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

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



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais da Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 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, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Examinamos também as demonstrações financeiras consolidadas da Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A. e suas controladas ("Consolidado"), que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2017 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.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A. em 31 de dezembro de 2017, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A. e suas controladas em 31 de dezembro de 2017, 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) 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.

Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Ênfases

Reconhecimento de receita

Conforme descrito na Nota 2, as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, elaboradas de acordo com as IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM, consideram a orientação técnica OCPC 04 - "Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileira" editada pelo CPC. Essa orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Reemissão das demonstrações financeiras

Em 22 de junho de 2018, emitimos relatório de auditoria sem modificação sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A., que ora estão sendo reemitidas. Conforme descrito na Nota 2.1(c), essas demonstrações financeiras foram alteradas e estão sendo reemitidas para refletir as atualizações descritas nessa nota explicativa. Nossa opinião continua sendo sem qualquer modificação.

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.



Porque é um PAA

Reconhecimento de receita (Notas 2.16, 3.1, 5 e 15)

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 na orientação técnica OCPC 04 - "Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileira" editada pelo CPC.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

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

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

Porque é um PAA

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 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

Testamos os custos incorridos, em base amostral, inspecionando contratos, documentos e pagamentos feitos, assim como efetuamos visitas de inspeções de selecionadas obras. Com base em uma amostra de empreendimentos, inspecionamos os orçamentos de obra e suas respectivas aprovações no Comitê de Lançamentos, e confrontamos os principais itens do orçamento com contratos firmados junto a terceiros.

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

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

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

Provisão para distratos (Notas 3.1, 5 e 14)

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

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.

Porque é um PAA

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 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

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 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 3.3 e 6)

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 o cálculo do valor dos imóveis a comercializar, líquido dos custos de alienação. Também, testamos se os preços utilizados nas premissas são próximos àqueles praticados no mercado e efetuamos análise da razoabilidade dos cálculos matemáticos efetuados pela administração.

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

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

Porque é um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

de mercado e laudos produzidos e, dessa forma, são razoáveis para a verificação da necessidade de constituição de provisão para eventuais perdas.

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

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 negativos podem resultar em impactos relevantes nas demonstrações financeiras.

Devido à complexidade das matérias, às evoluções da jurisprudência e tendências nos tribunais e a relevância do tema para o negócio 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.

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

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Não examinamos, nem foram examinadas por outros auditores independentes, as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2016, apresentadas para fins comparativos, e, conseqüentemente, não emitimos opinião sobre elas.

Demonstrações do valor adicionado

As Demonstrações individuais e consolidadas do Valor Adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados

Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A.

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 o 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.

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.

Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A.

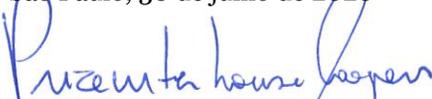
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas 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.

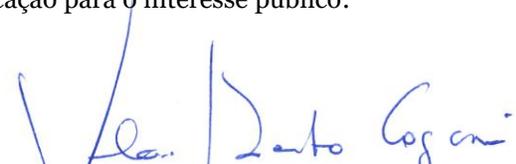
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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, 30 de julho de 2020


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5


Valdir Renato Coscodai
Contador CRC 1SP165875/O-6

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016

(Em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Nota Explicativa	Controladora		Consolidado		PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota Explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2017 Reapresentado	31/12/2016 Reapresentado	31/12/2017 Reapresentado	31/12/2016 Reapresentado			31/12/2017 Reapresentado	31/12/2016 Reapresentado		
CIRCULANTE						CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	4	856	123	104.181	123.666	Fornecedores		1.096	959	9.760	9.686
Caixa restrito	4.a	-	-	11.771	22.447	Empréstimos e financiamentos	12	-	-	172.011	90.733
Promitentes compradores de imóveis	5	-	-	350.325	216.546	Obrigações trabalhistas e tributárias		1.740	2.467	6.971	7.540
Contas a receber		630	239	4.560	1.499	Impostos diferidos		0	0	7.316	3.495
Imóveis destinados à venda	6	13.156	9.516	368.753	333.524	Contas a pagar por aquisição de imóveis	11	-	-	33.884	11.794
Adiantamentos a fornecedores		37	622	6.349	5.537	Adiantamento de clientes	10	-	-	164.867	220.878
Tributos a recuperar		4	-	184	49	Partes relacionadas	8.b	135.859	42.463	136.464	38.501
Demais ativos		-	-	735	760	Outras contas		-	1.036	6.563	764
Total do ativo circulante		14.683	10.500	846.858	704.028	Total do passivo circulante		138.695	46.925	537.836	383.391
NÃO CIRCULANTE						NÃO CIRCULANTE					
Promitentes compradores de imóveis	5	-	-	175.791	240.729	Empréstimos e financiamentos	12	-	-	79.364	157.755
Imóveis destinados à venda	6	-	-	67.681	47.965	Credores por imóveis compromissados	11	-	-	15.451	11.736
Adiantamento para futuros investimentos	8.a	123.640	60.551	-	-	Impostos diferidos	13	-	-	20.082	19.168
Partes relacionadas	8.a	290	-	1.909	-	Provisões	14	16.879	9.563	26.400	22.132
Despesas diferidas a apropriar		-	-	2.497	2.793	Demais passivos		-	-	9.135	-
Outras contas a receber		41	10	-	-	Total do passivo não circulante		16.879	9.563	150.432	210.791
Total do realizável a longo prazo		123.971	60.561	247.878	291.487	Total do passivo		155.574	56.488	688.268	594.182
Investimentos	7	399.563	373.302	-	-	PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Imobilizado	9	2.855	2.949	3.260	3.381	Capital social		219.890	219.890	219.890	219.890
Intangível		840	798	862	829	Reserva legal		15.628	13.201	15.628	13.201
Total do ativo não circulante		527.229	437.610	252.000	295.697	Reserva estatutária		32.155	32.654	32.155	32.654
						Reserva de lucros		118.665	125.877	118.665	125.877
						Total do patrimônio líquido		386.338	391.622	386.338	391.622
						Participação dos acionistas não controladores		-	-	24.252	13.921
TOTAL DO ATIVO		541.912	448.110	1.098.858	999.726	Total do patrimônio líquido		386.338	391.622	410.590	405.543
						TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		541.912	448.110	1.098.858	999.726

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A
DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016
(Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro por ação)

	Nota Explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
OPERAÇÕES					
Receita Líquida da Venda de Imóveis	15	-	-	482.934	465.488
Receita Líquida da Prestação de Serviços	15	6.656	5.180	1.634	413
Custo dos Imóveis Vendidos	16.a	-	-	(351.091)	(353.050)
Custo dos Serviços Prestados	16.a	(4.600)	(4.526)	(1.317)	(283)
LUCRO BRUTO		2.056	654	132.160	112.568
DESPESAS OPERACIONAIS					
Comerciais	16.b	-	(1)	(26.773)	(30.928)
Gerais e administrativas	16.b	(34.720)	(24.295)	(36.933)	(25.561)
Outras (receitas) despesas operacionais líquidas	19	815	(4.636)	(11.227)	(14.443)
		(33.905)	(28.932)	(74.933)	(70.932)
LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DAS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS E DO RESULTADO FINANCEIRO		(31.849)	(28.278)	57.227	41.636
RESULTADO DAS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS					
Equivalência patrimonial	7	81.170	74.722	-	-
RESULTADO FINANCEIRO	18				
Despesas financeiras		(24)	(39)	(800)	(706)
Receitas Financeiras		60	61	14.920	23.625
		36	22	14.120	22.919
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		49.357	46.466	71.347	64.555
Imposto de renda e contribuição social	13.b	(811)	(636)	(12.470)	(10.984)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		48.546	45.831	58.877	53.571
Lucro Líquido do Exercício atribuível a					
Acionistas				48.546	45.831
Participação dos não controladores				10.331	7.740
				58.877	53.571
LUCRO POR AÇÃO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS DA COMPANHIA DURANTE OS EXERCÍCIOS - R\$					
Lucro básico por ação		485,46	458,31	485,46	458,31
Lucro diluído por ação		485,46	458,31	485,46	458,31

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A
 DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE
 PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016
 (Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016 Reapresentado
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	48.546	45.831	58.877	53.571
OUTROS RESULTADOS ABRANGENTES	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO	48.546	45.831	58.877	53.571
(=) Resultado Abrangente do Exercício Atribuível a				
Acionistas			48.546	45.831
Participação dos não controladores			10.331	7.740
			58.877	53.571

