

# Release de Resultados

## Melnick divulga os Resultados do 1T22

Porto Alegre, 12 de maio de 2022, 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 primeiro trimestre de 2022 (1T22). As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado o contrário, são apresentados em Reais (R\$).

### Destaques

- Lançamentos totalizam R\$ 578 milhões, R\$ 267 milhões % Melnick.
- Lucro líquido de R\$ 22mm no 1T22, registrando aumento de 47% em relação ao 1T21.
- Land bank de R\$3,6 bi sendo R\$1,1 bi de projetos já aprovados.
- Margem bruta de 29% e margem líquida de 19,5%.

**FECHAMENTO DA COTAÇÃO EM 12/05/2022**

**PREÇO POR AÇÃO: R\$ 3,73**

**QUANTIDADE DE AÇÕES: 207.969.341 (202.184.441 ações ex-tesouraria)**

**MARKET CAP: R\$ 754 milhões (em 12/05/2022)**

### Contatos de RI



Carlos Wollenweber – CFO e DRI



(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, 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 2021 (4T21).

## Sumário

|                                                                             |    |
|-----------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO¹</b>                                           | 3  |
| <b>LANÇAMENTOS</b>                                                          | 5  |
| <b>VENDAS BRUTAS E LÍQUIDAS</b>                                             | 6  |
| <b>ESTOQUE</b>                                                              | 8  |
| <b>ESTOQUE PRONTO</b>                                                       | 10 |
| <b>TERRENOS (LAND BANK)</b>                                                 | 11 |
| <b>ENTREGAS E EXECUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS</b>                               | 12 |
| <b>REPASSES E RECEBIMENTO</b>                                               | 13 |
| <b>DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO</b>                                      | 14 |
| <b>RECEITA LÍQUIDA</b>                                                      | 14 |
| <b>LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA</b>                                           | 14 |
| <b>DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS E OUTRAS DESPESAS</b>      | 15 |
| <b>RESULTADO FINANCEIRO</b>                                                 | 16 |
| <b>EBITDA¹</b>                                                              | 16 |
| <b>LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA</b>                                       | 17 |
| <b>ESTRUTURA FINANCEIRA</b>                                                 | 17 |
| <b>GERAÇÃO DE CAIXA (CASH BURN)</b>                                         | 18 |
| <b>CONTAS A RECEBER DE CLIENTES</b>                                         | 18 |
| <b>COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA</b>                                                 | 19 |
| <b>ANEXO 1 – Demonstração de Resultado</b>                                  | 20 |
| <b>ANEXO 2 – Balanço Patrimonial</b>                                        | 21 |
| <b>ANEXO 3 – Demonstração de Fluxo de Caixa</b>                             | 22 |
| <b>ANEXO 4 – NAV</b>                                                        | 23 |
| <b>ANEXO 5 – Land Bank</b>                                                  | 24 |
| <b>ANEXO 6 – Evolução da comercialização e evolução financeira do custo</b> | 25 |
| <b>AVISO LEGAL</b>                                                          | 26 |
| <b>RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES</b>                        | 26 |

## MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO<sup>1</sup>

---

É com satisfação que apresentados os resultados operacionais e financeiros da Melnick no 1º trimestre de 2022.

Neste trimestre lançamos três empreendimentos, totalizando um VGV de R\$ 578 milhões (R\$ 267 milhões % MELK), um crescimento de 23% em relação ao 1T21. A VSO de lançamentos do trimestre foi de 27% e representou R\$ 87 milhões (% MELK) de vendas líquidas.

Encerramos o trimestre com VGV de R\$ 1,2 Bilhão em estoque, sendo que 74% deste estoque está em construção. Das entregas previstas para 2022, 81% já está vendido.

Durante o trimestre entregamos dois empreendimentos, o Vivio Lindoia (VGV de R\$ 57 milhões) e o Sunset (VGV R\$ 78 milhões).

A Receita Líquida do 1T22 totalizou R\$ 207 milhões, representando um crescimento de 25% em relação ao mesmo período de 2021. O Lucro Bruto foi de R\$ 60 milhões, representando uma margem bruta de 29% e crescimento de 50% em relação ao 1T21.

O Lucro Líquido foi de R\$ 22 milhões, representando margem líquida de aproximadamente 20% e um crescimento de 47% em relação do resultado líquido do 1º trimestre de 2021.

Mantivemos uma estrutura de capital bastante sólida, com uma posição de Caixa Líquido de R\$ 350 milhões correspondendo a 28% do Patrimônio Líquido.

Além disto, encerramos o trimestre com um banco de terrenos de R\$ 5 bilhões (R\$ 3,6 Bilhões % MELK), sendo que 32% estão com projetos já aprovados para lançamento

Nossa estratégia de negócios é baseada em três pilares: solidez financeira, capacidade operacional e produtos diferenciados. Com a mentalidade de longo prazo, foco no planejamento e pautado na constante fortificação desses pilares, nos encontramos preparados para mais um ano de oportunidades, mantendo como objetivo principal o retorno sobre o capital investido (ROE).

<sup>1</sup> 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 (R\$ mil)

| Dados Financeiros Consolidados             | 1T21     | 2T21     | 3T21     | 4T21     | 2021     | 1T22     |
|--------------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Receita Líquida de Vendas e Serviços       | 165.035  | 183.530  | 186.616  | 236.638  | 771.819  | 206.995  |
| Lucro Bruto                                | 39.704   | 42.604   | 48.938   | 53.778   | 185.795  | 60.228   |
| Margem Bruta Ajustada                      | 26,10%   | 24,50%   | 26,60%   | 23,80%   | 25,20%   | 29,41%   |
| Lucro Líquido                              | 14.609   | 12.326   | 19.725   | 36.276   | 82.936   | 22.183   |
| Margem Liq. Antes Part. Minoritários       | 12,70%   | 6,70%    | 10,60%   | 13,40%   | 11,20%   | 19,54%   |
| ROAE LTM                                   | 7,40%    | 5,70%    | 5,20%    | 7,20%    | 7,20%    | 7,15%    |
| Receitas a Apropriar (após PIS-COFINS)     | 808.612  | 828.175  | 809.292  | 819.316  | 819.316  | 837.653  |
| Custo a Apropriar (após PIS-COFINS)        | -584.728 | -597.083 | -584.259 | -587.053 | -587.053 | -597.281 |
| Resultado a Apropriar (após PIS-COFINS)    | 223.884  | 231.092  | 225.033  | 232.263  | 232.263  | 240.372  |
| Margem dos Resultados a Apropriar - %      | 27,70%   | 27,90%   | 27,80%   | 28,40%   | 28,40%   | 28,70%   |
| Dívida Líquida                             | -603.407 | -586.202 | -510.017 | -388.259 | -388.259 | -350.392 |
| Cash Burn (ex-dividendos, recompras e IPO) | 3.396    | 22.866   | 53.083   | 65.758   | 65.758   | 37.908   |

| Lançamentos                                   | 1T21    | 2T21    | 3T21    | 4T21    | 2021      | 1T22    |
|-----------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|-----------|---------|
| Empreendimentos Lançados                      | 4       | 1       | 2       | 2       | 9         | 3       |
| VGV Potencial dos Lançamentos (100%)          | 470.487 | 134.105 | 247.397 | 257.292 | 1.109.282 | 578.450 |
| VGV Potencial dos Lançamentos (% Melnick)     | 334.921 | 97.764  | 162.520 | 212.820 | 808.024   | 267.335 |
| Número de Unidades Lançadas                   | 808     | 49      | 62      | 420     | 1.339     | 579     |
| Área Útil das Unidades Lançadas (m²)          | 136.211 | 8.460   | 12.974  | 17.627  | 175.272   | 117.517 |
| Preço Médio de Lançamento (R\$/m²)            | 2.816   | 12.134  | 14.751  | 12.073  | 4.610     | 4.207   |
| Preço Médio Unidade Lançada (R\$ mil/unidade) | 451     | 1.995   | 2.940   | 507     | 640       | 854     |

