

An architectural rendering of a modern, multi-story glass skyscraper at dusk. The building features a dark, reflective facade with a prominent cantilevered section. The sky is a deep blue, and the city lights in the background are visible. The foreground shows a landscaped area with trees and a road.

# Apresentação de Resultados

---

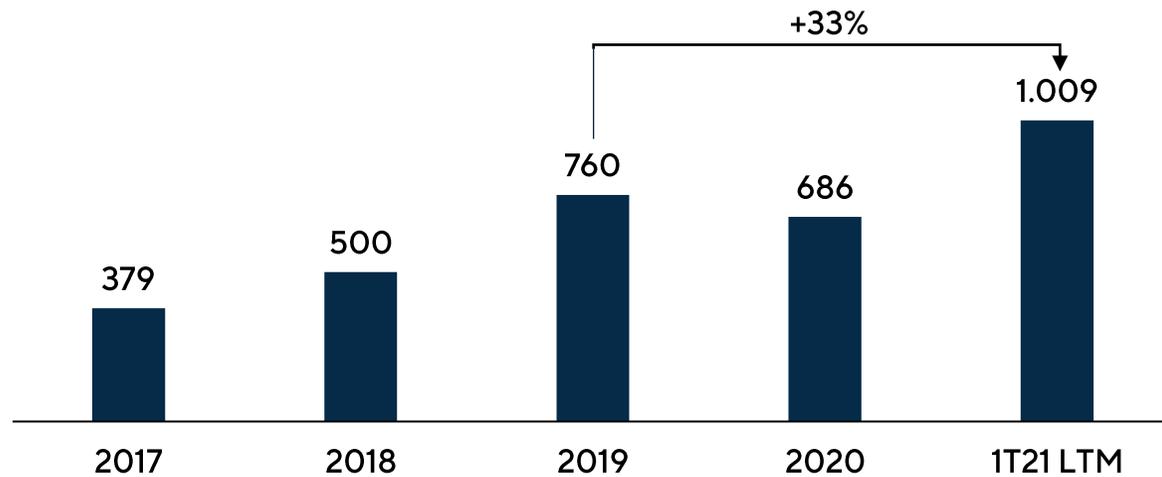
**1T21**

14 de maio de 2021

# DESTAQUES DO TRIMESTRE



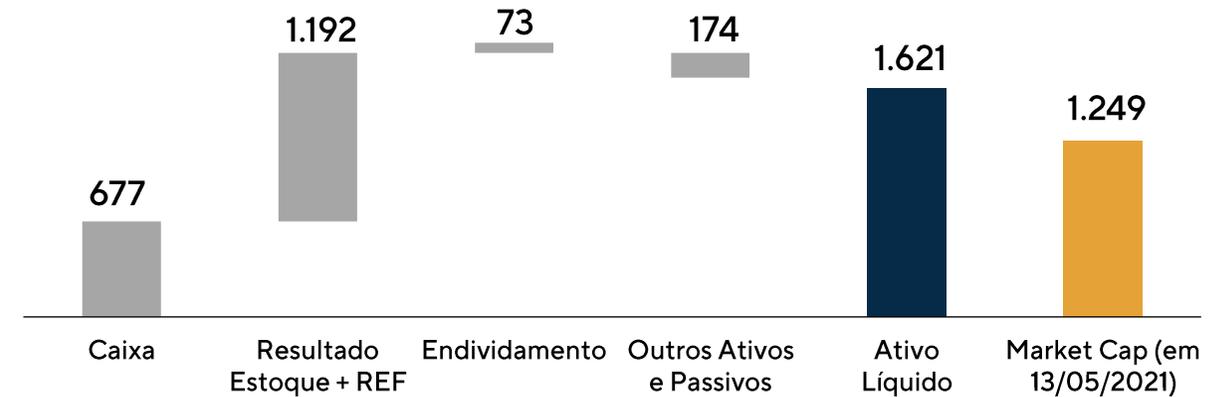
## Lançamentos (R\$ milhões, VGV bruto)



Lançamentos somaram no 1T21 **R\$470 milhões** e nos últimos doze meses ultrapassaram o volume de **R\$ 1 bi.**



