Adiantamentos de clientes	11	-	-	262.475	135.399
						Provisões	12	14.989	12.922	55.863	46.285
NÃO CIRCULANTES						Partes relacionadas	19	44.034	83.526	76.266	118.314
Contas a receber	6	-	-	158.210	143.948	Demais contas a pagar		751	324	19.678	20.854
Imóveis a comercializar	7	-	-	155.611	141.820	Total dos passivos circulantes		64.350	101.111	611.792	481.829
Adiantamentos para futuros investimentos	19	31.776	83.229	-	-						
Partes relacionadas	19	21.661	19.538	22.649	20.110	NÃO CIRCULANTES					
Demais contas a receber		1	213	8.651	6.690	Contas a pagar por aquisição de imóveis	9	-	-	32.614	35.754
Total do realizável a longo prazo		53.438	102.980	345.121	312.568	Arrendamento mercantil		234	468	316	632
						Provisões	12	17.244	16.085	27.096	22.741
Investimentos	8	549.697	441.805	200	200	Empréstimos e financiamentos	10	-	-	147.367	167.025
Direito de uso		1.169	1.403	1.621	1.951	Impostos e contribuições diferidos		-	-	17.520	16.076
Imobilizado		3.955	3.100	4.477	3.805	Total dos passivos não circulantes		17.478	16.553	224.913	242.228
Intangível		287	359	289	363						
Total dos ativos não circulantes		608.546	549.647	351.708	318.887	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	13				
						Capital social		467.026	394.111	467.026	394.111
						Custo para emissão de ações		(728)	-	(728)	-
						Reserva legal		21.334	21.334	21.334	21.334
						Reserva Estatutária		32.389	32.389	32.389	32.389
						Reserva de lucros		16.798	-	16.798	-
								536.819	447.834	536.819	447.834
						Participação dos não controladores		-	-	82.982	52.527
						Total do patrimônio líquido		536.819	447.834	619.801	500.361
TOTAL DOS ATIVOS		618.647	565.498	1.456.506	1.224.418	TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		618.647	565.498	1.456.506	1.224.418

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais.

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO
PARA OS TRIMESTRES E SEMESTRES FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2020 E DE 2019
(Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro por ação)

	Nota explicativa	Controladora				Consolidado			
		01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020	01/04/2019 a 30/06/2019	01/01/2019 a 30/06/2019	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020	01/04/2019 a 30/06/2019	01/01/2019 a 30/06/2019
OPERAÇÕES									
Receita	13	2.669	5.300	2.905	4.857	187.589	321.802	146.061	270.554
Custo incorrido das vendas realizadas	14	(2.357)	(4.379)	(2.222)	(4.455)	(145.783)	(247.735)	(111.639)	(199.773)
		<u>312</u>	<u>921</u>	<u>683</u>	<u>402</u>	<u>41.806</u>	<u>74.067</u>	<u>34.422</u>	<u>70.781</u>
LUCRO BRUTO									
DESPESAS OPERACIONAIS									
Comerciais	15	-	-	(27)	(27)	(6.438)	(17.001)	(13.984)	(21.584)
Gerais e administrativas	15	(4.276)	(12.564)	(11.561)	(17.632)	(5.086)	(13.949)	(12.571)	(19.355)
Provisões	12	(666)	(3.088)	15	(1.712)	(985)	(3.869)	(1.138)	(2.865)
Outras despesas operacionais, líquidas	17	(2.667)	(5.628)	(3.441)	(4.474)	(1.560)	(1.920)	(387)	(256)
		<u>(7.609)</u>	<u>(21.280)</u>	<u>(15.014)</u>	<u>(23.845)</u>	<u>(14.069)</u>	<u>(36.739)</u>	<u>(28.080)</u>	<u>(44.060)</u>
(PREJUÍZO) LUCRO OPERACIONAL ANTES DAS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS E DO RESULTADO FINANCEIRO									
		(7.297)	(20.359)	(14.331)	(23.443)	27.737	37.328	6.342	26.721
RESULTADO DAS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS									
Equivalência patrimonial	8	<u>30.182</u>	<u>46.725</u>	<u>17.304</u>	<u>43.512</u>	-	-	-	-
		30.182	46.725	17.304	43.512	-	-	-	-
RESULTADO FINANCEIRO									
Despesas financeiras	16	(233)	(353)	(369)	(573)	(1.093)	(2.528)	(1.545)	(2.219)
Receitas financeiras	16	<u>54</u>	<u>57</u>	<u>20</u>	<u>26</u>	<u>5.913</u>	<u>9.924</u>	<u>4.473</u>	<u>6.950</u>
		<u>(179)</u>	<u>(296)</u>	<u>(349)</u>	<u>(547)</u>	<u>4.820</u>	<u>7.396</u>	<u>2.928</u>	<u>4.731</u>
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL									
		22.706	26.070	2.624	19.522	32.557	44.724	9.270	31.452
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL									
Imposto de renda e contribuição social - correntes	18	(351)	(672)	(360)	(598)	(4.255)	(6.985)	(3.921)	(6.223)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	18	-	-	-	-	(50)	244	(31)	(444)
		<u>22.355</u>	<u>25.398</u>	<u>2.264</u>	<u>18.924</u>	<u>28.252</u>	<u>37.983</u>	<u>5.318</u>	<u>24.785</u>
LUCRO LÍQUIDO DO TRIMESTRE E SEMESTRE									
LUCRO LÍQUIDO DO TRIMESTRE E SEMESTRE ATRIBUÍVEL A									
Acionistas						22.355	25.398	2.264	18.924
Participação dos não controladores						<u>5.897</u>	<u>12.585</u>	<u>3.054</u>	<u>5.861</u>
						<u>28.252</u>	<u>37.983</u>	<u>5.318</u>	<u>24.785</u>
LUCRO POR AÇÃO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS DA COMPANHIA DURANTE O TRIMESTRE E SEMESTRE- R\$									
Lucro básico por ação		0,197	0,250	0,239	3,927	0,197	0,250	0,239	3,927
Lucro diluído por ação		0,197	0,250	0,239	3,927	0,197	0,250	0,239	3,927

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais.