| Vendas                         | 1T21    | 2T21    | 3T21    | 4T21    | 2021    | 1T22    |
|--------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Vendas Contratadas (100%)      | 142.494 | 116.253 | 107.008 | 216.880 | 582.635 | 175.046 |
| Vendas Contratadas (% Melnick) | 109.592 | 115.117 | 98.451  | 185.458 | 508.618 | 86.827  |
| VSO consolidada (% Melnick)    | 12,40%  | 14,00%  | 8,90%   | 16,40%  | 16,40%  | 6,88%   |
| VSO de lançamento (% Melnick)  | 30,60%  | 11,90%  | 21,00%  | 30,70%  | 30,70%  | 26,80%  |

| Entregas                            | 1T21 | 2T21    | 3T21    | 4T21 | 2021    | 1T22    |
|-------------------------------------|------|---------|---------|------|---------|---------|
| VGV Entregue (100%)                 | -    | 120.599 | 192.806 | -    | 313.405 | 136.472 |
| VGV Entregue (% Melnick)            | -    | 90.316  | 183.166 | -    | 273.481 | 77.174  |
| Número de Empreendimentos Entregues | -    | 1       | 2       | -    | 3       | 2       |
| Número de Unidades Entregues        | -    | 190     | 492     | -    | 682     | 478     |

| Terrenos              | 1T21      | 2T21      | 3T21      | 4T21      | 2021      | 1T22      |
|-----------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Land Bank (100%)      | 4.722.888 | 5.242.092 | 5.415.015 | 5.405.617 | 5.405.617 | 4.975.000 |
| Land Bank (% Melnick) | 3.409.763 | 3.628.334 | 3.798.523 | 3.781.795 | 3.781.795 | 3.562.000 |

## DESEMPENHO OPERACIONAL

### LANÇAMENTOS

No primeiro trimestre de 2022 lançamos três empreendimentos no montante de R\$ 578,5 milhões de VGV bruto (R\$267,3 milhões no % Melnick):

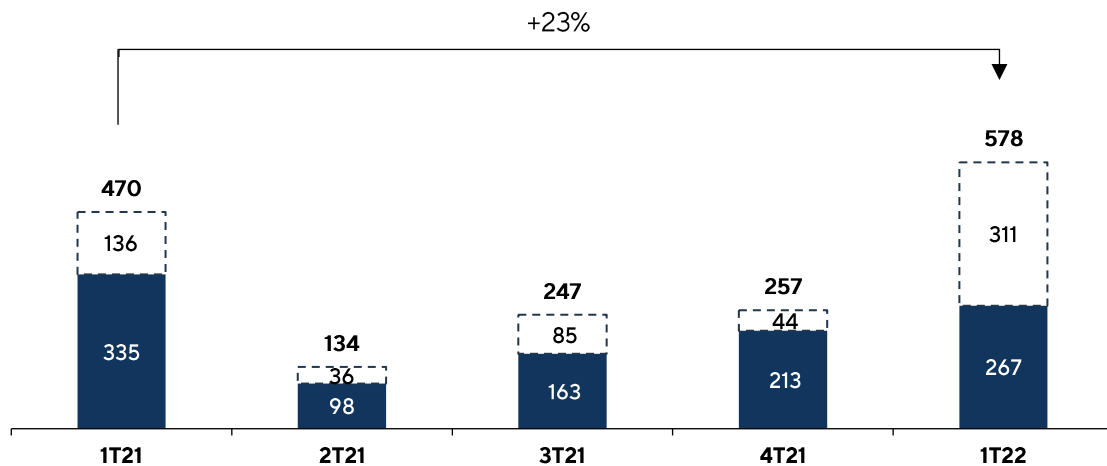
| Empreendimento            | Unidade de negócio | VGV Total <sup>1</sup> (R\$ mil) | VGV Líquido <sup>2</sup> (R\$ mil) | VGV Melnick (R\$ mil) | Área Útil <sup>3</sup> (m2) | Unid. <sup>3</sup> | Valor Médio Unidade (R\$ mil) | Segmento     |
|---------------------------|--------------------|----------------------------------|------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|--------------------|-------------------------------|--------------|
| Nilo Square – Residencial | INC                | 426.266                          | 402.822                            | 201.411               | 23.864                      | 120                | 3.357                         | Residencial  |
| Zen Concept Resort        | LOT                | 109.783                          | 51.289                             | 25.644                | 86.370                      | 299                | 172                           | Urbanizadora |
| Open Protásio             | OPEN               | 42.400                           | 40.280                             | 40.280                | 7.283                       | 160                | 252                           | Residencial  |
| <b>Total</b>              |                    | <b>578.450</b>                   | <b>494.390</b>                     | <b>267.335</b>        | <b>117.517</b>              | <b>579</b>         | <b>854</b>                    |              |

<sup>1</sup> VGV bruto de permutas físicas e comissão de vendas.

<sup>2</sup> VGV líquido de permutas físicas e comissão de vendas.

<sup>3</sup> Líquidas de permuta física.

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

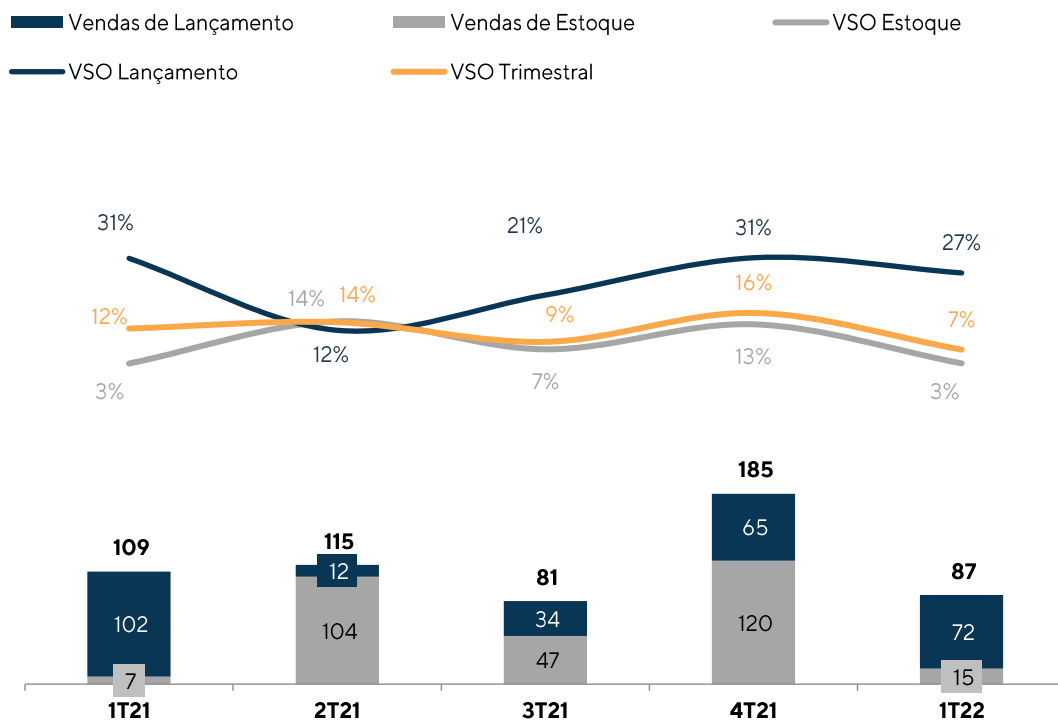


## VENDAS BRUTAS E LÍQUIDAS

No primeiro trimestre de 2022, as vendas brutas e líquidas correntes somaram, respectivamente, R\$120 milhões (% Melnick) e R\$ 87 milhões (% Melnick), conforme composição abaixo:

| Composição das vendas do período<br>(R\$ milhões, % Melnick) | 1T21 | 2T21 | 3T21 | 4T21 | 1T22 |
|--------------------------------------------------------------|------|------|------|------|------|
| Vendas Brutas                                                | 135  | 156  | 108  | 217  | 120  |
| Estoque                                                      | 33   | 144  | 74   | 152  | 48   |
| Lançamentos                                                  | 102  | 12   | 34   | 65   | 72   |
| Distratos correntes                                          | -26  | -41  | -27  | -32  | -34  |
| Vendas líquidas correntes                                    | 109  | 115  | 81   | 185  | 87   |

Abaixo demonstramos a evolução das velocidades de vendas nos últimos cinco trimestres.



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

| Un de negócio | Vendas Total<br>(R\$ mil) | Vendas Melnick<br>(R\$ mil) | Área útil<br>(m2) | Unid.      |
|---------------|---------------------------|-----------------------------|-------------------|------------|
|               | 1T22                      | 1T22                        | 1T22              | 1T22       |
| Incorporadora | 94.356                    | 53.036                      | 5.846             | 21         |
| Loteamento    | 71.315                    | 24.416                      | 77.904            | 257        |
| Open          | 9.375                     | 9.375                       | 2.003             | 45         |
| <b>Total</b>  | <b>175.046</b>            | <b>86.827</b>               | <b>85.752</b>     | <b>323</b> |

Abaixo, segue a abertura das vendas por ano de lançamento do produto: (a tabela abaixo é estoque e não vendas)

| Ano de Lançamento | Vendas Total<br>(R\$ mil) | Vendas Melnick<br>(R\$ mil) | Área útil<br>(m2) | Unid.      |
|-------------------|---------------------------|-----------------------------|-------------------|------------|
| Até 2017          | -11.108                   | -10.255                     | -9.111            | -71        |
| 2018              | -2.827                    | -2.827                      | -342              | -7         |
| 2019              | 467                       | 486                         | -215              | -11        |
| 2020              | 3.527                     | 3.527                       | 998               | 19         |
| 2021              | 25.755                    | 24.248                      | 2.087             | 44         |
| 2022              | 159.232                   | 71.649                      | 92.334            | 349        |
| <b>Total</b>      | <b>175.046</b>            | <b>86.827</b>               | <b>85.752</b>     | <b>323</b> |

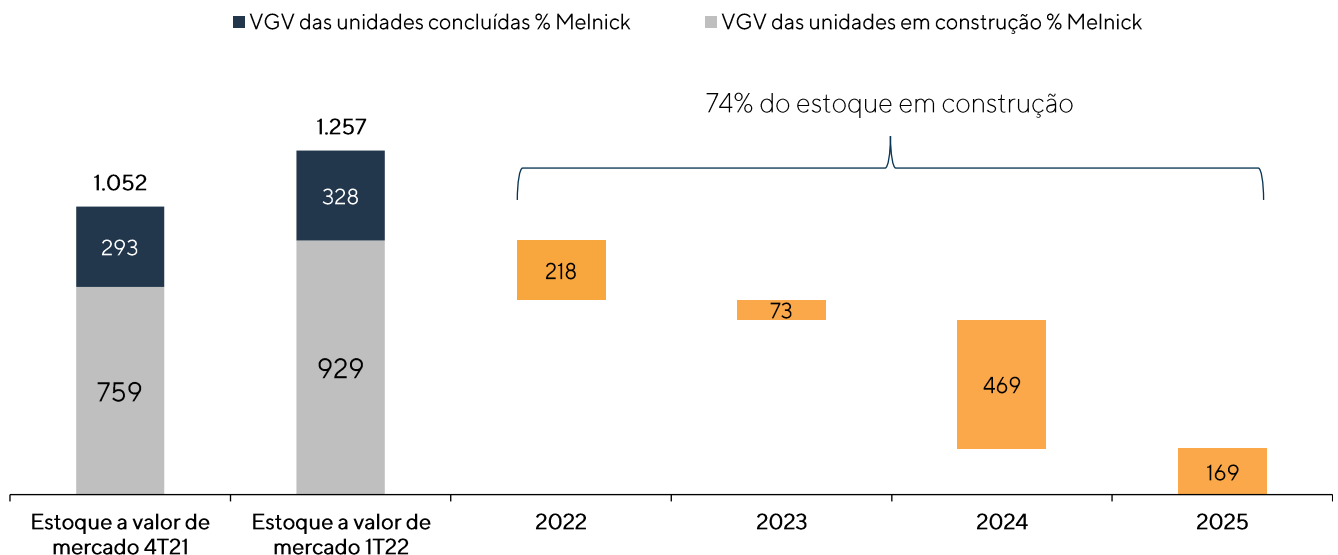
Como evento subsequente ao 1T22 destacamos a realização da 11ª edição do Melnick Day, o maior evento de vendas do Sul do país e ocorreu no dia 09 de abril de 2022.

## ESTOQUE

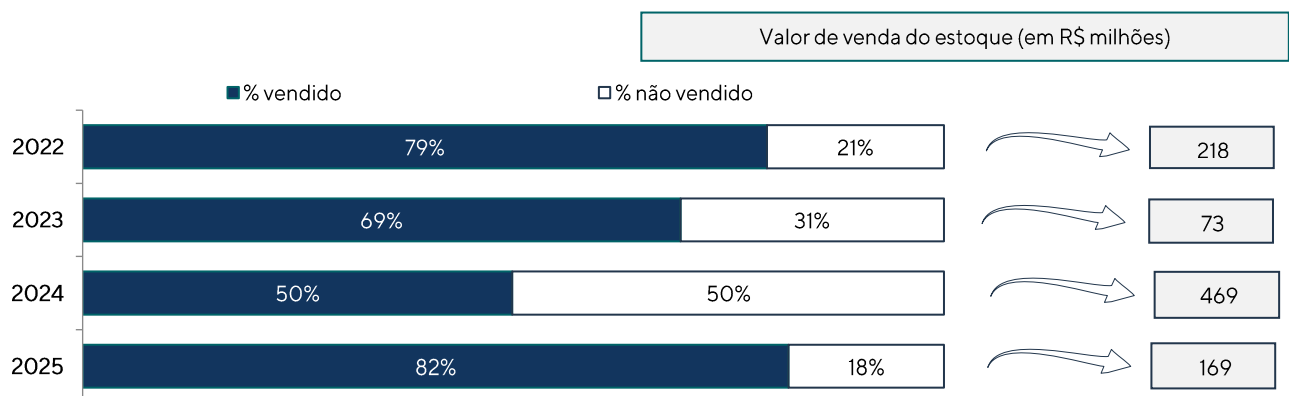
O estoque encerrou o 1T22 em R\$ 1,257 bilhão em valor potencial de vendas (% Melnick), o que representa 1 ano e 6 meses de vendas, no ritmo de vendas brutas dos últimos 12 meses.