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A
 DEMONSTRAÇÃO DE MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
 PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016
 (Em milhares de reais - R\$)

	Atribuível aos acionistas da controladora							Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido
	Capital social	Retenção de Lucros	Estatutária	Legal	Lucros/Prejuízos acumulados	Total			
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015	147.367	158.853		10.909	-	317.129	6.181	323.310	
Lucro Líquido do Exercício	-	-	-	-	45.831	45.831	7.740	53.571	
Destinação do Lucro									
Reserva legal	-	-	-	2.292	(2.292)	-	-	-	
Reserva estatutária	-	-	32.654	-	(32.654)	-	-	-	
Contribuição dos Acionistas e distribuições									
Ações emitidas	72.523	-	-	-	-	72.523	-	72.523	
Dividendos propostos	-	-	-	-	(10.885)	(10.885)	-	(10.885)	
Dividendos pagos - R\$ 329,76 por ação	-	(32.976)	-	-	-	(32.976)	-	(32.976)	
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 (Reapresentado)	219.890	125.877	32.654	13.201	-	391.622	13.921	405.543	
Lucro Líquido do Exercício	-	-	-	-	48.546	48.546	10.331	58.877	
Destinação do Lucro									
Reserva legal	-	-	-	2.427	(2.427)	-	-	-	
Reserva estatutária	-	-	33.372	-	(34.589)	(1.217)	-	(1.217)	
Transferencia entre reservas	-	33.871	(33.871)	-	-	-	-	-	
Contribuição dos Acionistas e distribuições									
Dividendos propostos	-	-	-	-	(11.530)	(11.530)	-	(11.530)	
Dividendos pagos - R\$ 410,83 por ação	-	(41.083)	-	-	-	(41.083)	-	(41.083)	
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017	219.890	118.665	32.155	15.628	-	386.338	24.252	410.590	

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA

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

(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016 (reapresentado)	2017	2016 (reapresentado)
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	49.357	46.467	71.347	64.555
Ajustes para reconciliar o prejuízo ao fluxo de caixa das atividades operacionais:				
Depreciação e amortização	94	548	890	951
Perda (ganho) na venda de ativo imobilizado	-	-	232	164
Provisão para contingências, líquida	(1.092)	476	(1.056)	476
Provisão para garantias, líquida	(3.463)	3.500	3.667	5.389
Provisão para distratos, líquida	(1.217)	-	946	(3.036)
Resultado de equivalência patrimonial	(81.170)	(69.353)	-	-
Despesa de juros e variações monetárias	-	-	13.394	2.935
	(37.491)	(18.362)	89.420	71.434
Variações nos ativos e passivos				
(Aumento) / redução em promitentes compradores de imóveis	(391)	219	(129.504)	370.315
(Aumento) / redução em imóveis destinados a venda	(3.640)	(1.077)	(57.842)	(176.873)
(Aumento) / redução em tributos a recuperar	(4)	-	(135)	(4)
(Aumento) / redução nos outros ativos	554	(131)	(788)	2.772
(Aumento) / redução em despesas do exercício seguinte	-	-	296	(2.793)
Aumento / (redução) em fornecedores	137	518	74	1.343
Aumento / (redução) em credores por imóveis compromissados	-	-	25.805	5.904
Aumento / (redução) em adiantamento de clientes	-	-	5.200	(223.727)
Aumento / (redução) em salários e encargos sociais	(727)	(3.355)	(1.172)	(2.760)
Aumento / (redução) em tributos diferidos	-	-	4.735	2.018
Aumento / (redução) em outros passivos	22.408	9.586	2.187	(16.428)
Caixa gerado (aplicado) nas operações	(19.154)	(12.602)	(61.724)	31.201
Juros sobre empréstimos e financiamentos pagos	-	-	(16.225)	(1.828)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(854)	(679)	(11.867)	(10.381)
Caixa líquido gerado (aplicado) pelas atividades operacionais	(20.008)	(13.281)	(89.816)	18.992
Fluxos de caixa das atividades de investimento				
Partes relacionadas	(63.379)	10.123	(1.909)	-
Dividendos recebidos	83.994	-	-	-
Aumento de capital em controladas	(29.085)	-	-	-
Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	(42)	(771)	(1.122)	(1.673)
Valor recebido na venda de imobilizado	-	-	88	-
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	(8.512)	9.352	(2.943)	(1.673)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento				
Caixa restrito	-	-	10.676	(22.447)
Partes relacionadas	93.396	(15.645)	97.963	(10.446)
Aumento de capital	-	72.523	-	72.523
Captação de empréstimos e financiamentos	-	-	130.654	28.600
Amortização de empréstimos e financiamentos	-	-	(124.936)	(19.709)
Dividendos pagos	(64.143)	(54.744)	(41.083)	(32.975)
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento	29.253	2.134	73.274	15.546
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	733	(1.795)	(19.485)	32.865
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício	123	1.918	123.666	90.801
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício	856	123	104.181	123.666
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	733	(1.795)	(19.485)	32.865

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO
 PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016
 (Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
RECEITA				
Incorporação, revenda de imóveis e serviços	7.544	5.875	494.772	474.569
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS				
Custo	(4.600)	(4.526)	(352.408)	(353.333)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais	(9.115)	(9.204)	(20.668)	(26.871)
	(13.715)	(13.730)	(373.076)	(380.204)
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO BRUTO	(6.171)	(7.855)	121.696	94.365
RETENÇÕES				
Provisões (reversões)	(1.124)	(5.164)	(1.008)	(4.178)
Depreciações e amortizações	(94)	(548)	(890)	(951)
	(1.218)	(5.712)	(1.898)	(5.129)
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO PRODUZIDO PELA COMPANHIA	(7.389)	(13.567)	119.798	89.236
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA				
Resultado de equivalência patrimonial	81.170	74.722	-	-
Receitas financeiras - inclui variações monetárias	60	61	14.920	23.625
	81.230	74.783	14.920	23.625
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	73.841	61.216	134.718	112.861
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO				
Salários e encargos	(12.578)	(12.768)	(14.566)	(13.731)
Participação dos empregados nos lucros	(10.993)	(1.247)	(11.154)	(1.280)
Impostos, taxas e contribuições	(1.699)	(1.331)	(22.675)	(19.651)
Despesas financeiras - incluem variações monetárias	(24)	(39)	(27.445)	(24.628)
Participação de minoritários no resultado	-	-	(10.331)	(7.740)
Dividendos	(11.530)	(10.885)	(11.530)	(10.885)
Lucros retidos	(37.016)	(34.946)	(37.016)	(34.946)
	(73.841)	(61.216)	(134.718)	(112.861)

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DESEMBRO DE 2017 E DE 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

1 Contexto operacional

A Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“Companhia”) foi fundada em 16 de junho de 2010 e está sediada em Porto Alegre, no Estado do Rio Grande do Sul.

Tem por objeto social o desenvolvimento das atividades de incorporação imobiliária em geral de empreendimentos residenciais, comerciais, industriais e de loteamentos, a participação societária em sociedades de propósito específico de forma a viabilizar seu objeto social, construção de tais empreendimentos e loteamentos, gestão de imóveis, aquisição de imóveis a qualquer título, exceto para fins residenciais, corretagem, intermediação, prestação de serviços de consultoria relativa a tais atividades no Estado do Rio Grande do Sul, a venda e a entrega de empreendimentos imobiliários residenciais, comerciais, industriais e loteamentos, e a administração e o recebimento integral de todas as parcelas decorrentes da alienação das unidades dos empreendimentos imobiliários; além da prática de todos os atos relativos a implantação dos empreendimentos imobiliários, incluindo aqueles necessários à satisfação e realização integral dos direitos da sociedade perante terceiros ou, ainda, das obrigações assumidas perante terceiros. A Companhia é controlada pela Even Construtora e Incorporadora S.A, sociedade por ações de capital aberto, com sede na cidade de São Paulo, sendo suas ações comercializadas na Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros de São Paulo.

2 Resumo das principais práticas contábeis

2.1 Base de preparação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação dessas demonstrações financeiras estão descritas a seguir.

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, que, no caso de ativos financeiros disponíveis para venda, outros ativos e passivos financeiros é ajustado para refletir a mensuração ao valor justo por meio do resultado.

