



melnick

PROPÓSITO

Nós queremos transformar o jeito de morar, trabalhar e conviver das pessoas.

VISÃO

Faremos juntos a empresa mais rentável do Brasil e relevante na região que atuamos.

VALORES

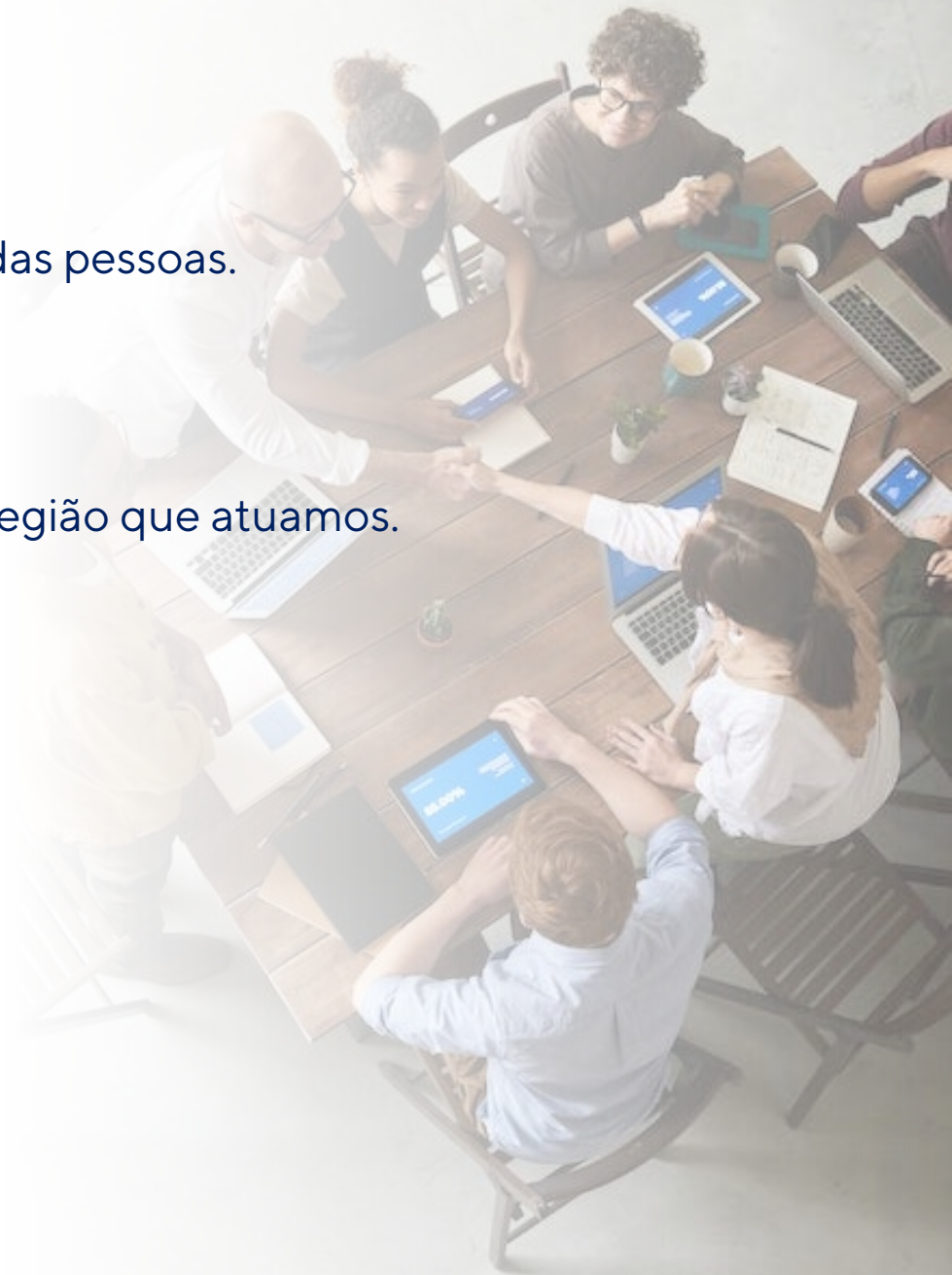
Somos orientados para o cliente

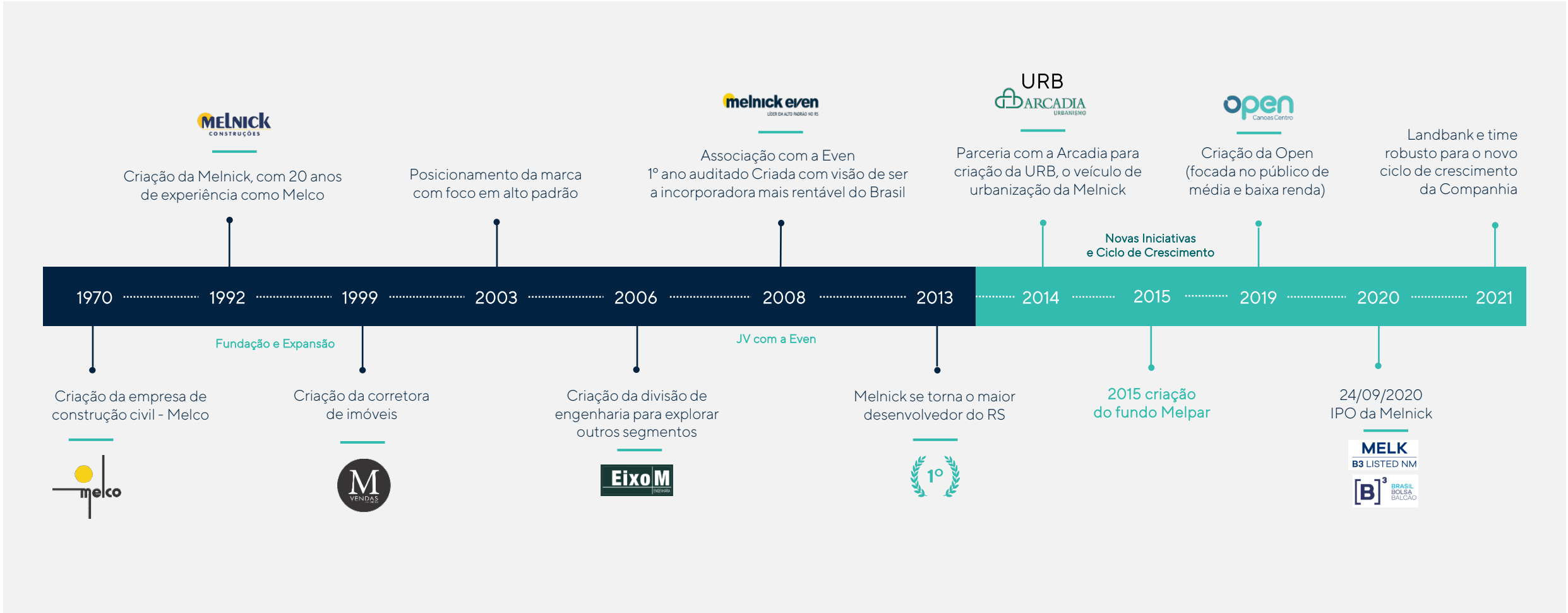
Somos disciplinados

Somos focados no resultado

Somos um time de alta performance

Somos feitos de pessoas





MELNICK



+50 anos de história, IPO realizado em 24.09.2020.

Empresa com visão de dono. Gestão profissionalizada e independente.



~R\$ 84mm de lucro líquido médio nos últimos 2 anos.

~R\$ 98% do lucro líquido destinado a distribuição de dividendos e recompra de ações nos últimos 2 anos



~R\$ 448mm de posição de caixa atual.

~R\$ 166mm de posição de caixa líquido. **Zero** dívida corporativa, praticamente **100%** concentrada em SFH.



~R\$ 1,2 bi de VGV bruto médio lançados nos últimos 2 anos.

Marca Top of Mind e Lider de mercado em Porto Alegre com **28%** do market Share.



~R\$ 3,7 bi de landbank, além de **R\$ 6,7 bi** de terrenos opçoados.

37% em projetos aprovados em VGV potencial (% Melnick).

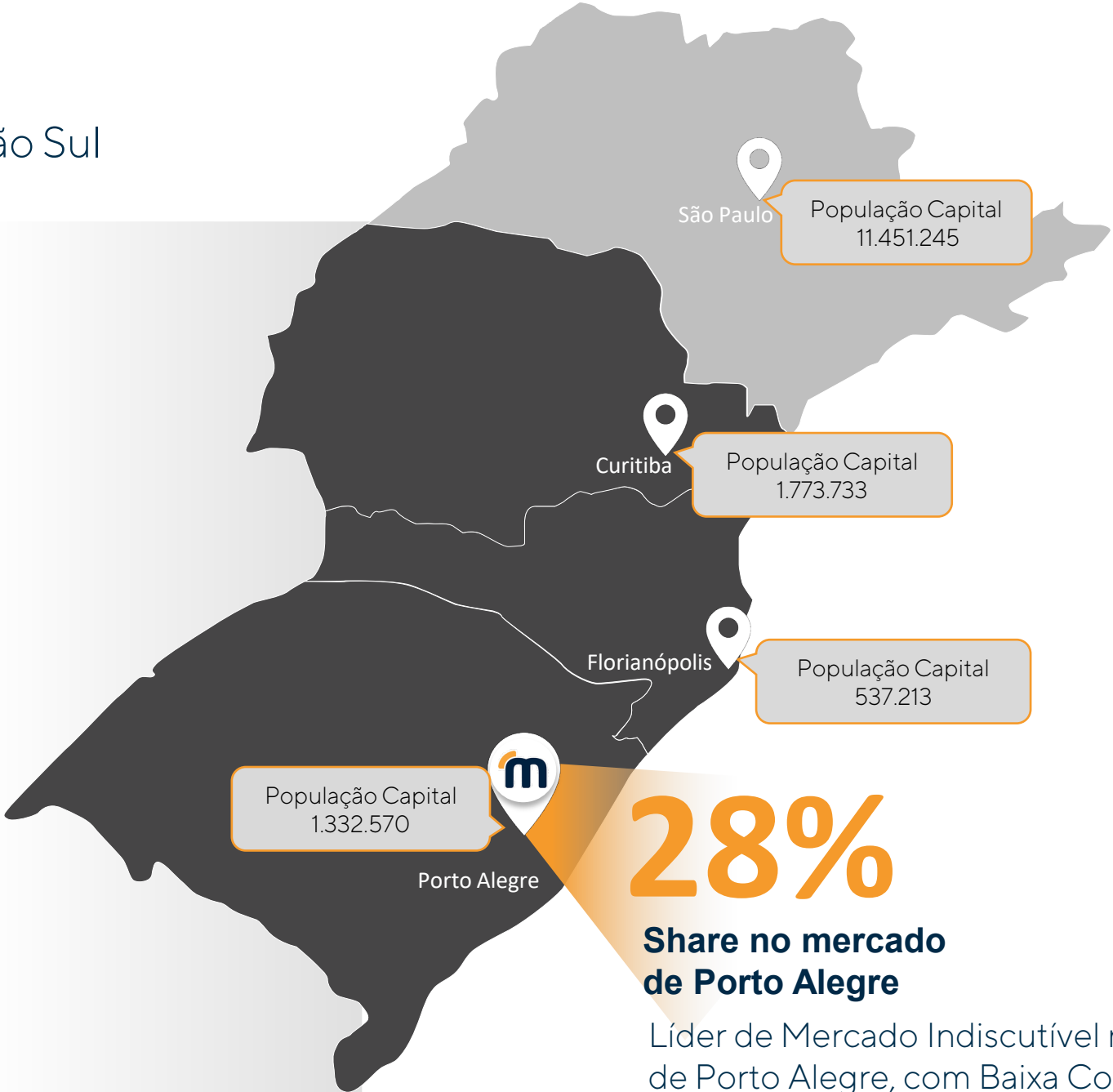


MERCADO

Líder de mercado na região Sul

Região/País População	
Brasil	203 mm
Estados Sul (RS, SC, PR)	30,4 mm
Estado SP	44 mm
Argentina	46 mm
Chile	19 mm

RS 11 mm
SC 8 mm
PR 11,4 mm



Líder de Mercado Indiscutível na Região de Porto Alegre, com Baixa Concorrência

Mercado | São Paulo



Mercado | Porto Alegre



MELNICK

Posição única para consolidar o mercado de POA, dada escassa concorrência e presença em diferentes segmentos

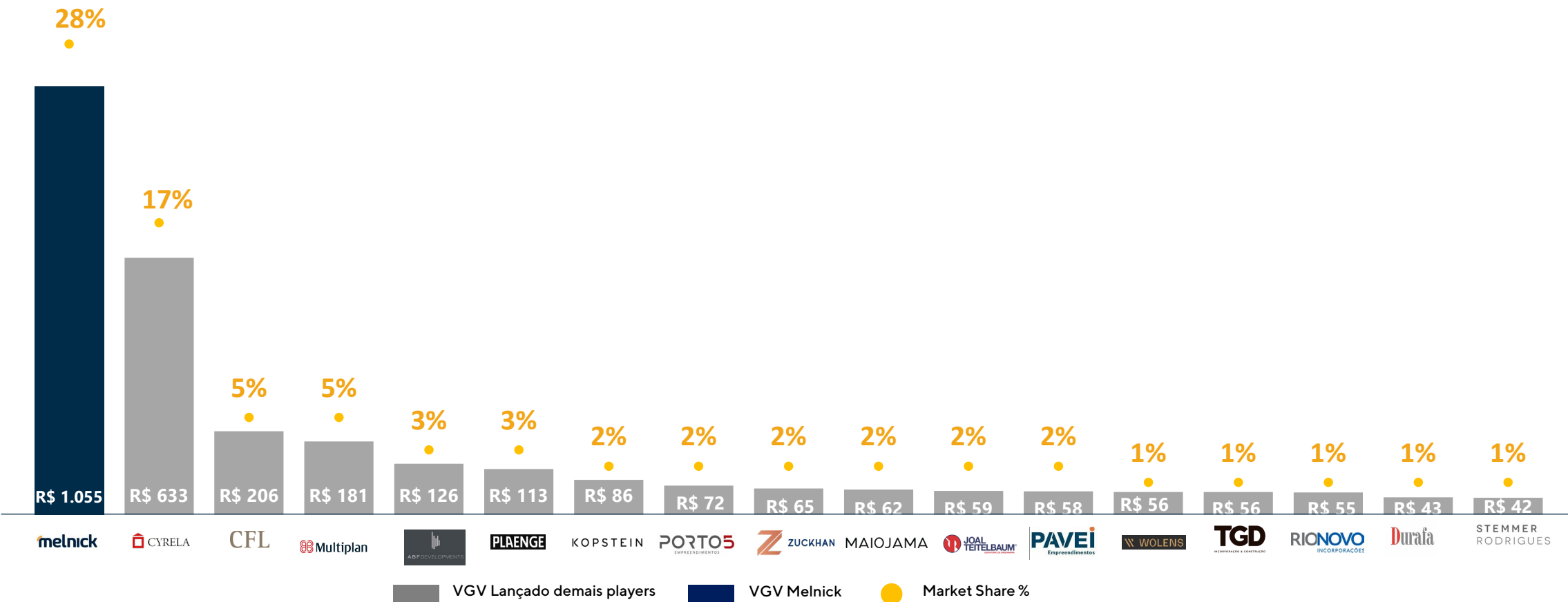
Companhias Seleccionadas: Listadas na B3, com processo de IPO recente e Fechadas com Tamanho Relevante



