

---

***Melnick  
Desenvolvimento  
Imobiliário S.A.***

***(Anteriormente denominada Melnick  
Even Desenvolvimento Imobiliário S.A.)  
Demonstrações financeiras individuais e  
consolidadas em 31 de dezembro de 2020  
e relatório do auditor independente***

# **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Aos Administradores e Acionistas  
Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.

## **Opinião**

---

Examinamos as demonstrações financeiras individuais da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. (anteriormente denominada Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A., "Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como as demonstrações financeiras consolidadas da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e suas controladas ("Consolidado"), que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações consolidadas 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.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e suas controladas em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa, bem como o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB) 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 individuais e consolidadas".

Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, 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.

## Ênfase

---

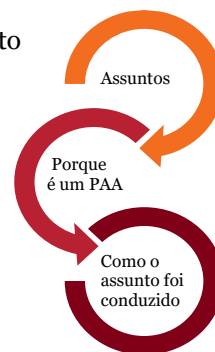
Conforme descrito na nota explicativa n.º 2, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e suas controladas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatórios financeiros (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

## 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 individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e portanto, não expressamos opiniões separadas sobre esses assuntos.

Nossa auditoria para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foi planejada e executada considerando que as operações da Companhia e suas controladas permaneceram substancialmente consistentes com as operações no ano anterior. Considerando esse contexto, nossa estratégia de auditoria e a definição dos Principais Assuntos de Auditoria mantiveram-se os mesmos do exercício anterior.



---

### Porque é um PAA

#### Reconhecimento de receita (notas 2.14, 3.1, 6 e 14)

A Companhia e suas controladas utilizam 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 pelo Ofício Circular/CVM/SNC/SEP/ n.º 02/2018, emitido pela CVM.

O método de reconhecimento de receita por meio do POC requer que a administração da Companhia considere, entre outros aspectos, a estimativa dos custos a incorrer até o término da construção e

### 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 para o monitoramento dos custos incorridos.

Testamos os custos incorridos, em base amostral,

---

## Porque é um PAA

entrega das chaves das unidades 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

inspecionando contratos, documentos e pagamentos feitos, assim como efetuamos visitas de inspeções de selecionadas obras. Com base em uma 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 pelo Ofício Circular CVM/SNC/SEP n. 02/2018. 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 12)

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").

A Companhia constitui provisão para perdas com distratos com base em estimativas da 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

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. 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

---

### **Porque é um PAA**

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**

realizadas nas demonstrações financeiras da Companhia.

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 3.1 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 pela Companhia para determinação do valor dos imóveis a comercializar. 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 de mercado e laudos produzidos e, dessa forma, são razoáveis para a verificação da necessidade de constituição de provisão para eventuais perdas.

---

---

## Porque é um PAA

## Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

---

### Provisão para riscos cíveis e trabalhistas (notas 3.1 e 12)

A Companhia está exposta 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 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 da Companhia, 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 e discutimos as principais matérias e as posições da administração com o Comitê de Auditoria.

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.

---

## Outros assuntos

### Demonstrações do Valor Adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - "Demonstração do Valor Adicionado". Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

## **Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor**

---

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

## **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

---

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações financeiras consolidadas 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 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.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia 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 a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

---

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, 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.

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 individuais e consolidadas, 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 da Companhia e suas controladas.
- 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 da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras 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 consolidadas. 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 planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos 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 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, 18 de março de 2021



PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes  
CRC 2SP000160/O-5

Valdir Renato Coscodai  
Contador CRC 1SP165875/O-6

## MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019  
(Em milhares de reais - R\$)

ATIVOS	Nota explicativa	Controladora		Consolidado		PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019			31/12/2020	31/12/2019		
<b>CIRCULANTES</b>						<b>CIRCULANTES</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	4.1	418	52	6.491	9.213	Fornecedores	9	1.918	2.617	15.697	18.195
Títulos e valores mobiliários	5	397.062	307	691.472	120.825	Contas a pagar por aquisição de imóveis	10	-	-	48.853	39.321
Caixa restrito	4.2	-	-	3.577	5.587	Empréstimos e financiamentos	10	-	-	56.194	88.229
Contas a receber	6	243	222	299.374	324.680	Impostos e contribuições correntes		2.693	2.190	7.714	6.721
Imóveis a comercializar	7	17.695	14.957	563.334	430.277	Impostos e contribuições diferidos		-	-	7.526	9.143
Demais contas a receber		235	313	22.786	14.949	Adiantamentos de clientes	11	-	-	266.816	135.399
Total dos ativos circulantes		415.653	15.851	1.587.034	905.531	Provisões	12	15.587	12.922	52.375	46.285
<b>NÃO CIRCULANTES</b>						Dividendos propostos		1.295	-	1.295	-
Contas a receber	6	-	-	139.971	143.948	Partes relacionadas	19	642	83.526	29.289	118.314
Imóveis a comercializar	7	-	-	44.410	141.820	Demais contas a pagar		1.088	324	17.415	20.854
Adiantamentos para futuros investimentos	19	233.819	83.229	400	-	Total dos passivos circulantes		23.223	101.579	503.174	482.461
Partes relacionadas	19	8.832	19.538	3.122	20.110	<b>NÃO CIRCULANTES</b>					
Demais contas a receber		320	213	8.148	6.690	Contas a pagar por aquisição de imóveis	9	-	-	24.097	35.754
Total do realizável a longo prazo		242.971	102.980	196.051	312.568	Provisões	12	15.685	16.085	26.394	22.741
Investimentos	8	537.908	441.805	1.487	200	Empréstimos e financiamentos	10	-	-	23.039	167.025
Direito de uso		527	1.403	571	1.951	Impostos e contribuições diferidos		-	-	15.086	16.076
Imobilizado		4.407	3.100	5.090	3.805	Total dos passivos não circulantes		15.685	16.085	88.616	241.596
Intangível		221	359	231	363	<b>TOTAL DOS PASSIVOS</b>		38.908	117.664	591.790	724.057
Total dos ativos não circulantes		786.034	549.647	203.430	318.887	<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	13	1.154.604	394.111	1.154.604	394.111
						Capital social		(41.669)	-	(41.669)	-
						Custo para emissão de ações		(3.906)	-	(3.906)	-
						Ajuste de avaliação patrimonial		53.750	53.723	53.750	53.723
						Reserva de lucros		1.162.779	447.834	1.162.779	447.834
						Participação dos não controladores		-	-	35.895	52.527
						Total do patrimônio líquido		1.162.779	447.834	1.198.674	500.361
<b>TOTAL DOS ATIVOS</b>		1.201.687	565.498	1.790.464	1.224.418	<b>TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		1.201.687	565.498	1.790.464	1.224.418

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

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

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
<b>OPERAÇÕES</b>					
Receita	13	10.315	9.964	581.449	562.893
Custo incorrido das vendas realizadas	14	(9.013)	(9.188)	(451.382)	(424.025)
<b>LUCRO BRUTO</b>		<u>1.302</u>	<u>776</u>	<u>130.067</u>	<u>138.868</u>
<b>DESPESAS OPERACIONAIS</b>					
Comerciais	15	(43)	(3)	(42.220)	(47.784)
Gerais e administrativas	15	(24.926)	(31.622)	(27.399)	(35.253)
Provisões		(1.530)	(5.318)	(3.836)	(2.703)
Outras despesas operacionais, líquidas	17	<u>(9.242)</u>	<u>(1.912)</u>	<u>(1.932)</u>	<u>2.676</u>
		(35.741)	(38.855)	(75.387)	(83.064)
<b>(PREJUÍZO) LUCRO OPERACIONAL ANTES DAS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS E DO RESULTADO FINANCEIRO</b>		<u>(34.439)</u>	<u>(38.079)</u>	<u>54.680</u>	<u>55.804</u>
<b>RESULTADO DAS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS</b>					
Equivalência patrimonial	8	<u>77.001</u>	<u>86.621</u>	-	-
		77.001	86.621	-	-
<b>RESULTADO FINANCEIRO</b>					
Despesas financeiras	16	(464)	(1.966)	(5.585)	(4.781)
Receitas financeiras	16	<u>2.580</u>	<u>138</u>	<u>20.888</u>	<u>16.900</u>
		2.116	(1.828)	15.303	12.119
<b>LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL</b>		<u>44.678</u>	<u>46.714</u>	<u>69.983</u>	<u>67.923</u>
<b>IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL</b>					
Imposto de renda e contribuição social - correntes	18	(2.165)	(1.256)	(11.576)	(12.278)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	18		-	(1.239)	(333)
<b>LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>		<u>42.513</u>	<u>45.458</u>	<u>57.168</u>	<u>55.312</u>
<b>LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO ATRIBUÍVEL A</b>					
Acionistas				42.513	45.458
Participação dos não controladores				<u>14.655</u>	<u>9.854</u>
				<u>57.168</u>	<u>55.312</u>
<b>LUCRO POR AÇÃO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS DA COMPANHIA DURANTE O EXERCÍCIO- R\$</b>					
Lucro básico por ação		0,351	2,055	0,351	2,055
Lucro diluído por ação		0,351	2,055	0,351	2,055

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DE 2019  
(Em milhares de reais - R\$)

