

---

***Melnick Even  
Desenvolvimento  
Imobiliário S.A. e  
Melnick Even  
Incorporações e  
Construções S.A.***

*Demonstrações financeiras combinadas em  
31 de dezembro de 2017  
e relatório do auditor independente*



## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras combinadas**

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

### **Opinião**

---

Examinamos as demonstrações financeiras combinadas da Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A. e suas controladas ("Desenvolvimento") e da Melnick Even Incorporações e Construções S.A. e suas controladas ("Incorporações"), no conjunto denominadas "Grupo Melnick Even" ou simplesmente "Melnick Even", que compreendem o balanço patrimonial combinado em 31 de dezembro de 2017 e as respectivas demonstrações combinadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

### **Opinião sobre as demonstrações financeiras**

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras combinadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira combinada da Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A. e da Melnick Even Incorporações e Construções S.A. e suas respectivas controladas em 31 de dezembro de 2017, o desempenho combinado de suas operações e os seus fluxos de caixa combinados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

### **Base para opinião**

---

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras combinadas". Somos independentes em relação ao Grupo Melnick Even, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Ênfases**

---

#### **Reconhecimento de receita**

Conforme descrito na Nota 2, as demonstrações financeiras combinadas do Grupo Melnick Even, elaboradas de acordo com as IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, consideram a orientação técnica OCPC 04 - "Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileira" editada pelo CPC. Essa orientação trata do reconhecimento da receita

Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A. e  
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.

desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

### **Demonstrações financeiras combinadas**

Como descrito na Nota 1, estas demonstrações financeiras combinadas representam um único conjunto das demonstrações financeiras consolidadas da Desenvolvimento e da Incorporações. O negócio combinado não operou como uma única entidade e, portanto, as demonstrações financeiras combinadas não necessariamente indicam os resultados que teriam sido apurados se o negócio tivesse sido operado por uma única entidade durante o período apresentado, ou ainda, que não são um indicativo de resultados futuros do negócio.

### **Principais Assuntos de Auditoria**

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras combinadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras combinadas e, portanto, não expressamos opiniões separadas sobre esses assuntos.



#### **Porque é um PAA**

##### **Reconhecimento de receita (Notas 2.14, 3.1, 6 e 16)**

O Grupo Melnick Even utiliza o método de Porcentagem de Conclusão ("POC") para contabilizar a receita com contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária, observando os procedimentos estabelecidos na orientação técnica OCPC 04 - "Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileira" editada pelo CPC.

O método de reconhecimento de receita por meio do POC requer que a administração do Grupo Melnick Even considere, entre outros aspectos, a estimativa dos custos a incorrer até o término da construção e entrega das chaves das unidades

#### **Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria**

Destacamos, a seguir, os principais procedimentos de auditoria executados para dar resposta de auditoria a esse assunto.

Efetuamos entendimento dos principais controles internos estabelecidos pela administração para reconhecimento da receita de venda das unidades imobiliárias em construção, bem como para a preparação e aprovação das estimativas de custos a incorrer e monitoramento dos custos incorridos.

Testamos os custos incorridos, em base amostral, inspecionando contratos, documentos e pagamentos feitos, assim como efetuamos visitas de inspeções de selecionadas obras. Com base em uma

Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A. e  
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.

---

### **Porque é um PAA**

imobiliárias, a fim de estabelecer uma proporção entre os custos já incorridos e o orçamento de custo da obra. Essa proporção é aplicada sobre o valor de venda das unidades já comercializadas e, subsequentemente, o valor é reajustado segundo as condições dos contratos de venda, determinando o montante da receita a ser reconhecida em cada período de competência.

Essa área foi considerada foco em nossa auditoria, pois o processo de reconhecimento da receita envolve estimativas críticas da administração na determinação dos orçamentos de custos, sua revisão periódica e o estágio da execução da obra. Assim, quaisquer mudanças nessas estimativas podem impactar de forma relevante a posição patrimonial e o resultado do exercício.

---

### **Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria**

amostra de empreendimentos, inspecionamos os orçamentos de obra e suas respectivas aprovações no Comitê de Lançamentos, e confrontamos os principais itens do orçamento com contratos firmados junto a terceiros.

Efetuamos comparação de selecionados orçamentos entre exercícios e obtivemos esclarecimentos para variações não usuais. Para alguns empreendimentos concluídos, confrontamos o custo total efetivo com os respectivos orçamentos previamente efetuados.

Para determinadas transações de receita com vendas de unidades imobiliárias, inspecionamos contratos de venda, comprovantes de liquidação financeira e recalculamos o saldo a receber de acordo com o índice contratual vigente.

Nossos procedimentos de auditoria demonstraram que as estimativas utilizadas pela administração em relação a esse tema são razoáveis e condizentes com os critérios estabelecidos na orientação técnica OCPC 04 - "Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileira" editada pelo CPC. Para as informações dos empreendimentos concluídos, nossos testes indicaram que o custo orçado se aproxima do custo efetivo total, e as informações divulgadas estão consistentes com as informações e documentos obtidos.

---

### **Provisão para distratos (Notas 3.1, 6 e 14)**

Em virtude de aspectos econômicos ou de alterações nas condições do mercado imobiliário, determinados compradores optam por desistir da compra do imóvel em um período compreendido entre a data de venda e a data de obtenção do financiamento, ocasionando o cancelamento dos contratos ("distratos").

O Grupo Melnick Even constitui provisão para perdas com distratos com base em estimativas da

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o entendimento dos controles internos relevantes associados à análise de crédito e ao monitoramento da carteira de contas a receber em aberto considerando os períodos de vencimento e análises.

Realizamos o entendimento e testes das premissas utilizadas na estimativa adotada pela administração para determinação da provisão para distratos.

Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A. e  
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.

---

### **Porque é um PAA**

administração em relação às futuras rescisões contratuais, tanto para obras entregues quanto para àquelas que se encontram em andamento.

Essa avaliação realizada pela administração envolve subjetividade nos cálculos e pode ocasionar impacto material nas demonstrações financeiras. Dessa forma, consideramos esse assunto como uma das áreas de foco de nossa auditoria.

### **Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria**

Adicionalmente, analisamos se a movimentação da provisão constituída no exercício anterior condiz com as mudanças de estimativas para o exercício atual.

Além disso, avaliamos a adequação das divulgações realizadas nas demonstrações financeiras do Grupo Melnick Even.

Nossos procedimentos de auditoria demonstraram que julgamentos e premissas utilizados pela administração em relação a esse assunto são razoáveis.

---

### **Realização do saldo de imóveis a comercializar (Notas 3.3 e 7)**

Os imóveis a comercializar, representados pelos terrenos para futuras incorporações e pelas unidades concluídas, ou em construção a comercializar, estão demonstrados ao custo, o qual não deve exceder o valor de venda líquido dos custos para alienar o ativo.

A dinâmica do cenário econômico que impacta o acesso ao crédito e os preços dos imóveis, leva a administração a estabelecer estimativas e julgamentos relevantes para determinar a necessidade, ou não, de redução dos ativos ao valor realizável, líquido dos custos de alienação, a partir de informações disponíveis de transações de venda de ativos similares e outras referências de mercado.

Esse assunto foi considerado como uma área de foco de nossa auditoria pois a utilização de diferentes estimativas e pressupostos nas circunstâncias descritas podem causar impactos relevantes nas demonstrações financeiras.

Destacamos a seguir os principais procedimentos de auditoria executados para dar resposta a esse assunto.

Efetuamos entendimento dos controles internos relevantes associados à análise de margem dos empreendimentos, bem como discussão da metodologia e principais premissas utilizadas pelo Grupo Melnick Even para o cálculo do valor dos imóveis a comercializar, líquido dos custos de alienação. Também, testamos se os preços utilizados nas premissas são próximos àqueles praticados no mercado e efetuamos análise da razoabilidade dos cálculos matemáticos efetuados pela administração.

Para uma amostra de terrenos a incorporar, inspecionamos e discutimos com a administração o estudo de viabilidade preparado pela área de Estudos Econômicos e os laudos de avaliação preparados por terceiros contratados pela administração.

Nossos procedimentos de auditoria demonstraram que as premissas e os critérios utilizados pela administração estão alinhados com as informações

Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A. e  
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.

---

### **Porque é um PAA**

### **Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria**

de mercado e laudos produzidos e, dessa forma, são razoáveis para a verificação da necessidade de ajustar o valor realizável líquido.

---

### **Provisão para riscos cíveis e trabalhistas (Notas 3.2 e 14)**

O Grupo Melnick Even está exposto a questões cíveis, trabalhistas, além de tributárias, no curso normal de seus negócios de incorporação imobiliária. Essas discussões envolvem, entre outros, temas como revisão de cláusulas contratuais, atrasos na entrega de unidades imobiliárias e pagamento de comissão a corretores de imóveis autônomos.

A avaliação de riscos e o registro da provisão envolvem julgamentos significativos efetuados pela administração, suportados por pareceres de assessores legais externos e/ou internos, cujos prognósticos de desfechos negativos podem resultar em impactos relevantes nas demonstrações financeiras.

Devido à complexidade das matérias, às evoluções da jurisprudência e tendências nos tribunais e a relevância do tema para o negócio do Grupo Melnick Even, bem como a criticidade dos julgamentos para o estabelecimento da probabilidade de perda envolvida no desfecho dos processos e no cálculo de provisões, consideramos que esse tema como um dos principais assuntos de nossa auditoria.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o entendimento dos principais controles internos estabelecidos pela administração para o acompanhamento dos processos, a avaliação das probabilidades de desfecho e o cálculo dos valores envolvidos.