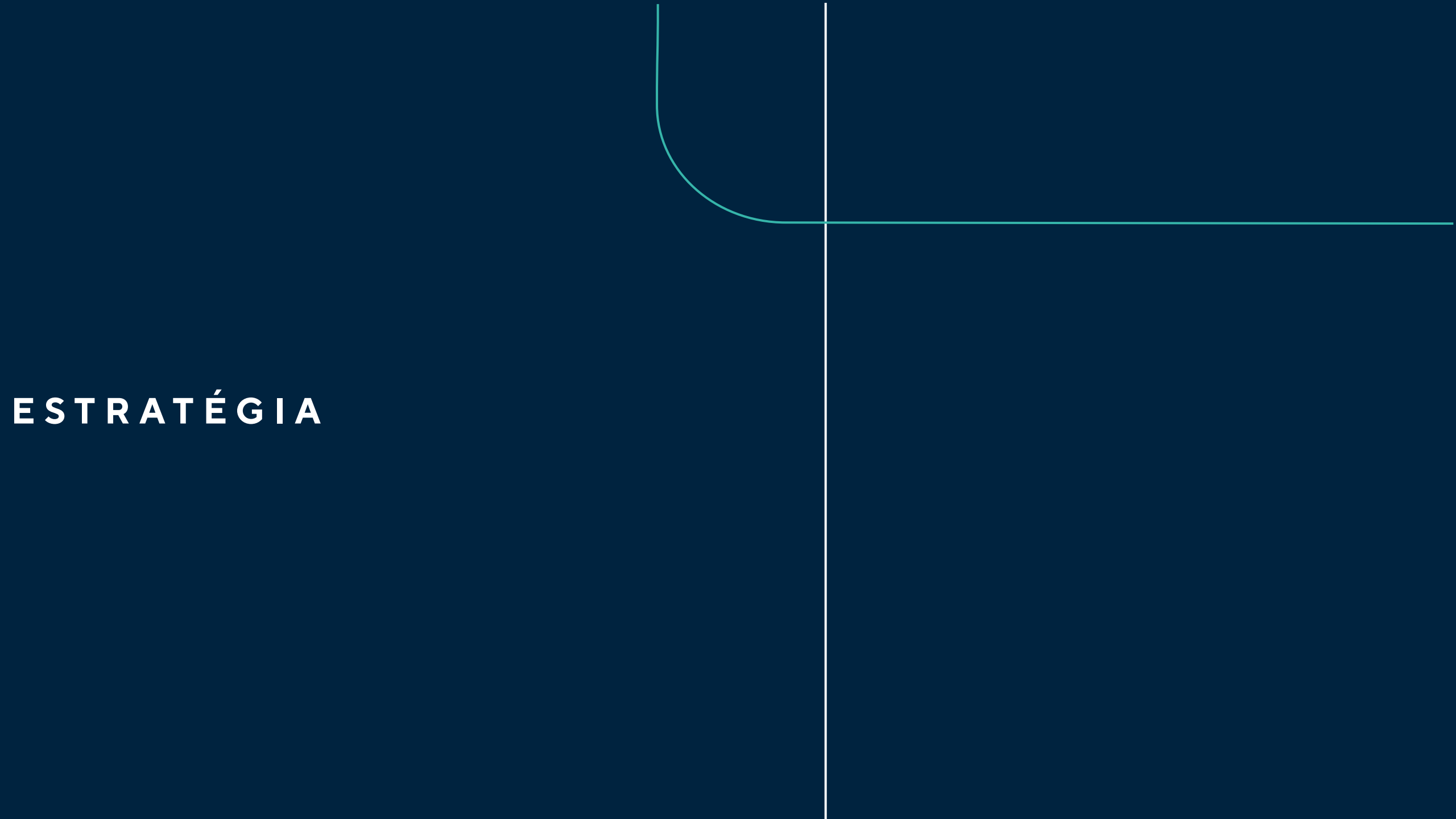
MERCADO E SHARE

Share por Incorporadora

Lançamentos (Média do VGV em Milhões de R\$) do Mercado de POA nos últimos 3 anos.

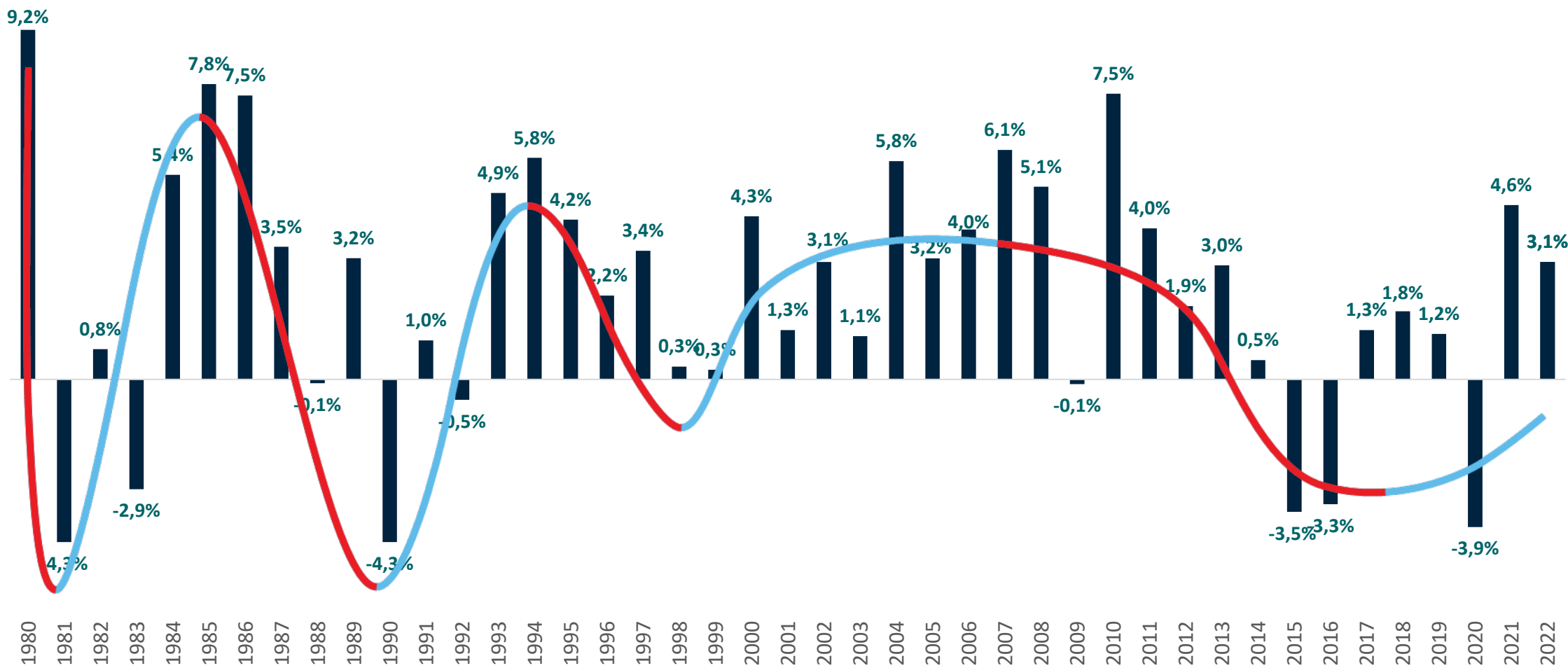


Lançamentos desconsiderando CVA e Região Metropolitana e no período que compreende jan/2020 a outubro/2022. Dados estimados com base nos empreendimentos anunciados na Plataforma Órulo. Valores corrigidos por INCC. . No gráfico, apenas empresas com VGV total superior a R\$ 130 milhões/ano.



ESTRATÉGIA

ESTRATÉGIA | % CRESCIMENTO DO PIB 1980 A 2022



O negócio de incorporação é cíclico e de longo prazo



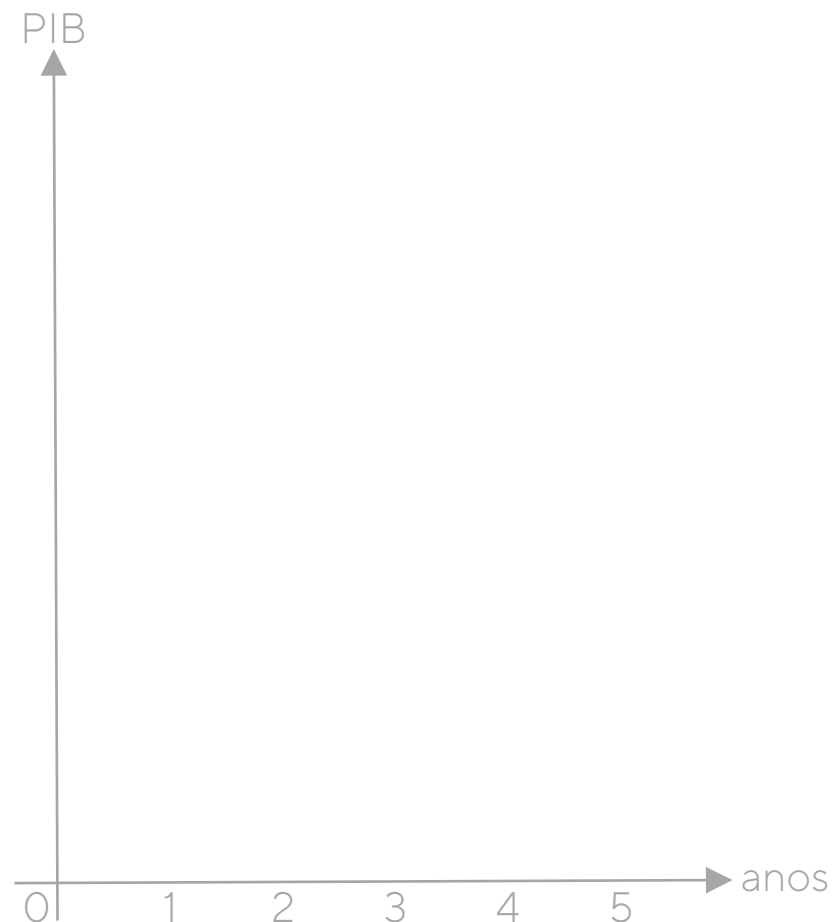
Duração média de 1 empreendimento: **5 anos**