---

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
LUCRO LÍQUIDO DOS EXERCÍCIOS	<u>42.513</u>	<u>45.458</u>	<u>57.168</u>	<u>55.312</u>
OUTROS RESULTADOS ABRANGENTES	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIOS	<u>42.513</u>	<u>45.458</u>	<u>57.168</u>	<u>55.312</u>
LUCRO LÍQUIDO DOS EXERCÍCIOS ATRIBUÍVEL A				
Acionistas			42.513	45.458
Participação dos não controladores			<u>14.655</u>	<u>9.854</u>
			<u>57.168</u>	<u>55.312</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

---

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

	Atribuível aos acionistas da controladora						Total	Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido	
	Capital social	Custo de transação	Ajuste de avaliação patrimonial	Retenção de Lucros	Estatutária	Legal				Lucros/Prejuízos acumulados
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018	344.735	-	-	22.962	36.060	19.061	-	422.818	42.597	465.415
Lucro Líquido do Exercício	-	-	-	-	-	-	45.458	45.458	9.854	55.312
Destinação do Lucro:										
Reserva legal	-	-	-	-	-	2.273	(2.273)	-	-	-
Reserva estatutária	-	-	-	-	32.389	-	(32.389)	-	-	-
Transferencia entre reservas	-	-	-	36.060	(36.060)	-	-	-	-	-
Contribuição dos Acionistas e distribuições:										
Ações emitidas	49.376	-	-	-	-	-	-	49.376	76	49.452
Dividendos propostos	-	-	-	-	-	-	(10.796)	(10.796)	-	(10.796)
Dividendos pagos	-	-	-	(59.022)	-	-	-	(59.022)	-	(59.022)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019	394.111	-	-	-	32.389	21.334	-	447.834	52.527	500.361
Lucro Líquido do Exercício	-	-	-	-	-	-	42.513	42.513	14.655	57.168
Destinação do Lucro:										
Reserva legal	-	-	-	-	-	2.126	(2.126)	-	-	-
Transferencia entre reservas	-	-	-	30.290	-	-	(30.290)	-	-	-
Contribuição dos Acionistas e distribuições:										
Ações emitidas pré OPA	139.993	-	(3.906)	-	-	-	-	136.087	(27.716)	108.371
OPA e custo de transação	620.500	(41.669)	-	-	-	-	-	578.831	-	578.831
Aumento de capital em investidas	-	-	-	-	-	-	-	-	10.026	10.026
Compra de participações	-	-	-	-	-	-	-	-	(7.619)	(7.619)
Dividendos pagos	-	-	-	-	(32.389)	-	(8.802)	(41.191)	(5.978)	(47.169)
Dividendos propostos	-	-	-	-	-	-	(1.295)	(1.295)	-	(1.295)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020	1.154.604	(41.669)	(3.906)	30.290	-	23.460	-	1.162.779	35.895	1.198.674

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>				
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	44.678	46.714	68.744	67.923
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:				
Depreciação e amortização	1.815	1.811	2.935	3.040
Provisão para contingências, líquida	1.187	2.859	1.242	2.902
Provisão para garantias, líquida	-	-	1.797	1.225
Provisão para distratos, líquida	-	-	4.681	(6.509)
Provisão para participação nos resultados	(3.391)	6.223	(3.163)	6.628
Resultado de equivalência patrimonial	(77.053)	(86.621)	-	-
Despesa de juros e variações monetárias	-	-	23.235	26.008
<b>Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:</b>				
Contas a receber	(21)	(222)	46.241	17.807
Imóveis a comercializar	(2.738)	(900)	(29.281)	(1.680)
Demais contas a receber	30	(440)	(7.908)	(23.082)
Fornecedores	(714)	79	(2.859)	(640)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	(2.161)	(76.789)
Adiantamentos de clientes	-	-	127.911	46.405
Demais passivos	1.264	1.279	(9.402)	11.250
Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações	(34.943)	(29.218)	222.012	74.488
Juros pagos	-	-	(27.740)	(25.360)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(2.165)	(1.256)	(11.576)	(12.278)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	(37.108)	(30.474)	182.696	36.850
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>				
Títulos e valores mobiliários	(396.638)	191	(564.204)	(25.747)
Partes relacionadas	(150.590)	(28.042)	(400)	22.319
Dividendos recebidos	120.316	102.704	-	-
Aumento de capital em controladas	(129.006)	(31.633)	(1.287)	(200)
Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	(842)	(3.150)	(1.439)	(3.304)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	(556.760)	40.070	(567.330)	(6.932)
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>				
Caixa restrito	-	-	2.010	(4.421)
Partes relacionadas	60.500	-	17.684	-
Aumento de capital	616.594	49.376	616.594	49.453
Custo para emissão de ações	(41.669)	-	(41.669)	-
Captação de empréstimos e financiamentos	-	-	96.780	154.225
Amortização de empréstimos e financiamentos	-	-	(268.296)	(153.106)
Dividendos pagos	(41.191)	(59.022)	(41.191)	(69.818)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	594.234	(9.646)	381.912	(23.667)
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	366	(50)	(2.722)	6.251
<b>SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>				
No início do período	52	52	9.213	2.962
No final do período	418	2	6.491	9.213
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	366	(50)	(2.722)	6.251

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
RECEITA				
Incorporação, revenda de imóveis e serviços	11.717	11.325	592.116	577.552
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS				
Custo	(9.013)	(9.188)	(428.699)	(395.554)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais	(14.231)	(5.703)	(48.551)	(48.490)
	(23.244)	(14.891)	(477.250)	(444.044)
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO BRUTO	(11.527)	(3.566)	114.866	133.508
RETENÇÕES				
Provisões (reversões)	(1.530)	(5.318)	(3.836)	(2.703)
Depreciações e amortizações	(1.815)	(1.811)	(2.935)	(3.040)
	(3.345)	(7.129)	(6.771)	(5.743)
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO PRODUZIDO PELA COMPANHIA	(14.872)	(10.695)	108.095	127.765
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA				
Resultado de equivalência patrimonial	77.001	86.621	-	-
Receitas financeiras - inclui variações monetárias	2.580	138	20.888	16.900
	79.581	86.759	20.888	16.900
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	64.709	76.064	128.983	144.665
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO				
Salários e encargos	(13.556)	(19.800)	(15.404)	(22.203)
Participação dos empregados nos lucros	(4.609)	(6.223)	(4.661)	(6.628)
Impostos, taxas e contribuições	(3.567)	(2.617)	(23.482)	(27.270)
Despesas financeiras - incluem variações monetárias	(464)	(1.966)	(28.268)	(33.252)
Participação de minoritários no resultado	-	-	(14.655)	(9.854)
Dividendos	(10.097)	(10.796)	(10.097)	(10.796)
Lucros retidos	(32.416)	(34.662)	(32.416)	(34.662)
	(64.709)	(76.064)	(128.983)	(144.665)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. (anteriormente denominada como Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A.) E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

---

## 1. INFORMAÇÕES GERAIS

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

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

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

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

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

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

### Permuta de ações da MPAR

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

### Oferta Pública de ações - OPA

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

Em 7 de dezembro de 2020, através de Assembleia Geral Extraordinária a Companhia alterou sua razão social de Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A. para Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A..A Even e a MPAR possuem acordo de acionistas, segundo o qual, mesmo após a OPA, confere o controle da Companhia a Even.



As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração em 16 de março de 2021.

## 2. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As principais práticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão descritas a seguir. Essas práticas vêm sendo 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 individuais e consolidadas foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor (exceto quando exigido critério diferente), e ajustadas para refletir a avaliação de 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 Companhia. 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.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os aspectos relacionados ao reconhecimento da receita desse setor, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas, seguem o entendimento da CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15), para entidades brasileiras do setor de incorporação imobiliária, registradas na CVM, o qual assevera que um nível elevado de distratos observados no setor não coloca em questionamento o reconhecimento da receita pelo POC em contratos nos quais se enquadram os principais contratos de venda do Grupo. Nesse sentido, em 18 de fevereiro de 2019, o Instituto dos Auditores Independentes do Brasil – IBRACON, emitiu o Comunicado Técnico 1/2019, objetivando orientar os auditores independentes na emissão de relatórios de auditoria das Demonstrações Financeiras elaboradas por entidades de incorporação imobiliária registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, esclarecendo o entendimento da CVM constante no referido Ofício Circular. A partir das referidas orientações, o reconhecimento de receita vem sendo realizado de forma consistente, na elaboração das ITRs e demonstrações financeiras anuais da Companhia em períodos/ exercícios subsequentes, conforme descrito em detalhes na nota explicativa nº 2.14 (a).

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 futura, considera ser suficiente para liquidar os seus passivos para os próximos 12 meses, não havendo 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 Consolidação

## 2.2.1 Demonstrações financeiras consolidadas

Os investimentos em sociedades controladas são consolidados. Transações entre a companhia e as controladas e entre estas, bem como os saldos e ganhos não realizados nessas transações são eliminados. As práticas contábeis das controladas são alteradas e suas demonstrações financeiras individuais são ajustadas, quando necessário, para assegurar a consistência dos dados financeiros a serem consolidados, com as práticas adotadas pela Companhia.

A Companhia consolida todas as entidades sobre as quais detém o controle, isto é, quando está exposta ou tem direitos a retornos variáveis de seu envolvimento com a investida e tem capacidade de dirigir as atividades relevantes da investida.

