

Release de Resultados

Melnick divulga os Resultados do 4T20 e de 2020

Porto Alegre, 18 de março de 2021, a Melnick Desenvolvimento Imobiliários (B3: MELK3), construtora e incorporadora estrategicamente focada na região Sul com atuação em empreendimentos imobiliários e urbanizações, anuncia os resultados do quarto trimestre de 2020 (4T20) e do ano de 2020. As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado o contrário, são apresentados em Reais (R\$).

Destaques

- Lucro Líquido de R\$50 milhões no ano.
- Geração de caixa de R\$175 milhões.
- R\$686 milhões de VGV lançado e R\$646 milhões de vendas brutas totais.
- VSO de 60% nos lançamentos do ano com ganho de preço médio de 4% acima da inflação.
- Quitação de R\$140 milhões de financiamentos imobiliários com juros médio de 9% ao ano.
- R\$1,2 bi de VGV em land bank já aprovados para lançamento.

FECHAMENTO DA COTAÇÃO EM 18/03/2021

PREÇO POR AÇÃO: R\$5,61

QUANTIDADE DE AÇÕES: 207.969.341

MARKET CAP: R\$1,2 bi (EM 18/03/2021)

Contatos de RI



Vinicius Mastrorosa – CFO e DRI
Maria Luiza – Controller e Gerente de RI



(51) 3016-9083



ri@melnick.com.br

melnick

As informações, valores e dados constantes do relatório de desempenho, que não correspondem a saldos e informações contábeis constantes das Informações Trimestrais ITR, como por exemplo: Valor Geral de Vendas (VGV), Vendas Total, Vendas, Área Útil, Unidades, Estoques a Valor de Mercado, Lançamentos, Ano de Previsão de Entrega, margem bruta esperada na realização dos estoques, entre outros, não foram auditados pelos auditores independentes. As comparações apresentadas no relatório deste trimestre, exceto quando indicado o contrário, referem-se aos números verificados no quarto trimestre de 2020 (4T20).

Sumário

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO¹	3
PRINCIPAIS INDICADORES	4
LANÇAMENTOS	5
VENDAS LÍQUIDAS	6
DISTRATOS	7
PROVISÃO DE DISTRATO	7
ESTOQUE	8
ESTOQUE PRONTO	10
TERRENOS (LAND BANK)	11
ENTREGAS E EXECUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS	12
REPASSES E RECEBIMENTO	13
DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO	14
RECEITA LÍQUIDA	14
LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA	14
DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS E OUTRAS DESPESAS	15
EBITDA ¹	16
LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA	17
ESTRUTURA FINANCEIRA	17
GERAÇÃO DE CAIXA (CASH BURN)	18
CONTAS A RECEBER DE CLIENTES	18
COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA	19
ANEXOS	20
ANEXO 1 – Demonstração de Resultado	20
ANEXO 2 – Balanço Patrimonial	21
ANEXO 3 – Demonstração de Fluxo de Caixa	22
ANEXO 4 – NAV	23
ANEXO 5 – Land Bank	24
ANEXO 6 – Evolução da comercialização e evolução financeira do custo	25
AVISO LEGAL	26
RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES	26

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO¹

O ano de 2020 ficou marcado em nossa história pelo nosso aniversário de 50 anos, e pela abertura de capital da Melnick na B3, motivo de muito orgulho e satisfação para nós e todos nossos colaboradores.

Ao mesmo tempo o ano também foi marcado pelo agravamento da pandemia da COVID-19, o que nos trouxe diversos desafios. As restrições ao longo do ano fizeram com que ficássemos 92 dias com as obras paralisadas, e diversos finais de semana com os estandes de vendas fechados. Somado a isso, as mudanças de funcionamento dos órgãos responsáveis, devido à pandemia e às eleições municipais, resultaram em um maior tempo de aprovação para a maioria dos projetos (fato que já foi normalizado em 2021).

Além disso, a pandemia também gerou entraves na cadeia produtiva de matéria prima, gerando no segundo semestre uma forte alta nos preços dos insumos que fez o INCC-DI fechar o ano em 8,81%. Atualizamos o custo orçado de nossas obras mensalmente baseado em preços reais dos insumos e não somente pelo índice. Com isso fizemos um ajuste de 2% acima do INCC em todo custo a incorrer de nossas obras já lançadas.

Apesar das adversidades citadas, fechamos o ano com R\$686 milhões de VGV lançados, R\$646 milhões de vendas brutas, R\$175 milhões de geração de caixa e lucro líquido acima de R\$50 milhões. Somando os últimos quatro anos, a cia totalizou R\$220 milhões de lucro líquido, enfrentando por quase todo esse período a crise macroeconômica que afetou fortemente o setor. Os números demonstram duas características bastante presentes em nossa estratégia: consistência e planejamento.

A partir de 2021 nossa expectativa é colocar a Melnick num novo patamar de volume de lançamentos, vendas e lucro líquido, sempre mantendo como requisitos o crescimento com segurança e o alto retorno sobre o patrimônio. Para isso temos uma equipe estruturada e experiente, grande capacidade de execução construída principalmente ao longo dos últimos 10 anos, e um land bank extremamente qualificado dos quais R\$1,2 bi de VGV já se encontram aprovados para lançamento.

Reforçamos constantemente, internamente e externamente, nossa orientação estratégica de longo prazo. Nosso planejamento atual é baseado em três pilares: solidez financeira, capacidade operacional e produtos fantásticos. Com a mentalidade de longo prazo, grande foco no planejamento e pautado na constante fortificação desses pilares nos encontramos preparados para um novo ciclo de crescimento, mantendo como objetivo principal nosso alto retorno sobre o capital investido medido através do ROE.

¹ Este documento contém certas declarações de expectativas 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. Qualquer declaração que possua previsão, indicação ou estimativas sobre resultados futuros, performance ou objetivos, bem como, palavras como "acreditamos", "esperamos", "estimamos", entre outras palavras com significado semelhante não devem ser interpretadas como guidance. Referidas declarações estão sujeitas a riscos, incertezas e eventos futuros.

PRINCIPAIS INDICADORES

Dados Financeiros Consolidados	4T19	2019	1T20	2T20	3T20	4T20	2020
Receita Líquida de Vendas e Serviços	146.617	562.893	134.213	187.589	111.748	147.899	581.449
Lucro Bruto	38.279	138.868	32.261	41.806	32.905	23.095	130.067
Margem Bruta Ajustada	30,8%	29,4%	27,8%	26,1%	36,5%	17,4%	26,3%
Lucro Líquido	15.553	45.458	3.043	22.355	10.102	7.013	42.513
Margem Líq. Antes Part. Minoritários	11,3%	9,8%	7,3%	15,1%	9,6%	5,7%	9,8%
ROAE LTM (com minoritários)	10,7%	10,7%	8,5%	11%	7,1%	6,4%	6,4%
Receitas a Apropriar (após PIS-COFINS)	613,0	613,0	611,2	738,5	758,4	753,9	753,9
Custo a Apropriar (após PIS-COFINS)	(425,8)	(425,8)	(427,1)	(521,9)	(536,1)	(540,1)	(540,1)
Resultado a Apropriar (após PIS-COFINS)	187,2	187,2	184,1	216,7	222,3	213,8	213,8
Margem dos Resultados a Apropriar - %	30,5%	30,5%	30,1%	29,3%	29,3%	28,4%	28,4%
Dívida Líquida	119,6	119,6	104,3	(14,7)	(595,4)	(622,3)	(622,3)
Cash Burn (ex-dividendos e IPO)	9,4	(41,4)	2,4	(115,7)	(33,6)	(28,6)	(175,5)

Lançamentos	4T19	2019	1T20	2T20	3T20	4T20	2020
Empreendimentos Lançados	4	8	2	2	1	1	6
VGV Potencial dos Lançamentos (100%)	260.271	759.578	147.915	332.458	90.689	115.170	686.232
VGV Potencial dos Lançamentos (% Melnick)	171.099	589.074	81.349	244.583	86.155	88.339	500.425
Número de Unidades Lançadas	939	1.442	498	322	179	184	1.183
Área Útil das Unidades Lançadas (m²)	117.558	197.737	102.780	24.227	6.819	12.334	146.160
Preço Médio de Lançamento (R\$/m²)	1.828	3.342	1.055	10.625	13.300	7.520	3.758
Preço Médio Unidade Lançada (R\$ mil/unidade)	4.391	13.843	478	2.663	481	480	4.102

Vendas	4T19	2019	1T20	2T20	3T20	4T20	2020
Vendas Contratadas (100%)	150.886	576.264	103.573	233.672	134.693	36.658	508.596
Vendas Contratadas (% Melnick)	135.843	545.423	83.979	230.664	126.392	31.456	472.491
VSO consolidada (% Melnick)	19,8%	19,8%	12,9%	28,6%	19,5%	4,9%	4,9%
VSO de lançamento (% Melnick)	52,1%	55,9%	50,9%	62,5%	38,8%	15,6%	46,3%

Entregas	4T19	2019	1T20	2T20	3T20	4T20	2020
VGV Entregue (100%)	256.103	693.501	-	64.640	185.381	37.854	287.875
VGV Entregue (% Melnick)	200.019	514.963	-	23.601	129.793	28.274	181.668
Número de Empreendimentos Entregues	2	7	-	1	2	1	4
Número de Unidades Entregues	561	1.107	-	95	701	77	873

Terrenos	4T19	2019	1T20	2T20	3T20	4T20	2020
Land Bank (100%)	4.597.077	4.597.077	4.251.038	4.040.406	4.282.395	4.907.003	4.907.003
Land Bank (% Melnick)	4.068.169	4.068.169	3.754.626	3.543.994	3.498.309	3.665.118	3.665.118

DESEMPENHO OPERACIONAL

LANÇAMENTOS

No quarto trimestre de 2020 lançamos um empreendimento no montante de R\$115,2 milhões de VGV bruto (R\$88,3 milhões de VGV líquido part. Melnick), totalizando R\$686,2 milhões de VGV bruto (R\$500,4 milhões de VGV líquido part. Melnick) no ano:

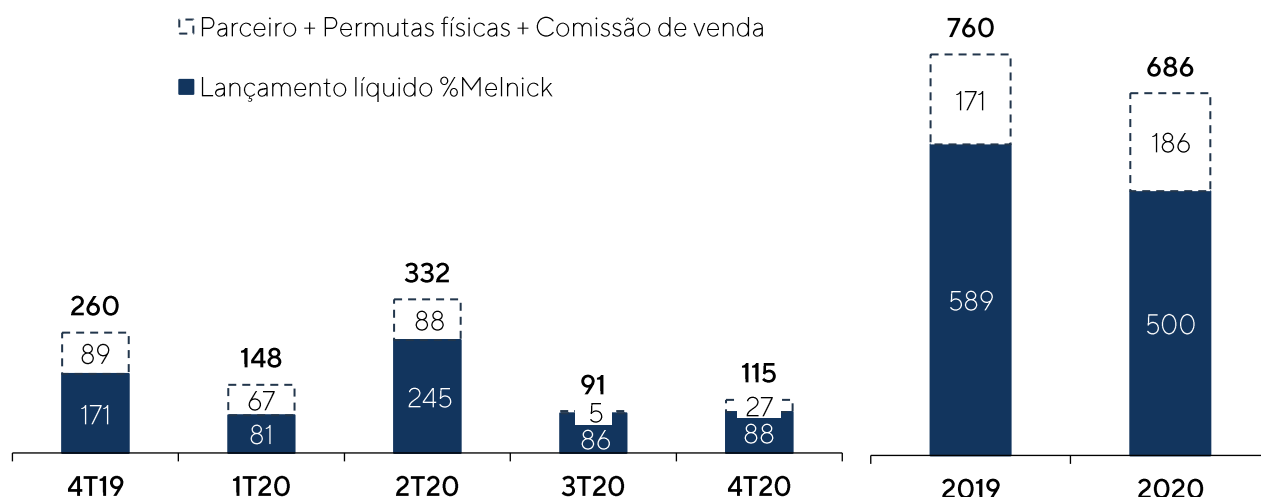
Empreendimento	Unidade de negócio	VGV Total ¹ (R\$ mil)	VGV Líquido ² (R\$ mil)	VGV Melnick ³ (R\$ mil)	Área Útil ⁴ (m2)	Unid. 4	Valor Médio Unidade (R\$ mil)	Segmento
1º trimestre		147.915	102.437	81.349	102.780	498	478	
Sunset	URB	78.152	52.721	31.633	98.718	345	153	Urbanizadora
Go 24	INC	69.763	49.716	49.716	4.062	153	325	Residencial
2º trimestre		332.458	244.583	244.583	24.227	322	2.663	
Carlos Gomes Square - Fase 1	INC	290.563	204.751	204.751	13.647	82	2.497	Comercial
Open Canoas Centro - Fase 2	OPEN	41.895	39.832	39.832	10.580	240	166	Open
3º trimestre		90.689	86.155	86.155	6.819	179	481	
Carlos Gomes Square - Fase 2	INC	90.689	86.155	86.155	6.819	179	481	Residencial
4º trimestre		115.170	88.339	88.339	12.334	184	480	
Supreme Altos do Central Parque	INC	115.170	88.339	88.339	12.334	184	480	Residencial
Total acumulado		686.232	521.513	500.425	146.160	1.183	441	

¹ VGV bruto de permutas físicas e comissão de vendas.

² VGV líquido de permutas físicas e comissão de vendas.

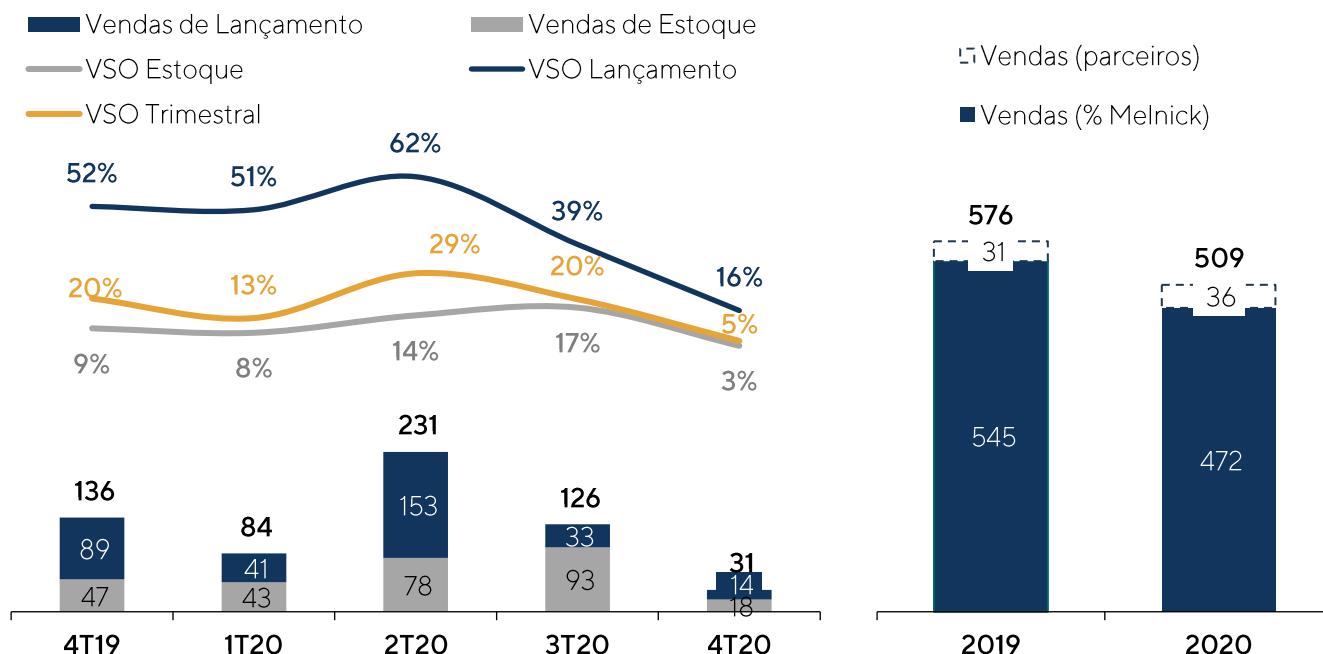
³ VGV líquido representado pela participação atual da Companhia nos seus projetos, considerando a reorganização societária de 10 de julho de 2020.

⁴ Líquidas de permuta física.



VENDAS LÍQUIDAS

No quarto trimestre de 2020, as vendas líquidas somaram R\$31 milhões (part. Melnick), sendo R\$472 milhões (part. Melnick) no ano, representando uma VSO líquida trimestral de 5%.



A abertura das vendas por unidade de negócio pode ser verificada na tabela abaixo:

Unidade de negócio	Vendas Total (R\$ mil)		Vendas Melnick (R\$ mil)		Área útil (m2)		Unid.	
	4T20	2020	4T20	2020	4T20	2020	4T20	2020
Incorporadora	14.957	393.854	14.957	393.854	7.639	39.249	(3)	401
Urbanizadora	21.815	89.973	12.996	50.475	41.173	139.114	93	414
Open	3.503	28.162	3.503	28.162	1.146	7.187	19	156
Total	40.275	511.990	31.457	472.491	49.959	185.550	109	971

Abaixo, segue a abertura das vendas por ano de lançamento do produto:

Ano de Lançamento	Vendas Total (R\$ mil)		Vendas Melnick (R\$ mil)		Área útil (m2)		Unid.	
	4T20	2020	4T20	2020	4T20	2020	4T20	2020
Até 2014	(182)	36.260	(182)	30.454	1.198	11.937	(3)	43
2015	(11.531)	(629)	(11.531)	(629)	485	1.908	(29)	(13)
2016	(8.732)	3.719	(8.669)	2.488	4.551	12.006	(55)	(11)
2017	(6.454)	5.428	(8.767)	(593)	9.645	23.202	(2)	47
2018	(892)	26.272	(817)	26.438	215	1.902	(6)	11
2019	9.659	104.698	9.346	101.878	4.160	29.777	20	228
2020	58.406	336.241	52.076	312.454	29.705	104.818	184	666
Total	40.275	511.990	31.457	472.491	49.959	185.550	109	971

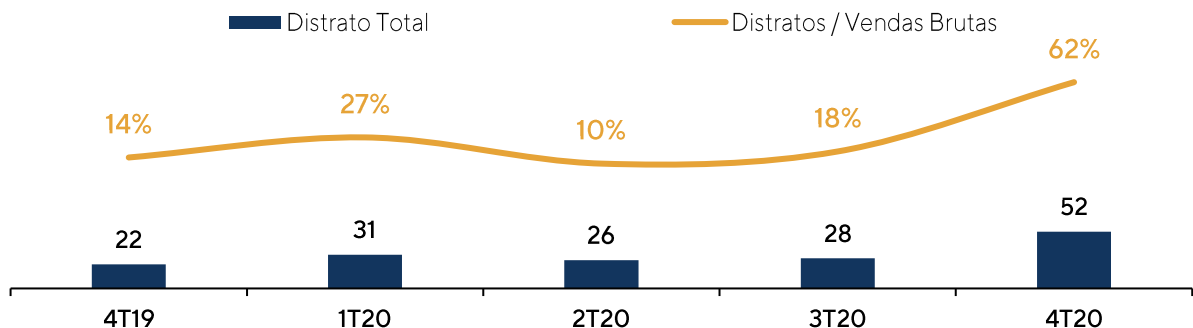
Por fim, segue a abertura das vendas por segmento de lançamento do produto:

Segmento	Vendas Total (R\$ mil)		Vendas Melnick (R\$ mil)		Área útil (m2)		Unid.	
	4T20	2020	4T20	2020	4T20	2020	4T20	2020
Residencial	39.123	257.525	39.123	257.525	6.097	25.984	64	371
Comercial	(10.880)	141.447	(10.880)	141.447	395	10.884	(32)	38
Misto	(13.286)	(5.118)	(13.286)	(5.118)	1.147	2.381	(35)	(8)
Open	3.503	28.162	3.503	28.162	1.146	7.187	19	156
Urbanizadora	21.815	89.973	12.996	50.475	41.173	139.114	93	414
Total	40.275	511.990	31.457	472.491	49.959	185.550	109	971

DISTRATOS

No quarto trimestre de 2020, os distratos somaram R\$52 milhões (part. Melnick), o que representou 62% das vendas brutas.