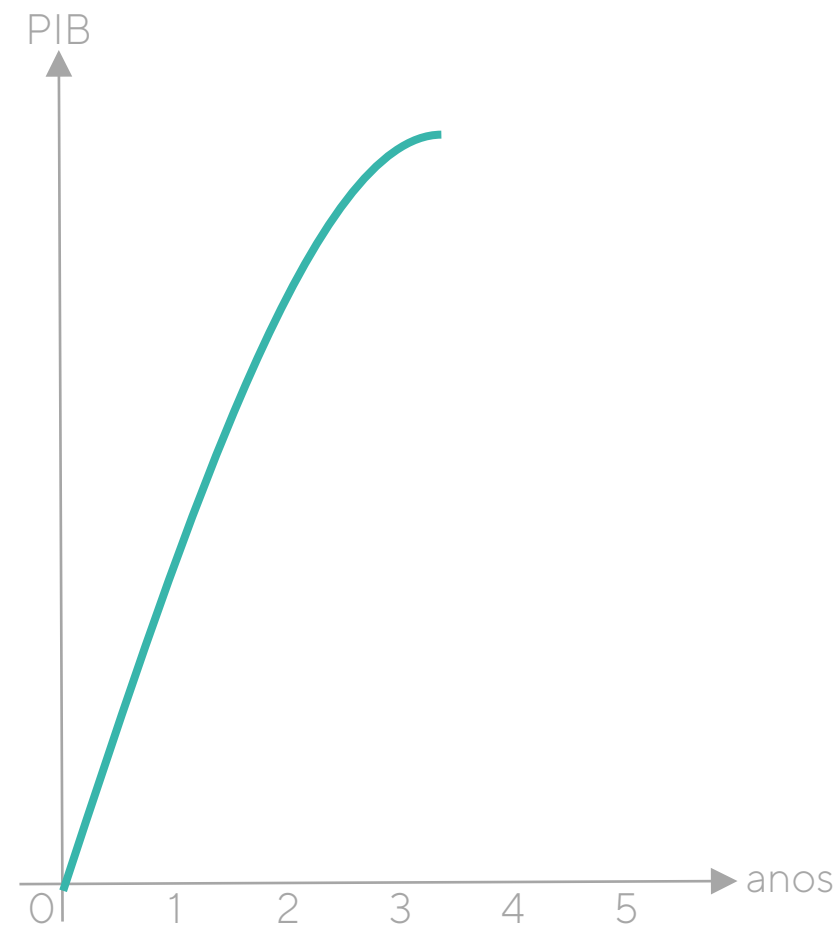


Capital Intensivo



Juros altos em momento de crise



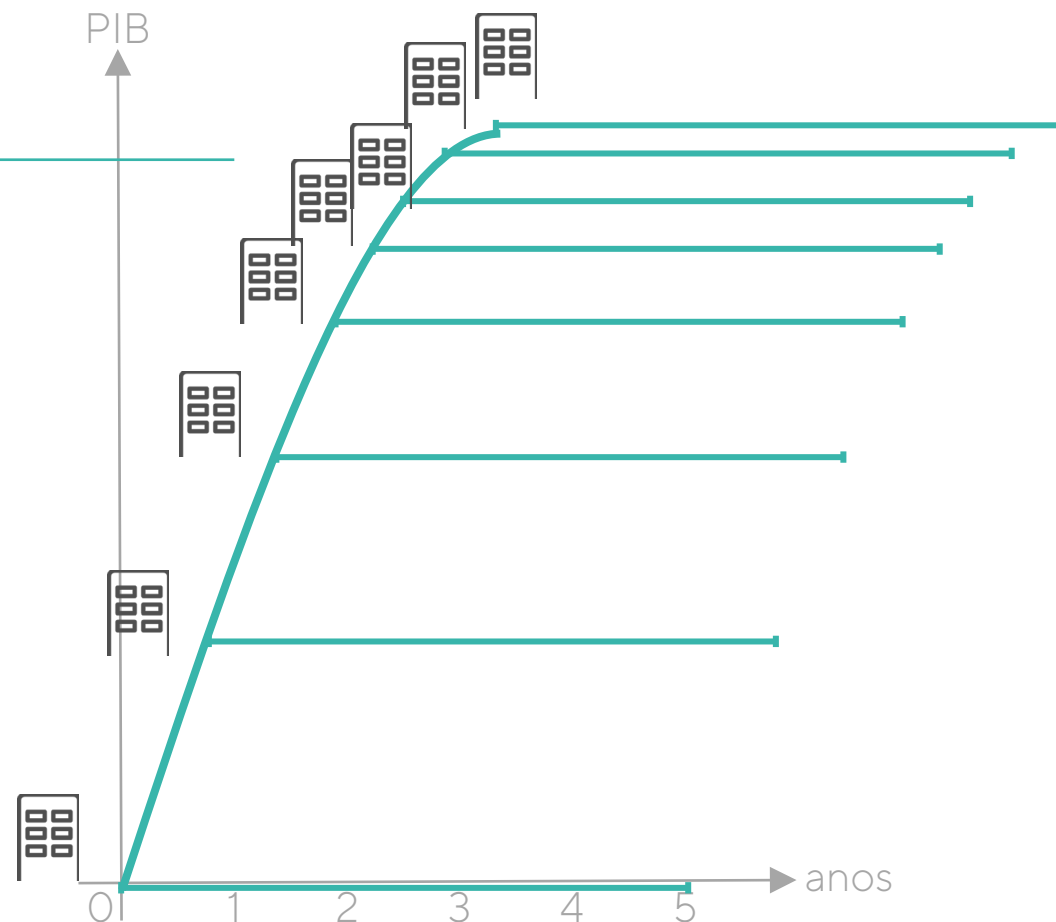


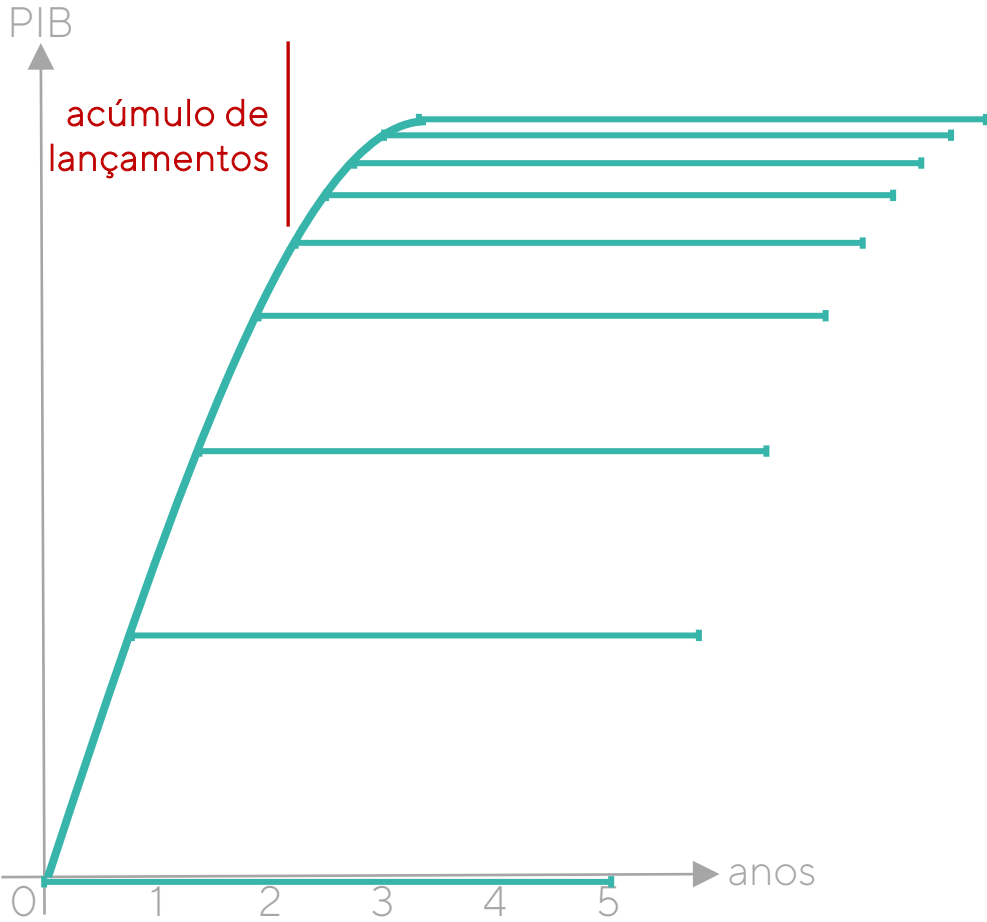
ESTRATÉGIA | CICLOS ECONÔMICOS

Após **sucesso** nos 1^{os} lançamentos no **ciclo positivo**, as empresas “criam confiança” para **lançar cada vez mais**

 **5 anos**

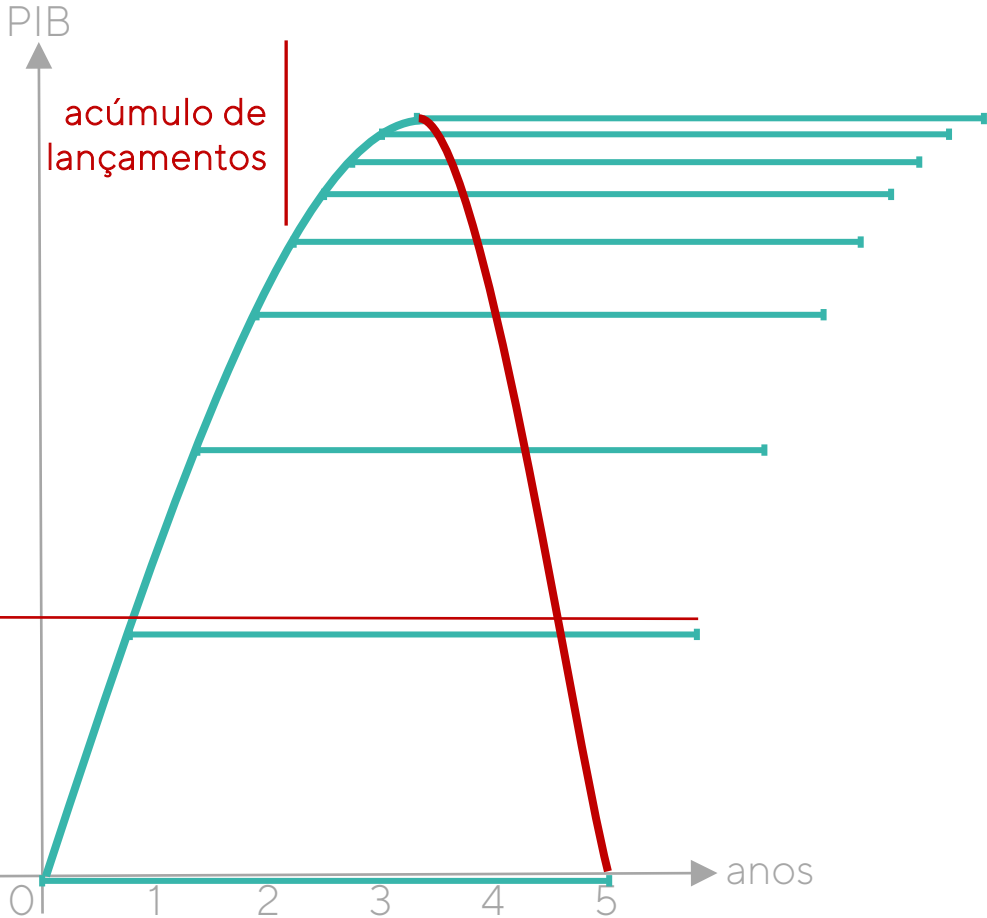
Duration médio de um empreendimento imobiliário
(da compra do terreno até a conclusão do repasse)





ESTRATÉGIA | CICLOS ECONÔMICOS

Ciclo negativo, deixando as empresas altamente expostas



Como ser uma empresa de sucesso nesse contexto brasileiro?



Empreendimentos de baixo risco (atuação na zona de competência)



Estrutura enxuta (baixo G&A)



Empresa financeiramente sólida (alta posição de caixa/baixa alavancagem)



Eficiência, capacidade operacional e governança

LANÇAMENTOS

ZONA DE COMPETÊNCIA

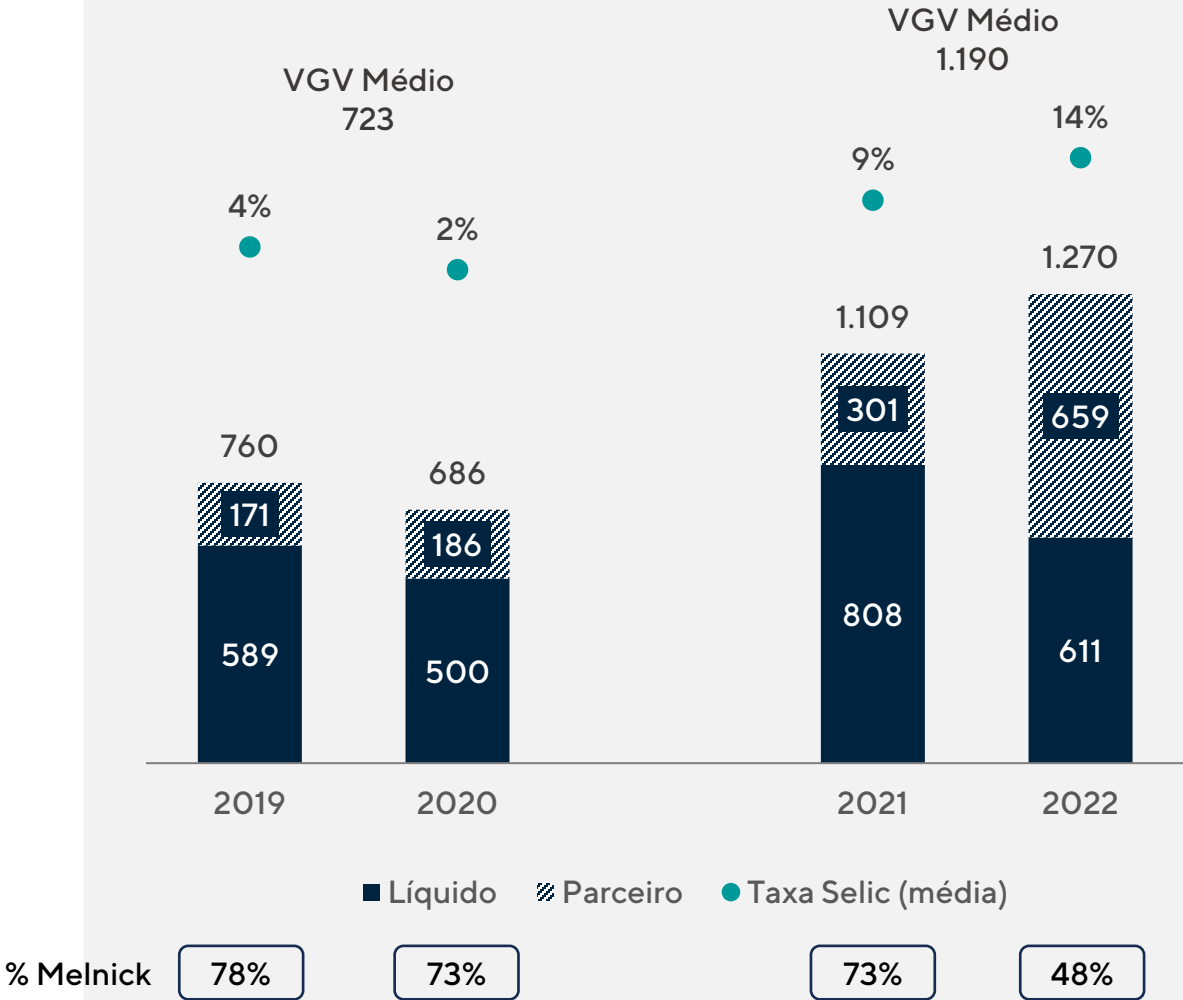
ESTRUTURA ENXUTA

SOLIDEZ FINANCEIRA

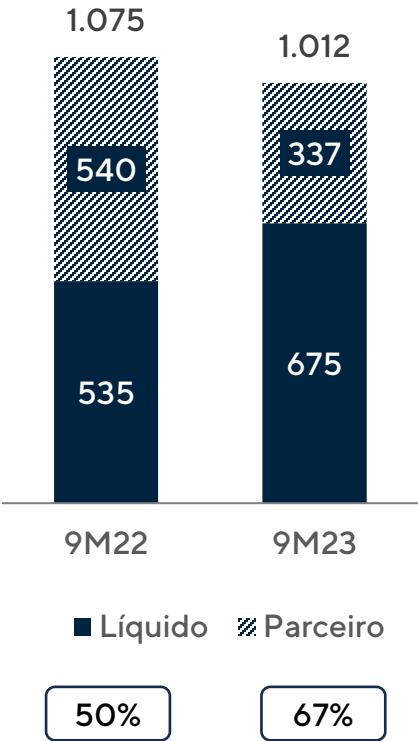
EFICIENCIA OPERACIONAL

LANÇAMENTOS | MELNICK

Ciclo de lançamentos



CRESCIMENTO CONSCIENTE E CONSTANTE



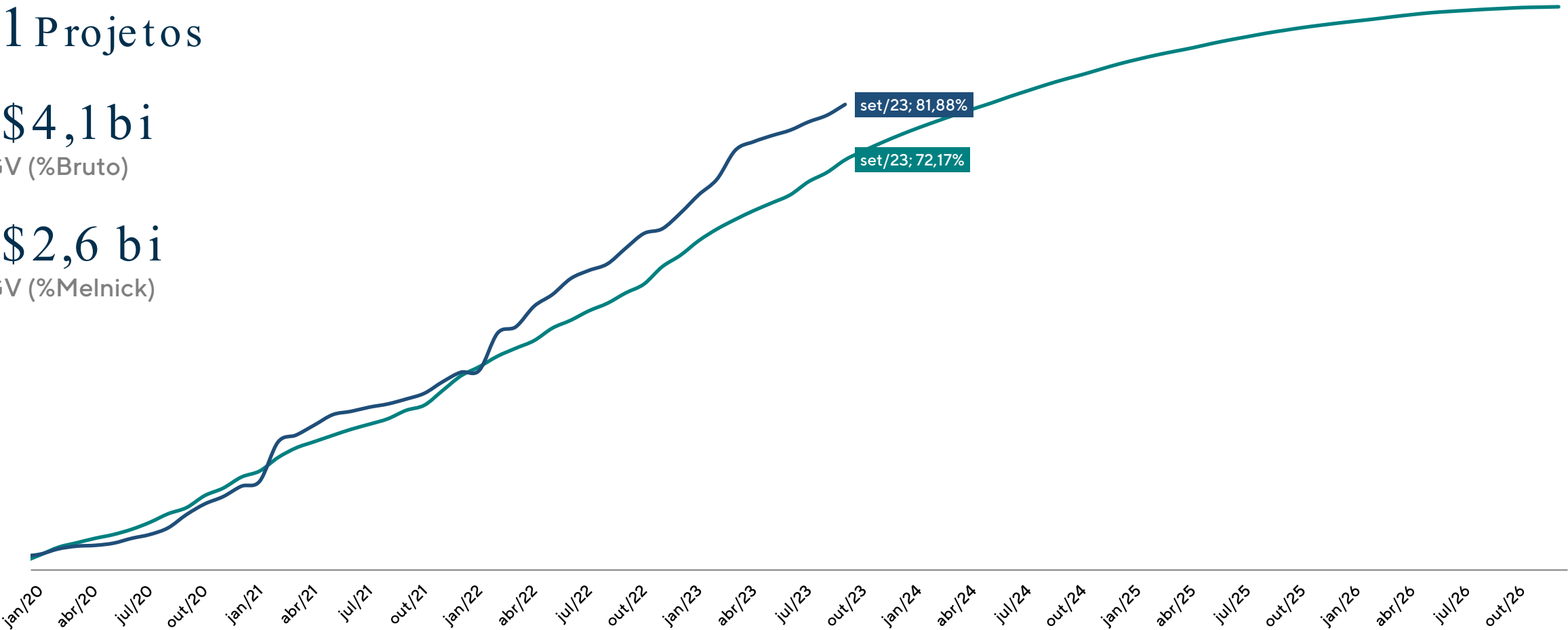
Performance Lançamentos

3 1 Projetos

R\$4,1 bi
VGV (%Bruto)

R\$2,6 bi
VGV (%Melnick)

% Viabilidade % Acomp



LANÇAMENTOS | MELNICK

SUNSET (1T20)



R\$ 78 mil de VGV

CARLOS GOMES SQUARE MIX (2T20)



R\$ 291 mil de VGV

CARLOS GOMES SQUARE RESIDENCIAL (3T20)



R\$ 91 mil de VGV

CASAVIVA (1T21)



R\$ 78 mil de VGV

HILLSIDE (3T21)



R\$ 56 mil de VGV

ARTE COUNTRY CLUB (3T21)



