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

***Demonstrações financeiras
individuais e consolidadas em
31 de dezembro de 2018
e relatório do auditor independente***



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais da Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Examinamos também as demonstrações financeiras consolidadas da Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A. e suas controladas ("Consolidado"), que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A. em 31 de dezembro de 2018, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A. e suas controladas em 31 de dezembro de 2018, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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

Ênfases

Reconhecimento de receita

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

Reemissão das demonstrações financeiras

Em 5 de agosto de 2019, emitimos relatório de auditoria sem modificação sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A., que ora estão sendo reemitidas. Conforme descrito na Nota 2.21, as demonstrações financeiras do exercício de 2018 foram alteradas e estão sendo reemitidas para refletir as atualizações descritas nessa nota explicativa. Nossa opinião continua sendo sem qualquer modificação.

Principais Assuntos de Auditoria

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



Porque é um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Reconhecimento de receita (Notas 2.15, 3.1, 5 e 15)

A Companhia e suas controladas utilizam o método de Porcentagem de Conclusão ("POC") para contabilizar a receita com contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária, observando os procedimentos estabelecidos pelo Ofício Circular CVM/SNC/SEP/ nº 02/2018, emitido pela CVM.

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

Porque é um PAA

O método de reconhecimento de receita por meio do POC requer que a administração da Companhia considere, entre outros aspectos, a estimativa dos custos a incorrer até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias, a fim de estabelecer uma proporção entre os custos já incorridos e o orçamento de custo da obra. Essa proporção é aplicada sobre o valor de venda das unidades já comercializadas e, subsequentemente, o valor é reajustado segundo as condições dos contratos de venda, determinando o montante da receita a ser reconhecida em cada período de competência.

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

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

preparação e aprovação das estimativas de custos a incorrer e monitoramento dos custos incorridos.

Testamos os custos incorridos, em base amostral, inspecionando contratos, documentos e pagamentos feitos, assim como efetuamos visitas de inspeções de selecionadas obras. Com base em uma 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, 5 e 14)

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

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

Porque é um PAA

A Companhia constitui provisão para perdas com distratos com base em estimativas da administração em relação às futuras rescisões contratuais, tanto para obras entregues quanto para àquelas que se encontram em andamento.

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

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

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

Além disso, avaliamos a adequação das divulgações realizadas nas demonstrações financeiras da Companhia.

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

Realização do saldo de imóveis a comercializar (Notas 3.3 e 6)

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

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

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

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

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

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

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

Porque é um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

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

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

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

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

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

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

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

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As Demonstrações individuais e consolidadas do Valor Adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e o conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - "Demonstração do Valor Adicionado". Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A.

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

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

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

Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A.

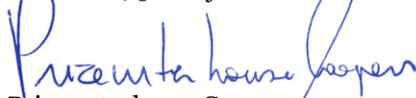
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional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

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

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

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

São Paulo, 30 de julho de 2020



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



Valdir Renato Coscodai
Contador CRC 1SP165875/O-6

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A
DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017
(Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro por ação)

	Nota Explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2018	31/12/2017 Reapresentado	31/12/2018	31/12/2017 Reapresentado
OPERAÇÕES					
Receita Líquida da Venda de Imóveis	15	-	-	588.729	455.776
Receita Líquida da Prestação de Serviços	15	7.803	6.656	2.932	1.634
Custo dos Imóveis Vendidos	16.a	-	-	(455.837)	(332.214)
Custo dos Serviços Prestados	16.a	(4.897)	(4.600)	(3.731)	(1.317)
LUCRO BRUTO		2.906	2.056	132.093	123.879
DESPESAS OPERACIONAIS					
Comerciais	16.b	-	-	(31.429)	(26.773)
Gerais e administrativas	16.b	(30.310)	(34.720)	(33.155)	(36.933)
Outras (receitas) despesas operacionais líquidas	19	(2.271)	815	(3.873)	18.938
		(32.581)	(33.905)	(68.457)	(44.768)
LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DAS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS E DO RESULTADO FINANCEIRO		(29.675)	(31.849)	63.636	79.111
RESULTADO DAS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS					
Equivalência patrimonial	7	81.435	103.951	-	-
RESULTADO FINANCEIRO					
Despesas financeiras	18	(220)	(24)	(1.374)	(800)
Receitas Financeiras		16	60	14.354	14.920
		(204)	36	12.980	14.120
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		51.557	72.138	76.617	93.231
Imposto de renda e contribuição social		(948)	(811)	(6.766)	(12.470)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		50.609	71.327	69.851	80.761
Lucro Líquido do Exercício atribuível a					
Acionistas				50.609	71.327
Participação dos não controladores				19.242	9.434
				69.851	80.761
LUCRO POR AÇÃO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS DA COMPANHIA DURANTE OS EXERCÍCIOS - R\$					
Lucro básico por ação		506,09	713,27		
Lucro diluído por ação		506,09	713,27		

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A
DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017 Reapresentado	31/12/2018	31/12/2017 Reapresentado
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	50.609	71.327	69.851	80.761
OUTROS RESULTADOS ABRANGENTES	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO	50.609	71.327	69.851	80.761
(=) Resultado Abrangente do Exercício Atribuível a				
Acionistas			50.609	71.327
Participação dos não controladores			19.242	9.434
			69.851	80.761

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A
 DEMONSTRAÇÃO DE MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
 PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017
 (Em milhares de reais - R\$)

	Atribuível aos acionistas da controladora					Total	Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido
	Capital social	Retenção de Lucros	Estatutária	Legal	Lucros/Prejuízos acumulados			
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016	219.890	125.877	32.654	13.201	-	391.622	13.921	405.543
Ajuste pela adoção das novas IFRS (nota explicativa 2.19)	-	(34.505)	-	-	-	(34.505)	-	(34.505)
SALDOS EM 01 DE JANEIRO DE 2017 (REPRESENTADO)	219.890	91.372	32.654	13.201	-	357.117	13.921	371.038
Lucro Líquido do Exercício	-	-	-	-	71.327	71.327	9.434	80.761
Destinação do Lucro								
Reserva legal	-	-	-	3.329	(3.329)	-	-	-
Reserva Retenção de Lucros	-	4.245	-	-	(4.245)	-	-	-
Reserva estatutária	-	-	41.983	-	(43.200)	(1.217)	-	(1.217)
Transferencia entre reservas	-	74.637	(74.637)	-	-	-	-	-
Contribuição dos Acionistas e distribuições								
Ações emitidas	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos propostos	-	-	-	-	(20.553)	(20.553)	-	(20.553)
Dividendos pagos - R\$ 320,62 por ação	-	(32.062)	-	-	-	(32.062)	-	(32.062)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017	219.890	138.192	-	16.530	-	374.612	23.355	397.967
Lucro Líquido do Exercício	-	-	-	-	50.611	50.611	19.242	69.853
Destinação do Lucro								
Reserva legal	-	-	-	2.531	(2.531)	-	-	-
Reserva estatutária	-	-	36.060	-	(36.060)	-	-	-
Contribuição dos Acionistas e distribuições								
Ações emitidas	124.845	-	-	-	-	124.845	-	124.845
Dividendos propostos	-	-	-	-	(12.020)	(12.020)	-	(12.020)
Dividendos pagos - R\$ 1.152,30 por ação	-	(115.230)	-	-	-	(115.230)	-	(115.230)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018	344.735	22.962	36.060	19.061	0	422.819	42.597	465.415