Distratos (R\$ milhões, part. Melnick)	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20
Vendas Líquidas	136	84	231	127	31
Distrato Total	22	31	26	28	52
Vendas Brutas	158	103	257	154	83
Estoque	69	74	104	121	69
Lançamentos	89	41	153	33	14
Distratos / Vendas Brutas	14%	27%	10%	18%	62%



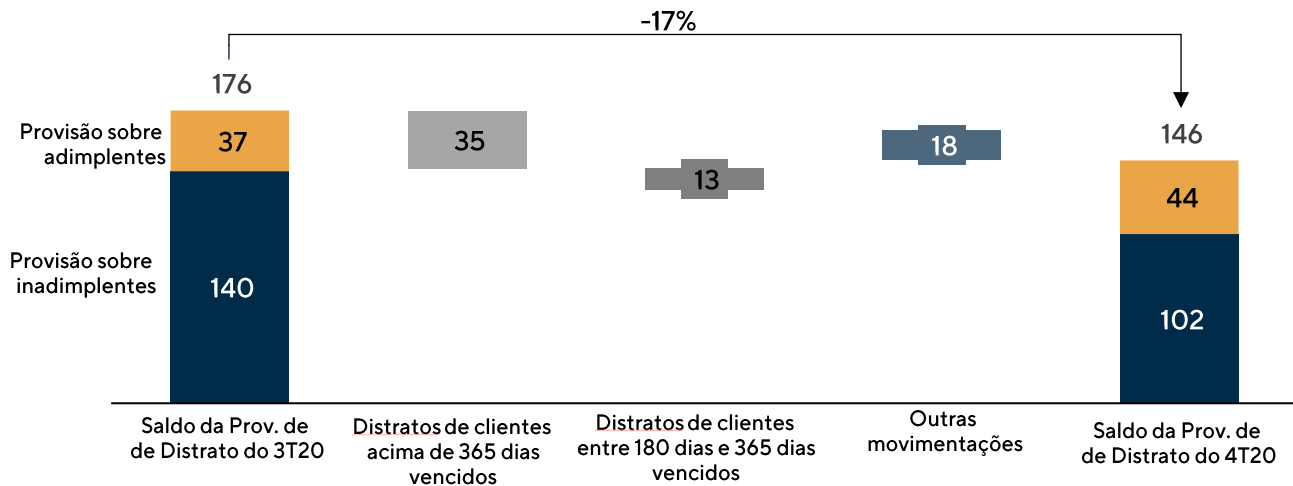
Do volume total de distratos do trimestre, 80% já estavam contemplados na provisão de distrato pelos critérios de inadimplência, conforme detalhado abaixo.

PROVISÃO DE DISTRATO

A Companhia possui uma análise crítica da inadimplência de sua carteira de recebíveis, e tem como a principal estimativa contábil a sua provisão para distratos.

A contabilização desta provisão para contratos que apresentam inadimplências é feita afetando o lucro bruto da Companhia. Para a previsão de distratos futuros, inclusive de contratos adimplentes, requerido a partir da entrada em vigor do IFRS 9 em 1º de janeiro de 2018, a provisão é classificada como “outras despesas operacionais”.

A seguir podemos observar a evolução da provisão de distrato em valor de VGV (receita apropriada):



Em 31 de dezembro de 2020, o efeito da provisão de distrato no balanço é de R\$30,4 milhões:

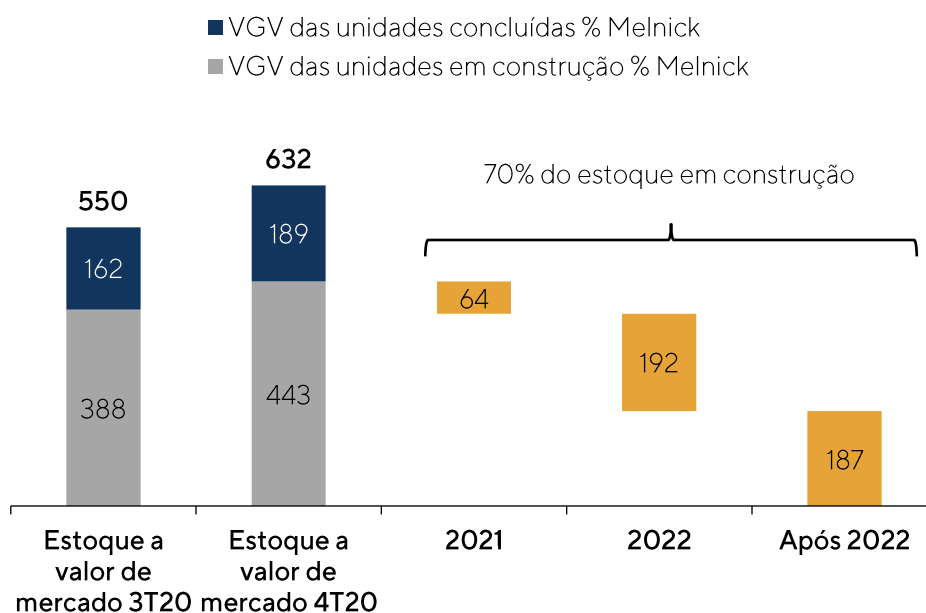
Linhas do balanço	31/12/2020
Contas a receber	(109.414)
Imóveis a comercializar	109.587
Constituição de contas a pagar/provisão para distratos	(30.615)
Efeito no resultado	30.442

ESTOQUE

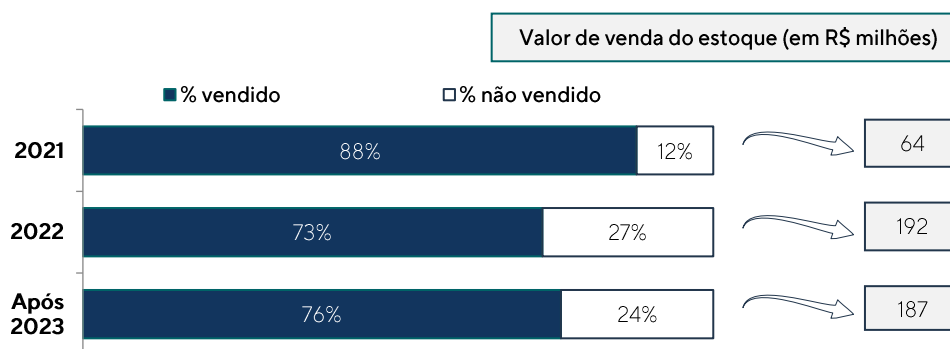
O estoque encerrou o 4T20 em R\$632 milhões em valor potencial de vendas (% Melnick), o que representa 9 meses de vendas, no ritmo de vendas brutas do ano.

Ano de conclusão previsto	Estoque Total (R\$ mil)	Estoque % Melnick (R\$ mil)	% Valor	Unidades	% Unidades
Estoque pronto	201.219	189.121	30%	753	41%
2021	68.843	64.135	10%	213	12%
2022	202.450	191.821	30%	438	24%
Após 2022	192.229	187.322	30%	437	24%
Total	664.741	632.399	100%	1.841	100%

Mesmo após os distratos do período, 70% do estoque total da Companhia encontra-se em construção, sendo que deste estoque 86% será entregue em 2022 ou após:



Abaixo segue o percentual vendido dos empreendimentos separados pelo ano de previsão de conclusão.



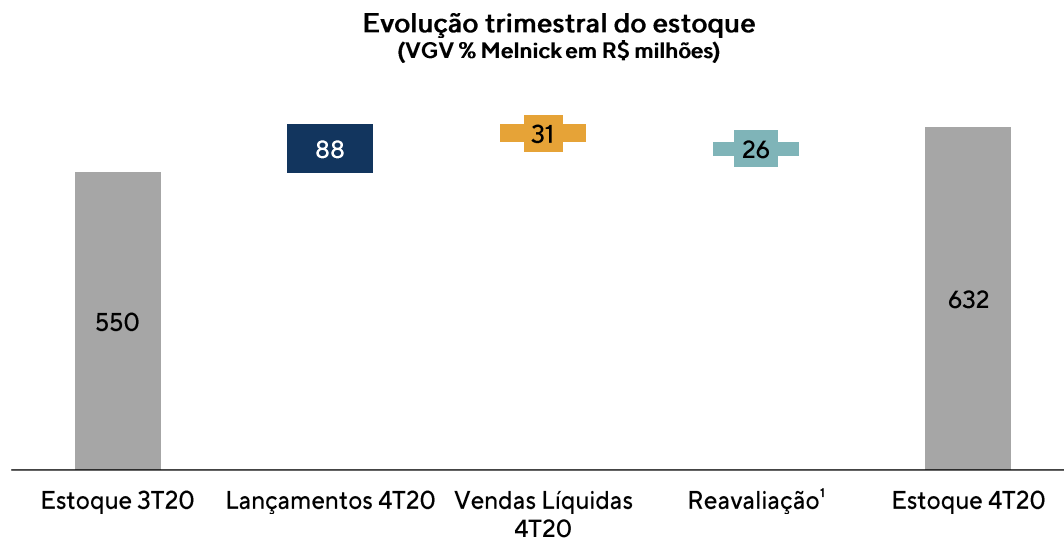
A tabela abaixo apresenta a abertura do VGV do estoque por ano de lançamento:

Lançamento	Estoque Total (R\$ mil)	Estoque % Melnick (R\$ mil)	Projetos	Unidades	% Unidades
Até 2014	40.604	40.604	9	115	6%
2015	84.529	84.529	2	177	10%
2016	56.678	50.300	10	298	16%
2017	60.618	54.897	5	254	14%
2018	44.087	33.459	4	183	10%
2019	152.230	146.538	8	332	18%
2020	225.995	222.071	6	482	26%
Total	664.741	632.399	44	1.841	100%

E abaixo, o nosso estoque por unidade de negócio:

Unidade de Negócio	Estoque Total (R\$ mil)	Estoque % Melnick (R\$ mil)	Estoque % Melnick Pronto (R\$ mil)	Estoque Pronto Projetos	Estoque Pronto Unidades	Estoque em Construção Projetos	Estoque em Construção Unidades
Incorporadora	562.347	562.347	170.974	17	424	14	508
Urbanizadora	74.115	41.773	18.147	7	329	4	414
Open	28.278	28.278	-	-	-	2	166
Total	664.741	632.399	189.121	24	753	20	1.088

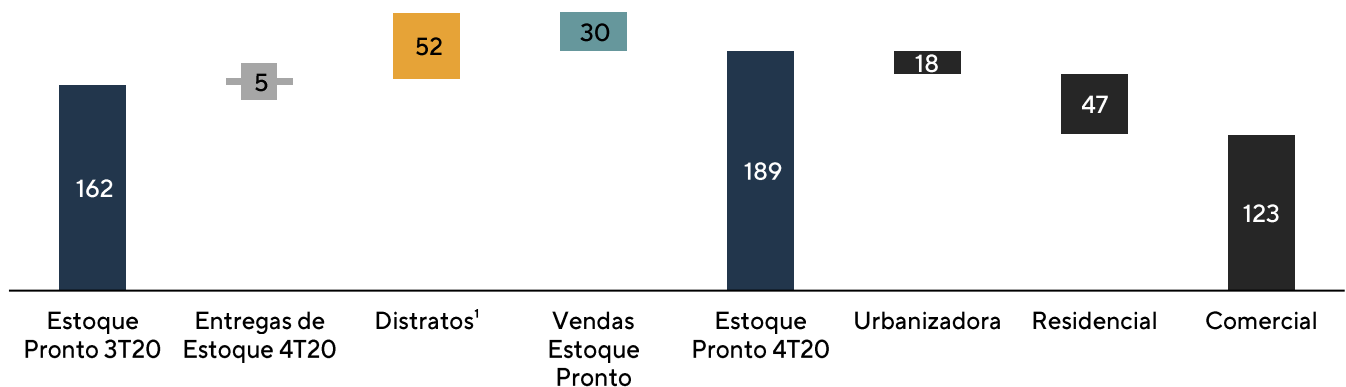
Vale mencionar que, a Companhia trimestralmente reavalia o valor do estoque, de modo a reproduzir a melhor expectativa de preço de venda considerando o mercado atual.



¹ Atualização do INCC e readequação ao preço de mercado praticado nas últimas vendas.

ESTOQUE PRONTO

Como podemos ver no gráfico abaixo, vendemos R\$30 milhões (% Melnick) de estoque pronto no 4T20, chegando a um estoque pronto de R\$189 milhões.



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

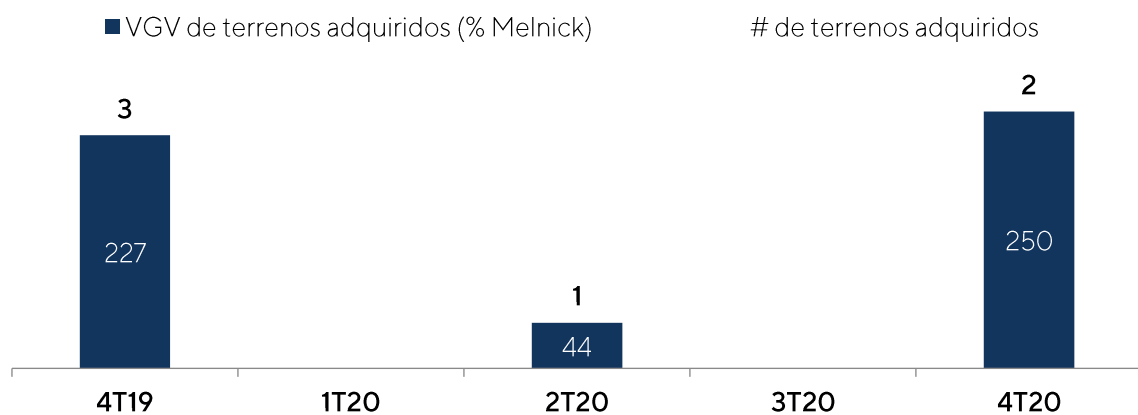
Como estratégia de aceleração de vendas dos estoques comerciais, em 2019 iniciamos um programa de locação reversível, que consiste na locação do nosso estoque pronto comercial com uma opção de compra pelo locatário durante o período da locação, utilizando os valores pagos em caráter de aluguel como entrada no momento da compra. Até 31 de dezembro de 2020, tínhamos R\$44 milhões do nosso estoque locados nesta estratégia.

TERRENOS (LAND BANK)

O land bank encerrou o 4º trimestre com R\$ 3,7 bilhões em VGV potencial (% Melnick).

Unidade de Negócio	Projetos	Área Terreno (m2)	Unidades	VGV Total (R\$ milhão)	VGV Líquido % Melnick (R\$ milhão)
Incorporadora	21	258.620	5.326	3.273	2.846
Urbanizadora	15	4.156.809	7.284	1.607	792
Open	1	3.439	160	27	27
Total	37	4.418.868	12.770	4.907	3.665

No quarto trimestre foram adquiridos 2 terrenos com valor potencial de vendas de R\$250 milhões (part. Melnick).



A Companhia concluiu neste trimestre a aquisição de um terreno icônico para a Cidade de Porto Alegre, o antigo Ginásio da Brigada com R\$199 milhões de potencial VGV, líquido de permuta física.

O land bank demonstrado acima representa as compras de terrenos aprovados pelo comitê da Companhia. A Companhia mantém um volume significativo de terrenos onde possui opções de compra, direito de preferência entre outros instrumentos jurídicos.

ENTREGAS E EXECUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS

No quarto trimestre de 2020 entregamos um empreendimento no montante de R\$37,9 milhões de VGV bruto (R\$28,3 milhões de VGV líquido part. Melnick), totalizando R\$287,9 milhões de VGV bruto (R\$181.6 milhões de VGV líquido part. Melnick) no ano:

Empreendimento	Unidade de negócio	VGV Total ^{1,5} (R\$ mil)	VGV Líquido ^{2,5} (R\$ mil)	VGV Melnick ³ (R\$ mil)	Área Útil ⁴ (m2)	Unid. ⁴	Valor Médio Unidade (R\$ mil)	Segmento
2º trimestre		64.640	39.335	23.601	66.535	95	414	
Península - Ponta da Figueira	LOT	64.640	39.335	23.601	66.535	95	414	Loteamento
3º trimestre		185.381	140.885	93.584	84.918	701	553	
Gran Park Lindoia - Fase 1	INC	143.399	113.155	76.946	14.547	325	348	Residencial
Domingos de Almeida	LOT	41.982	27.730	16.638	70.371	376	74	Loteamento
4º trimestre		37.854	28.274	28.274	4.853	77	367	
Go 1092	INC	37.854	28.274	28.274	4.853	77	367	Residencial
Total acumulado		287.875	208.494	181.668	156.306	873	239	

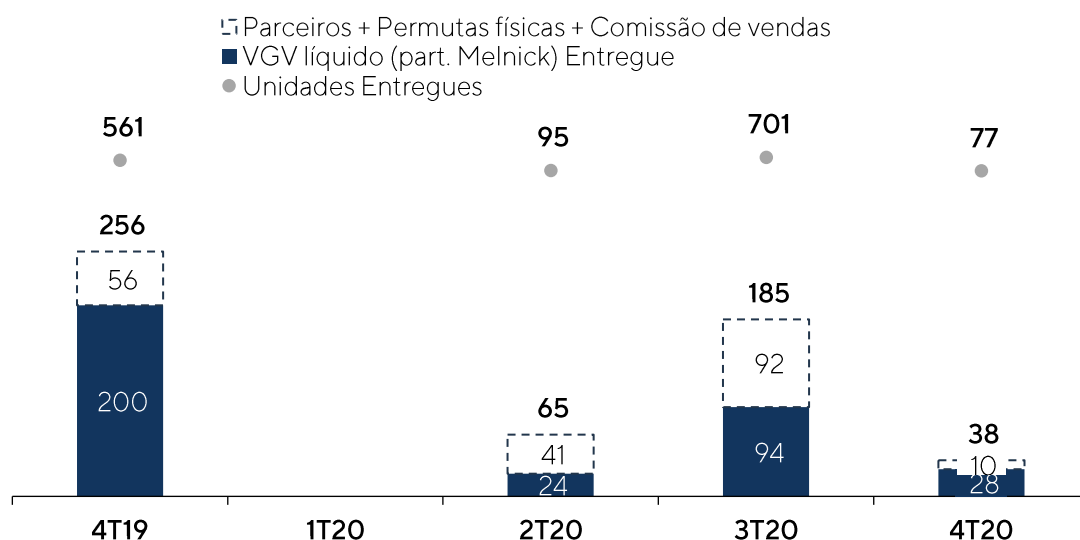
¹ VGV bruto de permutas físicas e comissão de vendas.

² VGV líquido de permutas físicas e comissão de vendas.

³ VGV líquido representado pela participação atual da Companhia nos seus projetos, considerando a reorganização societária de 10 de julho de 2020.

⁴ Líquidas de permuta física.

⁵ Valor considerando os preços de venda da época do lançamento.