## Ativo Líquido (R\$ milhões)

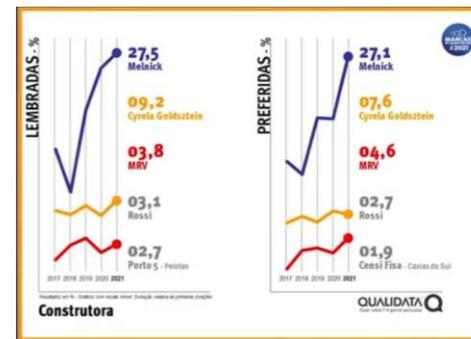


**54%** do valor de mercado é representado pelo **caixa**, e está abaixo do **ativo líquido** da Companhia.



## Marcas que decidem

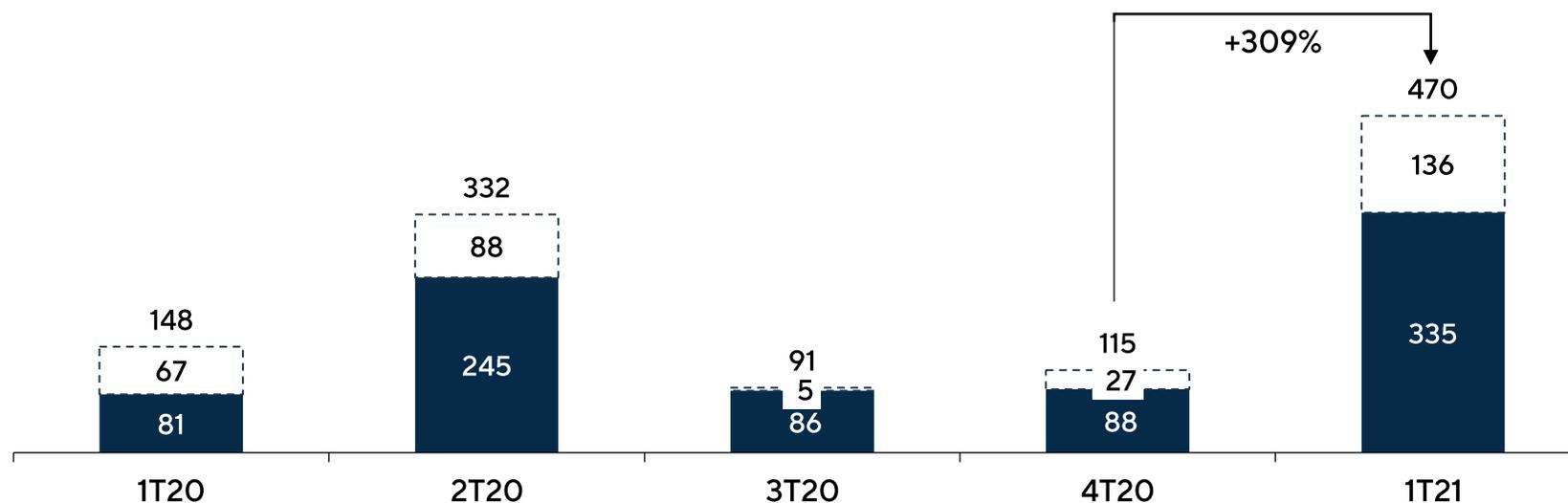
Em 2021 fomos eleitos novamente a marca mais **lembrada** e mais **preferida** entre as construtoras do RS



- ♦ Líderes pela 5ª vez
- ♦ 3 vezes mais lembrada
- ♦ 4 vezes mais preferida

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>Total</b>		<b>470.487</b>	<b>334.921</b>	<b>808</b>	

□ Parceiro + Permutas físicas + Comissão de venda
 ■ Lançamento líquido %Melnick

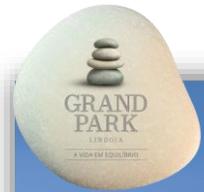


(1) VGV bruto de permutas físicas e comissão de vendas. (2) Líquidas de permuta física.