Efetuamos testes de recálculo de valores provisionados com base nos suportes apresentados pela administração e, com o apoio de nossos especialistas, discutimos as principais matérias e efetuamos confronto de informações com confirmações obtidas diretamente dos assessores legais.

Nossos procedimentos de auditoria demonstraram que os critérios e os julgamentos da administração para tratar essas contingências, são consistentes com as informações obtidas de assessores legais e com as informações divulgadas.

---

### **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras combinadas**

A administração do Grupo Melnick Even é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras combinadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.



Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A. e  
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.

Na elaboração das demonstrações financeiras combinadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de o Grupo Melnick Even continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Grupo Melnick Even ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Grupo Melnick Even são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras combinadas**

---

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras combinadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras combinadas.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras combinadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Grupo Melnick Even.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Grupo Melnick Even. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras combinadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Grupo Melnick Even a não mais se manter em continuidade operacional.



Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A. e  
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras combinadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras combinadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras combinadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras combinadas do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as conseqüências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 30 de julho de 2020

PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes  
CRC 2SP000160/O-5

Valdir Renato Coscodai  
Contador CRC 1SP165875/O-6

**GRUPO MELNICK EVEN**

BALANÇOS PATRIMONIAIS COMBINADOS PARA EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016

(Em milhares de reais - R\$)

<b><u>ATIVOS</u></b>	<b><u>Nota</u></b>	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
CIRCULANTES			
Caixa e equivalentes de caixa	4	113.933	141.631
Caixa restrito	5	11.771	22.447
Contas a receber	6	367.652	253.380
Imóveis a comercializar	7	409.751	389.267
Outros ativos		8.690	7.898
<b>Total dos ativos circulantes</b>		<b>911.797</b>	<b>814.623</b>
NÃO CIRCULANTES			
Contas a receber	6	178.858	272.818
Imóveis a comercializar	7	67.681	47.965
Partes relacionadas	8	18.497	4.116
Outros ativos		3.145	4.379
Imobilizado	9	5.254	3.625
Intangível		1.560	1.527
<b>Total dos ativos não circulantes</b>		<b>274.995</b>	<b>334.430</b>
<b>TOTAL DOS ATIVOS</b>		<b>1.186.792</b>	<b>1.149.053</b>

**GRUPO MELNICK EVEN****BALANÇOS PATRIMONIAIS COMBINADOS PARA EXERCÍCIOS FINDOS**

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016

(Em milhares de reais - R\$)

<b><u>PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u></b>	<b><u>Nota</u></b>	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
<b>CIRCULANTES</b>			
Fornecedores		10.441	10.766
Empréstimos e financiamentos	10	172.011	104.780
Contas a pagar por aquisição de imóveis	11	33.884	11.794
Impostos e contribuições a recolher		7.650	8.197
Impostos e contribuições diferidos	13	7.316	3.495
Adiantamentos de clientes	12	164.932	253.476
Partes relacionadas	8	136.464	38.501
Demais contas a pagar		19.258	25.221
<b>Total dos passivos circulantes</b>		<b>551.956</b>	<b>456.230</b>
<b>NÃO CIRCULANTES</b>			
Empréstimos e financiamentos	10	79.364	157.755
Contas a pagar por aquisição de imóveis	11	15.451	11.736
Imposto de renda e contribuição social diferidos	13	20.824	20.772
Partes relacionadas	9	807	7.585
Provisões	14	32.625	24.987
Demais contas a pagar		9.135	-
<b>Total dos passivos não circulantes</b>		<b>158.206</b>	<b>222.835</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>			
Capital social atribuído aos acionistas da controladora	15	275.911	275.911
Capital a integralizar		(8.500)	(8.500)
Reserva legal		19.698	17.271
Reserva estatutária		32.155	32.654
Reserva de lucros		118.665	125.879
Prejuízos acumulados		(3.832)	-
		<b>434.097</b>	<b>443.215</b>
<b>Participação dos não controladores</b>		<b>42.533</b>	<b>26.773</b>
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>476.630</b>	<b>469.988</b>
<b>TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<b>1.186.792</b>	<b>1.149.053</b>

**GRUPO MELNICK EVEN**

## DEMONSTRAÇÕES COMBINADAS DO RESULTADO PARA EXERCÍCIOS

FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016

(Em milhares de reais - R\$)

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
OPERAÇÕES			
Receitas operacionais	16	512.968	498.780
Custo incorrido das vendas realizadas	17.a	(375.409)	(381.800)
<b>LUCRO BRUTO</b>		<b><u>137.559</u></b>	<b><u>116.980</u></b>
DESPESAS OPERACIONAIS			
Comerciais	17b	(31.849)	(34.958)
Gerais e administrativas	17.b	(37.066)	(25.685)
Outras despesas operacionais, líquidas	19	(16.602)	(16.964)
		<b><u>(85.517)</u></b>	<b><u>(77.607)</u></b>
RESULTADO FINANCEIRO			
Despesas financeiras		(899)	(1.426)
Receitas financeiras		17.632	30.953
	18	<b><u>16.733</u></b>	<b><u>29.527</u></b>
<b>LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL</b>		<b><u>68.775</u></b>	<b><u>68.900</u></b>
Imposto de renda e contribuição social	20	(13.656)	(12.223)
<b>LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>		<b><u>55.119</u></b>	<b><u>56.677</u></b>
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO ATRIBUÍVEL A			
Acionistas controladores		44.328	49.908
Acionistas não controladores		10.791	6.769
		<b><u>55.119</u></b>	<b><u>56.677</u></b>

**GRUPO MELNICK EVEN**

DEMONSTRAÇÕES COMBINADAS DO RESULTADO ABRANGENTE  
PARA EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016  
(Em milhares de reais - R\$)

---

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
LUCRO LÍQUIDO DOS EXERCÍCIOS	55.119	56.677
OUTROS RESULTADOS ABRANGENTES	-	-
<b>RESULTADO ABRANGENTE DOS EXERCÍCIOS</b>	<b><u>55.119</u></b>	<b><u>56.677</u></b>
Acionistas controladores	44.328	49.908
Acionistas não controladores	10.791	6.769
	<b><u>55.119</u></b>	<b><u>56.677</u></b>

GRUPO MELNICK EVEN

DEMONSTRAÇÕES COMBINADAS DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016

(Em milhares de reais - R\$)

	Atribuível aos acionistas da controladora						Total	Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido
	Capital social	Capital social a integralizar	Reserva de lucros	Estatutária	Legal	Lucros/Prejuízos acumulados			
<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015</b>	<b>203.388</b>	<b>(8.500)</b>	<b>161.413</b>	-	<b>14.776</b>	-	<b>371.077</b>	<b>20.004</b>	<b>391.081</b>
Lucro Líquido do Exercício	-	-	-	-	-	49.908	49.908	6.769	56.677
Reserva legal	-	-	-	-	2.495	(2.495)	-	-	-
Reserva estatutária	-	-	-	32.654	-	(32.654)	-	-	-
Transferência entre reservas	-	-	2.905	-	-	(2.905)	-	-	-
Ações emitidas	72.523	-	-	-	-	-	72.523	-	72.523
Dividendos propostos	-	-	-	-	-	(11.854)	(11.854)	-	(11.854)
Dividendos pagos	-	-	(38.439)	-	-	-	(38.439)	-	(38.439)
<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016</b>	<b>275.911</b>	<b>(8.500)</b>	<b>125.879</b>	<b>32.654</b>	<b>17.271</b>	-	<b>443.215</b>	<b>26.773</b>	<b>469.988</b>
Lucro Líquido do Exercício	-	-	-	-	-	44.328	44.328	10.791	55.119
Destinação do Lucro	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reserva legal	-	-	-	-	2.427	(2.427)	-	-	-
Reserva estatutária	-	-	-	33.372	-	(34.589)	(1.217)	-	(1.217)
Transferência entre reservas	-	-	33.869	(33.871)	-	386	384	51	435
Ações emitidas	-	-	-	-	-	-	-	4.918	4.918
Dividendos propostos	-	-	-	-	-	(11.530)	(11.530)	-	(11.530)
Dividendos pagos	-	-	(41.083)	-	-	-	(41.803)	-	(41.803)
<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017</b>	<b>275.911</b>	<b>(8.500)</b>	<b>118.665</b>	<b>32.155</b>	<b>19.698</b>	<b>(3.832)</b>	<b>434.097</b>	<b>42.533</b>	<b>476.630</b>

**GRUPO MELNICK EVEN**DEMONSTRAÇÕES COMBINADAS DOS FLUXOS DE CAIXA  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016