| Ano de conclusão previsto | Estoque Total (R\$ mil) | Estoque Melnick (R\$ mil) | % Valor     | Unidades     | % Unidades  |
|---------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------|--------------|-------------|
| Estoque pronto            | 340.595                 | 328.116                   | 26%         | 1.061        | 44%         |
| 2022                      | 226.710                 | 218.105                   | 17%         | 373          | 16%         |
| 2023                      | 79.002                  | 72.626                    | 6%          | 342          | 14%         |
| 2024                      | 475.905                 | 468.780                   | 37%         | 535          | 22%         |
| 2025                      | 338.111                 | 169.056                   | 13%         | 95           | 4%          |
| <b>Total</b>              | <b>1.460.323</b>        | <b>1.256.683</b>          | <b>100%</b> | <b>2.406</b> | <b>100%</b> |

Do total do estoque da Companhia, 74% encontra-se em construção, sendo que deste estoque 57% será entregue após 2023:



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:

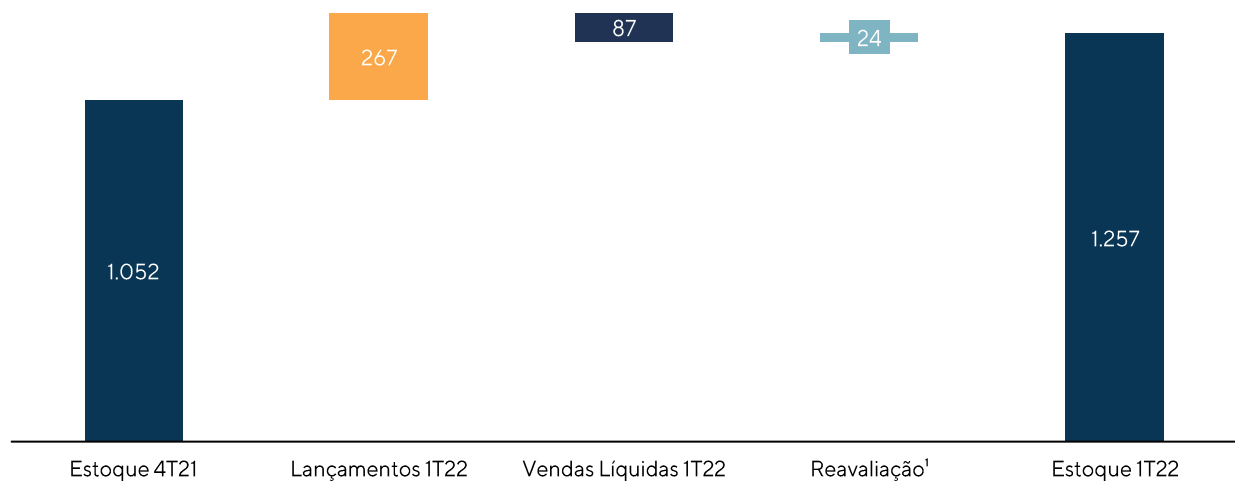
| Lançamento   | Estoque Total<br>(R\$ mil) | Estoque Melnick<br>(R\$ mil) | Empreendimentos <sup>1</sup> | Unidades     | % Unidades  |
|--------------|----------------------------|------------------------------|------------------------------|--------------|-------------|
| Até 2017     | 298.057                    | 286.028                      | 20                           | 961          | 40%         |
| 2018         | 69.467                     | 61.071                       | 5                            | 187          | 8%          |
| 2019         | 150.848                    | 144.263                      | 7                            | 364          | 15%         |
| 2020         | 135.422                    | 134.972                      | 5                            | 194          | 8%          |
| 2021         | 433.238                    | 426.113                      | 9                            | 469          | 19%         |
| 2022         | 373.292                    | 204.237                      | 3                            | 231          | 10%         |
| <b>Total</b> | <b>1.460.323</b>           | <b>1.256.683</b>             | <b>48</b>                    | <b>2.406</b> | <b>100%</b> |

E abaixo, o nosso estoque por unidade de negócio:

| Unidade de<br>negócio | Estoque Total<br>(R\$ mil) | Estoque % Melnick<br>(R\$ mil) | Estoque % Melnick<br>Pronto<br>(R\$ mil) | Unidades     | Estoque em Construção<br>(R\$ mil) | Unidades     |
|-----------------------|----------------------------|--------------------------------|------------------------------------------|--------------|------------------------------------|--------------|
| Residencial           | 1.139.129                  | 962.949                        | 136.009                                  | 335          | 826.940                            | 908          |
| Loteamento            | 64.107                     | 36.175                         | 18.493                                   | 364          | 17.682                             | 310          |
| Comercial             | 257.087                    | 257.087                        | 173.615                                  | 362          | 83.472                             | 127          |
| <b>Total</b>          | <b>1.460.323</b>           | <b>1.256.210</b>               | <b>328.116</b>                           | <b>1.061</b> | <b>928.094</b>                     | <b>1.345</b> |

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.

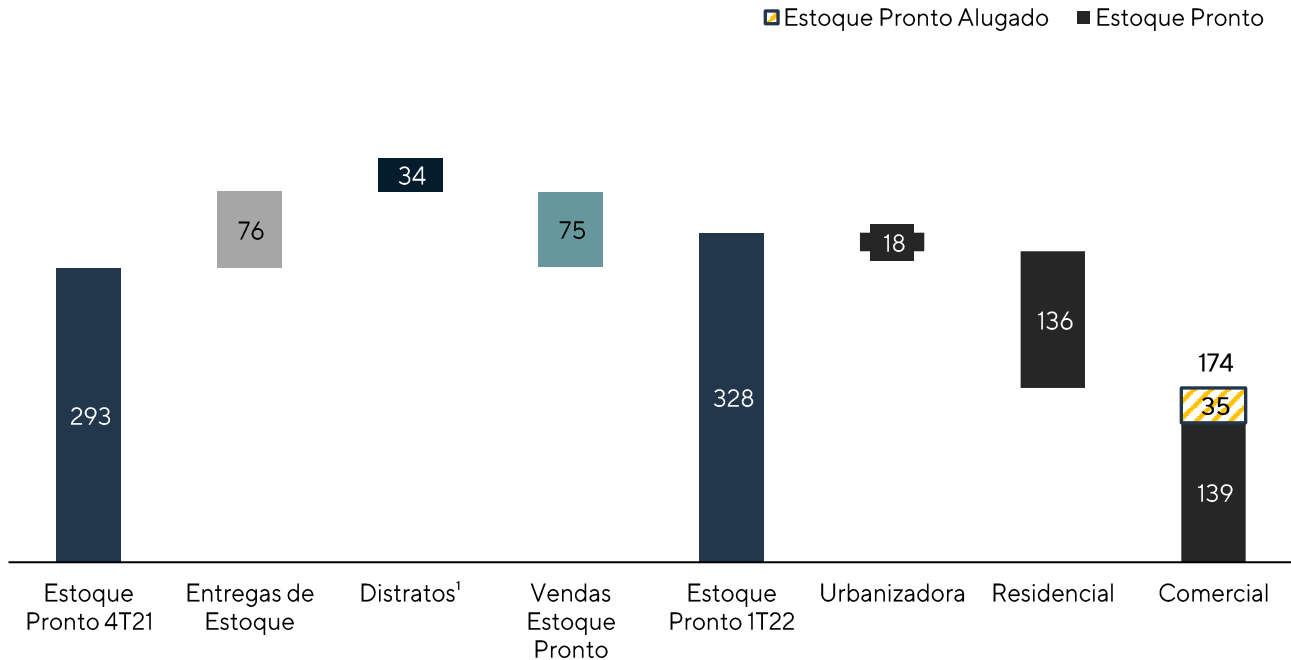
**Evolução trimestral do estoque**  
(VGV % Melnick em R\$ milhões)



<sup>1</sup> Readequação ao preço de mercado praticado nas últimas vendas.