R\$ 192 mil de VGV

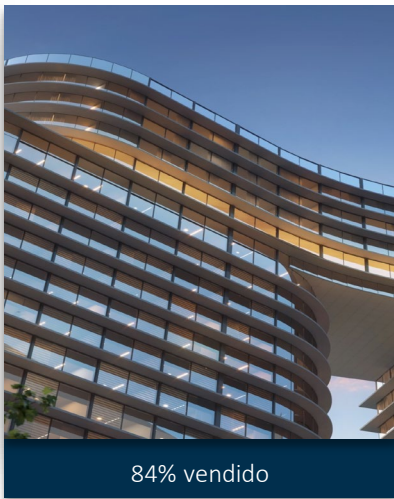
LANÇAMENTOS | MELNICK

**ZEN CONCEPT
RESORT (1T22)**



R\$ 110 mil de VGV

**NILO SQUARE
MULTISTAY (2T22)**



R\$ 185 mil de VGV

**SEEN MENINO DEUS
(3T22)**



R\$ 196 mil de VGV

**NILO SQUARE
EMILIANO (1T23)**



R\$ 69 mil de VGV

**CIDADE NILO
(1T23)**



R\$ 429 mil de VGV

CASA MOINHOS (3T23)

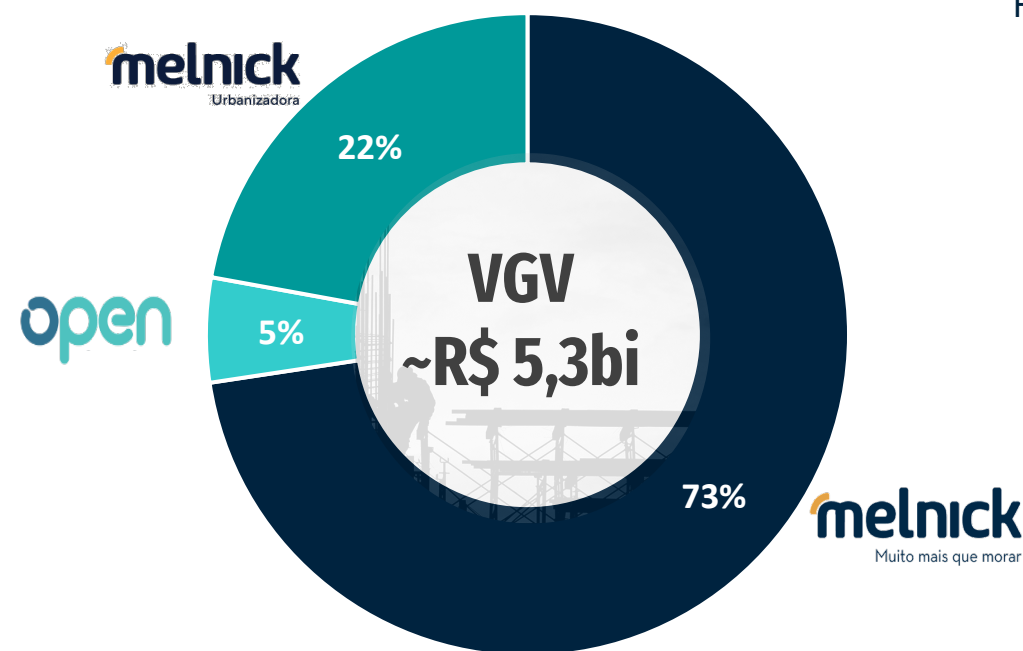


R\$ 198 mil de VGV

GO Bom Fim (3T23)



R\$ 154 mil de VGV



Presente em **10 cidades** do Rio Grande do Sul.

R\$ 5,3 bi de VGV total

R\$ 3,7 bi de VGV potencial (% Melnick),

22% adquiridos em cash.

Distribuído em **36** terrenos ou fases.

com **37%** dos Projetos Aprovados em VGV potencial

R\$ 1,4 bi (% Melnick).

ARTUR 505

CARLOS TREIN 551


CARLOS
TREIN 735

RUA
CARLOS TREIN FILHO

VGv 212 MILHÕES

TERRENO 6.745 M²

An aerial photograph of a densely populated urban area, likely in São Paulo, Brazil. The image shows a grid of buildings, mostly multi-story apartment complexes. A specific plot of land is highlighted with a large, semi-transparent yellow arrow pointing towards it from the bottom right. The arrow has a white outline. Above the arrow, a small dark blue rectangular box contains the text 'JOÃO TELLES 115'. In the bottom left corner, there is a yellow rectangular box containing text in Portuguese.

JOÃO TELLES
115

VGv 139 MILHÕES
Área terreno 3.800 m²

COLÉGIO METODISTA
AMERICANO

RUA DR. LAURO DE OLIVEIRA



ÁLVARO
ALVIM

VG 215 MILHÕES

Área terreno 9.800 m²

16º Festival Palco Giratório divulga programação

| Segundo Caderno

QUARTA, 27 ABRIL 2022 - PORTO ALEGRE - ANO 58 Nº 20.318 - 2ª EDIÇÃO - R\$ 4,00 - PRODUTO R\$ 3,85 | PIS E COFINS R\$ 0,15 - SC/PR: R\$ 4,50 | DEMAIS REGIÕES: R\$ 5,50

JULIANA BUBLITZ

A força do voluntariado no South Summit | 2

MÁRIO CORSO

Como eram os temas escolares | 4

GIANE GUERRA

Conta internacional é boa opção para comprar dólar | 14

JEFFERSON TENÓRIO

A necessidade de empretecer o pensamento | Segundo Caderno

Com combustíveis em alta, venda de motocicletas sobe mais de 50%

Em março, no Estado, aumento de emplacamentos chegou a 52% em comparação ao mesmo mês no ano passado. No trimestre, crescimento acumulado é de 37%. Enquanto a procura por veículos em geral cai, os modelos em duas rodas se consolidam como opção para reforçar o serviço de entregas, estratégia para driblar trânsito pesado e alternativa para economizar no posto. | 16



INTER VENCE E VIRA LÍDER

Com assistência de Dourado (D) para mais um gol de Alemão (E), time de Mano Menezes ganha do Independiente Medellín por 1 a 0 e sai da Colômbia à frente do Grupo E da Copa Sul-Americana. Colorado volta a campo no domingo pelo Brasileiro contra o Avaí no Estádio Beira-Rio.

| 24 e 25

APESAR DE REVÊS NA ANEEL, GRUPO ESPANHOL NÃO DESISTIU DE TIRAR USINA BILIONÁRIA DO PAPEL

Presidente do Grupo Cobre, Jaime Llopis espera negociar com a agência retomada do projeto até sentir que empresa "não é bem-vinda". | 15

EDIFÍCIO DE HOSPITAL DESATIVADO HÁ DOIS ANOS E VANDALIZADO, EM PORTO ALEGRE, IRÁ A LEILÃO HOJE

Governo federal tenta vender imóvel do antigo Alvaro Alvim por R\$ 17,25 milhões. Ex-prefeito da Capital questiona valor e tenta barrar a operação. | 17

MINISTRO DO SUPREMO DIZ QUE PERDÃO PRESIDENCIAL NÃO TIRA INELEGIBILIDADE DE DEPUTADO CONDENADO

Alexandre de Moraes escreveu que, apesar de Bolsonaro ter a prerrogativa do indulto, Daniel Silveira não pode concorrer em razão da Lei da Ficha Limpa. | 8

COM DIEGO SOUZA COMO DESTAQUE, TRICOLOR BUSCA A PRIMEIRA VITÓRIA FORA DE CASA

Gols de atacante podem colocar equipe de Roger Machado no G-4. | 26 e 27

OPERÁRIO-PR X GRÊMIO

Estádio Germano Krüger, Ponta Grossa-PR, 19h

BAIRRO RIO BRANCO

Prédio do antigo Hospital Álvaro Alvim vai a leilão hoje

JÉSSICA REBECA WEBER
jessica.weber@zerohora.com.br

Fechado há dois anos e alvo de vandalismo e furtos, o prédio do antigo Hospital Álvaro Alvim irá novamente a leilão hoje. Será a segunda tentativa do Ministério da Economia de vender o terreno de 96 mil metros quadrados e 10,4 mil de área construída no bairro Rio Branco, na Capital. Com lance mínimo de R\$ 23 milhões, não houve interessados no certame realizado em março.

Não há designação de uso aos compradores: o hospital pode ser demolido para construção de qualquer tipo de imóvel. Na sessão pública que ocorre às 15h, pela internet, a União pede pelo menos R\$ 17,25 milhões — embora, no ano passado, o Ministério da Economia tenha avaliado o imóvel em R\$ 31,3 milhões. A área requer obras de contenção e estabilização de taludes, uma vez que há paredões rochosos ao longo da superfície do terreno, com a existência de blocos em situação instável.

Antigo Hospital Luterano da Ulbra, o Álvaro Alvim foi repassado ao Hospital de Clínicas em 2011. O atendimento tinha foco na área de psiquiatria de adição, com 22 leitos para pacientes com dependência química de álcool ou drogas. Outros 27 leitos eram usados para retaguarda. O espaço foi fechado em abril de 2020, quando os profissionais foram realocados para a sede principal do Hospital para reforçar o combate à pandemia. Já havia um plano de encerramento das atividades para a otimização de recursos e manutenção da sustentabilidade da instituição, e a administração do hospital decidiu não retomar os trabalhos ali.

No ano passado, a União concordou em ceder temporariamente o hospital para a prefeitura de Porto Alegre. O local estava em boas condições, e a prefeitura

teve interesse em estabelecer uma parceria público-privada para reativar o hospital, o que não ocorreu.

O valor mínimo do leilão é uma das questões que levaram o ex-prefeito Raul Pont, morador da região, a fazer representação no Ministério Público Federal.

O metro quadrado no bairro Rio Branco gira em torno de R\$ 6 mil, então, o valor de mercado da área supera R\$ 50 milhões. E a União vai leiloar por R\$ 17 milhões? É um escândalo isso, com o patrimônio público.

O vereador Jonas Reis, os deputados estaduais Sofia Cavedon e Pepe Vargas e o deputado federal Elvino Bohn Gass, também petistas, endossaram a representação de Pont. Eles querem que o MPF atue para impedir a venda da área e defendem que seja retomada a função de hospital.

O Ministério da Economia não respondeu, até o fechamento desta edição, sobre o motivo do leilão nem a respeito de o valor mínimo ser quase a metade do que havia sido avaliado no ano anterior. O MPF também não informou se tomará alguma providência.

A Secretaria Municipal da Saúde afirmou, por nota, que, no auge da pandemia, "realizou vistoria técnica no Hospital Álvaro Alvim e constatou que o local não tinha condições de ser reativado, pois seria investimento muito grande e demorado". Quanto ao destino dado ao antigo hospital pela União, a pasta informou que não se manifestará.

A prefeitura anunciou medidas para cobrir o vandalismo no local. A Guarda Municipal afirma que reforçou as patrulhas, realizações diárias, e a Secretaria Municipal de Serviços Urbanos começou ontem a construção de um muro no trecho da Travessa Desembargador Vieira Pires, por onde os vândalos entram. Também realizou o fechamento de janelas depredadas.



União quer R\$ 17,25 milhões pelo prédio, mas ex-prefeito recorreu ao MPF.

OPOSIÇÃO VAI AO MPF PEDINDO O CANCELAMENTO DA VENDA

O valor mínimo do leilão é uma das questões que levaram o ex-prefeito Raul Pont, morador da região, a fazer representação no Ministério Público Federal (MPF).

— O metro quadrado no bairro Rio Branco gira em torno de R\$ 6 mil, então, o valor de mercado da área supera R\$ 50 milhões. E a União vai leiloar por R\$ 17 milhões? É um escândalo isso, com o patrimônio público — afirma a liderança do PT.

O vereador Jonas Reis, os deputados estaduais Sofia Cavedon e Pepe Vargas e o deputado federal Elvino Bohn Gass, também petistas, endossaram a representação de Pont. Eles querem que o MPF atue para impedir a venda da área e defendem que seja retomada a função de hospital.

— A gente não pode abrir mão de um prédio que foi criado para ser hospital e vai ser desmanchado por um eventual comprador, que provavelmente vai querer fazer edifícios residenciais. Temos déficit de leitos na cidade, principalmente pediátricos — defende Reis.

RUA
SILVA SÓ



GINÁSIO DA
BRIGADA

AVENIDA
IPIRANGA

VGv 274 MILHÕES

TERRENO 9.660 M²

ESTRUTURA ENXUTA

ZONA DE COMPETÊNCIA

ESTRUTURA ENXUTA

SOLIDEZ FINANCEIRA

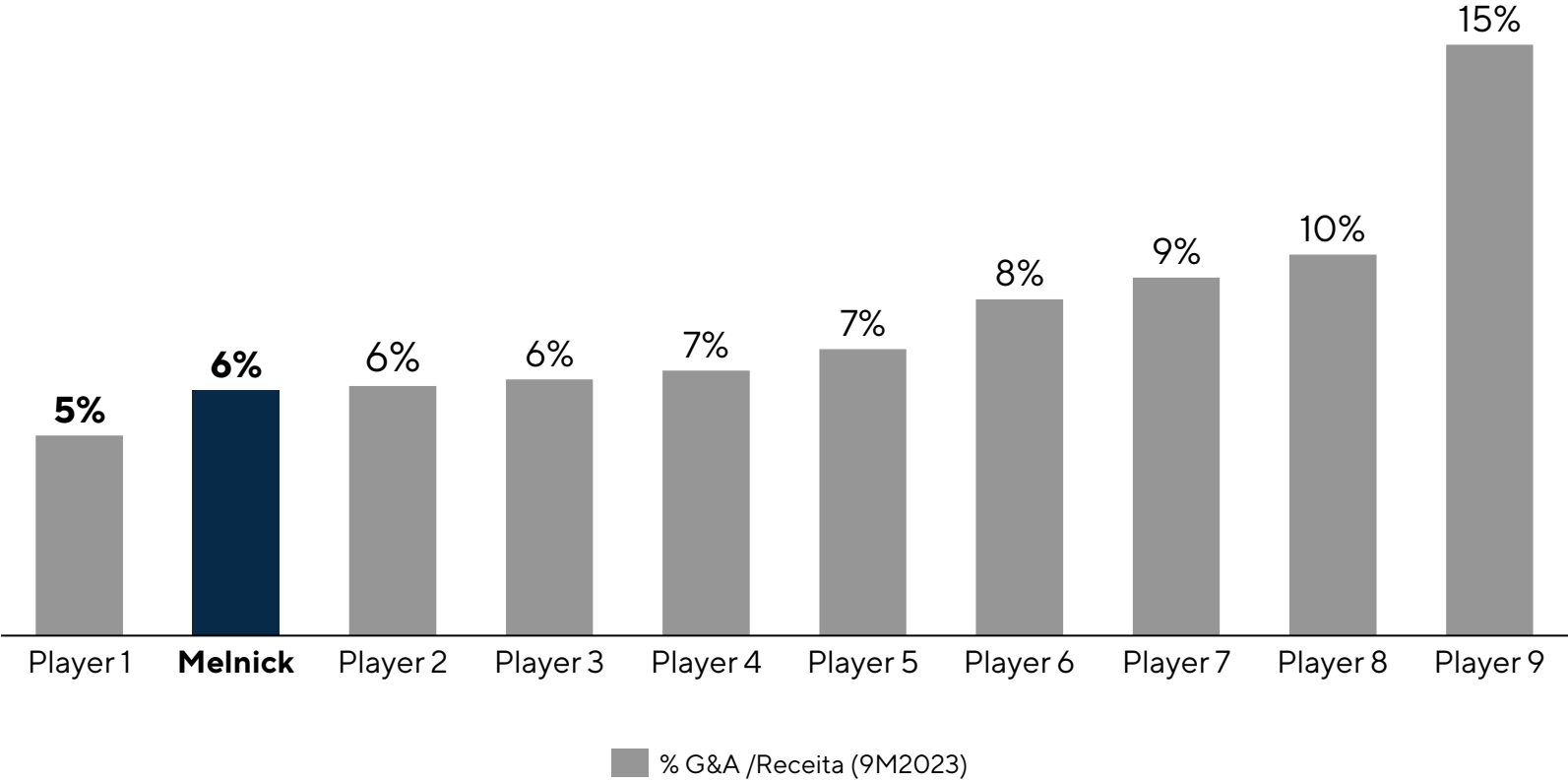
EFICIENCIA OPERACIONAL

ESTRUTURA

G&A



COMPARAÇÃO COM O MERCADO



¹Incluindo a Remuneração da Administração /²G&A em valor nominal do período.