**GO**  
RIO BRANCO

**VGV total: R\$94MM**  
**VGV %Melnick: R\$71MM**



**GRAND PARK**  
LES POUX  
A VIDA EM EQUILÍBRIO

**VGV total: R\$117MM**  
**VGV %Melnick: R\$90MM**



**CASAVIVA**

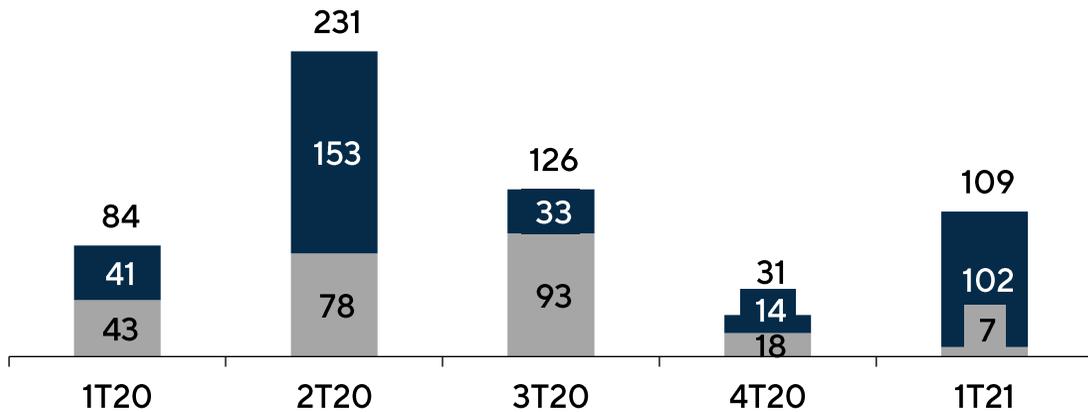
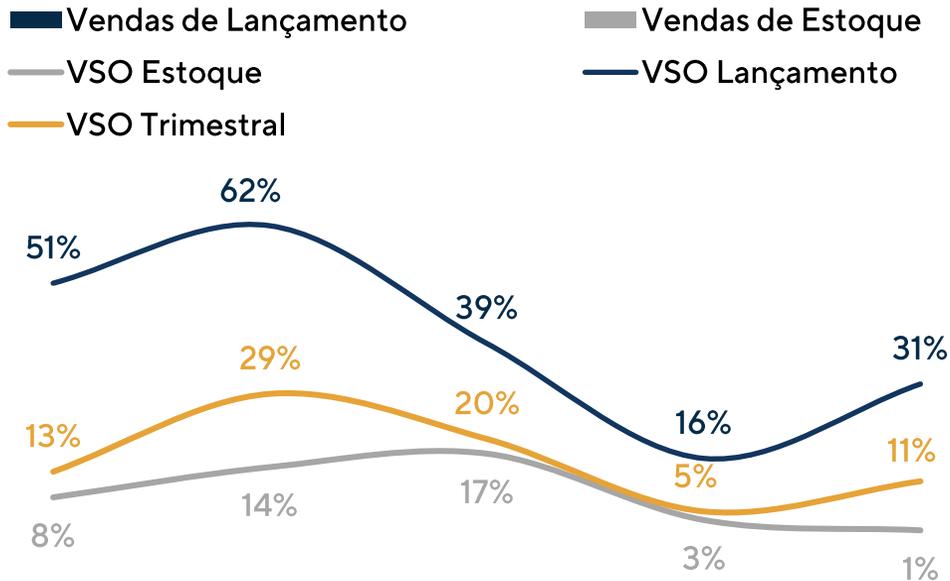
**VGV total: R\$78MM**  
**VGV %Melnick: R\$44MM**



**botanique**  
RESIDENCE

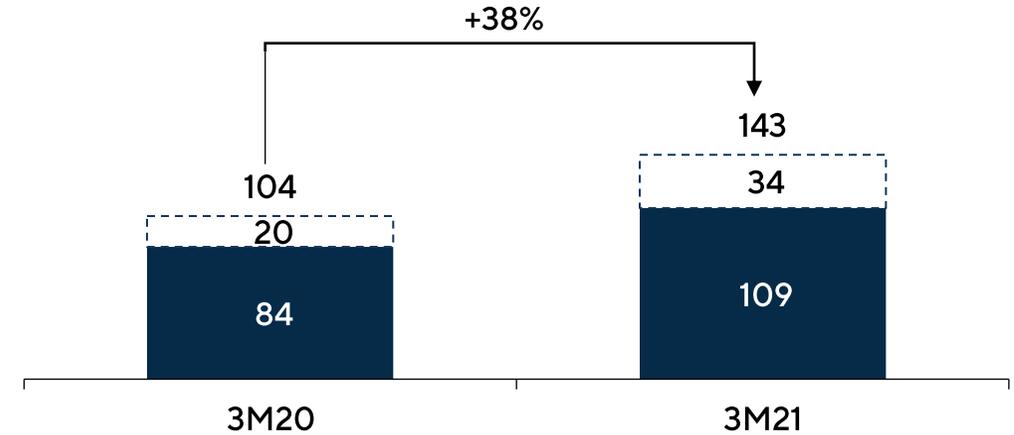
**VGV total: R\$182MM**  
**VGV %Melnick: R\$130MM**

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

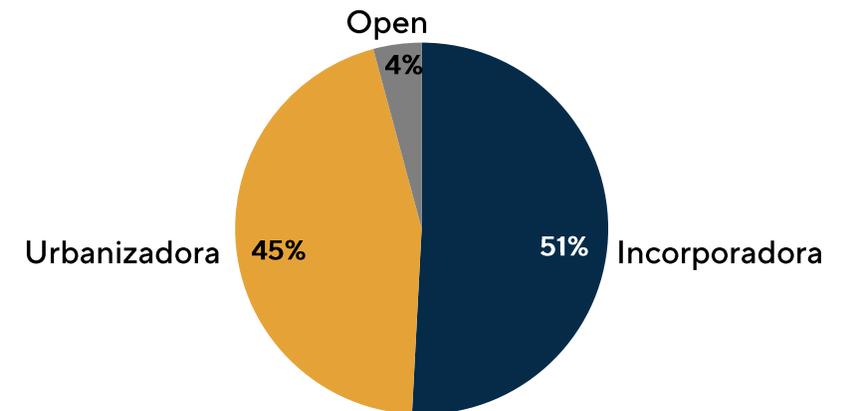


## Acumulada no período (R\$ milhão):

■ Vendas (parceiros)
 ■ Vendas (% Melnick)