## ESTOQUE PRONTO

Como podemos ver no gráfico abaixo, vendemos R\$ 75 milhões (% Melnick) de estoque pronto no 1T22, chegando a um estoque pronto de R\$ 328 milhões.



<sup>1</sup> Considerando que a totalidade dos distratos são de unidades prontas.

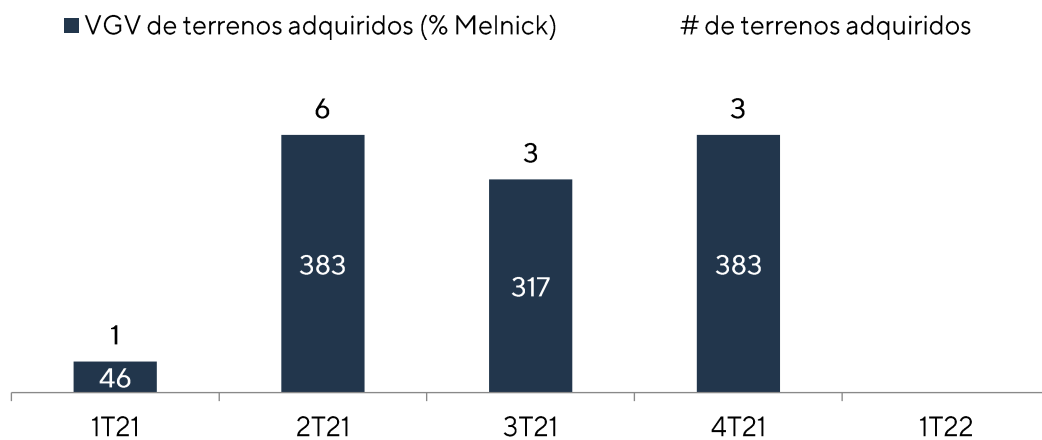
Como estratégia de aceleração de vendas dos estoques comerciais, em 2019 iniciamos um programa de locação reversível, que consiste na locação do nosso estoque pronto comercial com uma opção de compra pelo locatário durante o período da locação, utilizando os valores pagos em caráter de aluguel como entrada no momento da compra. Até 31 de março de 2022, tínhamos R\$ 43 milhões do nosso estoque locados nesta estratégia. (na barra de estoque comercial, colocar um pontilhado de 43mm sinalizando a parcela do VGV em estoque já locado)

## TERRENOS (LAND BANK)

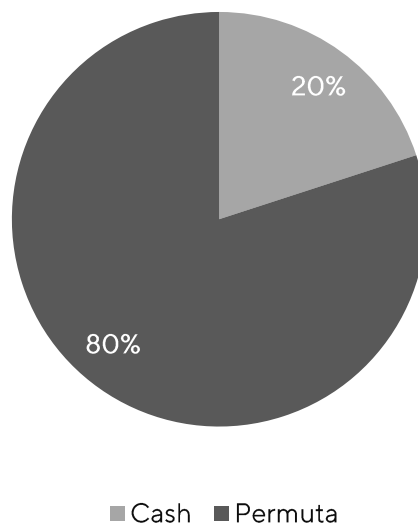
O land bank encerrou o 1º trimestre de 2022 com R\$ 3,6 bilhões em VGV potencial (% Melnick).

| Unidade de Negócio | Projetos  | Unidades      | VGV Total (R\$ milhão) | VGV Líquido % Melnick (R\$ milhão) |
|--------------------|-----------|---------------|------------------------|------------------------------------|
| Incorporadora      | 21        | 4.439         | 3.508                  | 3.001                              |
| Urbanizadora       | 9         | 5.701         | 1.403                  | 516                                |
| Open               | 2         | 336           | 64                     | 45                                 |
| <b>Total</b>       | <b>32</b> | <b>10.476</b> | <b>4.975</b>           | <b>3.563</b>                       |

Abaixo demonstramos a evolução das aquisições de land bank nos últimos cinco trimestres:



Em 31 de março de 2022, a forma de aquisição do nosso land bank é composta da seguinte forma:



## ENTREGAS E EXECUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS

No primeiro trimestre de 2022 entregamos 2 empreendimentos no montante de R\$ 136,5 milhões de VGV bruto (R\$ 77,1 milhões % Melnick):

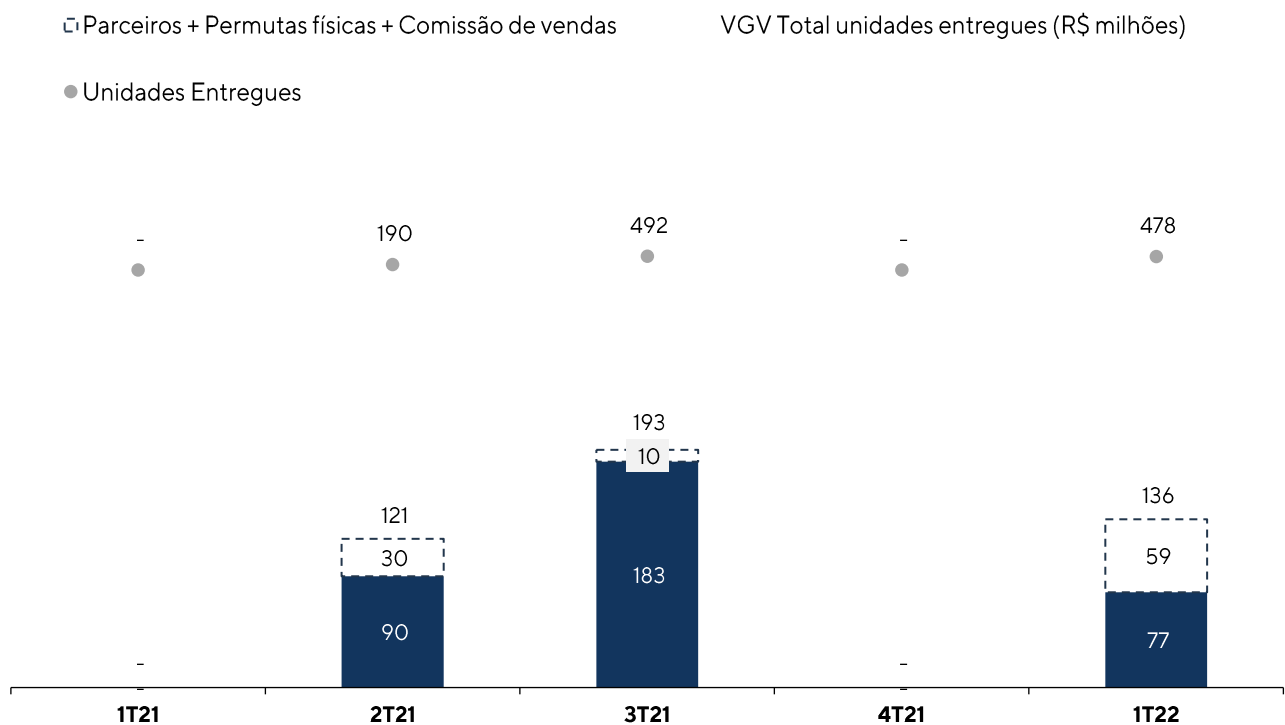
| Empreendimento | Unidade de negócio | VGV Total <sup>1</sup> (R\$ mil) | VGV Líquido <sup>2</sup> (R\$ mil) | VGV Melnick (R\$ mil) | Área Útil <sup>3</sup> (m2) | Unid. <sup>3</sup> | Valor Médio Unidade (R\$ mil) | Segmento     |
|----------------|--------------------|----------------------------------|------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|--------------------|-------------------------------|--------------|
| Vivio Lindóia  | INC                | 58.320                           | 45.541                             | 45.541                | 9.257                       | 133                | 342                           | Residencial  |
| Sunset         | LOT                | 78.152                           | 52.721                             | 31.663                | 98.718                      | 345                | 153                           | Urbanizadora |
| <b>Total</b>   |                    | <b>136.472</b>                   | <b>98.262</b>                      | <b>77.174</b>         | <b>107.975</b>              | <b>478</b>         | <b>206</b>                    |              |

<sup>1</sup> VGV bruto de permutas físicas e comissão de vendas.