SOLIDEZ FINANCEIRA



SOLIDEZ FINANCEIRA

Zero
dívida corporativa

~100% em SFH

R\$ 448
milhões

Posição atual de Caixa

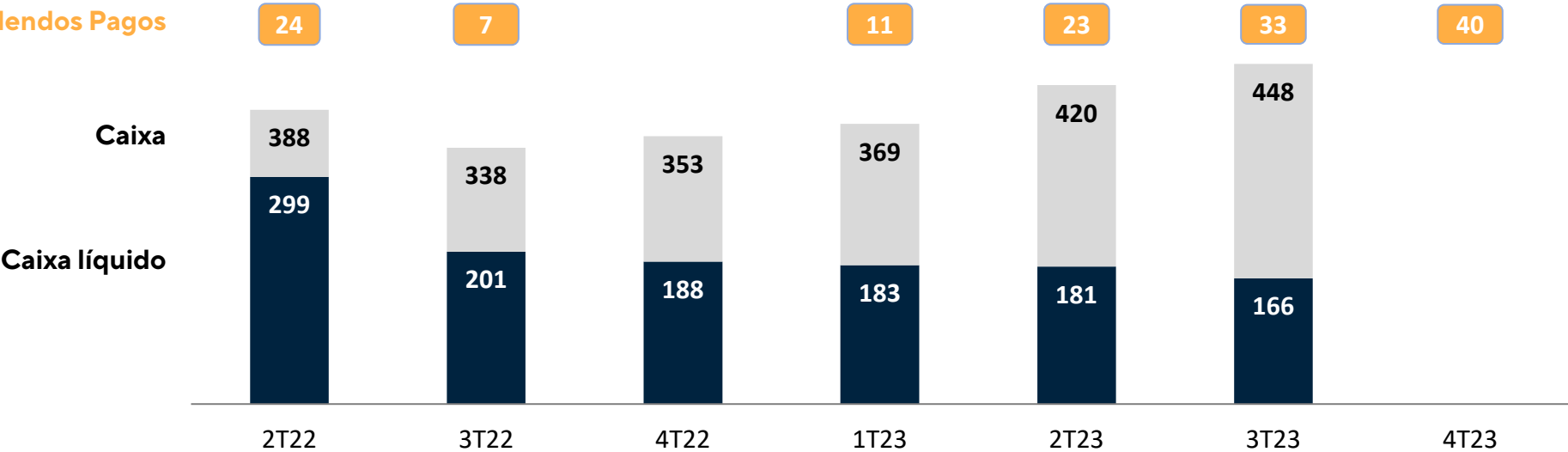
R\$ 166
milhões

Posição de Caixa Líquido

14%
representando

Patrimônio Líquido

Dividendos Pagos



EFICIÊNCIA OPERACIONAL

ZONA DE COMPETÊNCIA

ESTRUTURA ENXUTA

SOLIDEZ FINANCEIRA

EFICIENCIA OPERACIONAL

CAPACIDADE OPERACIONAL

Engenharia | Obras em andamento e entregues 2020 - 2023



Canteiros Ativos

19



m² em Construção

655.599



Unidades em Construção

3.994



Empreendimentos
Entregues

23



m² entregue

645.482



Unidades entregues

4.372

CAPACIDADE OPERACIONAL | MELNICK

Cidade Nilo 7% das obras concluídas.

ZONA DE COMPETÊNCIA

ESTRUTURA ENXUTA

SOLIDEZ FINANCEIRA

EFICIENCIA OPERACIONAL

Nilo Square

21% das obras concluídas.



CAPACIDADE OPERACIONAL | MELNICK

Arte Country Club

52% das obras concluídas.

ZONA DE COMPETÊNCIA

ESTRUTURA ENXUTA

SOLIDEZ FINANCEIRA

EFICIÊNCIA OPERACIONAL

CAPACIDADE OPERACIONAL | MELNICK

Carlos Gomes Square

79% das obras concluídas.

ZONA DE COMPETÊNCIA

ESTRUTURA ENXUTA

SOLIDEZ FINANCEIRA

EFICIÊNCIA OPERACIONAL

CAPACIDADE OPERACIONAL | MELNICK

Teená

Entregue no 3T2023.