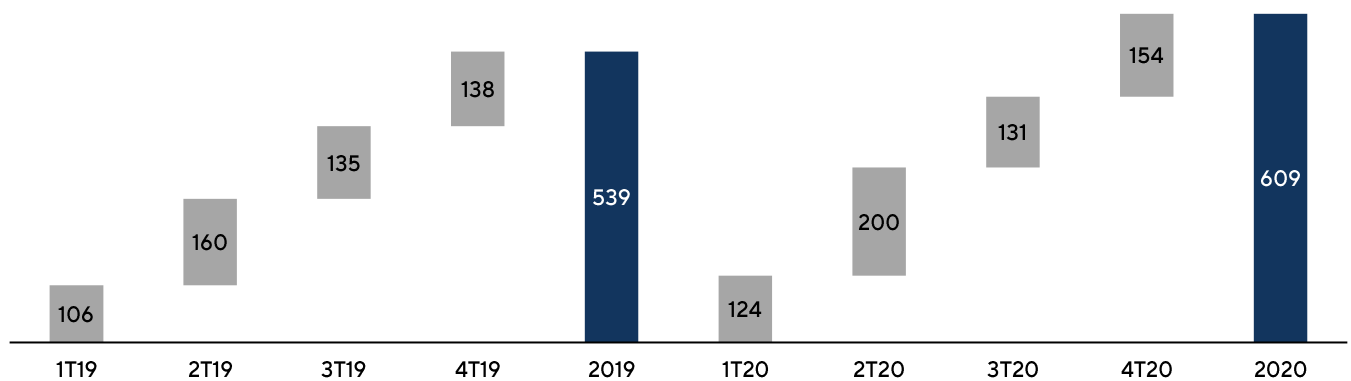
Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia possuía 17 canteiros ativos, sendo 12 da incorporadora, 4 da urbanizadora e 1 do Open.

REPASSES E RECEBIMENTO

O processo de repasse (financiamento bancário para os clientes) continua sendo foco da Companhia, dado a sua relevância para o fluxo de caixa.

Conforme a próxima tabela, o recebimento total de clientes (unidades em obra e concluídas) no 4º trimestre foi de R\$ 154 milhões.

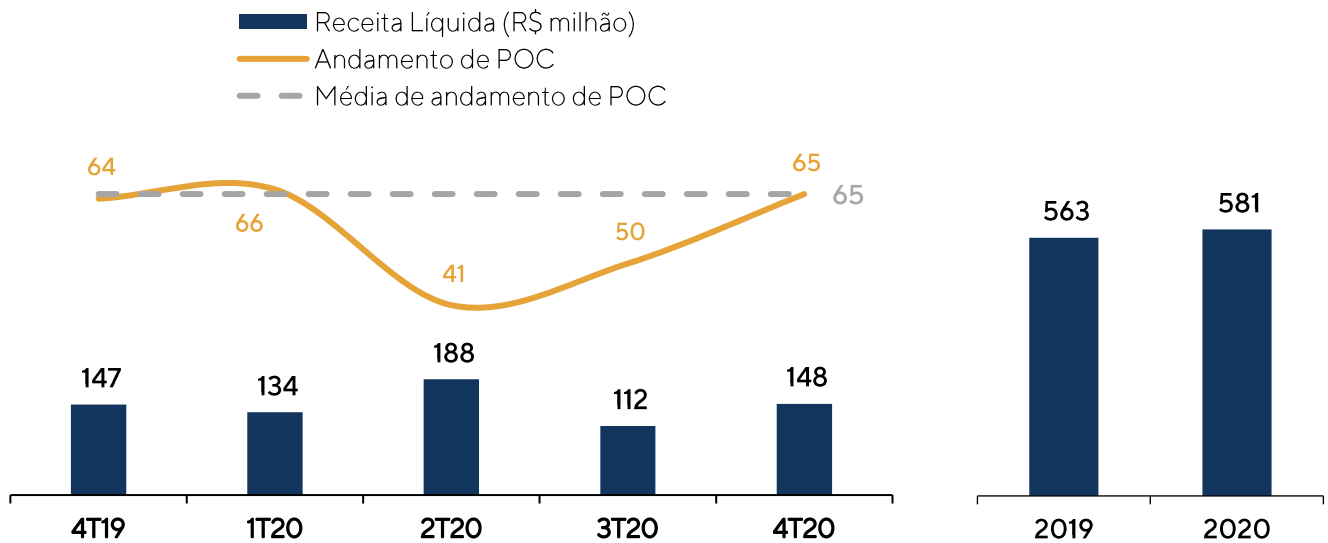
R\$ mil	1T19	2T19	3T19	4T19	2019	1T20	2T20	3T20	4T20	2020
Unidades em obra	50.944	98.290	67.458	61.201	277.893	70.878	156.981	84.227	106.101	418.187
Unidades performadas	55.115	61.623	67.951	76.959	261.649	52.785	42.925	47.152	48.097	190.959
Total	106.059	159.913	135.409	138.160	539.541	123.663	199.906	131.379	154.197	609.145



DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

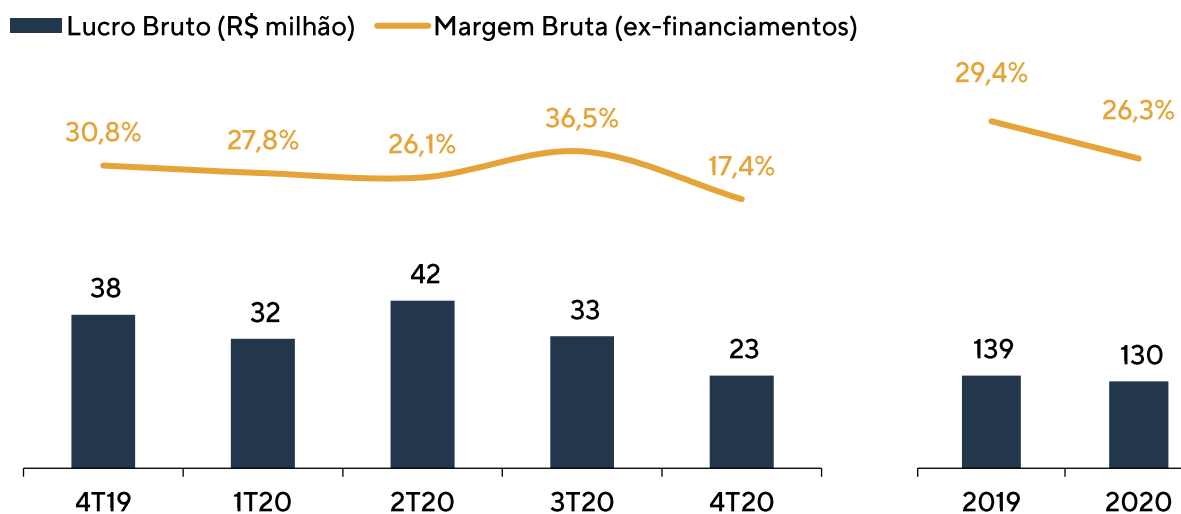
RECEITA LÍQUIDA

No 4º trimestre de 2020, obtivemos uma receita operacional líquida de R\$148 milhões. No início da pandemia da COVID-19, nossos canteiros de obra na cidade de Porto Alegre ficaram fechados durante 92 dias. No quarto trimestre os canteiros funcionaram normalmente e, assim, retomamos a média de POC histórica, conforme demonstrado abaixo:



LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

O lucro bruto foi de R\$23 milhões no 4º trimestre. A margem bruta no 4º trimestre foi de 17,4%, expurgando os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo.



Segue quadro demonstrando as margens brutas: (i) reconhecida contabilmente, (ii) a apropriar (REF) e (iii) do estoque (com os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo):

Referente ao 4T20 (R\$ milhões)	Margem Bruta	Margem REF ¹	Margem Bruta do Estoque ²
Receita Líquida	147,9	753,9	650,9
CPV			
Construção e Terrenos	(122,1)	(540,1)	(482,8)
Encargos financeiros	(2,7)	-	(17,3)
Lucro Bruto	23,1	213,8	150,8
Margem Bruta (%)	15,6%	28,4%	23,2%
Margem Bruta (%) ex-financiamentos	17,4%	28,4%	25,6%

¹ Margem REF e de estoque quando forem realizadas se beneficiarão das receitas de serviços e indexação da carteira pelo INCC.

² Expurgando custo das unidades não lançadas de empreendimentos faseados de R\$ 22,6 milhões.

É importante destacar que a Melnick atualiza o custo orçado dos empreendimentos mensalmente, não apenas considerando a variação do INCC no período, mas sim o custo efetivamente orçado atualizado pela área técnica. Durante o 4T20, devido aos novos preços dos insumos, a Companhia realizou um aumento de custo orçado de R\$14,7 milhões, equivalentes a 2% do valor do custo a incorrer. Este movimento impactou negativamente a margem do trimestre em 6,5p.p..

Na tabela abaixo podemos observar o custo a incorrer anual de todos os empreendimentos em fase de obra, incluindo as unidades vendidas e não vendidas (estoque).

Ano	Custo a Incorrer 4T20		
	Unidades Vendidas (R\$ milhões)	Unidades em Estoque (R\$ milhões)	Total ¹ (R\$ milhões)
2021	323.938	73.683	397.621
2022	147.957	62.006	209.964
2023	58.673	24.196	82.868
2024	9.590	3.407	12.997
Total	540.158	163.292	703.450

¹ Excluindo o custo de fases contabilmente consideradas lançadas (R\$ R\$ 22,6 milhões).

DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS E OUTRAS DESPESAS

No 4T20 as despesas operacionais totalizaram R\$ 17,4 milhões. O detalhamento encontra-se a seguir:

	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20	12M19	12M20
Comerciais	16.261	10.563	6.438	13.230	11.989	47.784	42.220
Gerais e Administrativas	8.621	8.863	5.086	7.225	6.225	35.253	27.399
Outras despesas, líquidas	(2.129)	3.244	2.545	745	(766)	27	5.768
Despesas Operacionais	22.753	22.670	14.069	21.200	17.448	83.064	75.387
% da Receita Líquida (LTM)	4,04%	3,96%	2,29%	3,65%	3,00%	14,76%	12,97%

Despesas comerciais:

As Despesas Comerciais fecharam o ano 12% abaixo de 2019. Parte da redução é explicada pelo aumento das vendas on line a partir do início da pandemia da COVID-19.

