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

***Demonstrações financeiras combinadas em
31 de dezembro de 2019
e relatório do auditor independente***



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras combinadas

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras combinadas da Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A. e suas controladas ("Desenvolvimento") e da Melnick Even Incorporações e Construções S.A. e suas controladas ("Incorporações"), no conjunto denominadas "Grupo Melnick Even" ou simplesmente "Melnick Even", que compreendem o balanço patrimonial combinado em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações combinadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Opinião sobre as demonstrações financeiras

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras combinadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira combinada da Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A. e da Melnick Even Incorporações e Construções S.A. e suas respectivas controladas em 31 de dezembro de 2019, o desempenho combinado de suas operações e os seus fluxos de caixa combinados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras combinadas".

Somos independentes em relação ao Grupo Melnick Even, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfases

Reconhecimento de receita

Conforme descrito na Nota 2, as demonstrações financeiras combinadas do Grupo Melnick Even foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatórios financeiros (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas

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

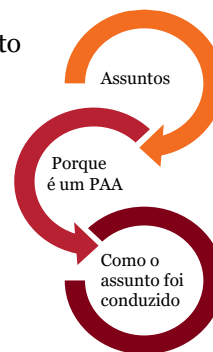
na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pelo Grupo Melnick Even, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Demonstrações financeiras combinadas

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

Principais Assuntos de Auditoria

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



Porque é um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Reconhecimento de receita (Notas 2.14, 3.1, 6 e 18)

O Grupo Melnick Even utiliza o método de Porcentagem de Conclusão ("POC") para contabilizar a receita com contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária, observando os procedimentos estabelecidos pelo Ofício Circular CVM/SNC/SEP/ nº 02/2018, emitido pela CVM.

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

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

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

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

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

Porque é um PAA

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

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

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

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

Nossos procedimentos de auditoria demonstraram que as estimativas utilizadas pela administração em relação a esse tema são razoáveis e condizentes com os critérios estabelecidos pelo Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Para as informações dos empreendimentos concluídos, nossos testes indicaram que o custo orçado se aproxima do custo efetivo total, e as informações divulgadas estão consistentes com as informações e documentos obtidos.

Provisão para distratos (Notas 3.1, 6 e 16)

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

O Grupo Melnick Even constituiu provisão para perdas com distratos com base em estimativas da administração em relação às futuras rescisões contratuais, tanto para obras entregues quanto para aquelas que se encontram em andamento.

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

Realizamos o entendimento e testes das premissas utilizadas na estimativa adotada pela administração para determinação da provisão para distratos. Adicionalmente, analisamos se a movimentação da provisão constituída no exercício anterior condiz com as mudanças de estimativas para o exercício atual.



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

Porque é um PAA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nossos procedimentos de auditoria demonstraram que as premissas e os critérios utilizados pela administração estão alinhados com as informações de mercado e laudos produzidos e, dessa forma, são razoáveis para a verificação da necessidade de ajustar o valor realizável líquido.

Porque é um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Provisão para riscos cíveis e trabalhistas (Notas 3.2 e 16)

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

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

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

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

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

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As Demonstrações combinadas do Valor Adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, elaboradas sob a responsabilidade da administração do Grupo Melnick Even e apresentadas como informação suplementar, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras combinadas do Grupo Melnick Even. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras combinadas 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 combinadas 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 combinadas tomadas em conjunto.



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

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras combinadas

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras combinadas

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras combinadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Grupo Melnick Even.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.



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

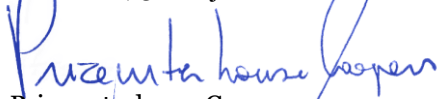
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Grupo Melnick Even. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras combinadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Grupo Melnick Even a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras combinadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras combinadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras combinadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

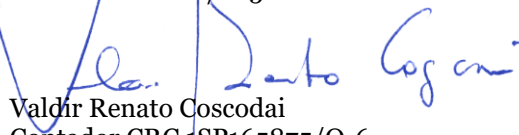
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas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

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

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

São Paulo, 30 de julho de 2020


Priscilla House Cooper
PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5


Valdir Renato Coscodai
Contador CRC 1SP165875/O-6

GRUPO MELNICK EVEN
 BALANÇOS PATRIMONIAIS COMBINADOS PARA EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE
 DEZEMBRO DE 2019 E 2018
 (Em milhares de reais - R\$)

<u>ATIVOS</u>	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
CIRCULANTES			
Caixa e equivalentes de caixa	4	9.248	3.003
Títulos e valores mobiliários	4.1	124.900	101.381
Caixa restrito	5	5.587	1.166
Contas a receber	6	331.795	399.525
Imóveis a comercializar	7	439.574	510.615
Demais contas a receber		17.560	12.945
Total dos ativos circulantes		928.664	1.028.635
NÃO CIRCULANTES			
Contas a receber	6	153.272	101.890
Imóveis a comercializar	7	141.820	67.031
Partes relacionadas	9	22.453	4.809
Demais contas a receber		7.297	3.496
Investimentos	8	200	-
Direito de uso	10	1.951	-
Imobilizado	11	5.094	5.148
Intangível		627	874
Total dos ativos não circulantes		332.714	183.248
TOTAL DOS ATIVOS		1.261.378	1.211.883

GRUPO MELNICK EVEN
 BALANÇOS PATRIMONIAIS COMBINADOS PARA EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE
 DEZEMBRO DE 2019 E 2018
 (Em milhares de reais - R\$)

<u>PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
CIRCULANTES			
Fornecedores		16.731	17.415
Arrendamento mercantil	10	1.319	-
Contas a pagar por aquisição de imóveis	13	39.357	13.982
Empréstimos e financiamentos	12	88.343	148.416
Impostos e contribuições correntes		7.121	7.063
Impostos e contribuições diferidos	15	9.453	20.033
Adiantamentos de clientes	14	135.444	89.006
Provisões	16	47.560	-
Partes relacionadas	9	118.314	77.639
Demais contas a pagar		24.133	11.456
Total dos passivos circulantes		487.775	385.010
NÃO CIRCULANTES			
Arrendamento mercantil	10	632	-
Contas a pagar por aquisição de imóveis	12	35.754	141.088
Provisões	16	26.707	75.506
Empréstimos e financiamentos	11	167.025	105.371
Impostos e contribuições diferidos	15	16.482	5.066
Demais contas a pagar		-	1.217
Total dos passivos não circulantes		246.600	328.248
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Capital social	17	406.123	361.247
Reserva legal		21.476	23.131
Reserva Estatutária		32.389	36.060
Reserva de lucros		2.060	22.962
(Prejuízos) acumulados		-	(4.707)
		462.048	438.693
Participação dos não controladores		64.955	59.932
Total do patrimônio líquido		527.003	498.625
TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		1.261.378	1.211.883

GRUPO MELNICK EVEN
 DEMONSTRAÇÕES COMBINADAS DO RESULTADO PARA EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE
 DEZEMBRO DE 2019 E 2018
 (Em milhares de reais - R\$,)

	Nota	2019	2018
OPERAÇÕES			
Receitas operacionais	18	585.838	623.669
Custo incorrido das vendas realizadas	19.a	<u>(439.312)</u>	<u>(482.724)</u>
LUCRO BRUTO		<u>146.526</u>	<u>140.945</u>
DESPESAS OPERACIONAIS			
Comerciais	19.b	(48.992)	(35.516)
Gerais e administrativas	19.b	(35.402)	(33.263)
Provisões		(2.703)	(9.672)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	21	<u>1.792</u>	<u>650</u>
		<u>(85.305)</u>	<u>(77.801)</u>
RESULTADO FINANCEIRO			
Despesas financeiras	20	(5.789)	(1.557)
Receitas financeiras		<u>18.813</u>	<u>17.099</u>
		<u>13.024</u>	<u>15.542</u>
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		<u>74.245</u>	<u>78.686</u>
Imposto de renda e contribuição social	22	(13.502)	(8.353)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		<u>60.743</u>	<u>70.333</u>
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO ATRIBUÍVEL A			
Acionistas controladores		48.297	49.736
Acionistas não controladores		<u>12.446</u>	<u>20.597</u>
		<u>60.743</u>	<u>70.333</u>