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017

(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018 Reapresentado	31/12/2017 Reapresentado	31/12/2018 Reapresentado	31/12/2017
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	51.559	72.138	76.618	93.231
Ajustes para reconciliar o lucro ao fluxo de caixa das atividades operacionais:				
Depreciação e amortização	564	94	613	890
Perda (ganho) na venda de ativo imobilizado	30	-	30	232
Perda (ganho) na venda de intangível	242	-	253	-
Provisão para contingências, líquida	-	(1.092)	-	(1.056)
Provisão para garantias, líquida	2.496	(3.463)	72.794	3.667
Provisão para distratos, líquida	(10.508)	-	(35.469)	(811)
Provisão para participações nos resultados	5.957	-	6.140	-
Resultado de equivalência patrimonial	(81.435)	(103.951)	-	-
Despesa de juros e variações monetárias	-	-	26.657	13.394
	(31.095)	(36.274)	147.636	109.547
Variações nos ativos e passivos				
(Aumento) / redução em promitentes compradores de imóveis	585	(391)	(96.868)	(164.425)
(Aumento) / redução em imóveis destinados a venda	(901)	(3.640)	(59.198)	(44.267)
(Aumento) / redução em tributos a recuperar	(4)	(4)	(267)	(135)
(Aumento) / redução nos outros ativos	43	554	1.881	(785)
(Aumento) / redução em despesas do exercício seguinte	-	-	(461)	296
Aumento / (redução) em fornecedores	39	137	7.123	74
Aumento / (redução) em credores por imóveis compromissados	-	-	102.529	25.805
Aumento / (redução) em adiantamento de clientes	-	-	(18.110)	5.200
Aumento / (redução) em salários e encargos sociais	(163)	(727)	(1.295)	(1.172)
Aumento / (redução) em tributos diferidos	-	-	(2.931)	4.735
Aumento / (redução) em outros passivos	(6.500)	21.193	5.173	3.404
Caixa gerado (aplicado) nas operações	(37.997)	(19.152)	74.867	(61.723)
Juros sobre empréstimos e financiamentos pagos	-	-	(27.826)	(16.225)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(702)	(854)	(6.532)	(11.867)
Caixa líquido gerado (aplicado) pelas atividades operacionais	(38.699)	(20.006)	40.509	(89.815)
Fluxos de caixa das atividades de investimento				
Títulos e valores mobiliários	499	-	(95.079)	-
Partes relacionadas	50.829	(63.379)	155	(1.909)
Dividendos recebidos	117.759	83.994	-	-
Aumento de capital em controladas	61.829	(29.085)	-	-
Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	(663)	(42)	(676)	(1.123)
Valor recebido na venda de imobilizado	-	-	-	88
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	230.254	(8.512)	(95.601)	(2.944)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento				
Caixa restrito	-	-	10.605	10.676
Partes relacionadas.	(75.470)	93.396	(58.825)	97.963
Aumento de capital	-	-	124.845	-
Captação de empréstimos e financiamentos	-	-	231.813	130.654
Amortização de empréstimos e financiamentos	-	-	(228.532)	(124.936)
Dividendos pagos	(115.229)	(64.145)	(126.033)	(41.083)
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento	(190.699)	29.251	(46.127)	73.274
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	854	733	(101.219)	(19.485)
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício	856	123	104.181	123.666
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício	2	856	2.962	104.181
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	854	733	(101.219)	(19.485)

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO
 PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017
 (Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
RECEITA				
Incorporação, revenda de imóveis e serviços	8.880	7.544	603.955	467.614
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS				
Custo	(4.897)	(4.600)	(428.366)	(306.886)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais	(5.733)	(13.069)	(31.715)	(21.191)
	(10.630)	(17.669)	(460.081)	(328.077)
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO BRUTO	(1.750)	(10.125)	143.874	139.538
RETENÇÕES				
Provisões (reversões)	(2.199)	3.463	(9.672)	3.667
Depreciações e amortizações	(564)	(94)	(613)	(890)
	(2.763)	3.369	(10.285)	2.777
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO PRODUZIDO PELA COMPANHIA	(4.513)	(6.756)	133.589	142.315
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA				
Resultado de equivalência patrimonial	81.435	103.951	-	-
Receitas financeiras - inclui variações monetárias	16	60	14.354	14.920
	81.451	104.011	14.354	14.920
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	76.938	97.255	147.943	157.235
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO				
Salários e encargos	(18.126)	(12.578)	(20.316)	(14.566)
Participação dos empregados nos lucros	(5.957)	(11.627)	(6.140)	(11.788)
Impostos, taxas e contribuições	(2.025)	(1.699)	(19.060)	(22.675)
Despesas financeiras - incluem variações monetárias	(220)	(24)	(32.576)	(27.445)
Participação de minoritários no resultado	-	-	(19.242)	(9.434)
Dividendos	(12.020)	(20.553)	(12.020)	(20.553)
Lucros retidos	(38.590)	(50.774)	(38.589)	(50.774)
	(76.938)	(97.255)	(147.943)	(157.235)

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

1 Informações Gerais

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

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

2 Resumo das principais práticas contábeis

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

2.1 Base de preparação das demonstrações financeiras

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

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

a) Demonstrações financeiras individuais

As demonstrações financeiras individuais da Controladora foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme o Pronunciamento Técnico – CPC 26 (R1) – Apresentação das Demonstrações Contábeis, identificadas como controladora e consideram, igualmente, a aplicação do Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

b) Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as notas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os aspectos relacionados ao reconhecimento da receita desse setor, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas seguem o entendimento da CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15), conforme descrito em detalhes na nota explicativa nº 2.15 (a).

c) 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 Consolidação

2.2.1 Demonstrações financeiras consolidadas

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

2.2.2 Demonstrações financeiras individuais

Nas demonstrações financeiras individuais, as controladas e as coligadas são avaliadas pelo método de equivalência patrimonial. Os mesmos ajustes são feitos tanto nas demonstrações financeiras individuais quanto nas demonstrações financeiras consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da controladora.

2.3 Moeda funcional

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

2.4 Caixa e equivalentes de caixa

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

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.5 Ativos financeiros

2.5.1 Classificação

A partir de 1º de janeiro de 2018, a Companhia 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.

2.5.2 Reconhecimento e mensuração

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

No reconhecimento inicial, a Companhia 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.

Os ativos financeiros com derivativos embutidos são considerados, em sua totalidade, ao determinar se os seus fluxos de caixa consistem apenas em pagamento do principal e de juros.

2.5.3 Impairment de ativos financeiros

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

2.6 Contas a receber

A comercialização das unidades é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos empreendimentos. As contas a receber de clientes, nesses casos, são constituídas aplicando-se o percentual de evolução da obra (POC) sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda (acrescido da variação do Índice Nacional da Construção Civil – INCC); sendo assim, o valor das contas a

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e subsequentemente mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos a provisão para “Impairment” de ativos financeiros (Nota 2.5.3).

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

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

2.7 Imóveis a comercializar

Os imóveis prontos a comercializar estão demonstrados ao custo de construção, que não excede o seu valor líquido realizável. 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.

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.8 Contas a pagar a fornecedores e por aquisição de imóveis

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

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

2.9 Imobilizado

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

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

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

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

2.10 Empréstimos e Financiamentos

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

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.11 Provisões

Reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita. Quando há uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo.

2.12 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 pelo 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. Uma das principais diferenças corresponde ao critério de apuração das receitas pelo regime fiscal (regime de caixa) e societário (POC). A Companhia 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.