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 no processo de aplicação das políticas contábeis do Grupo Even. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e têm maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na Nota 3.

a) Demonstrações financeiras individuais

As demonstrações financeiras individuais da Controladora foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC). Essas demonstrações individuais são divulgadas em conjunto com as demonstrações financeiras consolidadas.

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DESEMBRO DE 2017 E DE 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

b) Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil. Estas consideram adicionalmente a Orientação OCPC 04 editada pelo CPC, que trata do reconhecimento da receita desse setor, conforme descrito em maiores detalhes na nota 2.16.

Determinados assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias serão analisados pelo *International Financial Reporting Interpretation Committee* (IFRIC) e, posteriormente, pelo CPC. Os resultados dessa análise podem fazer com que as incorporações imobiliárias, como é o caso da Companhia, tenham que revisar suas políticas contábeis relacionadas ao reconhecimento de receitas. Uma relação dos investimentos está divulgada na Nota nº 7.

(c) Remissão das demonstrações financeiras

As Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2017 foram originalmente emitidas em 6 de junho de 2018 e a Administração da Companhia com o objetivo de promover aprimoramentos, relacionados à apresentação da Demonstração de Valor Adicionado (“DVA”) e reclassificação de determinadas contas para melhor consistência com as demonstrações financeiras do exercício de 2018, sem modificação do resultado do exercício e do patrimônio líquido de 2017, aprovou a remissão destas Demonstrações Financeiras em 30 de julho de 2020. De forma resumida, as principais reclassificações efetuadas podem ser assim demonstradas:

	Controladora		
	31 de dezembro de 2016		
	Original	Ajuste	Reapresentado
Adiantamento para futuros investimentos (ativo não circulante)	-	60.551	60.551
Partes relacionadas (ativo não circulante)	60.551	(60.551)	0
Partes relacionadas (passivo circulante)	-	42.463	42.463
Partes relacionadas (passivo não circulante)	42.463	(42.463)	0
	Consolidado		
	31 de dezembro de 2016		
	Original	Ajuste	Reapresentado
Promitentes compradores de imóveis (circulante)	216.546	-	216.546
Promitentes compradores de imóveis (não circulante)	45.331	195.398	240.729
Imóveis destinados à venda (circulante)	381.489	(47.965)	333.524
Imóveis destinados à venda (não circulante)	-	47.965	47.965
Partes relacionadas (passivo circulante)	-	38.501	38.501
Partes relacionadas (passivo não circulante)	38.501	(38.501)	-
Adiantamento de clientes (circulante)	2.069	218.809	220.878
Adiantamento de clientes (não circulante)	23.411	(23.411)	-

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DESEMBRO DE 2017 E DE 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		
	31 de dezembro de 2017		
	Original	Ajuste	Reapresentado
Adiantamento para futuros investimentos (ativo não circulante)	-	123.640	123.640
Partes relacionadas (ativo não circulante)	123.930	(123.640)	290
Partes relacionadas (passivo circulante)	-	135.859	135.859
Partes relacionadas (passivo não circulante)	135.859	(135.859)	0
			Consolidado
			31 de dezembro de 2017
	Original	Ajuste	Reapresentado
Promitentes compradores de imóveis (circulante)	350.325	-	350.325
Promitentes compradores de imóveis (não circulante)	41.604	134.187	175.791
Imóveis destinados à venda (circulante)	436.434	(67.681)	368.753
Imóveis destinados à venda (não circulante)	-	67.681	67.681
Partes relacionadas (passivo circulante)	-	136.464	136.464
Partes relacionadas (passivo não circulante)	136.464	(136.464)	-
Adiantamento de clientes (circulante)	2.305	162.562	164.867
Adiantamento de clientes (não circulante)	28.375	(28.375)	-

(d) Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas

CPC 47 / IFRS 15 – Receita de Contratos com Clientes

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

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

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DESEMBRO DE 2017 E DE 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

CPC 48 / IFRS 9 - Instrumentos Financeiros

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

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

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

2.2 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.

2.3 Ativos financeiros

2.3.1 Classificação

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

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DESEMBRO DE 2017 E DE 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

b) Empréstimos e recebíveis

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

2.3.2 Reconhecimento e mensuração

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

2.3.3 Impairment de ativos financeiros

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

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DESEMBRO DE 2017 E DE 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.4 Contas a receber

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

“Impairment” de contas a receber – Provisão para distratos

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

2.5 Imóveis destinados à venda

Corresponde a parcela em estoque do custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

O custo compreende 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 crédito imobiliário, incorridos durante o período de construção). O valor líquido realizável é o preço de venda estimado para o curso normal dos negócios, deduzidos os custos de execução e as despesas de vendas. Quando o custo de construção dos imóveis a comercializar, concluídos ou em construção, exceder o fluxo de caixa esperado das suas vendas, uma perda da redução ao valor recuperável é reconhecida no período em que foi determinado que o valor contábil não seja recuperável.

A recuperação do valor contábil de cada empreendimento imobiliário é revisada quando eventos ou mudanças nos cenários macroeconômicos indicarem riscos do valor contábil não ser recuperável, caso confirmado, uma provisão é contabilizada. Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos eventuais encargos financeiros, gerados pelo seu correspondente contas a pagar. No caso de permutas 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.

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DESEMBRO DE 2017 E DE 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.6 Investimentos

a) Valor patrimonial

Quando a Companhia detém mais da metade do capital social votante de outra sociedade, este é considerada sua controlada. Nas sociedades em que a Companhia detém menos de 80% do capital votante, acordos garantem à Companhia direito de veto em decisões que afetem significativamente os negócios da controlada, garantindo-lhe o controle compartilhado. Os investimentos em sociedades controladas são registrados pelo método de equivalência patrimonial. De acordo com este método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido das controladas, após a aquisição em decorrência da apuração de lucro líquido, prejuízo ou em decorrência de ganhos ou perdas em reservas de capital ou de ajustes de exercício anteriores é reconhecida como receita (ou despesa) operacional. Os investimentos da Companhia nas controladas incluem ágio (líquido de amortização acumulada) na aquisição. Quando a participação da Companhia nas perdas das controladas iguala ou ultrapassa o valor do investimento, a Companhia não reconhece as perdas como despesa operacional. O custo de aquisição de uma sociedade controlada é mensurado pelo valor contábil dos ativos líquidos da controlada. O montante do custo de aquisição que ultrapassa o valor contábil dos ativos líquidos da controlada adquirida é registrado como ágio.

b) Ágio

O ágio é apurado na aquisição ou na subscrição de capital em outra sociedade, representado pelo valor do custo de aquisição do investimento que superar o valor da equivalência patrimonial, calculada a partir do percentual de aquisição ou subscrição sobre o valor do patrimônio líquido da outra sociedade.

2.7 Imobilizado

A sede da Companhia, e controladas localizam-se em imóveis alugados de terceiros.

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

	<u>Vida útil</u>	<u>Taxa depreciação</u>
Móveis e Utensílios	10	10,00%
Instalações	10	10,00%
Máquinas e Equipamentos	10	10,00%
Computadores	5	20,00%
Veículos	5	20,00%
Benfeitorias Imóveis de Terceiros	3	33,33%

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

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DESEMBRO DE 2017 E DE 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.8 Contas a pagar aos fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano após a data de emissão do balanço. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante. Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura correspondente.

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 qualificável em construção), ou na demonstração do resultado. São classificados como passivo circulante, a menos que o Grupo tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após as datas dos balanços.

2.10 Credores por Imóveis Compromissados

As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas, estando apresentadas, quando aplicável, acrescida de encargos e juros proporcionais ao período incorrido (“*pro rata temporis*”), líquido das amortizações realizadas.

2.11 Adiantamentos de clientes

São compromissos assumidos nas permutas dos terrenos, objeto de incorporação imobiliária, mensurado pelo valor justo das unidades imobiliárias dos respectivos empreendimentos que foram comprometidos aos permutantes dos terrenos.

2.12 Provisões

Reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita. Quando há uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. As provisões dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes de impostos que reflita as avaliações atuais de mercado do valor temporal do dinheiro e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesas financeiras.

