

Melnick Even
Desenvolvimento
Imobiliário S.A. e Controladas
Informações Trimestrais (ITR) em
30 de setembro 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 setembro de 2020, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e de nove meses findos nessa data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo nessa data, assim como o resumo das principais políticas contábeis e as demais notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

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

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o



Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A.

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

Ênfase

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

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro 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, 12 de novembro 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 SETEMBRO 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	
		30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019			30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
CIRCULANTES						CIRCULANTES					
Caixa e equivalentes de caixa	4	1	52	6.419	9.213	Fornecedores	9	1.901	2.617	22.114	18.195
Títulos e valores mobiliários	5	601.376	307	851.762	120.825	Contas a pagar por aquisição de imóveis	10	-	-	36.191	39.321
Caixa restrito	4.1	-	-	5.224	5.587	Empréstimos e financiamentos	10	-	-	173.006	88.229
Contas a receber	6	243	222	324.929	324.680	Impostos e contribuições correntes		3.622	2.190	9.561	6.721
Imóveis a comercializar	7	17.314	14.957	456.482	430.277	Impostos e contribuições diferidos		-	-	8.877	9.143
Demais contas a receber		284	313	22.394	14.949	Adiantamentos de clientes	11	-	-	251.551	135.399
Total dos ativos circulantes		<u>619.218</u>	<u>15.851</u>	<u>1.667.210</u>	<u>905.531</u>	Provisões	12	11.415	12.922	59.917	46.285
						Partes relacionadas	19	11.772	83.526	30.853	118.314
NÃO CIRCULANTES						Demais contas a pagar		<u>4.651</u>	<u>324</u>	<u>21.373</u>	<u>20.854</u>
Contas a receber	6	-	-	159.095	143.948	Total dos passivos circulantes		<u>33.361</u>	<u>101.579</u>	<u>613.443</u>	<u>482.461</u>
Imóveis a comercializar	7	-	-	136.040	141.820						
Adiantamentos para futuros investimentos	19	37.688	83.229	-	-	NÃO CIRCULANTES					
Partes relacionadas	19	523	19.538	1.971	20.110	Contas a pagar por aquisição de imóveis	9	-	-	33.757	35.754
Demais contas a receber		281	213	8.741	6.690	Provisões	12	17.196	16.085	26.486	22.741
Total do realizável a longo prazo		<u>38.492</u>	<u>102.980</u>	<u>305.847</u>	<u>312.568</u>	Empréstimos e financiamentos	10	-	-	94.979	167.025
						Impostos e contribuições diferidos		-	-	16.260	16.076
Investimentos	8	546.569	441.805	200	200	Total dos passivos não circulantes		<u>17.196</u>	<u>16.085</u>	<u>171.482</u>	<u>241.596</u>
Direito de uso		1.013	1.403	1.150	1.951			<u>50.557</u>	<u>117.664</u>	<u>784.925</u>	<u>724.057</u>
Imobilizado		3.687	3.100	4.204	3.805	TOTAL DOS PASSIVOS					
Intangível		287	359	289	363	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	13				
Total dos ativos não circulantes		<u>590.048</u>	<u>549.647</u>	<u>311.690</u>	<u>318.887</u>	Capital social		1.154.604	394.111	1.154.604	394.111
						Custo para emissão de ações		(40.021)	-	(40.021)	-
						Ajuste de avaliação patrimonial		(3.906)	-	(3.906)	-
						Reserva legal		21.334	21.334	21.334	21.334
						Reserva Estatutária		-	32.389	-	32.389
						Reserva de lucros		<u>26.698</u>	-	<u>26.698</u>	-
						Participação dos não controladores		1.158.709	447.834	1.158.709	447.834
						Total do patrimônio líquido		-	-	35.266	52.527
								<u>1.158.709</u>	<u>447.834</u>	<u>1.193.975</u>	<u>500.361</u>
TOTAL DOS ATIVOS		<u>1.209.266</u>	<u>565.498</u>	<u>1.978.900</u>	<u>1.224.418</u>	TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>1.209.266</u>	<u>565.498</u>	<u>1.978.900</u>	<u>1.224.418</u>

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais.

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

	Nota explicativa	Controladora				Consolidado			
		01/07/2020	01/01/2020	01/07/2019	01/01/2019	01/07/2020	01/01/2020	01/07/2019	01/01/2019
		a	a	a	a	a	a	a	a
		30/09/2020	30/09/2020	30/09/2019	30/09/2019	30/09/2020	30/09/2020	30/09/2019	30/09/2019
OPERACÕES									
Receita	13	1.430	6.730	2.108	6.965	111.748	433.550	145.722	416.276
Custo incorrido das vendas realizadas	14	(1.834)	(6.213)	(2.388)	(6.843)	(78.843)	(326.578)	(115.914)	(315.687)
LUCRO BRUTO		(404)	517	(280)	122	32.905	106.972	29.808	100.589
DESPESAS OPERACIONAIS									
Comerciais	15	-	-	6	(21)	(13.230)	(30.231)	(9.939)	(31.523)
Gerais e administrativas	15	(6.509)	(19.073)	(6.390)	(24.022)	(7.225)	(21.174)	(7.277)	(26.632)
Provisões		47	(3.041)	408	(1.304)	(595)	(4.464)	(192)	(3.057)
Outras despesas operacionais, líquidas	17	(1.815)	(7.443)	1.166	(3.308)	(150)	(2.070)	1.157	901
		(8.277)	(29.557)	(4.810)	(28.655)	(21.200)	(57.939)	(16.251)	(60.311)
(PREJUÍZO) LUCRO OPERACIONAL ANTES DAS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS E DO RESULTADO FINANCEIRO		(8.681)	(29.040)	(5.090)	(28.533)	11.705	49.033	13.557	40.278
RESULTADO DAS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS									
Equivalência patrimonial	8	19.006	65.731	16.839	60.351	-	-	-	-
		19.006	65.731	16.839	60.351	-	-	-	-
RESULTADO FINANCEIRO									
Despesas financeiras	16	(76)	(429)	(535)	(1.108)	(2.152)	(4.680)	(1.808)	(4.027)
Receitas financeiras	16	43	100	33	59	3.942	13.866	4.890	11.840
		(33)	(329)	(502)	(1.049)	1.790	9.186	3.082	7.813
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		10.292	36.362	11.247	30.769	13.495	58.219	16.639	48.091
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL									
Imposto de renda e contribuição social - correntes	18	(190)	(862)	(266)	(864)	(2.481)	(9.466)	(2.942)	(9.165)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	18	-	-	-	-	(270)	(26)	306	(138)
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO DE TRÊS E NOVE MESES		10.102	35.500	10.981	29.905	10.744	48.727	14.003	38.788
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO DE TRÊS E NOVE MESES ATRIBUÍVEL A									
Acionistas						10.102	35.500	10.981	29.905
Participação dos não controladores						642	13.227	3.022	8.883
						10.744	48.727	14.003	38.788
LUCRO POR AÇÃO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS DA COMPANHIA DURANTE O PERÍODO DE TRÊS E NOVE- R\$									
Lucro básico por ação		0,064	0,293	0,222	1,352	0,064	0,293	0,222	1,352
Lucro diluído por ação		0,064	0,293	0,222	1,352	0,064	0,293	0,222	1,352

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais.