GRUPO MELNICK EVEN
DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS ABRANGENTES COMBINADOS PARA EXERCÍCIOS
FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018
(Em milhares de reais - R\$)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
LUCRO LÍQUIDO DOS EXERCÍCIOS	60.743	70.333
OUTROS RESULTADOS ABRANGENTES	-	-
RESULTADO ABRANGENTE DOS EXERCÍCIOS	<u>60.743</u>	<u>70.333</u>
Acionistas	48.297	49.736
Participação dos não controladores	12.446	20.597
	<u>60.743</u>	<u>70.333</u>

GRUPO MELNICK EVEN
 DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO COMBINADAS
 PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018

(Em milhares de reais - R\$)

	Atribuível aos acionistas da controladora						Total	Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido
	Capital social	Capital Social a integralizar	Reserva de Lucros	Estatutária	Legal	Lucros/ Prejuízos acumulados			
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017	275.911	(8.500)	138.192	-	20.600	(3.832)	422.371	41.637	464.008
Lucro Líquido do Exercício	-	-	-	-	-	49.736	49.736	20.597	70.333
Destinação do Lucro									
Reserva legal	-	-	-	-	2.531	(2.531)	-	-	-
Reserva estatutária	-	-	-	36.060	-	(36.060)	-	-	-
Transferência entre reservas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ações emitidas	124.845	8.500	-	-	-	-	133.345	-	133.345
Redução Subscrição de capital	(39.509)	-	-	-	-	-	(39.509)	(2.302)	(41.811)
Dividendos propostos	-	-	-	-	-	(12.020)	(12.020)	-	(12.020)
Dividendos pagos	-	-	(115.230)	-	-	-	(115.230)	-	(115.230)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018	361.247	-	22.962	36.060	23.131	(4.707)	438.693	59.932	498.625
Lucro Líquido do Exercício	-	-	-	-	-	48.297	48.297	12.446	60.743
Destinação do Lucro									
Reserva legal	-	-	-	-	2.415	(2.415)	-	-	-
Reserva estatutária	-	-	-	32.389	-	(32.389)	-	-	-
Transferência entre reservas	-	-	36.060	(36.060)	(4.070)	4.070	-	-	-
Retenção de Lucros	-	-	1.386	-	-	(1.386)	-	-	-
Contribuição dos Acionistas e distribuições									
Ações emitidas	49.376	-	-	-	-	-	49.376	77	49.453
Redução Subscrição de capital	(4.500)	-	-	-	-	-	(4.500)	(7.500)	(12.000)
Dividendos propostos	-	-	674	-	-	(11.470)	(10.796)	-	(10.796)
Dividendos pagos	-	-	(59.022)	-	-	-	(59.022)	-	(59.022)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019	406.123	-	2.060	32.389	21.476	-	462.048	64.955	527.003

GRUPO MELNICK EVEN
 DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA COMBINADOS
 PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018

(Em milhares de reais - R\$)

	2019	2018
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	74.245	78.686
Ajustes para reconciliar o prejuízo ao fluxo de caixa das atividades operacionais:		
Depreciação e amortização	3.099	617
Perda (ganho) na venda de ativo imobilizado	-	30
Perda (ganho) na venda de intangível	-	253
Provisão para contingências, líquida	1.357	923
Provisão para garantias, líquida	1.225	72.794
Provisão para distratos, líquida	(6.509)	(35.469)
Provisão para participação nos resultados	6.628	6.140
Resultado de equivalência patrimonial	-	-
Despesa de juros e variações monetárias	26.008	26.657
	106.053	150.631
Variações nos ativos e passivos		
(Aumento) / redução em promitentes compradores de imóveis	16.348	(96.924)
(Aumento) / redução em imóveis destinados a venda	12.555	(41.732)
(Aumento) / redução em tributos a recuperar	-	(267)
(Aumento) / redução nos outros ativos	(24.720)	3.283
(Aumento) / redução em despesas do exercício seguinte	-	(461)
Aumento / (redução) em fornecedores	(684)	6.974
Aumento / (redução) em credores por imóveis compromissados	(79.959)	99.371
Aumento / (redução) em adiantamento de clientes	46.438	(18.164)
Aumento / (redução) em salários e encargos sociais	-	(1.295)
Aumento / (redução) em tributos diferidos	1.232	(2.931)
Aumento / (redução) em outros passivos	6.065	(5.872)
Caixa gerado nas operações	83.328	92.613
Juros sobre empréstimos e financiamentos pagos	(25.360)	(27.826)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(12.685)	(7.973)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	45.283	56.814
Fluxos de caixa das atividades de investimento		
Títulos e valores mobiliários	(25.747)	(95.076)
Partes relacionadas	22.319	13.688
Dividendos recebidos	-	-
Aumento de capital em controladas	(200)	-
Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	(2.797)	(109)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(6.425)	(81.497)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento		
Caixa restrito	(4.421)	10.605
Partes relacionadas	1.012	(59.632)
Aumento / (redução) de capital	44.953	91.535
Captação de empréstimos e financiamentos	154.339	232.113
Amortização de empréstimos e financiamentos	(153.406)	(228.532)
Dividendos pagos	(69.818)	(126.033)
Movimentos de acionistas não controladores	(7.500)	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(34.841)	(79.944)
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	4.017	(104.627)
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício	9.306	113.933
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício	13.323	9.306
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	4.017	(104.627)

GRUPO MELNICK EVEN
 DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO COMBINADOS
 PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018

(Em milhares de reais - R\$)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
RECEITAS		
Incorporação, revenda de imóveis e serviços, com impostos indiretos	600.497	635.963
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS		
Custo	(401.841)	(431.069)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais	(58.049)	(55.192)
	<u>(459.890)</u>	<u>(486.261)</u>
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO BRUTO	140.607	149.702
RETENÇÕES		
Provisões	(3.587)	(14.822)
Depreciações e amortizações	(3.096)	(867)
	<u>(6.683)</u>	<u>(15.689)</u>
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO PRODUZIDO PELO GRUPO	133.924	134.013
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA		
Resultado de equivalência patrimonial	-	-
Receitas financeiras - inclui variações monetárias	18.813	17.099
	<u>18.813</u>	<u>17.099</u>
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	152.737	151.112
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO		
Salários e encargos	(22.203)	(20.316)
Participação dos empregados nos lucros	(6.628)	(6.140)
Impostos, taxas e contribuições	(28.162)	(20.647)
Despesas financeiras	(35.001)	(33.678)
Participação de minoritários no resultado	(12.446)	(20.597)
Dividendos apropriados	(10.796)	(12.020)
Lucros retidos	(37.501)	(37.714)
	<u>(152.737)</u>	<u>(151.112)</u>

GRUPO MELNICK EVEN

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

1 Informações Gerais

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

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

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

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

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

2 Resumo das principais práticas contábeis

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

2.1 Base de preparação das demonstrações financeiras

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

GRUPO MELNICK EVEN

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

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

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

a) Demonstrações financeiras combinadas

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

Empresa	Participação	31/12/2019			31/12/2018		
		Ativos	PL	Resultado	Ativos	PL	Resultado
MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.	100%	1.224.420	500.361	55.312	1.160.276	465.415	69.851
MELNICK EVEN INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.	100%	36.958	26.642	5.431	51.607	33.210	482
Total		1.261.378	527.003	60.743	1.211.883	498.625	70.333

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

	Participação - %	
	2019	2018
Melnick Even Urbanizadora Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Melnick Even Opala Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Melnick Even Ipê Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Melnick Even Castanheira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85%	85%
Melnick Even Acácia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85%	85%