(Em milhares de reais - R\$)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Fluxos de caixa das atividades operacionais</b>		
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	68.775	68.900
<b>Ajustes para reconciliar o prejuízo ao fluxo de caixa das atividades operacionais:</b>		
Depreciação e amortização	1.117	1.066
Perda (ganho) na venda de ativo imobilizado	379	164
Provisão para contingências, líquida	2.361	476
Provisão para garantias, líquida	3.645	7.469
Provisão para distratos, líquida	921	(13.542)
Despesa de juros e variações monetárias	13.394	2.935
	<b>90.592</b>	<b>67.468</b>
Variações nos ativos e passivos		
(Aumento) / redução em promitentes compradores de imóveis	(77.914)	395.409
(Aumento) / redução em imóveis destinados a venda	(43.097)	(160.474)
(Aumento) / redução em tributos a recuperar	(123)	(8)
(Aumento) / redução nos outros ativos	(221)	5.501
(Aumento) / redução em despesas do exercício seguinte	785	(4.379)
Aumento / (redução) em fornecedores	(325)	(2.021)
Aumento / (redução) em credores por imóveis compromissados	24.952	5.699
Aumento / (redução) em adiantamento de clientes	(27.333)	(223.835)
Aumento / (redução) em salários e encargos sociais	(1.753)	(3.572)
Aumento / (redução) em tributos diferidos	3.923	1.143
Aumento / (redução) em outros passivos	(8.721)	(14.218)
<b>Caixa gerado (aplicado) nas operações</b>	<b>(39.235)</b>	<b>66.713</b>
Juros sobre empréstimos e financiamentos pagos	(16.227)	(1.860)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(12.450)	(11.293)
<b>Caixa líquido gerado (aplicado) pelas atividades operacionais</b>	<b>(67.912)</b>	<b>53.560</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de investimento</b>		
Partes relacionadas	(1.909)	-
Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	(12.472)	(2.416)
Valor recebido na venda de imobilizado	(3.159)	(1.676)
<b>Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento</b>	<b>(17.540)</b>	<b>(4.092)</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamento</b>		
Caixa restrito	10.676	(22.447)
Partes relacionadas	91.570	(10.812)
Aumento de capital	4.918	72.523
Captação de empréstimos e financiamentos	130.654	28.600
Amortização de empréstimos e financiamentos	(138.981)	(48.128)
Dividendos pagos	(41.083)	(38.438)
<b>Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento</b>	<b>57.754</b>	<b>(18.702)</b>
<b>Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(27.698)</b>	<b>30.766</b>
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício	141.631	110.865
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício	113.933	141.631
<b>Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(27.698)</b>	<b>30.766</b>

# GRUPO MELNICK EVEN

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

## 1 Informações Gerais

Estas demonstrações financeiras representam um único conjunto das demonstrações financeiras consolidadas Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("Desenvolvimento") e da Melnick Even Incorporações e Construções S.A. ("Incorporações"), no conjunto denominadas "Grupo Melnick Even" ou simplesmente "Melnick Even".

A Desenvolvimento e a Incorporações estão sediadas em Porto Alegre, no Estado do Rio Grande do Sul e foram fundadas em 16 de junho de 2010 e em 23 de novembro de 2007, respectivamente, ambas controladas pela Even Construtora e Incorporadora S.A, sociedade por ações de capital aberto, com sede na cidade de São Paulo, que possui ações comercializadas na Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros de São Paulo.

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

Estas demonstrações financeiras combinadas representam um único conjunto das demonstrações financeiras consolidadas da Desenvolvimento e da Incorporações. O negócio combinado não operou como uma única entidade e, assim, as demonstrações financeiras combinadas não necessariamente indicam os resultados que teriam sido apurados se o negócio tivesse sido operado por uma única entidade durante o período apresentado, ou ainda, que não são um indicativo de resultados futuros do negócio.

As demonstrações financeiras combinadas foram aprovadas pela Administração em 30 de julho de 2020.

## 2 Resumo das principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras combinadas estão descritas a seguir. Essas práticas estão aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados, salvo se mencionado em contrário.

### 2.1 Base de preparação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras combinadas do Grupo Melnick Even foram elaboradas com o objetivo de apresentar as informações contábeis como se as empresas do Grupo Melnick Even fossem apenas uma única entidade, utilizando os mesmos conceitos quando da elaboração de demonstrações financeiras consolidadas, no que for aplicável, e seguem o Pronunciamento

## GRUPO MELNICK EVEN

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Técnico CPC 44 – Demonstrações Combinadas, aprovado pela Deliberação CVM nº 708, de 02 de maio de 2013. A diferença básica entre o processo de combinação e de consolidação é que as demonstrações consolidadas são preparadas para uma controladora e incluem as demonstrações de suas controladas, enquanto para as demonstrações combinadas não há uma controladora, mas sim um grupo de entidades sob controle comum. As demonstrações combinadas estão sendo apresentadas apenas para fornecimento de análises adicionais a terceiros e não representam as demonstrações contábeis individuais ou consolidadas de uma pessoa jurídica e suas controladas, assim como essas demonstrações combinadas não devem ser tomadas por base para fins de cálculo dos dividendos, de impostos ou para quaisquer outros fins societários ou estatutários.

As demonstrações financeiras combinadas da Melnick Even, que são de responsabilidade da Administração, estão sendo apresentadas com o objetivo de fornecer, por meio de uma única demonstração financeira, informações relativas à totalidade das atividades do Grupo Melnick Even, independentemente da disposição de sua estrutura societária, e não são obrigatoriamente requeridas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil.

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor (exceto quando exigido critério diferente), e eventualmente ajustadas para refletir a avaliação de certos ativos e passivos mensurados a valor justo ou considerando a marcação a mercado, quando tais avaliações são exigidas pelas normas contábeis.

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Melnick Even. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e têm maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na Nota 3.

### a) Demonstrações financeiras combinadas

As Demonstrações Financeiras Combinadas incluem os saldos consolidados de ativos, passivos, patrimônio líquido e resultados das entidades apresentados a seguir:

Empresa	Participação	31/12/2017			31/12/2016		
		Ativos	PL	Resultado	Ativos	PL	Resultado
MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.	100%	1.098.858	410.590	58.877	999.725	405.543	53.571
MELNICK EVEN INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.	100%	87.934	66.040	(3.758)	149.328	64.445	3.106
<b>Total</b>		<b>1.186.792</b>	<b>476.630</b>	<b>55.119</b>	<b>1.149.053</b>	<b>469.988</b>	<b>56.677</b>

As empresas controladas pela Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário e Melnick Even Incorporações e Construções são:

	Participação - %	
	2017	2016
MEGC Emp. Imob. Ltda.	50%	50%
Melnick Even Acacia Emp. Imob. Ltda.	85%	85%
Melnick Even Agua Marinha Emp. Imob. Ltda.	85%	85%
Melnick Even Araçá Emp. Imob. Ltda.	100%	100%
Melnick Even Berilo Empreend. Imobil. Ltda	100%	100%

## GRUPO MELNICK EVEN

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Participação - %	
	2017	2016
Melnick Even Brilhante Emp. Imob. Ltda.	0%	100%
Melnick Even Brita Emp. Imob. Ltda.	100%	100%
Melnick Even Castanheira Emp. Imob. Ltda.	85%	85%
Melnick Even Cerejeira Emp. Imob. Ltda.	100%	100%
Melnick Even Coral Empreend. Imobil. Ltda	100%	100%
Melnick Even Diamante Empreend. Imobil. Ltda	100%	100%
Melnick Even Figueira Emp. Imob. Ltda.	100%	100%
Melnick Even Granito Empreend. Imobil. Ltda	100%	100%
Melnick Even Hematita Emp. Imob. Ltda.	100%	100%
Melnick Even Imbuia Emp. Imob. Ltda.	85%	85%
Melnick Even Ingá Emp. Imob. Ltda.	85%	85%
Melnick Even Ipê Emp. Imob. Ltda.	100%	100%
Melnick Even Jacarandá Emp. Imob. Ltda.	100%	100%
Melnick Even Jaspe Emp. Imob. Ltda	100%	100%
Melnick Even Macieira Emp. Imob. Ltda.	100%	100%
Melnick Even Madreperola Emp. Imob. Ltda.	100%	100%
Melnick Even Mangueira Emp. Imob. Ltda.	85%	85%
Melnick Even Mármore Emp. Imob. Ltda.	100%	100%
Melnick Even Oliveira Emp. Imob. Ltda..	100%	100%
Melnick Even Opala Empreend. Imobil. Ltda	100%	100%
Melnick Even Parreira Emp. Imob. Ltda.	85%	85%
Melnick Even Peridoto Emp. Imob. Ltda.	100%	100%
Melnick Even Pérola Emp. Imob. Ltda.	100%	100%
Melnick Even Rubi Emp. Imob. Ltda.	100%	100%
Melnick Even Safira Emp. Imob. Ltda.	100%	100%
Melnick Even Topázio Emp. Imob. Ltda.	100%	100%
Melnick Even Urbanizadora Ltda.	100%	100%
Melnick Even Zuckhan Campos Sales Emp. Imob. Ltda.	100%	100%
Melnick Even Pinus Emp. Imob. Ltda.	100%	100%
Melnick Even Plátano Emp. Imob. Ltda.	85%	85%
Melnick Even Carvalho Emp. Imob. Ltda.	85%	85%
Melnick Even Cedro Emp. Imob. Ltda.	85%	85%
Melnick Even Urucum Emp. Imob. Ltda.	85%	85%
Melnick Even Biribá Emp. Imob. Ltda.	85%	85%
Melnick Even Andiroba Emp. Imob. Ltda.	85%	85%
Melnick Even Limoeiro Emp. Imob. Ltda.	85%	85%
Eixo-M Engenharia Ltda.	100%	100%
GRGS Empr. Imobil. S/A	25%	25%
Melnick Even Ágata Empr. Imobil. Ltda.	100%	100%
Melnick Even Ametista Empr. Imobil. Ltda.	100%	100%
Melnick Even Basalto Empr. Imobil. Ltda.	100%	100%
Melnick Even Citrino Empr. Imobil. Ltda.	100%	100%
Melnick Even Cristal Empr. Imobil. Ltda.	100%	100%
Melnick Even Granada Empr. Imobil. Ltda.	100%	100%
Melnick Even Honoré Empr. Imobil. Ltda.	100%	100%
Melnick Even Jade Empr. Imobil. Ltda.	100%	100%
Melnick Even Lima e Silva Empr. Imobil. Ltda.	100%	100%
Melnick Even Negócios Imobil. Ltda.	100%	100%
Melnick Even Participações Societárias Ltda.	100%	100%
Melnick Even Turmalina Empr. Imobil. Ltda.	100%	100%
Melnick Even Turquesa Empr. Imobil. Ltda.	100%	100%
Ponta da Figueira Empr. Imobil. S/A	25%	25%

## **GRUPO MELNICK EVEN**

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

### **b) Continuidade Operacional**

As normas contábeis requerem que ao elaborar as demonstrações financeiras, a administração deve fazer a avaliação da capacidade de a entidade continuar em operação no futuro previsível. A administração, considerando o equilíbrio observado do seu capital circulante líquido, além da expectativa de geração de caixa suficiente para liquidar os seus passivos para os próximos 12 meses, concluiu que não há nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando e, portanto, concluiu que é adequado a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas demonstrações financeiras.

