



# Apresentação de Resultados

---

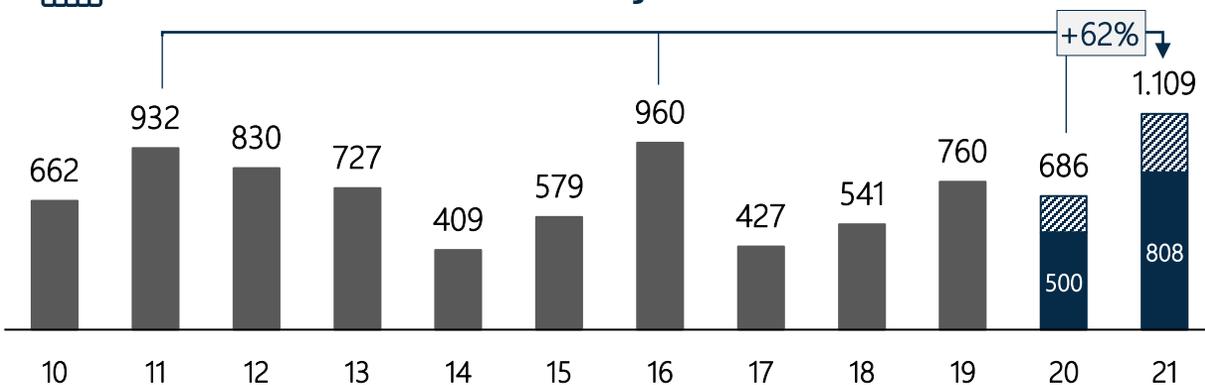
4T21

23 de março de 2022

# DESTAQUES DA DIVULGAÇÃO



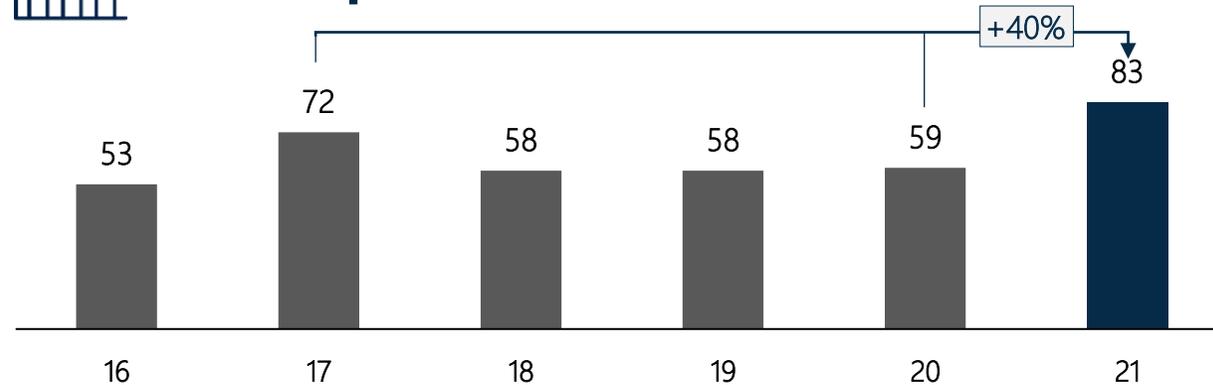
## Volume de VGV lançado<sup>(1)</sup>



Atingimos **R\$1.1 bi** em lançamentos em 2021, **maior nível de lançamento** dos últimos 10 anos.



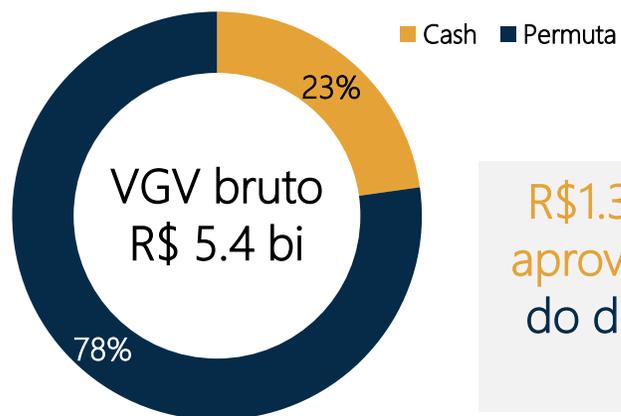
## Lucro líquido



Atingimos **R\$ 83 milhões** de lucro em 2021, **maior nível de lucratividade** dos últimos 5 anos.



## Land bank robusto



**R\$1.3 bi de empreendimentos aprovados**, melhora substancial do desempenho da prefeitura de POA.



## Consolidação das unidades de negócio

### URBANIZADORA

parceria entre  
**melnick**  
**ARCADIA**  
URBANISMO

**open**

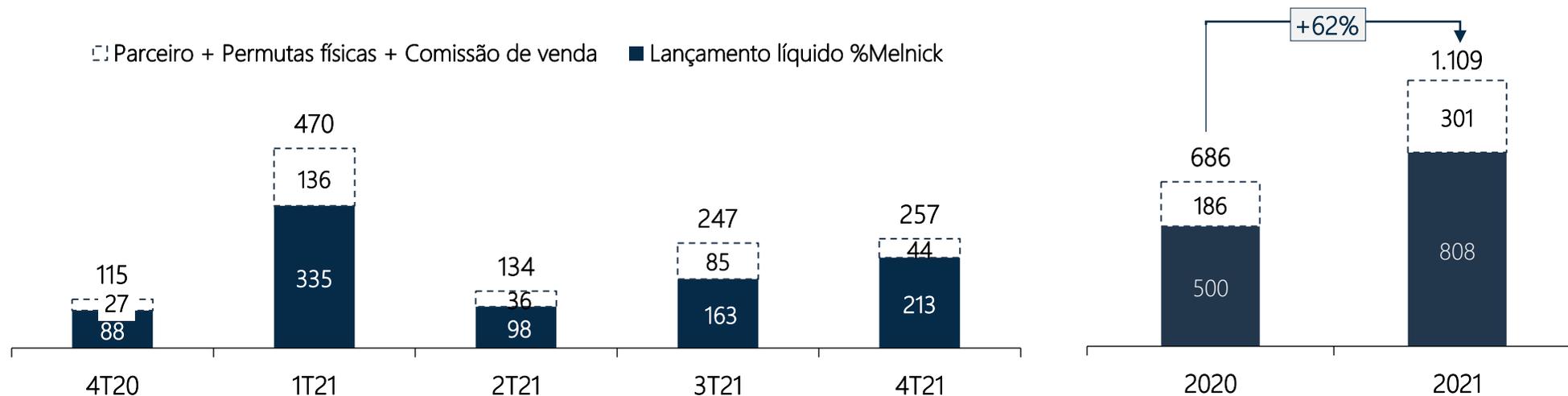
Casa Verde e Amarela



Parcerias Pequenas/  
Médias Empresas

(1) VGv bruto de permutas físicas e comissão de vendas, VGvs de 2010 a 2019 atualizados pelo INCC base junho/20. (2) Lucro líquido de 2016 a 2020 inclui a participação minoritária da Melnick Participações detinha em determinadas SPES.