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE
 PARA OS TRÊS E NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO 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 TRÊS E NOVE MESES	10.102	35.500	10.981	29.905	10.744	48.727	14.003	38.788
OUTROS RESULTADOS ABRANGENTES	-	-	-	-	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE DO TRÊS E NOVE MESES	10.102	35.500	10.981	29.905	10.744	48.727	14.003	38.788
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO DE TRÊS E NOVE MESES ATRIBUÍVEL A								
Acionistas					10.102	35.500	10.981	29.905
Participação dos não controladores					642	13.227	3.022	8.883
					10.744	48.727	14.003	38.788

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais.

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A
 DEMONSTRAÇÃO DE MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
 PARA OS PERÍODOS DE NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO 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	Ajuste de avaliação patrimonial	Retenção de Lucros	Reserva de Lucros		Lucros/Prejuízos acumulados			
					Estatutária	Legal				
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	-	-	-	-	-	-	29.905	29.905	8.883	38.788
Contribuição dos Acionistas e distribuições:										
Ações emitidas	-	-	-	-	-	-	-	-	3.372	3.372
Dividendos pagos	-	-	-	(22.962)	(35.605)	-	-	(58.567)	-	(58.567)
SALDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2019	344.735	-	-	-	455	19.061	29.905	394.156	54.852	449.008
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019	394.111	-	-	-	32.389	21.334	-	447.834	52.527	500.361
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	35.500	35.500	13.227	48.727
Contribuição dos Acionistas e distribuições:										
Ações emitidas	13.a) 750.689	-	(3.906)	-	-	-	-	746.783	(39.238)	707.545
Custo para emissão de ações	13.a) -	(40.021)	-	-	-	-	-	(40.021)	-	(40.021)
Aumento de capital em investidas	-	-	-	-	-	-	-	-	7.130	7.130
Compra de participações	-	-	-	-	-	-	-	-	(8.402)	(8.402)
Incorporação da "MEIC"	13.a) 9.804	-	-	-	-	-	-	9.804	11.522	21.326
Dividendos pagos	-	-	-	-	(32.389)	-	(8.802)	(41.191)	(1.500)	(42.691)
SALDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2020	1.154.604	(40.021)	(3.906)	-	-	21.334	26.698	1.158.709	35.266	1.193.975

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais.

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA
PARA OS PERÍODOS DE NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2020 E DE 2019
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2020	30/09/2019	30/09/2020	30/09/2019
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	36.362	30.769	58.219	48.091
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	1.458	1.372	1.855	1.069
Provisão para contingências, líquida	2.698	2.817	2.768	2.817
Provisão para garantias, líquida	-	-	(829)	912
Provisão para distratos, líquida	-	-	14.573	99
Provisão para participação nos resultados	(3.761)	(320)	(4.321)	(320)
Resultado de equivalência patrimonial	(69.585)	(60.351)	-	-
Despesa de juros e variações monetárias	-	-	17.397	21.447
Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:				
Contas a receber	(21)	-	1.562	24.465
Imóveis a comercializar	(2.357)	(795)	(14.059)	(5.821)
Demais contas a receber	20	(35)	(8.109)	(7.443)
Fornecedores	(731)	(600)	3.558	(796)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	(5.163)	(56.098)
Adiantamentos de clientes	-	-	112.646	21.183
Demais passivos	5.756	253	(1.098)	3.272
Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações	(30.161)	(26.890)	178.999	52.877
Juros pagos	-	-	(22.487)	(20.993)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(862)	(864)	(9.466)	(9.165)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	(31.023)	(27.754)	147.046	22.719
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Títulos e valores mobiliários	(600.952)	385	(724.494)	(32.808)
Partes relacionadas	45.541	60.086	-	-
Dividendos recebidos	106.996	72.707	-	-
Aumento de capital em controladas	(135.617)	(34.579)	-	-
Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	(317)	(2.801)	(110)	(3.532)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	(584.349)	95.798	(724.604)	(36.340)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Caixa restrito	-	-	363	(5.970)
Partes relacionadas	79.939	(9.477)	21.198	78.281
Aumento de capital	616.594	-	616.594	-
Custo para emissão de ações	(40.021)	-	(40.021)	-
Captação de empréstimos e financiamentos	-	-	95.396	99.981
Amortização de empréstimos e financiamentos	-	-	(77.575)	(100.461)
Dividendos pagos	(41.191)	(58.567)	(41.191)	(58.567)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	615.321	(68.044)	574.764	13.264
REDUÇÃO LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(51)	-	(2.794)	(357)
SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA				
No início do período	52	2	9.213	2.962
No final do período	1	2	6.419	2.605
REDUÇÃO LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(51)	-	(2.794)	(357)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO
PARA OS PERÍODOS DE NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2020 E DE 2019
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2020	30/09/2019	30/09/2020	30/09/2019
RECEITA				
Incorporação, revenda de imóveis e serviços	7.648	7.918	444.217	427.041
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS				
Custo	(6.213)	(6.843)	(326.578)	(315.687)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais	(13.744)	(10.349)	(39.286)	(39.371)
	(19.957)	(17.192)	(365.864)	(355.058)
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO BRUTO	(12.309)	(9.274)	78.353	71.983
RETENÇÕES				
Provisões (reversões)	(3.041)	(1.304)	(4.464)	(3.057)
Depreciações e amortizações	(1.458)	(1.372)	(1.855)	(1.069)
	(4.499)	(2.676)	(6.319)	(4.126)
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO PRODUZIDO PELA COMPANHIA	(16.808)	(11.950)	72.034	67.857
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA				
Resultado de equivalência patrimonial	65.731	60.351	-	-
Receitas financeiras - inclui variações monetárias	100	59	13.866	11.840
	65.831	60.410	13.866	11.840
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	49.023	48.460	85.900	79.697
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO				
Salários e encargos	(8.078)	(9.269)	(9.055)	(10.339)
Participação dos empregados nos lucros	(3.236)	(6.361)	(3.279)	(6.475)
Impostos, taxas e contribuições	(1.780)	(1.817)	(20.159)	(20.068)
Despesas financeiras - incluem variações monetárias	(429)	(1.108)	(4.680)	(4.027)
Participação de minoritários no resultado	-	-	(13.227)	(8.883)
Dividendos	(41.191)	(58.567)	(41.191)	(58.567)
Lucros retidos	5.691	28.662	5.691	28.662
	(49.023)	(48.460)	(85.900)	(79.697)