2.13 Benefícios a funcionários e Dirigentes

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

a) Participação nos Resultados

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

2.14 Capital Social

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

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.15 Reconhecimento da receita

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de produtos e serviços no curso normal das atividades da Companhia. A receita é apresentada líquida de imposto, dos distratos, dos abatimentos e dos descontos, bem como das eliminações entre empresas do Grupo. A Companhia reconhece a receita pelo valor justo dos contratos de venda firmados quando critérios específicos tiverem sido atendidos, conforme descrição a seguir:

a) Receita de venda de 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) para o 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.

. 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.

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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 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 consolidadas corresponde a serviços prestados a controladas em conjunto e a coligadas.

d) Receita financeira

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

2.16 Distribuição de Dividendos

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

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.17 Reserva de lucros

A reserva legal é calculada na base de 5% do lucro líquido do exercício, conforme determinação da Lei nº 6.404/76. A Reserva estatutária refere-se à retenção do saldo remanescente de lucros acumulados, a fim de atender ao projeto de crescimento dos negócios estabelecido em plano de investimentos, conforme orçamento de capital proposto pelos administradores da Sociedade, 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 Companhia e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pela Companhia conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas demonstrações financeiras individuais e como informação suplementar às demonstrações financeiras consolidadas, pois não é uma demonstração prevista nem obrigatória conforme as IFRSs. A DVA foi preparada de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado e com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras.

2.19 Normas e interpretações novas e revisadas

CPC 47 / IFRS 15 – Receita de Contratos com Clientes

Em 2016, o CPC emitiu o CPC 47 Receita de Contrato com Cliente, novo pronunciamento contábil que trata do reconhecimento de receita, com aplicação inicial no exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Até 31 de dezembro de 2017, quando terminou a vigência do CPC 30 Receita de Contrato com cliente (revogado), a Companhia reconheceu a receita referente aos contratos de incorporação imobiliária utilizando a metodologia do POC (Percentage of Completion Method), que consiste no reconhecimento da receita com base percentual de evolução da obra, baseado no custo de construção incorrido ao longo da execução da obra, seguindo as disposições da Orientação Técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras.

O CPC constituiu um grupo de trabalho em 2016 para analisar os impactos da adoção do IFRS 15 (e, conseqüentemente, do CPC 47) para entidades de incorporação imobiliária e, como resultado das discussões desse grupo, uma revisão do OCPC 04 (versão R1) foi colocada em audiência pública no ano de 2017. Como parte desse processo, o CPC efetuou uma consulta sobre o tema ao IFRS Interpretations Committee (IFRIC) contendo considerações sobre as características comuns de contratos de incorporação imobiliária no Brasil, o qual analisou o assunto inicialmente em sua reunião de setembro de 2017, e, após um período em que sua decisão esteve disponível para comentários, finalizou a discussão em março de 2018, tendo concluído que nenhum dos critérios para reconhecimento de receita ao longo do tempo previstos no parágrafo 35 do IFRS 15 foram atendidos, e, dessa forma, para aqueles contratos a entidade deveria reconhecer a receita em um momento específico no tempo e não utilizando a metodologia POC.

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Em 12 de dezembro de 2018, as Superintendências de Normas Contábeis e de Auditoria (SNC) e de Relações com Empresas (SEP) emitiram o Ofício circular/CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 o qual descreve manifestação da CVM a respeito da aplicação do CPC 47 para entidades brasileiras do setor de incorporação imobiliária, registradas na CVM, asseverando que um nível elevado de distratos observados no setor não coloca em questionamento o reconhecimento da receita pelo POC para os principais contratos da Companhia – contratos de compra e venda de unidades imobiliários com quitação do com saldo devedor por um banco privado ou pela própria Companhia, devendo ser efetuado o ajustamento contábil por meio de “provisões para distratos”.

O Ofício circular afirma que a aplicação do método de reconhecimento de receita pelo POC exige por parte da Administração da Companhia a existência e funcionamento de sistemas robustos de controles internos para o perfeito atendimento do atributo fundamental da representação fidedigna.

Em 18 de fevereiro de 2019, o Instituto dos Auditores Independentes do Brasil –IBRACON, emitiu o Comunicado Técnico 1/2019, objetivando orientar os auditores independentes na emissão de relatórios de auditoria das Demonstrações Financeiras elaboradas por entidades de incorporação imobiliária registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

A administração da Companhia, objetivando ter um alinhamento de suas práticas contábeis analisou seu contrato com o cliente e seu o monitoramento contínuo dos contratos e sua estrutura de controles internos relacionadas ao controle dos seus custos incorridos e decidiu por continuar a reconhecer a receita com base na metodologia POC.

Em relação a metodologia PoC anteriormente aplicada, referido Ofício Circular estabelece que a provisão para distratos deva ser realizada na ocasião da determinação da receita a ser apropriada. Até 31 de dezembro de 2017, essa provisão vinha sendo realizada como uma provisão para realização de ativos financeiros, tendo como contrapartida das despesas operacionais. Segue abaixo, quadro comparativo da reclassificação da provisão constituída até 31 de dezembro de 2017, destacando a reclassificação dos efeitos no resultado, das despesas operacionais para o “Lucro bruto”:

	31 de dezembro de 2017		
	Originalmente apresentado	Efeitos do IFRS 15	Saldos reapresentados
Receita	484.568	(27.158)	457.410
Custo incorrido das vendas realizadas	(352.408)	18.877	(333.531)
Lucro Bruto	132.160	(8.281)	123.879

CPC 48 / IFRS 9 – Instrumentos Financeiros

Introduz novas exigências para a classificação, mensuração e baixa de ativos e passivos financeiros. Abaixo demonstramos a classificação dos ativos e passivos financeiros a partir dos requisitos da CPC 48:

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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.

Até 31 de dezembro de 2017, a Companhia efetuava o registro de provisão para “distratos” exclusivamente para os contratos que apresentavam evidências objetivas de perdas. Conforme mencionado abaixo, em 31 de dezembro de 2017, com a entrada em vigor do CPC 48 / IFRS 9, houve impacto significativo na provisão para distratos, que deixou de ser calculada apenas com base nas evidências objetivas existentes de perdas, passando também a incorporar a previsão de distratos futuros (esperados para os próximos 12 meses), levando em consideração, entre outros, as experiências passadas.

Segue abaixo, quadro comparativo da provisão constituída, destacando os efeitos do IFRS 9:

Ajuste nas cifras consolidadas no saldo do último período apresentado de acordo com as práticas contábeis anteriores

2.20 Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas

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).

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A Companhia não identificou efeitos da adoção desta norma nas Demonstrações Financeiras. Os principais contratos no escopo do IFRS 16 tratam-se dos contratos de alugueis da sede da Companhia no Rio Grande do Sul. Os contratos possuem vigências superiores a 1 ano, com possibilidades de renovação. Sendo assim, o efeito esperado é um ativo de direito de uso (ativo imobilizado) e um passivo de arrendamento (outras contas a pagar) no balanço patrimonial consolidado da Companhia no montante de R\$ 2.472 milhões sem impactos relevantes no resultado.