<sup>2</sup> VGV líquido de permutas físicas e comissão de vendas.

<sup>3</sup> Líquidas de permuta física.

<sup>4</sup> Valor considerando os preços de venda da época do lançamento.



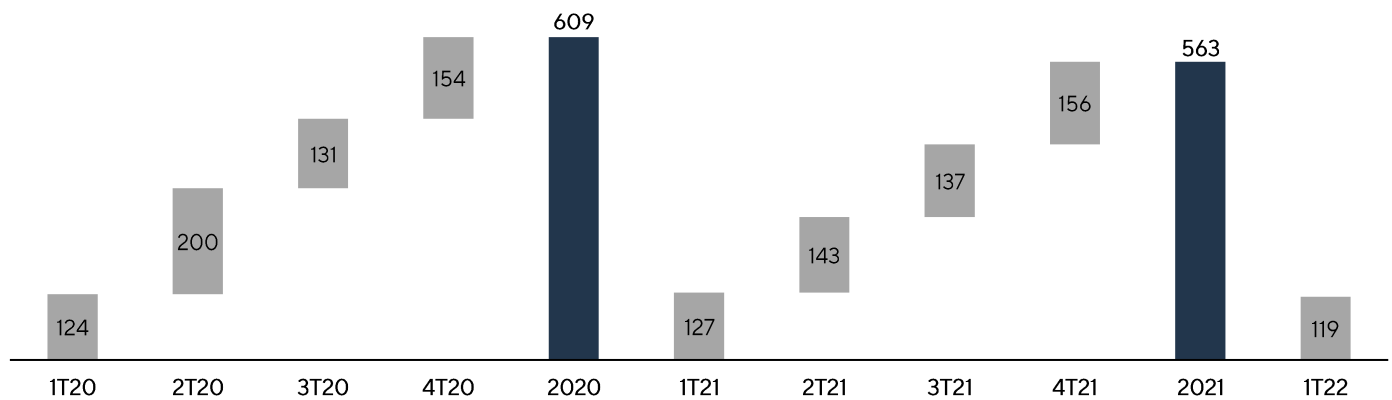
Em 31 de março de 2022, a Companhia possuía 25 canteiros ativos, sendo 18 da incorporadora, 5 da urbanizadora e 2 da marca open.

## 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 1º trimestre de 2022 foi de R\$ 119 milhões.

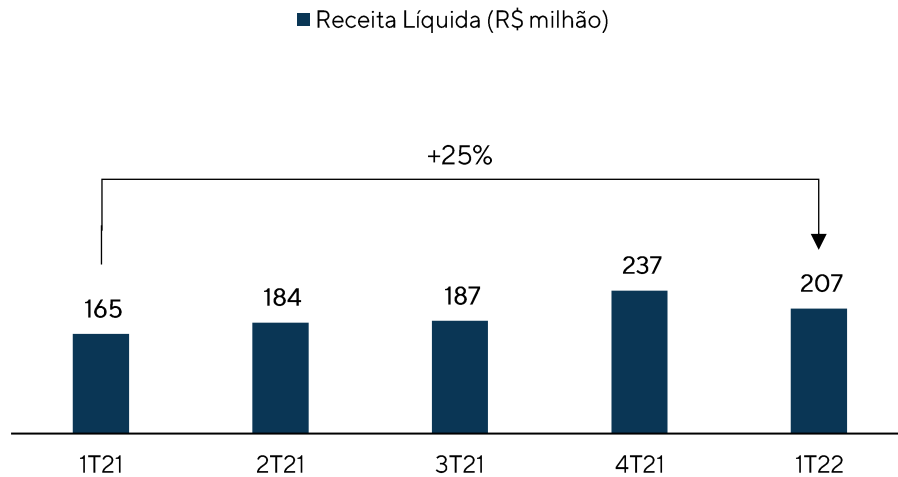
| R\$ mil             | 1T20           | 2T20           | 3T20           | 4T20           | 1T21           | 2T21           | 3T21           | 4T21           | 1T22           |
|---------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Unidades em obra    | 70.878         | 156.981        | 84.227         | 106.101        | 101.303        | 116.313        | 113.896        | 119.006        | 88.128         |
| Unidades concluídas | 52.785         | 42.925         | 47.152         | 48.097         | 25.983         | 26.733         | 25.794         | 37.127         | 31.031         |
| <b>Total</b>        | <b>123.663</b> | <b>199.906</b> | <b>131.379</b> | <b>154.198</b> | <b>127.286</b> | <b>143.046</b> | <b>139.690</b> | <b>156.133</b> | <b>119.159</b> |



## DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

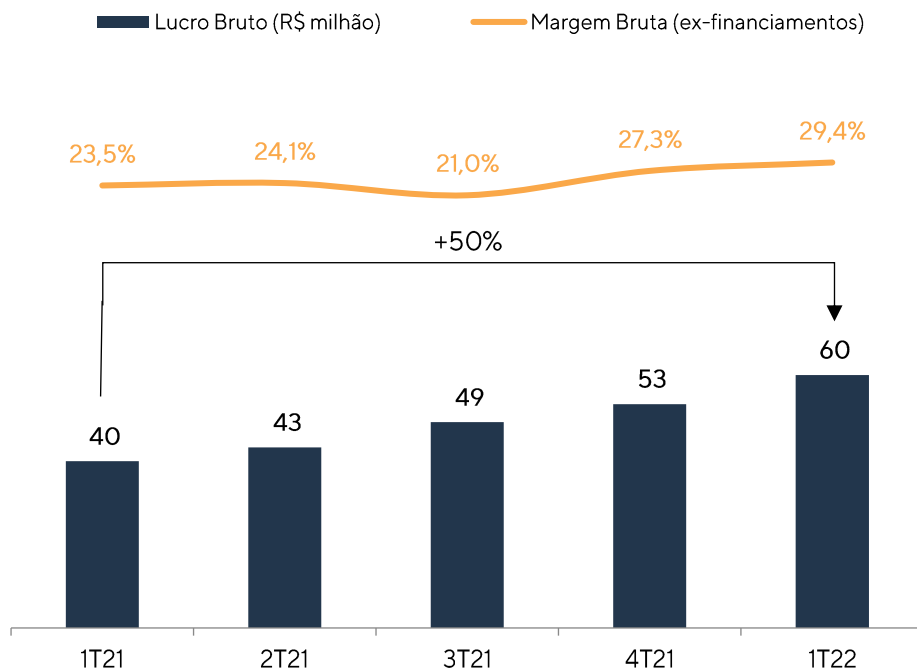
### RECEITA LÍQUIDA

No 1º trimestre de 2022, obtivemos uma receita operacional líquida de R\$ 207 milhões, 25% de crescimento em relação ao 1T21.



### LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

O lucro bruto foi de R\$ 60 milhões no 1º trimestre de 2022. A margem bruta foi de 29,4%, 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 1T22 (R\$ milhões)    | Margem Bruta | Margem REF <sup>1</sup> | Margem Bruta do Estoque <sup>2</sup> |
|------------------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------------|
| Receita Líquida                    | 207,0        | 837,7                   | 1.429,9                              |
| CPV                                |              |                         |                                      |
| Construção e Terrenos              | -146,1       | -597,3                  | -1.009,1                             |
| Encargos financeiros               | -0,6         | 0,0                     | -21,8                                |
| Lucro Bruto                        | 60,2         | 240,4                   | 399,0                                |
| Margem Bruta (%)                   | 29,10%       | 28,70%                  | 27,91%                               |
| Margem Bruta (%) ex-financiamentos | 29,41%       | 28,70%                  | 29,43%                               |

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

<sup>2</sup> Expurgando custo das unidades não lançadas de empreendimentos faseados de R\$ 17,2 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. 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 1T22      |                              |                |
|-------|----------------------------|------------------------------|----------------|
|       | Unidades Vendidas (R\$ mi) | Unidades em Estoque (R\$ mi) | Total (R\$ mi) |
| 2022  | 540.520                    | 271.475                      | 811.995        |
| 2023  | 51.419                     | 108.388                      | 159.807        |
| 2024  | 5.344                      | 20.520                       | 25.864         |
| Total | 597.283                    | 400.384                      | 997.667        |

<sup>1</sup> Excluindo o custo de fases contabilmente consideradas não lançadas (R\$ 125,1 milhões).

## DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS E OUTRAS DESPESAS

No 1º trimestre de 2022 as despesas operacionais totalizaram R\$ 34,5 milhões. O detalhamento encontra-se a seguir:

|                            | 1T21   | 2T21   | 3T21   | 4T21   | 1T22   |
|----------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Comerciais                 | 10.417 | 11.554 | 16.884 | 19.138 | 16.084 |
| Gerais e Administrativas   | 9.777  | 11.717 | 12.342 | 13.985 | 11.198 |
| Outras despesas, líquidas  | 1.683  | 8.868  | 7.200  | 531    | 7.205  |
| Despesas Operacionais      | 21.877 | 32.139 | 36.426 | 33.654 | 34.488 |
| % da Receita Líquida (LTM) | 12,18% | 15,24% | 15,79% | 16,08% | 16,80% |

### Outras despesas, líquidas (provisões):

|                                       | 1T21  | 2T21  | 3T21 <sup>1</sup> | 4T21   | 1T22  |
|---------------------------------------|-------|-------|-------------------|--------|-------|
| Provisões para contingências          | 1.860 | 2.859 | 2.964             | 2.636  | 3.248 |
| Provisões para distratos – IFRS 9 (a) | 0     | 5.395 | 1.688             | -1.197 | 3.367 |
| Outras despesas, líquidas             | -177  | 614   | 2.548             | -908   | 590   |
| Outras despesas, líquidas             | 1.683 | 8.868 | 7.200             | 531    | 7.205 |

<sup>1</sup> No 3T21 na rubrica de outras despesas está apropriado um investimento em inovação no montante de R\$ 1.630 milhões.

## RESULTADO FINANCEIRO

Encerramos o 1º trimestre com resultado financeiro positivo em R\$ 17,9 milhões. O detalhamento encontra-se abaixo:

|                                   | 1T21         | 2T21         | 3T21          | 4T21          | 1T22          |
|-----------------------------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
| Despesas financeiras              | -3.470       | -4.112       | -1.433        | -3.320        | -1.385        |
| Despesas Financeiras              | -20          | -1.688       | -672          | -672          | -684          |
| Custo do Imóvel Vendido (a)       | -3.450       | -2.424       | -761          | -2.648        | -701          |
| Receita financeira                | 5.807        | 6.924        | 13.078        | 18.066        | 18.628        |
| Com aplicações financeiras (b)    | 2.973        | 4.232        | 7.059         | 8.845         | 9.059         |
| Com clientes (c)                  | 2.834        | 2.692        | 6.019         | 9.221         | 9.569         |
| <b>Resultado financeiro total</b> | <b>2.337</b> | <b>2.812</b> | <b>11.645</b> | <b>14.746</b> | <b>17.243</b> |

## EBITDA<sup>1</sup>

A seguir pode ser observado o histórico do EBITDA<sup>1</sup>:

| Conciliação EBITDA                            | 1T21          | 2T21          | 3T21          | 4T21          | 1T22          |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Lucro antes do IRPJ e da CSLL                 | 23.614        | 15.701        | 24.918        | 35.706        | 43.686        |
| (+) Resultado Financeiro                      | -5.787        | -5.236        | -12.406       | -15.582       | -17.944       |
| (+) Depreciação e Amortização                 | 1.075         | 621           | 565           | 2.449         | 970           |
| (+) Despesas financeiras apropriadas ao custo | 3.450         | 2.424         | 761           | 2.648         | 701           |
| <b>EBITDA</b>                                 | <b>22.352</b> | <b>13.510</b> | <b>13.838</b> | <b>25.221</b> | <b>27.413</b> |
| <b>Margem EBITDA (%)</b>                      | <b>13,54%</b> | <b>7,36%</b>  | <b>7,42%</b>  | <b>10,66%</b> | <b>13,24%</b> |

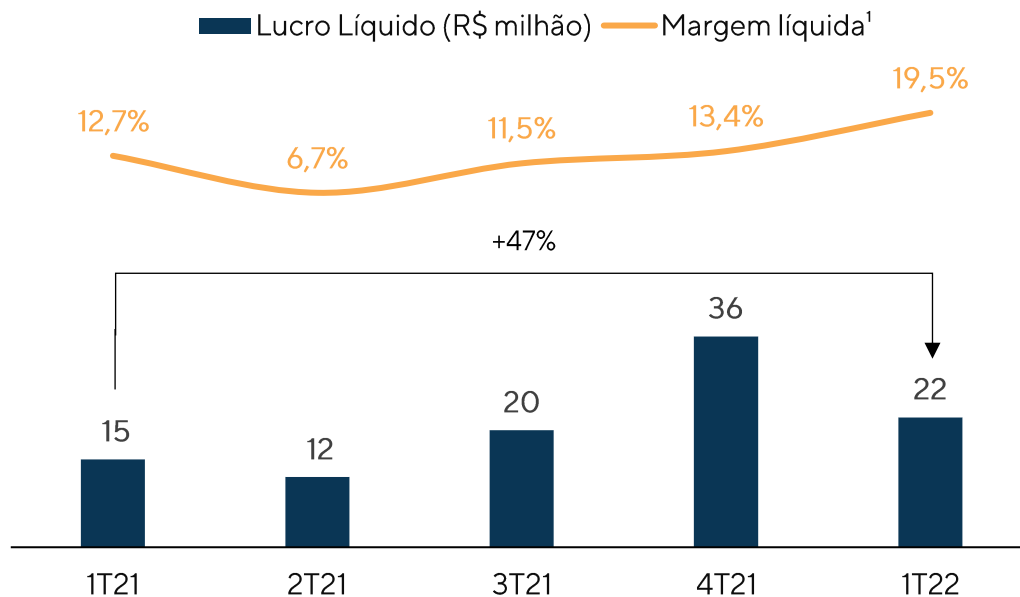
<sup>1</sup> EBITDA: resultado antes dos impostos, juros, encargos financeiros apropriados ao custo, depreciações e amortizações.