### a) Procedimentos de consolidação

Os principais procedimentos de consolidação foram:

- Eliminação dos saldos das contas de ativo e passivo entre as empresas e companhia consolidadas;
- Eliminação da participação no capital, reservas e lucros acumulados das empresas e companhia consolidadas;
- Eliminação dos saldos de receitas e despesas entre as empresas e companhia consolidadas.

A descrição das entidades controladas e informações correlatas estão divulgadas na Nota 8 (b).

## 2.3 Moeda funcional

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

## 2.4 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.

## 2.5 Ativos financeiros

### 2.5.1 Classificação

A Companhia e suas controladas classificam seus ativos financeiros nas seguintes categorias: Mensurados ao valor justo por meio do resultado e custo amortizado. A classificação depende do modelo de negócio da entidade para gestão dos ativos financeiros e os termos contratuais do fluxo de caixa. Para ativos financeiros mensurados ao valor justo, os ganhos e perdas são registrados no resultado.

### 2.5.2 Reconhecimento e mensuração

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

---

Compras e vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data de negociação, data na qual a Companhia e suas controladas se comprometem a comprar ou vender o ativo. Os ativos financeiros são desreconhecidos quando os direitos de receber fluxos de caixa tenham vencido ou tenham sido transferidos e a Companhia e suas controladas tenham transferido substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade.

No reconhecimento inicial, a Companhia e suas controladas mensuram um ativo financeiro ao valor justo acrescido, no caso de um ativo financeiro mensurado ao custo amortizado, dos custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro. Os custos de transação de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são registrados como despesa no resultado.

### 2.5.3 *Impairment* de ativos financeiros

A partir de 1º de janeiro de 2018, a Companhia e suas controladas passaram a avaliar, em base prospectiva, as perdas esperadas de seus valores a receber. A metodologia de *impairment* aplicada depende de ter havido ou não um aumento significativo no risco de crédito. Para as contas a receber de clientes, o Grupo aplica a abordagem simplificada conforme permitido pelo IFRS 9/CPC 48 e, por isso, reconhece as perdas esperadas ao longo da vida útil a partir do reconhecimento inicial dos recebíveis. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado. Se, em um período subsequente, o valor da perda por “*impairment*” diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente a 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.

### 2.5.4 Classificação dos instrumentos financeiros

Abaixo demonstramos a classificação dos ativos e passivos:

<u>Ativo/Passivo Financeiro</u>	<u>Classificação pelo CPC 48</u>
Aplicações financeiras	Custo amortizado
Contas a receber de clientes	Custo amortizado
Demais contas a receber	Custo amortizado
Fornecedores	Custo amortizado
Contas a pagar por aquisição de imóveis	Custo amortizado
Contas a pagar (partes relacionadas)	Custo amortizado
Demais contas a pagar	Custo amortizado

## 2.6 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 (acrescido da variação do Índice Nacional da Construção Civil – INCC); sendo assim, o valor das contas a receber é determinado pelo montante das receitas acumuladas reconhecidas deduzidas das parcelas recebidas. Caso o montante das parcelas recebidas de todos os contratos de determinado empreendimento seja superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é classificado como “Adiantamento de clientes”, no passivo.

As contas a receber de clientes correspondem, portanto, aos valores a receber das atividades de incorporação imobiliária. A Companhia e suas controladas mantêm as contas a receber de

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

---

clientes com o objetivo de arrecadar fluxos de caixa contratuais e, assim, são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e subsequentemente mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros, menos a provisão para "Impairment" de ativos financeiros (Nota 2.5.3).

Quando concluída a construção, sobre as contas a receber incidem juros e variação monetária segundo índices contratuais, os quais passam a ser apropriados ao resultado financeiro quando auferidos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

Com base na carteira total das contas a receber de cada empreendimento, é estabelecido o montante previsto para ser recebido em período de até um ano, sendo o saldo contábil das contas a receber, no limite desse valor, classificado no ativo circulante. A parcela das contas a receber que exceda os recebimentos previstos no período de até um ano, é apresentada no ativo não circulante.

Para o cálculo da provisão para distratos, a Companhia incorpora a previsão de distratos futuros (esperados para os próximos 12 meses), levando em consideração, entre outros, as experiências passadas, conforme detalhamos abaixo em 3.1.

## 2.7 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. 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 de venda, líquido dos custos de alienação (valor recuperável).

## 2.8. 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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

---

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.

## 2.9 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 Companhia e suas controladas tenham 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 Companhia e suas controladas têm 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, reconhecidos na demonstração do resultado.

Os encargos de imposto de renda e contribuição social correntes são calculados com base nas leis tributárias promulgadas nas datas dos balanços.

A Companhia e suas controladas adotam o regime de tributação do Lucro Presumido e as 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).

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

---

2.12 Benefícios a funcionários e Dirigentes

A Companhia e suas sociedades controladas não mantêm planos de previdência privada ou qualquer plano de aposentadoria ou benefícios pós sua saída da companhia.

A Companhia 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 Companhia 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 de sua controladora EVEN Construtora e Incorporadora S.A., segundo o qual a Companhia recebe os serviços como contraprestações das opções. Os valores envolvidos não são relevantes para as demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

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 Companhia. A receita é apresentada líquida de imposto, dos distratos estimados, dos abatimentos e dos descontos, bem como das eliminações de transações entre empresas do Grupo. A Companhia e suas controladas reconhecem 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 incorporação imobiliária

Na venda de unidades 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 pela CVM (Nota 2.1), segundo os quais os seguintes procedimentos foram adotados para o reconhecimento da receita de vendas de unidades em construção:

- (i) O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado e, conforme descrito acima em 2.7, 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).
- (ii) É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado (POC), o qual é aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante da receita de venda reconhecida.

- (iii) Os montantes das receitas de vendas reconhecidas, incluindo a atualização monetária do contas a receber com base na variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC), líquido das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.
- (iv) 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 segundo os índices contratuais). 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.
- (v) 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 são 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.
- (vi) 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.

b) Receita de venda de loteamento imobiliário

As vendas de lotes urbanizados também obedecem ao critério do POC, como acima descrito no item 2.14 (a).

c) Receita de Serviços

A controladora presta serviços de administração de obra para determinadas controladas, controladas em conjunto e coligadas. A receita remanescente na demonstração do resultado consolidadas corresponde a serviços prestados a controladas em conjunto e a coligadas.

d) Receita financeira

A receita financeira é reconhecida conforme prazo decorrido, usando o método da taxa efetiva de juros. Sobre as contas a receber de financiamento direto, após a conclusão

da unidade, 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 Companhia, 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, a serem aplicados com base em proposta da administração refletida em orçamento de capital a ser encaminhado para aprovação pela Assembleia Geral Ordinária, em conjunto com estas demonstrações financeiras, nos termos estabelecidos pelo Estatuto Social e pela Lei das Sociedades por Ações.

#### 2.17 Resultado básico e diluído por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia, e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento.

#### 2.18 Demonstração do Valor Adicionado ("DVA")

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e suas controladas e sua distribuição durante determinado período e é apresentada conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas demonstrações financeiras individuais e como informação suplementar às demonstrações financeiras consolidadas, pois não é uma demonstração prevista nem obrigatória conforme as IFRSs. A DVA foi preparada de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado e com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras.

#### 2.19 Arrendamento mercantil

A Companhia e suas controladas reconhecem os ativos de direito de uso na data de início da locação (ou seja, a data em que o ativo subjacente está disponível para uso). Os ativos do direito de uso são mensurados pelo custo, deduzido de qualquer depreciação acumulada e perdas por redução ao valor recuperável, e ajustados por qualquer nova remensuração dos passivos de arrendamento.

O custo dos ativos de direito de uso inclui o valor dos passivos de arrendamento reconhecidos, custos diretos iniciais incorridos e pagamentos de arrendamentos feitos antes ou na data de início menos os incentivos de arrendamento recebidos. A menos que seja razoavelmente certo que a Companhia e suas controladas obtenham a propriedade do ativo arrendado ao final do prazo do arrendamento, os ativos de direito de uso reconhecidos são depreciados pelo método linear durante o período de sua vida útil estimada e do prazo do arrendamento.



## 2.20 Apresentação de informações por segmento

A Companhia elabora relatórios em que suas atividades de negócio são apresentadas de vários modos, os quais são utilizados pela Diretoria Executiva e pelo Conselho de Administração para avaliação do desempenho da Companhia e tomada de decisões. A Companhia reporta a informação por segmento operacional levando em consideração a atividade da operação, as quais possuem gestor responsável por reportar diretamente ao principal gestor das operações e com este mantém contato regular para discutir sobre as atividades operacionais, os resultados financeiros, as previsões e os planos para o segmento.

## 2.21 Normas e interpretações novas e revisadas

Não existem novos Pronunciamentos, interpretações ou Orientações emitidos pelo CPC ou pelo IASB que entraram em vigor 01 de janeiro de 2020 e que impactaram significativamente as demonstrações contábeis da Controladora e suas Controladas.

## 3. ESTIMATIVAS E JULGAMENTOS RELEVANTES

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

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

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

### 3.1 Estimativas contábeis da Companhia

#### a) Reconhecimento de receita

A Companhia e suas controladas usam o método de POC para apropriar as receitas de seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária e na prestação de serviços. O uso desse método 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, e os revise a cada data de preparação de seus relatórios de informações financeiras, 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 alguns 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.