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 NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO 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) é uma sociedade anônima de capital aberto, sendo suas ações comercializadas na Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros de São Paulo – Brasil Bolsa Balcão – B3 - sob a sigla MELK3. e está sediada em Porto Alegre.

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

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

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

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

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

Permuta de ações da MPAR

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 10 de julho de 2020, foi aprovado o aumento do capital social da Companhia, mediante conferência, pela acionista MPAR, de acervo patrimonial avaliado a valor justo, por empresa especializada, composto por: (i) participações detidas pela MPAR em sociedades que desenvolvem empreendimentos imobiliários; e (ii) direito de participar nos futuros empreendimentos da Companhia com uma participação de até 15% (quinze por cento), e que poderia atingir, futuramente, até 30% (trinta por cento), nos termos do acordo de investimentos celebrado entre a Even e a MPAR. A participação da Even e da MPAR no capital da Companhia era de 80% e 20%, respectivamente e, em razão da conferência desse acervo patrimonial, a MPAR passa a ter a totalidade de participação nos empreendimentos em que a MPAR havia exercido seu direito de participação e Even deixa de ter o efeito dilutivo quando exercido o direito de participação pela MPAR em futuros empreendimentos. Conseqüentemente, a participação da MPAR na Companhia passou a ser de 32% e da Even 68%. Vide Nota Explicativa nº13.

Oferta Pública de ações - OPA

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

A Even e a MPAR possuem um acordo de acionistas, e mesmo após a OPA, a Companhia continuou a ser controlada pela Even.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração em 11 de novembro 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 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 Comissão de Valores Mobiliários - 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) 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, esclarecendo o entendimento da CVM constante no referido Ofício Circular.

A partir das referidas orientações, o reconhecimento de receita vem sendo realizado de forma consistente, na elaboração das ITRs e demonstrações financeiras anuais da Companhia em períodos/exercícios subsequentes.

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

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.

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

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 exercício e dos próximos exercícios sociais, estão relacionadas com os temas a seguir:

3.1 Impactos dos efeitos da COVID19

Destacamos a seguir os principais 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 durante dois períodos: de 23 de março a 23 de abril e 29 de junho a 10 de agosto de 2020.

(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. Desde o mês de setembro de 2020, não há mais colaboradores com contratos de trabalho suspensos ou com redução de jornada de trabalho.

(ii) Custos adicionais: 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 das paralizações 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.

(iii) Disponibilidade de suprimentos (supply-chain)

Durante o terceiro trimestre findo em 30 de setembro de 2020, ocorreram a veiculação na mídia sobre escassez e aumentos nos preços das commodities utilizadas pela Companhia em suas construções. Devido ao volume das obras da Companhia, o Departamento de Suprimentos vem negociando os preços destas commodities e não observamos dificuldades na obtenção dos suprimentos para as obras. Até a divulgação desta ITR, não foi identificado impacto expressivo nos custos orçados das obras em andamento.

Em consonância com o descrito acima, mensalmente o Departamento de Engenharia tem a prática de revisar o custo orçado das obras em andamento. Nesta atualização é ponderando tanto o acréscimo do índice do INCC, quanto todas as nossas contratações finalizadas pelo Departamento de Suprimentos até o momento.

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

(i) Distratos e inadimplência no período: 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.

(ii) Expectativa de distratos para os próximos 12 meses (IFRS9): a Diretoria monitora constantemente a qualidade da carteira de contas a receber, incluindo repasse e a

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

inadimplência. No início da pandemia houve um aumento expressivo no volume de clientes que acessaram a central de relacionamento 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 6 meses 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 dos dois períodos de paralizações das obras nos empreendimentos localizados no município de Porto Alegre, readequamos os prazos de entregas das obras, contudo dentro dos 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 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 tem superado o de 2019. 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 cinco lançamentos em 2020 e para o último trimestre do ano já temos um empreendimento com abertura do estande de vendas. Monitoramos a intensidade e a extensão da crise, para revisarmos os estudos de viabilidade e definirmos o melhor momento dos próximos 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 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.

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

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

4. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
Caixa e contas correntes	1	1	4.546	2.654
Aplicações financeiras (i)	-	51	1.873	6.559
	<u>1</u>	<u>52</u>	<u>6.419</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 e, portanto, classificadas como equivalentes de caixa.

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
Compromissadas (i)	590.805	-	590.805	-
CDB's (ii)	10.571	307	260.957	120.825
	<u>601.376</u>	<u>307</u>	<u>851.762</u>	<u>120.825</u>

(i) Refere-se a uma aplicação em debentures com o compromisso de recompra pelo banco. Para aplicação dos recursos advindos da OPA, a Companhia criou um fundo exclusivo em 28 de setembro de 2020. Os recursos desta aplicação compromissada foram transferidos em 1º de outubro de 2020 para este fundo, o qual efetua suas aplicações em Títulos do Tesouro Nacional remunerados, substancialmente, pela variação da taxa SELIC.

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

Durante período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020, o saldo de títulos e valores mobiliários aumentou substancialmente devido a dois fatores: (i) 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; e (ii) captação de R\$620,5 milhões brutos (R\$580,5 milhões líquidos) advindos da OPA da Companhia.