### **2.2 Moeda funcional**

As empresas do Grupo Melnick Even atuam em um mesmo ambiente econômico, usando o real (R\$) como moeda funcional, que também é a moeda de apresentação das demonstrações financeiras.

### **2.3 Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

### **2.4 Ativos financeiros**

#### **2.4.1 Classificação**

A Melnick Even classifica seus ativos financeiros nas seguintes categorias: mensurados ao valor justo por meio do resultado e empréstimos e recebíveis. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A administração determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial.

#### **a) Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado**

Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação. Um ativo financeiro é classificado nessa categoria se for adquirido, principalmente, para fins de venda no curto prazo. Os derivativos também são categorizados como mantidos para negociação, a menos que tenham sido designados como instrumentos de "hedge". Os ativos dessa categoria são classificados como ativos (passivos) circulantes.

## GRUPO MELNICK EVEN

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

### **b) Empréstimos e recebíveis**

Os empréstimos e recebíveis são ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. São incluídos como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data de emissão do balanço (estes são classificados como ativos não circulantes). Os empréstimos e recebíveis da Melnick Even compreendem os empréstimos à controladora, contas a receber de clientes, demais contas a receber, caixa e determinados equivalentes de caixa.

#### **2.4.2 Reconhecimento e mensuração**

As compras e vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data de negociação, em que a Melnick Even se compromete a comprar ou vender o ativo. Os ativos financeiros por meio do resultado são inicialmente reconhecidos pelo valor justo, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado. Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa dos investimentos vencem ou são transferidos; neste último caso, desde que a Melnick Even tenha transferido, significativamente, todos os riscos e benefícios da propriedade. Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são subsequentemente contabilizados pelo valor justo. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa efetiva de juros. Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são apresentados na demonstração do resultado na rubrica "Resultado financeiro" no período em que ocorrem.

#### **2.4.3 Impairment de ativos financeiros**

A Melnick Even avalia no final de cada período do relatório se há evidência objetiva de que o ativo financeiro ou o grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e os prejuízos de impairment são incorridos somente se há evidência objetiva de impairment como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um "evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável. Se, em um período subsequente, o valor da perda por impairment diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente com um evento que ocorreu após o impairment ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão da perda por impairment reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado consolidado.

## GRUPO MELNICK EVEN

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

### 2.5 Contas a receber

A comercialização das unidades é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos empreendimentos. As contas a receber de clientes, nesses casos, são constituídas aplicando-se o percentual de evolução da obra (POC) sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas acumuladas a serem reconhecidas, sobre o qual deduz as parcelas recebidas. Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual. Os juros e variação monetária, incidentes sobre as contas a receber de unidades concluídas, são apropriados ao resultado financeiro quando auferidos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

#### **“Impairment” de contas a receber – Provisão para distratos**

As vendas de unidades são realizadas durante o período de construção, ao final da qual ocorre a liquidação do saldo devedor através da obtenção de financiamento pelo comprador junto as Instituições Financeiras ou, em raros casos, efetuada a alienação fiduciária do bem como garantia do saldo a receber, não havendo expectativa de perda que requeira a constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa. Entretanto, em virtude da deterioração do crédito por parte dos compradores entre a data da venda e a data da obtenção do financiamento, determinados contratos vem sendo objeto de cancelamentos (“distratos”), motivo pelo qual uma provisão vem sendo constituída para fazer face a margem apropriada de contratos firmados que apresentam evidências objetivas de “impairment”. A provisão é constituída como redutora do contas a receber de clientes, recompondo a posição dos imóveis a comercializar tendo em contrapartida a rubrica de provisões na demonstração do resultado. Eventual passivo financeiro devido pela potencial devolução de valores recebidos está apresentada na rubrica provisões no Balanço Patrimonial.

### 2.6 Imóveis a comercializar

Os imóveis prontos a comercializar estão demonstrados ao custo de construção ou ao valor líquido de realização, dos dois o menor. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

O custo compreende o custo de aquisição/permuta do terreno, gastos com projeto e legalização do empreendimento, materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de financiamento, incorridos durante o período de construção).

O valor líquido de realização é o preço de venda estimado, no curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados de conclusão e as despesas estimadas para efetuar a venda.

## GRUPO MELNICK EVEN

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente contas a pagar. No caso de aquisição de terrenos por meio de permuta por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao preço de venda à vista previsto para as unidades a serem construídas e entregues em permuta. O registro do terreno é efetuado apenas por ocasião da lavratura da escritura do imóvel, não sendo reconhecido nas demonstrações financeiras enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou do estágio de andamento desta.

Os terrenos destinados à venda são classificados como mantidos para venda se seus valores contábeis forem recuperados por meio de uma transação de venda da propriedade. Essa condição é considerada cumprida apenas quando a venda for altamente provável e o ativo estiver disponível para venda imediata na sua condição atual e a possibilidade da venda esteja dentro de um ano a partir da data de classificação. Os terrenos destinados à venda são mensurados com base no menor valor entre o valor contábil e o valor recuperável.

### 2.7 Contas a pagar a fornecedores e por aquisição de imóveis

As contas a pagar a fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios. As contas a pagar por aquisição de imóveis são relacionadas à aquisição de terrenos para o desenvolvimento de projetos de incorporação imobiliária. Contas a pagar a fornecedores e por aquisição de imóveis são classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano; caso contrário, são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e subsequentemente mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura/contrato correspondente, acrescido dos encargos contratuais incorridos.

### 2.8 Imobilizado

O imobilizado é demonstrado ao custo histórico de aquisição, deduzido da depreciação calculada pelo método linear, às seguintes taxas anuais:

	<b>Vida útil</b>	<b>Taxa de depreciação</b>
Móveis e utensílios	10	10%
Instalações	10	10%
Máquinas e equipamentos	10	10%
Computadores	5	20%
Veículos	5	20%
Benfeitorias imóveis de terceiros	3	33,33%

Considerando que historicamente o Grupo não aliena seus itens de imobilizado, o valor residual dos bens foi considerado como sendo zero. Os ganhos e as perdas de alienações são determinados pela comparação dos resultados com o valor contábil e são reconhecidos em "Outros ganhos/perdas, líquidos" na demonstração do resultado.

## **GRUPO MELNICK EVEN**

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

### **2.9 Empréstimos e Financiamentos**

São reconhecidos inicialmente pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação, e subsequentemente demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecida durante o período em que os empréstimos estão em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros, como parcela complementar do custo do empreendimento (ativo em construção), ou na demonstração do resultado. São classificados como passivo circulante, a menos que a Melnick Even tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após as datas dos balanços.

### **2.10 Provisões**

Reconhecidas quando a Melnick Even tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita.

Quando há uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes dos efeitos tributários, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor do dinheiro no tempo e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

### **2.11 Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro**

O encargo de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem os impostos correntes e diferidos, ambos reconhecidos na demonstração do resultado.

Os encargos de imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos são calculados com base nas leis tributárias promulgadas nas datas dos balanços. O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos quando a opção é pelo regime de tributação do Lucro Real, utilizando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras. Adicionalmente, observa-se diferença correspondente ao critério de apuração das receitas pelo regime fiscal (regime de caixa) e societário (POC), para a qual a Melnick Even efetua provisão para obediência ao regime de competência de exercícios (Nota 14). A Melnick Even e suas controladas optam pelo regime de tributação do Lucro Real, lucro presumido ou tributação pelo Regime Especial de Tributação - RET. Conforme facultado pela legislação tributária (Lei nº 10.931/04), parcela substancial das sociedades controladas efetuaram a opção irrevogável pelo Regime Especial de Tributação - RET, adotando o patrimônio de afetação, segundo o qual o imposto de renda e a contribuição social são calculados à razão de 1,92% sobre as receitas brutas (4% também considerando a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e o Programa de Integração Social - Pis sobre as receitas.

## **GRUPO MELNICK EVEN**

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

### **2.12 Benefícios a funcionários e Dirigentes**

A Melnick Even não mantém planos de previdência privada ou qualquer plano de aposentadoria ou benefícios pós sua saída da Melnick Even.

A Melnick Even reconhece um passivo e uma despesa de participação nos resultados com base em uma fórmula que leva em conta um plano de atendimento de metas financeiras e operacionais. A Melnick Even reconhece provisão ao longo do exercício, à medida que os indicadores das metas a serem atendidas mostrem que é provável que será efetuado pagamento a esse título e o valor possa ser estimado com segurança.

Também é oferecido plano de remuneração com base em ações, o qual está previsto para ser liquidado com ações da Parte Relacionada EVEN Construtora e Incorporadora S.A., segundo o qual a Melnick Even recebe os serviços como contraprestações das opções. Os valores envolvidos não são relevantes para as demonstrações financeiras da Melnick Even.

### **2.13 Capital Social**

Está representado exclusivamente por ações ordinárias, classificadas como patrimônio líquido.