2.13 Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

Conforme facultado pela legislação tributária, a empresa optou pelo regime de lucro presumido. A base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DESEMBRO DE 2017 E DE 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social. A partir de 2011 alguns empreendimentos das controladas, optaram pelo patrimônio de afetação (Lei nº 12.024/09 que alterou a Lei 10.931/04), o qual é feito de forma irrevogável e irretroatável quando do seu registro. Para esses empreendimentos afetados e com adesão ao RET, o encargo do imposto de renda e da contribuição social é calculado a razão de 1,92% sobre as receitas brutas (4% considerando, também o encargo da Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS e ao Programa de Integração Social – PIS).

2.14 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) Participação nos Resultados

O Grupo 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. O Grupo 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.

2.15 Capital Social

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

2.16 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 Companhia reconhece a receita pelo valor justo dos contratos de venda firmados quando critérios específicos tiverem sido atendidos, conforme descrição a seguir:

a) Receita de venda de imóveis

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

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

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DESEMBRO DE 2017 E DE 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

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

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

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

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

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

b) Receita de Serviços

A controladora vende serviços de administração de obra para determinadas controladas, controladas em conjunto e coligadas. A receita remanescente nas demonstrações financeiras consolidadas corresponde a serviços prestados a controladas em conjunto e a coligadas.

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DESEMBRO DE 2017 E DE 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

c) Receita financeira

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

2.17 Distribuição de Dividendos

A distribuição de dividendos para os acionistas da Sociedade é reconhecida como um passivo nas demonstrações financeiras da Sociedade ao final do exercício, com base em seu estatuto social.

Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados pelos acionistas, em Assembleia Geral.

2.18 Reserva de lucros

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

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 raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. As principais estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão relacionadas com os temas a seguir:

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

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

Impairment de contas a receber - Provisão para distratos

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

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DESEMBRO DE 2017 E DE 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

3.2 Provisão para contingências

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 lucro; (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.

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

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

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

3.3 Continuidade operacional

As demonstrações financeiras foram preparadas no pressuposto da continuidade operacional, já que a Companhia demonstrou nos últimos anos equilíbrio de seu capital circulante líquido, cumprimento de cláusulas restritivas (“covenant”) em seus contratos de empréstimos (Nota nº 12) e financiamentos e margem bruta positiva. Além disso, a Companhia possui expectativa de geração de caixa suficiente para liquidar os seus passivos para os próximos 12 meses.

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DESEMBRO DE 2017 E DE 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

4 Caixa e equivalente de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Caixa e Equivalentes de Caixa - Depósitos Bancários	856	123	104.181	123.666
Caixa restrito 4.a	-	-	11.771	22.447
	856	123	115.952	146.113

4.a Caixa restrito

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

5 Clientes por compra de unidades imobiliárias

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
			Reapresentado	Reapresentado
Empreendimentos em Construção e Concluídos				
Contas a receber pela venda de imóveis	-	-	499.038	233.391
Receita apropriada	-	-	(492.110)	(473.414)
Saldo exercício anterior	-	-	494.096	260.705
	-	-	501.025	494.096
Constituição da provisão para distratos			(5.507)	(36.821)
Reversão da provisão para distratos			30.598	-
Contas a receber apropriado			526.116	457.275
Circulante	-	-	350.325	216.546
Não Circulante	-	-	175.791	240.729
	-	-	526.116	457.275

Estima-se que as contas a receber dos empreendimentos concluídos e as contas a receber apropriadas dos empreendimentos em construção, deduzido o ajuste a valor presente, estão próximas ao valor justo. As contas a receber estão, substancialmente, atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M) acrescido de juros de 12% ao ano, apropriados de forma *pro rata temporis* a partir da conclusão da construção e entrega da unidade vendida. Em 31 de dezembro de 2017 o saldo das contas a receber foi reduzido em R\$ 5.507 (R\$ 36.821 em 2016). A movimentação da provisão para distratos está apresentada na Nota 14. Conforme mencionado na Nota 2.1(c) às demonstrações financeiras, o saldo comparativo está sendo reapresentado em decorrência da retificação de erros nos saldos líquidos das permutas apresentados em 31 de dezembro de 2016 onde, nesta data, a administração procedeu com a apresentação das demonstrações financeiras sem a realização das compensações nas contas afetadas pela operação.

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DESEMBRO DE 2017 E DE 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

6 Imóveis destinados à venda

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	
	2017	2016	2017	2016
Adto para aquisição de terrenos	13.156	9.516	37.908	29.031
Imóveis em Construção	-	-	234.124	260.764
Imóveis Concluídos	-	-	164.402	91.694
	13.156	9.516	436.434	381.489
Circulante	13.156	9.516	368.753	333.524
Não circulante	-	-	67.681	47.965
	13.156	9.516	436.434	381.489

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DESEMBRO DE 2017 E DE 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

7 Investimentos

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

Empresa	Participação - %		Valor da Participação		Equivalência		Lucro Líquido	
	2017	2016	2017	2.016	2017	2016	2.017	2.016
MEGC Emp. Imob. Ltda.	50,00	50,00	2.110	2.108	2	1	3	3
Melnick Even Acacia Emp. Imob. Ltda.	85,00	85,00	24.881	16.891	11.950	4.668	14.059	5.567
Melnick Even Agua Marinha Emp. Imob. Ltda.	85,00	85,00	1.432	1.418	14	9	17	11
Melnick Even Araçá Emp. Imob. Ltda.	99,99	99,99	4.551	3.615	856	732	856	732
Melnick Even Berilo Empreend. Imobil. Ltda	99,99	99,99	13.543	13.023	688	(4.708)	688	(4.708)
Melnick Even Brilhante Emp. Imob. Ltda.	-	99,99	-	605	(1)	(1.208)	-	(756)
Melnick Even Brita Emp. Imob. Ltda..	99,99	99,99	22.285	31.529	(967)	(210)	(967)	(210)
Melnick Even Castanheira Emp. Imob. Ltda.	85,00	85,00	2.036	1.076	19	19	23	22
Melnick Even Cerejeira Emp. Imob. Ltda.	99,99	99,99	12.739	4.782	5.422	3.558	5.422	3.558
Melnick Even Coral Empreend. Imobil. Ltda	99,99	99,99	26.375	35.542	(2.228)	(4.053)	(2.228)	(4.053)
Melnick Even Diamante Empreend. Imobil. Ltda	99,99	99,99	1.731	2.159	3	15	3	15
Melnick Even Figueira Emp. Imob. Ltda.	99,99	99,99	12.544	8.519	5.153	2.013	5.153	2.013
Melnick Even Granito Empreend. Imobil. Ltda	99,99	99,99	29	1.051	(292)	69	(292)	69
Melnick Even Hematita Emp. Imob. Ltda.	99,99	99,99	10.694	18.942	4.257	(929)	4.257	(929)
Melnick Even Imbuia Emp. Imob. Ltda.	85,00	85,00	475	465	10	23	12	27
Melnick Even Ingá Emp. Imob. Ltda.	85,00	85,00	7.977	5.083	3.339	3.582	3.929	4.214
Melnick Even Ipê Emp. Imob. Ltda.	99,99	99,99	34.385	22.381	17.898	8.049	17.898	8.049
Melnick Even Jacarandá Emp. Imob. Ltda.	99,99	99,99	8.846	7.044	2.240	3.284	2.240	3.284
Melnick Even Jaspe Emp. Imob. Ltda	99,99	99,99	1.923	6.756	(133)	(193)	(133)	(193)
Melnick Even Macieira Emp. Imob. Ltda.	99,99	99,99	427	2.931	78	235	78	235
Melnick Even Madreperola Emp. Imob. Ltda.	99,99	99,99	10.349	7.228	2.599	2.370	2.599	2.370
Melnick Even Mangueira Emp. Imob. Ltda.	85,00	85,00	5.173	5.169	4	18	5	21
Melnick Even Mármore Emp. Imob. Ltda.	99,99	99,99	17.904	13.024	5.143	3.052	5.143	2.600
Melnick Even Oliveira Emp. Imob. Ltda..	99,99	99,99	3.576	5.855	1.475	(1.624)	1.475	(1.624)
Melnick Even Opala Empreend. Imobil. Ltda	99,99	99,99	49.298	59.030	(8.444)	20.835	(8.444)	20.835
Melnick Even Parreira Emp. Imob. Ltda.	85,00	85,00	7.688	5.428	5.351	3.832	6.295	4.513
Melnick Even Peridoto Emp. Imob. Ltda.	99,99	99,99	39.843	33.354	5.745	9.975	5.745	9.974
Melnick Even Pérola Emp. Imob. Ltda.	99,99	99,99	2.474	3.260	3.260	2.076	3.260	2.076
Melnick Even Rubi Emp. Imob. Ltda.	99,99	99,99	3.162	7.085	1.077	1.232	1.077	1.232
Melnick Even Safira Emp. Imob. Ltda.	99,99	99,99	14.794	14.707	1.968	3.484	1.968	3.484
Melnick Even Topázio Emp. Imob. Ltda.	99,99	99,99	830	858	(28)	350	(28)	350
Melnick Even Urbanizadora Ltda.	99,99	99,99	13.016	15.589	(1.572)	4.881	(1.572)	4.881
Melnick Even Zuckhan Campos Sales Emp. Imob. Ltda.	99,99	99,99	5.611	6.124	782	840	782	840
Melnick Even Pinus Emp. Imob. Ltda.	99,99	99,99	9.218	3.155	3.937	3.327	3.937	3.327
Melnick Even Plátano Emp. Imob. Ltda.	85,00	85,00	351	271	5	6	6	7
Melnick Even Carvalho Emp. Imob. Ltda.	85,00	85,00	1.153	215	22	(169)	26	(199)
Melnick Even Cedro Emp. Imob. Ltda.	85,00	85,00	15.394	7.027	3.867	5.279	4.550	6.210
Melnick Even Urucum Emp. Imob. Ltda.	85,00	85,00	372	1	50	1	58	1
Melnick Even Biribá Emp. Imob. Ltda.	85,00	85,00	1.584	1	1.431	1	1.684	1
Melnick Even Andiroba Emp. Imob. Ltda.	85,00	85,00	470	1	19	1	22	1
Melnick Even Limoeiro Emp. Imob. Ltda.	85,00	-	8.319	-	6.171	-	7.260	-
			399.563	373.302	81.170	74.722	86.863	77.852