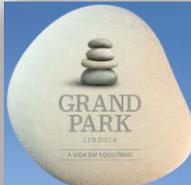
Empreendimentos	Unidade de negócio	VGV Total <sup>(1)</sup> (R\$ mil)	VGV Melnick (R\$ mil)	Unid. <sup>(2)</sup>	Segmento
<b>1º trimestre</b>					
Go Rio Branco	INC	93.933	71.394	183	Residencial
Grand Park Lindóia – F3	INC	117.158	89.599	190	Residencial
Casa Viva	URB	77.721	43.582	332	Urbanizadora
Botanique	INC	181.676	130.346	103	Residencial
<b>2º trimestre</b>					
Seen Boa Vista	INC	134.105	97.764	49	Residencial
<b>3º trimestre</b>					
HillSide	INC	55.523	45.119	34	Residencial
Arte Country Club	INC	191.874	117.401	28	Residencial
<b>4º trimestre</b>					
Go Carlos Gomes	INC	70.957	64.061	121	Residencial
Go Cidade Baixa	INC	186.335	148.758	299	Residencial
<b>Total</b>		<b>1.109.282</b>	<b>808.024</b>	<b>1.339</b>	



(1) VGV bruto de permutas físicas e comissão de vendas. (2) Líquidas de permuta física.



R\$94 mm de VGV  
90% vendido



R\$117 mm de VGV  
54% vendido



R\$77 mm de VGV  
100% vendido



R\$182 mm de VGV  
42% vendido

## SEEN BOA VISTA



R\$134 mm de VGV

30% vendido

## HILLSIDE



R\$55 mm de VGV

24% vendido

## ARTE COUNTRY CLUB



R\$192 mm de VGV

55% vendido



GO.  
CARLOS GOMES

R\$71 mm de VGV  
40% vendido

A photograph of a modern, multi-story apartment building with a grid-like facade of windows and balconies. The building is set against a clear blue sky. In the foreground, there are some trees and a lower-level structure with large glass windows. The overall scene is brightly lit, suggesting daytime.

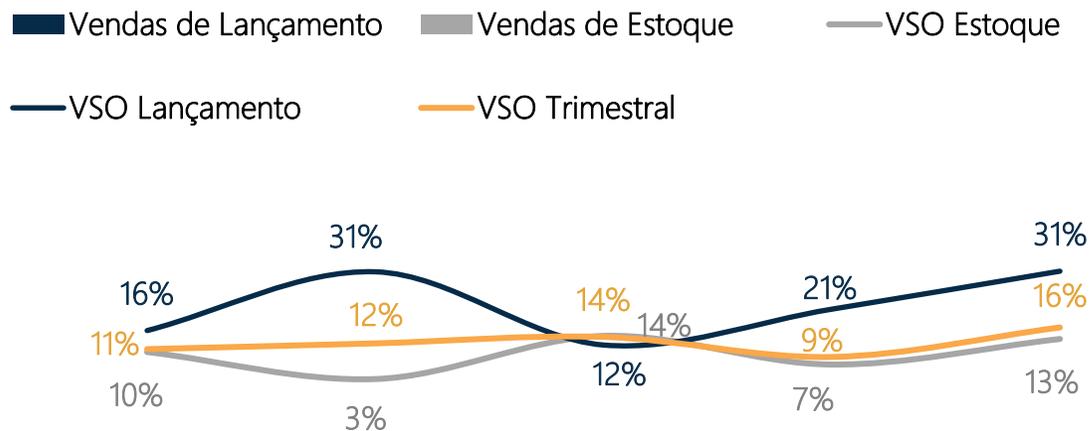


GO.  
CIDADE BAIXA

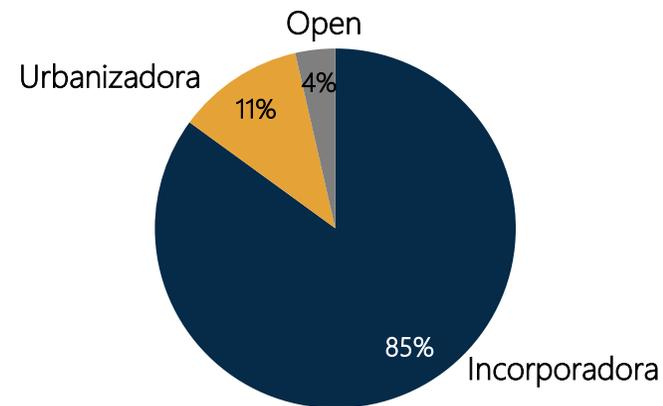
R\$186 mm de VGV  
29% vendido

A photograph of a modern, multi-story apartment building with a grid-like facade of windows and balconies. The building is set against a clear blue sky. In the foreground, there are some trees and a lower-level structure with large glass windows. The overall scene is brightly lit, suggesting daytime.