GRUPO MELNICK EVEN

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Participação - %	
	2019	2018
Melnick Even Marmore Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Melnick Even Peridoto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	93%	100%
Melnick Even Cerejeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Melnick Even Cedro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85%	85%
Melnick Even Madrepérola Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Melnick Even Limoeiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85%	85%
Melnick Even Pinheiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Melnick Even Coral Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Melnick Even Berilo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Melnick Even Safira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Melnick Even Urucum Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85%	85%
Melnick Even Araçá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Melnick Even Zuckhan Campos Sales Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Melnick Even Figueira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Melnick Even Ingá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85%	85%
Melnick Even Parreira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85%	85%
Melnick Even Jacarandá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Melnick Even Crux Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85%	85%
Melnick Even Brita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Melnick Even Mangueira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85%	85%
Melnick Even Biribá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85%	85%
Melnick Even Pinus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Melnick Even Carvalho Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85%	85%
Melnick Even Água Marinha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85%	85%
Melnick Even Hematita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
MEGC Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50%	50%
Melnick Even Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Melnick Even Aurora Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85%	100%
Melnick Even Jaspe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Melnick Even Canela Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Melnick Even Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Melnick Even Imbuia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85%	85%
Melnick Even Pérola Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Melnick Even Oliveira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Melnick Even Topázio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Melnick Even Platano Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85%	85%
Melnick Even Macieira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Melnick Even Coqueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Melnick Even Cambuí Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Melnick Even Granito Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Melnick Even Louro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Melnick Even Andiroba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85%	85%
Melnick Even Angelim Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Melnick Even Angico Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Melnick Even Assessoria Imobiliária Ltda.	100%	100%
Spot Living Mall Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Melnick Even Guaritá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Melnick Even Jaborandi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85%	85%
Prion Participações S.A.	100%	100%
Melnick Even Negócios Imobiliários Ltda.	100%	100%
Melnick Even Esmeralda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Melnick Even Granada Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Melnick Even Citrino Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Melnick Even Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Melnick Even Participações Societárias Ltda.	100%	100%
Ponta da Figueira Empreendimentos Imobiliários S.A.	25%	25%
Eixo-M Engenharia Ltda.	100%	100%
Melnick Even Ametista Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Melnick Even Lima e Silva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%

GRUPO MELNICK EVEN

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Participação - %	
	2019	2018
Melnick Even Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Melnick Even Jade Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Melnick Even Turquesa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Melnick Even Cristal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Melnick Even Honoré Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Melnick Even Ágata Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Melnick Even Basalto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Melnick Even Turmalina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%

b) Continuidade Operacional

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

2.2 Moeda funcional

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

2.3 Caixa e equivalentes de caixa

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

2.4 Ativos financeiros

2.4.1 Classificação

A partir de 1º de janeiro de 2018, a Melnick Even classifica seus ativos financeiros nas seguintes categorias: Mensurados ao valor justo por meio do resultado e empréstimos e recebíveis. A classificação depende do modelo de negócio da entidade para gestão dos ativos financeiros e os termos contratuais do fluxo de caixa. Para ativos financeiros mensurados ao valor justo, os ganhos e perdas são registrados no resultado.

2.4.2 Reconhecimento e mensuração

Compras e vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data de negociação, data na qual a Melnick Even se compromete a comprar ou vender o ativo. Os ativos financeiros são desreconhecidos quando os direitos de receber fluxos de caixa

GRUPO MELNICK EVEN

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

tenham vencido ou tenham sido transferidos e a Melnick Even tenha transferido substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade.

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

2.4.3 Impairment de ativos financeiros

A partir de 1º de janeiro de 2018, a Melnick Even passou a avaliar, em base prospectiva, as perdas esperadas de seus valores a receber. A metodologia de impairment aplicada depende de ter havido ou não um aumento significativo no risco de crédito. Para as contas a receber de clientes, o Grupo Melnick Even aplica a abordagem simplificada conforme permitido pelo IFRS 9/CPC 48 e, por isso, reconhece as perdas esperadas ao longo da vida útil a partir do reconhecimento inicial dos recebíveis. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado. Se, em um período subsequente, o valor da perda por "impairment" diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente a um evento que ocorreu após o "impairment" ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão da perda por "impairment" reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado.

2.5 Contas a receber

A comercialização das unidades é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos empreendimentos. As contas a receber de clientes, nesses casos, são constituídas aplicando-se o percentual de evolução da obra (POC) sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda (acrescido da variação do Índice Nacional da Construção Civil – INCC); sendo assim, o valor das contas a receber é determinado pelo montante das receitas acumuladas reconhecidas deduzidas das parcelas recebidas. Caso o montante das parcelas recebidas de todos os contratos de determinado empreendimento seja superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é classificado como "Adiantamento de clientes", no passivo.

As contas a receber de clientes correspondem, portanto, aos valores a receber das atividades de incorporação imobiliária. A Melnick Even mantém as contas a receber de clientes com o objetivo de arrecadar fluxos de caixa contratuais e, assim, são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e subsequentemente mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos a provisão para "Impairment" de ativos financeiros (Nota 2.4.3).

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

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

GRUPO MELNICK EVEN

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

a receber que exceda os recebimentos previstos no período de até um ano, é apresentada no ativo não circulante.

2.6 Imóveis a comercializar

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

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

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

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

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

2.7 Contas a pagar a fornecedores e por aquisição de imóveis

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

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

GRUPO MELNICK EVEN

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.8 Imobilizado

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

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

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

2.9 Empréstimos e Financiamentos

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

2.10 Provisões

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

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

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

GRUPO MELNICK EVEN

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.11 Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

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

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

2.12 Benefícios a funcionários e Dirigentes

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

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

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

2.13 Capital Social

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

2.14 Reconhecimento da receita

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de produtos e serviços no curso normal das atividades da Melnick Even. A receita é apresentada líquida de imposto, dos distratos estimados, dos abatimentos e dos descontos, bem como das eliminações de transações entre empresas do Grupo Melnick Even.

GRUPO MELNICK EVEN

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

a) Receita de venda de incorporação imobiliária

Na venda de unidades dos empreendimentos lançados que não mais estejam sob os efeitos da correspondente cláusula resolutiva constante em seu memorial de incorporação, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pelo Ofício Circular/CVM/SNC/SEP/ nº 02/2018, emitido pela CVM, sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS15) que tratam substancialmente do reconhecimento da receita de venda de bens satisfazendo a obrigação de desempenho ao longo do tempo.

A partir das referidas normas e levando em consideração os procedimentos contábeis aplicáveis previstos pelo Ofício Circular, os seguintes procedimentos foram adotados para o reconhecimento da receita de vendas de unidades em construção:

O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado e, conforme descrito acima em 2.7, o custo compreende o custo de aquisição/permuta do terreno, gastos com projeto e legalização do empreendimento, materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de financiamento, incorridos durante o período de construção).

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

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

O encargo relacionado com a comissão de venda é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não incorporando o preço da venda. Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais são revisadas. Essas revisões podem resultar em

GRUPO MELNICK EVEN

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 venda de loteamento imobiliário

As vendas de lotes urbanizados também obedecem ao critério do POC, como acima descrito no item 2.15 (a).

c) Receita de Serviços

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

d) Receita financeira

A receita financeira é reconhecida conforme prazo decorrido, usando o método da taxa efetiva de juros. Sobre as contas a receber de financiamento direto, após a conclusão da unidade, passa a incidir atualização monetária acrescida de juros, os quais são apropriados à medida que o tempo passa, em contrapartida de receita financeira.

2.15 Distribuição de Dividendos

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

2.16 Reserva de lucros

A reserva legal é calculada na base de 5% do lucro líquido do exercício, conforme determinação da Lei nº 6.404/76. A Reserva estatutária refere-se à retenção do saldo remanescente de lucros acumulados, a fim de atender ao projeto de crescimento dos negócios

GRUPO MELNICK EVEN

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

estabelecido em plano de investimentos, conforme orçamento de capital proposto pelos administradores da Melnick Even, o qual será submetido a aprovação pela Assembleia Geral Ordinária.

2.18 Demonstração do Valor Adicionado (“DVA”)

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

2.19 Instrumentos Financeiros

Abaixo demonstramos a classificação dos ativos e passivos:

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

As contas a receber pela venda de imóveis em construção, classificadas ao custo amortizado, correspondem a parcela da receita apropriada pela metodologia POC, que supera as parcelas já recebidas. Para essas contas a receber, a transferência da titularidade da unidade em construção apenas é efetuada por ocasião do recebimento integral do valor de venda, o que normalmente ocorre mediante o repasse do financiamento obtido pelo cliente junto às instituições financeiras, não tendo ocorrido aumento significativo de risco de crédito desde o reconhecimento inicial dos referidos créditos.