### **2.14 Reconhecimento da receita**

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de produtos e serviços no curso normal das atividades da Melnick Even. A Melnick Even reconhece a receita pelo valor justo dos contratos de venda firmados quando critérios específicos tiverem sido atendidos, conforme descrição a seguir:

#### **a) Receita de venda de imóveis**

Na venda de unidades não concluídas dos empreendimentos lançados que não mais estejam sob os efeitos da correspondente cláusula resolutiva constante em seu memorial de incorporação, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pelo CPC 30 - Receitas para o reconhecimento da receita de venda de bens com a transferência continuada dos riscos e benefícios mais significativos inerente à sua propriedade. O enquadramento dos contratos de venda dos empreendimentos para fins de aplicação da referida norma foi efetuado com base na Orientação OCPC 04, a qual norteou a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporações Imobiliárias Brasileiras.

A partir das referidas normas e levando também em consideração os procedimentos contábeis aplicáveis previstos pela Orientação OCPC 01 (R1) - Entidades de Incorporação Imobiliária, os seguintes procedimentos foram adotados:

## GRUPO MELNICK EVEN

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

. O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado.

. É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado (POC), sendo esse percentual aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante da receita de venda reconhecida. Os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária do contas a receber com base na variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC), líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.

. O valor justo da receita das unidades vendidas é calculado a valor presente com base na taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, entre o momento da assinatura do contrato e a data prevista para a entrega das chaves do imóvel pronto ao promitente comprador (a partir da entrega das chaves, sobre as contas a receber passam a incidir juros de 12% ao ano, acrescidos de atualização monetária). Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados ao novo valor justo para determinação da receita a ser apropriada, sobre o qual será aplicado a POC.

O encargo relacionado com a comissão de venda é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não incorporando o preço da venda. Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais serão revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e estão refletidas no resultado no período em que a administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram a revisão.

Os valores recebidos por vendas de unidades não concluídas dos empreendimentos lançados que ainda estejam sob os efeitos da correspondente cláusula resolutiva, constante em seu memorial de incorporação, são classificados como adiantamento de clientes.

Após a obtenção do habite-se, emitido pelos órgãos públicos municipais, a atualização monetária das contas a receber passa a ser calculada pela variação do Índice de Preços ao Consumidor - Amplo - IPCA e passam a incidir juros de 12% ao ano, apropriados de forma "pro rata temporis".

Após essa fase, para as vendas com financiamento direto, a atualização monetária e os juros passam a ser registrados como receita financeira pelo método da taxa efetiva de juros e não mais integram a base para determinação da receita de vendas.

## GRUPO MELNICK EVEN

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

### **b) Receita financeira**

A receita financeira é reconhecida conforme prazo decorrido, usando o método da taxa efetiva de juros. A partir do momento em que a unidade é concluída, sobre o contas a receber passa a incidir atualização monetária acrescida de juros, os quais são apropriados à medida que o tempo passa, em contrapartida de receita financeira.

### **2.15 Distribuição de Dividendos**

A obrigação distribuição de dividendos para os acionistas da Melnick Even, quando aplicável, é reconhecida como um passivo nas demonstrações financeiras no final do exercício social, com base em seu estatuto social. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório só é provisionado, caso aplicável, na data em que é aprovado pelos acionistas, em Assembleia Geral.

### **2.16 Reserva de lucros**

A reserva legal é calculada na base de 5% do lucro líquido do exercício, conforme determinação da Lei nº 6.404/76. A Reserva estatutária refere-se à retenção do saldo remanescente de lucros acumulados, a fim de atender ao projeto de crescimento dos negócios estabelecido em plano de investimentos, conforme orçamento de capital proposto pelos administradores da Melnick Even, o qual será submetido a aprovação pela Assembleia Geral Ordinária.

### **2.17 Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas**

#### CPC 47 / IFRS 15 – Receita de Contratos com Clientes

Em 2016, o CPC emitiu o CPC 47 Receita de Contrato com Cliente, novo pronunciamento contábil que trata do reconhecimento de receita, com aplicação inicial para os exercícios ou períodos iniciados em/ou após 1º de janeiro de 2018. A Melnick Even reconhece atualmente a receita referente aos contratos de incorporação imobiliária utilizando a metodologia do POC (Percentage of Completion method), que consiste no reconhecimento da receita com base percentual de evolução da obra, baseado no custo de construção incorrido ao longo da execução da obra, seguindo as disposições da Orientação Técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras. A Comissão de Valores Mobiliários (CVM), em 10 de janeiro de 2018, emitiu FÍCIOIRCULAR/CVM/SNC/SEP/n.º 01/2018, informando que a OCPC 04 (R1), refletindo as disposições contidas na CPC 47, ficou em audiência pública durante o ano de 2017, tendo seu processo de emissão sido suspenso por decisão do CPC, em decorrência de consulta formulada ao Comitê de Interpretação do IASB – IFRS IC sobre o critério de reconhecimento da receita de determinados contratos de incorporação imobiliária, adotando-se o critério de apropriação durante a construção ou em um momento específico, após concluída a unidade habitacional. Assim, o referido Ofício orienta que, enquanto não concluído o processo de discussão da OCPC 04 (R1), a OCPC 04 ora vigente continua a ser adotada, aplicando-se os ajustes que se fizerem necessários em função da vigência do CPC 47, a partir de 01/01/2018.

## GRUPO MELNICK EVEN

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

Diante dos fatos descritos acima, existe incerteza sobre o critério contábil a ser adotado a partir de 1º de janeiro de 2018, e conseqüentemente, a mensuração dos efeitos correspondentes, se aplicável.

### CPC 48 / IFRS 9 - Instrumentos Financeiros

Introduz novas exigências para a classificação, mensuração e baixa de ativos e passivos financeiros (em vigor para exercícios anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018). Abaixo demonstramos a expectativa da Sociedade quanto à classificação de seus ativos e passivos financeiros a partir dos requisitos da CPC 48:

<u>Ativo/Passivo Financeiro</u>	<u>Classificação pelo CPC 38</u>	<u>Classificação pelo CPC 48</u>
Caixa e equivalentes e aplicações financeiras	Valor por meio do resultado	valor justo por meio do resultado
Contas a receber (venda de imóveis)	Empréstimos e recebíveis	custo amortizado
Contas a receber (partes relacionadas)	Empréstimos e recebíveis	custo amortizado
Demais contas a receber	Empréstimos e recebíveis	custo amortizado
Fornecedores	Outros passivos financeiros	custo amortizado
Contas a pagar por aquisição de terrenos	Outros passivos financeiros	custo amortizado
Contas a pagar (partes relacionadas)	Outros passivos financeiros	custo amortizado
Demais contas a pagar	Outros passivos financeiros	custo amortizado

Os itens acima foram avaliados e a Administração avalia que não haverá impactos contábeis relevantes decorrentes de mudanças de classificações. Entretanto, caso o critério de apropriação da receita (POC) seja mantido, deverá haver impacto significativo na provisão para distratos, que deixará de ser calculada apenas com base nas evidências objetivas existentes de perdas, passando também a incorporar a previsão de distratos futuros, levando em consideração, entre outros, nas experiências passadas.

### **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 Melnick Even 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 um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão relacionadas com os temas a seguir:

## GRUPO MELNICK EVEN

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

### **3.1 Reconhecimento de receita e "impairment" de contas a receber**

A Melnick Even usa o método de Porcentagem de Conclusão (POC) para apropriar as receitas de seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária e na prestação de serviços. O uso do método POC requer que se estime os custos a serem incorridos até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes a cada empreendimento de incorporação imobiliária para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos, definindo assim a proporção de receita contratual a ser reconhecida.

#### **"Impairment" de contas a receber e Provisão para distratos**

As vendas de unidades são realizadas durante o período de construção, ao final da qual ocorre a liquidação do saldo pelo cliente através da obtenção de financiamento junto às instituições financeiras ou, em raros casos, efetuada a alienação fiduciária do bem como garantia do saldo a receber, não havendo expectativa de perda que requeira a constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa.

Entretanto, em virtude de deterioração do crédito por parte dos compradores entre a data da venda e a data de obtenção do financiamento, determinados contratos vem sendo objeto de cancelamento ("distratos"), motivo pelo qual uma provisão vem sendo constituída para fazer face a margem de lucro apropriada de contratos firmados que apresentam evidências objetivas de "impairment". A provisão é constituída como redutora das contas a receber de clientes tendo contrapartida a rubrica: (i) a posição dos imóveis a comercializar; e (ii) a rubrica "provisões", na demonstração do resultado. Eventual passivo financeiro devido pela potencial devolução de valores recebidos, está apresentado na rubrica "provisões", no balanço patrimonial.

### **3.2 Provisões**

A Melnick Even e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, dentre outras. O Grupo reconhece provisões e a avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados internos e externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. Adicionalmente, as sociedades controladas e coligadas estão sujeitas a determinação do imposto de renda e das contribuições (i) social sobre o faturamento; (ii) ao Programa de Integração Social (PIS) e ao Financiamento da Seguridade Social (COFINS), tendo como base de cálculo as receitas, como definido na Legislação Tributária correspondente. Em alguns casos, é necessário um julgamento significativo para determinar a receita tributável, já que a mesma não coincide com a mesma reconhecida de acordo com as práticas contábeis. A administração da Melnick Even efetua os julgamentos, quando aplicável, apoiado em opiniões de seus consultores jurídicos.

## GRUPO MELNICK EVEN

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

### 3.3 Redução ao valor recuperável do saldo de imóveis a comercializar

No mínimo ao final de cada exercício, a Melnick Even revisa o valor contábil de seus imóveis a comercializar para verificar se há alguma indicação de que tais ativos sofreram alguma perda por redução ao valor recuperável.

Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo excede o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo menos custos de venda e o valor em uso. O cálculo do valor justo menos custos de venda é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado.