Quando se observa deterioração do crédito por parte dos compradores entre a data da venda e a data de obtenção do financiamento, determinados contratos são objeto de cancelamento (“distratos”), motivo pelo qual uma provisão pode ser necessária para fazer face a margem de lucro apropriada de contratos firmados que:

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

---

(i) por ocasião do reconhecimento da receita, a Companhia e suas controladas monitoram a inadimplência de 100% de seus contratos e, para aqueles que apresentam evidências objetivas de "impairment" reconhece a provisão para distratos, afetando as rubricas de Receita e Custo das vendas realizadas; e

(ii) adicionalmente, uma provisão é constituída para distratos que, muito embora não apresentem evidências objetivas de impairment, são esperados para os próximos 12 meses, levando em consideração, entre outros, as experiências passadas, afetando a rubrica de Despesas Operacionais.

Ambas provisões são constituídas como redutora das contas a receber de clientes tendo contrapartida as rubricas: (i) provisão de distratos e indenizações, que corresponde ao estorno de receita no resultado; e (ii) reversão do custo reconhecidos referentes aos distratos com contrapartida dos imóveis a comercializar. Eventual passivo financeiro devido para devolução de parcela dos valores recebidos, está apresentado na rubrica "provisões", no balanço patrimonial.

b) Provisões

A Companhia 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 Companhia efetua os julgamentos, quando aplicável, apoiado em opiniões de seus consultores jurídicos.

c) Redução ao valor recuperável do saldo de imóveis a comercializar

No mínimo ao final de cada exercício, a Companhia e suas controladas revisam 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. 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.

3.2 Impactos dos efeitos da COVID19

Destacamos a seguir os principais aspectos em relação às estimativas e julgamentos críticos:

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

Custos incorridos no período de paralização das obras: as obras nos empreendimentos localizados no município de Porto Alegre ficaram paralisadas durante dois períodos: de 23 de

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

---

março a 23 de abril e de 29 de junho a 10 de agosto de 2020.

(i) Custos fixos: a parcela de custo fixo não é representativa em relação ao custo total da construção, uma vez que parcela substancial dos serviços necessários são prestados por terceiros e o uso da mão-de-obra própria não é significativa. Os custos com quadro colaborativo próprio (engenheiros e arquitetos) que ficaram relativamente ociosos, foram amenizados dentro das medidas de flexibilização dos contratos de trabalho, com redução de jornada e/ou férias temporárias/banco de horas. Desde o mês de setembro de 2020, não há mais colaboradores com contratos de trabalho suspensos ou com redução de jornada de trabalho.

(ii) Custos adicionais: foram adotadas uma série de medidas de segurança, como triagem dos funcionários antes da entrada nos canteiros, equipamentos de proteção individual para evitar contágio, afastamento mínimo entre os funcionários, reforço na limpeza, álcool em gel disponível aos funcionários, dentre outras medidas. Efetuamos a revisão do custo orçado a incorrer nos empreendimentos de forma periódica e o custo relacionado com as medidas adicionais de segurança não afetaram o custo orçado de maneira significativa.

Apesar das paralizações das obras em Porto Alegre, não tivemos casos de prestadores de serviço que ficaram insolventes em função da interrupção, bem como não temos expectativas da necessidade de renegociação de contratos com prestadores de serviços que afetem o custo orçado de forma significativa.

(iii) Disponibilidade de suprimentos (supply-chain): Durante o segundo semestre de 2020, ocorreram veiculações na mídia sobre escassez e aumentos nos preços das commodities utilizadas pela Companhia em suas construções. Devido ao volume das obras da Companhia, o Departamento de Suprimentos vem negociando os preços destas commodities e não observamos dificuldades na obtenção dos suprimentos necessários para a manutenção do ritmo previsto das obras. Até a divulgação destas demonstrações financeiras, não foi identificado impacto expressivo nos custos orçados das obras em andamento.

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

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

(i) Distratos e inadimplência no exercício: não identificamos aumento significativo no volume de distratos e da inadimplência, que requeresse a revisão das estimativas relacionadas com a provisão para distrato a ser considerada por ocasião do reconhecimento da receita.

(ii) Expectativa de distratos para os próximos 12 meses (IFRS9): a Administração monitora constantemente a qualidade 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 e a resposta da Companhia foi reforçar as equipes de cobrança e eleger uma equipe com viés comercial para ajudar os clientes que tiveram suas receitas impactadas pelo COVID-19, com o objetivo de entender as necessidades de ajustes em seus fluxos de pagamento, de modo a continuarem adimplentes e assim evitar o aumento dos distratos.

Após decorridos aproximadamente 9 meses de medidas de confinamento, a Companhia vem conseguindo manter a qualidade da carteira, que é resultado deste trabalho interno. A principal iniciativa tem sido a negociação com os clientes chamados pré-NPL (inadimplentes até 90 dias), com ações relacionadas, por exemplo, com a isenção da multa e redução dos

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

---

juros no pagamento de boletos em atraso.

No entanto, existe a ciência que caso a crise em função do COVID-19 se estenda ao longo do próximo exercício social, pode ocorrer uma deterioração da carteira, sem possibilidade ainda de mensuração da sua extensão e do impacto nos próximos exercícios.

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

(i) Atrasos na entrega de obras: em virtude dos dois períodos de paralizações das obras nos empreendimentos localizados no município de Porto Alegre, readequamos os prazos de entregas das obras, contudo dentro dos prazos de carências contratuais (180 dias), não gerando obrigações financeiras adicionais que requeira reflexo nas demonstrações financeiras;

(ii) Processos administrativos e judiciais: com base na avaliação das evidências disponíveis, não identificamos fatores de riscos adicionais que requeiram avaliação quanto a necessidade de complementar de provisões, além das avaliações que já vem sendo realizadas de forma consistentes em cada exercício de elaboração das demonstrações financeiras.

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

(i) Imóveis concluídos e em construção: Até o presente momento a Companhia não alterou a sua política de preços e o volume de vendas em 2020 esteve em linha com o de 2019. A Companhia está com uma condição de liquidez e posição de caixa saudáveis, o que garante a continuidade das operações, honrando com os compromissos financeiros assumidos, sejam com os colaboradores, tributos, bancos, investidores ou qualquer *stakeholder*, permitindo manter a política de preços. Sendo assim, não foi efetuada revisão do valor de realização dos estoques. A revisão do valor de recuperação poderá vir a ser requerida no futuro, caso se observe reflexos negativos importantes nos preços de mercado e/ou a crise tome proporções superiores do projetado nas análises de cenário.

(ii) Terrenos para novos lançamentos: mesmo com a pandemia, a Companhia realizou seis lançamentos em 2020, para 2021 já temos quatro empreendimentos com abertura do estande de vendas. Monitoramos a intensidade e a extensão da crise, para revisarmos os estudos de viabilidade e definirmos o melhor momento dos próximos lançamentos, não existindo, nesse momento, nenhum indicador que demonstre a inviabilidade de lançamento dos projetos de empreendimento imobiliário planejados para o futuro e que requeira o redirecionamento 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 no próximo exercício 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 exercícios subsequentes.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. (anteriormente denominada como Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A.) E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

4. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA e CAIXA RESTRITO

4.1 CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Caixa e contas correntes	4	1	4.306	2.654
Aplicações financeiras (i)	414	51	2.185	6.559
	<u>418</u>	<u>52</u>	<u>6.491</u>	<u>9.213</u>

(i) As aplicações financeiras referem-se a aplicações automáticas atreladas à conta corrente e em renda fixa, tais como CDB's, e são remuneradas à taxa média de 99% da variação do Certificado de Depósito Interbancário - CDI (94,8% em 31 de dezembro de 2019). Referidas aplicações financeiras estão disponíveis para resgate a qualquer momento, sem prejuízo aos rendimentos auferidos e, portanto, classificadas como equivalentes de caixa.

4.2 CAIXA RESTRITO

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

5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Fundo exclusivo (i)	393.991	-	-	-
Títulos do Tesouro Nacional (i)	-	-	401.224	-
CDB's (ii)	3.072	307	290.248	120.825
	<u>397.062</u>	<u>307</u>	<u>691.472</u>	<u>120.825</u>

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

(ii) Corresponde, substancialmente, a aplicações em Certificados de Depósitos Bancários (CDB's), remunerados à taxa média de 99% em variação do Certificado de Depósito Interbancário - CDI (94,8% em e 31 de dezembro de 2019).

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o saldo de títulos e valores mobiliários aumentou substancialmente devido a dois fatores: (i) a Companhia realizou o lançamento do empreendimento Carlos Gomes Square e realizou a venda da totalidade de uma torre corporativa por R\$109 milhões, com recebimento a vista; e (ii) captação de R\$620,5 milhões brutos (R\$578,8 milhões líquidos) advindos da OPA da Companhia.