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DESEMBRO DE 2017 E DE 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- a) Os investimentos em participações societárias são registrados pelo método de equivalência patrimonial. O custo de aquisição dos investimentos em participações societárias é mensurado pelo valor contábil dos ativos líquidos da investida. O montante do custo de aquisição que ultrapassa o valor contábil dos ativos líquidos da adquirida é registrado como ágio.

8 Partes relacionadas

a) Ativo

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
MEGC Empreend. Imobil. Ltda.	-	225	-	-
Melnick Even Acacia Empreend. Imobil. Ltda.	4.270	-	20	-
Melnick Even Agua Marinha Empreend. Imobil. Ltda.	1.773	1.254	-	-
Melnick Even Araçá Empreend. Imobil. Ltda.	3.396	306	-	-
Melnick Even Brilhante Empreend. Imobil. Ltda.	-	2.690	-	-
Melnick Even Castanheira Empreend. Imobil. Ltda.	11.445	11.520	-	-
Melnick Even Cerejeira Empreend. Imobil. Ltda.	9.075	3.695	-	-
Melnick Even Coral Empreend. Imobil. Ltda.	-	1.000	-	-
Melnick Even Diamante Empreend. Imobil. Ltda.	526	50	-	-
Melnick Even Figueira Empreend. Imobil. Ltda.	33	-	33	-
Melnick Even Imbuia Empreend. Imobil. Ltda.	826	-	-	-
Melnick Even Inga Empreend. Imobil. Ltda.	2.763	-	60	-
Melnick Even Jacarandá Empreend. Imobil. Ltda.	3.570	-	-	-
Melnick Even Madreperola Empreend. Imobil. Ltda.	1.383	1.010	-	-
Melnick Even Mangueira Empreend. Imobil. Ltda.	111	-	-	-
Melnick Even Mármore Empreend. Imobil. Ltda.	6.395	1.311	-	-
Melnick Even Opala Empreend. Imobil. Ltda.	2.200	-	-	-
Melnick Even Parreira Empreend. Imobil. Ltda.	4.093	-	-	-
Melnick Even Peridoto Empreend. Imobil. Ltda.	-	10.600	-	-
Melnick Even Safira Empreend. Imobil. Ltda.	-	-	180	-
Melnick Even Urbanizadora Ltda.	37.346	12.905	1.030	-
Melnick Even Zuckhan Campos Sales Empreend. Imobil. Ltda.	4.073	-	18	-
Melnick Even Pinus Emp. Imob. Ltda.	4.711	2.785	-	-
Melnick Even Plátano Emp. Imob. Ltda.	-	75	-	-
Melnick Even Carvalho Emp. Imob. Ltda.	-	916	-	-
Melnick Even Cedro Emp. Imob. Ltda.	575	5.218	150	-
Melnick Even Urucum Emp. Imob. Ltda.	650	328	-	-
Melnick Even Biribá Emp. Imob. Ltda.	1.221	179	-	-
Melnick Even Andiroba Emp. Imob. Ltda.	504	484	-	-
Melnick Even Berilo Emp. Imob. Ltda.	3.290	1.820	-	-
Melnick Even Oliveira Emp. Imob. Ltda.	200	2.180	-	-
Melnick Even Palmeira Emp. Imob. Ltda.	380	-	-	-
Melnick Even Ipê Emp. Imob. Ltda.	17.162	-	9	-
Melnick Even Jaborandi Emp. Imob. Ltda.	54	-	-	-
Melnick Even Topázio Emp. Imob. Ltda.	-	-	409	-
Melnick Even Limoeiro Emp. Imob. Ltda.	1.906	-	-	-
	123.930	60.551	1.909	-

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DESEMBRO DE 2017 E DE 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Adiantamento para futuros investimentos	123.641	60.551	1.030	-
Mútuos entre partes relacionadas	-	-	181	-
Outros Créditos	289	-	698	-
	123.930	60.551	1.909	-

b) Passivo

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Even Construtora e Incorporadora S/A	99.876	24.847	99.876	24.847
Melnick Even Agua Marinha Empr. Imobil. Ltda.	-	-	331	239
Melnick Even Acácia Empr. Imobil. Ltda.	-	-	750	-
Melnick Even Castanheira Empr. Imobil. Ltda.	11.013	11.404	222	-
Melnick Even Imbuia Empr. Imobil. Ltda.	-	-	69	250
Melnick Even Ingá Empr. Imobil. Ltda.	-	-	477	-
Melnick Even Mangueira Emp. Imob. Ltda.	-	-	20	-
Melnick Even Opala Empr. Imobil. Ltda.	-	-	-	10
Melnick Even Cedro Empr. Imobil. Ltda.	-	-	99	969
Melnick Even Parreira Emp. Imob. Ltda.	-	-	722	-
Melnick Even Rubi Emp. Imob. Ltda.	-	-	0	-
Melnick Even Safira Empr. Imobil. Ltda.	-	-	-	2
Melnick Participações S/A	24.969	6.212	24.969	6.378
Melnick Even Urucum Empr. Imobil. Ltda.	-	-	125	50
Melnick Even Andiroba Empr. Imobil. Ltda.	-	-	119	45
Melnick Even Palmeira Empr. Imobil. Ltda.	-	-	380	225
Melnick Even Ipê Empr. Imobil. Ltda.	-	-	18	13
Melnick Even Urbanizadora Ltda.	-	-	7.677	5.297
Melnick Even Limoeiro Empr. Imobil. Ltda.	-	-	395	-
Melnick Even Plátano Empr. Imobil. Ltda.	-	-	-	13
Melnick Even Carvalho Empr. Imobil. Ltda.	-	-	-	162
Melnick Even Biribá Empr. Imobil. Ltda.	-	-	217	-
	135.859	42.463	136.464	38.501

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

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Adiantamento para futuro aumento de capital	124.846	31.059	136.457	38.227
Mútuos entre partes relacionadas	11.013	11.404	7	250
Outros Créditos	-	-	-	24
	135.859	42.463	136.464	38.501

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DESEMBRO DE 2017 E DE 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

c) Remuneração dos administradores

A remuneração dos administradores está divulgada na Nota nº 16 b.