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE
 PARA OS TRIMESTRES E SEMESTRES FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2020 E DE 2019
 (Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro por ação)

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020	01/04/2019 a 30/06/2019	01/01/2019 a 30/06/2019	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020	01/04/2019 a 30/06/2019	01/01/2019 a 30/06/2019
LUCRO LÍQUIDO DOS TRIMESTRES E SEMESTRES	22.355	25.398	2.264	18.924	28.252	37.983	5.318	24.785
OUTROS RESULTADOS ABRANGENTES	-	-	-	-	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE DOS TRIMESTRES E SEMESTRES	22.355	25.398	2.264	18.924	28.252	37.983	5.318	24.785
LUCRO LÍQUIDO DO TRIMESTRE E SEMESTRES ATRIBUÍVEL A								
Acionistas					22.355	25.398	2.264	18.924
Participação dos não controladores					5.897	12.585	3.054	5.861
					28.252	37.983	5.318	24.785

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais.

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.
 DEMONSTRAÇÃO DE MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
 PARA OS SEMESTRES FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2020 E DE 2019
 (Em milhares de reais - R\$)

Nota explicativa	Atribuível aos acionistas da controladora						Total	Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido
	Capital social	Custo para emissão de ações	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 semestre	-	-	-	-	-	18.924	18.924	5.861	24.785
Contribuição dos Acionistas e distribuições	-	-	-	-	-	-	-	7.958	7.958
Ações emitidas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos pagos	-	-	-	-	-	(21.512)	(21.512)	-	(21.512)
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2019	344.735	-	22.962	36.060	19.061	(2.588)	420.230	56.416	476.646
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019	394.111	-	-	32.389	21.334	-	447.833	52.527	500.359
Lucro líquido do semestre	-	-	-	-	-	25.398	25.398	12.585	37.983
Custo para emissão de ações	13.a)	-	(728)	-	-	-	(728)	-	(728)
Contribuição dos Acionistas e distribuições									
Ações emitidas	13.a)	63.111	-	-	-	-	63.111	-	63.111
Aumento de capital em investidas		-	-	-	-	-	-	5.102	5.102
Compra de participações		-	-	-	-	-	-	1.246	1.246
Incorporação da "MEIC"	13.a)	9.804	-	-	-	-	9.804	11.522	21.326
Dividendos pagos		-	-	-	-	(8.600)	(8.600)	-	(8.600)
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2020	467.026	(728)	-	32.389	21.334	16.798	536.818	82.982	619.799

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais.

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA
PARA OS SEMESTRES FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2020 E DE 2019
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	26.070	16.898	44.724	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	(1.478)	460	(1.494)	604
Provisão para contingências, líquida	(4.254)	1.925	(4.254)	1.925
Provisão para garantias, líquida	-	-	54	185
Provisão para distratos, líquida	-	-	12.192	2.146
Provisão para participação nos resultados	(4.547)	419	755	418
Resultado de equivalência patrimonial	(45.833)	(26.208)	-	-
Despesa de juros e variações monetárias	-	-	8.501	5.055
Custo para emissão de ações	(728)	-	(728)	-
Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:	-	-	-	-
Contas a receber	222	-	(16.005)	(246.865)
Imóveis a comercializar	6.422	(470)	(36.954)	(13.332)
Demais contas a receber	286	(61)	(2.237)	(20.494)
Fornecedores	(323)	(114)	(2.091)	3.347
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	(3.963)	(14.013)
Adiantamentos de clientes	-	-	123.570	281.268
Demais passivos	969	(824)	567	18.443
Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações	(23.194)	(7.975)	122.637	40.869
Juros pagos	-	-	(15.585)	(4.982)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(672)	(238)	(6.985)	(2.302)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	(23.866)	(8.213)	100.067	33.585
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Títulos e valores mobiliários	(803)	98	(145.495)	(55.546)
Partes relacionadas	51.453	(3.553)	-	-
Dividendos recebidos	33.094	10.166	-	-
Aumento de capital em controladas	(83.849)	(8.554)	-	-
Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	1.961	(2.725)	2.165	(4.054)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	1.856	(4.568)	(143.330)	(59.600)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Caixa restrito	-	-	1.707	1.166
Partes relacionadas.	30.599	13.812	27.213	6.052
Captação de empréstimos e financiamentos	-	-	76.585	41.435
Amortização de empréstimos e financiamentos	-	-	(54.509)	(21.964)
Dividendos pagos	(8.600)	(1.031)	(8.600)	(1.031)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	21.999	12.781	42.396	25.658
REDUÇÃO LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(11)	-	(867)	(357)
SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA				
No início do trimestre	52	2	9.213	2.962
No final do trimestre	41	2	8.346	2.605
REDUÇÃO LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(11)	-	(867)	(357)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO
PARA OS SEMESTRES FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2020 E DE 2019
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	00/01/1900
RECEITA				
Incorporação, revenda de imóveis e serviços	5.300	4.857	321.802	270.554
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS				
Custo	(4.379)	(4.455)	(247.735)	(199.773)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais	(13.856)	(9.706)	(27.905)	(27.909)
	(18.235)	(14.161)	(275.640)	(227.682)
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO BRUTO	(12.935)	(9.304)	46.162	42.872
RETENÇÕES				
Provisões (reversões)	(3.088)	(1.712)	(3.869)	(2.865)
Depreciações e amortizações	1.478	(460)	1.494	(604)
	(1.610)	(2.172)	(2.375)	(3.469)
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO PRODUZIDO PELA COMPANHIA	(14.545)	(11.476)	43.787	39.403
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA				
Resultado de equivalência patrimonial	46.725	43.512	-	-
Receitas financeiras - inclui variações monetárias	57	26	9.924	6.950
	46.782	43.538	9.924	6.950
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	32.237	32.062	53.711	46.353
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO				
Salários e encargos	(3.363)	(6.070)	(3.965)	(6.672)
Participação dos empregados nos lucros	(2.451)	(5.897)	(2.494)	(6.010)
Impostos, taxas e contribuições	(672)	(598)	(6.741)	(6.667)
Despesas financeiras - incluem variações monetárias	(353)	(573)	(2.528)	(2.219)
Participação de minoritários no resultado	-	-	(12.585)	(5.861)
Dividendos	(8.600)	(21.512)	(8.600)	(21.512)
Lucros retidos	(16.798)	2.588	(16.798)	2.588
	(32.237)	(32.062)	(53.711)	(46.353)

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 E SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO 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 atividade preponderante o desenvolvimento das atividades de incorporação imobiliária em empreendimentos residenciais, comerciais e de loteamentos, através da participação societária em sociedades de propósito específico no Estado do Rio Grande do Sul.