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

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. (anteriormente denominada como Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A.) E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

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

6. CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Empreendimentos concluídos:				
Em repasse bancário	-	-	116.151	191.762
Financiamento próprio	-	-	100.702	100.463
Provisão para distratos	-	-	(46.879)	(75.197)
	-	-	169.974	217.028
Empreendimentos em construção:				
Receita apropriada	-	-	1.234.647	841.029
Provisão para distratos	-	-	(62.534)	(43.855)
Ajuste a valor presente	-	-	(3.085)	(5.151)
Parcelas recebidas	-	-	(688.741)	(364.768)
Permutas por terrenos	-	-	(225.298)	(183.885)
	-	-	254.269	243.370
Contas a receber pela venda de imóveis	-	-	424.242	460.398
Outras contas a receber (i)	243	222	15.103	8.230
Contas a receber apropriadas	<u>243</u>	<u>222</u>	<u>439.345</u>	<u>468.628</u>
Circulante		222	299.374	324.680
Não circulante		-	139.917	143.948

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Vencidas	-	-	133.401	135.746
A vencer:				
2020	-	222	-	355.318
2021	243	-	375.083	281.529
2022	-	-	358.095	244.269
2023 em diante	-	-	194.612	117.952
	<u>243</u>	<u>222</u>	<u>1.061.191</u>	<u>1.134.813</u>
Contas a receber apropriado (ii)	243	222	442.109	548.766
Contas a receber a apropriar	-	-	619.082	586.048

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. (anteriormente denominada como Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A.) E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

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

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

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Valor dos terrenos recebidos em permuta	373.029	279.450
Receita apropriada	(225.298)	(183.885)
Receita a apropriar	147.731	95.565

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

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Vencidas:		
Até três meses	24.930	31.713
De três a seis meses	5.012	3.850
Acima de seis meses	51.710	69.064
Imóveis concluídos	81.652	104.628
Vencidas:		
Até três meses	38.175	9.659
De três a seis meses	4.447	705
Acima de seis meses	9.127	20.754
Imóveis em construção	51.749	31.118
	133.401	135.746

## 7. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Adiantamentos para aquisição de terrenos	-	-	3.118	-
Terrenos	17.695	14.957	135.569	156.776
Imóveis em construção	-	-	264.615	177.369
Adiantamento a fornecedores	-	-	3.702	4.506
Imóveis concluídos	-	-	200.740	233.446
	17.695	14.957	607.744	572.097
Circulante	17.695	14.957	563.334	430.277
Não circulante	-	-	44.410	141.820

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. (anteriormente denominada como Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A.) E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

Imóveis em construção e concluídos incluem o custo incorrido das unidades que se estima serem distratadas, no total de R\$65.035 e R\$44.552, respectivamente (31 de dezembro de 2019: R\$49.994 e R\$62.267, respectivamente). Estes valores somente estarão disponíveis a venda após a efetiva realização do cancelamento da venda.

O saldo de imóveis concluídos em 31 de dezembro de 2020, inclui R\$22.360 em imóveis recebidos em forma de pagamento de vendas realizadas.

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

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2020
Saldo nos estoques no início do exercício	15.140	14.588
Encargos financeiros incorridos no exercício (i)	24.899	29.753
Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas	(22.683)	(29.201)
Saldo nos estoques no fim do exercício	<u>17.356</u>	<u>15.140</u>

(i) Os R\$24.899 são compostos por: R\$23.235 de juros de empréstimos e financiamentos (Nota 10) e R\$1.664 de juros incorridos com outros passivos, como o de aquisição de terrenos.

## 8. INVESTIMENTOS

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Em sociedades controladas	536.421	441.605	-	-
Em sociedade não controladas (i)	<u>1.487</u>	<u>200</u>	<u>1.487</u>	<u>200</u>
	<u>537.908</u>	<u>441.805</u>	<u>1.487</u>	<u>200</u>

(i) Em 16 de setembro de 2019, a Companhia aumentou o capital da investida Otto Tecnologia e Desenvolvimento de Software Ltda. em R\$ 200, passando a deter 20% de participação em seu capital. Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia passou a deter 50% do capital da investida HUB de inovação Participações S.A. Para ambas participações, as demonstrações financeiras da investida não são consolidadas, pois seu controle é compartilhado com os demais sócios.

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

	No início do exercício	Subscrição (redução) de capital	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Incorporação MEIC(ii)	Permuta de ações (iii)	Outros (iv)	No fim do exercício
Controladas	441.605	88.201	(120.316)	77.001	10.412	39.238	280	536.421
Não controladas	<u>200</u>	<u>1.287</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.487</u>
Total	<u>441.805</u>	<u>89.488</u>	<u>(120.316)</u>	<u>77.001</u>	<u>10.412</u>	<u>39.238</u>	<u>280</u>	<u>537.908</u>

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



MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. (anteriormente denominada como Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A.) E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

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

(iv) Refere-se substancialmente a alienação à Melnick Participações Ltda. (MPAR) de 15% de participação no capital social das seguintes investidas: Melnick Even Angico Empreendimentos Imobiliários Ltda., Melnick Even Pinheiro Empreendimentos Imobiliários Ltda. Melnick Even Cambuí Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Melnick Even Guaritá Empreendimentos Imobiliários Ltda. a valores contábeis, não gerando perdas ou ganhos para a Companhia. Em 10 de julho de 2020, a MPAR realizou a permuta de ações descrita no item acima (iii), retornando essas participações para a Companhia.

b) Principais informações das participações societárias em controladas:

Nome	Participação (%)		Valor da Participação		Equivalência		Lucro Líquido	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Canoas Coral Emp. Imob. SPE Ltda.	100%	100%	15.647	13.119	938	3.157	938	3.157
MEGC Emp. Imob. SPE Ltda.	50%	50%	2.494	2.493	1	1	2	3
Melnick Even Acácia Emp. Imob. SPE Ltda.	100%	85%	38.364	23.276	(1.032)	(1.512)	(1.032)	(1.778)
Melnick Even Água Marinha Emp. Imob. SPE Ltda.	100%	85%	5.329	3.706	4	5	4	6
Melnick Even Andiroba Emp. Imob. Ltda.	100%	85%	9.708	-	16.493	(2.369)	16.493	(2.787)
Melnick Even Angico Emp. Imob. SPE Ltda.	100%	100%	5.461	-	5.859	(1.332)	5.859	(1.332)
Melnick Even Araçá Emp. Imob. SPE Ltda.	100%	100%	3.110	8.035	(225)	1.057	(225)	1.057
Melnick Even Aurora Emp. Imob. SPE Ltda.	100%	85%	5.297	2.343	7.417	5.483	7.417	6.451
Melnick Even Berilo Emp. Imob. SPE Ltda.	100%	100%	12.089	11.624	465	(474)	465	(474)
Melnick Even Biribá Emp. Imob. SPE Ltda.	100%	85%	9.366	5.126	1.771	2.054	1.771	2.417
Melnick Even Brita Emp. Imob. SPE Ltda.	100%	100%	4.777	6.056	2.422	1.528	2.422	1.528
Melnick Even Cambuí Emp. Imob. Ltda.	100%	100%	4.283	158	18	65	18	65
Melnick Even Carvalho Emp. Imob. SPE Ltda.	100%	85%	8.508	3.755	4.037	3.761	4.037	4.424
Melnick Even Castanheira Emp. Imob. SPE Ltda.	100%	85%	34.927	24.721	(355)	23.422	(355)	27.556
Melnick Even Cedro Emp. Imob. SPE Ltda.	100%	85%	35.800	15.945	13.346	3.458	13.346	4.069
Melnick Even Cerejeira Emp. Imob. SPE Ltda.	100%	100%	11.674	19.165	(1.691)	4.886	(1.691)	4.886
Melnick Even Crux Emp. Imob. Ltda.	100%	85%	7.066	6.141	(245)	2.898	(245)	3.409
Melnick Even Diamante Emp. Imob. SPE Ltda.	100%	100%	2.481	2.481	1	2	1	2
Melnick Even Figueira Emp. Imob. SPE Ltda.	100%	100%	4.476	7.126	850	870	850	870
Melnick Even Hematita Emp. Imob. SPE Ltda.	100%	100%	4.155	3.277	878	244	878	244

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. (anteriormente denominada como Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A.) E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

Nome	Participação (%)		Valor da Participação		Equivalência		Lucro Líquido	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Melnick Even Ingá Emp. Imob. SPE Ltda.	100%	85%	5.127	6.874	21	2.942	21	3.461
Melnick Even Ipê Emp. Imob. SPE Ltda.	100%	100%	22.065	29.955	(7.719)	8.220	(7.719)	8.220
Melnick Even Jaborandi Emp. Imob. SPE Ltda.	100%	85%	2.036	-	3.699	5.554	3.699	6.530
Melnick Even Jacarandá Emp. Imob. SPE Ltda.	100%	100%	4.251	6.528	1.097	(345)	1.097	(371)
Melnick Even Jaspe Emp. Imob. SPE Ltda.	100%	100%	2.410	1.952	338	38	338	38
Melnick Even Limoeiro Emp. Imob. SPE Ltda.	100%	85%	19.092	13.626	5.229	7.835	5.229	9.218
Melnick Even Madrepérola Emp. Imob. SPE Ltda.	100%	100%	14.695	13.979	785	2.075	785	2.075
Melnick Even Mangueira Emp. Imob. SPE Ltda.	100%	85%	6.682	5.476	-	2	-	2
Melnick Even Marmore Emp. Imob. SPE Ltda.	100%	100%	18.770	22.407	863	(1.697)	863	(1.697)
Melnick Even Opala Emp. Imob. SPE Ltda.	100%	100%	30.460	40.785	2.166	2.787	2.166	2.787
Melnick Even Parreira Emp. Imob. SPE Ltda.	100%	85%	3.519	6.671	1.478	1.147	1.478	1.350
Melnick Even Peridoto Emp. Imob. SPE Ltda.	100%	93%	14.259	21.050	1.409	2.127	1.409	2.288
Melnick Even Pinheiro Emp. Imob. SPE Ltda.	100%	100%	7.082	13.351	524	11.053	524	11.053
Melnick Even Pinus Emp. Imob. SPE Ltda.	100%	100%	9.307	4.739	(244)	(1.239)	(244)	(1.239)
Melnick Even Platano Emp. Imob. SPE Ltda.	100%	85%	2.912	474	1.192	2	1.192	3
Melnick Even Safira Emp. Imob. SPE Ltda.	100%	100%	11.624	10.023	664	333	664	358
Melnick Even Urbanizadora Ltda.	60%	100%	98.796	60.418	14.190	(4.504)	23.650	(4.504)
Melnick Even Urucum Emp. Imob. Ltda.	100%	85%	19.276	8.720	8.880	5.390	8.880	6.341
Melnick Even Zuckhan Campos Sales Emp. Imob. SPE Ltda.	100%	100%	2.755	7.269	(2.114)	(634)	(2.114)	(634)
Ponta da Figueira Emp. Imob. S.A.	25%	0%	3.091	-	-	-	-	-
Outras investidas (*)			13.200	8.761	(6.409)	(1.669)	(6.409)	(1.775)
			<u>536.421</u>	<u>441.605</u>	<u>77.001</u>	<u>86.621</u>	<u>86.462</u>	<u>97.277</u>