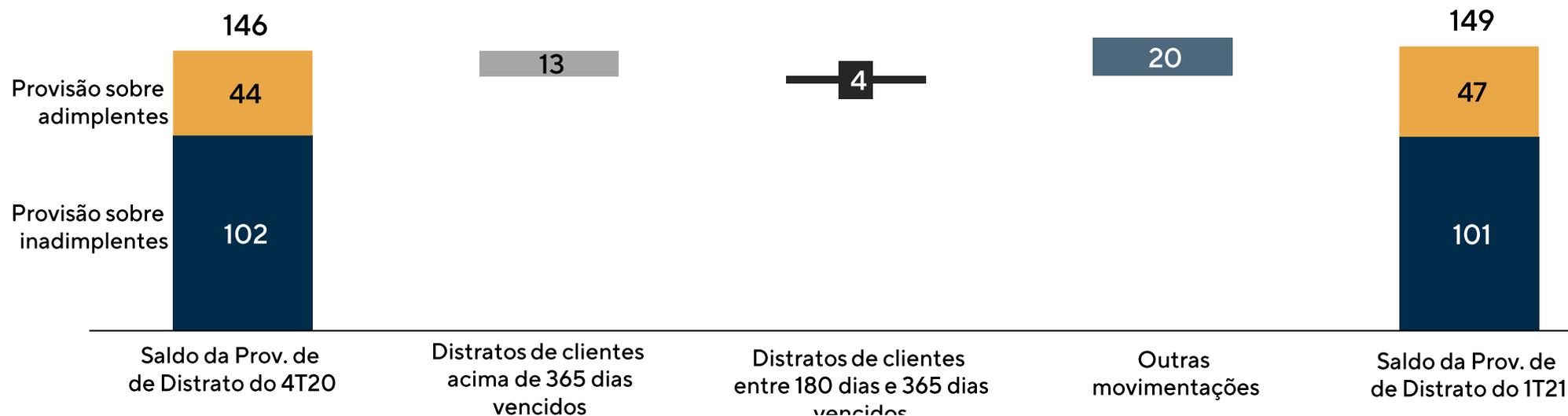
## Abertura por unidade de negócio (% Melnick):



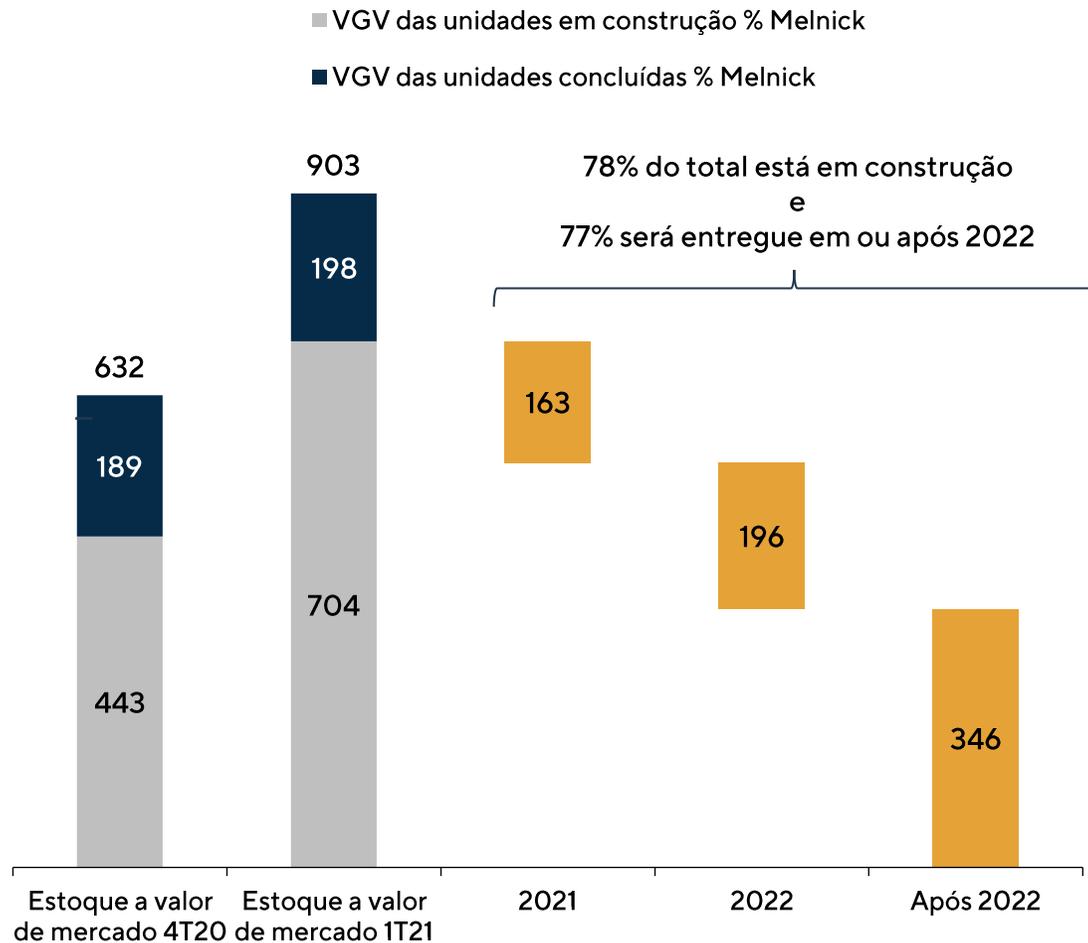
# DISTRATOS E VENDAS BRUTAS

Distratos (R\$ milhões, part. Melnick)	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21
Vendas Líquidas	84	231	127	31	109
Distrato Total	31	26	28	52	26
Vendas Brutas	103	257	154	83	135
Estoque	74	104	121	69	33
Lançamentos	41	153	33	14	102
<b>Distratos / Vendas Brutas</b>	<b>27%</b>	<b>10%</b>	<b>18%</b>	<b>62%</b>	<b>19%</b>