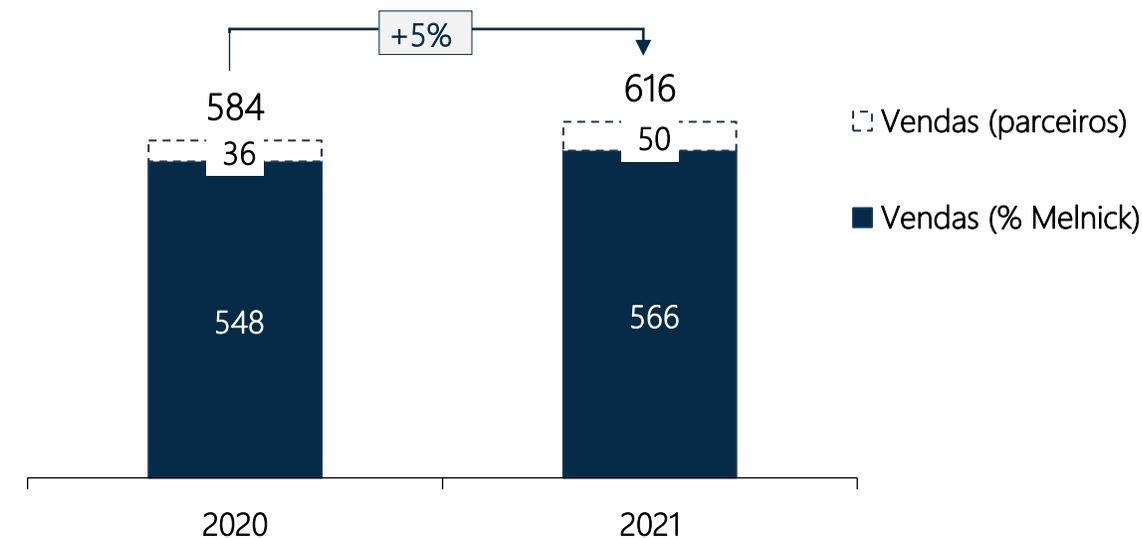
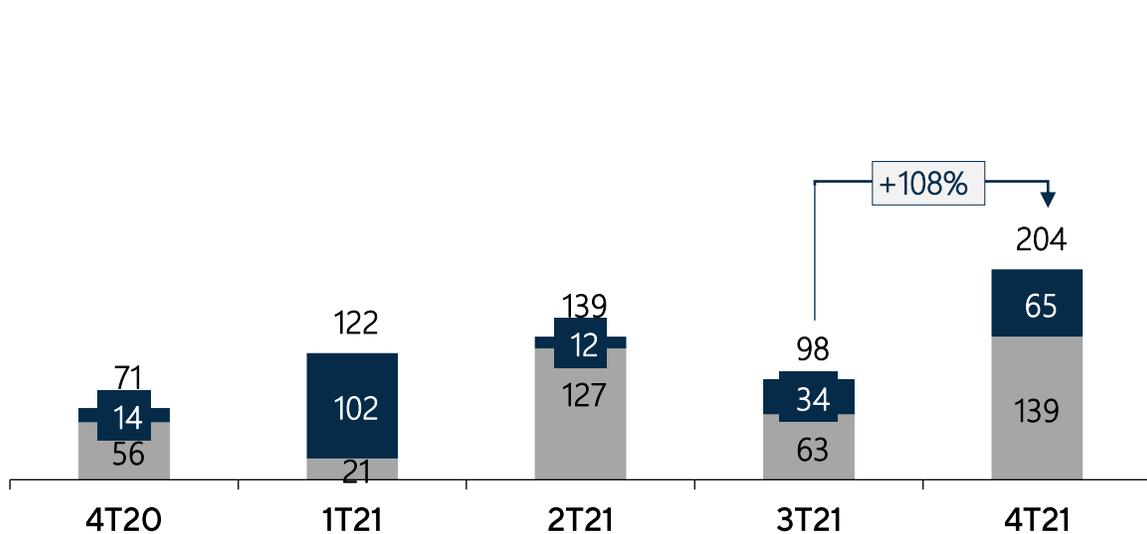
Abertura por trimestre (%Melnick – R\$ milhão):



Abertura por unidade de negócio (% Melnick):

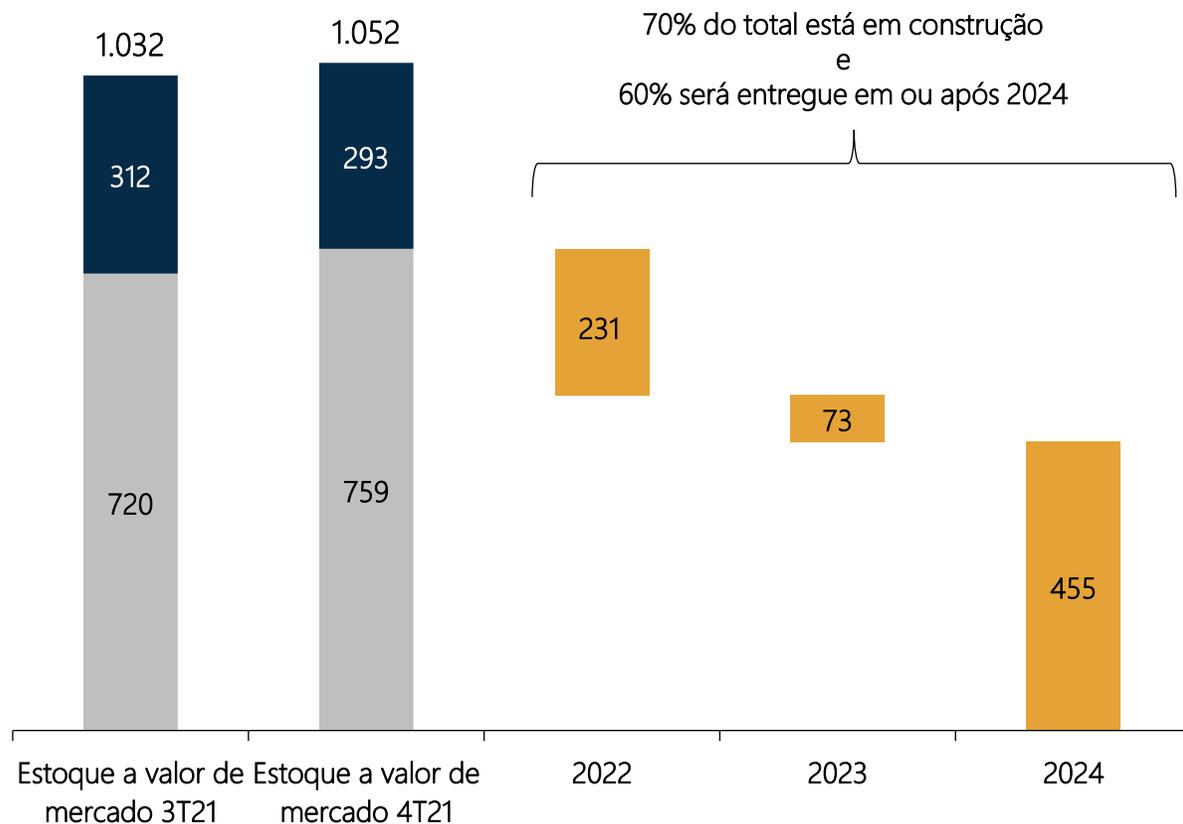


Acumulada no período (R\$ milhão):