(\*) Em 31 de dezembro de 2020, investidas cujo saldo individual de cada investimento representa menos do que 0,3% (0,40% em 31 de dezembro de 2019) do saldo total.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. (anteriormente denominada como Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A.) E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

---

9. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

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

	Consolidado	
	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Contas a pagar em moeda corrente, sujeitas a:		
Varição do INCC - permuta financeira	59.760	65.712
Demais aquisições	<u>13.190</u>	<u>9.363</u>
	<u>72.950</u>	<u>75.075</u>
Circulante	48.853	39.321
Não circulante	24.097	35.754

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

	Consolidado	
	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
2020	-	39.321
2021	48.853	35.754
2022	11.249	-
2023 em diante	<u>12.848</u>	<u>-</u>
	<u>72.950</u>	<u>75.075</u>

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

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

	Consolidado	
	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
TR+6,6% a 9,0% ao ano	72.713	199.646
IPCA+9,0% ao ano	<u>6.520</u>	<u>55.608</u>
	<u>79.233</u>	<u>255.254</u>
Circulante	56.194	88.229
Não circulante	23.039	167.025

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. (anteriormente denominada como Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A.) E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

---

Cláusulas restritivas contratuais ("Covenants")

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

Garantias e avais

Os empréstimos e financiamentos são garantidos por contas a receber e imóveis destinados à venda, concluídos e em construção (Nota 7), no montante de R\$ 372.355 (31 de dezembro de 2019 – R\$ 394.512).

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	Consolidado	
	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Saldo inicial	255.254	253.487
Captações	96.780	154.225
Juros incorridos	23.235	26.008
Pagamento de principal	(268.296)	(153.106)
Pagamento de juros	(27.739)	(25.360)
Saldo final	<u>79.233</u>	<u>255.254</u>

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

	Consolidado	
	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
2020	-	88.229
2021	56.194	78.305
2022	18.734	88.720
2023 em diante	4.305	-
	<u>79.233</u>	<u>255.254</u>

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. (anteriormente denominada como Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A.) E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

11. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

Os adiantamentos de clientes estão assim demonstrados:

	Consolidado	
	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Valores recebidos por venda de empreendimentos cuja incorporação ainda não ocorreu e demais antecipações	23.733	1.715
Permutas a apropriar (**)	147.731	97.850
Unidades vendidas de empreendimentos em construção:		
Receita apropriada (*)	(232.650)	(55.221)
Parcelas recebidas (*)	<u>328.002</u>	<u>91.056</u>
	<u>266.816</u>	<u>135.399</u>

(\*) Quando as parcelas recebidas excedem a receita apropriada, a diferença é classificada como adiantamento de clientes. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, companhia realizou o lançamento do empreendimento Carlos Gomes Square, e realizou a venda da totalidade de uma torre corporativa por R\$109 milhões, sendo que seu com recebimento foi a vista.

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

12. PROVISÕES

	Controladora				Total
	Garantias	Participação nos resultados	Riscos trabalhistas e cíveis	Provisão Passivo Descoberto	
	(a)	(b)	(c)	(d)	
31 de dezembro de 2018	-	10.621	7.504	-	18.125
Provisão constituída, líquida	-	6.223	5.326	5.722	17.271
Pagamento	-	(3.922)	-	-	(3.922)
Reversão de provisão, líquida	-	-	(2.467)	-	(2.467)
31 de dezembro de 2019	-	12.922	10.363	5.722	29.007
Provisão constituída, líquida	-	4.123	1.189	334	5.646
Incorporação (Nota 13 (a)(ii))	-	-	4.133	-	4.133
Pagamento	-	(7.514)	-	-	(7.514)
31 de dezembro de 2020	-	<u>9.531</u>	<u>15.685</u>	<u>6.056</u>	<u>31.272</u>
Circulante					15.587
Não Circulante					15.685

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. (anteriormente denominada como Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A.) E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Consolidado				Total
	Garantias (a)	Participação nos resultados (b)	Riscos trabalhistas e cíveis (c)	Provisão Passivo Distrato (d)	
31 de dezembro de 2018	18.173	10.621	7.504	32.058	68.356
Provisão constituída, líquida	8.142	6.627	5.369	13.056	33.194
Pagamento	-	(3.575)	-	-	(3.575)
Reversão de provisão, líquida	(6.917)	-	(2.467)	-	(9.384)
Reversão do contas a pagar	-	-	-	(19.565)	(19.565)
31 de dezembro de 2019	19.398	13.673	10.406	25.549	69.026
Provisão constituída, líquida	1.797	4.353	1.242	4.680	12.072
Incorporação (Nota 13 (a)ii)	666	-	4.133	386	5.185
Pagamento	-	(7.514)	-	-	(7.514)
31 de dezembro de 2020	21.861	10.512	15.781	30.615	78.769
Circulante					52.375
Não Circulante					26.394

a) Garantias

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

A constituição da provisão de garantia é registrada nas sociedades controladas ao longo da construção do empreendimento, compondo o custo total da obra, e após a sua entrega inicia-se o processo de realização da provisão. O custo com a efetiva prestação dos serviços de assistência técnica é incorrido pela controladora e reconhecida no resultado do exercício, enquanto as sociedades controladas efetuam a correspondente reversão da provisão constituída, levando em consideração a curva histórica dos gastos no decorrer do período de garantias.

b) Participações nos resultados e Bônus

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

c) Riscos trabalhistas e cíveis

Certas controladas figuram como polo passivo, de forma direta ou indireta, em reclamações trabalhistas: no montante total de R\$11.471 (R\$16.825 em 2019), as quais a Administração da Companhia, conforme corroborado pelos assessores legais, classifica como perda provável o montante de R\$6.636 (R\$3.214 em 2019) e possível o montante de R\$4.835 (R\$13.611 em 2019), nas contestações apresentadas pelas controladas.

Processos cíveis em que controladas figuram como polo passivo totalizam R\$30.907 (R\$ 25.763 em 2019), relacionados principalmente a: (i) a rescisão de contrato de Promessa de Compra e Venda de unidades imobiliárias, no qual pleiteiam os respectivos adquirentes a restituição de valores acima dos provisionados (vide item (d) abaixo); (ii) a devolução dos valores pagos a título

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. (anteriormente denominada como Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A.) E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

de comissão de corretagem. A expectativa da ocorrência de decisões desfavoráveis em parte desses processos e classificadas pela administração como perdas prováveis corresponde ao montante de R\$9.145 em 31 de dezembro de 2020 (R\$3.518 em 2019) e possíveis de R\$26.906 (R\$ 22.245 em 31 de dezembro de 2019).

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

d) Provisão para distratos

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

A parcela correspondente a expectativa de recursos a serem devolvidos aos clientes, em decorrência dos distratos é de R\$30.615 (31 de dezembro de 2019: R\$25.549).

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

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Contas a receber (Nota 6)	(109.414)	(123.293)
Imóveis a comercializar (Nota 7)	109.587	115.646
Constituição de contas a pagar/provisão para distratos	(30.615)	(25.549)
Efeito líquido	<u>30.442</u>	<u>33.196</u>

13. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

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

Os aumentos de capital e suas naturezas estão listados abaixo:

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

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

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

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

Conforme mencionado na Nota 1, em 30 de junho de 2020 a Companhia teve seu capital social aumentado em R\$9.804 (correspondentes a 2.137.170 de ações), pela incorporação do acervo

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. (anteriormente denominada como Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A.) E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

patrimonialda MEIC, conforme laudo de avaliação a valor contábil emitido por empresa especializada, assim resumido:

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

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

(iii) Permuta de ações

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

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

Controladora

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



MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. (anteriormente denominada como Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A.) E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

Consolidado

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

(\*) valor contábil da conferência de bens.