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

2.21 Remissão das demonstrações financeiras

As Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2018 foram originalmente emitidas em 8 de agosto de 2019 e a Administração da Companhia com o objetivo de promover aprimoramentos, relacionados à apresentação da Demonstração de Valor Adicionado ("DVA") e reclassificação de determinadas contas para melhor consistência com as demonstrações financeiras do exercício de 2019, sem modificação do resultado do exercício e do patrimônio líquido de 2018, aprovou a remissão destas Demonstrações Financeiras em 30 de julho de 2020. De forma resumida, as principais reclassificações efetuadas podem ser assim demonstradas:

	Controladora		
	1º de janeiro de 2017		
	Original	Ajuste	Reapresentado
Adiantamento para futuros investimentos (ativo não circular)	-	60.551	60.551
Partes relacionadas (ativo não circulante)	60.551	(60.551)	-
Partes relacionadas (passivo circulante)	-	42.463	42.463
Partes relacionadas (passivo não circulante)	42.463	(42.463)	-
	Consolidado		
	1º de janeiro de 2017		
	Original	Ajuste	Reapresentado
Contas a receber (circulante)	108.142	10.910	119.052
Contas a receber (não circulante)	45.331	195.398	240.729
Imóveis destinados à venda (circulante)	450.549	(35.080)	415.469
Imóveis destinados à venda (não circulante)	-	47.965	47.965
Partes relacionadas (passivo circulante)	-	38.501	38.501
Partes relacionadas (passivo não circulante)	38.501	(38.501)	-
Provisões (passivo não circulante)	17.393	23.695	41.088
Adiantamento de clientes (circulante)	2.069	207.134	209.203
Adiantamento de clientes (não circulante)	11.736	(11.736)	-

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		
	31 de dezembro de 2017		
	Original	Ajuste	Reapresentado
Adiantamento para futuros investimentos (ativo não circular)	-	123.640	123.640
Partes relacionadas (ativo não circulante)	123.930	(123.640)	290
Partes relacionadas (passivo circulante)	-	135.859	135.859
Partes relacionadas (passivo não circulante)	135.859	(135.859)	-
			Consolidado
			31 de dezembro de 2017
	Original	Ajuste	Reapresentado
Contas a receber (circulante)	273.233	12.259	285.492
Contas a receber (não circulante)	41.604	134.187	175.791
Imóveis destinados à venda (circulante)	494.916	(50.877)	444.039
Imóveis destinados à venda (não circulante)	-	67.681	67.681
Partes relacionadas (passivo circulante)	-	136.464	136.464
Partes relacionadas (passivo não circulante)	136.464	(136.464)	-
Provisões (passivo não circulante)	20.411	29.063	49.474
Adiantamento de clientes (circulante)	2.305	162.562	164.867
Adiantamento de clientes (não circulante)	28.375	(28.375)	-

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		
	31 de dezembro de 2018		
	Original	Ajuste	Reapresentado
Adiantamento para futuros investimentos (ativo não circular)	-	60.613	60.613
Partes relacionadas (ativo não circulante)	61.081	(60.613)	468
Partes relacionadas (passivo circulante)	-	60.389	60.389
Partes relacionadas (passivo não circulante)	60.389	(60.389)	0
	Consolidado		
	31 de dezembro de 2018		
	Original	Ajuste	Reapresentado
Contas a receber (circulante)	391.731	(0)	391.731
Contas a receber (não circulante)	18.281	76.423	94.704
Imóveis destinados à venda (circulante)	554.114	(67.031)	487.083
Imóveis destinados à venda (não circulante)	-	67.031	67.031
Partes relacionadas (passivo circulante)	-	77.639	77.639
Partes relacionadas (passivo não circulante)	77.639	(77.639)	-
Adiantamento de clientes (circulante)	1.563	87.431	88.994
Adiantamento de clientes (não circulante)	11.008	(11.008)	-

3 Estimativas e julgamentos relevantes

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

3.1 Reconhecimento de receita e “impairment” de contas a receber (Nota 5)

A Companhia 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 para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos, definindo assim a proporção de receita contratual a ser reconhecida.

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

“Impairment” de contas a receber - Provisão para distratos (Nota 14 (c))

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 (Nota 14)

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

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

3.3 Redução ao valor recuperável do saldo de imóveis a comercializar (Nota 6)

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

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

4 Caixa e equivalente de caixa

		Controladora			Consolidado		
		31/12/2018 Reapresentado	31/12/2017	01/01/2017	31/12/2018 Reapresentado	31/12/2017	01/01/2017
Caixa e equivalentes de caixa - Depósitos Bancários	4	2	856	123	2.962	104.181	123.666
Títulos e valores mobiliários	4.a	498	-	-	95.078	-	-
Caixa restrito	4.b	-	-	-	1.166	11.771	22.447
		500	856	123	99.207	115.952	146.113

4.a Títulos e valores mobiliários

Corresponde, substancialmente, a aplicações em Certificados de Depósitos Bancários (CDB's), remunerados à taxa média de 91,5% em variação do Certificado de Depósito Interbancário - CDI.

A gestão das aplicações financeiras leva em consideração o fluxo de caixa das atividades da Companhia para efetuar a seleção de suas aplicações. A partir de 2018, a Administração da Companhia passou a levar em consideração a intenção de resgate inferior a 90 dias no momento em que são efetuadas, motivo pelo qual não foram classificadas na rubrica de caixa e equivalente de caixa, adicionalmente às considerações feitas para cada tipo de título. Conseqüentemente, na demonstração dos fluxos de caixa estão apresentados na rubrica "Atividades de investimento" como parte das variações do capital circulante.

4.b Caixa restrito

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

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

5 Contas a receber e cessão de recebíveis

a) Contas a receber

	Consolidado		
	31/12/2018 Reapresentado	31/12/2017 Reapresentado	01/01/2017 Reapresentado
Empreendimentos em Construção e Concluídos			
Contas a receber pela venda de imóveis	600.047	583.365	684.666
Receita apropriada	(599.896)	(492.110)	(473.414)
Saldo exercício anterior	563.209	471.954	260.702
	<u>563.360</u>	<u>563.209</u>	<u>471.954</u>
Constituição da provisão para distratos	(119.052)	(132.524)	(143.219)
Reversão da provisão para distratos	42.127	30.598	31.046
	<u>486.435</u>	<u>461.283</u>	<u>359.781</u>
Contas a receber apropriado			
Circulante	391.731	285.492	119.052
Não Circulante	94.704	175.791	240.729
	<u>486.435</u>	<u>461.283</u>	<u>359.781</u>

Estima-se que as contas a receber dos empreendimentos concluídos e as contas a receber apropriadas dos empreendimentos em construção, deduzido o ajuste a valor presente, estão próximas ao valor justo. As contas a receber estão, substancialmente, atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M) acrescido de juros de 12% ao ano, apropriados de forma *pro rata temporis* a partir da conclusão da construção e entrega da unidade vendida. Em 31 de dezembro de 2018 o saldo das contas a receber foi reduzido em R\$ 38.708 (R\$ 38.069 em 2017). A movimentação da provisão para distratos está apresentada na Nota 14.