Despesas gerais e administrativas:

As Despesas Gerais e Administrativas fecharam o ano com redução de 22%, devido às medidas que a Companhia tomou para redução dos seus custos administrativos durante a pandemia da COVID-19.

Outras despesas, líquidas:

As outras despesas são compostas majoritariamente pelas provisões para contingências e de distratos – IFRS 9, conforme explicado na seção “Provisão para Distratos”, conforme demonstrado abaixo:

	1T20	2T20	3T20	4T20	12M19	12M20
Provisão para contingências	3.077	1.122	264	(627)	4.637	3.836
Provisão para distratos	(1.475)	499	266	1.180	(7.340)	470
Gastos com assistência técnica	(59)	589	814	(1.344)	192	-
Outras naturezas	1.701	335	(599)	25	2.538	1.462
Outras despesas, líquidas	3.244	2.545	745	(766)	27	5.768

Para adequação às melhores práticas contábeis, a Companhia reclassificou a rubrica de gastos com assistência técnica de outras despesas para custo do produto vendido. Este movimento impactou negativamente a margem do trimestre em 3 p.p..

EBITDA¹

A seguir pode ser observado o histórico do EBITDA¹:

Conciliação EBITDA	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20	12M19	12M20
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	19.832	12.167	32.557	13.495	11.764	67.923	69.983
(+) Resultado Financeiro	(4.306)	(2.576)	(4.820)	(1.790)	(6.117)	(12.119)	(15.303)
(+) Depreciação e Amortização	1.971	593	901	361	1.080	3.040	2.935
(+) Despesas financeiras apropriadas ao custo	6.909	5.078	7.116	7.841	2.648	29.201	22.683
EBITDA	24.406	15.262	35.754	19.907	9.375	88.045	80.298
Margem EBITDA (%)	16,65%	11,37%	19,06%	17,81%	6,34%	15,64%	13,81%

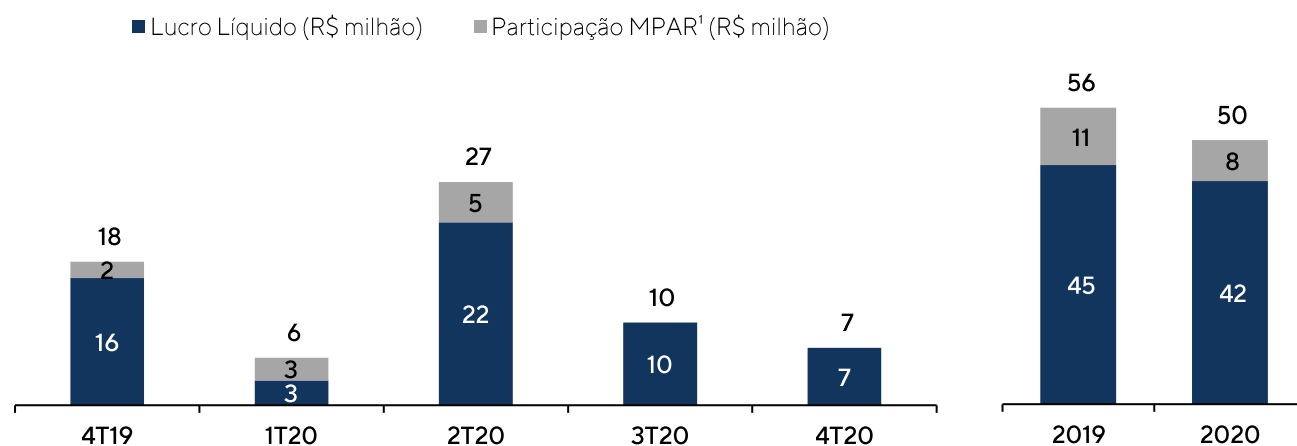
¹ EBITDA: resultado antes dos impostos, juros, encargos financeiros apropriados ao custo, depreciações e amortizações.

A Companhia entende que o EBITDA Ajustado oferece uma melhor percepção dos resultados operacionais.

De acordo com as normas contábeis aplicáveis para entidades de incorporação imobiliária, os custos financeiros referentes aos financiamentos à produção são capitalizados nos Custos de Imóveis Vendidos. Dessa forma, o EBITDA que não deveria incluir juros em seu cálculo, acaba por incluir a parcela relativa aos financiamentos à produção. O saldo é apresentado na nota explicativa nº7 das demonstrações financeiras da Companhia.

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

No 4º trimestre o lucro líquido foi de R\$7 milhões, com margem líquida de 4,7% e no ano totaliza R\$42,5 milhões, com margem líquida de 7,3%.



¹ Considerando o lucro da participação direta que a MPAR detinha de 15% nas SPEs da Companhia, devido a reorganização societária de 10 de julho de 2020.

ESTRUTURA FINANCEIRA

Em 31 de dezembro de 2020, o saldo de disponibilidades (caixa, equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários e caixa restrito) era de R\$ 701,5 milhões.

Os empréstimos e financiamentos à produção totalizaram R\$79,2 milhões, que são integralmente garantidas pelos recebíveis ou estoque dos projetos.

A tabela a seguir mostra a estrutura de capital, a alavancagem em 31 de dezembro de 2020:

	31/12/2020 (R\$ milhões)	
Produção SFH	72,7	84%
Produção CRI	6,5	16%
Dívida Bruta	79,2	100%
Caixa	(701,5)	
Dívida Líquida	(622,3)	
Patrimônio Líquido	1.198,7	
Dívida Líquida / PL	-51,9%	

Durante o 4T20, a Companhia quitou R\$140 milhões em financiamentos imobiliários com juros médio de 9% a.a..

GERAÇÃO DE CAIXA (CASH BURN)

A Geração de Caixa do 4º trimestre, foi positiva em R\$ 28,6 milhões.

Segue abaixo a evolução da geração de caixa dos últimos 5 trimestres e acumulado no ano:

	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20	12M19	12M20
Dívida Líquida Inicial	115,8	119,6	104,3	(14,7)	(580,7)	154,3	119,6
Dívida Líquida Final	119,6	104,3	(14,7)	(595,4)	(622,3)	119,6	(622,3)
Variação da dívida líquida	3,8	(15,3)	(119,1)	(580,7)	(26,9)	(34,7)	(741,9)
Dividendos e aportes	5,6	17,7	(2,4)	(34,1)	-	(6,7)	(18,8)
Incorporação MEIC ¹	-	-	6,4	-	-	-	6,4
Recursos do IPO	-	-	(0,7)	581,2	(1,7)	-	578,8
Cash burn	9,4	2,4	(115,7)	(33,6)	(28,6)	(41,4)	(175,5)

¹ Em 30/06/2020 a Companhia incorporou os saldos de caixa da Melnick Even Incorporações e Construções S.A.

CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

Encerramos o 4º trimestre com R\$ 170 milhões de recebíveis de unidades concluídas. Estes valores, em sua maior parte, estão em processo de repasse para os bancos (financiamento para o cliente).

As contas a receber apropriado (R\$ 439 milhões) ficou estável em relação ao 3º trimestre de 2020. O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido como ativo nas demonstrações financeiras, uma vez que o saldo é reconhecido na medida da evolução da construção.

De acordo com o cronograma abaixo, do total de recebíveis de R\$1 bilhão (contas a receber apropriado mais o contas a receber a apropriar no balanço), R\$928 milhões estão a vencer e possuem o seguinte cronograma de recebimento:

Ano	(R\$ milhões)
2021	375,08
2022	358,10
2023 em diante	194,61
Total	927,79

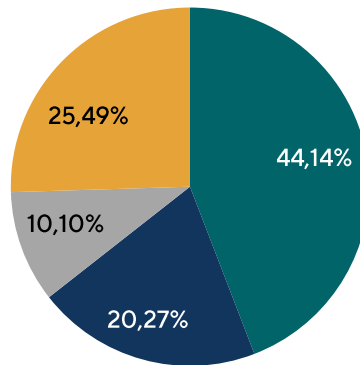
O saldo de contas a receber é atualizado pela variação do INCC até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação do índice de preços (IPCA), acrescido de juros de 12% ao ano, apropriados de forma pro rata temporis.

Vale lembrar que estes valores poderão ser quitados pelo cliente, repassados para os bancos (financiamento para o cliente) ou securitizados.

COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA

Composição Acionária

(em 28/02/2021, conforme formulário CVM 358 + Informação dos acionistas com mais de 5% em 28/02/2021 – fonte: B3)



■ Even ■ Melnick Participações (MPAR)
■ Ruane, Cunniff & Goldfarb LP ■ Mercado

(Ações totais: 207.969.341)

ANEXOS

ANEXO 1 – Demonstração de Resultado

(Consolidado -em milhares de reais)

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	1T19	2T19	3T19	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20
Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	124.493	146.061	145.722	146.617	134.213	187.589	111.748	147.899
Custo incorrido das vendas realizadas	(88.134)	(111.639)	(115.914)	(108.338)	(101.952)	(145.783)	(78.843)	(124.804)
Lucro Bruto	36.359	34.422	29.808	38.279	32.261	41.806	32.905	23.095
Margem Bruta	29,21%	23,57%	20,46%	26,11%	24,04%	22,29%	29,45%	15,62%
Margem Bruta (ex-financiamento)	36,56%	27,39%	24,57%	30,82%	27,82%	26,08%	36,46%	17,41%
Despesas Operacionais	(15.980)	(28.080)	(16.251)	(22.753)	(22.670)	(14.069)	(21.200)	(17.448)
Comerciais	(7.600)	(13.984)	(9.939)	(16.261)	(10.563)	(6.438)	(13.230)	(11.989)
Gerais e Administrativas	(6.784)	(12.571)	(7.277)	(8.621)	(8.863)	(5.086)	(7.225)	(6.225)
Outras despesas operacionais, líquidas	(1.596)	(1.525)	965	2.129	(3.244)	(2.545)	(745)	766
Lucro operacional antes do resultado	20.379	6.342	13.557	15.526	9.591	27.737	11.705	5.647
Resultado Financeiro	1.803	2.928	3.082	4.306	2.576	4.820	1.790	6.117
Despesas Financeiras	(674)	(1.545)	(1.808)	(754)	(1.435)	(1.093)	(2.152)	(905)
Receitas Financeiras	2.477	4.473	4.890	5.060	4.011	5.913	3.942	7.022
Lucro antes do IRPJ e CSLL	22.182	9.270	16.639	19.832	12.167	32.557	13.495	11.764
IRPJ e CSLL	(2.715)	(3.952)	(2.636)	(3.308)	(2.436)	(4.305)	(2.751)	(3.323)
Corrente	(2.302)	(3.921)	(2.942)	(3.113)	(2.730)	(4.255)	(2.481)	(2.110)
Diferido	(413)	(31)	306	(195)	294	(50)	(270)	(1.213)
Lucro Líquido antes da participação	19.467	5.318	14.003	16.524	9.731	28.252	10.744	8.441
Participação de minoritários	(2.807)	(3.054)	(3.022)	(971)	(6.688)	(5.897)	(642)	(1.428)
Lucro Líquido do Exercício	16.660	2.264	10.981	15.553	3.043	22.355	10.102	7.013
Margem Líquida	13,38%	1,55%	7,54%	10,61%	2,27%	11,92%	9,04%	4,74%
Margem Líquida (sem minoritários)	15,64%	3,64%	9,61%	11,27%	7,25%	15,06%	9,61%	5,71%

ANEXO 2 – Balanço Patrimonial

(Consolidado – em milhares de reais)

ATIVOS	31/12/2019	31/03/2020	30/06/2020	30/09/2020	31/12/2020
Caixa e equivalentes de caixa	9.213	36.692	8.346	6.419	6.491
Títulos e valores mobiliários	120.825	131.547	272.763	851.762	691.472
Caixa restrito	5.587	5.024	3.880	5.224	3.577
Contas a receber	324.680	300.675	343.381	324.929	299.374
Imóveis a comercializar	430.277	472.307	459.806	456.482	563.334
Demais contas a receber	14.949	12.347	16.622	22.394	22.786
Ativo Circulante	905.531	958.592	1.104.798	1.667.210	1.587.034
Contas a receber	143.948	173.327	158.210	159.095	139.971
Imóveis a comercializar	141.820	123.846	155.611	136.040	44.410
Adiantamentos para futuros investimentos	-	-	-	-	400
Partes relacionadas	20.110	20.210	22.649	1.971	3.122
Demais contas a receber	6.690	5.904	8.651	8.741	8.148
Investimentos	200	200	200	200	1.487
Direito de uso	1.951	1.621	1.621	1.150	571
Imobilizado	3.805	3.678	4.477	4.204	5.090
Intangível	363	317	289	289	231
Ativo Não Circulante	318.887	329.103	351.708	311.690	203.430
Total do ativo	1.224.418	1.287.695	1.456.506	1.978.900	1.790.464
PASSIVOS	31/12/2019	31/03/2020	30/06/2020	30/09/2020	31/12/2020
Fornecedores	18.195	16.841	16.135	22.114	15.697
Contas a pagar por aquisição de imóveis	39.321	27.041	38.534	36.191	48.853
Empréstimos e financiamentos	88.229	155.299	122.879	173.006	56.194
Impostos e contribuições correntes	6.721	7.699	12.103	9.561	7.714
Impostos e contribuições diferidos	9.143	8.175	8.175	8.877	7.526
Adiantamentos de clientes	135.399	154.980	262.475	251.551	266.816
Dividendos propostos	-	-	-	-	1.295
Provisões	46.285	54.244	55.863	59.917	52.375
Partes relacionadas	118.314	71.283	76.266	30.853	29.289
Demais contas a pagar	20.854	15.380	19.678	21.373	17.415
Passivos Circulante	482.461	510.942	612.108	613.443	503.174
Contas a pagar por aquisição de imóveis	35.754	34.065	32.614	33.757	24.097
Provisões	22.741	24.417	27.096	26.486	26.394
Empréstimos e financiamentos	167.025	122.285	147.367	94.979	23.039
Impostos e contribuições diferidos	16.076	16.398	17.520	16.260	15.086
Passivo Exigível a Longo Prazo	241.596	197.165	224.597	171.482	88.616
Capital social	394.111	457.222	467.026	1.154.604	1.154.604
Custo para emissão de ações	-	-	(728)	(40.021)	(41.669)
Ajuste de avaliação patrimonial	-	-	-	(3.906)	(3.906)
Reserva legal	21.334	32.389	21.334	21.334	23.460
Reserva Estatutária	32.389	21.334	32.389	-	-
Reserva de lucros	-	3.043	16.798	26.698	30.290
Participação dos não controladores	52.527	65.600	82.982	35.266	35.895
Patrimônio Líquido	500.361	579.588	619.801	1.193.975	1.198.674
Passivo e Patrimônio Total	1.224.418	1.287.695	1.456.506	1.978.900	1.790.464

ANEXO 3 – Demonstração de Fluxo de Caixa

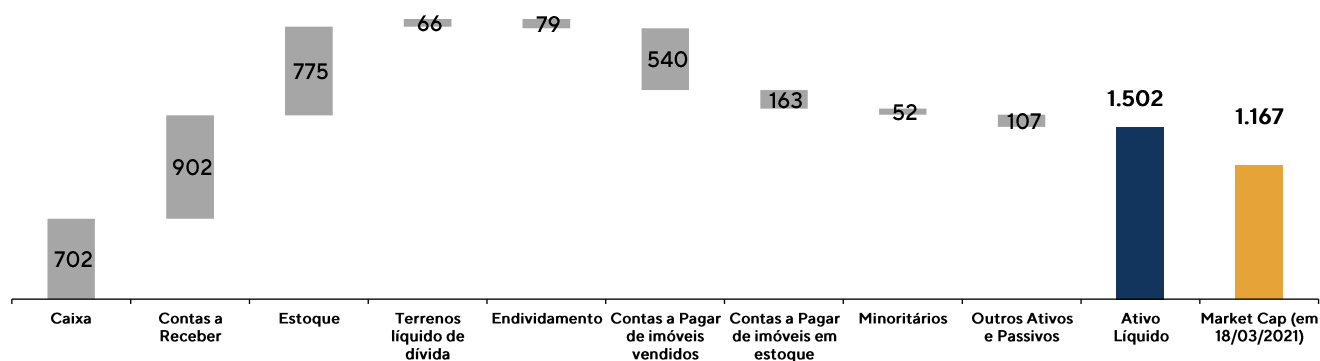
(Consolidado - em milhares de reais)

FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	1T20	2T20	3T20	4T20
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	12.167	32.557	13.495	10.525
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da				
Depreciação e amortização	593	(2.087)	3.349	1.080
Provisão para contingências, líquida	7.360	(11.614)	7.022	(1.526)
Provisão para garantias, líquida	284	(230)	(883)	2.626
Provisão para distratos, líquida	7.388	4.804	2.381	(9.892)
Provisão para participação nos resultados	(5.397)	6.152	(5.076)	1.158
Despesa de juros e variações monetárias	4.393	4.108	8.896	5.838
Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:				
Contas a receber	(5.374)	(10.631)	17.567	44.679
Imóveis a comercializar	(24.056)	(12.898)	22.895	(15.222)
Demais contas a receber	3.388	(5.625)	(5.872)	201
Fornecedores	(1.024)	(1.067)	5.649	(6.417)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(13.969)	10.006	(1.200)	3.002
Adiantamentos de clientes	19.581	103.989	(10.924)	15.265
Demais passivos	(4.848)	5.415	(1.665)	(8.304)
Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações	486	122.879	55.634	43.013
Juros pagos	(8.383)	(7.202)	(6.902)	(5.253)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(2.730)	(4.255)	(2.481)	(2.110)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(10.627)	111.422	46.251	35.650
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Títulos e valores mobiliários	(10.722)	(134.773)	(578.99)	160.290
Partes relacionadas	-	-	-	(400)
Aumento de capital em controladas	-	-	-	(1.287)
Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	(420)	2.585	(2.275)	(1.329)
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento	(11.142)	(132.188)	(581.274)	157.274
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Caixa restrito	563	1.144	(1.344)	1.647
Partes relacionadas	22.365	4.848	(6.015)	(3.514)
Aumento de capital	-	-	616.594	-
Custo para emissão de ações	-	-	(40.021)	(1.648)
Captação de empréstimos e financiamentos	53.544	23.041	18.811	1.384
Amortização de empréstimos e financiamentos	(27.224)	(27.285)	(23.066)	(190.721)
Dividendos pagos	-	(8.600)	(32.591)	-
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	49.248	(6.852)	532.368	(192.852)
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	27.479	(28.346)	(1.927)	72

ANEXO 4 – NAV

(Consolidado -em milhares de reais)

Ativo Líquido	31/12/2020
Disponibilidade e aplicações financeiras	701.540
Empréstimos, Financiamentos e debêntures a pagar	(79.233)
Endividamento líquido	622.307
Contas a receber de clientes on-balance	439.345
Contas a receber de clientes off-balance	766.813
Adiantamento de clientes	(266.816)
Impostos sobre contas a receber de clientes	(37.574)
Obrigações de construção de imóveis vendidos	(540.158)
Contas a receber de clientes líquido	361.610
Unidades em estoque a valor de mercado	664.741
Estoque de provisão de distratos a valor de mercado	142.624
Impostos sobre comercialização de unidades em estoque	(32.295)
Custo orçado a incorrer de imóveis em estoque	(185.935)
Ajuste de custo à incorrer de fases contabilmente consideradas	22.644
Estoque líquido	611.779
Estoque de terrenos on-balance	138.687
Dívida de terrenos on-balance	(13.190)
Dívida de terrenos já lançados	(59.760)
Terrenos	65.737
Participação de minoritários on-balance	(35.895)
Participação de minoritários off-balance	(16.155)
Participação de minoritários	(52.050)
Projetos consolidados por equivalência patrimonial on-balance	1.487
Projetos consolidados por equivalência patrimonial off-balance	-
Projetos consolidados por equivalência patrimonial	1.487
Outros ativos	40.348
Outros passivos	(148.884)
Outros ativos (passivos)	(108.536)
Ativo líquido	1.502.334