A Companhia é controlada pela Even Construtora e Incorporadora S.A. (Even), 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 (EVEN3).

A Melnick Participações Ltda. e a Even mantem uma parceria para atuação e desenvolvimento de suas atividades no Estado do Rio Grande do Sul por meio da participação no capital social na (i) Melnick Even Incorporações e Construções S.A. (MEIC), cada parte detendo 50% das ações dessa sociedade, onde a Even detêm o controle, e (ii) na Companhia com a participação de 80% pela Even e 20% pela Melnick Participações.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 30 de junho de 2020, foi aprovada a incorporação da 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. Essa operação integra as ações do processo em estudo objetivando a emissão pública de ações da Companhia (Nota 24 (a)).

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração em 30 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 apresentadas nas ITRs 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) e consolidadas foram elaboradas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 - Demonstrações Intermediárias, aplicável à elaboração das Informações Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM. As informações financeiras 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).

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS E SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

Os aspectos relacionados ao reconhecimento da receita desse setor, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas, seguem o entendimento da CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15) para entidades brasileiras do setor de incorporação imobiliária, registradas na CVM, o qual assevera que um nível elevado de distratos observados no setor não coloca em questionamento o reconhecimento da receita pelo POC em contratos nos quais se enquadram os principais contratos de venda da Companhia. Nesse sentido, em 18 de fevereiro de 2019, o Instituto dos Auditores Independentes do Brasil – IBRACON, emitiu o Comunicado Técnico 1/2019, objetivando orientar os auditores independentes na emissão de relatórios de auditoria das Demonstrações Financeiras elaboradas por entidades de incorporação imobiliária registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

As referidas orientações vêm sendo aplicadas, de forma consistente, na elaboração das demonstrações financeiras da Companhia em 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.

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:

Custos incorridos no período de paralização das obras: as obras nos empreendimentos localizados no município de Porto Alegre ficaram paralisadas no período de 23 de março a 23 de abril de 2020 e foram novamente paralisadas desde 29 de junho de 2020, não havendo, neste momento, data predeterminada para sua retomada.

(i) 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.

Os custos com quadro colaborativo próprio (engenheiros e arquitetos) que ficaram relativamente ociosos, foram amenizados dentro das medidas de flexibilização dos contratos de trabalho, com redução de jornada e/ou férias temporárias/banco de horas.

- (ii) Custos adicionais: no retorno das obras no mês de maio de 2020, foram adotadas 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. Efetuamos a revisão do custo orçado a incorrer nos empreendimentos de forma periódica e o custo relacionado com as medidas adicionais de segurança não afetaram o custo orçado de maneira significativa.

Apesar da paralização das obras em Porto Alegre, 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, não identificamos aumento significativo no volume de distratos e da inadimplência, que requeresse a revisão das estimativas relacionadas com a provisão para distrato a ser considerada por ocasião do reconhecimento da receita.

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. No início da pandemia houve um aumento expressivo no volume de clientes que acessaram a central de relacionamento no começo da pandemia e a resposta da Companhia foi reforçar as equipes de cobrança e eleger 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.

Após decorridos aproximadamente 120 dias de medidas de confinamento, a Companhia vem conseguindo manter a qualidade da carteira, que é resultado deste trabalho interno. A principal iniciativa tem sido a negociação com os clientes chamados pré-NPL (inadimplentes até 90 dias), com ações relacionadas, por exemplo, com a isenção da multa e redução dos juros no pagamento de boletos em atraso.

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 de duas paralizações das obras nos empreendimentos localizados no município de Porto Alegre (aproximadamente 5 semanas em abril e 2 semanas em julho), poderão ocorrer atrasos na entrega de empreendimentos em relação ao previsto ness praça, contudo dentro dos

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS E SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

prazos de carências contratuais (180 dias), não gerando obrigações financeiras adicionais 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 a Companhia não alterou a sua política de preços e o volume de vendas em 2020 superou o volume de 2019, tendo o melhor mês de junho em vendas. A Companhia 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 os colaboradores, tributos, bancos, investidores ou qualquer stakeholder, permitindo manter a política de preços. Sendo assim, não foi efetuada revisão do valor de realização dos estoques. A revisão do valor de recuperação poderá ocorrer nos próximos trimestres, caso se observe reflexos negativos importantes nos preços de mercado e/ou a crise tome proporções superiores do projetado nas análises de cenário.
- (ii) Terrenos para novos lançamentos: mesmo com a pandemia, a Companhia realizou dois lançamentos no trimestre. Para o segundo semestre de 2020, continuaremos a monitorar a intensidade e a extensão da Crise, para revisarmos os estudos de viabilidade e definirmos o melhor momento dos lançamentos previstos para esse período, 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 uma nova 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 a postergação de lançamento de empreendimentos em período superior a 12 meses, uma reclassificação do valor dos terrenos dos correspondentes empreendimentos poderá ser feita para o ativo não circulante. Adicionalmente, uma eventual deterioração futura do valor de venda pode afetar o valor recuperável dos estoques concluídos, em construção e dos terrenos para futura incorporação, podendo ser requerida a constituição de provisão, em trimestres ou exercícios subsequentes.

4. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
Caixa e contas correntes	1	1	4.163	2.654
Aplicações financeiras (i)	40	51	4.183	6.559
	<u>41</u>	<u>52</u>	<u>8.346</u>	<u>9.213</u>

(i) As aplicações financeiras referem-se a aplicações automáticas atreladas à conta corrente e em renda fixa, tais como CDB's, e são remuneradas à taxa média de 96,5% da variação do Certificado de Depósito Interbancário - CDI (94,8% em 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.

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS E SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

4.1 CAIXA RESTRITO

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

5 TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Corresponde, substancialmente, a aplicações em Certificados de Depósitos Bancários (CDB's), remunerados à taxa média de 96,5% em variação do Certificado de Depósito Interbancário - CDI (94,8% em e 31 de dezembro de 2019).

A gestão das aplicações financeiras leva em consideração o fluxo de caixa das atividades da Companhia para efetuar a seleção de suas aplicações, não havendo intenção de resgate inferior a 90 dias no momento em que são efetuadas, motivo pelo qual não foram classificadas na rubrica de caixa e equivalente de caixa, adicionalmente às considerações feitas para cada tipo de título. Conseqüentemente, na demonstração dos fluxos de caixa estão apresentados na rubrica "Atividades de investimento" como parte das variações do capital circulante.