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

6 Imóveis a comercializar

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

	Controladora			Consolidado		
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>01/01/2017</u>	<u>31/12/2018</u> Reapresentado	<u>31/12/2017</u> Reapresentado	<u>01/01/2017</u> Reapresentado
Adto para aquisição de terrenos	14.057	13.156	9.516	81.739	37.908	29.031
Imóveis em Construção	-	-	-	306.238	309.410	338.489
Imóveis Concluídos	-	-	-	166.137	164.402	95.914
	<u>14.057</u>	<u>13.156</u>	<u>9.516</u>	<u>554.114</u>	<u>511.720</u>	<u>463.434</u>
Circulante	14.057	13.156	9.516	487.083	444.039	415.469
Não Circulante				67.031	67.681	47.965
	<u>14.057</u>	<u>13.156</u>	<u>9.516</u>	<u>554.114</u>	<u>511.720</u>	<u>463.434</u>

7 Investimentos

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

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

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Empresa	Participação - %		Valor da Participação			Equivalência			Lucro Líquido	
	2018	2017	31/12/2018	31/12/2017 Reapresentado	01/01/2017 Reapresentado	31/12/2018	31/12/2017 Reapresentado	01/01/2017 Reapresentado	2018	2017
MEGC Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	50%	50%	2.492	2.110	2.108	2	2	1	5	3
Melnick Even Acácia Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	85%	85%	25.830	21.346	16.891	4.276	8.510	(3.188)	5.030	14.059
Melnick Even Água Marinha Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	85%	85%	3.223	1.432	1.418	2	14	9	2	17
Melnick Even Andróbora Empreendimento Imobiliário Ltda.	85%	85%	1.006	470	1	7	19	1	8	22
Melnick Even Angelim Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	1	-	-	1	-	-	1	-
Melnick Even Araçá Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	7.259	4.551	3.615	914	856	732	914	856
Melnick Even Assessoria Imobiliária Ltda.	100%	100%	-	-	-	(81)	-	-	(81)	-
Melnick Even Aurora Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	4.271	-	-	4.270	-	-	4.270	-
Melnick Even Berilo Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	13.747	13.543	13.023	415	688	(4.708)	415	688
Melnick Even Biribá Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	85%	85%	4.608	1.584	1	2.062	1.431	1	2.426	1.684
Melnick Even Brita Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	11.728	22.285	31.529	1.504	(967)	(210)	1.504	(967)
Melnick Even Brilhante Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	-	-	605	-	(1)	(1.208)	-	-
Melnick Even Cambuí Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	93	-	-	93	-	-	93	-
Melnick Even Canela Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	2	-	-	1	-	-	1	-
Melnick Even Carvalho Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	85%	85%	619	1.153	215	(534)	22	(169)	(628)	26
Melnick Even Castanheira Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	85%	85%	3.095	2.036	1.076	9.280	19	19	10.917	23
Melnick Even Cedro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	85%	85%	12.825	15.394	7.027	6.758	3.867	5.279	7.950	4.550
Melnick Even Central de Equipamentos Ltda.	100%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-
Melnick Even Cerejeira Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	15.573	12.739	4.782	1.481	5.422	3.558	1.481	5.422
Melnick Even Coqueiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	196	-	-	195	-	-	195	-
Melnick Even Coral Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	13.762	26.375	35.542	(297)	(2.228)	(4.053)	(297)	(2.228)
Melnick Even Diamante Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	2.258	1.731	2.159	1	3	15	1	3
Melnick Even Figueira Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	12.179	11.986	8.519	2.196	4.595	489	2.196	5.153
Melnick Even Gamelina Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	-	-	-	(169)	-	-	(169)	-
Melnick Even Granito Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	28	29	1.051	(1)	(292)	69	(1)	(292)
Melnick Even Guaritá Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	4	-	-	4	-	-	4	-
Melnick Even Hematita Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	4.034	10.694	18.942	2.262	4.257	(929)	2.262	4.257
Melnick Even Imbuá Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	85%	85%	1.237	475	465	2	10	23	2	12
Melnick Even Ingá Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	85%	85%	14.371	7.552	5.083	5.118	2.839	2.420	6.022	3.929
Melnick Even Ipê Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	22.151	34.385	22.381	9.556	17.898	8.049	9.556	17.898
Melnick Even Jaborandi Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	85%	85%	781	-	-	(34)	-	-	(40)	-
Melnick Even Jacarandá Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	8.284	8.846	6.499	(2.093)	2.785	3.284	(2.093)	2.240
Melnick Even Jaspe Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	1.914	1.923	6.756	(9)	(133)	(193)	(9)	(133)
Melnick Even Limoeiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	85%	85%	15.044	8.319	-	13.280	6.171	-	15.623	7.260
Melnick Even Macieira Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	428	427	2.931	1	78	235	1	78
Melnick Even Madrepérola Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	12.457	10.349	7.228	2.710	2.599	(274)	2.710	2.599
Melnick Even Mangueira Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	85%	85%	5.287	5.173	5.169	4	4	18	4	5
Melnick Even Marmore Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	22.525	15.958	13.024	892	3.197	(2.267)	892	5.143
Melnick Even Oliveira Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	2.127	3.576	5.855	(122)	1.475	(1.624)	(122)	1.475
Melnick Even Opala Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	44.698	49.298	30.794	735	19.792	20.835	735	(8.444)
Melnick Even Parreira Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	85%	85%	11.962	6.236	5.428	5.040	3.643	(135)	5.929	6.295
Melnick Even Peridoto Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	36.862	39.843	29.417	1.699	9.682	9.975	1.699	5.745
Melnick Even Pérola Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	1.314	2.474	3.260	39	3.260	2.076	39	3.260
Melnick Even Pinheiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	-	-	-	(1)	-	-	(1)	-
Melnick Even Pinus Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	6.839	8.095	3.155	244	2.814	257	244	3.937
Melnick Even Platano Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	85%	85%	352	351	271	1	5	6	1	6
Melnick Even Rubi Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	1.258	3.162	7.085	(54)	1.077	1.232	(54)	1.077
Melnick Even Safira Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	12.834	14.794	12.920	554	3.755	3.484	554	1.968
Melnick Even Topázio Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	866	830	858	36	(28)	350	36	(28)
Melnick Even Urbanizadora Ltda.	100%	100%	55.803	11.547	15.589	11.441	(4.021)	864	11.445	(1.572)
Melnick Even Urucum Empreendimento Imobiliário Ltda.	85%	85%	899	372	1	(125)	50	1	(147)	58
Melnick Even Zuckhan Campos Sales Empreend Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	7.129	5.611	6.124	(2.120)	782	879	(2.120)	779
Prion Participações S.A.	100%	100%	-	-	-	(1)	-	-	(2)	-
			426.255	389.055	338.797	81.435	103.951	45.202	89.403	86.863

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

8 Partes relacionadas

a) Ativo

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

	Controladora			Consolidado	
	31/12/2018 Reapresentado	31/12/2017 Reapresentado	01/01/2017 Reapresentado	31/12/2018	31/12/2017
Adiantamento para futuros investimentos	60.613	123.641	60.551	-	-
Partes relacionadas	468	289	-	1.754	1.909
Ativo não circulante	61.081	123.930	60.551	1.754	1.909