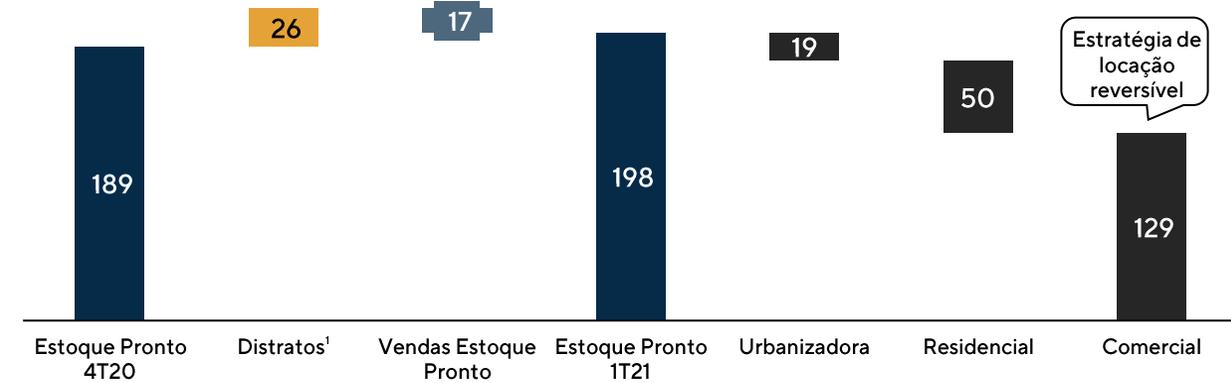
## Composição da Provisão de Distratos (VGV em R\$ milhão):



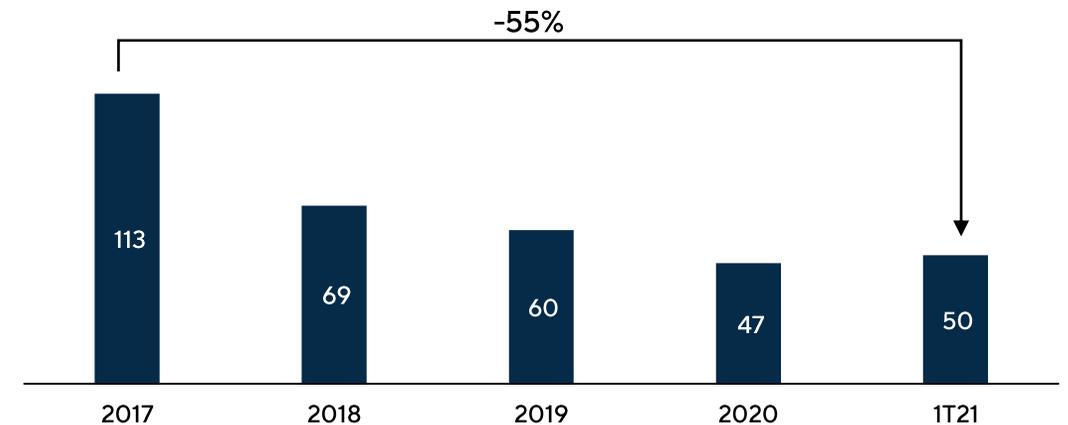
## Abertura por ano de conclusão (%Melnick – R\$ milhão):



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



## Evolução pronto residencial (%Melnick – R\$ milhão):



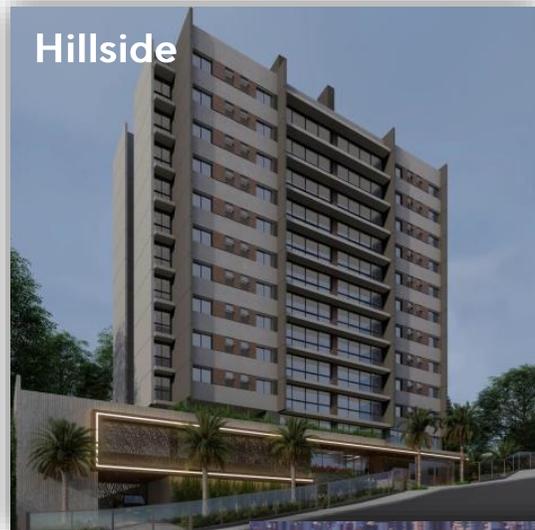
(1) Considerando que a totalidade dos distratos são de unidades prontas.

O Land Bank aprovado no Comitê Interno da Companhia encerrou o 1T21 com **R\$3,4 bilhões** em VGV potencial.