Durante o semestre findo em 30 de junho de 2020, a Companhia realizou o lançamento do empreendimento Carlos Gomes Square e realizou a venda da totalidade de uma torre corporativa por R\$109 milhões, com recebimento a vista, impactando significativamente o saldo de aplicações financeiras consolidadas.

6 CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
Empreendimentos concluídos:				
Em repasse bancário	-	-	157.353	191.762
Financiamento próprio	-	-	108.467	100.463
Provisão para distratos	-	-	(70.953)	(75.197)
	-	-	194.867	217.028
Empreendimentos em construção:				
Receita apropriada	-	-	1.044.459	841.029
Provisão para distratos	-	-	(54.313)	(43.855)
Ajuste a valor presente	-	-	(3.932)	(5.151)
Parcelas recebidas	-	-	(476.989)	(364.768)
Permutas por terrenos	-	-	(215.682)	(183.885)
	-	-	293.542	243.370
Contas a receber pela venda de imóveis	-	-	488.409	460.398
Outras contas a receber (i)	-	222	13.183	8.230
Contas a receber apropriadas	-	222	501.591	468.628
Circulante	-	222	343.381	324.680
Não circulante	-	-	158.210	143.948

(i) Refere-se a comissões a receber e revenda de imóveis de terceiros recebidos em forma de pagamento do estoque da Companhia.

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS E SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO 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 da provisão para distratos e de ajuste a valor presente, pode ser demonstrada conforme segue, por ano de vencimento:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
Vencidas	-	-	148.248	135.746
A vencer:				
2020	-	-	233.284	355.318
2021	-	222	326.992	281.529
2022	-	-	300.376	244.269
2023 em diante	-	-	134.436	117.952
	<u>-</u>	<u>222</u>	<u>1.143.336</u>	<u>1.134.813</u>
Contas a receber apropriado	-	222	546.654	584.601
Contas a receber a apropriar	-	-	596.682	550.212

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

	Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019
Valor dos terrenos recebidos em permuta	318.946	279.450
Receita apropriada	(215.682)	(183.885)
Receita a apropriar	<u>103.264</u>	<u>95.565</u>

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

	Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019
Vencidas:		
Até três meses	17.611	31.713
De três a seis meses	2.686	3.850
Acima de seis meses	<u>96.979</u>	<u>69.064</u>
Imóveis concluídos	117.276	104.628
Vencidas:		
Até três meses	16.731	9.659
De três a seis meses	3.350	705
Acima de seis meses	<u>10.891</u>	<u>20.754</u>
Imóveis em construção	<u>30.972</u>	<u>31.118</u>
	<u>148.248</u>	<u>135.746</u>

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS E SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO 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>30/06/2020</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>30/06/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Adiantamentos para aquisição de terrenos	-	-	3.818	-
Terrenos	8.535	14.957	164.145	156.776
Imóveis em construção	-	-	257.507	177.369
Adiantamento a fornecedores	-	-	4.803	4.506
Imóveis concluídos	-	-	<u>214.455</u>	<u>233.446</u>
	<u>8.535</u>	<u>14.957</u>	<u>615.417</u>	<u>572.097</u>
Circulante	8.535	14.957	459.806	430.277
Não circulante	-	-	155.611	141.820

Em 30 de junho de 2020, os saldos de imóveis em construção e concluídos incluem o valor estimado das unidades a serem distratadas, no total de R\$64.853 e R\$64.168, respectivamente (31 de dezembro de 2019: R\$64.168 e , respectivamente). Estes valores somente estarão disponíveis a venda após a efetiva realização do cancelamento da venda.

A movimentação dos encargos financeiros incorridos com financiamento imobiliário, apropriados ao custo durante o período de construção, pode ser demonstrada como segue:

	Consolidado	
	<u>30/06/2020</u>	<u>30/06/2019</u>
Saldo nos estoques no início do exercício	15.140	14.588
Encargos financeiros incorridos no período	12.286	14.558
Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas	(12.196)	(14.741)
Saldo nos estoques no fim do exercício	<u>15.230</u>	<u>14.405</u>

8 INVESTIMENTOS

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

	Controladora		Consolidado	
	<u>30/06/2020</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>30/06/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Em sociedades controladas	549.497	441.605	-	-
Em sociedade não controladas (i)	<u>200</u>	<u>200</u>	<u>200</u>	<u>200</u>
	<u>549.697</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 participação em seu capital. As demonstrações financeiras da investida não são consolidadas, pois seu controle é compartilhado com os demais acionistas.

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS E SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

a) A movimentação dos investimentos na Controladora pode ser assim apresentada:

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

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

(iii) Refere-se substancialmente a alienação à Melnick Participações Ltda, durante o semestre findo em 30 de junho de 2020, de 15% das seguintes investidas: Melnick Even Angico Empreendimentos Imobiliários Ltda., Melnick Even Pinheiro Empreendimentos Imobiliários Ltda. Melnick Even Cambuí Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Melnick Even Guaritá Empreendimentos Imobiliários Ltda. a valores contábeis, não gerando perdas ou ganhos para a Companhia.

9 CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

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

	Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019
Contas a pagar em moeda corrente, sujeitas a:		
Variação do INCC - permuta financeira	59.490	65.712
Demais aquisições	11.658	9.363
	<u>71.148</u>	<u>75.075</u>
Circulante	38.534	39.321
Não circulante	32.614	35.754

Os montantes têm a seguinte composição, por ano de vencimento:

	Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019
2020	19.328	39.321
2021	32.379	35.754
2022	19.441	-
	<u>71.148</u>	<u>75.075</u>

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS E SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

10 EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Corresponde a operações de crédito imobiliário, em moeda nacional, sujeitas aos seguintes encargos:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
TR+6,9% a 9,6% ao ano			222.895	199.646
IPCA+8,9% a 13,68% ao ano	-	-	47.351	55.608
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>270.246</u>	<u>255.254</u>
Circulante	-	-	122.879	88.229
Não circulante	-	-	147.367	167.025

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, 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 contas a receber e imóveis destinados à venda, concluídos e em construção (Nota 7), no montante de R\$ 577.850 (31 de dezembro de 2019 - R\$ 394.512).