### 4 Caixa e equivalente de caixa

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Caixa e contas correntes	113.933	141.631
	<b><u>113.933</u></b>	<b><u>141.631</u></b>

### 5 Caixa restrito

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Securitização de recebíveis (i)	11.771	22.447
	<b><u>11.771</u></b>	<b><u>22.447</u></b>

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

### 6 Contas a receber

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Empreendimentos em Construção e Concluídos		
Contas a receber pela venda de imóveis	483.670	244.302
Receita apropriada	(521.651)	(28.076)
Saldo exercício anterior	561.255	345.029
	<b><u>523.274</u></b>	<b><u>561.255</u></b>
Constituição da provisão para distratos	(7.362)	(41.024)
Reversão da provisão para distratos	30.598	5.967
Contas a receber apropriado	<b><u>546.510</u></b>	<b><u>526.198</u></b>
Circulante	367.652	253.380
Não circulante	178.858	272.818
	<b><u>546.510</u></b>	<b><u>526.198</u></b>

## GRUPO MELNICK EVEN

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

Estima-se que as contas a receber dos empreendimentos concluídos e as contas a receber apropriadas dos empreendimentos em construção, deduzido o ajuste a valor presente, estão próximas ao valor justo. As contas a receber estão, substancialmente, atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M) acrescido de juros de 12% ao ano, apropriados de forma *pro rata temporis* a partir da conclusão da construção e entrega da unidade vendida.

### 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:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Adiantamentos para aquisição de terrenos	37.908	29.031
Imóveis em construção	234.124	342.423
Imóveis concluídos	205.400	147.723
	<u><b>477.432</b></u>	<u><b>389.267</b></u>
Circulante	409.751	389.267
Não circulante	67.681	47.965

A parcela classificada no não circulante corresponde a terrenos que serão lançados em exercício superior a 12 meses.

Em 31 de dezembro de 2017, os saldos de imóveis em construção e concluídos incluem o valor estimado das unidades a serem distratadas, no total de R\$104.994 (31 de dezembro de 2016: R\$33.521). Estes valores somente estarão disponíveis a venda após a efetiva realização do cancelamento da venda.

### 8 Partes relacionadas

#### a) Ativo

Os saldos ativos mantidos com as partes relacionados são sumarizados conforme demonstrado abaixo:

#### Mútuos com parte relacionadas

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Adiantamento para futura Investimento	2.478	1.336
Mútuos com parte relacionadas	15.321	2.780
Outros créditos	698	-
	<u><b>18.497</b></u>	<u><b>4.116</b></u>

## GRUPO MELNICK EVEN

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Even Construtora e Incorporadora S/A	7.570	1.390
Melnick Participações S/A	7.570	1.390
Melnick Even Acácia Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	20	-
Melnick Even Cedro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	150	-
Melnick Even Figueira Empreendimento Imobiliário Ltda.	33	-
Melnick Even Ingá Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	60	-
Melnick Even Ipê Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	9	-
Melnick Even Safira Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	180	-
Melnick Even Topázio Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	409	-
Melnick Even Urbanizadora Ltda.	1.030	-
Melnick Even Ágata Empr. Imobiliário	18	-
Melnick Even Granada Empr. Imobiliário	1.448	1.336
	<b>18.497</b>	<b>4.116</b>

### b) Passivo

Os saldos passivos mantidos com as partes relacionados são sumarizados conforme demonstrado abaixo:

#### Mútuos com parte relacionadas

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Adiantamento para futuros investimentos	137.250	38.419
Mútuos com parte relacionadas	7	250
Outros créditos	14	7.417
	<b>137.271</b>	<b>46.086</b>

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Even Construtora e Incorporadora S/A	99.876	24.847
Melnick Even Granada Empr. Imobiliário	793	192
Ponta da Figueira Empreendimentos Imobiliários	14	7.393
Melnick Participações S/A	24.969	6.378
Melnick Even Urucum Empreendimento Imobiliário Ltda.	123	50
Melnick Even Acácia Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	750	-
Melnick Even Andiroba Empreendimento Imobiliário Ltda.	119	45
Melnick Even Urbanizadora Ltda.	7.677	5.297
Melnick Even Cedro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	99	969
Melnick Even Água Marinha Empreendimento Imobiliário SPE	331	239
MEGC Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	380	225
Melnick Even Platano Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	13
Melnick Even Biribá Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	217	-

## GRUPO MELNICK EVEN

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Melnick Even Castanheira Empreendimento Imobiliário SPE	222	-
Melnick Even Limoeiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	395	-
Melnick Even Carvalho Empr. Imobil. Ltda.	-	162
Melnick Even Mangueira Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	20	-
Melnick Even Imbuíá Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	69	250
Melnick Even Ingá Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	477	-
Melnick Even Ipê Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	18	13
Melnick Even Parreira Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	722	-
Melnick Even Safira Empr. Imobil. Ltda.	-	2
Melnick Even Opala Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	10
	<b>137.271</b>	<b>46.086</b>

Tratam-se de operação de AFAC-Adiantamento para Futuro Aumento de Capital.

### c) Outros saldos com Partes Relacionadas

Não existem transações no resultado entre as Partes Relacionadas.

### d) Remuneração dos Administradores.

O pessoal chave da Administração inclui os Diretores, sendo pago no ano de 2017 (incluindo bônus) o valor de R\$ 4.206 (R\$ 3.840 em 2016).

## GRUPO MELNICK EVEN

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

### e) Transações com partes relacionadas

#### Transações efetivadas

Data da transação	Duração	Taxa de juros ou correção	Empresa	Valor da transação	31/12/2017	31/12/2016
<u>Contratação de materiais e prestações de serviços de mobiliário</u>						
-	-	-	SPEs		83	-
<u>Distribuição de dividendos</u>						
-	-	-	SPEs		1.486	318
<u>Prestações de serviços</u>						
-	-	-	SPEs		3.807	3.979
<u>Aluguel da sede</u>						
-	Indeterminado	-	Melnick Even Desenvolvimento e Melnick Negócios Imobiliários	n/a	1.175	1.093

#### Transações sob cláusulas resolutivas (compra de terrenos)

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 Desenvolvimento Imobiliário.	Participação no VGV

## GRUPO MELNICK EVEN

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

### 9. Imobilizado

<b>Imobilizado</b>	Imóveis	Móveis e Utensílio	Instalações	Computadores	Máquinas e Equipamentos	Veículos	Benfeitorias Imóveis de Terceiro	Imobilizado em Andamento	<b>Total</b>
<b>Dezembro de 2016</b>									
<b>Saldo inicial</b>	-	<b>353</b>	<b>489</b>	<b>713</b>	<b>112</b>	<b>117</b>	<b>1.275</b>	<b>10</b>	<b>3.069</b>
Aquisições	-	175	-	732	12	-	391	-	1.310
Baixas/Transferências	-	-	-	(153)	-	-	(10)	-	(163)
Depreciação	-	(71)	(84)	(223)	(18)	(29)	(166)	(2)	(593)
<b>Saldo contábil, líquido</b>	-	<b>457</b>	<b>405</b>	<b>1.609</b>	<b>107</b>	<b>88</b>	<b>1.490</b>	<b>8</b>	<b>3.625</b>
<b>Dezembro de 2017</b>									
<b>Saldo inicial</b>	-	<b>457</b>	<b>405</b>	<b>1.069</b>	<b>107</b>	<b>88</b>	<b>1.490</b>	<b>8</b>	<b>3.625</b>
Aquisições	1.414	130	3	579	141	30	566	2	2.865
Baixas/Transferências	-	(19)	-	(103)	(10)	(95)	(240)	-	(467)
Depreciação	(19)	(85)	(85)	(345)	(24)	12	(220)	(2)	(768)
<b>Saldo contábil, líquido</b>	<b>1.395</b>	<b>483</b>	<b>323</b>	<b>1.200</b>	<b>214</b>	<b>35</b>	<b>1.596</b>	<b>8</b>	<b>5.254</b>

Não existem ativos imobilizados oferecidos em garantia de empréstimos e financiamentos mantidos pela Melnick Even e suas controladas em 31 de dezembro de 2017 e 2016.

## GRUPO MELNICK EVEN

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

### 10 Empréstimos e Financiamentos:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Em moeda nacional:		
Crédito imobiliário (i)	<u>251.375</u>	<u>262.535</u>
	<b><u>251.375</u></b>	<b><u>262.535</u></b>
Circulante	172.011	104.780
Não circulante	79.364	157.755

- (i) Os créditos de recebíveis imobiliários – CRI referem-se a securitização dos recebíveis da operação da urbanizadora, liberados conforme andamento da obra, e foram demonstrados em juntamente dos créditos imobiliários. As operações de crédito imobiliário incluem as parcelas liberadas pelo agente financeiro, referentes aos recursos para a construção dos empreendimentos contratados, acrescidos dos encargos incorridos (variação da Taxa Referencial (TR de juros, acrescida de juros de 7,1% a 14% ao ano) até 31 de dezembro de 2017. Estes contratos possuem cláusulas de vencimento antecipado no caso do não cumprimento dos compromissos neles assumidos, destacados abaixo. Estes compromissos vêm sendo cumpridos pela sociedade nos termos contratados.

Os saldos das parcelas em empréstimos e financiamentos têm a seguinte composição, por ano de vencimento:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
2017	-	98.824
2018	172.011	149.342
2019	67.842	1.857
2020 em diante	<u>11.522</u>	<u>12.512</u>
	<b><u>251.375</u></b>	<b><u>262.535</u></b>

#### Cláusulas restritivas contratuais (“Covenants”)

Os contratos de operações de crédito imobiliário a longo prazo possuem cláusulas de vencimento antecipado no caso do não cumprimento dos compromissos neles assumidos, 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 Melnick Even e suas controladas nos termos contratados.

## GRUPO MELNICK EVEN

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

### Garantias e avais

Os empréstimos e financiamentos são garantidos por imóveis destinados à venda concluídos e em construção (Nota 7) no montante de R\$ 398.526.