9 Imobilizado

	Consolidado						
Imobilizado	Móveis e Utensílios	Instalações	Computadores	Máquinas e Equipamentos	Veículos	Benfeitorias Imóveis de Terceiros	Total
Em 31 de dezembro de 2016							
Saldo inicial	314	489	611	100	93	1.107	2.714
Aquisições	175	-	727	12	-	391	1.305
Baixas/Transferências	-	-	(153)	-	-	(10)	(163)
Depreciação	(66)	(84)	(198)	(16)	(20)	(91)	(475)
Saldo contábil, líquido	<u>423</u>	<u>405</u>	<u>987</u>	<u>96</u>	<u>73</u>	<u>1.397</u>	<u>3.381</u>
Em 31 de dezembro de 2017							
Saldo inicial	423	405	987	96	73	1.397	3.381
Aquisições	36	3	241	81	30	350	741
Baixas/Transferências	-	-	(64)	(10)	(95)	(151)	(321)
Depreciação	(76)	(85)	(277)	(19)	19	(103)	(541)
Saldo contábil, líquido	<u>383</u>	<u>323</u>	<u>887</u>	<u>148</u>	<u>27</u>	<u>1.493</u>	<u>3.260</u>

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

10 Adiantamentos de clientes

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

	Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016
	<u>Reapresentado</u>	<u>Reapresentado</u>
Permutas a apropriar (a)	134.187	183.723
Unidades vendidas de empreendimentos em construção (b)	<u>30.680</u>	<u>37.155</u>
Saldo no fim do período/exercício	<u>164.867</u>	<u>220.878</u>

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DESEMBRO DE 2017 E DE 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(a) Corresponde ao saldo da receita a apropriar das unidades em construção a serem dadas em permuta pelos terrenos onde estão sendo desenvolvidos empreendimentos imobiliários. Os critérios de apropriação são os mesmos aplicados para o resultado de incorporação imobiliária em seu todo. Essas contas a pagar estão garantidas conforme termo de confissão de dívida, por fiança bancária.

(b) Refere-se a adiantamento de clientes quando as parcelas recebidas excedem a receita apropriada e outros adiantamentos.

11 Contas a pagar por aquisição de imóveis

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

	Consolidado	
	2017	2016
Contas a pagar, sujeitas a:		
Varição do INCC - permuta financeira	13.064	23.489
Varição do INCC	36.271	-
Demais aquisições	-	41
	49.335	23.530
Circulante	33.884	11.794
Não Circulante	15.451	11.736
	49.335	23.530
	Consolidado	
	2017	2016
2018	4.642	11.736
2019	9.820	-
2020	913	-
2021	43	-
2022 em diante	33	-
	15.451	11.736

12 Empréstimos e Financiamentos:

Em 31 de dezembro de 2017, a Companhia detém o montante de R\$ 251.375 (2016 – R\$ 248.488) relacionados a empréstimos originados de linhas de financiamento específicas para o crédito imobiliário onde R\$ 172.011 (2016 – R\$ 79.364) são exigíveis no curto prazo. As operações de crédito imobiliário incluem as parcelas liberadas pelo agente financeiro, dos recursos para a construção dos empreendimentos contratados, acrescidos dos encargos incorridos até 31.12.2017. Estes contratos possuem cláusulas de vencimento antecipado no caso do não cumprimento dos compromissos neles assumidos. Estes compromissos vêm sendo cumpridos pela sociedade nos termos contratados. Estão sujeitas à variação da Taxa Referencial (TR de juros), acrescida de 8,6% a 14% ao ano.

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DESEMBRO DE 2017 E DE 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Garantias e avais

Os empréstimos e financiamentos são garantidos por imóveis destinados à venda (Nota 6) no montante de R\$ 195.942 (2016 – R\$ 156.629).

Cláusulas restritivas contratuais (“covenants”)

Os contratos de operações de crédito imobiliário a longo prazo possuem cláusulas de vencimento antecipado no caso do não cumprimento dos compromissos neles assumidos, verificáveis trimestralmente, como aplicação dos recursos no objeto do contrato, registro de hipoteca do empreendimento, cumprimento de cronograma das obras e outros. Os compromissos assumidos vem sendo cumpridos pela Companhia nos termos contratados.

Reconciliação da dívida líquida

	Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016
Saldo inicial	248.488	238.490
Captações	130.654	28.600
Juros	13.394	2.935
Pagamento de principal	(124.936)	(19.709)
Pagamento de juros	(16.224)	(1.828)
	251.376	248.488

Vencimento das parcelas de empréstimos e financiamentos:

Ano	Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016
2017	-	84.777
2018	172.011	149.342
2019	67.842	1.857
2020 em diante	11.522	12.512
	251.375	248.488

13 Impostos Diferidos

a) Contribuições a pagar:

Estão representados por contribuições (PIS e COFINS) sobre a diferença entre a receita de vendas de imóveis apropriada pelo regime de competência e aquela submetida a tributação, obedecendo ao regime de caixa, assim demonstrado:

	Consolidado	
	2017	2016
Regime de competência	9.175	7.926
Regime de caixa	(7.647)	(7.735)
Diferença de regime	1.528	191
Diferido passivo	10.293	10.372
	11.821	10.563

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DESEMBRO DE 2017 E DE 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

b) Imposto de renda e Contribuição Social:

b.1) Diferido

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais futuros decorrentes das diferenças a tributar de lucro nas atividades imobiliárias, tributados em regime de caixa e o valor registrado em regime de competência, considerando a tributação pelo RET (Regime Especial de Tributação).

A tributação da diferença entre o lucro auferido pelo regime de caixa e aquele apurado de acordo com o regime de competência, ocorre no prazo médio de três anos, considerando o prazo de recebimento das vendas realizadas e a conclusão das obras correspondentes.

b.2) Do exercício

O imposto de renda e a contribuição social devidos sobre os lucros tributáveis da controladora e suas controladas foram apurados conforme mencionado na nota 2.13

b.3) Reconciliação da Despesa do Imposto de Renda e da Contribuição Social

A reconciliação entre a despesa de imposto de renda e a contribuição social, entre o lucro auferido pelo regime de competência e o apurado de acordo com o regime de caixa, considerando a tributação pelo RET, está assim demonstrado:

	Consolidado	
	2017	2016
Regime de competência	12.471	10.984
Regime de caixa	(7.039)	(7.140)
Diferença de regime	5.430	3.844
Diferido ativo	-	-
Diferido passivo	10.147	8.256
	15.577	12.100
	Consolidado	
	2017	2016
Pis e Cofins	11.821	10.563
Imposto de Renda e Contrib Social	15.577	12.100
Total Impostos Diferidos	27.398	22.663
	Consolidado	
	2017	2016
Circulante	7.316	3.495
Não circulante	20.082	19.168
	27.398	22.663

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DESEMBRO DE 2017 E DE 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

14 Provisões

	Consolidado				
	Garantias	Riscos Trabalhistas e Cíveis	Riscos Fiscais	Provisão para distratos	Total
Em 31 de dezembro de 2015	7.165	5.587	-	506	13.258
Provisão constituída, líquida	5.389	2.406	-	3.720	11.515
Reversão de contas a pagar, líquida	-	(1.930)	-	-	(1.930)
Em 31 de dezembro de 2016	12.554	6.063	-	4.226	22.843
Provisão constituída, líquida	3.667	8.436	36	946	13.085
Reversão de contas a pagar, líquida	-	(9.528)	-	-	(9.528)
Em 31 de dezembro de 2017	16.221	4.971	36	5.172	26.400

a) Provisão para garantias

A Companhia concede exercício de garantia sobre os imóveis com base na legislação vigente por um exercício de cinco anos. Uma provisão é reconhecida a valor presente da estimativa dos custos a serem incorridos no atendimento de eventuais reivindicações. A constituição da provisão de garantia é registrada nas sociedades controladas ao longo da construção do empreendimento, compondo o custo total da obra, e após a sua entrega inicia-se o processo de reversão da provisão de acordo com a curva de gastos históricos definidos pela área de Engenharia. A prestação de serviços de assistência técnica é realizada pela controladora e, na data da prestação, reconhecida no resultado, na rubrica "Outras despesas operacionais, líquidas". Em 31 de dezembro de 2017, a Companhia registrou R\$ 16.221 relativo a garantias adicionais para reparação de obras localizadas no Rio Grande do Sul.

b) Provisão para contingências (cíveis, trabalhistas e fiscais)

Certas controladas figuram como polo passivo, de forma direta ou indireta, em reclamações trabalhistas, no montante total de R\$ 8.036 (R\$ 9.857 em 2016), as quais a Administração da Companhia, conforme corroborado pelos assessores legais, classifica como perda prováveis de R\$ 4.943 (R\$ 3.641 em 2016) e possíveis de R\$4.395 (R\$ 4.914 em 2016), nas contestações apresentadas pela Companhia.