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019
Saldo inicial	255.254	253.487
Captações	76.585	154.225
Juros	8.501	26.008
Pagamento de principal	(54.509)	(153.106)
Pagamento de juros	(15.273)	(25.360)
Saldo final	<u>270.246</u>	<u>255.254</u>

Os saldos de empréstimos e financiamento têm a seguinte composição, por ano de vencimento:

	Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019
2020	66.787	88.229
2021	143.489	78.305
2022 em diante	59.970	88.720
	<u>270.246</u>	<u>255.254</u>

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS E SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

11 ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

Os compromissos assumidos estão assim demonstrados:

	Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019
Valores recebidos por venda de empreendimentos cuja incorporação ainda não ocorreu e demais antecipações	17.325	1.715
Permutas a apropriar (**)	181.030	97.850
Unidades vendidas de empreendimentos em construção:		
Receita apropriada (*)	(161.993)	(55.221)
Parcelas recebidas em espécie	226.113	91.056
	<u>262.475</u>	<u>135.399</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. Essas contas a pagar estão garantidas conforme termo de confissão de dívida, por fiança bancária.

12 PROVISÕES

	Controladora				Total
	Garantias	Participação nos resultados	Riscos trabalhistas e cíveis	Provisão Passivo Descoberto	
	(a)	(b)	(c)	(d)	
31 de dezembro de 2018	-	10.621	7.504	-	18.125
Provisão constituída, líquida	-	6.223	5.326	5.722	17.271
Pagamento	-	(3.922)	-	-	(3.922)
Reversão de provisão, líquida	-	-	(2.467)	-	(2.467)
31 de dezembro de 2019	-	12.922	10.363	5.722	29.007
Provisão constituída, líquida	-	839	6.882	872	8.593
Pagamento	-	(3.708)	-	-	(3.708)
30 de junho de 2020	-	8.375	17.245	6.614	32.234
Circulante					14.989
Não Circulante					17.244

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS E SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Consolidado				Total
	Garantias (a)	Participação nos resultados (b)	Riscos trabalhistas e cíveis (c)	Provisão Passivo Distrato (d)	
31 de dezembro de 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	54	839	6.885	12.292	20.070
Pagamento	-	(3.708)	-	-	(3.708)
30 de junho de 2020	19.452	8.375	17.291	37.841	82.959
Circulante					55.863
Não Circulante					27.096

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 nas sociedades controladas ao longo da construção do empreendimento, compondo o custo total da obra, e após a sua entrega inicia-se o processo de realização da provisão de acordo com os valores efetivamente desembolsados definidos pela área de Engenharia. A prestação de serviços efetivamente ocorridos de assistência técnica é realizada pela controladora e, na data da prestação, reconhecida no resultado, na rubrica de Provisões, no resultado, à contrapartida de Partes Relacionadas.

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\$15.177 (R\$ 16.825 em 2019), as quais a Administração da Companhia, conforme corroborado pelos assessores legais, classifica como perda provável o montante de R\$7.522 (R\$ 3.214 em 2019) e possível o montante de R\$7.594(R\$ 13.611 em 2019), nas contestações apresentadas pelas controladas.

Processos cíveis em que controladas figuram como polo passivo totalizam R\$35.303 (R\$ 25.763 em 2019), relacionados principalmente a: (i) a rescisão de contrato de

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS E SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

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\$9.768 em 31 de dezembro de 2019 (R\$ 3.518 em 2019) e possíveis de R\$25.535 (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

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

Incluir o quadro

A parcela correspondente a expectativa de recursos a serem devolvidos aos clientes, em decorrência dos distratos é de R\$ 37.841 (31 de dezembro de 2019: R\$ 25.549).

	<u>Consolidado</u>	
	<u>30/06/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Provisão para distrato nas contas a receber	(125.266)	(123.293)
Adição a imóveis a comercializar	129.021	115.646
Constituição de contas a pagar/provisão para distratos	<u>(37.841)</u>	<u>(25.549)</u>
Efeito líquido	<u>34.086</u>	<u>33.196</u>

13 PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

O capital social integralizado é de R\$ 467.026 (R\$394.111 em 31 de dezembro de 2019), representados por 114.723.940 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal (28.574.471 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2019).

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 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.

Conforme mencionado na Nota 1, em 30 de junho de 2020 a Companhia teve seu capital social aumentado em R\$9.803 (equivalentes a 2.137.170 de ações), pela incorporação dos ativos e passivos da MEIC, conforme laudo de avaliação a valor contábil emitido por empresa especializada, cujo acervo patrimonial pode ser assim resumido:

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS E SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Títulos e valores mobiliários	117	6.443
Contas a receber	-	16.958
Imóveis a comercializar	-	6.366
Partes relacionadas	2.488	2.340
Demais contas a receber	59	1.387
Investimentos	10.412	-
Imobilizado	1.266	1.269
Fornecedores	(15)	(361)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	(36)
Adiantamento de clientes	-	(3.506)
Impostos e contribuições correntes	(3)	(323)
Impostos e contribuições diferidos	-	(714)
Provisões	(4.521)	(5.186)
Demais contas a pagar	-	(3.312)
	<hr/>	<hr/>
Patrimônio líquido	(9.803)	(21.325)

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

Como parte integrante do processo de consolidação, reorganização e simplificação da estrutura societária da parceria e associação mantidas entre a Melnick Participações Ltda. e a Even, além da incorporação da MEIC, a valor contábil, a acionista Even S.A. passou a deter o direito de compra de 0,56% ações ordinárias de emissão da companhia e de propriedade da acionista Melnick Participações, pelo valor de R\$1.935, a ser liquidado até 31 de dezembro de 2020.

Pela ocasião da Oferta (vide nota explicativa nº 24), a Companhia incorreu em gastos de captação relacionados a advogados, auditores e outros. Esses gastos totalizaram em 30 de junho de 2020 R\$728 e foram contabilizados no patrimônio líquido.

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 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 Assembleia Geral Extraordinária realizada em 27 de junho de 2019, foi deliberada a distribuição de R\$ 59.022 em dividendos, pagos à conta de reserva de lucros retidos, à razão de R\$ 49,475 por ação.

No semestre findo em 30 de junho de 2020, foram distribuídos R\$8.600 pagos à conta de lucros acumulados.

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.

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS E SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

d) Reserva estatutária

A Reserva estatutária é 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.