ANEXO 5 – Land Bank

A tabela mostra os terrenos adquiridos pela Companhia, por empreendimento, em 31 de dezembro de 2020:

Terreno	Unidade de negócio	Data da Compra	Área terreno (M2)	Área útil (M2)	Unidades	VGW Total (R\$ mil)	VGW % Participação Melnick (R\$ mil)
Terreno I	Urbanizadora	mai-10	1.008	181	389	322.438	144.751
Terreno II	Urbanizadora	mai-10	603	108	243	225.506	86.591
Terreno III	Urbanizadora	mai-10	603	108	243	232.940	86.591
Terreno IV	Open	set-10	3.439	7.054	160	26.554	26.554
Terreno V	Incorporadora	set-14	44.145	22.541	352	152.563	135.755
Terreno VI	Incorporadora	set-14	15.475	7.273	194	53.480	47.588
Terreno VII	Incorporadora	set-14	40.206	22.447	288	138.950	123.642
Terreno VIII	Incorporadora	dez-14	5.024	13.061	65	82.415	71.870
Terreno IX	Incorporadora	jun-16	25.299	50.468	703	118.295	90.315
Terreno X	Urbanizadora	nov-16	187.884	96.558	350	59.905	35.943
Terreno XI	Urbanizadora	nov-16	187.884	36.994	146	12.867	7.720
Terreno XII	Urbanizadora	nov-16	183.438	137.132	393	53.753	32.252
Terreno XIII	Urbanizadora	nov-16	183.438	78.686	398	31.656	18.994
Terreno XIV	Incorporadora	jan-17	11.123	35.811	756	306.181	306.181
Terreno XV	Urbanizadora	jan-17	366.875	56.703	558	41.710	25.026
Terreno XVI	Urbanizadora	jan-17	366.875	160.687	876	120.030	72.018
Terreno XVII	Urbanizadora	mar-17	97.408	31.708	100	43.157	20.522
Terreno XVIII	Incorporadora	jun-17	11.721	33.389	518	258.940	249.760
Terreno XIX	Incorporadora	out-17	4.000	7.593	56	101.935	89.169
Terreno XX	Incorporadora	out-17	6.000	10.658	102	150.883	127.981
Terreno XXI	Urbanizadora	out-17	120.507	55.946	290	21.614	12.969
Terreno XXII	Incorporadora	dez-17	21.655	20.472	368	390.345	233.377
Terreno XXIII	Incorporadora	jan-18	17.168	34.498	416	260.548	260.548
Terreno XXIV	Incorporadora	jan-18	17.168	33.895	260	278.856	278.856
Terreno XXV	Urbanizadora	fev-18	1.006.284	277.094	1.251	102.503	58.137
Terreno XXVI	Urbanizadora	fev-18	1.166.352	405.863	1.446	253.660	139.184
Terreno XXVII	Urbanizadora	mar-18	114.990	55.560	139	42.042	25.225
Terreno XXVIII	Urbanizadora	jul-18	172.661	86.729	462	43.974	26.384
Terreno XXIX	Incorporadora	nov-18	7.947	12.726	326	189.633	165.347
Terreno XXX	Incorporadora	nov-18	4.671	6.431	109	80.781	69.362
Terreno XXXI	Incorporadora	ago-19	4.191	8.677	49	91.385	75.322
Terreno XXXII	Incorporadora	dez-19	4.357	8.832	206	145.714	121.112
Terreno XXXIII	Incorporadora	dez-19	883	1.790	61	27.916	23.088
Terreno XXXIV	Incorporadora	dez-19	3.697	6.310	129	82.771	82.771
Terreno XXXV	Incorporadora	jun-20	1.724	3.481	87	49.520	44.294
Terreno XXXVI	Incorporadora	nov-20	10.555	18.976	162	255.381	199.244
Terreno XXXVII	Incorporadora	dez-20	1.611	4.008	120	56.201	50.673

ANEXO 6 – Evolução da comercialização e evolução financeira do custo

O quadro abaixo apresenta a evolução da comercialização e a evolução financeira do custo de nossos empreendimentos em 31/12/2020 em comparação a 30/09/2020 e a 30/06/2020:

Projeto	Lançamento	%Melnick	% Vendido			% PoC		
			31/12/20	30/09/20	30/06/20	31/12/20	30/09/20	30/06/20
Ponta da Figueira	3T10	25%	100%	100%	99%	100%	100%	100%
Hom	4T10	100%	98%	98%	98%	100%	100%	100%
Grand Park Eucaliptos	3T11	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Cobal - Rubi	4T11	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Design Ofcece Center	3T12	100%	97%	97%	96%	100%	100%	100%
Hom lindaia	4T12	100%	94%	93%	93%	100%	100%	100%
Nine	4T12	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Icon - RS	1T13	100%	85%	87%	85%	100%	100%	100%
Icon RS - 2º Fase	2T13	100%	99%	99%	100%	100%	100%	100%
Terrara	4T13	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Window RS	4T13	100%	99%	99%	100%	100%	100%	100%
Anita Garibaldi	4T13	100%	93%	92%	93%	100%	100%	100%
Icon RS - 3º Fase	2T14	100%	100%	99%	98%	100%	100%	100%
Viva Vida Club Canoas - 4ª fase	2T14	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Ato	4T14	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Viva Vida Boulevard	4T14	100%	91%	94%	93%	100%	100%	100%
Hom Nilo	3T15	100%	81%	83%	82%	100%	100%	100%
MaxPlaza	4T15	100%	77%	81%	77%	100%	100%	100%
Blue Xangrilá	1T16	60%	99%	97%	97%	100%	100%	100%
Central Park-1º fase	1T16	60%	81%	85%	83%	94%	92%	92%
Supreme Central Parque	1T16	100%	99%	99%	98%	100%	100%	100%
Central Park-2º fase	2T16	60%	86%	92%	90%	94%	92%	92%
DOC Santana	2T16	100%	66%	70%	71%	100%	100%	100%
MaxPlaza-2º fase	2T16	100%	78%	86%	88%	100%	100%	100%
Supreme Higienópolis	3T16	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Reserva Bela Vista	4T16	60%	89%	91%	93%	100%	100%	100%
Reserva do Lago	4T16	60%	74%	73%	71%	100%	100%	100%
Vida Viva Horizonte - 2º fase	4T16	100%	90%	92%	91%	100%	100%	100%
Grand Park Lindóia - Fase 1	4T16	100%	87%	89%	88%	80%	72%	72%
Linked Teresópolis	3T17	100%	77%	83%	85%	80%	68%	68%
Domingos de Almeida	3T17	60%	72%	68%	66%	100%	93%	93%
Grand Park Lindóia - Fase 2	4T17	100%	85%	89%	86%	80%	72%	72%
GO 1092	4T17	100%	86%	91%	94%	100%	93%	93%
Península (Brilhante)	4T18	60%	91%	85%	72%	100%	100%	100%
Vida Viva Linked	1T18	100%	90%	91%	92%	91%	78%	78%
Pontal	3T18	100%	96%	96%	97%	64%	63%	63%
Praça do Sol	4T18	48%	53%	53%	53%	82%	83%	83%
Vivio Lindaia	4T18	100%	88%	87%	85%	68%	53%	53%
Artur 505	4T18	100%	100%	100%	99%	69%	60%	60%
Teena	1T19	100%	94%	94%	76%	49%	46%	46%
Pontal - 2º fase	1T19	100%	98%	85%	79%	64%	63%	63%
Central Park-3º fase	3T19	60%	15%	15%	13%	94%	92%	92%
High Garden	3T19	100%	72%	70%	69%	60%	49%	49%
Central Park Passo Fundo	4T19	42%	97%	96%	90%	64%	25%	25%
OPEN Canoas Centro - Fase 1	4T19	100%	97%	99%	97%	36%	21%	21%
Radisson Moinhos 1903	4T19	100%	90%	91%	91%	55%	51%	51%
CasaVista	4T19	100%	43%	43%	40%	46%	43%	43%
Sunset	1T20	60%	87%	69%	63%	59%	50%	50%
GO24	1T20	100%	88%	85%	61%	45%	43%	43%
Carlos Gomes Square - Fase 1	2T20	100%	72%	72%	72%	38%	38%	38%
OPEN Canoas Centro - Fase 2	4T19	100%	34%	27%	13%	36%	21%	21%
Carlos Gomes Square - Fase 2	3T20	100%	69%	42%		38%	38%	
Supreme Altos do Central Parque	4T20	100%	32%			32%		

AVISO LEGAL

As declarações contidas neste release referentes às perspectivas do negócio, estimativas de resultados operacionais e financeiros, e às perspectivas de crescimento que afetam as atividades da Melnick, bem como quaisquer outras declarações relativas ao futuro dos negócios da Companhia, constituem estimativas e declarações futuras que envolvem riscos e incertezas e, portanto, não são garantias de resultados futuros. Tais considerações dependem, substancialmente, de mudanças nas condições de mercado, regras governamentais, pressões da concorrência, do desempenho do setor e da economia brasileira, entre outros fatores e estão, portanto, sujeitas a mudança sem aviso prévio.

RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os auditores independentes da PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes não prestaram durante o trimestre findo em 31 de dezembro de 2020 outros serviços que não os relacionados com auditoria externa. A política da empresa na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.