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

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

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

6. CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
Empreendimentos concluídos:				
Em repasse bancário	-	-	158.987	191.762
Financiamento próprio	-	-	101.511	100.463
Provisão para distratos	-	-	(71.142)	(75.197)
	-	-	189.356	217.028
Empreendimentos em construção:				
Receita apropriada	-	-	1.163.601	841.029
Provisão para distratos	-	-	(61.819)	(43.855)
Ajuste a valor presente	-	-	(3.496)	(5.151)
Parcelas recebidas	-	-	(607.408)	(364.768)
Permutas por terrenos	-	-	(216.661)	(183.885)
	-	-	274.217	243.370
Contas a receber pela venda de imóveis	-	-	463.573	460.398
Outras contas a receber (i)	243	222	20.451	8.230
Contas a receber apropriadas	243	222	484.024	468.628
Circulante	243	222	324.929	324.680
Não circulante	-	-	159.095	143.948

(i) Refere-se a comissões a receber e revenda de imóveis de terceiros recebidos em forma de pagamento de vendas realizadas.

A análise de vencimentos do total das parcelas a receber dos contratos de venda das unidades concluídas e não concluídas, pode ser demonstrada conforme segue, por ano de vencimento:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
Vencidas		-	133.455	135.746
A vencer:				
2020		-	144.391	355.318
2021		222	373.723	281.529
2022		-	333.719	244.269
2023 em diante			156.389	117.952
		222	1.141.677	1.134.813
Contas a receber apropriado (ii)		222	512.217	548.766
Contas a receber a apropriar		-	629.460	586.048

(ii) As contas a receber apropriado não considera as demais contas a receber os efeitos da provisão para distratos, de ajuste a valor presente e está líquido dos adiantamentos de clientes referente a parcelas recebidas acima da receita apropriada

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

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

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

	Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019
Valor dos terrenos recebidos em permuta	358.706	279.450
Receita apropriada	(216.661)	(183.885)
Receita a apropriar	142.046	95.565

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

	Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019
Vencidas:		
Até três meses	21.919	31.713
De três a seis meses	4.498	3.850
Acima de seis meses	83.495	69.064
Imóveis concluídos	109.912	104.628
Vencidas:		
Até três meses	10.479	9.659
De três a seis meses	4.031	705
Acima de seis meses	9.033	20.754
Imóveis em construção	23.543	31.118
	133.455	135.746

7. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
Adiantamentos para aquisição de terrenos	-	-	3.818	-
Terrenos	17.314	14.957	153.354	156.776
Imóveis em construção	-	-	224.238	177.369
Adiantamento a fornecedores	-	-	4.358	4.506
Imóveis concluídos	-	-	206.754	233.446
	17.314	14.957	592.522	572.097
Circulante	17.314	14.957	456.482	430.277
Não circulante	-	-	136.040	141.820

Imóveis em construção e concluídos incluem o custo incorrido das unidades que se estima serem distratadas, no total de R\$64.853 e R\$64.168, respectivamente (31 de dezembro de 2019: R\$49.994 e R\$62.267, respectivamente). Estes valores somente estarão disponíveis a venda após a efetiva realização do cancelamento da venda.

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

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

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

	Consolidado	
	30/09/2020	30/09/2019
Saldo nos estoques no início do período	15.140	14.588
Encargos financeiros incorridos no período (i)	20.314	22.292
Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas	(20.035)	(20.709)
Saldo nos estoques no fim do período	<u>15.419</u>	<u>16.171</u>

(i) Os R\$20.314 são compostos por: R\$17.397 de juros das dívidas e R\$2.917 são outras despesas com juros.

8. INVESTIMENTOS

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
Em sociedades controladas	546.369	441.605	-	-
Em sociedade não controladas (i)	<u>200</u>	<u>200</u>	<u>200</u>	<u>200</u>
	<u>546.569</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 sócios.

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)	Permuta de ações (iii)	Outros (iv)	No fim do período
Controladas	441.605	99.901	(106.996)	65.731	10.412	39.238	(3.522)	546.369
Não controladas	<u>200</u>	-	-	-	-	-	-	<u>200</u>
Total	<u>441.805</u>	<u>99.901</u>	<u>(106.996)</u>	<u>65.731</u>	<u>10.412</u>	<u>39.238</u>	<u>(3.522)</u>	<u>546.569</u>

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

(iii) Na permuta de ações da MPAR, a Companhia passou a deter 100% de participação em determinadas SPEs em que a acionista MPAR detinha 15% de participação. Não houve alteração de critério de controle dessas SPEs – Nota 13 (a) iii.

(iv) Refere-se substancialmente a alienação à Melnick Participações Ltda. (MPAR) de 15% de participação no capital social 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. Em 10 de julho de

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

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

2020, a MPAR realizou a permuta de ações descrita no item acima (ii), retornando essas participações 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	
	<u>30/09/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Contas a pagar em moeda corrente, sujeitas a:		
Variação do INCC - permuta financeira	57.143	65.712
Demais aquisições	<u>12.805</u>	<u>9.363</u>
	<u>69.948</u>	<u>75.075</u>
Circulante	36.191	39.321
Não circulante	33.757	35.754

O saldo a pagar das operações de permuta financeira é liquidado na medida em que ocorre o recebimento das vendas das unidades do empreendimento realizado no terreno. Até o recebimento, essas contas a receber também estão sujeitas a variação do Índice Nacional de Construção Civil - INCC. Os montantes têm a seguinte composição, por ano previsto para pagamento:

	Consolidado	
	<u>30/09/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
2020	10.589	39.321
2021	47.894	35.754
2022	<u>11.464</u>	<u>-</u>
	<u>69.948</u>	<u>75.075</u>

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

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

	Consolidado	
	<u>30/09/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
TR+6,9% a 9,6% ao ano	224.517	199.646
IPCA+8,9% a 13,68% ao ano	<u>43.468</u>	<u>55.608</u>
	<u>267.985</u>	<u>255.254</u>
Circulante	173.006	88.229
Não circulante	94.979	167.025

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

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

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\$ 490.381 (31 de dezembro de 2019 - R\$ 394.512).