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 específico de cada empreendimento.

f) Lucro por ação

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

	<u>30/06/2020</u>	<u>30/06/2019</u>
Lucro atribuível aos acionistas da Companhia	25.398	18.924
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas em poder dos acionistas (milhares)	<u>113.291</u>	<u>4.820</u>
Lucro básico e diluído por ação	<u>0,197</u>	<u>3,927</u>

14 RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

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

	Controladora				Consolidado			
	01/04/20 a <u>30/06/20</u>	01/01/20 a <u>30/06/20</u>	01/04/19 a <u>30/06/19</u>	01/01/19 a <u>30/06/19</u>	01/04/20 a <u>30/06/20</u>	01/01/20 a <u>30/06/20</u>	01/04/19 a <u>30/06/19</u>	01/01/19 a <u>30/06/19</u>
Receita bruta operacional:								
Incorporação e revenda de imóveis	-	-	-	-	194.596	332.818	164.184	300.075
Prestação de serviços	3.031	6.026	3.303	5.522	889	5.500	5.380	8.800
Provisão de distrato	-	-	-	-	(3.163)	(9.011)	(18.883)	(30.668)
Deduções da receita bruta (*)	<u>(362)</u>	<u>(726)</u>	<u>(398)</u>	<u>(665)</u>	<u>(4.733)</u>	<u>(7.505)</u>	<u>(4.620)</u>	<u>(7.653)</u>
Receita líquida operacional	<u>2.669</u>	<u>5.300</u>	<u>2.905</u>	<u>4.857</u>	<u>187.589</u>	<u>321.802</u>	<u>146.061</u>	<u>270.554</u>

(*) Deduções da receita bruta está substancialmente representado pelas Contribuições ao PIS e a COFINS.

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS E SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO 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			
	01/04/20	01/01/20	01/04/19	01/01/19	01/04/20	01/01/20	01/04/19	01/01/19
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/06/20	30/06/20	30/06/19	30/06/19	30/06/20	30/06/20	30/06/19	30/06/19
Terrenos	-	-	-	-	(10.448)	(10.485)	(2.798)	(8.670)
Obra	-	-	-	-	(46.300)	(115.545)	(78.532)	(134.196)
Incorporação	-	-	-	-	(7.533)	(11.814)	(663)	(3.662)
Manutenção em garantia	-	-	-	-	(900)	(2.292)	(1.587)	(2.704)
Gerenciamento	(2.357)	(4.379)	(2.222)	(4.455)	(7.380)	(16.048)	(10.613)	(19.433)
Custo financeiro	-	-	-	-	(5.526)	(12.308)	(4.185)	(14.486)
Total do custo incorrido	<u>(2.357)</u>	<u>(4.379)</u>	<u>(2.222)</u>	<u>(4.455)</u>	<u>(78.087)</u>	<u>(168.492)</u>	<u>(98.379)</u>	<u>(183.151)</u>
Provisão de distrato	-	-	-	-	2.542	7.277	15.330	24.087
Ajuste entre custo incorrido e custo apropriado	-	-	-	-	(70.237)	(86.520)	(28.591)	(40.709)
Total de custos	<u>(2.357)</u>	<u>(4.379)</u>	<u>(2.222)</u>	<u>(4.455)</u>	<u>(145.782)</u>	<u>(247.735)</u>	<u>(111.639)</u>	<u>(199.773)</u>

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

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

	Controladora				Consolidado			
	01/04/20	01/01/20	01/04/19	01/01/19	01/04/20	01/01/20	01/04/19	01/01/19
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/06/20	30/06/20	30/06/19	30/06/19	30/06/20	30/06/20	30/06/19	30/06/19
Benefícios a empregados (i)	(301)	(6.821)	(3.082)	(8.131)	(2.581)	(7.527)	(3.508)	(8.994)
Viagens e deslocamentos	(25)	(116)	(138)	(229)	(30)	(127)	(131)	(229)
Consultoria	(597)	(1.303)	(342)	(357)	(622)	(1.361)	(357)	(386)
Consumos diversos	(594)	(1.873)	(2.565)	(3.019)	(1.074)	(2.440)	(3.057)	(3.735)
Bônus	(737)	(2.451)	(5.435)	(5.897)	(779)	(2.494)	(5.519)	(6.010)
Despesas com vendas	-	-	-	-	(5.724)	(15.690)	(11.125)	(16.373)
Outras despesas comerciais	-	-	(27)	(27)	(714)	(1.311)	(1.446)	(2.981)
	<u>(2.254)</u>	<u>(12.564)</u>	<u>(11.588)</u>	<u>(17.959)</u>	<u>(11.524)</u>	<u>(30.950)</u>	<u>(26.555)</u>	<u>(40.939)</u>
Classificadas como:								
Despesas com vendas	-	-	(27)	(27)	(6.438)	(17.001)	(13.984)	(21.584)
Despesas gerais e administrativas	(2.254)	(12.564)	(11.561)	(17.632)	(5.086)	(13.949)	(12.571)	(19.355)

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS E SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

c) Benefícios a empregados:

	Controladora				Consolidado			
	01/04/20 a 30/06/20	01/01/20 a 30/06/20	01/04/19 a 30/06/19	01/01/19 a 30/06/19	01/04/20 a 30/06/20	01/01/20 a 30/06/20	01/04/19 a 30/06/19	01/01/19 a 30/06/19
Salários	(2.680)	(3.716)	(1.295)	(4.837)	(2.133)	(4.251)	(1.535)	(5.341)
Encargos	(430)	(1.186)	(657)	(1.233)	(448)	(1.253)	(705)	(1.331)
Outros benefícios	0	(1.919)	(1.129)	(2.060)	0	(2.023)	(1.269)	(2.060)
	<u>(3.110)</u>	<u>(6.821)</u>	<u>(3.092)</u>	<u>(8.131)</u>	<u>(2.581)</u>	<u>(7.527)</u>	<u>(3.508)</u>	<u>(8.994)</u>