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

(iv) Oferta Pública de ações (OPA)

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

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

---

b) Reserva legal

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

c) Reserva estatutária

A Reserva estatutária vinha sendo constituída pelo montante correspondente a 150% dos montantes necessários ao pagamento das despesas gerais e administrativas dos 12 meses subsequentes, considerando-se as eventuais receitas projetadas para a Companhia relacionada à remuneração dos serviços de construção.

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

d) Reserva de retenção de lucros

Refere-se a retenção de lucros para fazer face às necessidades de capital próprio para o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, conforme orçamento de capital aprovado pelo Conselho de Administração, a ser submetido para aprovação pela Assembleia Geral Ordinária, em conjunto com estas demonstrações financeiras, como estabelecido no artigo 45 (c) do Estatuto Social.

e) Dividendos

O Estatuto da Companhia determina que do lucro líquido do exercício, após as deduções legais, destinar-se-á 5% para a constituição de reserva legal e o restante terá a destinação que lhe for determinada pela Assembleia Geral, assegurado aos acionistas o direito ao recebimento de um dividendo anual obrigatório não inferior a 25%.

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

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

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

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. (anteriormente denominada como Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A.) E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

A destinação do resultado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 é a seguinte:

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Lucro líquido do exercício	42.513	45.458
Reserva legal – 5%	<u>(2.126)</u>	<u>(2.273)</u>
	40.387	43.185
Dividendos estatutários – 25%	(10.097)	(10.796)
Dividendos distribuídos	<u>8.802</u>	<u>-</u>
Dividendos propostos	(1.295)	(10.796)
Reserva estatutária	-	(32.389)
Parcela à disposição da Assembleia Geral Ordinária:	30.290	-

f) Lucro por ação

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

	<u>Controladora e Consolidado</u>	
	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Lucro atribuível aos acionistas da Companhia	42.513	45.458
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas em poder dos acionistas (milhares)	<u>121.177</u>	<u>22.120</u>
Lucro básico e diluído por ação	<u><u>0,351</u></u>	<u><u>2,055</u></u>

14. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Receita bruta:				
Incorporação e revenda de imóveis	-	-	576.109	551.300
Prestação de serviços	11.717	11.325	8.997	19.985
Provisão de distrato	-	-	9.914	6.267
Deduções da receita bruta (*)	<u>(1.402)</u>	<u>(1.361)</u>	<u>(13.571)</u>	<u>(14.659)</u>
Receita líquida operacional	<u><u>10.315</u></u>	<u><u>9.964</u></u>	<u><u>581.449</u></u>	<u><u>562.893</u></u>

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

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. (anteriormente denominada como Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A.) E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

15. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

a) Custos dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Terrenos	-	-	(157.947)	(78.766)
Obra	-	-	(214.869)	(254.470)
Incorporação	-	-	(16.692)	(8.075)
Manutenção em garantia	-	-	(9.448)	(5.629)
Gerenciamento	(9.013)	(9.188)	(28.733)	(38.573)
Custo financeiro	-	-	(25.567)	(29.716)
Total do custo incorrido	<u>(9.013)</u>	<u>(9.188)</u>	<u>(453.256)</u>	<u>(415.229)</u>
Provisão de distrato	-	-	(6.519)	27.153
Ajuste entre custo incorrido e custo apropriado	-	-	8.393	(35.948)
Total de custos	<u>(9.013)</u>	<u>(9.188)</u>	<u>(451.382)</u>	<u>(424.025)</u>

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Benefícios a empregados (c)	(13.556)	(19.800)	(15.404)	(22.203)
Viagens e deslocamentos	(203)	(325)	(218)	(375)
Consultoria	(2.188)	(2.514)	(2.544)	(2.825)
Consumos diversos	(4.370)	(2.760)	(4.572)	(3.222)
Bônus	(4.609)	(6.223)	(4.661)	(6.628)
Despesas com vendas	-	(3)	(31.571)	(39.104)
Outras despesas comerciais	(43)	-	(10.649)	(8.680)
	<u>(24.969)</u>	<u>(31.625)</u>	<u>(69.619)</u>	<u>(83.037)</u>
Classificadas como:				
Despesas com vendas	(43)	(3)	(42.220)	(47.784)
Despesas gerais e administrativas	(24.926)	(31.622)	(27.399)	(32.253)

c) Benefícios a empregados:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Salários	(9.959)	(12.440)	(11.267)	(13.885)
Encargos	(1.214)	(4.208)	(1.452)	(4.722)
Outros benefícios	(2.383)	(3.151)	(2.685)	(3.596)
	<u>(13.556)</u>	<u>(19.800)</u>	<u>(15.404)</u>	<u>(22.203)</u>

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. (anteriormente denominada como Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A.) E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

16. RESULTADO FINANCEIRO:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Despesas financeiras:				
Juros	(421)	(652)	(1.162)	(1.106)
Descontos concedidos	-	-	(2.861)	-
Outras despesas financeiras	(43)	(1.314)	(1.562)	(3.675)
	<u>(464)</u>	<u>(1.966)</u>	<u>(5.585)</u>	<u>(4.781)</u>
Receitas financeiras:				
Juros com aplicações financeiras	2.530	27	7.692	7.630
Juros recebidos (*)	50	111	13.196	9.370
	<u>2.580</u>	<u>138</u>	<u>20.888</u>	<u>16.900</u>
Resultado financeiro	<u>2.116</u>	<u>(1.828)</u>	<u>15.302</u>	<u>12.119</u>

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

17. OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS, LÍQUIDAS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Provisão de garantias	(7.702)	-	-	(192)
Outras despesas	(1.540)	(1.912)	(1.932)	2.868
	<u>(9.242)</u>	<u>(1.912)</u>	<u>(1.932)</u>	<u>2.676</u>

18. DESPESA DE IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Receita de Venda	-	-	586.023	557.567
Alíquota da base de cálculo presumida (8%)	-	-	46.882	44.605
Receita de Prestação de Serviço	11.634	11.325	8.997	19.985
Alíquota da base de cálculo presumida (32%)	3.723	3.624	2.879	6.395
Receita Financeira	2.580	138	20.888	16.900
Outras receitas	134	-	134	-
Base de cálculo IR e CSLL	<u>6.437</u>	<u>3.762</u>	<u>70.783</u>	<u>67.901</u>
CSLL (Alíquota 9%)	(579)	(339)	(6.370)	(6.111)
IR (Alíquota básica 15%)	(966)	(564)	(10.617)	(10.185)
IR Adicional (10% sobre o excedente a R\$ 240 mil)	(620)	(353)	(7.066)	(6.778)
Efeito do resultado tributado Regime Especial de Tributação	-	-	11.239	10.463
Despesa com imposto de renda e contribuição social - total	<u>(2.165)</u>	<u>(1.256)</u>	<u>(12.815)</u>	<u>(12.611)</u>

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. (anteriormente denominada como Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A.) E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

19. PARTES RELACIONADAS

a) Saldos

Ativo:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
Adiantamento para futuro Investimento	233.818	83.229	400	-
Mútuos com parte relacionadas:	8.832	19.538	3.122	20.110
Even S.A. (i)	-	14.789	-	14.789
Melnick Participações Ltda. (i)	-	3.697	-	3.697
Empresas controladas	8.832	1.052	-	-
Outras	-	-	3.122	1.624
	<u>242.819</u>	<u>102.767</u>	<u>3.522</u>	<u>20.110</u>
Não circulante:				
Adiantamentos para futuros investimentos	233.818	83.229	400	-
Partes relacionadas	8.832	19.538	3.122	20.110

- (i) Os mútuos são com os acionistas da Companhia sem incidência de juros e foram quitados através no mês de agosto de 2020 pelas distribuições de dividendos.

Passivo:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
Adiantamento para futuro aumento de capital:				
Even S.A. (ii)	-	63.112	-	70.590
Melnick Participações Ltda. (ii)	-	50.490	-	50.490
Melnick Participações Ltda. (iii)	-	12.622	-	12.622
Outras	-	-	-	5.612
Outras	-	-	-	1.866
Mútuos com parte relacionadas:	642	20.414	1.122	22.245
Melnick Even Castanheira	-	11.014	-	-
Empreendimento Imobiliário SPE Ltda				
Even S.A. (iv)	-	9.200	-	19.982
Outras	642	200	1.122	2.263
Contas a pagar por aquisição de imóveis (v)	-	-	28.167	26.155
	<u>642</u>	<u>83.526</u>	<u>29.289</u>	<u>118.314</u>
Circulante:				
Partes relacionadas	642	83.526	29.289	118.314

- (ii) Os adiantamentos para futuro aumento de capital foram integralizados em fevereiro/2020, vide nota 13.
- (iii) Os adiantamentos para futuro aumento de capital em SPEs que a MPAR detinha 15% de participação foram integralizados até 30 de junho de 2020.
- (iv) Os mútuos são com a Even corrigido por CDI+4%, foram quitados nos meses de julho e agosto de 2020
- (v) Operação de mútuo, atualizada pelo INCC, da Melnick Even Limeiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. com parte relacionada para construção de empreendimento comercial, que será liquidado na entrega da sua parcela do empreendimento.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. (anteriormente denominada como Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A.) E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

b) Transações com partes relacionadas

Transações efetivadas com saldos em aberto

Data da transação	Duração	Taxa de juros ou correção	Empresa	Conta no Balanço Patrimonial	Valor da transação	31/12/2020	31/12/2019
Desenvolvimento de empreendimento imobiliário – participação no VGV							
06/03/2018	Até 1 ano após a habite-se	INCC	Melnick Even Aurora	Contas a pagar por aquisição de imóveis	33.867	15.310	31.100
Dação em pagamento em forma de permuta física							
14/04/2018	-	-	Melnick Even Jaborandi	Outras contas a pagar	1.737	-	1.737

Transações efetivadas no exercício

Data da transação	Duração	Empresa	Classificação contábil	31/12/2020	31/12/2019
Contratação de materiais e prestações de serviços de mobiliário					
-	-	SPEs	Custo dos imóveis vendidos	342	227
Distribuição de dividendos					
-	-	SPEs	Participações de não controladores	3.680	13.158
Compras de participações					
-	-	SPEs	Participações de não controladores	1.480	4.173
Prestações de serviços					
-	-	SPEs	Custo dos imóveis vendidos	4.143	7.348
Aluguel da sede					
-	Indeterminado	Melnick Even Desenvolvimento e Príon	Direito de uso	1.029	970
Compra de apartamento					
-	-	Melnick Even Andiroba	Receita de vendas	627	-

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

### Transações sob cláusulas resolutivas

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

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

### c) Remuneração da administração

O pessoal chave da Administração inclui os Diretores, sendo pago no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 (incluindo bônus) o valor de R\$6.394 (R\$6.375 em 31 de dezembro de 2019).