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

2.18 Arrendamento mercantil

Ativos de direito de uso

A Melnick Even reconhece os ativos de direito de uso na data de início da locação (ou seja, a data em que o ativo subjacente está disponível para uso). Os ativos do direito de uso são

GRUPO MELNICK EVEN

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

mensurados pelo custo, deduzido de qualquer depreciação acumulada e perdas por redução ao valor recuperável, e ajustados por qualquer nova remensuração dos passivos de arrendamento.

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

Passivos de arrendamento

Na data de início do arrendamento, a Melnick Even reconhece os passivos de arrendamento mensurados pelo valor presente dos pagamentos do arrendamento a serem realizados durante o prazo do arrendamento. Os pagamentos da locação incluem pagamentos fixos (incluindo pagamentos fixos na substância) menos quaisquer incentivos de arrendamento a receber, pagamentos de arrendamento variáveis que dependem de um índice ou taxa, e valores esperados a serem pagos sob garantias de valor residual.

Os pagamentos da locação não incluem o preço de exercício de uma opção de compra razoavelmente certo de ser exercido pela Melnick Even.

Não há previsão de pagamentos variáveis nos contratos de arrendamento vigentes. Ao calcular o valor presente dos pagamentos da locação, a Melnick Even usa a taxa de captação de empréstimo incremental na data de início da locação se a taxa de juros implícita na locação não for facilmente determinável. Após a data de início, o valor do passivo de arrendamento é aumentado para refletir o acréscimo de juros e reduzido pelos pagamentos de arrendamento feitos. Além disso, o valor contábil dos passivos de arrendamento é remensurado se houver uma modificação, uma mudança no prazo do arrendamento mercantil, uma mudança nos pagamentos fixos de arrendamento de substância ou uma mudança na avaliação para comprar o ativo subjacente.

Arrendamentos de curto prazo e arrendamentos de ativos de baixo valor

A Melnick Even aplica a isenção de reconhecimento de arrendamento de curto prazo a seus arrendamentos de curto prazo de máquinas e equipamentos (ou seja, arrendamentos que têm um prazo de arrendamento de 12 meses ou menos a partir da data de início e não contêm opção de compra). Também aplica a locação de isenção de reconhecimento de ativos de arrendamentos de equipamentos de escritório que são considerados de baixo valor. Os pagamentos de arrendamentos de curto prazo e de baixo valor são reconhecidos como despesa pelo método linear ao longo do prazo do arrendamento.

Arrendamentos sem o controle do bem

A Melnick Even também aplica a isenção de reconhecimento de arrendamento para os bens que ela não possui o controle total do bem, podendo ter que devolver o espaço arrendado a qualquer momento pela solicitação do arrendador. Os pagamentos desse tipo de arrendamento são reconhecidos como despesa pelo método linear ao longo do prazo do contrato.

GRUPO MELNICK EVEN

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.19 Normas e interpretações novas e revisadas

As seguintes normas foram adotadas pela primeira vez pela Melnick Even.

CPC 06 (R2) / IFRS 16 – Operações de Arrendamento Mercantil

Requer o reconhecimento dos arrendamentos mercantis operacionais nos mesmos formatos dos arrendamentos mercantis financeiros (em vigor para exercícios anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2019).

A Melnick Even optou pela adoção da abordagem retrospectiva com efeito cumulativo reconhecido em 1º de janeiro de 2019, com efeitos desde o início do primeiro período praticável. A utilização desta abordagem impactou substancialmente os contratos de aluguel de imóveis administrativos da sede da Melnick Even no Rio Grande do Sul mantidos até a adoção da norma como arrendamento mercantil operacional. Os contratos possuem vigências superiores a 1 ano, com possibilidades de renovação.

Sendo assim, o efeito registrado é um ativo de direito de uso e um passivo de arrendamento no balanço patrimonial combinado da Melnick Even no montante de R\$ 3.270 sem impactos relevantes no resultado.

A Melnick Even não identificou impactos relevantes decorrentes de outros contratos de arrendamento mercantil.

IFRIC 23/ICPC 22 - "Incerteza sobre Tratamento de Tributos sobre a Renda": essa interpretação esclarece como mensurar e reconhecer ativos e passivos de tributos sobre o lucro (IR/CS) correntes e diferidos, à luz do IAS 12/CPC 32, nos casos em que há incerteza sobre tratamentos aplicados nos cálculos dos respectivos tributos. A Administração avaliou os principais tratamentos fiscais adotados pela Melnick Even nos períodos em aberto sujeitos a questionamento pelas autoridades tributárias e concluiu que não incertezas nos tratamentos dos tributos sobre o lucro, que pudessem causar impactos a serem registrados nas demonstrações financeiras.

Não existem outras normas IFRS ou interpretações IFRIC que entraram em vigor 01 de janeiro de 2019 e que impactaram significativamente as demonstrações financeiras da Controladora e suas Controladas.

3 Estimativas e julgamentos relevantes

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias. Com base em premissas, a Melnick Even faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes podem não ser iguais aos respectivos resultados reais. As principais estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão relacionadas com os temas a seguir:

GRUPO MELNICK EVEN

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

"Impairment" de contas a receber e Provisão para distratos

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

Entretanto, em virtude de deterioração do crédito por parte dos compradores entre a data da venda e a data de obtenção do financiamento, determinados contratos vem sendo objeto de cancelamento ("distratos"), motivo pelo qual uma provisão vem sendo constituída para fazer face a margem de lucro apropriada de contratos firmados que:

- (i) por ocasião do reconhecimento da receita, para aqueles contratos que apresentam evidências objetivas de "impairment", afetando as rubricas de Receita e Custo das vendas realizadas; e
- (ii) após o reconhecimento da receita, uma provisão é constituída para distratos que, muito embora não apresentem evidências objetivas de impairment, são esperados para os próximos 12 meses, levando em consideração, entre outros, as experiências passadas, afetando a rubrica de Despesas Operacionais.

Ambas provisões são constituídas como redutora das contas a receber de clientes tendo contrapartida as rubricas:(i) imóveis a comercializar; e (ii) a rubricas anteriormente mencionadas, na demonstração do resultado. Eventual passivo financeiro devido pelo potencial devolução de valores recebidos, está apresentado na rubrica "provisões", no balanço patrimonial.

3.2 **Provisões**

A Melnick Even e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, dentre outras.

O Grupo Melnick Even 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,

GRUPO MELNICK EVEN

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. Adicionalmente, as sociedades controladas e coligadas estão sujeitas a determinação do imposto de renda e das contribuições (i) social sobre o faturamento; (ii) ao Programa de Integração Social (PIS) e ao Financiamento da Seguridade Social (COFINS), tendo como base de cálculo as receitas, como definido na Legislação Tributária correspondente. Em alguns casos, é necessário um julgamento significativo para determinar a receita tributável, já que a mesma não coincide com a mesma reconhecida de acordo com as práticas contábeis. A administração da Melnick Even efetua os julgamentos, quando aplicável, apoiado em opiniões de seus consultores jurídicos.

3.3 Redução ao valor recuperável do saldo de imóveis a comercializar

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

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

4 Caixa e equivalente de caixa

	2019	2018
Caixa e contas correntes	2.689	2.526
Aplicações financeiras (i)	6.559	477
	9.248	3.003

(i) As aplicações financeiras referem-se à aplicações em CDB automáticas atreladas à conta corrente, são remuneradas à taxa média de 94,8% (2018 – 91,5%) da variação do Certificado de Depósito Interbancário - CDI. Referidas aplicações financeiras estão disponíveis para resgate a qualquer momento, sem prejuízo aos rendimentos auferidos no fim de cada exercício e, portanto, classificadas como equivalentes de caixa.

4.1 Títulos e valores mobiliários

	2019	2018
Certificados de depósitos bancários – CDB's (i)	124.834	101.319
Fundo de investimento – "Stone"	66	62
	124.900	101.381

(i) Idem acima, não havendo intenção de resgate inferior a 90 dias no momento em que são efetuadas, motivo pelo qual não foram classificadas na rubrica de caixa e equivalente de caixa.