16 RESULTADO FINANCEIRO:

	Controladora				Consolidado			
	01/04/20 a 30/06/20	01/01/20 a 30/06/20	01/04/19 a 30/06/19	01/01/19 a 30/06/19	01/04/20 a 30/06/20	01/01/20 a 30/06/20	01/04/19 a 30/06/19	01/01/19 a 30/06/19
Despesas financeiras:								
Juros	(228)	(344)	(56)	(256)	(475)	(866)	(228)	(432)
Outras despesas financeiras	(5)	(9)	(312)	(317)	(618)	(1.662)	(1.317)	(1.787)
	<u>(233)</u>	<u>(353)</u>	<u>(369)</u>	<u>(573)</u>	<u>(1.093)</u>	<u>(2.528)</u>	<u>(1.545)</u>	<u>(2.219)</u>
Receitas financeiras:								
Juros com aplicações financeiras	7	7	15	15	2.206	2.603	3.504	3.867
Juros recebido (*)	47	50	5	11	3.706	7.320	968	3.082
	<u>54</u>	<u>57</u>	<u>20</u>	<u>26</u>	<u>5.913</u>	<u>9.924</u>	<u>4.473</u>	<u>6.950</u>
Resultado financeiro	<u>(179)</u>	<u>(296)</u>	<u>(349)</u>	<u>(547)</u>	<u>4.820</u>	<u>7.396</u>	<u>2.928</u>	<u>4.731</u>

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

17 OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS, LÍQUIDAS:

	Controladora				Consolidado			
	01/04/20 a 30/06/20	01/01/20 a 30/06/20	01/04/19 a 30/06/19	01/01/19 a 30/06/19	01/04/20 a 30/06/20	01/01/20 a 30/06/20	01/04/19 a 30/06/19	01/01/19 a 30/06/19
Provisão de garantias	(1.590)	(3.355)	(1.371)	(1.918)	(285)	(351)	87	44
Outras despesas	(1.077)	(2.282)	(2.070)	6	(1.275)	(1.569)	(300)	(300)
	<u>(2.667)</u>	<u>(5.628)</u>	<u>(3.441)</u>	<u>(1.912)</u>	<u>(1.560)</u>	<u>(1.920)</u>	<u>(387)</u>	<u>(256)</u>

18 DESPESA DE IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

O recálculo entre a despesa de imposto de renda e contribuição social está demonstrada a seguir:

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS E SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora				Consolidado			
	01/04/20	01/01/20	01/04/19	01/01/19	01/04/20	01/01/20	01/04/19	01/01/19
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/06/20	30/06/20	30/06/19	30/06/19	30/06/20	30/06/20	30/06/19	30/06/19
Receita de Venda	-	-	-	-	194.596	332.818	164.184	300.075
Alíquota da base de cálculo presumida (8%)	-	-	-	-	15.568	26.625	13.135	24.006
Receita de Prestação de Serviço	3.031	6.026	3.303	5.522	889	5.500	5.380	8.800
Alíquota da base de cálculo presumida (32%)	970	1.928	1.057	1.767	284	1.760	1.722	2.816
Receita Financeira	54	57	20	26	5.913	9.924	4.473	6.950
Outras receitas	27	27	-	-	27	27	-	-
Base de cálculo IR e CSLL	1.051	2.012	1.077	1.793	21.792	38.336	19.329	33.772
CSLL (Alíquota 9%)	(95)	(181)	(97)	(161)	(1.961)	(3.450)	(1.740)	(3.039)
IR (Alíquota básica 15%)	(158)	(302)	(162)	(269)	(3.269)	(5.750)	(2.899)	(5.066)
IR Adicional (10% sobre o excedente a R\$ 60 mil)	(99)	(189)	(102)	(167)	(2.173)	(3.822)	(1.927)	(3.365)
Efeito do resultado tributado Regime Especial de Tributação	-	-	-	-	3.098	6.281	2.614	4.803
Despesa com imposto de renda e contribuição social - total	(351)	(672)	(360)	(598)	(4.305)	(6.741)	(3.952)	(6.667)

19 PARTES RELACIONADAS

a) Saldos

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	30/06/20	31/12/19	30/06/20	31/12/19	30/06/20	31/12/19	30/06/20	31/12/19
Adiantamento para futuro Investimento	31.776	83.229	-	-	-	-	-	-
Mútuos com parte relacionadas	21.661	19.538	-	-	22.649	20.110	-	-
Even S.A. (*)	15.952	14.789	-	-	15.952	14.789	-	-
Melnick Participações Ltda. (*)	4.860	3.697	-	-	4.860	3.697	-	-
Empresas controladas	849	1.052	-	-	-	-	-	-
Outras	-	-	-	-	1.837	1.624	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	23.773	63.112	-	-	32.567	70.590
Mútuos com parte relacionadas	-	-	20.261	20.414	-	-	18.220	22.245
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	-	-	-	-	25.479	26.155
	<u>53.437</u>	<u>102.767</u>	<u>50.648</u>	<u>83.526</u>	<u>22.649</u>	<u>20.110</u>	<u>76.266</u>	<u>118.314</u>

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS E SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	30/06/20	31/12/19	30/06/20	31/12/19	30/06/20	31/12/19	30/06/20	31/12/19
Adiantamentos para futuros investimentos - não circulante	31.776	83.229	-	-	-	-	-	-
Partes relacionadas - não circulante	21.661	19.538	-	-	22.649	20.110	-	-
Partes relacionadas - circulante	-	-	44.034	83.526	-	-	76.266	118.314

(*) Os mútuos são com os acionistas da Companhia sem incidência de juros e que serão quitados pelas próximas distribuições de dividendos.

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS E SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

b) Transações com partes relacionadas

Transações efetivadas

Data da transação	Duração	Taxa de juros ou correção	Empresa	Classificação contábil	Valor da transação	30/06/2020	31/12/2019
<u>Desenvolvimento de empreendimento imobiliário – participação no VGV</u>							
06/03/2018	Até 1 ano após a habite-se	INCC	Melnick Even Aurora	Contas a pagar por aquisição de imóveis	33.867	19.892	31.100
<u>Dação em pagamento em forma de permuta física</u>							
14/04/2018	-	-	Melnick Even Jaborandi	Outras contas a pagar	1.737	-	1.737
<u>Contratação de materiais e prestações de serviços de mobiliário</u>							
-	-	-	SPEs	Custo dos imóveis vendidos		74	227
<u>Distribuição de dividendos</u>							
-	-	-	SPEs	Participações de não controladores		3.680	13.158
<u>Compras de participações</u>							
-	-	-	SPEs	Participações de não controladores		1.480	4.173
<u>Prestações de serviços</u>							
-	-	-	SPEs	Custo dos imóveis vendidos		1.859	7.348
<u>Aluguel da sede</u>							
-	Indeterminado	-	Melnick Even Desenvolvimento e Príon	Direito de uso	n/a	511	970

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS E SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