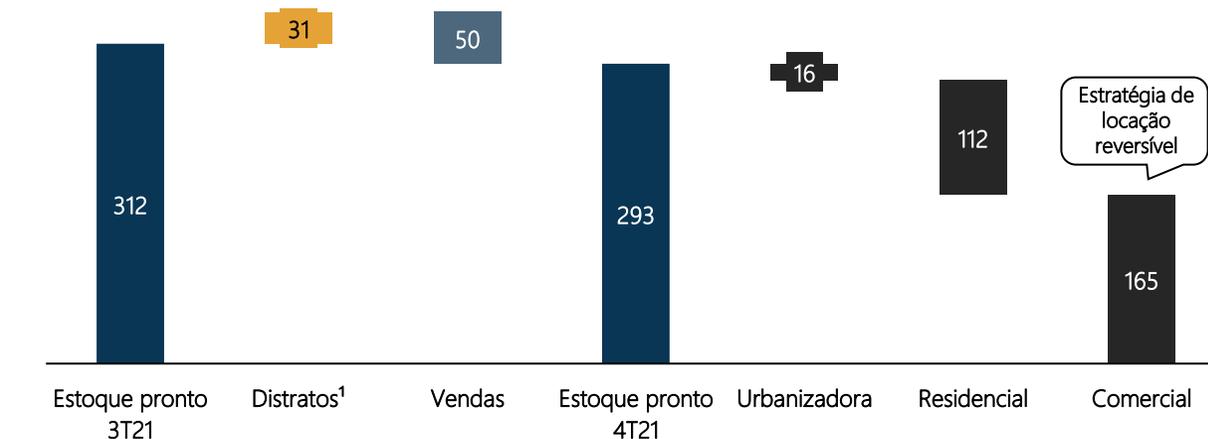


Abertura por ano de conclusão (%Melnick – R\$ milhão):

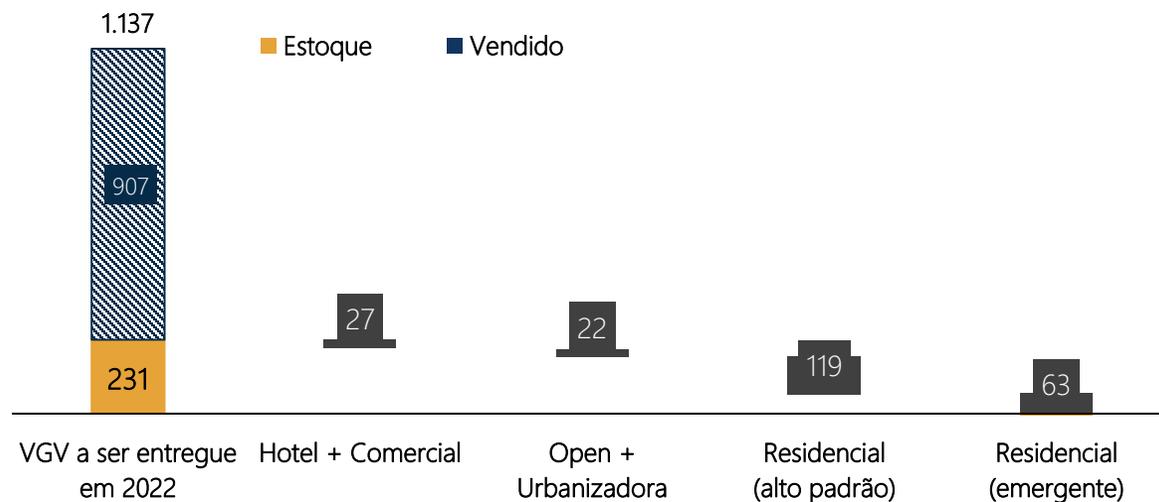
- VGV das unidades em construção % Melnick
- VGV das unidades concluídas % Melnick



Estoque pronto (%Melnick – R\$ milhão):

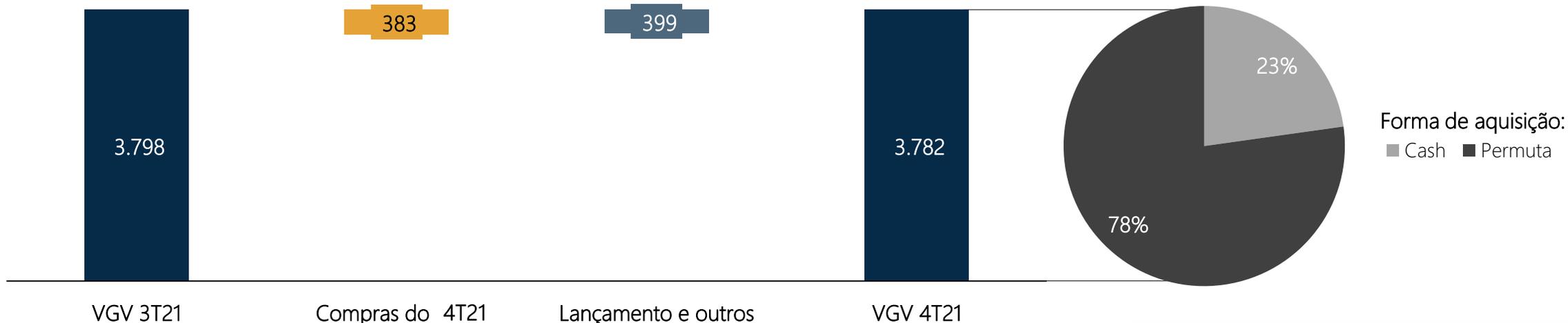


Entrega de estoque 2022 (%Melnick – R\$ milhão):



(1) Considerando que a totalidade dos distratos são de unidades prontas.

Movimentação do land bank do trimestre (VGV potencial % Melnick em R\$ milhão):