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	Consolidado	
	<u>30/09/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Saldo inicial	255.254	253.487
Captações	95.396	154.225
Juros incorridos	17.397	26.008
Pagamento de principal	(77.575)	(153.106)
Pagamento de juros	(22.487)	(25.360)
Saldo final	<u>267.985</u>	<u>255.254</u>

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

	Consolidado	
	<u>30/09/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
2020	48.703	88.229
2021	136.437	78.305
2022 em diante	82.845	88.720
	<u>267.985</u>	<u>255.254</u>

11. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

Os compromissos assumidos estão assim demonstrados:

	Consolidado	
	<u>30/09/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Valores recebidos por venda de empreendimentos cuja incorporação ainda não ocorreu e demais antecipações	21.693	1.715
Permutas a apropriar (**)	142.046	97.850
Unidades vendidas de empreendimentos em construção:		
Receita apropriada (*)	(220.249)	(55.221)
Parcelas recebidas (*)	308.062	91.056
	<u>251.551</u>	<u>135.399</u>

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

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

(*) Quando as parcelas recebidas excedem a receita apropriada, a diferença é classificada como adiantamento de clientes. Durante o período findo em 30 de setembro de 2019, 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 com recebimento foi a vista

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

12. PROVISÕES

	Controladora				Total
	Garantias (a)	Participação nos resultados (b)	Riscos trabalhistas e cíveis (c)	Provisão Passivo Descoberto (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	-	3.753	2.699	(3.855)	2.597
Incorporação (Nota 13 (a)ii)	-	-	4.134	387	4.521
Pagamento	-	(7.514)	-	-	(7.514)
30 de setembro de 2020	-	9.161	17.196	2.254	28.611
Circulante					11.415
Não Circulante					17.196
	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	6.627	5.369	13.056	33.194
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	13.673	10.406	25.549	69.026
Provisão constituída, líquida	(830)	3.195	2.768	14.573	19.706
Incorporação (Nota 13 (a)ii)	666	-	4.133	386	5.185
Pagamento	-	(7.514)	-	-	(7.514)
30 de setembro de 2020	19.234	9.354	17.307	40.508	86.403

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

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

Circulante	59.917
Não Circulante	26.486

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 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. A efetiva prestação dos serviços de assistência técnica é incorrido pela controladora e reconhecida no resultado do exercício, enquanto as sociedades controladas efetuam a correspondente reversão da provisão constituída, levando em consideração a curva histórica dos gastos no decorrer do período de garantias.

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\$14.714 (R\$ 16.825 em 2019), as quais a Administração da Companhia, conforme corroborado pelos assessores legais, classifica como perda provável o montante de R\$7.330 (R\$ 3.214 em 2019) e possível o montante de R\$7.377(R\$ 13.611 em 2019), nas contestações apresentadas pelas controladas.

Processos cíveis em que controladas figuram como polo passivo totalizam R\$31.548 (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 de valores acima dos provisionados (vide item (d) abaixo); (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\$9.977 em 31 de dezembro de 2019 (R\$ 3.518 em 2019) e possíveis de R\$26.715 (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.

A parcela correspondente a expectativa de recursos a serem devolvidos aos clientes, em decorrência dos distratos é de R\$40.508 (31 de dezembro de 2019: R\$ 25.549).

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

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

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

	Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019
Contas a receber (Nota 6)	(132.961)	(123.293)
Imóveis a comercializar (Nota 7)	129.021	115.646
Constituição de contas a pagar/provisão para distratos	(40.508)	(25.549)
Efeito líquido	<u>44.448</u>	<u>33.196</u>

13. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

O capital social integralizado é de R\$ 1.154.604 (R\$394.111 em 31 de dezembro de 2019), representados por 207.969.341 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal (28.574.471 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2019).

Os aumentos de capital e suas naturezas estão listados abaixo:

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

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

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

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

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

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Títulos e valores mobiliários	117	6.443
Contas a receber	-	16.958
Imóveis a comercializar	-	6.366
Partes relacionadas	2.488	2.340
Demais contas a receber	59	1.387
Investimentos (Nota 8)	10.412	-
Imobilizado	1.266	1.269
Fornecedores	(15)	(361)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	(36)
Adiantamento de clientes	-	(3.506)
Impostos e contribuições correntes	(3)	(323)
Impostos e contribuições diferidos	-	(714)
Provisões (Nota 12)	(4.521)	(5.186)
Demais contas a pagar	-	(3.312)
Acervo patrimonial	<u>(9.804)</u>	<u>(21.325)</u>

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

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

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

(iii) Permuta de ações

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

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

Controladora

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

Consolidado

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

(*) valor contábil da conferência de bens.

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

(iv) Oferta Pública de ações (OPA)

A OPA consistiu em uma oferta primária, onde foram emitidas 73.000.000 de novas ações ordinárias ao valor de R\$ 8,50 cada ação, totalizando uma captação de R\$620.500. Os custos com bancos, advogados, consultores e outros custos relacionados ao IPO totalizaram R\$40.021, classificados na Demonstração da Mutação do Patrimônio Líquido como "Custo para emissão de ações", conforme CPC 08 - Custo de Transação e Prêmios na Emissão de Títulos e Valores

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

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

Mobiliários. Com a OPA, a participação da Even na companhia passou a ser 44,1%, da MPAR 20,8% e o mercado 35,1%. Além do descrito acima, a OPA teve um lote suplementar de 10.950.000 ações (15% da oferta inicial) em caráter de oferta secundária, as quais foram destinadas exclusivamente para prestação de serviços de estabilização de preços das ações. Os vendedores deste lote foram a Even e MPAR, na proporção de 68% e 32%, respectivamente. Em 30 de outubro de 2020, a Companhia, através de comunicado ao mercado, comunicou o encerramento da OPA, e conseqüentemente, o encerramento do serviço de estabilização. Resultando assim, nos seguintes percentuais de participação na companhia: Even 43,1%, MPAR 20,3% e o mercado 36,6%.

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

	<u>R\$ mil</u>	<u>Ações</u>
Integralização de AFAC em 21/02/2020	63.111	63.111.594
Incorporação da MEIC em 30/06/2020	9.804	2.137.170
Permuta de ações em 10/07/2020	43.144	20.245.401
Integralização de AFAC em 04/08/2020	<u>23.934</u>	<u>-</u>
Reorganização societária pré-OPA	139.993	85.494.165
OPA	<u>620.500</u>	<u>73.000.000</u>
Total	760.493	158.494.165

b) 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 Assembleias Geral Extraordinária realizadas em 27 de junho de 2019 e 23 de setembro de 2019, foi deliberada a distribuição de R\$ 58.567 em dividendos, pagos à conta de reserva de lucros retidos.

No período findo em 30 de setembro de 2020, foram distribuídos R\$8.802 pagos à conta de lucros acumulados, aprovados em reunião do Conselho de Administração de 23 de setembro de 2020. Adicionalmente, em 30 de julho de 2020 foi deliberada a distribuição do saldo remanescente da reserva estatutária no valor de R\$32.389.

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) 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.

Com a reforma do estatuto social na Assembleia datada de 30 de julho de 2020, a reserva estatutária não é mais aplicável a Companhia, com isso, todo o seu saldo, no valor de R\$32.389, foi distribuído aos acionistas em caráter 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 NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2020 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

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.