ZONA DE COMPETÊNCIA

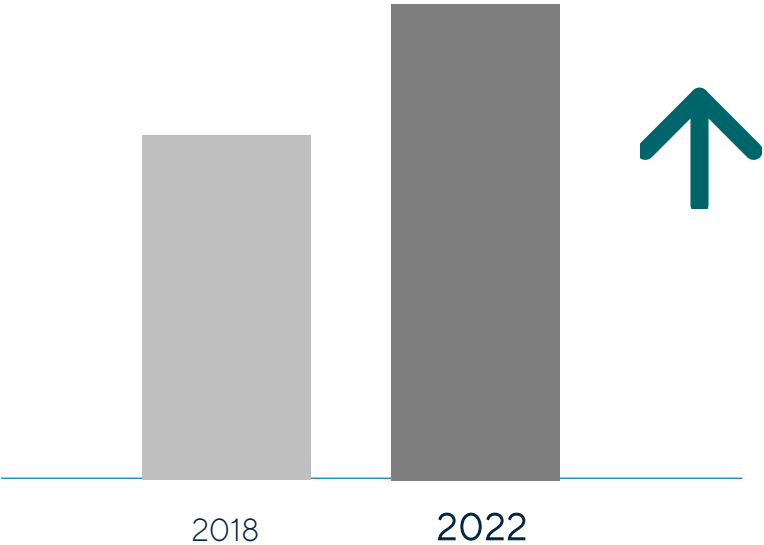
ESTRUTURA ENXUTA

SOLIDEZ FINANCEIRA

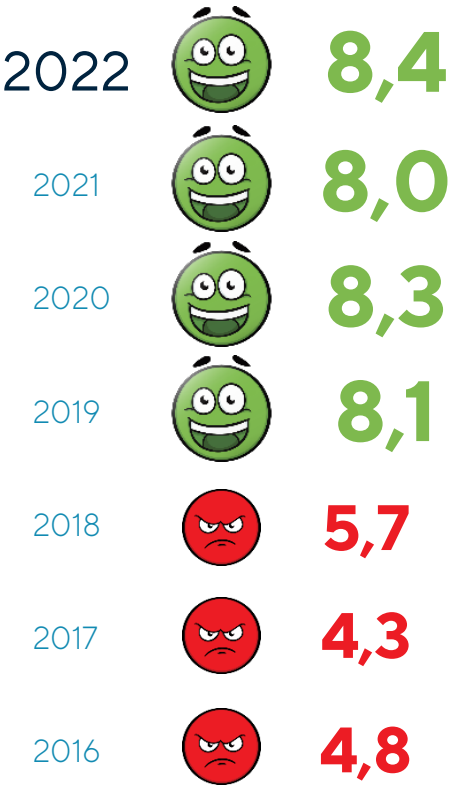
EFICIÊNCIA OPERACIONAL

NPS

Aumento de 10 pontos



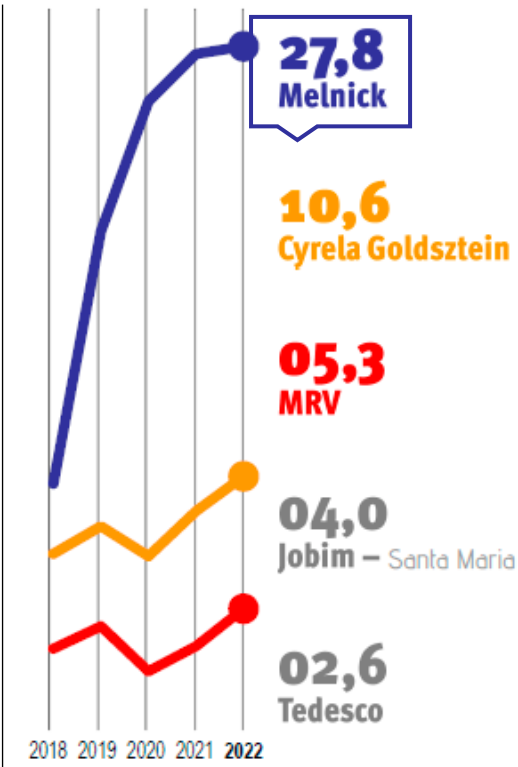
RECLAME AQUI



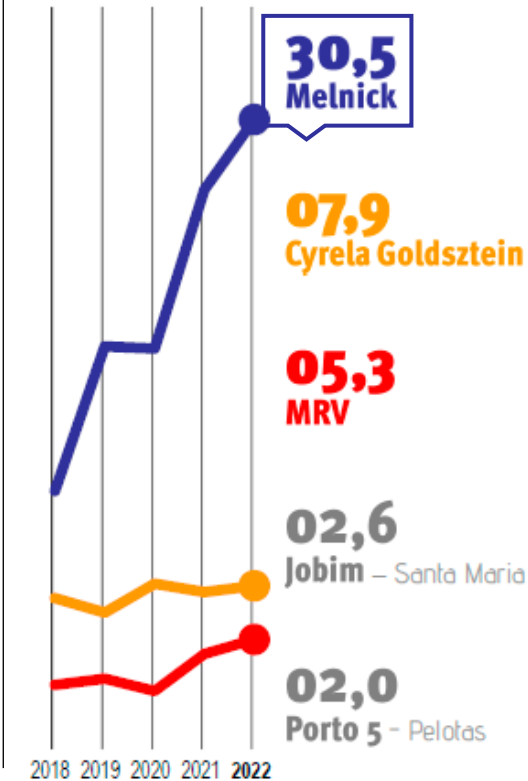
Aumento
75%

EFICIÊNCIA OPERACIONAL | MARCA MAIS LEMBRADA

LEMBRADA %



PREFERIDA %



EFICIÊNCIA OPERACIONAL | MARCA PREMIOS



8
PRÊMIOS



8
PRÊMIOS



2
PRÊMIOS



11
PRÊMIOS



8
PRÊMIOS



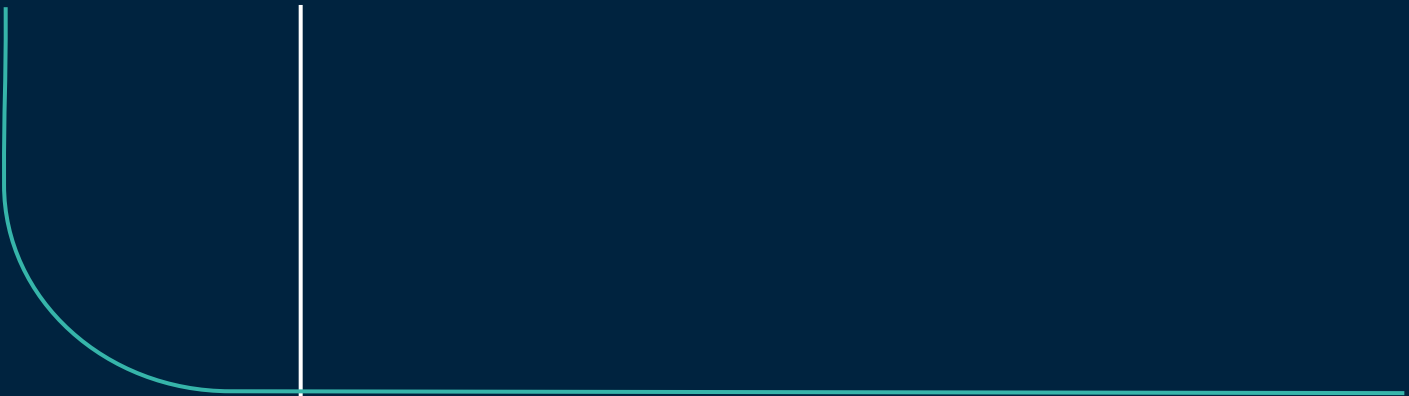
14
PRÊMIOS



3
PRÊMIOS

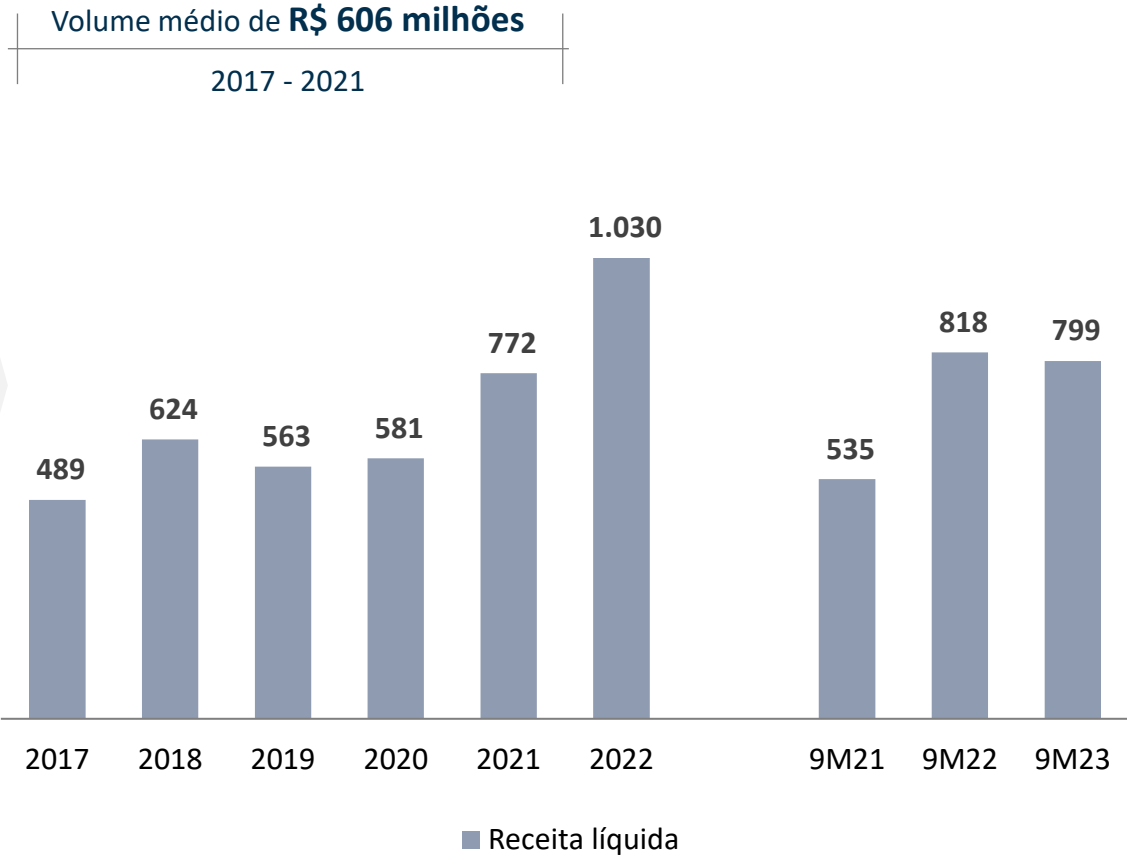
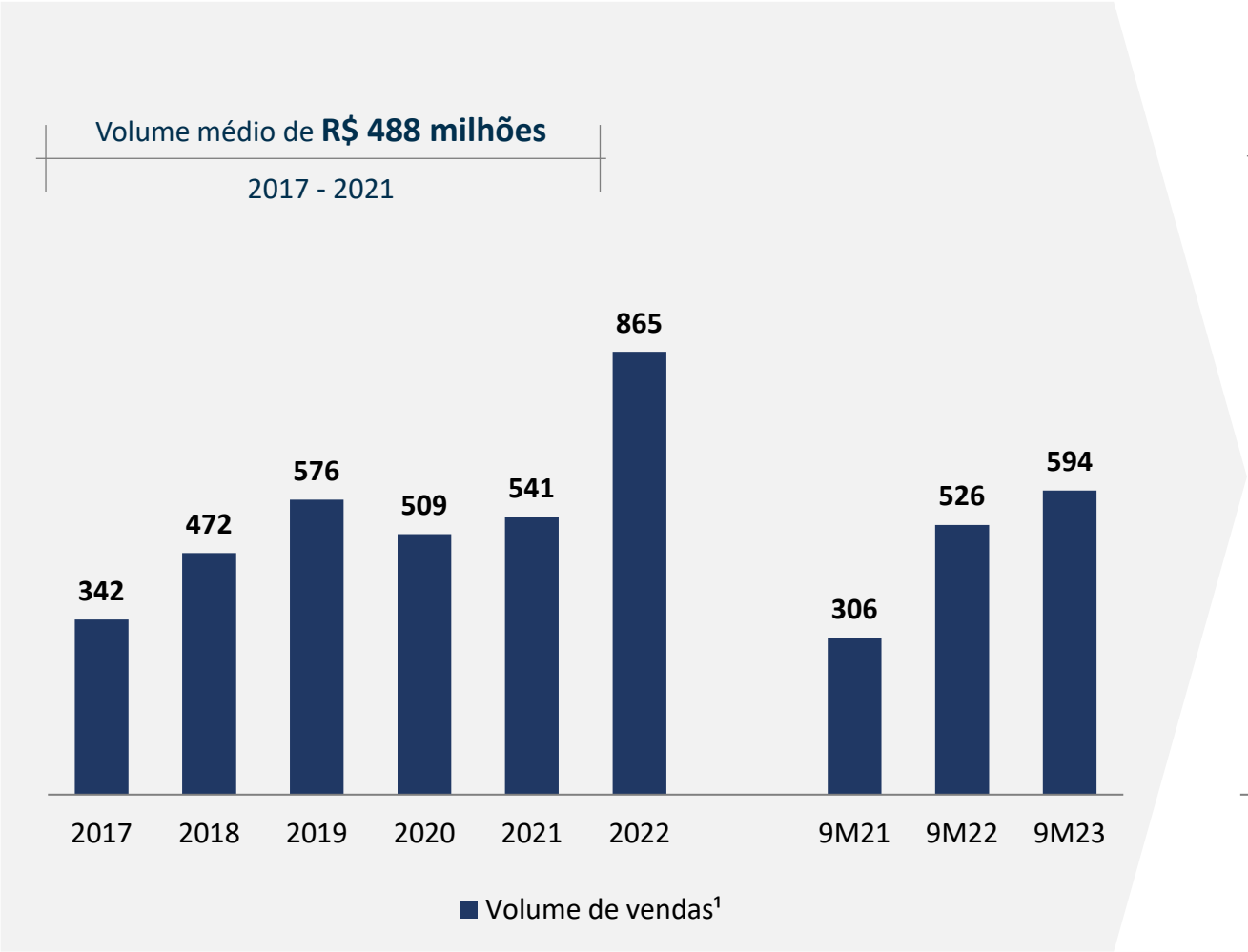


3
PRÊMIOS

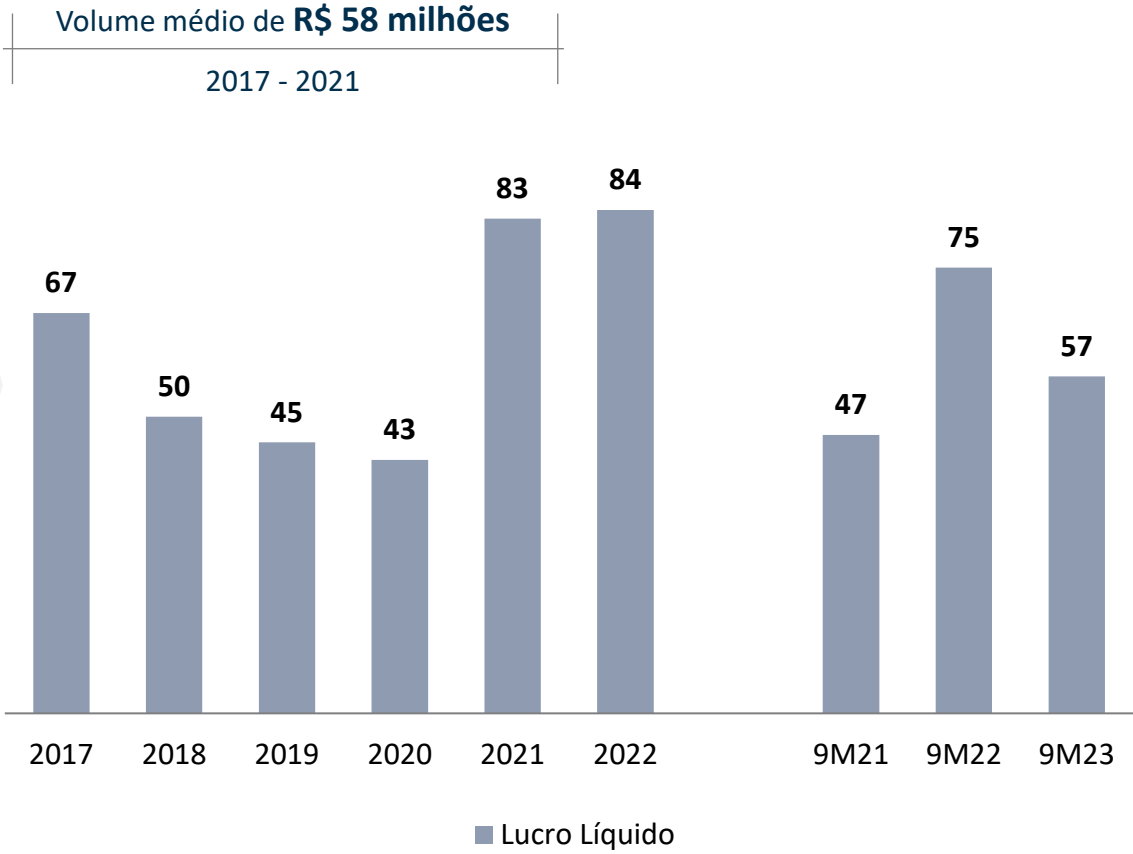
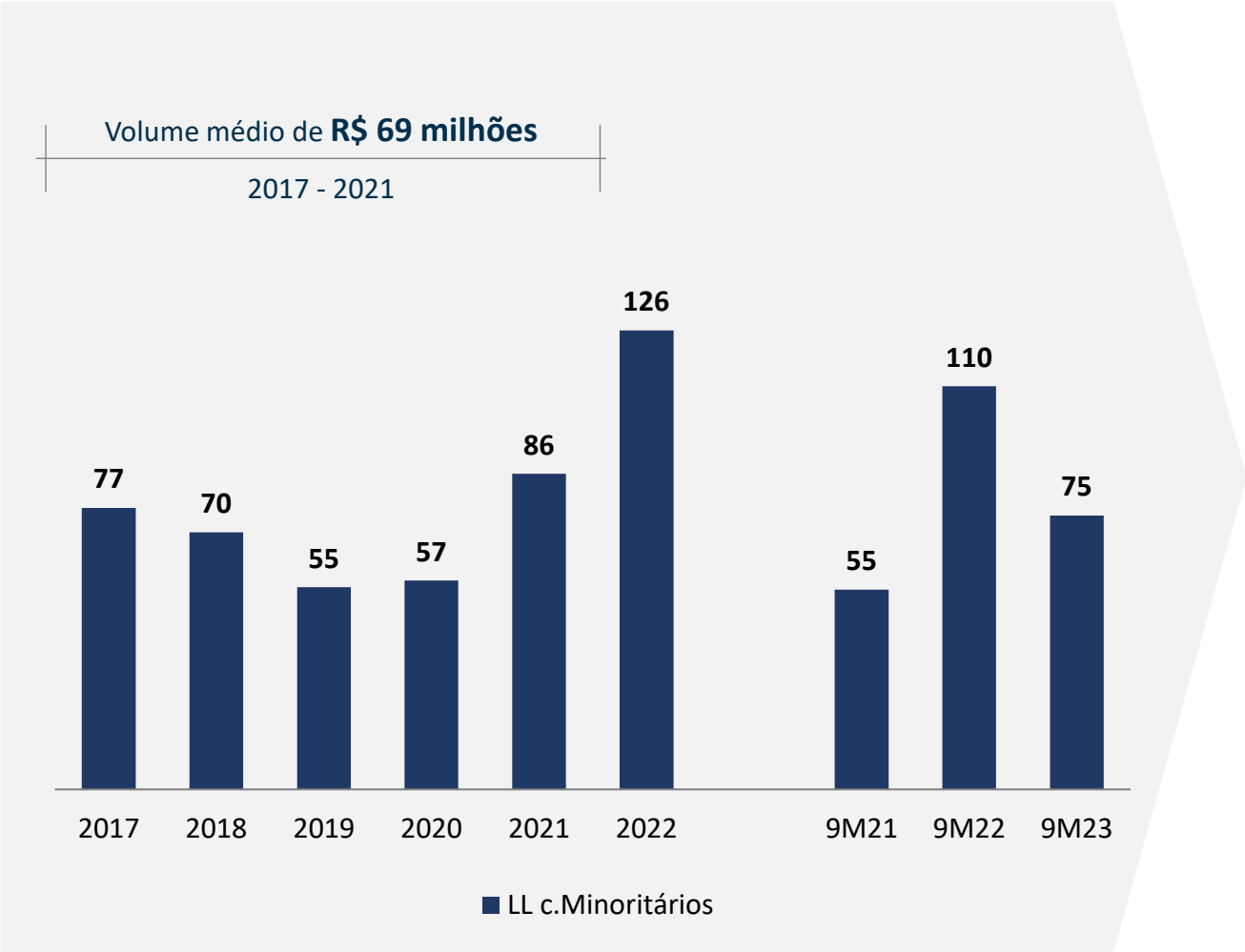


INDICADORES FINAN. E OPERACIONAIS

VOLUME DE VENDAS E RECEITA LÍQUIDA



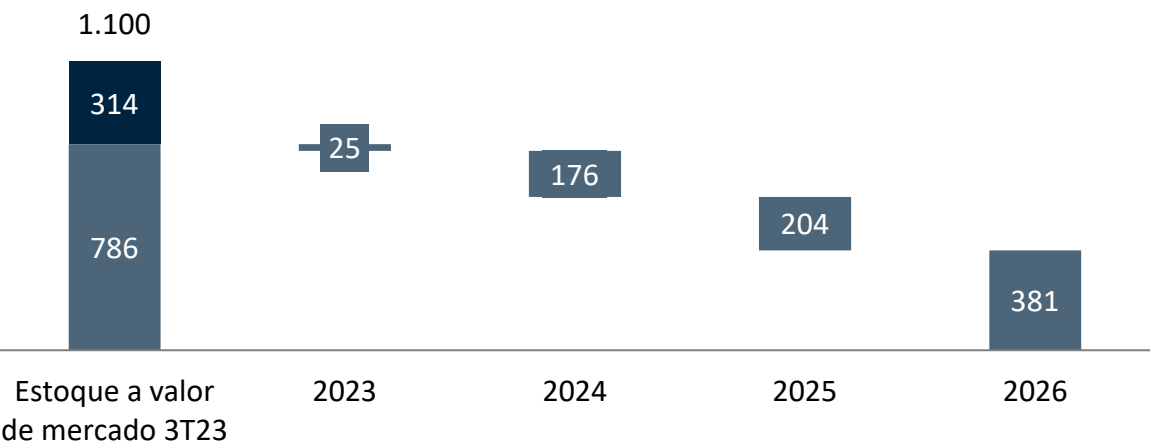
LUCRO



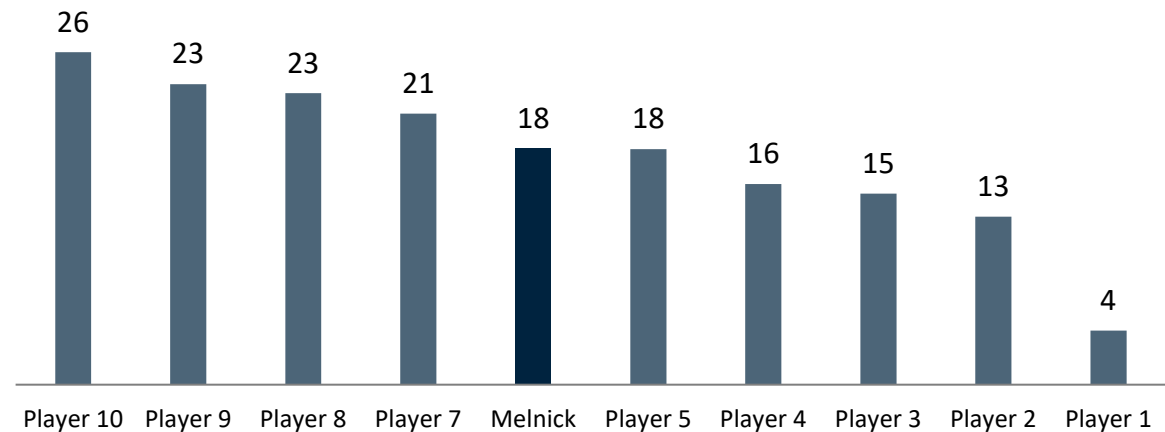
ESTOQUE

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

Ajuste altura ■ Estoque em construção

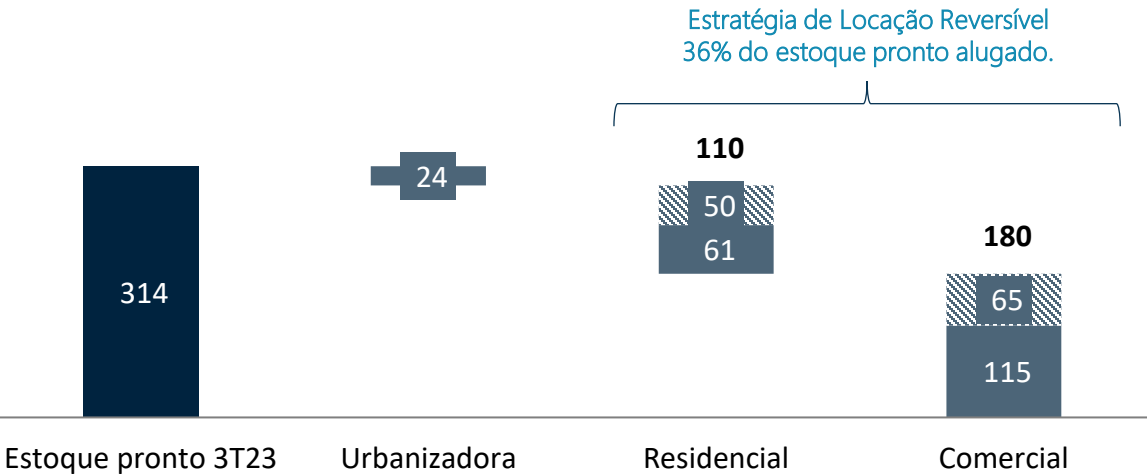


Meses para Vendas do Estoque



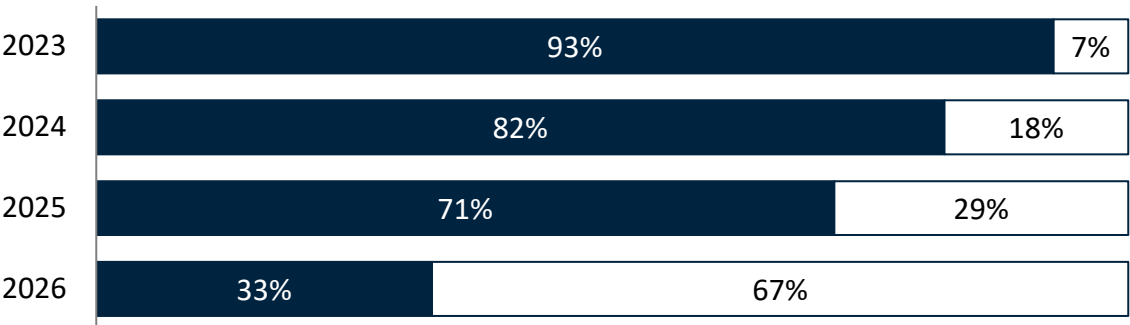
Estoque pronto
(% Melnick – R\$ milhão):