### Movimentação no exercício

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo inicial	<b>262.535</b>	<b>280.988</b>
Captações	130.654	28.600
Juros	13.394	2.935
Pagamento de principal	(138.981)	(48.128)
Pagamento de juros	(16.227)	(1.860)
Saldo final	<b>251.375</b>	<b>262.535</b>

## 11 Contas a pagar por aquisição de imóveis

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Contas a pagar em moeda corrente, sujeitas a:		
Variação do INCC - permuta financeira	13.064	23.489
Demais aquisições	42.635	41
	<b>49.335</b>	<b>23.530</b>
Circulante	33.884	11.794
Não circulante	15.451	11.736

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
2018	4.642	11.736
2019	9.820	-
2020	913	-
2021	43	-
2022 em diante	33	-
	<b>15.451</b>	<b>11.736</b>

## GRUPO MELNICK EVEN

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

### 12 Adiantamentos de clientes

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

#### Valores recebidos por venda de empreendimentos cuja incorporação ainda não ocorreu e demais antecipações

	2017	2016
Permutas a apropriar (a)	134.187	183.723
Unidades vendidas de empreendimentos em construção (b)	30.745	69.753
Saldo no fim do período/exercício	<b>164.932</b>	<b>253.476</b>

### 13 Impostos Diferidos

A Melnick Even possui regime tributário com base no lucro presumido e RET. Os valores diferidos referem-se ao imposto de renda e contribuição social sobre a diferença entre a receita de incorporação imobiliária apropriada pelo regime de competência e aquela submetida à tributação, obedecendo ao regime de caixa das sociedades tributadas com base no lucro presumido ou no RET, cuja movimentação é como segue:

	2017	2016
Regime de Competência	23.397	21.365
Regime Caixa	(16.501)	(17.870)
Diferença de Regime	6.896	3.495
Diferido Passivo	21.244	20.772
	<b>28.140</b>	<b>24.267</b>
Pis e Cofins	12.207	11.397
Imposto de Renda e Contribuição Social	15.933	12.870
	<b>28.140</b>	<b>24.267</b>
Circulante	7.316	3495
Não Circulante	20.824	20.772

## GRUPO MELNICK EVEN

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

### 14 Provisões

	Combinado				
	Garantias	Participação nos resultados	Riscos trabalhistas e cíveis	Provisão para Distratos	Total
	(a)	(b)	(c)	(d)	
<b>31 de dezembro de 2015</b>	<b>7.165</b>	<b>0</b>	<b>5.587</b>	<b>2.981</b>	<b>15.733</b>
Ajuste IFRS	0	0	0	0	0
Provisão constituída, líquida	7.469	0	2.406	3.720	13.595
Pagamento	0	0	0	0	0
Reversão de provisão, líquida	0	0	0	(2.411)	(2.411)
Reversão do contas a pagar, líquida	0	0	(1.930)	0	(1.930)
<b>31 de dezembro de 2016</b>	<b>14.634</b>	<b>0</b>	<b>6.063</b>	<b>4.290</b>	<b>24.987</b>
Ajuste IFRS	0	0	0	0	0
Provisão constituída, líquida	3.667	0	11.889	1.657	17.213
Pagamento	0	0	0	0	0
Reversão de provisão, líquida	(22)	0	0	(25)	(47)
Reversão do contas a pagar, líquida	0	0	(9.528)	0	(9.528)
<b>31 de dezembro de 2017</b>	<b>18.279</b>	<b>0</b>	<b>8.424</b>	<b>5.922</b>	<b>32.625</b>
<b>Circulante</b>					-
<b>Não circulante</b>					<b>32.625</b>

#### a) Garantias

A Melnick Even 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. 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 reversão da provisão de acordo com a curva de gastos históricos definidos pela área de Engenharia. A prestação de serviços de assistência técnica é realizada pela controladora e, na data da prestação, reconhecida no resultado, na rubrica "Outras despesas operacionais, líquidas".

#### 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 da Melnick Even.

## GRUPO MELNICK EVEN

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

### c) Riscos trabalhistas e cíveis

Certas controladas figuram como polo passivo, de forma direta ou indireta, em Certas controladas figuram como polo passivo, de forma direta ou indireta, em reclamações trabalhistas: no montante total de R\$ 9.338, as quais a Administração da Melnick Even, conforme corroborado pelos assessores legais, classifica como perda provável o montante de R\$ 8.425 e possível o montante de R\$ 913, nas contestações apresentadas pela Melnick Even.

Processos cíveis em que controladas figuram como polo passivo totalizam R\$ 3.014, relacionados principalmente a: (i) a rescisão de contrato de Promessa de Compra e Venda de unidades imobiliárias, no qual pleiteiam os respectivos adquirentes a restituição dos valores pagos; (ii) a devolução dos valores pagos a título de comissão de corretagem. A expectativa da ocorrência de decisões desfavoráveis em parte desses processos e classificadas pela administração da Melnick Even como perdas prováveis corresponde ao montante de R\$ 3.014 em 31 de dezembro de 2017.

Ao final de cada exercício, a Melnick Even, assessorada por seus assessores legais, revisa as premissas e parâmetros da estimativa de perda das causas à luz das mais recentes experiências nos termos envolvidos.

### d) Provisão para distratos

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

## 15 Patrimônio líquido

O capital social integralizado é de R\$ 275.911, representados por 300.000 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

### Dividendos

O Estatuto da Melnick Even 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 03 de março de 2018, 26 de abril de 2018, 04 de maio de 2018, 30 de junho de 2018, 30 de julho de 2018, 30 de agosto de 2018 e 14 de dezembro de 2018, o Conselho da Administração aprovou, mediante Atas de Assembleia Geral Extraordinária, distribuição de R\$ 115.230 em dividendos pagos à conta de reserva de lucros retidos, à razão de R\$ 1,254 por ação. , conforme demonstrado abaixo:

## GRUPO MELNICK EVEN

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

	<b>2017</b>
Lucro líquido do exercício	44.328
Reserva legal	2.427
Base de cálculo para dividendos	<b>41.901</b>
Dividendos mínimos obrigatórios 25%	<b>11.530</b>
Dividendos pagos	41.083
Total de dividendos	<b>52.613</b>

### **Reserva legal**

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

### **Reservas estatutárias**

Destina-se ao montante necessário ao pagamento das despesas gerais e administrativas dos 12 (doze) meses subsequentes, considerando-se as receitas projetadas para a Melnick Even relacionada à remuneração dos serviços de construção.

### **Lucro por ação**

O Grupo Melnick optou por não apresentar o lucro por ação nestas demonstrações financeiras combinadas devido a discrepância na quantidade e no valor patrimonial por ação entre a Desenvolvimento e a Incorporações. Ou seja, a Desenvolvimento apresentou uma quantidade de ações de 100.000 (cem mil ações) em 31 de dezembro de 2017 e 2016 e a Incorporações uma quantidade de ações de 200.000 (duzentas mil ações) em 31 de dezembro de 2017 e 2016.

Não obstante, para fins de informação, o lucro por ação apresentado individualmente nas demonstrações financeiras consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016, respectivamente, foram de R\$485,46 e R\$468,31 por ação para a Desenvolvimento e R\$ -21,09 e R\$20,39 por ação para Incorporações.

## GRUPO MELNICK EVEN

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

### 16 Receita operacional líquida

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Receita bruta operacional:		
Incorporação e revenda de imóveis	515.199	501.490
Prestação de serviços	9.114	7.171
Deduções da receita bruta	<u>(11.345)</u>	<u>(9.881)</u>
Receita líquida operacional	<u><b>512.968</b></u>	<u><b>498.780</b></u>

As tomadas de decisões sobre recursos a serem alocados não estão ligados a segmentos de negócios, mas ocorrem individualmente por empreendimento a ser lançados, culminando com avaliações de desempenho geral dos resultados operacionais para todo o negócio do Grupo. Dessa forma, o Grupo não reporta informações por segmentos.

### 17 Custos e despesas por natureza

#### a) Custos dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Terrenos	(81.463)	(153.463)
Obra	(243.721)	(183.049)
Incorporação	(10.087)	(13.567)
Manutenção em garantia	(3.561)	(2.518)
Gerenciamento	(7.132)	(4.551)
Despesa financeira incorrida	(27.913)	(26.882)
Outros	(1.532)	2.230
<b>Total de custos incorrido</b>	<u><b>(375.409)</b></u>	<u><b>(381.800)</b></u>

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

## GRUPO MELNICK EVEN

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Benefícios a empregados (i)	(17.952)	(17.023)
Viagens e deslocamentos	(307)	(33)
Plano de Incentivo de Longo Prazo – ILP	(634)	-
Consultoria	(2.440)	(2.891)
Consumos diversos	(4.536)	(4.450)
Bônus	(11.197)	(1.287)
Despesas com vendas	(28.599)	(30.086)
Outras despesas comerciais	(3.250)	(4.873)
	<u><b>(68.915)</b></u>	<u><b>(60.643)</b></u>

#### Classificadas como:

Despesas com vendas	(31.849)	(34.958)
Despesas gerais e administrativas	(32.860)	(21.845)
Remuneração da Administração	(4.206)	(3.840)

(i) Benefícios A Empregados:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Salários	(12.219)	(11.706)
Encargos	(2.352)	(2.076)
Plano de saúde	(1.347)	(1.147)
Outros benefícios	(2.034)	(2.094)
	<u><b>(17.952)</b></u>	<u><b>(17.023)</b></u>