GRUPO MELNICK EVEN

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

5 Caixa restrito

	2019	2018
Securitização de recebíveis (i)	5.587	1.166
	5.587	1.166

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

6 Contas a receber e cessão de recebíveis

a) Contas a receber

	2019	2018
Em repasse bancário	254.808	190.626
Financiamento próprio	106.192	82.111
Provisão para distratos	-128.072	-113.914
Empreendimentos concluídos	232.928	158.823
Empreendimentos em construção:		
Receita apropriada	916.226	1.075.366
Provisão para distratos	-119.052	-104.857
Ajuste a valor presente	-5.151	-11.418
Parcelas recebidas	-364.229	-388.421
Permutas por terrenos	-183.885	-236.237
	243.370	333.272
Contas a receber pela venda de imóveis	476.837	493.256
Outras contas a receber	8.230	8.159
Contas a receber apropriadas	485.067	501.415
Circulante	331.795	399.525
Não circulante	153.272	101.890

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 IPCA 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 2019 o saldo das contas a receber foi reduzido em R\$ 28.389 (R\$ 38.708 em 2018). A movimentação da provisão para distratos está apresentada na Nota 14.

GRUPO MELNICK EVEN

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A análise de vencimentos do total das parcelas a receber dos contratos de venda das unidades concluídas e não concluídas, sem considerar os efeitos de ajuste a valor presente, pode ser demonstrada conforme segue, por ano de vencimento:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Vencidas	10.263	6.467
A vencer:		
2020	340.480	406.129
2021	64.449	42.756
2022	56.130	37.426
2023 em diante	13.745	8.637
	<u>485.067</u>	<u>501.415</u>
Contas a receber apropriado	485.067	501.415

O saldo de contas a receber apresentado no ativo circulante corresponde às parcelas cuja expectativa de recebimento irá ocorrer no exercício subsequente, sendo a parcela remanescente da receita apropriada classificada no ativo não circulante.

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Valor dos terrenos recebidos em permuta	279.450	264.780
Receita apropriada	(183.885)	(236.237)
Receita a apropriar	<u>95.565</u>	<u>28.543</u>

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Vencidas:		
Até três meses	2.052	1.289
De três a seis meses	3.847	2.417
Imóveis concluídos	<u>5.899</u>	<u>3.707</u>
Vencidas:		
Até três meses	3.281	2.062
De três a seis meses	1.018	640
Imóveis em construção	<u>4.299</u>	<u>2.701</u>
	<u><u>10.198</u></u>	<u><u>6.408</u></u>

b) Cessão de recebíveis

O saldo de operações de cessão de recebíveis de empreendimentos concluídos, nas quais não foram transferidos todos os riscos e benefícios das contas a receber correspondentes.

GRUPO MELNICK EVEN

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Integram o saldo de "demais contas a pagar" no passivo (circulante e não circulante, tendo sido descontados às taxas de 10% a 12% ao ano, acrescidas do IGP-M ou do IPCA, como a seguir demonstrado:

	2019	2018
Circulante	4.480	7.535
Não circulante	-	-
	4.480	7.535

Em garantia das operações de cessão de recebíveis, foram oferecidos os próprios créditos descontados e o compromisso de honrar o pagamento de eventual crédito inadimplente.

7 Imóveis a comercializar

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

	2019	2018
Adiantamentos para aquisição de terrenos	-	2.766
Terrenos	156.776	148.565
Imóveis em construção	177.369	226.900
Adiantamento a fornecedores	4.506	4.038
Imóveis concluídos	242.743	195.377
	581.394	577.646
Circulante	439.574	510.615
Não circulante	141.820	67.031

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

Em 31 de dezembro de 2019, os saldos de imóveis em construção e concluídos incluem o valor estimado das unidades a serem distratadas, no total de R\$118.160 (31 de dezembro de 2018: R\$110.014). Estes valores somente estarão disponíveis a venda após a efetiva realização do cancelamento da venda.

A movimentação dos encargos financeiros incorridos, originários de operações de compra a prazo de terrenos e financiamento bancário, apropriados ao custo durante o período de construção (referidos nas notas explicativas nº 2.9 e 2.10), pode ser demonstrada como segue:

GRUPO MELNICK EVEN

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	2019	2018
Saldo nos estoques no início do período/exercício	14.588	15.980
Encargos financeiros incorridos no período (*)	29.753	30.715
Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas	(29.201)	(32.108)
Saldo nos estoques no fim do período/exercício	15.140	14.588

(*) Encargos sobre: (i) empréstimos bancários obtidos com essa destinação específica; (ii) financiamento imobiliário.

8 Investimentos

Representados por participação cujo controle é compartilhado na Otto Tecnologia e Desenvolvimento de Software Ltda.

Em 16 de setembro de 2019, a Melnick Even aumentou o capital da investida Otto Tecnologia e Desenvolvimento de Software Ltda em R\$ 200.

Os investimentos em participações societárias sem a existência de controle 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.

9 Partes relacionadas

a) Ativo

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

Mútuos com parte relacionadas

	Consolidado	
	2019	2018
Even Construtora e Incorporadora S/A	16.634	847
Melnick Participações S/A	4.979	846
Melnick Even Cedro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	468	1.574
Prion Participações S.A.	367	-
Melnick Even Limoeiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	5	-
Melnick Even Safira Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	180
Melnick Even Ágata Empr. Imobiliário	-	379
Melnick Even Granada Empr. Imobiliário	-	983
	22.453	4.809

Não há incidência de juros ou correção nos mútuos acima.

GRUPO MELNICK EVEN

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

b) Passivo

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

	2019	2018
Even Construtora e Incorporadora S/A	50.489	39.500
Melnick Participações S/A	10.669	9.875
Melnick Even Limoeiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	25.479	0
Melnick Even Pinus Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	9.200	0
Melnick Even Urucum Empreendimento Imobiliário Ltda.	3.803	482
Melnick Even Guaritá Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	3.352	27
Melnick Even Acácia Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	3.083	95
Melnick Even Andiroba Empreendimento Imobiliário Ltda.	3.041	112
Melnick Even Crux Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	2.460	0
Melnick Even Angico Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	2.448	0
Melnick Even Urbanizadora Ltda.	1.446	449
Melnick Even Cedro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	1.182	740
Melnick Even Desenvolvimento Empreendimento Imobiliário S.A	352	0
Melnick Even Pinheiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	218	0
Melnick Even Água Marinha Empreendimento Imobiliário SPE	162	102
MEGC Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	156	156
Melnick Even Angelim Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	141	8
Melnick Even Platano Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	137	21
Prion Participações S.A.	107	0
Melnick Even Biribá Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	96	1
Melnick Even Castanheira Empreendimento Imobiliário SPE	83	728
Spot Living Mall Empreendimentos Ltda.	76	62
Melnick Even Limoeiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	49	49
Melnick Even Coqueiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	32	8
Melnick Even Mangueira Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	26	33
Melnick Even Canela Empreendimento Imobiliário Ltda.	17	0
Melnick Even Cambuí Empreendimento Imobiliário Ltda.	8	8
Melnick Even Jaborandi Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	2	24.670
Melnick Even Aurora Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	0	211
Melnick Even Cerejeira Empreendimento Imobiliário Ltda.	0	220
Melnick Even Imbuíá Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	0	24
Melnick Even Madrepérola Empreendimento Imobiliário SPE L	0	37
Melnick Even Opala Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	0	10
Melnick Even Peridoto Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	0	11
	118.314	77.639

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

GRUPO MELNICK EVEN

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

c) Outros saldos com Partes Relacionadas

As transações com partes relacionadas são realizadas nas características de empréstimo ponte e são atualizados a CDI+4% de juros ao ano.

O Grupo não possui acordos de compartilhamento de custos com as demais partes relacionadas.

Parte Relacionada	Despesas Financeiras	
	2019	2018
Melnick Even Urucum Empreendimento	(281)	-
Melnick Even Crux Empreendimento Imobiliário	(80)	-
Melnick Even Angico Empreendimento Imobiliário	(131)	-
	(492)	-

d) Remuneração da administração

O pessoal chave da Administração inclui os Diretores, sendo pago no ano de 2019 (incluindo bônus) o valor de R\$ 6.375 (R\$ 5.718 em 2018).