■ Estoque Pronto ▨ Estoque Pronto Alugado



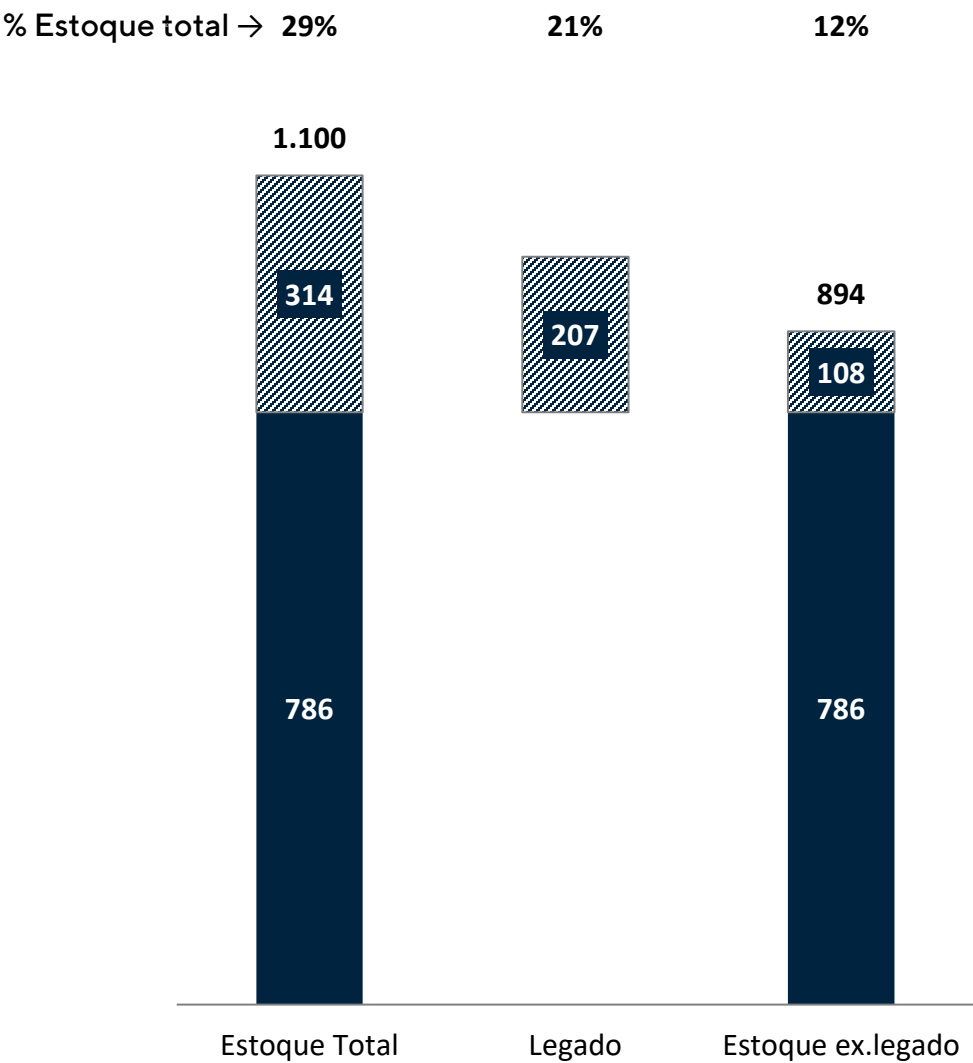
Estoque pronto
(% Melnick – R\$ milhão):

■ % Vendido □ % N. Vendido

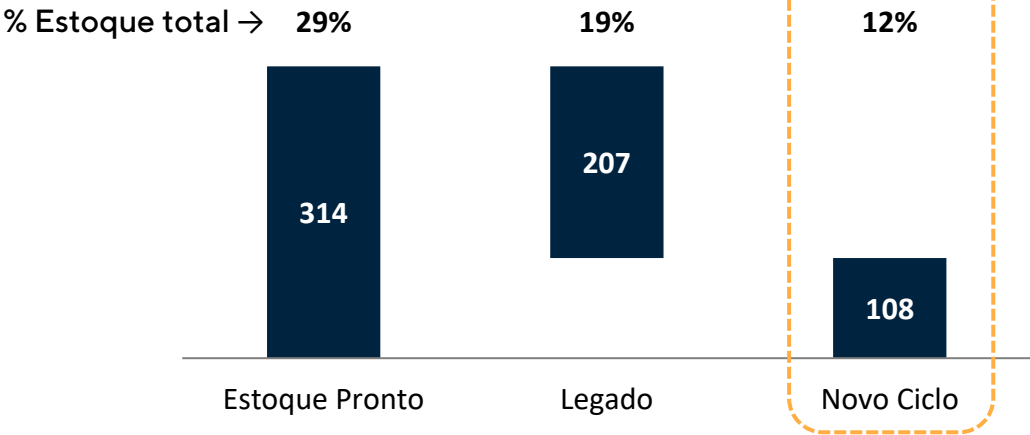


INDICADORES OPERACIONAIS

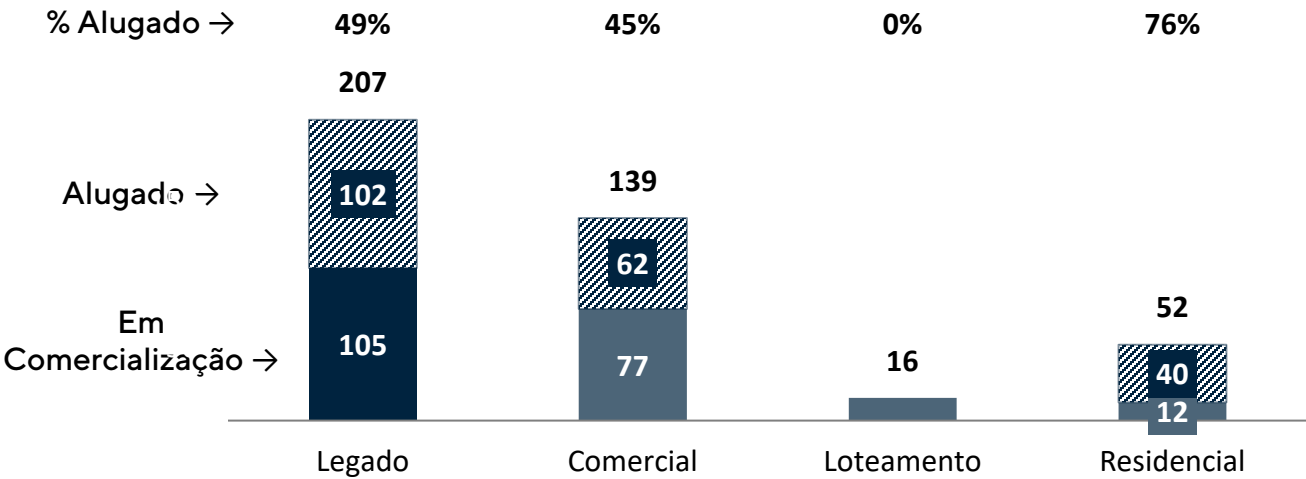
Estoque

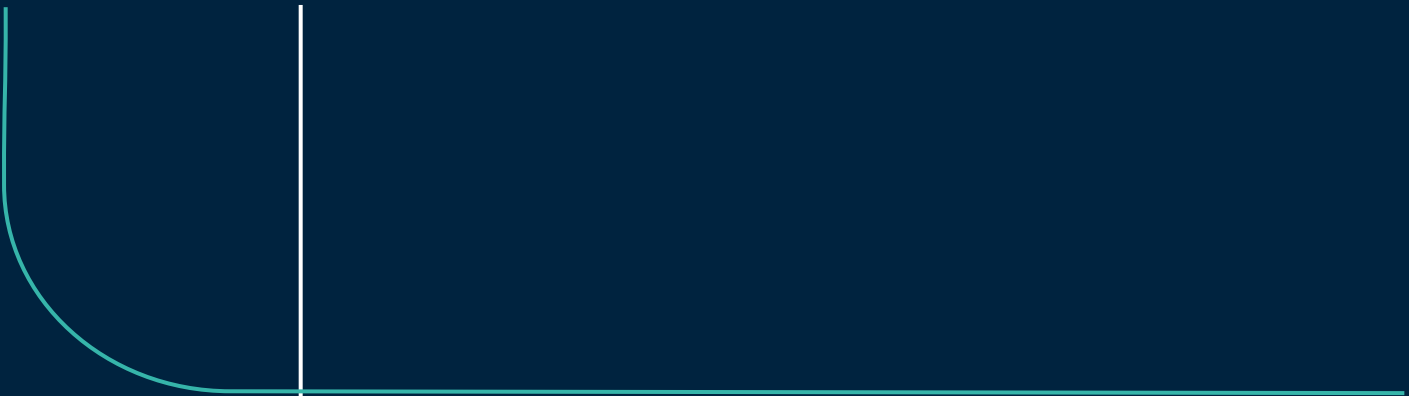


Estoque pronto (% Melnick – R\$ milhão):



Abertura Estoque Legado (% Melnick – R\$ milhão):