Transações sob cláusulas resolutivas

Data	Taxa de juros ou correção	Empresa	Valor da transação
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 Coqueiro.	Participação no VGV
08/12/2018	INCC	Melnick Even Urbanizadora	Participação no VGV

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

c) Remuneração da administração

O pessoal chave da Administração inclui os Diretores, sendo pago no semestre em 30 de junho de 2020 (incluindo bônus) o valor de R\$3.150 (R\$4.127 em 30 de junho 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, a qual identifica e avalia os riscos e protege a Companhia contra eventuais riscos financeiros em cooperação com as sociedades controladas.

b) Risco de mercado

(i) Risco cambial

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

(ii) Risco de fluxo de caixa

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

Os passivos sujeitos a taxas variáveis de juros são: (i) crédito imobiliário, o qual está sujeito à variação da TR de juros, cujo risco de volatilidade é considerado baixo pela Administração; (ii) empréstimos e financiamentos, os quais estão parcialmente sujeitos à variação das taxas de CDI e para as quais

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS E SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

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.

(iii) 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.

(iv) Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada nas entidades operacionais da Companhia e agregada pela Diretoria Financeira, o qual monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez 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 o fundo exclusivo para as aplicações em CDB's.

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

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

	Ativo	Passivo	Provável	25%	50%
Dados consolidados					
Contas a receber de clientes					
IPCA	194.867	-	3.644	2.733	1.822
INCC	306.724	-	13.803	10.352	6.901
Cessão de recebíveis					
IPCA	-	1.549	(29)	(36)	(43)
Empréstimos e financiamentos					
IPCA	-	45.801	(856)	(1.071)	(1.285)
TR	-	222.896	-	-	-
Contas a pagar de terrenos					
INCC	-	71.148	(3.202)	(4.002)	(4.802)

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS E SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

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 nos últimos 12 meses. 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%.

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

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 2010, foi manter o índice de alavancagem financeira entre 20% e 30%. Conforme explicado na nota explicativa nº 4, durante o período findo em 30 de junho de 2020, a Companhia realizou o lançamento do empreendimento Carlos Gomes Square, e realizou a venda da totalidade de uma torre corporativa por R\$109 milhões, sendo que seu recebimento foi a vista.

Os índices de alavancagem financeira em 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019, de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas, podem ser assim sumariados:

	Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019
Total dos empréstimos	270.246	255.254
(-) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (*)	(281.109)	(130.038)
(-) Caixa restrito	(3.880)	(5.587)
Dívida líquida	<u>(14.743)</u>	<u>119.629</u>
Total do patrimônio líquido	619.801	500.361
Índice de alavancagem financeira - %	-2,4%	23,9

(*) Vide explicação acima e nota explicativa nº 4.

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS E SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

21 COMPROMISSOS

a) Compromissos de incorporação imobiliária

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

Nenhum empreendimento em construção está sob cláusula resolutiva.

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

	Consolidado	
	30/06/2020	30/06/2019
Receita de vendas a apropriar (Nota 6)	601.202	477.771
Permuta por terrenos a apropriar (Nota 11)	149.837	73.630
Receita bruta de vendas a apropriar (i)	751.039	551.401
Impostos	(12.505)	(9.938)
Receita de vendas a apropriar	738.534	541.463
Custo orçado a incorrer das unidades vendidas	(521.900)	(382.043)
Resultado a apropriar	216.634	159.420

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

22 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 incorporação e urbanização. Essa segmentação para tomada de decisão passou a ocorrer no exercício de 2020, em função da evolução dos negócios.

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

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>Semestre findo em 30 de junho de 2020</u>	<u>Incorporação</u>	<u>Urbanização</u>	<u>Total</u>
Receita bruta operacional	290.678	38.629	329.307
Deduções da receita bruta	(6.799)	(706)	(7.505)
Receita líquida operacional	283.879	37.923	321.802
Custo incorrido das vendas realizadas	(219.902)	(29.372)	(249.274)
Lucro bruto	63.977	8.551	72.528
Despesas comerciais	(14.335)	(2.665)	(17.000)
Lucro bruto deduzido de despesas comerciais	49.643	5.886	55.528

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS E SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

<u>Semestre findo em 30 de junho de 2019</u>	<u>Incorporação</u>	<u>Urbanização</u>	<u>Total</u>
Receita bruta operacional	252.290	25.916	278.206
Deduções da receita bruta	(7.049)	(604)	(7.652)
Receita líquida operacional	245.242	25.312	270.554
Custo incorrido das vendas realizadas	(176.689)	(23.084)	(199.773)
Lucro bruto	68.553	2.228	70.781
Despesas comerciais	(19.742)	(1.842)	(21.584)
Lucro bruto deduzido de despesas comerciais	48.811	386	49.197

A seguir, a conciliação do lucro bruto deduzido das despesas comerciais com o lucro líquido dos semestres findos em 30 de junho de 2020 e de 2019:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>30 de junho de 2020</u>	<u>30 de junho de 2019</u>
Lucro bruto deduzido das despesas comerciais	55.528	49.197
Despesas administrativas (inclui remuneração da Administração)	(12.410)	(19.355)
Despesas financeiras, líquidas	7.396	4.731
Provisões e outras despesas, líquidas	(5.789)	(3.121)
Imposto de renda e contribuição social	(6.741)	(6.667)
Lucro líquido do semestre	37.984	24.785

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

	<u>30 de junho de 2020</u>	<u>31 de dezembro de 2019</u>
Segmento Incorporação	1.238.516	950.527
Segmento Urbanização	217.980	273.891
Ativo total, conforme balanço patrimonial	1.456.496	1.224.418

	<u>30 de junho de 2020</u>	<u>31 de dezembro de 2019</u>
Segmento Incorporação	703.224	510.583
Segmento Urbanização	133.471	213.474
Passivo total, conforme balanço patrimonial	836.695	724.057

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE TRÊS E SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

23 EVENTOS SUBSEQUENTES

(a) Reorganização societária e Oferta

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

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, em Assembleia Geral Extraordinária realizada 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 30 de junho 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 pode 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 passa a ser de 32%.

Os impactos contábeis na Companhia em 10 de julho de 2020 estão a seguir sumariados:

Controladora

	<u>R\$</u>
Aumento dos investimentos (*)	<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 inclui 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 possui valor justo para a Companhia,

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

(b) COVID-19

As principais implicações para o negócio da Companhia no primeiro semestre 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.