**R\$ 3,8 bi** de VGV potencial (% Melnick)  
**34** terrenos ou fases

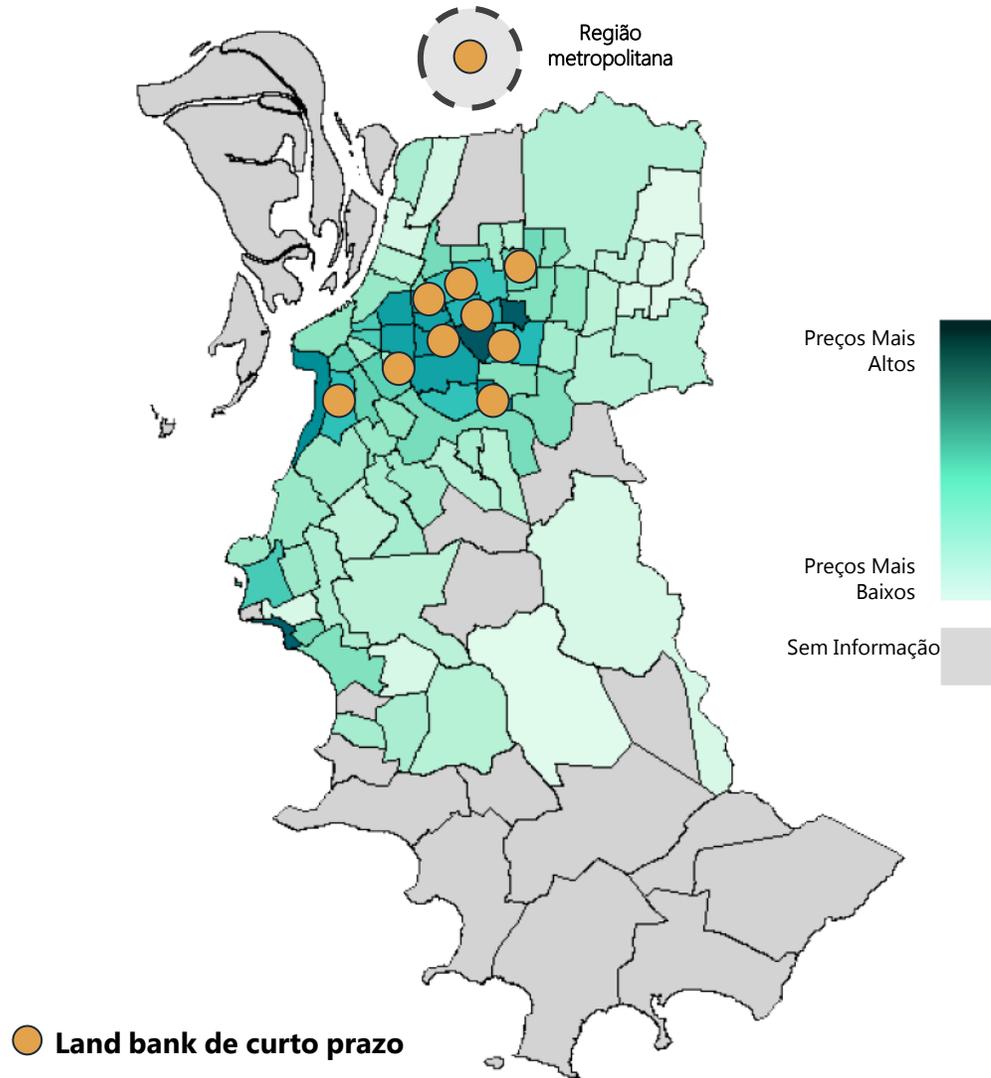


– **R\$ 1,3 bi** de projetos já aprovados



Aquisição 4T21: Nilópolis

## Land bank de Curto Prazo<sup>(1)</sup> (VGV potencial % Melnick em R\$ bi):



(1) Curto prazo é considerado até 2 anos.

## URBANIZADORA

parceria entre  
**melnick**  
**ARCADIA**  
URBANISMO

11 projetos lançados com  
+R\$ 830mm de VGV.



Presente em 10 cidades do RS  
Land bank de R\$1.5 bi

### Últimos quatro lançamentos



Passo Fundo – Lançamento 4T19



Xangri-lá – Lançamento 1T20



Santa Maria – Lançamento 1T21



Xangri-lá – Lançamento 1T22



## open

Foco na faixa mais alta do  
**Casa Verde e Amarela**

Operação 100% Melnick

2 empreendimentos lançados  
+ 1 em pré lançamento

**R\$115mm de VGV**

Parcerias com outros plays

1 parceria firmada em Esteio – RMPOA

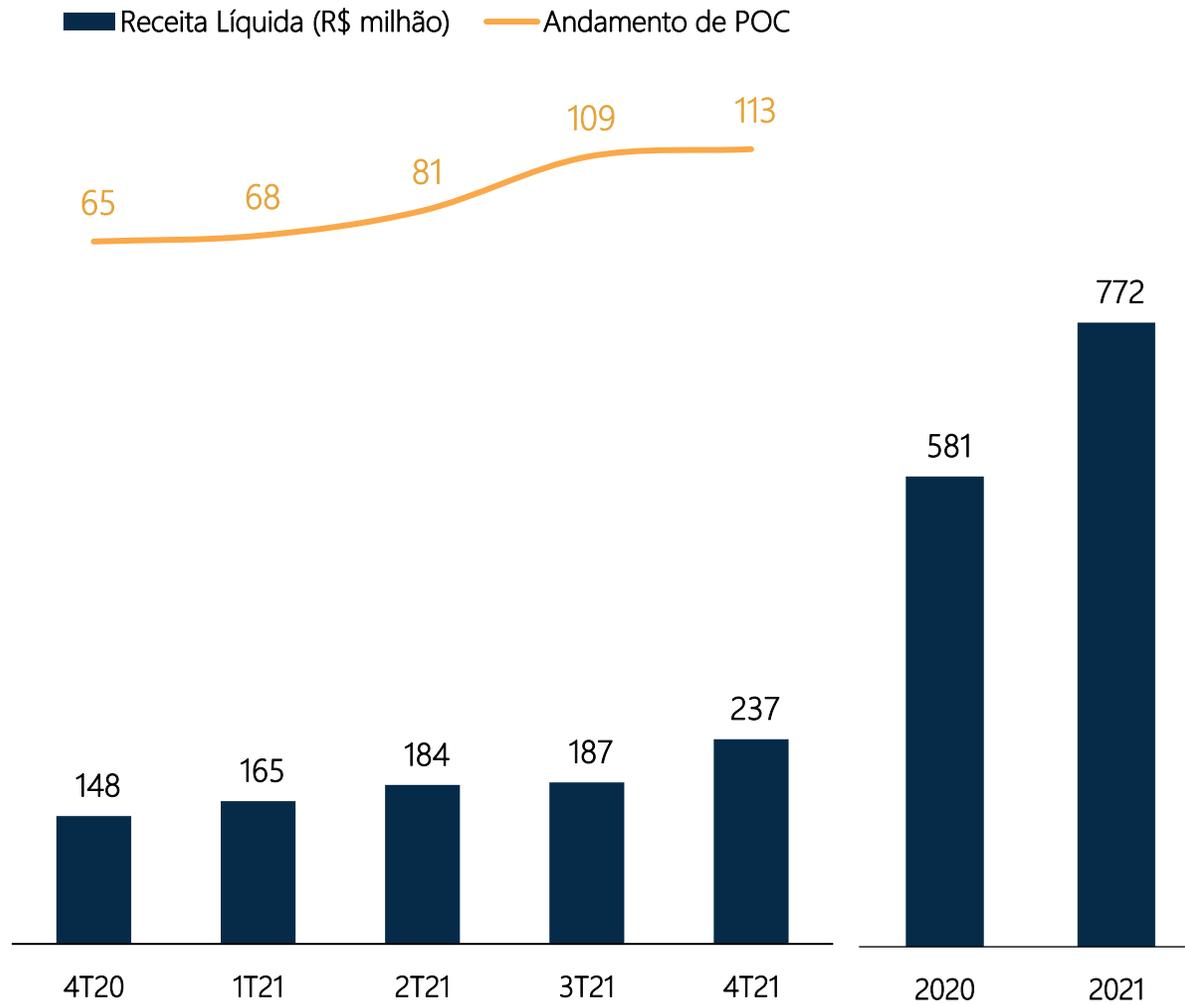
**R\$ 38 mm de VGV**  
**R\$ 19 mm % Melnick**