## Aquisições de potencial de VGV no trimestre

- ◆ Avenida Nilo Peçanha, centro comercial de POA.
- ◆ Adição de R\$46 milhões (% Melnick), totalizando R\$279 milhões (%Melnick).
- ◆ Redução de 37% no percentual de permuta.





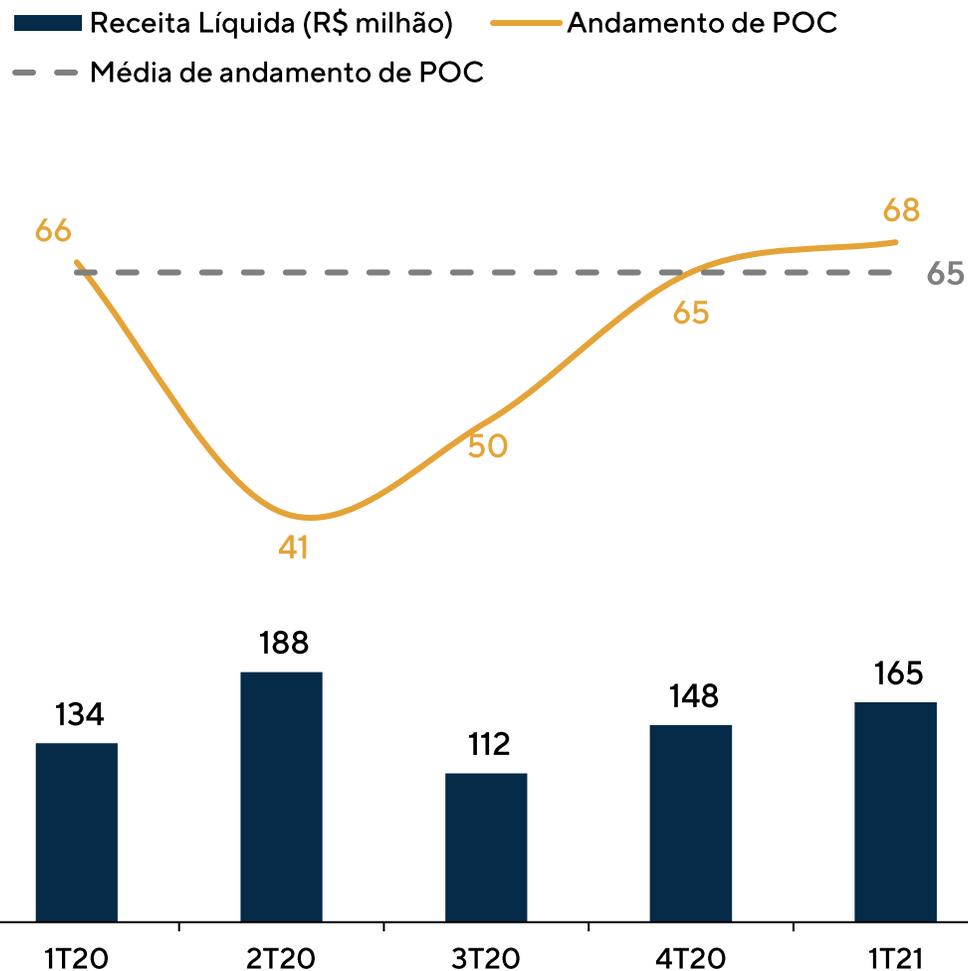
R\$1 bi' em  
projetos aprovados



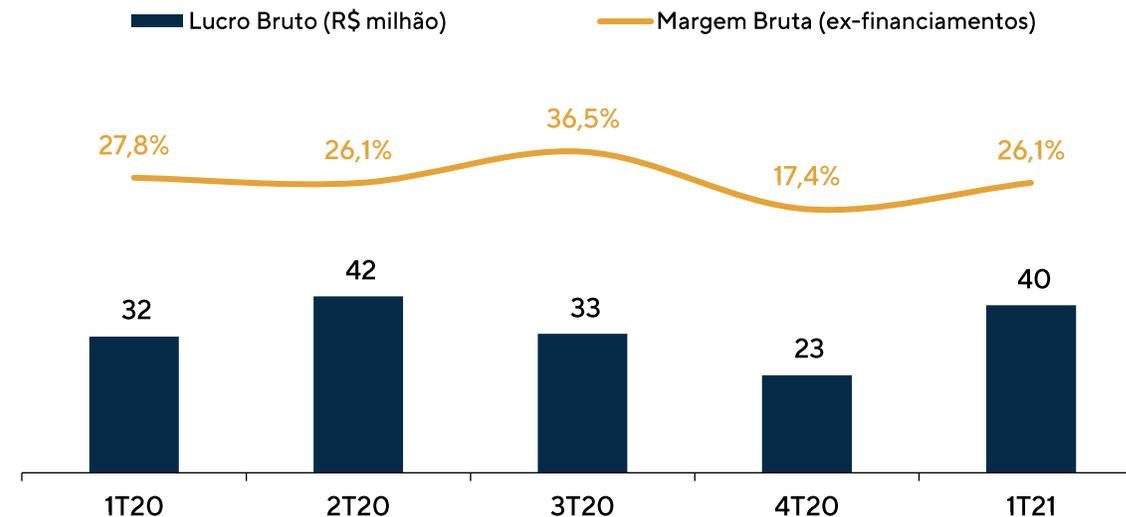
Continuamos aprovando nossos projetos de forma **consistente**, gerando **valor ao nosso land bank**.