	Controladora e Consolidado			
	01/07/20 a 30/09/20	01/01/20 a 30/09/20	01/07/19 a 30/09/19	01/01/19 a 30/06/19
Lucro atribuível aos acionistas da Companhia	10.102	35.500	10.981	29.905
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas em poder dos acionistas (milhares)	158.774	121.177	49.375	22.120
Lucro básico e diluído por ação	<u>0,064</u>	<u>0,293</u>	<u>0,222</u>	<u>1,352</u>

14. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

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

	Controladora				Consolidado			
	01/07/20 a 30/09/20	01/01/20 a 30/09/20	01/07/19 a 30/09/19	01/01/19 a 30/06/19	01/07/20 a 30/09/20	01/01/20 a 30/09/20	01/07/19 a 30/09/19	01/01/19 a 30/09/19
Receita bruta:								
Incorporação e revenda de imóveis	-	-	-	-	132.610	465.428	137.415	437.490
Prestação de serviços	1.622	7.648	2.396	7.918	2.114	7.614	5.213	14.013
Provisão de distrato	-	-	-	-	(19.813)	(28.824)	6.206	(24.462)
Deduções da receita bruta (*)	(192)	(918)	(288)	(953)	(3.162)	(10.667)	(3.112)	(10.765)
Receita líquida operacional	<u>1.430</u>	<u>6.730</u>	<u>2.108</u>	<u>6.965</u>	<u>111.749</u>	<u>433.550</u>	<u>145.722</u>	<u>416.276</u>

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

15. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

a) Custos dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados

	Controladora				Consolidado			
	01/07/20 a 30/09/20	01/01/20 a 30/09/20	01/07/19 a 30/09/19	01/01/19 a 30/06/19	01/07/20 a 30/09/20	01/01/20 a 30/09/20	01/07/19 a 30/09/19	01/01/19 a 30/09/19
Terrenos	-	-	-	-	(4.235)	(129.252)	27.410	(2.024)
Obra	-	-	-	-	(31.861)	(147.405)	(52.484)	(186.680)
Incorporação	-	-	-	-	(1.180)	(12.994)	(855)	(4.517)
Manutenção em garantia	-	-	-	-	(842)	(3.134)	(1.476)	(4.180)
Gerenciamento	(4.191)	(6.213)	(4.610)	(6.843)	(5.628)	(21.676)	(8.744)	(28.177)
Custo financeiro	-	-	-	-	(6.514)	(18.822)	(7.847)	(22.333)
Total do custo incorrido	<u>(4.191)</u>	<u>(6.213)</u>	<u>(4.610)</u>	<u>(6.843)</u>	<u>(50.260)</u>	<u>(333.284)</u>	<u>(43.996)</u>	<u>(247.911)</u>

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

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

	Controladora				Consolidado			
	01/07/20	01/01/20	01/07/19	01/01/19	01/07/20	01/01/20	01/07/19	01/01/19
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/20	30/09/20	30/09/19	30/09/19	30/09/20	30/09/20	30/09/19	30/09/19
Provisão de distrato	-	-	-	-	15.762	23.040	(4.105)	19.983
Ajuste entre custo incorrido e custo apropriado	-	-	-	-	(44.346)	(16.334)	(67.813)	(87.758)
Total de custos	(4.191)	(6.213)	(4.610)	(6.843)	(78.844)	(326.578)	(115.914)	(315.687)

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			
	01/07/20	01/01/20	01/07/19	01/01/19	01/07/20	01/01/20	01/07/19	01/01/19
	a	a	a	a	a	a	a	A
	30/09/20	30/09/20	30/09/19	30/09/19	30/09/20	30/09/20	30/09/19	30/09/19
Benefícios a empregados (i)	(4.061)	(10.882)	(4.344)	(12.475)	(4.514)	(12.041)	(4.842)	(13.837)
Viagens e deslocamentos	(274)	(390)	(48)	(277)	(275)	(403)	(79)	(309)
Consultoria	872	(431)	(1.205)	(1.562)	600	(760)	(1.684)	(2.070)
Consumos diversos	(2.259)	(4.133)	(328)	(3.347)	(2.249)	(4.691)	(207)	(3.942)
Bônus	(786)	(3.236)	(465)	(6.361)	(786)	(3.279)	(465)	(6.475)
Despesas com vendas	-	-	-	-	(12.805)	(28.496)	(5.893)	(27.478)
Outras despesas comerciais	-	-	6	(21)	(425)	(1.736)	(4.045)	(4.045)
	(6.509)	(19.073)	(6.383)	(24.043)	(20.455)	(51.406)	(17.215)	(58.155)
Classificadas como:								
Despesas com vendas	-	-	6	(21)	(13.230)	(30.231)	(9.939)	(31.523)
Despesas gerais e administrativas	(6.509)	(19.073)	(6.309)	(24.022)	(7.225)	(21.174)	(7.277)	(26.632)

c) Benefícios a empregados:

	Controladora				Consolidado			
	01/07/20 a	01/01/20 a	01/07/19 a	01/01/19 a	01/07/20 a	01/01/20 a	01/07/19 a	01/01/19 a
	30/09/20	30/09/20	30/09/19	30/09/19	30/09/20	30/09/20	30/09/19	30/09/19
Salários	(2.530)	(6.246)	(2.556)	(7.393)	(2.854)	(7.105)	(2.900)	(8.281)
Encargos	(646)	(1.832)	(643)	(1.876)	(697)	(1.950)	(727)	(2.058)
Outros benefícios	(885)	(2.804)	(1.145)	(3.205)	(963)	(2.986)	(1.215)	(3.498)
	(4.061)	(10.882)	(4.344)	(12.475)	(4.514)	(12.041)	(4.842)	(13.837)

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

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

16. RESULTADO FINANCEIRO:

	Controladora				Consolidado			
	01/07/20 a 30/09/20	01/01/20 a 30/09/20	01/07/19 a 30/09/19	01/01/19 a 30/09/19	01/07/20 a 30/09/20	01/01/20 a 30/09/20	01/07/19 a 30/09/19	01/01/19 a 30/09/19
Despesas financeiras:								
Juros	(73)	(417)	(310)	(149)	(248)	(1.114)	(512)	(327)
Descontos concedidos	-	-	-	-	(1.536)	(2.262)	(601)	(846)
Outras despesas financeiras	(3)	(12)	(225)	(959)	(368)	(1.305)	(1.341)	(2.854)
	(76)	(429)	(535)	(1.108)	(2.152)	(4.680)	(1.808)	(4.027)
Receitas financeiras:								
Juros com aplicações financeiras	43	50	7	22	1.358	3.961	2.183	6.050
Juros recebido (*)	-	50	26	37	2.583	9.904	2.708	5.790
	43	100	33	59	3.942	13.866	4.890	11.840
Resultado financeiro	(33)	(329)	(502)	(1.049)	1.70	9.186	3.082	7.813