Processos cíveis em que controladas figuram como polo passivo totalizam R\$ 3.014 (R\$ 8.326 em 2016), relacionados principalmente a: (i) a rescisão de contrato de Promessa de Compra e Venda de unidades imobiliárias, no qual pleiteiam os respectivos adquirentes a restituição dos valores pagos; (ii) a devolução dos valores pagos a título de comissão de corretagem. A expectativa da ocorrência de decisões desfavoráveis em parte desses processos e classificadas pela administração da Companhia como perdas prováveis corresponde ao montante de R\$ 28 em 31 de dezembro de 2017 (R\$ 2.422 em 2016) e possíveis de R\$ 592 (R\$ 8.298 em 31 de dezembro de 2016).

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017, a Companhia, assessorada por seus assessores legais, refinou as premissas e parâmetros da estimativa de perda das causas à luz das mais recentes experiências nos termos envolvidos.

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

c) Provisão para distratos

A companhia constitui provisão para distratos para os clientes que apresentam evidências objetivas de provável cancelamento de seus contratos, tanto para as obras concluídas quanto aquelas em andamento. A parcela correspondente a expectativa de recursos a serem devolvidos aos clientes em decorrência dos distratos em 31 de dezembro de 2017 R\$ 5.172 (R\$ 4.226 em 2016).

	Consolidado	
	2017	2016
Provisão nas contas a receber	25.091	5.380
Adição ao Imoveis a Comercializar	(17.972)	(1.323)
Constituição de contas a pagar/provisão	1.033	4.138
Efeito líquido no resultado	8.152	8.195

15 Receita operacional líquida

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

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Incorporação e Revenda de Imóveis	-	-	492.110	473.414
Prestação de serviços	7.544	5.875	2.663	1.154
Deduções da receita bruta	(888)	(695)	(10.205)	(8.667)
Receita Operacional Líquida	6.656	5.180	484.568	465.901

16 Custos e despesas por natureza

a) Custos dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Terrenos	-	-	(78.475)	(150.558)
Obra	-	-	(232.644)	(166.179)
Incorporação	-	-	(9.300)	(12.683)
Manutenção em garantia	-	-	(3.477)	(2.304)
Despesa Financeira Alocada ao Custo	-	-	(26.645)	(23.922)
Outros	-	-	(550)	2.596
Gerenciamento de Obra	(4.600)	(4.526)	(1.317)	(283)
Total do Custo Incorrido	(4.600)	(4.526)	(352.408)	(353.333)

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DESEMBRO DE 2017 E DE 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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	
	2017	2016	2017	2016
Benefícios a Administradores e empregados (nota 17)	(15.695)	(15.521)	(17.947)	(16.972)
Viagens e Deslocamentos	(215)	(188)	(282)	(33)
Plano de Incentivo de Longo prazo - ILP	(634)	-	(634)	-
Consultoria	(1.627)	(2.811)	(2.380)	(2.890)
Consumos diversos	(5.554)	(4.528)	(4.536)	(4.385)
PLR e Bônus	(10.993)	(1.247)	(11.154)	(1.280)
Despesas com vendas	-	(1)	(23.532)	(26.064)
Outras despesas comerciais	-	-	(3.241)	(4.864)
	(34.720)	(24.296)	(63.706)	(56.488)
Despesas com vendas	-	(1)	(26.773)	(30.928)
Despesas gerais e administrativas	(30.514)	(20.455)	(32.727)	(21.721)
Remuneração da Administração	(4.206)	(3.840)	(4.206)	(3.840)
	(34.720)	(24.296)	(63.706)	(56.488)

17 Benefícios A Empregados:

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Salários	(11.046)	(10.977)	(12.214)	(11.655)
Encargos	(1.532)	(1.791)	(2.352)	(2.076)
Plano de Saúde	(1.238)	(1.067)	(1.347)	(1.147)
Outros benefícios	(1.879)	(1.686)	(2.034)	(1.794)
	(15.695)	(15.521)	(17.947)	(16.672)

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DESEMBRO DE 2017 E DE 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

18 Resultado Financeiro:

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Despesas Financeiras:				
Juros e Multas	(2)	(7)	(12)	(24)
Despesas Bancárias	(6)	(6)	(254)	(202)
I.O.F	(16)	(26)	(171)	(217)
Encargos de Financiamento	-	-	(173)	(33)
Descontos Concedidos	-	-	(148)	(207)
Outras despesas	-	-	(42)	(23)
	(24)	(39)	(800)	(706)
Receitas Financeiras				
Juros Recebidos	35	12	5.123	7.030
Rendimentos com aplicações financeiras	25	49	7.003	14.170
Outras receitas financeiras	-	-	2.794	2.425
	60	61	14.920	23.625
Resultado Financeiro	36	22	14.120	22.919

19 Outras Despesas Operacionais, líquidas:

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Provisão Manutenção Garantia Obra	(2.216)	(4.688)	(2.100)	(3.702)
Provisão de Contingências	1.092	(476)	1.092	(476)
Provisão para Distratos	-	-	(8.151)	(8.302)
Outras Receitas e Despesas Operacionais	1.939	528	(245)	530
Despesas Tributárias e Indedutíveis	-	-	(1.823)	(2.493)
	815	(4.636)	(11.227)	(14.443)

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DESEMBRO DE 2017 E DE 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

20 Patrimônio líquido

a. Capital social

O capital social integralizado é de R\$ 219.890, representados por 100.000 ações ordinárias e todas nominativas e sem valor nominal.

b. Dividendos

De acordo com o estatuto social da Sociedade, do lucro líquido apurado ao final de cada exercício social, após a compensação de prejuízos e constituição da reserva legal, 25% são destinados para a distribuição do dividendo anual obrigatório.

c. Reserva legal

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

d. Reservas estatutárias

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

e. 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>2017</u>	<u>2016</u>
Lucro atribuível aos acionistas da Companhia	48.546	45.831
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas em poder dos acionistas (milhares)	100	100
Lucro básico e diluído por ação	<u>485,46</u>	<u>458,31</u>

21 Gestão de risco financeiro

21.1 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 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.

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DESEMBRO DE 2017 E DE 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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.

a) 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 um “hedge” natural nas aplicações financeiras, minimizando impactos relacionados com os riscos de volatilidade; e (iii) contas a pagar na aquisição de imóveis, as quais estão sujeitas à variação do INCC e para as quais existe um “hedge” natural nas contas a receber de clientes de unidades em construção.

b) Risco de crédito

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

c) Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada nas entidades operacionais da Companhia e agregada pela Diretoria Financeira, o qual monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Companhia para assegurar que ele tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais.

Também mantém espaço livre suficiente em suas linhas de crédito compromissadas disponíveis, a qualquer momento, a fim de que a Companhia não quebre os limites ou as cláusulas do empréstimo, quando aplicável, em qualquer uma de suas linhas de crédito. Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida da Companhia e o cumprimento de cláusulas contratuais.

O excesso de caixa mantido pelas entidades operacionais, além do saldo exigido para administração do capital circulante, é transferido para o fundo exclusivo para aplicação pela Companhia, a qual investe o excesso de caixa em contas-correntes com incidência de juros, depósitos a prazo, depósitos de curto prazo e títulos e valores mobiliários, escolhendo instrumentos com vencimentos apropriados ou liquidez suficiente para fornecer margem suficiente conforme determinado pelas previsões anteriormente mencionadas.

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DESEMBRO DE 2017 E DE 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

	Consolidado			
	Até 31 de dezembro de 2018	Entre 1º de janeiro e 31 de dezembro de 2019	Entre 1º de janeiro e 31 de dezembro de 2020	Apartir de 1º de janeiro de 2021
Em 31 de dezembro de 2017:				
Empréstimos - crédito imobiliário	172.011	67.842	11.522	-
Contas a pagar por aquisição de imóveis	8.471	16.569	5.766	3.078

21.2 Gestão de capital

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

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

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

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

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

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

	Consolidado	
	2017	2016
Total de empréstimos (nota explicativa nº 12)	251.375	248.488
caixa e equivalentes de caixa (nota explicativa nº 4)	(104.181)	(123.666)
caixa restrito (nota explicativa nº 4.a)	(11.771)	(22.447)
Dívida líquida	<u>135.423</u>	<u>102.375</u>
Total do patrimônio líquido	<u>410.590</u>	<u>405.543</u>
Índice de alavancagem financeira - %	33,0	25,2

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FIMOS EM 31 DE DESEMBRO DE 2017 E DE 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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.