	Controladora			Consolidado	
	31/12/2018 Reapresentado	31/12/2017 Reapresentado	01/01/2017 Reapresentado	31/12/2018	31/12/2017
MEGC Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	156	380	225	-	-
Melnick Even Acácia Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	4.270	-	-	20
Melnick Even Água Marinha Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	478	1.773	1.254	-	-
Melnick Even Andiroba Empreendimento Imobiliário Ltda.	468	504	484	-	-
Melnick Even Angelim Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	403	-	-	-	-
Melnick Even Angico Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	576	-	-	-	-
Melnick Even Araçá Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	375	3.396	306	-	-
Melnick Even Assessoria Imobiliária Ltda.	70	-	-	-	-
Melnick Even Aurora Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	1.614	-	-	-	-
Melnick Even Berilo Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	0	3.290	1.820	-	-
Melnick Even Biribá Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	(1)	1.221	179	-	-
Melnick Even Brilhante Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	-	2.690	-	-
Melnick Even Canela Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	1.600	-	-	-	-
Melnick Even Carvalho Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	-	916	-	-
Melnick Even Castanheira Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	14.310	11.445	11.520	-	-
Melnick Even Cedro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	4.528	575	5.218	1.574	150
Melnick Even Cerejeira Empreendimento Imobiliário Ltda.	900	9.075	3.695	-	-
Melnick Even Coqueiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	392	-	-	-	-
Melnick Even Coral Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	0	-	1.000	-	-
Melnick Even Crux Empreendimento Imobiliário Ltda.	3.435	-	-	-	-
Melnick Even Diamante Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	220	526	50	-	-
Melnick Even Figueira Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	210	33	-	-	33
Melnick Even Gamelina Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	145	-	-	-	-
Melnick Even Guaritá Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	958	-	-	-	-
Melnick Even Imbuíá Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	133	826	-	-	-
Melnick Even Ingá Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	0	2.763	-	-	60
Melnick Even Ipê Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	3.000	17.162	-	-	9
Melnick Even Jaborandi Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	203	54	-	-	-
Melnick Even Jacarandá Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	1.600	3.570	-	-	-
Melnick Even Limoeiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	(46)	1.906	-	-	-
Melnick Even Macieira Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	111	1.010	-	-
Melnick Even Madrepérola Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	400	1.383	-	-	-
Melnick Even Mangueira Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	187	-	-	-	-
Melnick Even Marmore Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	2.600	6.395	1.311	-	-
Melnick Even Oliveira Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	0	200	2.180	-	-
Melnick Even Opala Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	7.500	2.200	-	-	-
Melnick Even Parreira Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	4.093	-	-	-
Melnick Even Peridoto Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	0	-	10.600	-	-
Melnick Even Pinheiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	567	-	-	-	-
Melnick Even Pinus Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	0	4.711	2.785	-	-
Melnick Even Platano Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	119	-	75	-	-
Melnick Even Safira Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	1.150	-	-	180	180
Melnick Even Topázio Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	0	-	-	-	409
Melnick Even Urbanizadora Ltda.	9.118	37.346	12.905	-	1.030
Melnick Even Urucum Empreendimento Imobiliário Ltda.	2.684	650	328	-	-
Melnick Even Zuckhan Campos Sales Empreend Imobiliário SPE Ltda.	1.020	4.072	-	-	18
Prion Participações S.A.	9	-	-	-	-
	61.081	123.930	60.551	1.754	1.909

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017.

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:

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2018 Reapresentado	31/12/2017 Reapresentado	01/01/2017 Reapresentado	31/12/2018 Reapresentado	31/12/2017 Reapresentado	01/01/2017 Reapresentado
Adiantamento para futuro aumento de capital	49.375	124.846	31.059	52.654	136.457	38.227
Mútuos entre partes relacionadas	11.014	11.013	11.404	24.633	7	250
Outros Créditos	-	-	-	352	-	24
Partes Relacionadas - Passivo circulante	60.389	135.859	42.463	77.639	136.464	38.501

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2018 Reapresentado	31/12/2017 Reapresentado	01/01/2017 Reapresentado	31/12/2018 Reapresentado	31/12/2017 Reapresentado	01/01/2017 Reapresentado
Even Construtora e Incorporadora S/A	39.500	99.876	24.847	39.500	99.876	24.847
Melnick Participações S/A	9.875	24.969	6.212	9.875	24.969	6.378
MEGC Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	-	-	156	380	225
Melnick Even Acácia Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	-	-	95	750	-
Melnick Even Água Marinha Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	-	-	102	331	239
Melnick Even Andiroba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	-	-	112	119	45
Melnick Even Angelim Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	-	-	8	-	-
Melnick Even Aurora Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	-	-	211	-	-
Melnick Even Biribá Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	-	-	1	217	-
Melnick Even Cambuí Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	8	-	-
Melnick Even Carvalho Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	-	-	-	-	162
Melnick Even Castanheira Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	11.014	11.014	11.404	728	222	-
Melnick Even Cedro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	-	-	740	99	969
Melnick Even Cerejeira Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	220	-	-
Melnick Even Coqueiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	-	-	8	-	-
Melnick Even Gamelina Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	-	-	62	-	-
Melnick Even Guaritá Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	-	-	27	-	-
Melnick Even Imbuá Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	-	-	24	69	250
Melnick Even Ingá Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	-	-	0	477	-
Melnick Even Ipê Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	-	-	-	18	13
Melnick Even Jaborandi Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	-	-	24.670	-	-
Melnick Even Limoeiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	-	-	49	395	-
Melnick Even Madrepérola Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	-	-	37	20	-
Melnick Even Mangueira Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	-	-	33	-	-
Melnick Even Oliveira Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	-	-	0	-	-
Melnick Even Opala Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	-	-	10	-	10
Melnick Even Parreira Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	-	-	-	722	-
Melnick Even Platano Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	-	-	21	-	13
Melnick Even Safira Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	-	-	-	-	3
Melnick Even Urbanizadora Ltda.	-	-	-	449	7.677	5.297
Melnick Even Urucum Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	482	123	50
	60.389	135.859	42.463	77.639	136.464	38.501

c) Remuneração dos Administradores:

O pessoal chave da Administração inclui os Diretores, sendo pago no ano de 2018 (incluindo bônus) o valor de R\$ 5.767 (R\$ 6.987 em 2017)

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

9 Imobilizado

							Consolidado
<i>Imobilizado</i>	Móveis e Utensílios	Instalações	Computadores	Máquinas e Equipamentos	Veículos	Benfeitorias Imóveis de Terceiros	Total
Em 31 de dezembro de 2017							
Saldo inicial	423	405	987	96	73	1.397	3.381
Aquisições	36	3	241	81	30	350	741
Baixas/Transferências	-	-	(64)	(10)	(95)	(151)	(321)
Depreciação	(76)	(85)	(277)	(19)	19	(103)	(541)
Saldo contábil, líquido	<u>383</u>	<u>323</u>	<u>887</u>	<u>148</u>	<u>27</u>	<u>1.493</u>	<u>3.260</u>
Em 31 de dezembro de 2018							
Saldo inicial	383	323	887	148	27	1.493	3.260
Aquisições	45	69	421	50	-	91	676
Baixas/Transferências	(10)	-	(1)	-	-	(19)	(30)
Depreciação	(74)	(87)	(290)	(23)	(6)	(132)	(612)
Saldo contábil, líquido	<u>344</u>	<u>305</u>	<u>1.017</u>	<u>175</u>	<u>21</u>	<u>1.433</u>	<u>3.294</u>

Não existem ativos imobilizados oferecidos em garantia de empréstimos e financiamentos mantidos pela Companhia e suas controladas em 31 de dezembro de 2018 e 2017.

10 Empréstimos e Financiamentos:

Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia detém o montante de R\$ 253.487 (2017 – R\$ 251.375) relacionados a empréstimos originados de linhas de financiamento específicas para o crédito imobiliário onde R\$ 148.116 (2017 – R\$ 172.011) são exigíveis no curto prazo. As operações de crédito imobiliário incluem as parcelas liberadas pelo agente financeiro, dos recursos para a construção dos empreendimentos contratados, acrescidos dos encargos incorridos até 31.12.2018. Estes contratos possuem cláusulas de vencimento antecipado no caso do não cumprimento dos compromissos neles assumidos. Estes compromissos vêm sendo cumpridos pela sociedade nos termos contratados. Estão sujeitas à variação da Taxa Referencial (TR de juros), acrescida de 8,6% a 14% ao ano.

Garantias e avais

Os empréstimos e financiamentos são garantidos por imóveis destinados à venda concluídos e em construção (Nota 6) no montante de R\$ 472.375 (2017 – R\$ 398.526).