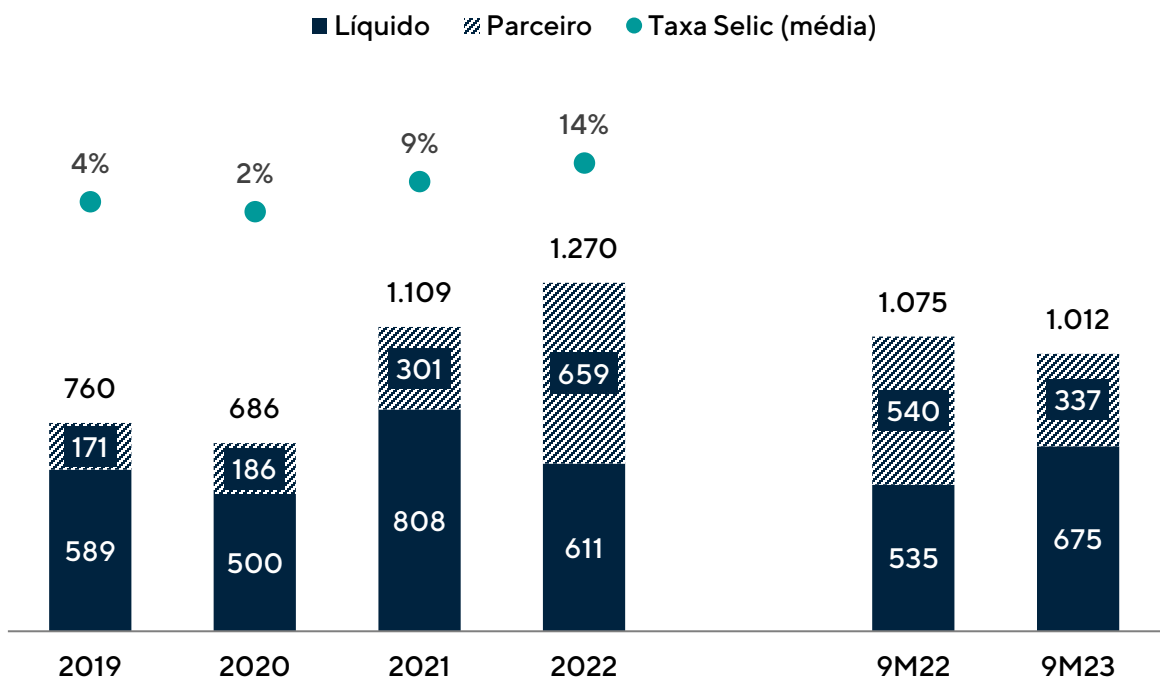




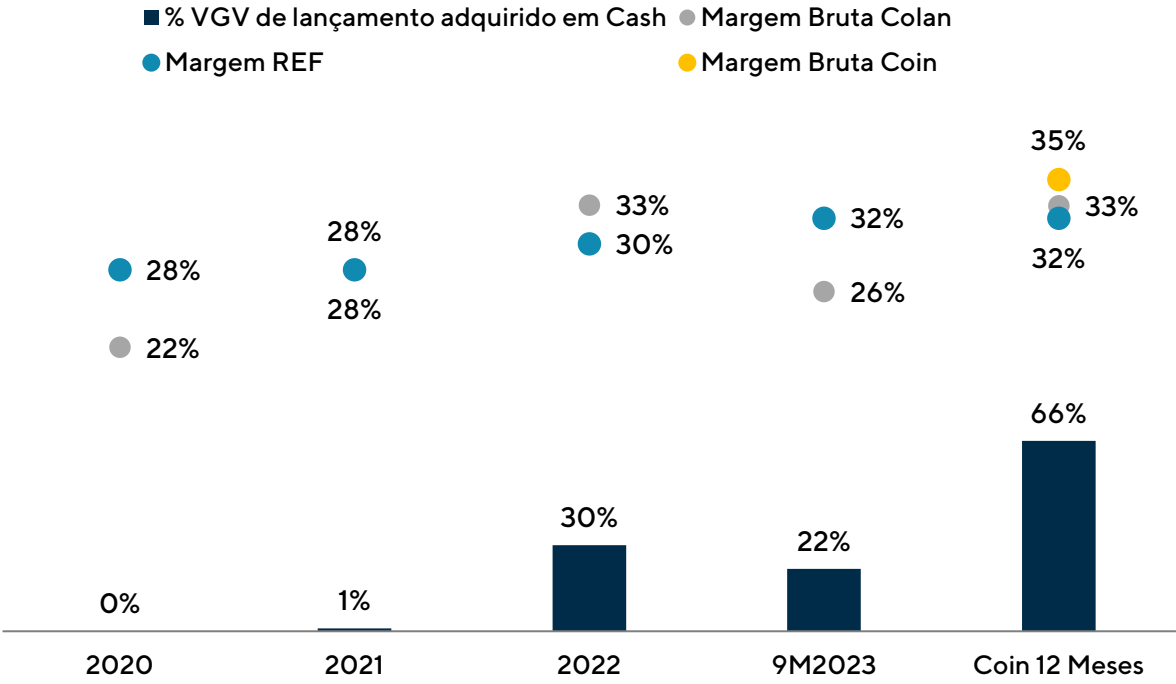
CONSIDERAÇÕES FINAIS

DESTAQUES OPERACIONAIS E FINACEIROS

Evolução dos Lançamentos



Lançamentos x Aquisição de Landbank



Solidez Financeira

Posição atual de Caixa
R\$ 448 milhões

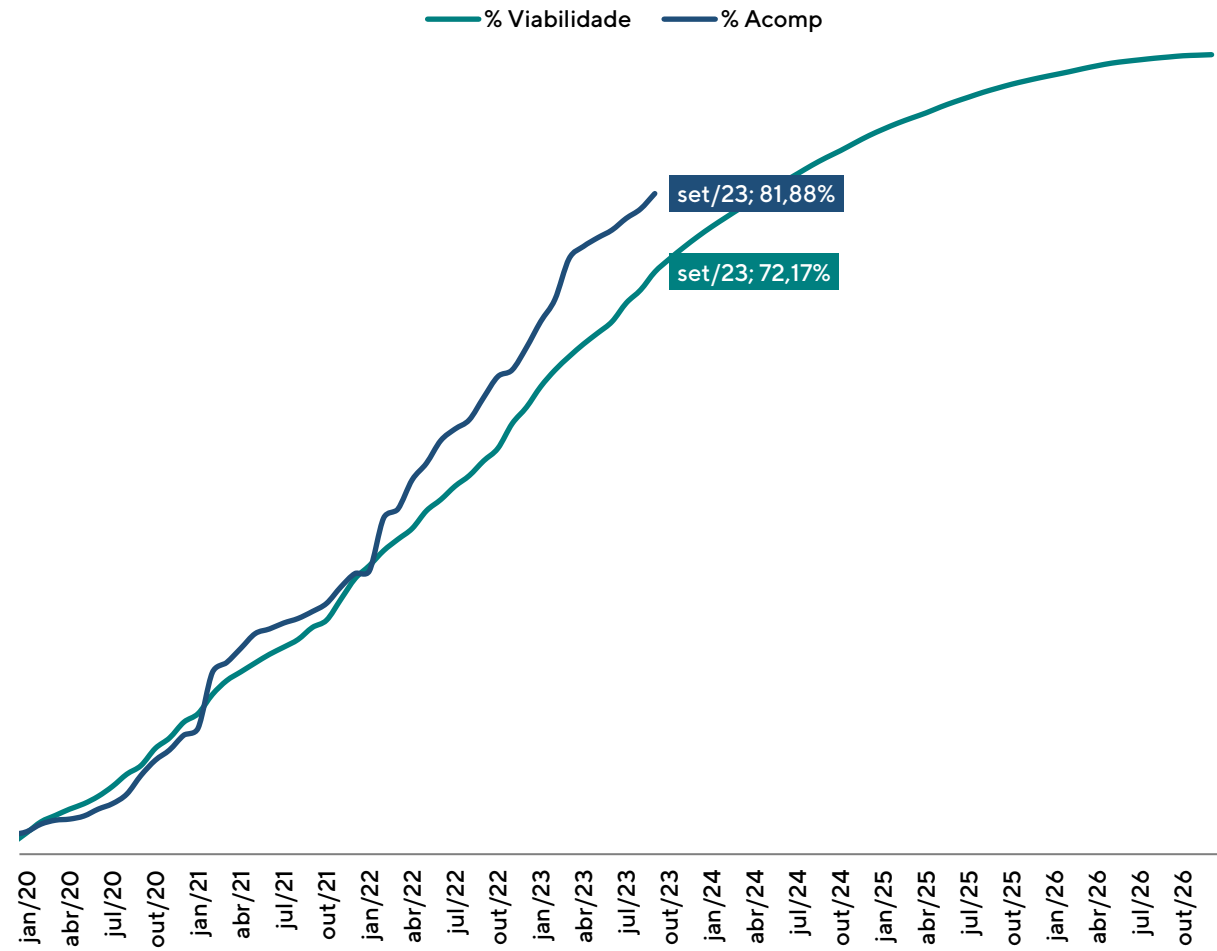
Caixa Líquido de
R\$ 166 milhões

Caixa Líquido representando **14%** do PL.
Zero Dívida Corporativa.

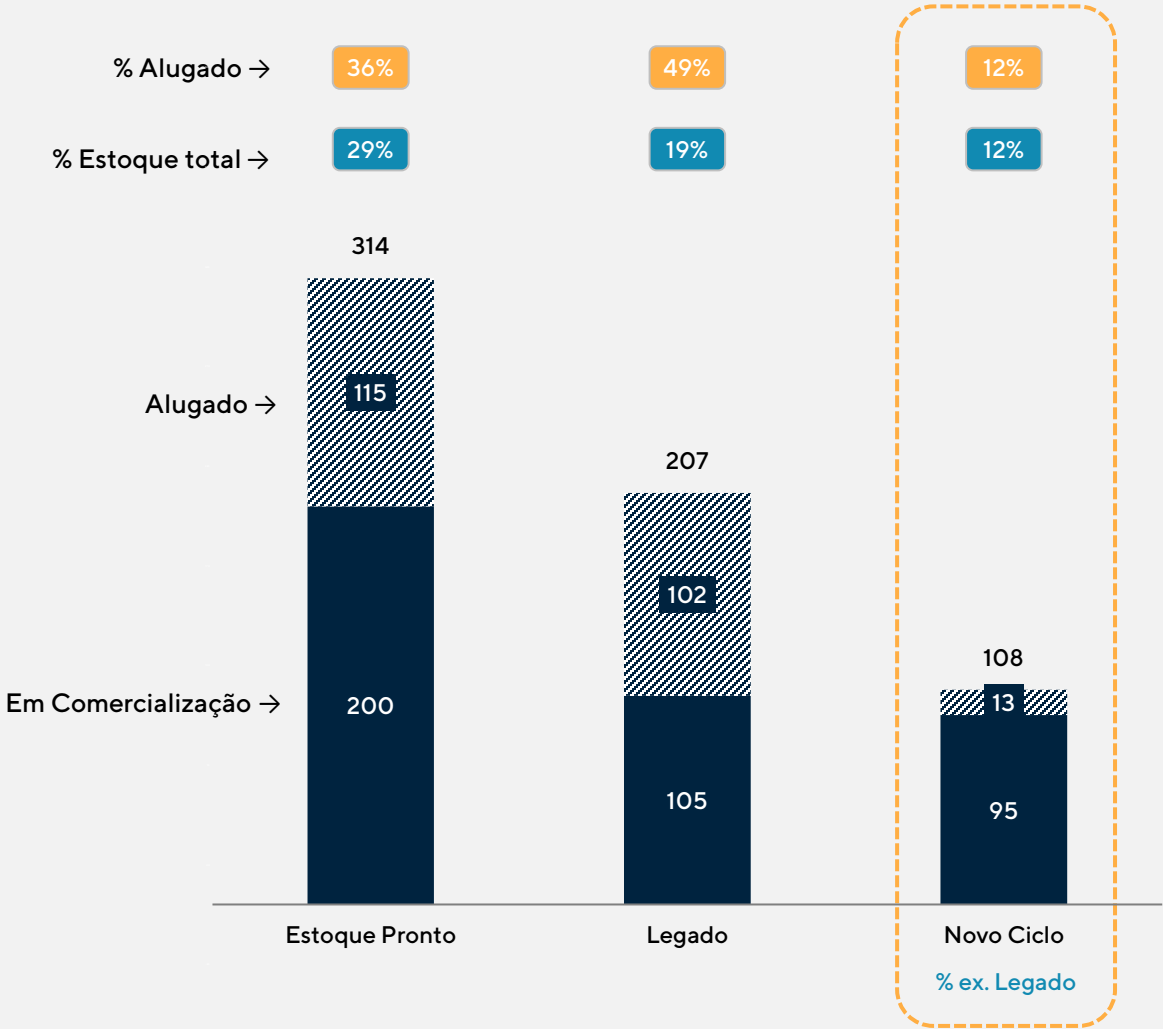
RATING br.AA+
(fonte:S&P | Even)

NOVO CICLO x LEGADO

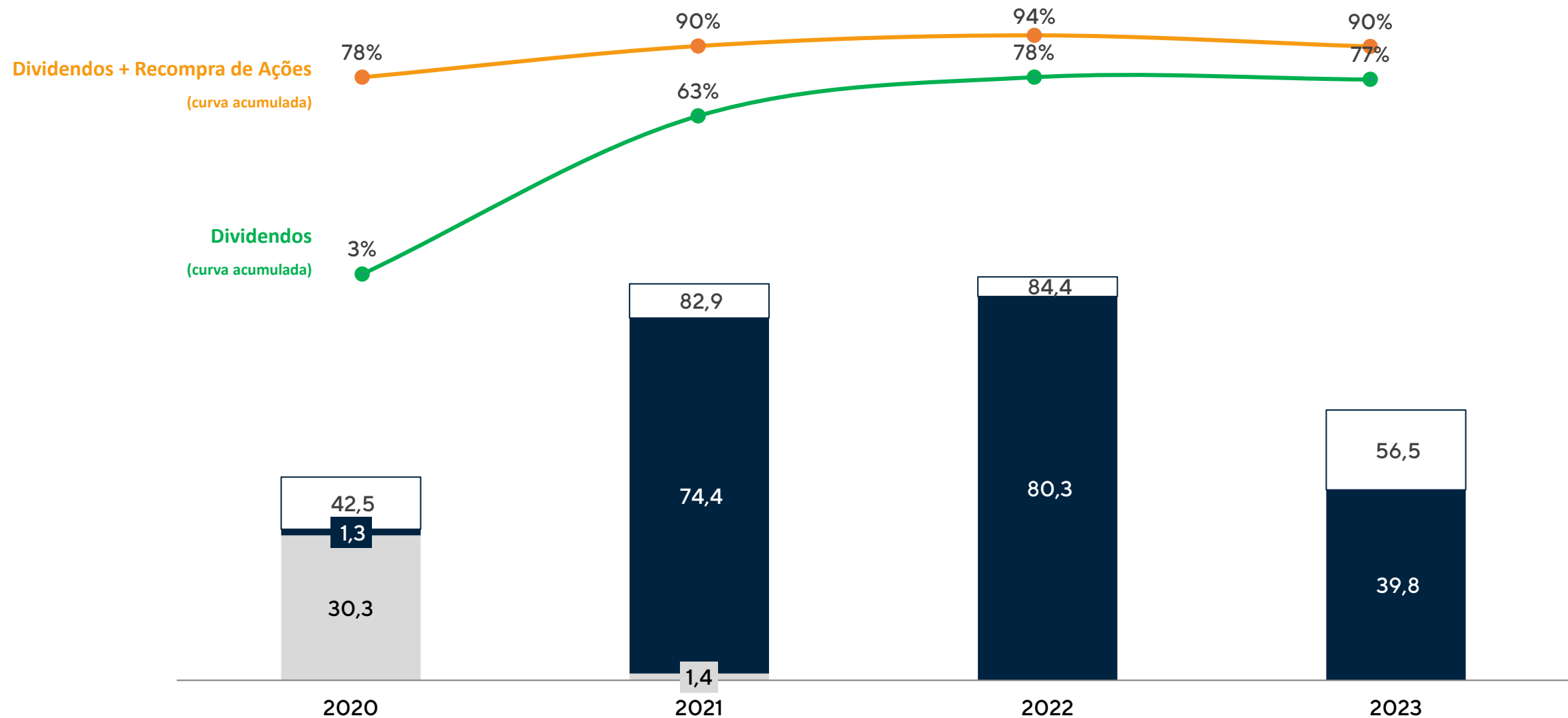
Performance Vendas
Novo Ciclo



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

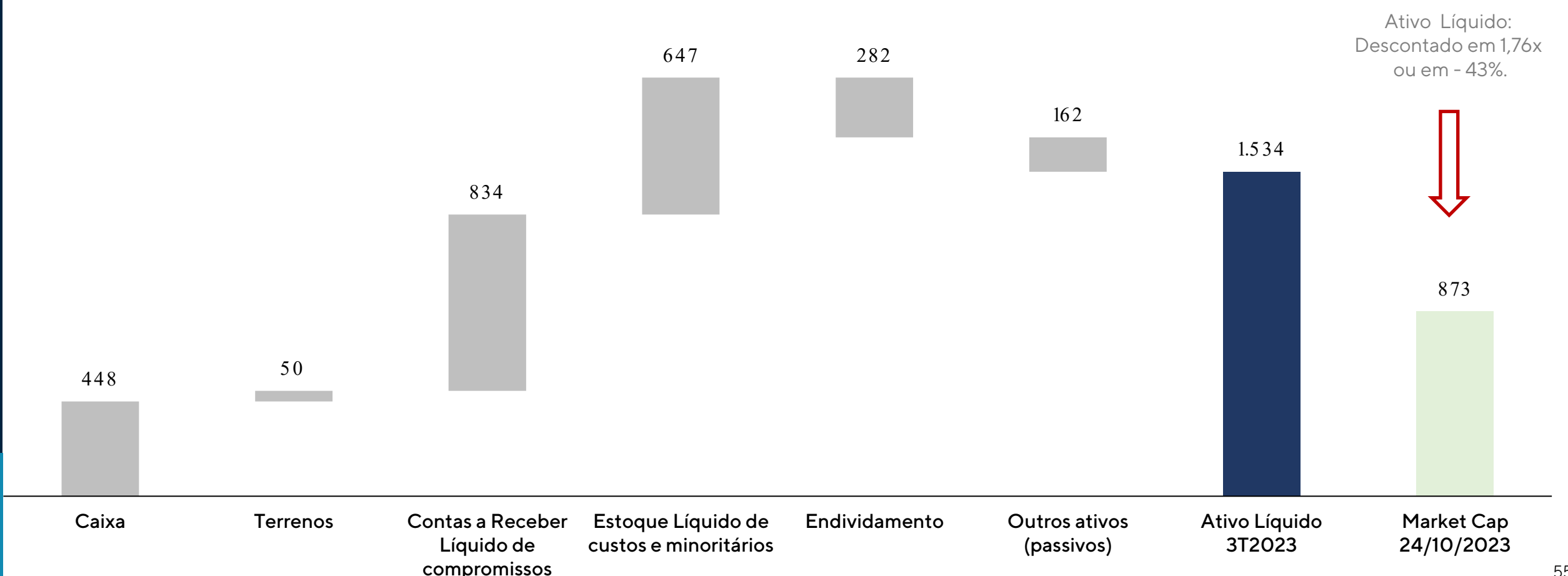


DESTINAÇÃO DO LUCRO LÍQUIDO



% Desconsiderando reserva legal.

NAV | (ATIVO LÍQUIDO) R\$ mi



VETORES DE CRESCIMENTO



9 anos de parceria.



Presença em **10** cidades do **RS**.



R\$728mi lançados.



11 lançamentos em 7 anos
6 lançamentos nos últimos 3 anos.



5 anos do lançamento da marca



R\$167mi de VGV lançados, divididos
em **4** empreendimentos próprios e 1
em parcerias.



2 Fases entregues.
2 obras em andamento.



1 ano do lançamento da marca.



R\$600 de VGV potencial em
parcerias firmadas.



1 parceria em **Curitiba, PR**.



R\$190mi VGV lançado no PR.



1 parceria em **Porto Alegre**.



R\$85mi VGV lançado em parceria
POA.



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.

melnick