GRUPO MELNICK EVEN

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

e) Transações com partes relacionadas

Transações efetivadas

Data da transação	Duração	Taxa de juros ou correção	Empresa	Valor da transação	31/12/2019	31/12/2018
<u>Desenvolvimento de empreendimento imobiliário – participação no VGV</u>						
06/03/2018	Até 1 ano após a habite-se	INCC	Melnick Even Aurora	33.867	23.389	31.101
<u>Dação em pagamento em forma de permuta física</u>						
14/04/2018	-	-	Melnick Even Jaborandi	1.737	1.737	-
<u>Contratação de materiais e prestações de serviços de mobiliário</u>						
-	-	-	SPEs		227	156
<u>Distribuição de dividendos</u>						
-	-	-	SPEs		13.158	6.552
<u>Prestações de serviços</u>						
-	-	-	SPEs		7.348	6.130
<u>Aluguel da sede</u>						
-	Indeterminado	-	Melnick Even Desenvolvimento e Melnick Negócios Imobiliários	n/a	970	1.194

Transações sob cláusulas resolutivas (compra de terrenos)

Data	Taxa de juros ou correção	Empresa	Valor da transação
12/05/2016	INCC	Melnick Even Angelim	Participação no VGV
07/11/2017	INCC	Melnick Even Urbanizadora	Participação no VGV
17/12/2017	INCC	Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário.	Participação no VGV
08/12/2018	INCC	Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário	Participação no VGV

GRUPO MELNICK EVEN

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

10 Arrendamento mercantil

A Melnick Even detém principalmente arrendamento de imóveis e escritórios corporativos, para o qual representou um impacto patrimonial inicial de R\$3.270 no Combinado, com a criação da rubrica "arrendamento mercantil" no passivo circulante e não circulante, e sua contrapartida no ativo não circulante, com a criação da rubrica "direito de uso".

Para todos os contratos vigentes na adoção inicial, foi considerado o prazo remanescente de cada contrato na base de 1º de janeiro de 2019 e foi analisada sua perspectiva de renovação.

O valor justo dos ativos e passivos identificáveis em 31 de dezembro de 2019 estava assim composto:

	<u>2019</u>
Ativos	
Saldo inicial	3.269
Adição e remensuração	-
Baixas	-
Depreciação	(1.318)
	<u>1.951</u>
	<u>2019</u>
Passivos	
Saldo inicial	3.269
Adição e remensuração	-
Baixas	-
Pagamentos	(1.318)
	<u>1.951</u>
Passivo circulante	1.319
Passivo não circulante	632

Cronograma de vencimento do passivo de arrendamento reconhecido no passivo não circulante:

	<u>2019</u>
Ano	
2021	<u>632</u>
	<u>632</u>

A taxa de desconto utilizada para calcular o direito de uso e o passivo de arrendamento foi determinada pela taxa nominal (sem desconsiderar os efeitos da inflação) utilizada pela Melnick Even em sua última captação de debêntures ao mercado, taxa que já contém a taxa incremental incluída, que é de 4,6875% a.a.

GRUPO MELNICK EVEN

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

11. Imobilizado

Imobilizado	Móveis e Utensílio	Instalações	Computadores	Máquinas e Equipamento	Veículos	Imóveis	Benfeitorias Imóveis de Terceiro	Imobilizado em Andamento	Total
Dezembro de 2018									
Saldo inicial	383	323	887	148	27	1.414	1.492	515	5.189
Aquisições	45	69	421	50	-	-	91	-	676
Baixas/Transferências	(10)	-	(1)	-	-	-	(19)	-	(30)
Depreciação	(74)	(87)	(290)	(23)	(6)	(75)	(132)	-	(687)
Saldo contábil. líquido	<u>344</u>	<u>305</u>	<u>1.017</u>	<u>175</u>	<u>21</u>	<u>1.339</u>	<u>1.432</u>	<u>515</u>	<u>5.148</u>
Dezembro de 2019									
Saldo inicial	344	305	1.017	175	21	1.339	1.432	515	5.148
Aquisições	141	-	710	227	-	3	640	381	2.102
Baixas/Transferências	-	-	(7)	(62)	-	-	(18)	-	(87)
Depreciação	(102)	(80)	(641)	(50)	(6)	(57)	(618)	(515)	(2.069)
Saldo contábil, líquido	<u>383</u>	<u>225</u>	<u>1.079</u>	<u>290</u>	<u>15</u>	<u>1.285</u>	<u>1.436</u>	<u>381</u>	<u>5.094</u>

Não existem ativos imobilizados oferecidos em garantia de empréstimos e financiamentos mantidos pela Melnick em 31 de dezembro de 2019 e 2018.

GRUPO MELNICK EVEN

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

12 Empréstimos e Financiamentos:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Em moeda nacional:		
Crédito imobiliário (i)	<u>255.368</u>	<u>253.787</u>
	<u>255.368</u>	<u>253.787</u>
Circulante	88.343	148.416
Não circulante	167.025	105.371

- (i) Os créditos de recebíveis imobiliários – CRI referem-se a securitização dos recebíveis da operação da urbanizadora, liberados conforme andamento da obra, e foram demonstrados em juntamente dos créditos imobiliários. As operações de crédito imobiliário incluem as parcelas liberadas pelo agente financeiro, referentes aos recursos para a construção dos empreendimentos contratados, acrescidos dos encargos incorridos (variação da Taxa Referencial (TR de juros, acrescida de juros de 7,1% a 14% ao ano) até 31.12.2019. Estes contratos possuem cláusulas de vencimento antecipado no caso do não cumprimento dos compromissos neles assumidos, destacados abaixo. Estes compromissos vêm sendo cumpridos pela sociedade nos termos contratados.

Os saldos das parcelas têm a seguinte composição, por ano de vencimento:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
2019	-	148.416
2020	88.343	73.493
2021	78.305	31.878
2022 em diante	<u>88.720</u>	<u>-</u>
	<u>255.368</u>	<u>253.787</u>

Garantias e avais

Os empréstimos e financiamentos são garantidos por imóveis destinados à venda concluídos e em construção (Nota 7) no montante de R\$ 394.512 (2018 – R\$ 398.745).

Cláusulas restritivas contratuais (“covenants”)

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

GRUPO MELNICK EVEN

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Movimentação no exercício

	2019	2018
Saldo inicial	253.787	251.375
Captações	154.339	232.113
Juros	26.008	26.657
Pagamento de principal	(153.406)	(228.532)
Pagamento de juros	(25.360)	(27.826)
Saldo final	255.368	253.787

13 Contas a pagar por aquisição de imóveis

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

	2019	2018
Contas a pagar em moeda corrente, sujeitas a:		
Varição do INCC - permuta financeira	46.387	100.057
Custo orçado a incorrer de unidades permutadas não entregues	-	7.570
Demais aquisições	28.724	47.443
	75.111	155.070
Circulante	39.357	13.982
Não circulante	35.754	141.088

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

	2019	2018
2019	-	13.982
2020	39.357	141.088
2021	35.754	-
	75.111	155.070

GRUPO MELNICK EVEN

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

14 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:

	2019	2018
Valores recebidos por venda de empreendimentos cuja incorporação ainda não ocorreu e demais antecipações	279.450	323.688
Unidades vendidas de empreendimentos em construção:		
Receita apropriada (*)	(183.885)	(236.237)
Parcelas recebidas em espécie	39.879	1.575
	135.444	89.006
Provisão de distrato	-	-
Saldo no fim do período/exercício	135.444	89.006

(*) Quando as parcelas recebidas excedem a receita apropriada, a diferença é classificada como adiantamento de clientes.