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

17. OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS, LÍQUIDAS

	Controladora				Consolidado			
	01/07/20 a 30/09/20	01/01/20 a 30/09/20	01/07/19 a 30/09/19	01/01/19 a 30/09/19	01/07/20 a 30/09/20	01/01/20 a 30/09/20	01/07/19 a 30/09/19	01/01/19 a 30/09/19
Provisão de garantias	(2.032)	(5.378)	(1.349)	(3.267)	(994)	(1.345)	(334)	(289)
Outras despesas	217	(2.065)	2.515	(41)	844	(725)	1.490	1.190
	(1.815)	(7.443)	1.166	(3.308)	(150)	(2.070)	1.157	901

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 NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2020 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora				Consolidado			
	01/07/20	01/01/20	01/07/19	01/01/19	01/07/20	01/01/20	01/07/19	01/01/19
	a	a	a	a	a	a	a	a
	<u>30/09/20</u>	<u>30/09/20</u>	<u>30/09/19</u>	<u>30/09/19</u>	<u>30/09/20</u>	<u>30/09/20</u>	<u>30/09/19</u>	<u>30/09/19</u>
Receita de Venda	-	-	-	-	132.610	465.428	143.621	443.696
Alíquota da base de cálculo presumida (8%)	-	-	-	-	10.609	37.234	11.490	35.496
Receita de Prestação de Serviço	1.622	7.578	2.396	7.918	2.114	7.614	5.213	14.013
Alíquota da base de cálculo presumida(32%)	519	2.425	767	2.534	676	2.436	1.668	4.484
Receita Financeira	43	100	33	59	3.942	13.866	4.890	11.840
Outras receitas	14	63	-	-	14	14	-	-
Base de cálculo IR e CSLL	<u>576</u>	<u>2.588</u>	<u>800</u>	<u>2.593</u>	<u>15.241</u>	<u>53.551</u>	<u>18.048</u>	<u>51.820</u>
CSLL (Alíquota 9%)	(52)	(233)	(72)	(233)	(1.372)	(4.820)	(1.624)	(4.664)
IR (Alíquota básica 15%)	(86)	(388)	(120)	(389)	(2.286)	(8.033)	(2.707)	(7.773)
IR Adicional (10% sobre o excedente a R\$ 180 mil)	(52)	(241)	(74)	(241)	(1.518)	(5.343)	(1.799)	(5.170)
Efeito do resultado tributado Regime Especial de Tributação	-	-	-	-	2.425	8.703	3.494	8.304
Despesa com imposto de renda e contribuição social - total	<u>(190)</u>	<u>(862)</u>	<u>(266)</u>	<u>(864)</u>	<u>(2.751)</u>	<u>(9.492)</u>	<u>(2.636)</u>	<u>(9.303)</u>

19. PARTES RELACIONADAS

a) Saldos

Ativo:

	Controladora		Consolidado	
	<u>30/09/20</u>	<u>31/12/19</u>	<u>30/09/20</u>	<u>31/12/19</u>
Adiantamento para futuro Investimento	37.688	83.229	-	-
Mútuos com parte relacionadas:	523	19.538	1.971	20.110
Even S.A. (i)	-	14.789	-	14.789
Melnick Participações Ltda. (i)	-	3.697	-	3.697
Empresas controladas	523	1.052	-	-
Outras	-	-	<u>1.971</u>	<u>1.624</u>
	<u>38.211</u>	<u>102.767</u>	<u>1.971</u>	<u>20.110</u>
Adiantamentos para futuros investimentos				
- não circulante	37.688	83.229	-	-
Partes relacionadas - não circulante	523	19.538	1.971	20.110

- (i) Os mútuos são com os acionistas da Companhia sem incidência de juros e foram quitados através no mês de agosto de 2020 pelas 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 NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2020 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

Passivo:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/20</u>	<u>31/12/19</u>	<u>30/09/20</u>	<u>31/12/19</u>
Adiantamento para futuro aumento de capital:				
Even S.A. (ii)	-	63.112	-	70.590
Melnick Participações Ltda. (ii)	-	50.490	-	50.490
Melnick Participações Ltda. (iii)	-	12.622	-	12.622
Melnick Participações Ltda. (iii)	-	-	-	5.612
Outras	-	-	-	1.866
Mútuos com parte relacionadas:	11.772	20.414		22.245
Melnick Even Castanheira	11.014	11.014		
Empreendimento Imobiliário SPE Ltda			-	-
Even S.A. (iv)	-	9.200	-	19.982
Outras	758	200	2.708	2.263
Contas a pagar por aquisição de imóveis (v)	-	-	27.036	26.155
	<u>11.772</u>	<u>83.526</u>	<u>30.853</u>	<u>118.314</u>
Partes relacionadas - circulante	11.772	83.526	30.853	118.314

- (ii) Os adiantamentos para futuro aumento de capital foram integralizados em fevereiro/2020, vide nota 13.
- (iii) Os adiantamentos para futuro aumento de capital em SPEs que a MPAR detinha 15% de participação foram integralizados até 30 de junho de 2020.
- (iv) Os mútuos são com a Even corrigido por CDI+4%, foram quitados nos meses de julho e agosto de 2020
- (v) Operação de mútuo com a Melnick Even Limeiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. para construção de shopping sheel.