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Cláusulas restritivas contratuais (“covenants”)

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

Reconciliação da dívida líquida

	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/107
Saldo inicial	Reapresentado	
	251.375	248.488
Captações	231.813	130.654
Juros	26.657	13.394
Pagamento de principal	(228.532)	(124.936)
Pagamento de juros	(27.826)	(16.224)
	253.487	251.375

Vencimento das parcelas de empréstimos e financiamentos

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

Ano	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
	Reapresentado	
2018	-	172.011
2019	148.116	67.842
2020	73.493	11.522
2021 em diante	31.877	-
	253.487	251.375

11 Contas a pagar por aquisição de imóveis

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

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Consolidado	
	2018	2017
Contas a pagar, sujeitas a:		
Variação do INCC	96.851	13.064
Demais	47.443	36.271
Custo orçado a incorrer de unidades permutadas ainda não entregues.	7.570	-
	151.864	49.335
Circulante	10.776	33.884
Não Circulante	141.088	15.451
	151.864	49.335

12 Adiantamentos de clientes

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

	Consolidado		
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
	<u>Reapresentado</u>	<u>Reapresentado</u>	<u>Reapresentado</u>
Permutas a apropriar (a)	76.423	134.187	183.723
Unidades vendidas de empreendimentos em construção (b)	12.571	30.680	25.480
Saldo no fim do período/exercício	<u>88.994</u>	<u>164.867</u>	<u>209.203</u>

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

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

13 Impostos Diferidos

Lucro Presumido e RET:

Estão representados pelo imposto de renda e pela 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:

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Consolidado		
	31/12/2018 Reapresentado	31/12/2017 Reapresentado	01/01/2017 Reapresentado
Regime de competência	17.934	21.645	18.910
Regime de caixa	<u>(11.412)</u>	<u>(14.686)</u>	<u>(14.875)</u>
Diferença de regime	6.522	6.959	4.035
Diferido ativo	-	-	-
Diferido passivo	<u>17.945</u>	<u>20.439</u>	<u>18.628</u>
	<u>24.467</u>	<u>27.398</u>	<u>22.663</u>

	Consolidado		
	31/12/2018 Reapresentado	31/12/2017 Reapresentado	01/01/2017 Reapresentado
Pis e Cofins	12.777	11.821	3.495
Imposto de Renda e Contrib Social	11.690	15.577	19.168
Total Impostos Diferidos	<u>24.467</u>	<u>27.398</u>	<u>22.663</u>

Circulante	19.704	7.316	3.495
Não circulante	<u>4.763</u>	<u>20.082</u>	<u>19.168</u>
	<u>24.467</u>	<u>27.398</u>	<u>22.663</u>

14 Provisões

	Controladora				
	Garantias	Participação nos resultados	Riscos trabalhistas e cíveis	Provisão Passivo Descoberto	Total
Em 31 de dezembro de 2016	3.500	-	6.063	-	9.563
Provisão constituída, líquida	-	8.371	8.473	-	16.844
Reversão de contas a pagar, líquida	-	-	(9.528)	-	(9.528)
Em 31 de dezembro de 2017	-	-	4.972	-	16.879
Provisão constituída, líquida	-	6.738	7.336	-	14.074
Pagamento	-	(4.488)	-	-	(4.488)
Reversão de contas a pagar, líquida	(3.500)	-	(4.840)	-	(8.340)
Em 31 de dezembro de 2018	-	2.250	7.473	-	18.125

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

					Consolidado
	Garantias	Participação nos resultados	Riscos trabalhistas e cíveis	Provisão para distratos	Total
Em 31 de dezembro de 2016	12.554	-	6.063	4.226	22.843
Ajuste do IFRS 9	-	-	-	18.245	18.245
Em 1º de janeiro de 2017 (reapresentado)	12.554	-	6.063	22.471	41.088
Provisão constituída, líquida	3.667	-	8.472	5.775	17.914
Reversão de contas a pagar, líquida	-	-	(9.528)	-	(9.528)
Em 31 de dezembro de 2017 (reapresentado)	16.221	-	5.007	28.246	49.474
Provisão constituída, líquida	1.952	15.109	7.336	4.896	29.293
Pagamento	-	(4.488)	-	-	(4.488)
Reversão de provisão, líquida	-	-	(4.840)	-	(4.840)
Reversão de contas a pagar, líquida	-	-	-	(1.082)	(1.082)
Em 31 de dezembro de 2018 (reapresentado)	18.173	10.621	7.505	32.060	68.357

a) Garantias

A Companhia concede exercício de garantia sobre os imóveis com base na legislação vigente por um exercício de cinco anos. Uma provisão é reconhecida a valor presente da estimativa dos custos a serem incorridos no atendimento de eventuais reivindicações. A constituição da provisão de garantia é registrada nas sociedades controladas ao longo da construção do empreendimento, compondo o custo total da obra, e após a sua entrega inicia-se o processo de reversão da provisão de acordo com a curva de gastos históricos definidos pela área de Engenharia. A prestação de serviços de assistência técnica é realizada pela controladora e, na data da prestação, reconhecida no resultado, na rubrica "Outras despesas operacionais, líquidas". Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia registrou R\$ 17.009 relativo a garantias adicionais para reparação de obras localizadas no Rio Grande do Sul.

b) Riscos trabalhistas e cíveis

Certas controladas figuram como polo passivo, de forma direta ou indireta, em reclamações trabalhistas, no montante total de R\$ 11.252 (R\$ 8.036 em 2017), as quais a Administração da Companhia, conforme corroborado pelos assessores legais, classifica como perda prováveis de R\$ 2.956 (R\$ 4.943 em 2017) e possíveis de R\$ 7.025 (R\$ 4.395 em 2017), nas contestações apresentadas pela Companhia.

Processos cíveis em que controladas figuram como polo passivo totalizam R\$ 9.058 (R\$ 3.014 em 2017), relacionados principalmente a: (i) a rescisão de contrato de Promessa de Compra e Venda de unidades imobiliárias, no qual pleiteiam os respectivos adquirentes a restituição dos valores pagos; (ii) a devolução dos valores pagos a título de comissão de corretagem. A expectativa da ocorrência de decisões desfavoráveis em parte desses processos e classificadas pela administração da Companhia como perdas prováveis corresponde ao montante de R\$ 4.506 em 31 de dezembro de 2018 (R\$ 1.330 em 2017) e possíveis de R\$ 4.552 (R\$ 3.014 em 31 de dezembro de 2017).

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

c) Provisão para distratos

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

A parcela correspondente a expectativa de recursos a serem devolvidos aos clientes em decorrência dos distratos em 31 de dezembro de 2018 R\$ 31.060.