15 Impostos Diferidos

A Melnick Even possui regime tributário com base no lucro presumido e RET. Os valores diferidos referem-se ao imposto de renda e contribuição social sobre a diferença entre a receita de incorporação imobiliária apropriada pelo regime de competência e aquela submetida à tributação, obedecendo ao regime de caixa das sociedades tributadas com base no lucro presumido ou no RET (nota explicativa nº 2.12), cuja movimentação é como segue:

	2019	2018
Regime de Competência	24.820	17.849
Regime Caixa	(23.387)	(11.412)
Diferença de Regime	1.433	6.437
Diferido Passivo	24.502	18.662
	25.935	25.099
Pis e Cofins	13.196	12.692
Imposto de Renda e Contribuição Social	12.739	12.407
Circulante	9.453	20.033
Não Circulante	16.482	5.066

GRUPO MELNICK EVEN

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

16 Provisões

	Garantias	Participação nos resultados	Riscos trabalhistas e cíveis	Provisão para Distratos	Total
	(a)	(b)	(c)	(d)	
31 de dezembro de 2017	18.280	8.372	8.425	5.922	40.998
Provisão constituída, líquida	2.095	6.140	9.138	27.968	45.938
Pagamento	1.974	(3.891)	(26)	-	(2.540)
Reversão de provisão, líquida	-	-	(4.982)	-	(4.982)
Reversão do contas a pagar, líquida	(2.751)	-	-	(1.158)	(3.909)
31 de dezembro de 2018	19.598	10.621	12.555	32.732	75.506
Provisão constituída, líquida	8.428	6.628	7.167	13.056	35.279
Pagamento	(936)	(3.575)	-	-	(4.511)
Reversão de provisão, líquida	(6.917)	-	(6.447)	1	(13.363)
Reversão do contas a pagar, líquida	-	-	923	(19.567)	(18.644)
31 de dezembro de 2019	20.173	13.674	14.198	26.222	74.267
Circulante					47.560
Não circulante					26.707

a) Garantias

A Melnick Even concede exercício de garantia sobre os imóveis com base na legislação vigente por um período de cinco anos. Uma provisão é reconhecida a valor presente da estimativa dos custos a serem incorridos no atendimento de eventuais reivindicações. A constituição da provisão de garantia é registrada nas sociedades controladas ao longo da construção do empreendimento, compondo o custo total da obra, e após a sua entrega inicia-se o processo de reversão da provisão de acordo com a curva de gastos históricos definidos pela área de Engenharia. A prestação de serviços de assistência técnica é realizada pela controladora e, na data da prestação, reconhecida no resultado, na rubrica "Outras despesas operacionais, líquidas".

b) Participações nos resultados e Bônus

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

c) Riscos trabalhistas e cíveis

Certas controladas figuram como polo passivo, de forma direta ou indireta, em Certas controladas figuram como polo passivo, de forma direta ou indireta, em reclamações trabalhistas: no montante total de R\$ 24.738 (R\$ 38.400 em 2018), as quais a Administração da Melnick Even, conforme corroborado pelos assessores legais, classifica como perda

GRUPO MELNICK EVEN

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

provável o montante de R\$ 8.242 (R\$ 10.105 em 2018) e possível o montante de R\$ 16.496 (R\$ 26.316 em 2018), nas contestações apresentadas pela Melnick Even.

Processos cíveis em que controladas figuram como polo passivo totalizam R\$ 27.168 (R\$ 17.463 em 2018), relacionados principalmente a: (i) a rescisão de contrato de Promessa de Compra e Venda de unidades imobiliárias, no qual pleiteiam os respectivos adquirentes a restituição dos valores pagos; (ii) a devolução dos valores pagos a título de comissão de corretagem. A expectativa da ocorrência de decisões desfavoráveis em parte desses processos e classificadas pela administração da Melnick Even como perdas prováveis corresponde ao montante de R\$ 4.732 em 31 de dezembro de 2019 (R\$ 6.415 em 2018) e possíveis de R\$ 22.436 (R\$ 11.049 em 31 de dezembro de 2018).

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

d) Provisão para distratos

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

17 Patrimônio líquido

O capital social integralizado é de R\$ 406.123 (31 de dezembro de 2018 - R\$ 361.247), representados por 49.675.176 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal (300.000 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2018), sendo que a Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário representa R\$394.111 (49.475.176 ações ordinárias) e a Melnick Even Incorporações e Construções representa R\$12.012 (200.000 ações ordinárias).

Em 03 de junho de 2019, os acionistas aprovaram o aumento de capital da Melnick Even em R\$ 49.376, por meio da capitalização de AFACs – Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital, totalmente integralizados pelas acionistas em moeda corrente nacional, por meio da subscrição de 49.375.176 novas ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, em tudo idênticas às já existentes.

Por considerarem o capital social excessivo ao objeto do Grupo, em 2019 os administradores resolvem reduzir em R\$ 4.500 restituindo aos sócios proporcionalmente às suas participações no capital.

Dividendos

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

Em 03 de março de 2018, 26 de abril de 2018, 04 de maio de 2018, 30 de junho de 2018, 30 de julho de 2018, 30 de agosto de 2018 e 14 de dezembro de 2018, o Conselho da

GRUPO MELNICK EVEN

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Administração aprovou, mediante Atas de Assembleia Geral Extraordinária, distribuição de R\$ 115.230 em dividendos pagos à conta de reserva de lucros retidos, à razão de R\$ 1,254 por ação.

Em 27 de junho de 2019, o Conselho da Administração aprovou, mediante Ata de Assembleia Geral Extraordinária a distribuição de R\$ 59.022 em dividendos pagos à conta de reserva de lucros retidos, à razão de R\$ 49,475 por ação, conforme demonstrado abaixo:

	2019	2018
Lucro líquido do exercício	48.297	49.734
Reserva legal	2.415	2.531
Base de cálculo para dividendos	45.882	47.203
Dividendos mínimos obrigatórios 25%	11.470	12.020
Dividendos pagos	59.022	115.230
Total de dividendos	70.492	127.250

Reserva legal

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

Reservas estatutárias

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

Lucro por ação

O Grupo Melnick optou por não apresentar o lucro por ação nestas demonstrações financeiras combinadas devido a discrepância na quantidade e no valor patrimonial por ação entre a Desenvolvimento e a Incorporações. Ou seja, a Desenvolvimento apresentou uma quantidade de ações de 49.475.176 (quarenta e nove milhões quatrocentos e setenta e cinco mil e cento e setenta e seis ações) em 31 de dezembro de 2019 e 100.000 (cem mil ações) em 31 de dezembro de 2018 e a Incorporações uma quantidade média ponderada de ações de 200.000 (duzentas mil ações) em 31 de dezembro de 2019 e 2018.

Não obstante, para fins de informação, o lucro por ação apresentado individualmente nas demonstrações financeiras consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, respectivamente, foram de R\$0,92 e R\$120,2 por ação para a Desenvolvimento e R\$14,20 e (R\$4,38) por ação para Incorporações.

GRUPO MELNICK EVEN

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

18 Receita operacional líquida

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

	2019	2018
Receita bruta operacional:		
Incorporação e revenda de imóveis	570.699	633.177
Prestação de serviços	24.456	14.680
Provisão de distrato	6.305	(10.422)
Deduções da receita bruta	(15.622)	(13.766)
Receita líquida operacional	585.838	623.669

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

19 Custos e despesas por natureza

a) Custos dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados

	2019	2018
Terrenos	(107.334)	(131.956)
Obra	(264.199)	(270.507)
Incorporação	(38.051)	(37.167)
Manutenção em garantia	(5.258)	(6.630)
Gerenciamento	(22.405)	(11.737)
Despesa financeira incorrida	(29.212)	(32.121)
Total de custos incorrido	(466.459)	(490.119)
Provisão de distrato	27.147	7.395
Total de custos	(439.312)	(482.724)

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

GRUPO MELNICK EVEN

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Benefícios a empregados (i)	(22.203)	(20.316)
Viagens e deslocamentos	(375)	(305)
Consultoria	(2.825)	(2.715)
Consumos diversos	(3.371)	(3.786)
Bônus	(6.628)	(6.140)
Despesas com vendas	(39.104)	(27.667)
Outras despesas comerciais	(9.888)	(7.849)
	<u>(84.394)</u>	<u>(68.779)</u>
Classificadas como:		
Despesas com vendas	(48.992)	(35.516)
Despesas gerais e administrativas	(35.402)	(33.263)

(i) Benefícios A Empregados:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Salários	(13.885)	(13.369)
Encargos	(4.722)	(3.842)
Custos de planos de contribuição definida	(16)	(23)
Outros benefícios (*)	(3.580)	(3.083)
	<u>(22.203)</u>	<u>(20.316)</u>

(*) Refere-se a plano de saúde, vale transporte, vale refeição entre outros.