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

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

b) Transações com partes relacionadas

Transações efetivadas com saldos em aberto

Data da transação	Duração	Taxa de juros ou correção	Empresa	Classificação contábil	Valor da transação	30/09/2020	31/12/2019
Desenvolvimento de empreendimento imobiliário – participação no VGV							
06/03/2018	Até 1 ano após a habite-se	INCC	Melnick Even Aurora	Contas a pagar por aquisição de imóveis	33.867	17.620	31.100
Dação em pagamento em forma de permuta física							
14/04/2018	-	-	Melnick Even Jaborandi	Outras contas a pagar	1.737	-	1.737

Transações efetivadas no período

Data da transação	Duração	Empresa	Classificação contábil	30/09/2020	31/12/2019
-	-	SPEs	Custo dos imóveis vendidos	206	227
Distribuição de dividendos					
-	-	SPEs	Participações de não controladores	3.680	13.158
Compras de participações					
-	-	SPEs	Participações de não controladores	1.480	4.173
Prestações de serviços					
-	-	SPEs	Custo dos imóveis vendidos	2.918	7.348
Aluguel da sede					
-	Indeterminado	Melnick Even Desenvolvimento e Prion	Direito de uso	868	970

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

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

Transações sob cláusulas resolutivas

Data	Taxa de juros ou correção	Empresa	Valor da transação	Valor esperado
12/05/2016	INCC	Menick Even Angelim	Participação no VGV	74.810
07/11/2017	INCC	Melnick Even Urbanizadora	Participação no VGV	5.608
17/12/2017	INCC	Melnick Even Coqueiro	Participação no VGV	35.617
08/12/2018	INCC	Melnick Even Urbanizadora	Participação no VGV	6.423

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

c) Remuneração da administração

O pessoal chave da Administração inclui os Diretores, sendo pago no período de nove meses em 30 de setembro de 2020 (incluindo bônus) o valor de R\$4.845 (R\$5.972 em 30 de junho de 2019).

20. GESTÃO DE RISCO FINANCEIRO

a) Fatores de risco financeiro

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

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

A gestão de riscos é realizada pela Tesouraria Central da Companhia, a qual identifica e avalia os riscos e protege a Companhia contra eventuais riscos financeiros em cooperação com as sociedades controladas.

b) Risco de mercado

(i) Risco cambial

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

(ii) Risco de fluxo de caixa

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

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

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

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

(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	170.297	-	4.309	3.231	2.154
INCC	313.727	-	16.345	12.259	8.173
Empréstimos e financiamentos					
IPCA	-	43.468	(1.100)	(1.375)	(1.650)
TR	-	224.517	-	-	-
Contas a pagar de terrenos					
INCC	-	69.948	(3.644)	(4.555)	(5.466)

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.

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

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

21. GESTÃO DE CAPITAL

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

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

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

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

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 setembro de 2020 tiveram dois fatores que levaram a alavancagem a ser positiva: (i) 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 com recebimento foi a vista; (ii) captação de R\$620,5 milhões brutos (R\$580,5 milhões líquidos) advindos da OPA da Companhia.

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	
	30/09/2020	31/12/2019
Total dos empréstimos	267.985	255.254
(-) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (*)	(858.181)	(130.038)
(-) Caixa restrito	(5.224)	(5.587)
Dívida líquida	<u>(595.420)</u>	<u>119.629</u>
Total do patrimônio líquido	1.193.975	500.361
Índice de alavancagem financeira - %	-49,9	23,9

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

22. 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:

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

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

	Consolidado	
	30/09/2020	30/09/2019
Receita de vendas a apropriar (Nota 6)	629.460	487.108
Permuta por terrenos a apropriar (Nota 11)	142.046	85.087
Receita bruta de vendas a apropriar (i)	771.506	572.195
Impostos	(13.093)	(10.132)
Receita de vendas a apropriar	758.413	562.063
Custo orçado a incorrer das unidades vendidas	(536.126)	(392.756)
Resultado a apropriar	222.287	169.307

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

23. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO DE NEGÓCIOS

A Administração da Companhia foca seus negócios na atividade de incorporação imobiliária. As informações são analisadas através de relatórios gerenciais internos por empreendimento imobiliário, sendo a tomada de decisão de alocação de recursos e sua avaliação pela Diretoria Executiva da Companhia, definindo seus segmentos entre empreendimentos de incorporação de Edificações 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 reapresentado pelas despesas comerciais, encontra-se resumida a seguir:

<u>Período findo em 30 de setembro de 2020</u>	Incorporação de	Urbanização	Total
	Edificações		
Receita bruta operacional	385.375	58.843	444.218
Deduções da receita bruta	(9.483)	(1.185)	(10.667)
Receita líquida operacional	375.892	57.658	433.550
Custo incorrido das vendas realizadas	(286.242)	(40.336)	(326.578)
Lucro bruto	89.650	17.322	106.972
Despesas comerciais	(26.934)	(3.296)	(30.230)
Lucro bruto deduzido de despesas comerciais	62.716	14.026	76.742
<u>Período findo em 30 de setembro de 2019</u>	Incorporação de	Urbanização	Total
	Edificações		
Receita bruta operacional	391.145	35.895	427.041
Deduções da receita bruta	(9.979)	(786)	(10.764)
Receita líquida operacional	381.167	35.110	416.276
Custo incorrido das vendas realizadas	(283.182)	(32.505)	(315.687)
Lucro bruto	97.985	2.605	100.590
Despesas comerciais	(29.032)	(2.491)	(31.523)
Lucro bruto deduzido de despesas comerciais	68.952	114	69.067

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

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

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

	Consolidado	
	30 de setembro de 2020	30 de setembro de 2019
Lucro bruto deduzido das despesas comerciais	76.742	69.067
Despesas administrativas (inclui remuneração da Administração)	(21.174)	(26.632)
Receitas (despesas) financeiras, líquidas	9.186	7.813
Provisões e outras despesas, líquidas	(6.534)	(2.156)
Imposto de renda e contribuição social	(9.492)	(9.303)
Lucro líquido do período	<u>48.728</u>	<u>38.789</u>

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

	30 de setembro de 2020	31 de dezembro de 2019
Segmento Incorporação de Edificações	1.772.497	950.529
Segmento Urbanização	<u>206.403</u>	<u>273.891</u>
Ativo total, conforme balanço patrimonial	<u>1.978.900</u>	<u>1.224.420</u>

	30 de setembro de 2020	31 de dezembro de 2019
Segmento Incorporação de Edificações	674.540	510.583
Segmento Urbanização	<u>110.385</u>	<u>213.474</u>
Passivo total, conforme balanço patrimonial	<u>784.925</u>	<u>724.057</u>

24. EVENTOS SUBSEQUENTES

Encerramento da OPA

Em 30 de outubro de 2020, a Companhia, através de comunicado ao mercado, comunicou o encerramento da OPA, e conseqüentemente, o encerramento do serviço de estabilização. Resultando assim, nos seguintes percentuais de participação na companhia: Even 43,1%, MPAR 20,3% e o mercado 36,6%.