Os resultados atualmente estimados a incorrer até a conclusão dos referidos empreendimentos podem ser assim demonstrados:

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

	Consolidado	
	2017	2016
Receita bruta de vendas a apropriar	762.589	819.719
Permuta de Terrenos a Apropriar	361.597	357.579
Receita de vendas a apropriar	1.124.186	1.177.298
Impostos sobre vendas	(15.862)	(17.049)
Receita de vendas a apropriar (a)	1.108.324	1.160.248
custo orçado (b) a incorrer das unidades vendidas	(487.141)	(622.812)
Resultado a apropriar	621.183	537.436

Compromissos foram assumidos pela Companhia para a compra de terrenos, cujo registro contábil ainda não foi efetuado em virtude de pendências a serem solucionadas pelos vendedores para que a escritura definitiva e a correspondente transferência da propriedade para a Companhia, suas controladas ou seus parceiros sejam efetivadas.

Em 31 de dezembro de 2017 os referidos compromissos totalizam R\$1.092.560, dos quais R\$755.616 se referem a permutas por unidades imobiliárias a serem construídas e R\$336.944 se referem à participação no recebimento da comercialização dos respectivos empreendimentos.

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DESEMBRO DE 2017 E DE 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

23 Seguros

A Companhia e suas controladas mantêm, em 31 de dezembro de 2017, os seguintes contratos de seguros:

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

24 Eventos Subsequentes

(a) COVID-19

Os impactos dos efeitos da COVID19 para o negócio em 2020 e seguintes ainda não podem ser previstos com segurança pois ainda permanecem restrições estabelecidas por autoridades para contenção da pandemia, sem possibilidade de previsão de seu término e correspondentes efeitos na economia. Não obstante, a administração destaca os seguintes aspectos em relação às estimativas e julgamentos críticos:

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

- (i) Custos incorridos no período de paralização das obras: as obras nos empreendimentos localizados no município de Porto Alegre ficaram paralisadas no período de 23 de março a 23 de abril de 2020 e foram novamente paralisadas desde 29 de junho de 2020, não havendo, neste momento, data predeterminada para sua retomada.
- (ii) Custos fixos: a parcela de custo fixo não é representativa em relação ao custo total da construção, uma vez que parcela substancial dos serviços necessários são prestados por terceiros e o uso da mão-de-obra própria não é significativa. Os custos com quadro colaborativo próprio (engenheiros e arquitetos) que ficaram relativamente ociosos, foram amenizados dentro das medidas de flexibilização dos contratos de trabalho, com redução de jornada e/ou férias temporárias/banco de horas.
- (iii) Custos adicionais: no retorno das obras no mês de maio de 2020, foram adotadas uma série de medidas de segurança, como triagem dos funcionários antes da entrada nos canteiros, equipamentos de proteção individual para evitar contágio, afastamento mínimo entre os funcionários, reforço na limpeza, álcool em gel disponível aos funcionários, dentre outras medidas. Efetuamos a revisão do custo orçado a incorrer nos empreendimentos de forma periódica e o custo relacionado com as medidas adicionais de segurança não afetaram o custo orçado de maneira significativa.

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

(a2) Impactos dos efeitos na provisão para distratos:

- (iv) Distratos e inadimplência no período: até o presente momento, não identificamos aumento significativo no volume de distratos e da inadimplência, que requeresse a revisão das estimativas relacionadas com a provisão para distrato a ser considerada por ocasião do reconhecimento da receita.
- (v) Expectativa de distratos para os próximos 12 meses (IFRS9): O Comitê de Crise instituído no Grupo para acompanhamento dos temas relacionados ao COVID-19 discute, entre outros fatores, o monitoramento da carteira de contas a receber, incluindo repasse e a inadimplência. No início da pandemia houve um aumento expressivo no volume de

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DESEMBRO DE 2017 E DE 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

clientes que acessaram a central de relacionamento no começo da pandemia e a resposta da Companhia foi reforçar as equipes de cobrança e eleger uma equipe com viés comercial para ajudar os clientes que tiveram suas receitas impactadas pelo COVID-19, com o objetivo de entender as necessidades de ajustes em seus fluxos de pagamento, de modo a continuarem adimplentes e assim evitar o aumento dos distratos.

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

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

(a3) Impactos dos efeitos nas provisões:

(vi) Atrasos na entrega de obras: em virtude de duas paralizações das obras nos empreendimentos localizados no município de Porto Alegre (aproximadamente 5 semanas em abril e 2 semanas em julho), poderão ocorrer atrasos na entrega de empreendimentos em relação ao previsto nessa praça, contudo espera-se que dentro dos prazos de carências contratuais (180 dias), não gerando obrigações financeiras adicionais que requeira reflexo nas demonstrações financeiras;

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

(a4) Impactos dos efeitos da COVID-19 na classificação e no valor recuperável dos estoques:

(i) Imóveis concluídos e em construção: Até o presente momento a Companhia não alterou a sua política de preços e o volume de vendas em 2020 manteve-se estável, tendo o melhor mês de junho em vendas. A Companhia está com uma condição de liquidez e posição de caixa saudáveis, o que garante a continuidade das operações, honrando com os compromissos financeiros assumidos, sejam com os colaboradores, tributos, bancos, investidores ou qualquer stakeholder, permitindo manter a política de preços. Sendo assim, não foi efetuada revisão do valor de realização dos estoques. A revisão do valor de recuperação poderá ocorrer nos próximos trimestres, caso se observe reflexos negativos importantes nos preços de mercado e/ou a crise tome proporções superiores do projetado nas análises de cenário.

(ii) Terrenos para novos lançamentos: mesmo com a pandemia, a Companhia realizou dois lançamentos nos últimos três meses. Para o segundo semestre de 2020, continuaremos a monitorar a intensidade e a extensão da Crise, para revisarmos os estudos de viabilidade e definirmos o melhor momento dos lançamentos previstos para esse período, não existindo, nesse momento, nenhum indicador que demonstre a inviabilidade de lançamento dos projetos de empreendimento imobiliário planejados e que requeira o redirecionamento dos terrenos e uma nova análise do valor recuperável dos terrenos, levando em consideração outro cenário que não a sua destinação aos empreendimentos imobiliários planejados. Caso seja identificado nos próximos trimestres a postergação de lançamento de empreendimentos em período superior a 12 meses, uma reclassificação do valor dos terrenos dos correspondentes empreendimentos poderá ser feita para o ativo não circulante. Adicionalmente, uma eventual deterioração futura do valor de venda pode afetar o valor recuperável dos estoques concluídos, em construção e dos terrenos para futura incorporação, podendo ser requerida a constituição de provisão, em trimestres ou exercícios subsequentes..

Até a data de aprovação destas demonstrações financeiras, a Companhia segue com seus negócios com as restrições estabelecidas por autoridades para contenção da pandemia, mas sem efeitos relevantes que mereçam destaque, embora os efeitos futuros ainda não possam ser previstos com segurança em função da impossibilidade de previsão do fim da pandemia e dos correspondentes efeitos na economia que possam refletir nas atividades da Companhia.

(b) Incorporação de ativos, reorganização societária e Oferta

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

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DESEMBRO DE 2017 E DE 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

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

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

Para viabilizar eventual Oferta, o Conselho de Administração da Companhia e da Even aprovaram o aumento do capital social da Companhia no montante total de R\$43.144 (com emissão de 20.245.401 ações ordinárias), mediante conferência pela sócia Melnick Participações Ltda. – “MPAR” (proprietária até 30 de junho de 2020 de 20% do Capital Social da Companhia) dos seguintes bens: (i) participações detidas pela MPAR em sociedades que desenvolvem empreendimentos imobiliários; e (ii) direito de participar nos futuros empreendimentos da Companhia com uma participação de até 15% (quinze por cento), e que pode atingir, futuramente, até 30% (trinta por cento), nos termos do acordo de investimentos celebrado entre a Companhia, a MPAR e outros, em 04 de março de 2008, conforme aditado (“Acordo de Investimentos” e “Conferência de Bens”, respectivamente). Em razão da Conferência de Bens, a participação da MPAR na Companhia passa a ser de 32%.

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