## 18 Resultado Financeiro

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Despesas financeiras</b>		
Despesas Bancárias	(279)	(222)
Juros	(14)	(57)
IOF	(187)	(237)
Encargos de Financiamento	(173)	(560)
Outras despesas financeiras	(246)	(350)
	<u><b>(899)</b></u>	<u><b>(1.426)</b></u>
<b>Receitas financeiras</b>		
Juros com aplicações financeiras	8.155	16.825
Juros recebidos	5.246	7.569
Outras receitas financeiras	4.231	6.559
	<u><b>17.632</b></u>	<u><b>30.953</b></u>
<b>Resultado financeiro</b>	<u><b>16.733</b></u>	<u><b>29.527</b></u>

## GRUPO MELNICK EVEN

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

### 19 Outras Despesas Operacionais, líquidas:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Despesas de garantias	(4.468)	(5.730)
Contingências	(2.325)	(476)
Provisão para Distratos	(8.390)	(8.493)
Despesas Tributárias	(1.933)	(2.795)
Outras receitas (despesas)	514	530
	<u>(16.602)</u>	<u>(16.964)</u>

### 20 Despesa de imposto de renda e contribuição social

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Receita de Venda	515.199	393.086
Alíquota da base de cálculo presumida (8%)	41.216	31.447
Receita de Prestação de Serviço	9.114	7.171
Alíquota da base de cálculo presumida (32%)	2.916	2.295
Receita Financeira	17.632	30.953
Base de cálculo IR e CSLL	61.764	64.695
CSLL (Alíquota 9%)	<u>(5.559)</u>	<u>(5.823)</u>
IR (Alíquota básica 15%)	(9.265)	(9.704)
IR Adicional (10% sobre o excedente a R\$ 60 mil)	(6.170)	(6.445)
Efeito do resultado tributado Regime Especial de Tributação	7.338	9.749
Despesa com imposto de renda e contribuição social - total	<u>(13.656)</u>	<u>(12.223)</u>

### 21 Gestão de risco financeiro

#### 21.1 Fatores de risco financeiro

As atividades da Melnick Even 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 Melnick Even está concentrado na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no seu desempenho financeiro. A Melnick Even não tem como prática utilizar instrumentos financeiros derivativos para proteger exposições a risco.

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

## GRUPO MELNICK EVEN

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

### **a) Risco de mercado**

#### (i) Risco cambial

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

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

A Melnick Even 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 um "hedge" 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 um "hedge" natural nas contas a receber de clientes de unidades em construção.

### **b) 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.

### **c) Risco de liquidez**

A previsão de fluxo de caixa é realizada nas entidades operacionais da Melnick Even e agregada pela Diretoria Financeira, o qual monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Melnick Even 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 Melnick Even 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 Melnick Even 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 aplicação pela Melnick Even, a qual investe o excesso de caixa em contas-correntes com incidência de juros, depósitos a prazo, depósitos de curto prazo e títulos e valores mobiliários, escolhendo instrumentos com vencimentos apropriados ou liquidez suficiente para fornecer margem suficiente conforme determinado pelas previsões anteriormente mencionadas.

## GRUPO MELNICK EVEN

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

### d) Análise de sensibilidade

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

	2017		Provável	25%	50%
	Ativo	Passivo			
<hr/>					
Dados combinados					
Contas a receber de clientes	330.167	0			
IGP-M/IPCA	177.514	0	5.989	4.491	2.994
INCC	152.653	0	13.774	10.331	6.887
Empréstimos	-	251.375			
IPCA	-	251.375	(9.415)	(11.769)	(14.123)
TR	-	-			
Mútuos	-	15.314			
CDI	-	15.314	(983)	(738)	(492)
Contas a pagar de terrenos	-	55.699			
INCC	-	55.699	(2.086)	(2.608)	(3.129)

Na análise de sensibilidade para os próximos 12 meses a Melnick Even classificou como provável as variações decorrentes dos indexadores CDI, TR, INCC, IGP-M e IPCA acumulados em 31 de dezembro de 2017. 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 Melnick Even 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 Melnick Even procura manter um equilíbrio entre indexadores de passivos e ativos, mantendo os mútuos a receber e o caixa aplicado em CDI para balancear as obrigações financeiras e os recebíveis indexados ao INCC no lado ativo, para balancear o custo de construção a incorrer.

### 21.2 Gestão de capital

Os objetivos da Melnick Even 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 Melnick Even 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.

## GRUPO MELNICK EVEN

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

Condizente com outras empresas do setor, a Melnick Even 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 combinado), 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 combinado, com a dívida líquida.

Em 2017, a estratégia da Melnick Even, que ficou inalterada em relação à de 2016, foi manter o índice de alavancagem financeira entre 25% e 35%.

Os índices de alavancagem financeira em 31 de dezembro de 2017 e de 2016, de acordo com as demonstrações financeiras combinadas, podem ser assim sumariados:

	<b>Combinado</b>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Total dos empréstimos	251.375	262.535
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(113.933)	(141.631)
(-) Caixa restrito	<u>(11.771)</u>	<u>(22.447)</u>
Dívida líquida	<u>125.671</u>	<u>98.457</u>
Total do patrimônio líquido	<b>476.630</b>	<b>469.988</b>
Índice de alavancagem financeira - %	26,37%	20,95%

## 22 Compromissos

### a) Compromissos de incorporação imobiliária

De acordo com a Lei de Incorporação Imobiliária, a Melnick Even 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 Melnick Even poderia desistir da incorporação e devolver os montantes recebidos aos clientes.

Nenhum empreendimento em construção está sob cláusula resolutiva.

## GRUPO MELNICK EVEN

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Receita de vendas a apropriar	762.589	861.500
Permuta por terrenos a apropriar	361.597	495.431
Receita bruta de vendas a apropriar (i)	1.124.186	1.356.931
Impostos	(15.862)	(17.918)
Receita de vendas a apropriar	1.108.324	1.339.013
Custo orçado a incorrer das unidades vendidas	(487.141)	(657.422)
Resultado a apropriar	621.183	681.591

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

### 23 Seguros

A Melnick Even mantém, em 31 de dezembro de 2017, os seguintes contratos de seguros:

- a) Risco de engenharia - obras civis em construção, que oferece garantia contra todos os riscos envolvidos na construção de um empreendimento, tais como incêndio, roubo e danos de execução, entre outros. Esse tipo de apólice permite coberturas adicionais conforme riscos inerentes à obra, entre os quais se destacam responsabilidade civil geral e cruzada, despesas extraordinárias, tumultos, responsabilidade civil do empregador e danos morais.
- b) Seguro empresarial - cobertura para os "stands" de vendas e apartamentos-modelo, com garantia contra danos causados por incêndio, roubo, raio e explosão, entre outros.
- c) Seguro de riscos diversos - equipamentos eletrônicos - garantia contra eventuais roubos ou danos elétricos.
- d) Seguro de responsabilidade civil geral de administradores.

### 24 Eventos Subsequentes

(a) COVID-19

Os impactos dos efeitos da COVID19 para o negócio em 2020 e seguintes 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:

## GRUPO MELNICK EVEN

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

### (a1) Estimativa dos custos a serem incorridos até o término da construção:

(i) 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.

(ii) Custos fixos: a parcela de custo fixo não é representativa em relação ao custo total da construção, uma vez que parcela substancial dos serviços necessários são prestados por terceiros e o uso da mão-de-obra própria não é significativa. 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.

(iii) 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.

### (a2) Impactos dos efeitos na provisão para distratos:

(iv) 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.

(v) 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 Melnick Even 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 Melnick Even 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.

## GRUPO MELNICK EVEN

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

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.

(a3) Impactos dos efeitos nas provisões:

(vi) 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 nessa praça, contudo espera-se que dentro dos prazos de carências contratuais (180 dias), não gerando obrigações financeiras adicionais que requeira reflexo nas demonstrações financeiras;

(vii) 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.

(a4) 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 Melnick Even não alterou a sua política de preços e o volume de vendas em 2020 manteve-se estável tendo o melhor mês de junho em vendas. A Melnick Even 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 Melnick Even realizou dois lançamentos nos últimos três meses. 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.

## GRUPO MELNICK EVEN

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

Até a data de aprovação destas demonstrações financeiras, a Melnick Even 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 Melnick Even.

### (b) Incorporação de ativos, reorganização societária e Oferta

(b1) Em 30 de junho de 2020, os acionistas reunidos em assembléia geral extraordinária aprovaram a incorporação pela Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("MEDI") da Melnick Even Incorporações e Construções S.A. ("MEIC"). Essa operação fez parte de um processo de consolidação, reorganização e simplificação da estrutura societária da parceria e associação mantidas entre a Melnick Participações Ltda. e a Even Construções e Incorporações S.A. para atuação e desenvolvimento de suas atividades no Estado do Rio Grande do Sul.

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

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

(b2) Em 10 de julho de 2020, através de Fato Relevante da sua controladora, Even Construtora e Incorporadora S.A., a MEDI anunciou que estuda a realização de uma eventual oferta pública de distribuição de ações ("Oferta").

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

Para viabilizar eventual Oferta, o Conselho de Administração da MEDI e da Even aprovaram o aumento do capital social da MEDI no montante total de R\$43.144 (com emissão de 20.245.401 ações ordinárias), mediante conferência pela sócia Melnick Participações Ltda. - "MPAR" (proprietária até 30 de junho de 2020 de 20% do Capital Social da MEDI) dos seguintes bens: (i) participações detidas pela MPAR em sociedades que desenvolvem empreendimentos imobiliários; e (ii) direito de participar nos futuros empreendimentos da MEDI 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 MEDI, a MPAR e outros, em 04 de março de 2008, conforme aditado ("Acordo de Investimentos" e "Conferência de Bens", respectivamente). Em razão da Conferência de Bens, a participação da MPAR na MEDI passa a ser de 32%.

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