15 Receita operacional líquida

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

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017 Reapresentado
Incorporação e Revenda de Imóveis	-	-	610.383	492.110
Prestação de serviços	8.880	7.544	4.058	2.663
Provisão para Distratos	-	-	(10.487)	(27.158)
Deduções da receita bruta	(1.077)	(888)	(12.295)	(10.205)
Receita Operacional Líquida	7.803	6.656	591.661	457.410

16 Custos e despesas por natureza

a) Custos dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017 Reapresentado
Terrenos	-	-	(131.474)	(78.475)
Obra	-	-	(259.321)	(232.644)
Incorporação	-	-	(12.099)	(9.300)
Manutenção em garantia	-	-	(6.541)	(3.477)
Despesa Financeira Alocada ao Custo	-	-	(31.462)	(26.645)
Taxas	-	-	(957)	-
Dação	-	-	(21.044)	-
Outros	-	-	(1.634)	(550)
Provisão de Distratos	-	-	8.696	18.877
Gerenciamento de Obra	(4.897)	(4.600)	(3.730)	(1.317)
Total do Custo Incorrido	(4.897)	(4.600)	(459.566)	(333.530)

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017 Reapresentado
Benefícios a Administradores e empregados (nota 17)	(20.612)	(15.695)	(22.682)	(17.947)
Viagens e Deslocamentos	(114)	(215)	(130)	(282)
Plano de Incentivo de Longo prazo - ILP	(378)	(634)	(378)	(634)
Consultoria	(1.419)	(1.627)	(1.746)	(2.380)
Consumos diversos	(1.246)	(5.554)	(1.595)	(4.536)
PLR e Bônus	(6.542)	(10.993)	(6.624)	(11.154)
Despesas com vendas	-	-	(27.700)	(23.532)
Outras despesas comerciais	-	-	(3.729)	(3.241)
	(30.310)	(34.720)	(64.584)	(63.706)
Despesas com vendas	-	-	(31.429)	(26.773)
Despesas gerais e administrativas	(26.520)	(30.514)	(29.365)	(32.727)
Remuneração da Administração	(3.790)	(4.206)	(3.790)	(4.206)
	(30.310)	(34.720)	(64.584)	(63.706)

17 Benefícios A Empregados:

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Salários	(15.354)	(11.046)	(16.664)	(12.214)
Encargos	(1.932)	(1.532)	(2.386)	(2.352)
Plano de Saúde	(1.450)	(1.238)	(1.588)	(1.347)
Outros benefícios	(1.875)	(1.879)	(2.044)	(2.034)
	(20.612)	(15.695)	(22.682)	(17.947)

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

18 Resultado Financeiro:

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017 Reapresentado
Despesas Financeiras:				
Juros e Multas	(197)	(2)	(315)	(12)
Despesas Bancárias	(8)	(6)	(311)	(254)
I.O.F	(9)	(16)	(142)	(171)
Encargos de Financiamento	-	-	(201)	(173)
Descontos Concedidos	-	-	(405)	(148)
Outras despesas	(6)	-	-	(42)
	(220)	(24)	(1.374)	(800)
Receitas Financeiras				
Juros Recebidos	1	35	2.057	5.123
Rendimentos com aplicações financeiras	15	25	7.793	7.003
Outras receitas financeiras	-	-	4.504	2.794
	16	60	14.354	14.920
Resultado Financeiro	(204)	36	12.980	14.120

19 Outras Despesas Operacionais, líquidas:

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017 Reapresentado
Provisão Manutenção Garantia Obra	176	(2.216)	2.033	(2.100)
Provisão de Contingências	(2.303)	1.092	(2.303)	1.092
Provisão para Distratos	-	-	(1.514)	22.014
Outras Receitas e Despesas Operacionais	(133)	1.939	(554)	(245)
Despesas Tributárias e Indedutíveis	(9)	-	(1.533)	(1.823)
	(2.269)	815	(3.871)	18.938

20 Patrimônio líquido

a. Capital social

O capital social integralizado é de R\$ 344.735 (R\$ 219.890 em 2017), representados por 100.000 ações ordinárias e todas nominativas e sem valor nominal.

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

b. Dividendos

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

c. Reserva legal

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

d. Reservas estatutárias

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

e. Lucro por ação

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Lucro atribuível aos acionistas da Companhia	50.609	71.237
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas em poder dos acionistas (milhares)	<u>100</u>	<u>100</u>
Lucro básico e diluído por ação	<u>506,09</u>	<u>713,27</u>

21 Gestão de risco financeiro

21.1 Fatores de risco financeiro

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

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

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

a) Risco de mercado

(i) Risco cambial

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

(ii) Risco de fluxo de caixa

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

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

b) Risco de crédito

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

c) Risco de liquidez

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

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

O excesso de caixa mantido pelas entidades operacionais, além do saldo exigido para administração do capital circulante, é transferido para o fundo exclusivo para aplicação pela Companhia, a qual investe o excesso de caixa em contas-correntes com incidência de juros, depósitos a prazo, depósitos de curto prazo e títulos e valores

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

mobiliários, escolhendo instrumentos com vencimentos apropriados ou liquidez suficiente para fornecer margem suficiente conforme determinado pelas previsões anteriormente mencionadas.

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

	Consolidado			
	Até 31 de dezembro de 2019	Entre 1º de janeiro e 31 de dezembro de 2020	Entre 1º de janeiro e 31 de dezembro de 2021	A partir de 1º de janeiro de 2022
Em 31 de dezembro de 2018:				
Empréstimos - crédito imobiliário	140.881	73.493	31.877	-
Contas a pagar por aquisição de imóveis	10.776	96.931	44.158	-

21.2 Gestão de capital

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

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

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

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

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

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

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Consolidado	
	2018	2017
Total de empréstimos (nota explicativa nº 12)	246.252	251.375
caixa e equivalentes de caixa (nota explicativa nº 4)	(98.040)	(104.181)
caixa restrito (nota explicativa nº 4.a)	(1.166)	(11.771)
Dívida líquida	<u>147.045</u>	<u>135.423</u>
Total do patrimônio líquido	<u>465.416</u>	<u>397.969</u>
Índice de alavancagem financeira - %	31,6	34,0

22 Compromissos

a) Compromissos de incorporação imobiliária

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

Nenhum empreendimento em construção está sob cláusula resolutiva.

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

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

	Consolidado	
	2018	2017
Receita bruta de vendas a apropriar	608.714	762.589
Permuta de Terrenos a Apropriar	639.415	361.597
Receita de vendas a apropriar	<u>1.248.129</u>	<u>1.124.186</u>
Impostos sobre vendas	(12.661)	(15.862)
Receita de vendas a apropriar (a)	1.235.468	1.108.324
custo orçado (b) a incorrer das unidades vendidas	<u>(235.041)</u>	<u>(487.141)</u>
Resultado a apropriar	<u>1.000.426</u>	<u>621.183</u>

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

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

23 Seguros

A Companhia e suas controladas mantêm, em 31 de dezembro de 2018, os seguintes contratos de seguros:

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

24 Eventos Subsequentes

(a) COVID-19

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

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

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

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

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(a2) Impactos dos efeitos na provisão para distratos:

(iv) Distratos e inadimplência no período: até o presente momento, não identificamos aumento significativo no volume de distratos e da inadimplência, que requeira a revisão das estimativas relacionadas com a provisão para distrato a ser considerada por ocasião do reconhecimento da receita.

(v) Expectativa de distratos para os próximos 12 meses (IFRS9): O Comitê de Crise instituído no Grupo para acompanhamento dos temas relacionados ao COVID-19 discute, entre outros fatores, o monitoramento da carteira de contas a receber, incluindo repasse e a inadimplência. No início da pandemia houve um aumento expressivo no volume de clientes que acessaram a central de relacionamento no começo da pandemia e a resposta da Companhia foi reforçar as equipes de cobrança e eleger uma equipe com viés comercial para ajudar os clientes que tiveram suas receitas impactadas pelo COVID-19, com o objetivo de entender as necessidades de ajustes em seus fluxos de pagamento, de modo a continuarem adimplentes e assim evitar o aumento dos distratos.

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

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

(a3) Impactos dos efeitos nas provisões:

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

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

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

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

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

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

(b) Incorporação de ativos, reorganização societária e Oferta

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

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

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

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

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

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

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