## 20. GESTÃO DE RISCO FINANCEIRO

### a) Fatores de risco financeiro

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

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

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

### b) Risco de mercado

#### (i) Risco cambial

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

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

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

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



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

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

---

natural nas contas a receber de clientes de unidades em construção, que estão indexadas pelo mesmo índice de atualização.

#### (iii) Risco de crédito

O risco de crédito decorre de contas a receber de clientes e depósitos em bancos. Detalhes das ações relacionadas com risco de crédito estão mencionados na Nota 3.2 (b).

#### (iv) Risco de liquidez

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

O excesso de caixa mantido pelas entidades operacionais, além do saldo exigido para administração do capital circulante, é transferido para o fundo exclusivo mantido pelo Grupo ou é aplicado em CDB's.

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

	De 1º de janeiro de 2021 até 31 de dezembro de 2021	De 1º de janeiro de 2022 até 31 de dezembro de 2022	De 1º de janeiro de 2023 até 31 de dezembro de 2023	A partir de 1º de janeiro de 2024
Crédito imobiliário	51.244	18.365	3.104	-
Desconto de recebíveis	4.950	369	288	913

A Companhia realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos a variação de taxas de juros e indicadores financeiros. A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros em 31 de dezembro de 2020, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante todo o exercício de 2021.

Para os ativos e passivos financeiro foram considerados a taxa efetiva verificada no ano de 2020, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 31 de dezembro de 2020 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse no ano de 2021. Para as estimativas dos efeitos considerou-se uma redução para o ativo financeiro e um aumento para o passivo financeiro na taxa estimada para 2021 em 25% no cenário possível e 50% no cenário remoto.

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

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

	Ativo	Passivo	Provável	Possível (25%)	Remoto (50%)
Dados consolidados					
Aplicações financeiras					
CDI	685.664	-	18.856	14.142	9.428
Contas a receber de clientes					
IPCA	169.974	-	7.547	5.660	3.773
INCC	269.013	-	22.829	17.121	11.414
Empréstimos e financiamentos					
IPCA	-	6.520	(289)	(362)	(434)
TR	-	72.713	-	-	-
Contas a pagar de terrenos					
INCC	-	72.950	(6.191)	(7.738)	(9.286)

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

### 21. GESTÃO DE CAPITAL

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

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

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

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

A estratégia da Companhia até 2019 foi manter o índice de alavancagem financeira entre 20% e 30%. Conforme explicado na nota explicativa nº 4, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 tiveram dois fatores que levaram o Grupo a não apresentar alavancagem: (i) a Companhia realizou o lançamento do empreendimento Carlos Gomes Square, e realizou a venda da totalidade de uma torre corporativa por R\$109 milhões, com recebimento a vista; (ii) captação de R\$620,5 milhões brutos (R\$578,8 milhões líquidos) advindos da OPA da Companhia.

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

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

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Total dos empréstimos	79.233	255.254
(-) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (*)	(697.963)	(130.038)
(-) Caixa restrito	(3.577)	(5.587)
Dívida (caixa) líquida	<u>(622.307)</u>	<u>119.629</u>
Total do patrimônio líquido	1.198.674	500.361
Total da dívida (caixa) + patrimônio líquido	576.367	619.990
Índice de alavancagem financeira - %	0	19,2

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

## 22. COMPROMISSOS

### a) Compromissos de incorporação imobiliária

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

Nenhum empreendimento em construção está sob cláusula resolutiva.

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

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Receita de vendas a apropriar (Nota 6)	619.082	528.463
Permuta por terrenos a apropriar (Nota 11)	<u>147.731</u>	<u>95.565</u>
Receita bruta de vendas a apropriar (i)	766.813	624.028
Impostos	<u>(12.877)</u>	<u>(10.992)</u>
Receita de vendas a apropriar	753.936	613.036
Custo orçado a incorrer das unidades vendidas	<u>(540.158)</u>	<u>(425.798)</u>
Resultado a apropriar	<u>213.778</u>	<u>187.238</u>

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

## 23. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO DE NEGÓCIOS

A Administração da Companhia foca seus negócios na atividade de incorporação imobiliária. As informações são analisadas através de relatórios gerenciais internos por empreendimento imobiliário, sendo a tomada de decisão de alocação de recursos e sua avaliação pela Diretoria Executiva da Companhia, definindo seus segmentos entre empreendimentos de incorporação de Edificações e urbanização. Essa segmentação para tomada de decisão passou a ocorrer no exercício de 2020, em função da evolução dos negócios.

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

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

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

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

	Incorporação de Edificações	Urbanização	Total
<u>Exercício findo em 31 de dezembro de 2020</u>			
Receita bruta operacional	508.466	86.555	595.021
Deduções da receita bruta	(11.762)	(1.810)	(13.572)
Receita líquida operacional	496.704	84.745	581.449
Custo incorrido das vendas realizadas	(391.166)	(60.216)	(451.382)
Lucro bruto	105.538	24.529	130.067
Despesas comerciais	(37.850)	(4.369)	(42.219)
Lucro bruto deduzido de despesas comerciais	67.688	20.160	87.847
<u>Exercício findo em 31 de dezembro de 2019</u>			
Receita bruta operacional	531.375	46.177	577.552
Deduções da receita bruta	(13.453)	(1.206)	(14.659)
Receita líquida operacional	517.922	44.971	562.893
Custo incorrido das vendas realizadas	(382.115)	(41.909)	(424.025)
Lucro bruto	135.807	3.061	138.868
Despesas comerciais	(42.352)	(5.432)	(47.784)
Lucro bruto deduzido de despesas comerciais	93.455	(2.370)	91.085

A seguir, a conciliação do lucro bruto deduzido das despesas comerciais com o lucro líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019:

	Consolidado	
	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019
Lucro bruto deduzido das despesas comerciais	87.847	91.085
Despesas administrativas	(27.399)	(35.253)
Receitas (despesas) financeiras, líquidas	15.303	12.119
Provisões e outras despesas, líquidas	(5.763)	(27)
Imposto de renda e contribuição social	(12.815)	(12.611)
Lucro líquido do exercício	57.168	55.313

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

	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019
Segmento Incorporação de Edificações	1.582.367	950.527
Segmento Urbanização	208.097	273.891
Ativo total, conforme balanço patrimonial	1.790.464	1.224.418

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019
Segmento Incorporação de Edificações	482.489	510.583
Segmento Urbanização	109.301	213.474
Passivo total, conforme balanço patrimonial	<u>591.790</u>	<u>724.057</u>

### 24. EVENTO SUBSEQUENTE

#### COVID-19

As principais implicações para o negócio da Companhia em 2020 estão descritas na nota explicativa 3.2. Até a data de aprovação destas Demonstrações Financeiras, a Companhia segue com seus negócios com as restrições estabelecidas por autoridades para contenção do novo agravamento da pandemia durante o mês de março/2021. Detalhamos os principais impactos do COVID-19 e as medidas que a Companhia está tomando:

Plantões de Vendas: Fechamos nossos estandes de vendas, evitando assim aglomerações e maior risco de contágio. Reforçamos os canais digitais de venda e orientamos nossos corretores a proceder o atendimento on-line, fazendo uso de ferramentas de assinatura digital, para formalização das Promessas de Compra e Venda.

Obras em Construção: Estamos com nossas obras funcionando, porém, respeitando as regras do Estado do Rio Grande do Sul, com 75% do efetivo.

Escritório: Mantivemos o trabalho remoto, home office. Nossas ferramentas de TI provaram-se de extrema eficácia e, juntamente com a disciplina de gestão, os colaboradores continuam a trabalhar com produtividade.

Neste momento não é possível prever o tempo até o controle ou estabilização do COVID-19 ou medir os desdobramentos na economia e consequentes impactos nos negócios da Companhia. Estamos confiantes que temos tomado todas as medidas adequadas para prevenir a disseminação do COVID-19, bem como assegurar a continuidade de nossos negócios durante o período de pandemia.