(1) Sendo R\$618,4 mm em projetos em land bank e R\$390,6 mm em projetos opcionados, que são projetos não aprovados pelo Comitê Interno de compras de terreno da Companhia. São terrenos opcionados e em pré escritura, cuja clausula resolutive do terreno estava atrelada a aprovação do projeto na prefeitura e condições mercadológicas.

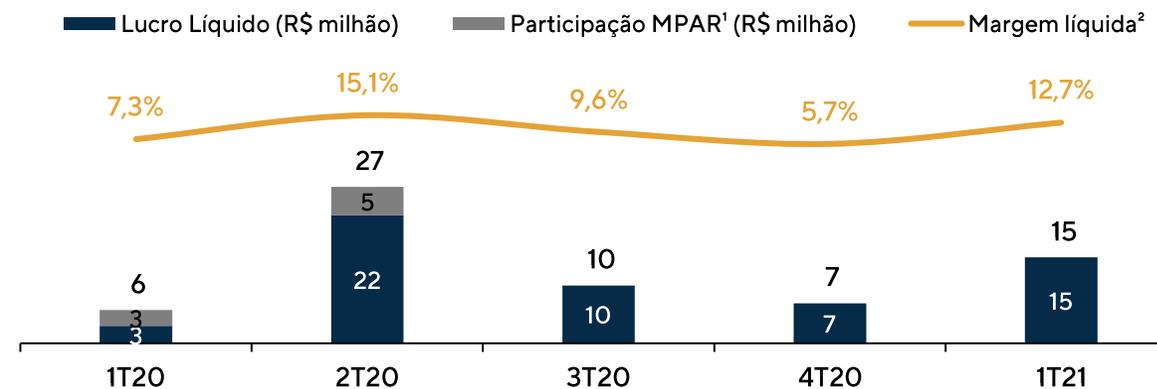
## Evolução da Receita Líquida:



## Evolução do Lucro Bruto e Margem Bruta:

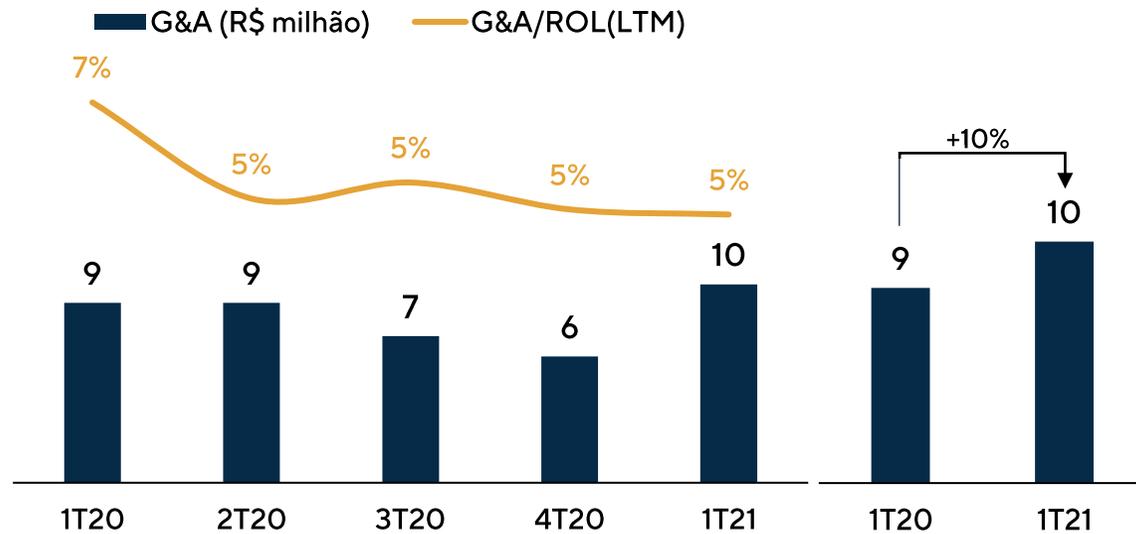


## Evolução do Lucro Líquido:

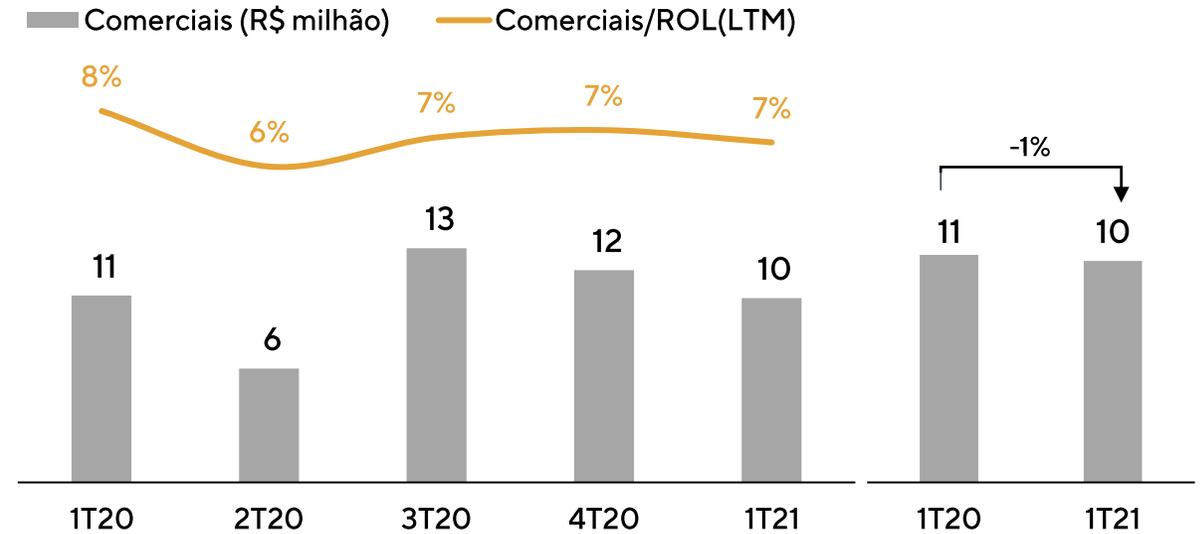


(1) Considerando o lucro da participação direta de 15% da MPAR (reorganização societária de 10/07/2020). (2) Dado que a receita líquida considera a participação dos minoritários, a margem líquida também é relativa ao lucro líquido antes da participação de minoritários.

Evolução das Despesas Gerais e Administrativas:



Evolução das Despesas Comerciais:



# ESTRUTURA DE CAPITAL E GERAÇÃO DE CAIXA

## Alavancagem:

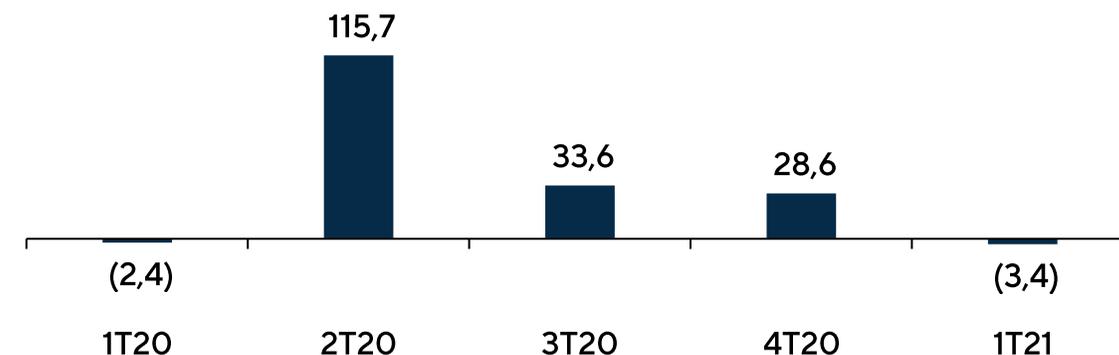
	31/03/2021 (R\$ milhão)	
Produção SFH	72,6	99%
Produção CRI	0,8	1%
<b>Dívida Bruta</b>	<b>73,4</b>	<b>100%</b>
Caixa	(676,8)	
<b>Caixa Líquido</b>	<b>(603,4)</b>	
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>1.203,5</b>	
<b>Caixa Líquido / PL</b>	<b>-50,1%</b>	

Posição de caixa de **R\$ 676,8 mm** no 1T21.

Nos últimos seis meses quitamos **R\$145 mm** em financiamentos imobiliários com juros médio de **9% a.a.**

## Geração de caixa:

Cash Burn (R\$ milhão)	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21
Dívida Líquida Inicial	119,6	104,3	(14,7)	(595,4)	(622,3)
Dívida Líquida Final	104,3	(14,7)	(595,4)	(622,3)	(603,4)
<b>Varição da Dívida Líquida</b>	<b>(15,3)</b>	<b>(119,1)</b>	<b>(580,7)</b>	<b>(26,9)</b>	<b>18,9</b>
Recursos dos acionistas e recompra de ações	17,7	3,3	547,1	(1,7)	(15,5)
<b>Cash Burn</b>	<b>2,4</b>	<b>(115,7)</b>	<b>(33,6)</b>	<b>(28,6)</b>	<b>3,4</b>



Neste trimestre, investimos **R\$13,1mm** em pagamento de terrenos.

# OBRIGADO!

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



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

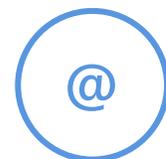


Vinicius Mastrorosa – CFO e DRI

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.