20 Resultado Financeiro:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Despesas financeiras		
Despesas Bancárias	(23)	(19)
Juros	(1.106)	(85)
Juros sobre contingências	(2.234)	(344)
Outras despesas financeiras	(2.426)	(1.109)
	<u>(5.789)</u>	<u>(1.557)</u>
Receitas financeiras		
Juros com aplicações financeiras	8.029	8.437
Juros recebidos	2.177	2.258
Correção monetária de contas a receber	1.476	1.900
Outras receitas financeiras	7.131	4.504
	<u>18.813</u>	<u>17.099</u>
Resultado financeiro	<u>13.024</u>	<u>15.542</u>

GRUPO MELNICK EVEN

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

21 Outras Despesas Operacionais, líquidas:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Despesas de garantias	(611)	116
Outras receitas (despesas)	2.403	534
	<u>1.792</u>	<u>650</u>

22 Despesa de imposto de renda e contribuição social

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Receita de Venda	570.699	633.177
Alíquota da base de cálculo presumida (8%)	45.656	50.654
Receita de Prestação de Serviço	24.456	14.680
Alíquota da base de cálculo presumida (32%)	7.826	4.698
Receita Financeira	18.813	17.099
Base de cálculo IR e CSLL	72.295	72.451
CSLL (Alíquota 9%)	(6.507)	(6.521)
IR (Alíquota básica 15%)	(10.844)	(10.868)
IR Adicional (10% sobre o excedente a R\$ 60 mil)	(7.205)	(7.221)
Efeito do resultado tributado Regime Especial de Tributação	11.054	16.256
Despesa com imposto de renda e contribuição social – total	(13.502)	(8.353)
	-18%	-11%

23 Gestão de risco financeiro

23.1 Fatores de risco financeiro

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

GRUPO MELNICK EVEN

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

a) Risco de mercado

(i) Risco cambial

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

(ii) Risco de fluxo de caixa

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

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

b) Risco de crédito

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

c) Risco de liquidez

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

GRUPO MELNICK EVEN

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

O excesso de caixa mantido pelas entidades operacionais, além do saldo exigido para administração do capital circulante, é transferido para o fundo exclusivo para aplicação pela Melnick Even em CDBs.

Na tabela a seguir, análise dos passivos financeiros não derivativos da Melnick Even, por faixas de vencimento, correspondentes ao exercício remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento. Os passivos financeiros derivativos estão incluídos na análise se seus vencimentos contratuais forem essenciais para um entendimento dos fluxos de caixa. Os valores divulgados na tabela são os saldos contábeis nas datas:

	Até 31 de dezembro de 2020	Até 31 de dezembro de 2021	Até 31 de dezembro de 2022	A partir de 1º de janeiro de 2023	Total
Em 31 de dezembro de 2019:					
Empréstimos - crédito imobiliário	88.343	78.305	87.709	1.011	255.368
Contas a pagar por aquisição de imóveis	39.357	9.599	-	-	48.956

d) Análise de sensibilidade

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

	2019		Provável	25%	50%
	Ativo	Passivo			
Dados combinados					
Contas a receber de clientes	476.837	-			
IGP-M/IPCA	233.467	-	10.548	7.911	5.275
INCC	243.370	-	10.058	7.544	5.029
Cessão de recebíveis	-	4.480			
IGP-M/IPCA	-	4.480	-196	-245	-295
Empréstimos	-	250.888			
IPCA	-	51.241	-2.206	-2.758	-3.310
TR	-	199.646			
Mútuos	20.110	24.196			
CDI	20.110	24.196	-244	-183	-91
Contas a pagar de terrenos	-	75.111			
INCC	-	75.111	-3.104	-3.881	-4.656

GRUPO MELNICK EVEN

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Na análise de sensibilidade para os próximos 12 meses a Melnick Even classificou como provável as variações decorrentes dos indexadores CDI, TR, INCC, IGP-M e IPCA acumulados em 31 de dezembro de 2019. Nos cenários adicionais é contemplada, no caso dos ativos financeiros, a deterioração das variações percentuais em 25% e 50%. Para os passivos financeiros, a análise contempla uma variação superior dos indexados em 25% e 50%.

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

23.2 Gestão de capital

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

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

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

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

Em 2019, a estratégia da Melnick Even, que ficou inalterada em relação à de 2018, foi manter o índice de alavancagem financeira entre 20% e 30%.

Os índices de alavancagem financeira em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, de acordo com as demonstrações financeiras combinadas, podem ser assim sumariados:

GRUPO MELNICK EVEN

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Combinado	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Total dos empréstimos	255.368	246.552
(-) Títulos e valores mobiliários	(120.815)	(95.070)
(-) Caixa restrito	(5.587)	(1.166)
(-) Caixa e equivalentes de caixa	<u>(13.323)</u>	<u>(9.314)</u>
Dívida líquida	<u>115.643</u>	<u>141.002</u>
Total do patrimônio líquido	527.003	498.625
Índice de alavancagem financeira - %	21,94%	28,28%

24 Compromissos

a) Compromissos de incorporação imobiliária

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

Nenhum empreendimento em construção está sob cláusula resolutiva.

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Receita de vendas a apropriar	539.454	608.714
Permuta por terrenos a apropriar	95.565	87.430
Receita bruta de vendas a apropriar (i)	<u>635.019</u>	<u>696.144</u>
Impostos	<u>(10.992)</u>	<u>(12.661)</u>
Receita de vendas a apropriar	<u>624.027</u>	<u>683.483</u>
Custo orçado a incorrer das unidades vendidas	<u>(425.798)</u>	<u>(307.571)</u>
Resultado a apropriar	<u>198.229</u>	<u>375.912</u>

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

GRUPO MELNICK EVEN

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

25 Seguros

A Melnick Even e suas controladas mantêm, em 31 de dezembro de 2019, 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, cuja cobertura em 31 de dezembro de 2019 é de R\$ 151.821 (R\$ 151.821 em 31 de dezembro de 2018).
- 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 cuja cobertura em 31 de dezembro de 2019 é de R\$ 2.750 (R\$ 2.750 em 31 de dezembro de 2018).
- c) Seguro de riscos diversos - equipamentos eletrônicos - garantia contra eventuais roubos ou danos elétricos.

Seguro de responsabilidade civil geral de administradores.

26 Eventos Subsequentes

(a) Incorporações de ativos

Em 30 de junho de 2020, os acionistas reunidos em assembléia geral extraordinária aprovaram a incorporação pela Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("Desenvolvimento") da Melnick Even Incorporações e Construções S.A. ("Incorporações"). 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.

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

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

(b) COVID-19

Até a data de aprovação destas demonstrações financeiras combinadas, a Melnick Even segue com seus negócios com as restrições estabelecidas por autoridades para contenção da pandemia, mas sem efeitos relevantes que mereçam destaque, embora os efeitos futuros ainda não possam ser previstos com segurança em função da impossibilidade de previsão do fim da

GRUPO MELNICK EVEN

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

pandemia e dos correspondentes efeitos na economia que possam refletir nas atividades da Melnick Even

(c) Reorganização societária e Oferta

Em 10 de julho de 2020, através de Fato Relevante da sua controladora, Even Construtora e Incorporadora S.A., a Melnick Desenvolvimento 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 Melnick Desenvolvimento, 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 Melnick Desenvolvimento e da Even aprovaram o aumento do capital social da Melnick Desenvolvimento 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 Melnick Desenvolvimento) dos seguintes bens: (i) participações detidas pela MPAR em sociedades que desenvolvem empreendimentos imobiliários; e (ii) direito de participar nos futuros empreendimentos da Melnick Desenvolvimento 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 Melnick Desenvolvimento, 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 Melnick Desenvolvimento passa a ser de 32%.

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