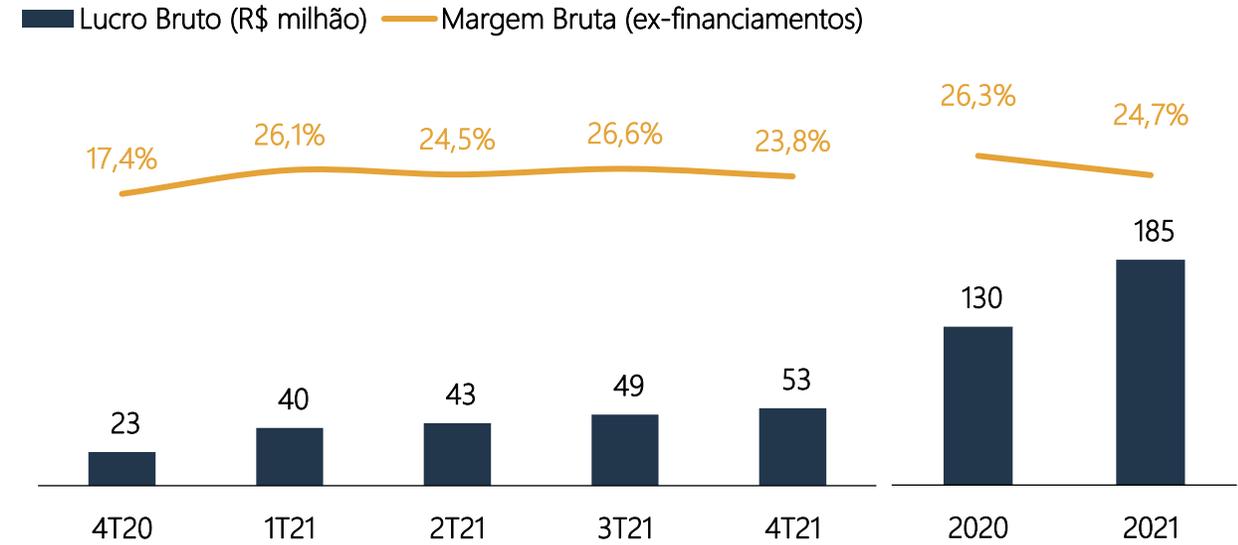
## Parcerias em Pequenas/Médias Empresas

- ✓ 3 firmadas + algumas em estudo
- ✓ Atuar com VGVs menores que a média da Melnick.
- ✓ Aumento de market share em Porto Alegre e se estabelecer em outros municípios.
- ✓ Modelo jurídico desenhado com baixo risco.

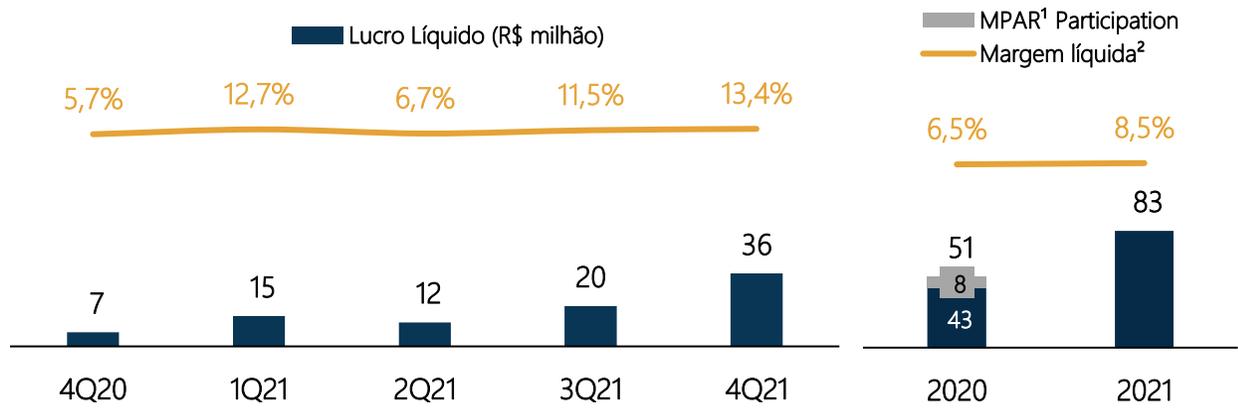
## Evolução da Receita Líquida:



## Evolução do Lucro Bruto e Margem Bruta:

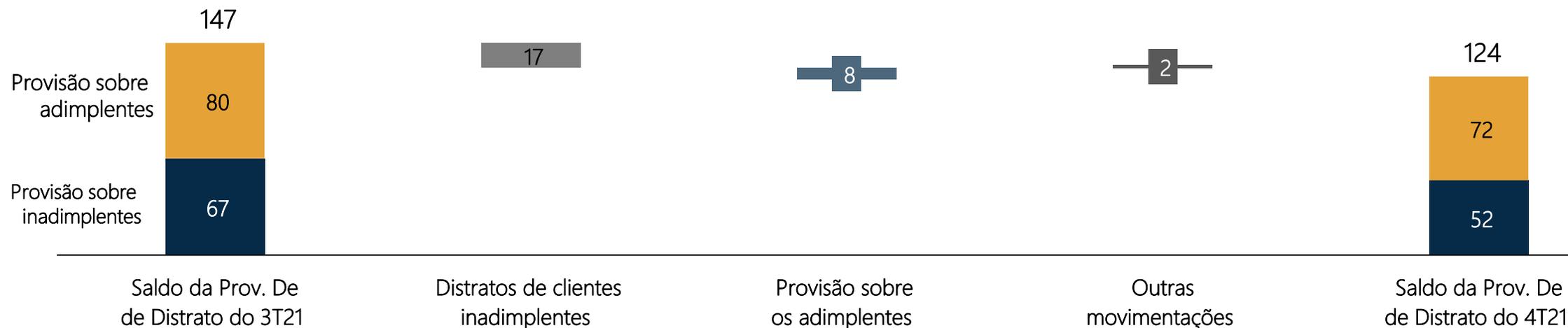


## Evolução do Lucro Líquido:

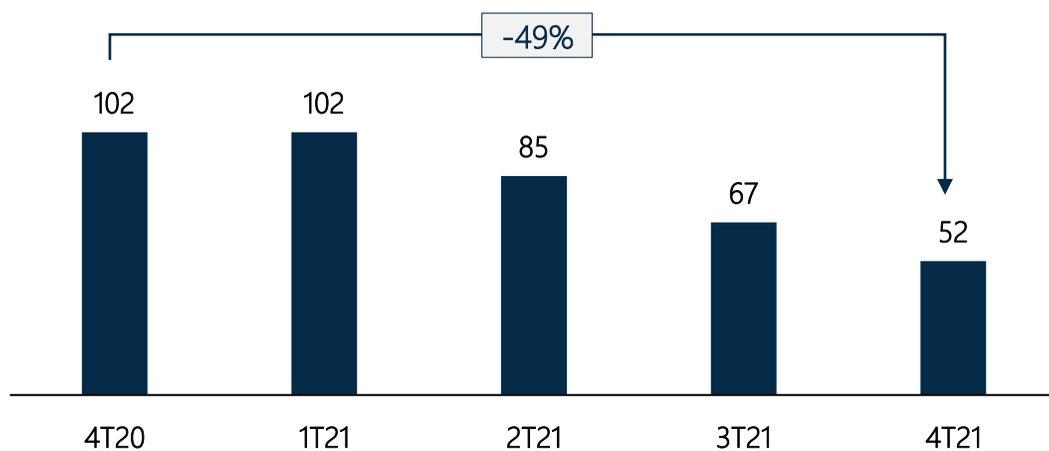


(1) Considerando o lucro da participação direta de 15% da MPAR (reorganização societária de 10/07/2020). (2) Dado que a receita líquida considera a participação dos minoritários, a margem líquida também é relativa ao lucro líquido antes da participação de minoritários.

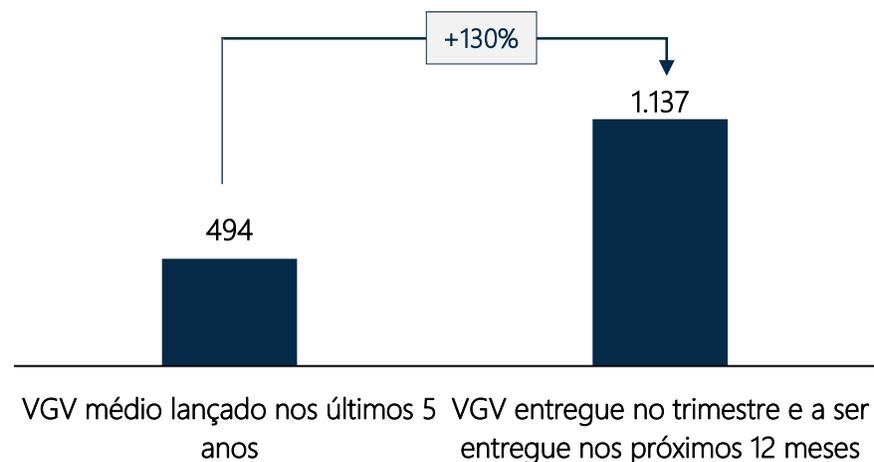
Composição da Provisão de Distratos (VGV em R\$ milhão):



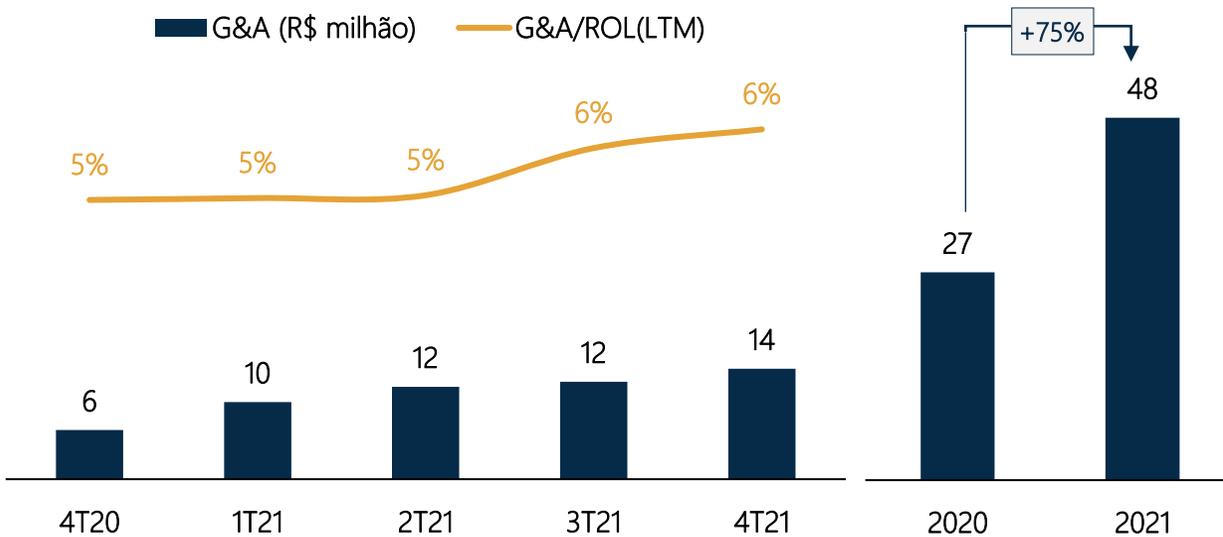
Provisão sobre inadimplente:



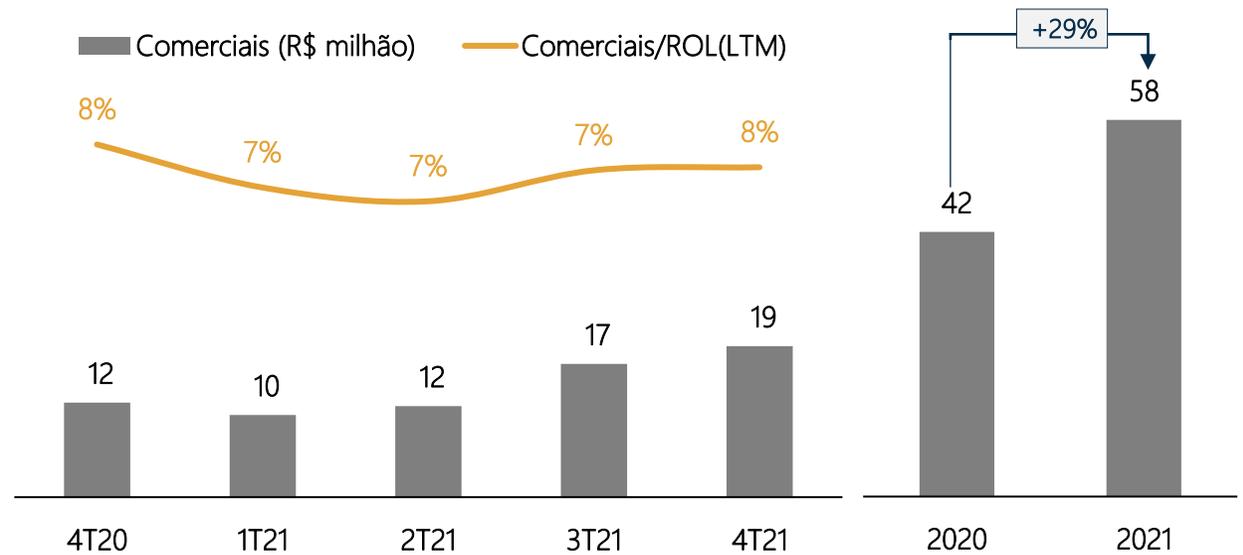
Provisão sobre adimplentes:



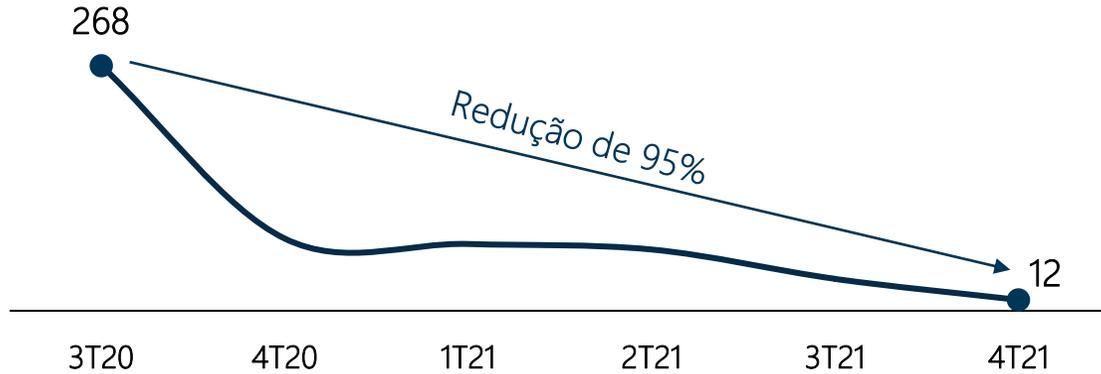
Evolução das Despesas Gerais e Administrativas:



Evolução das Despesas Comerciais:



## Endividamento



## Posição de caixa

**R\$401 mm** de caixa

33% do patrimônio líquido

50% do market cap

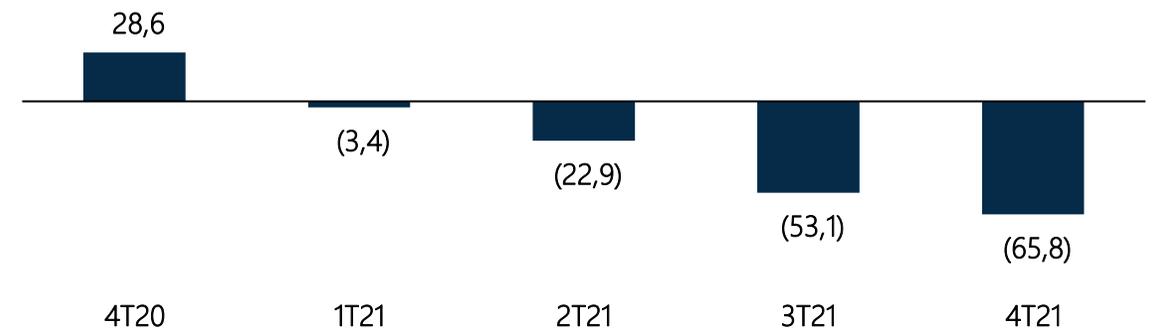
## Retorno aos acionistas

Distribuição de dividendos de **R\$56 mm**

Recompras de ações **R\$ 32 mm**

+ **R\$ 18 mm** de dividendos adicionais<sup>1</sup>

## Cash burn



Investimentos em terrenos comprados em caixa

(1) Dividendos a serem aprovados em AGO com prazo para distribuição até 31/12/2022

# OBRIGADO!

Cadastre-se no nosso mailing e fique atualizado sobre a Melnick.



[ri.melnick.com.br](http://ri.melnick.com.br)

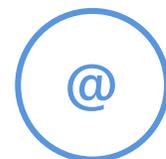


Vinicius Mastrorosa – CFO e DRI

Maria Luiza – Controller e Gerente de RI



(51) 3016-9083



[ri@melnick.com.br](mailto:ri@melnick.com.br)



## AVISOS

Este material é uma apresentação de informações gerais de Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e suas subsidiárias (em conjunto, "Melnick" ou "Companhia") na data desta apresentação. Este material foi preparado exclusivamente para apresentações relacionadas à divulgação de resultados da Companhia no Brasil e exterior. Tratam-se de informações resumidas, sem intenção de serem completas. Não fazemos nenhuma declaração, implícita ou explícita, e não damos garantia quanto à correção, adequação ou abrangência dessas informações.

Esta apresentação contém certas declarações futuras e informações relacionadas à Melnick que refletem as visões atuais e/ou expectativas da Companhia e de sua administração com respeito à sua performance, seus negócios e eventos futuros. Declarações prospectivas incluem, sem limitação, qualquer declaração que possua previsão, indicação ou estimativas e projeções sobre resultados futuros, performance ou objetivos, bem como, palavras como "acreditamos", "antecipamos", "esperamos", "estimamos", "projetamos", entre outras palavras com significado semelhante. Referidas declarações prospectivas estão sujeitas a riscos, incertezas e eventos futuros.

Advertimos os investidores que diversos fatores importantes fazem com que os resultados efetivos diferenciem-se de modo relevante de tais planos, objetivos, expectativas, projeções e intenções expressadas nesta apresentação. Em nenhuma circunstância, nem a Companhia, nem suas subsidiárias, conselheiros, diretores, agentes ou funcionários serão responsáveis perante terceiros (incluindo investidores) por qualquer decisão de investimento tomada com base nas informações e declarações presentes nesta apresentação, ou por qualquer dano dela resultante, correspondente ou específico.

Esta apresentação não constitui oferta, convite ou solicitação de oferta de subscrição ou compra de quaisquer valores mobiliários. Além disso, nem esta apresentação, nem seu conteúdo constituem a base de qualquer contrato ou compromisso de qualquer espécie.

O mercado e as informações de posição competitiva, incluindo projeções de mercado citadas ao longo desta apresentação, foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações de domínio público e publicações empresariais. Apesar de não termos razão para acreditar que qualquer dessas informações ou relatórios sejam imprecisos em qualquer aspecto relevante, não verificamos independentemente a posição competitiva, posição de mercado, taxa de crescimento ou qualquer outro dado fornecido por terceiros ou outras publicações da indústria. A Melnick, os acionistas vendedores, os agentes de colocação e os coordenadores não se responsabilizam pela veracidade de tais informações.

Esta apresentação e seu conteúdo são informações de propriedade da Companhia e não podem ser reproduzidas ou circuladas, parcial ou totalmente, sem o prévio consentimento por escrito da Melnick.