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 1º trimestre de 2022 o lucro líquido foi de R\$ 22 milhões, com margem líquida de 19,5%:



¹ Dado que a receita líquida considera a participação dos minoritários, a margem líquida também é relativa ao lucro líquido antes da participação de minoritários.

## ESTRUTURA FINANCEIRA

Em 31 de março de 2022, o saldo de disponibilidades (caixa, equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários e caixa restrito) era de R\$ 379,3 milhões.

Os empréstimos e financiamentos à produção totalizaram R\$ 28,9 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 março de 2022:

|                     | 31/03/2022 (R\$ milhões) |      |
|---------------------|--------------------------|------|
| Produção SFH        | -26,9                    | 93%  |
| Produção CRI        | -2,0                     | 7%   |
| Dívida Bruta        | -28,9                    | 100% |
| Caixa               | 379,3                    |      |
| Caixa Líquido       | 350,4                    |      |
| Patrimônio Líquido  | 1.239,9                  |      |
| Dívida Líquida / PL | 28,3%                    |      |

## GERAÇÃO DE CAIXA (CASH BURN)

A queima de caixa do 1º trimestre de 2022 foi de R\$ 37,9 milhões.

Segue abaixo a evolução do *cash burn* dos últimos 5 trimestres:

|                            | 1T21   | 2T21   | 3T21   | 4T21   | 1T22   |
|----------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Dívida Líquida Inicial     | -622,3 | -603,4 | -568,2 | -510,0 | -388,3 |
| Dívida Líquida Final       | -603,4 | -568,2 | -510,0 | -388,3 | -350,4 |
| Variação da dívida líquida | 18,9   | 35,2   | 58,2   | 121,8  | 37,9   |
| Dividendos e aportes       | -      | -1,3   | -      | -56    | -      |
| Recompra de ações          | -15,5  | -11,1  | -5,1   | -      | -      |
| Cash burn                  | 3,4    | 22,9   | 53,1   | 65,8   | 37,9   |

O cash burn do primeiro trimestre de 2022 foi principalmente advindo pagamentos de terreno em caixa adquiridos em períodos anteriores.

## CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

Encerramos o 1º trimestre de 2022 com R\$ 219,9 milhões de recebíveis de unidades concluídas. Estes valores, possuem a seguinte composição:

| Natureza                                          | (R\$ milhões) |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Clientes com alienação fiduciária                 | 88,1          |
| Clientes em repasse (adimplentes e inadimplentes) | 150,6         |
| Provisão para distratos                           | -18,8         |
| <b>Total</b>                                      | <b>219,9</b>  |

O volume de contas a receber apropriado (R\$ 641,1 milhões) ficou estável em relação ao 4º trimestre de 2021. 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\$ 1,2 bilhão (contas a receber apropriado mais o contas a receber a apropriar no balanço), R\$1,1 bilhão estão a vencer e possuem o seguinte cronograma de recebimento:

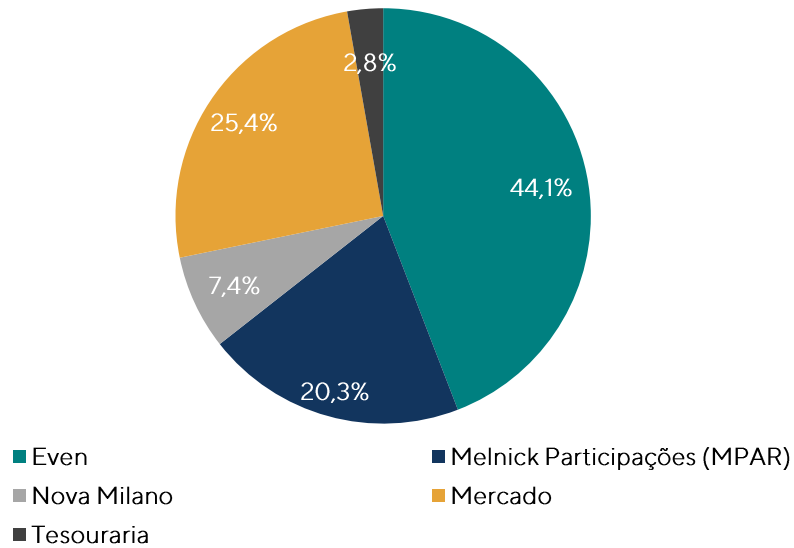
| Ano            | (R\$ milhões)  |
|----------------|----------------|
| 2022           | 467,0          |
| 2023           | 204,9          |
| 2024           | 221,7          |
| 2025 em diante | 167,7          |
| <b>Total</b>   | <b>1.061,3</b> |

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 30/04/2022, conforme formulário CVM 358 + Informação dos acionistas com mais de 5% - fonte: B3)



(Ações totais: 207.969.341)

## ANEXOS

### ANEXO 1 – Demonstração de Resultado

(Consolidado – em milhares de reais)

| DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO                                   | 1T21           | 2T21           | 3T21           | 4T21           | 1T22           |
|-------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços                     | 165.035        | 183.530        | 186.616        | 236.638        | 206.995        |
| Custo incorrido das vendas realizadas                       | -125.331       | -140.926       | -137.678       | -182.860       | -146.766       |
| <b>Lucro Bruto</b>                                          | <b>39.704</b>  | <b>42.604</b>  | <b>48.938</b>  | <b>53.778</b>  | <b>60.229</b>  |
| <i>Margem Bruta</i>                                         | <i>24,06%</i>  | <i>23,21%</i>  | <i>26,22%</i>  | <i>22,73%</i>  | <i>29,10%</i>  |
| <i>Margem Bruta (ex-financiamento)</i>                      | <i>26,15%</i>  | <i>24,53%</i>  | <i>26,58%</i>  | <i>23,84%</i>  | <i>29,41%</i>  |
| <b>Despesas Operacionais</b>                                | <b>-21.877</b> | <b>-32.139</b> | <b>-36.426</b> | <b>-33.654</b> | <b>-34.485</b> |
| Comerciais                                                  | -10.417        | -11.554        | -16.884        | -19.138        | -16.084        |
| Gerais e Administrativas                                    | -9.777         | -11.717        | -12.342        | -13.985        | -11.198        |
| Outras despesas operacionais, líquidas                      | -1.683         | -8.868         | -7.200         | -531           | -7.205         |
| <b>Lucro operacional antes do resultado financeiro</b>      | <b>17.827</b>  | <b>10.465</b>  | <b>12.512</b>  | <b>20.124</b>  | <b>25.742</b>  |
| <b>Resultado Financeiro</b>                                 | <b>5.787</b>   | <b>5.236</b>   | <b>12.406</b>  | <b>15.582</b>  | <b>17.944</b>  |
| Despesas Financeiras                                        | -20            | -1.688         | -672           | -2.483         | -685           |
| Receitas Financeiras                                        | 5.807          | 6.924          | 13.078         | 18.065         | 18.629         |
| <b>Lucro antes do IRPJ e CSLL</b>                           | <b>23.614</b>  | <b>15.701</b>  | <b>24.918</b>  | <b>35.706</b>  | <b>43.686</b>  |
| <b>IRPJ e CSLL</b>                                          | <b>-2.719</b>  | <b>-3.334</b>  | <b>-3.543</b>  | <b>-3.984</b>  | <b>-3.250</b>  |
| Corrente                                                    | -2.847         | -2.993         | -3.595         | -4.329         | -2.883         |
| Diferido                                                    | 128            | -341           | 52             | 345            | -367           |
| <b>Lucro Líquido antes da participação dos minoritários</b> | <b>20.895</b>  | <b>12.367</b>  | <b>21.375</b>  | <b>31.722</b>  | <b>40.436</b>  |
| Participação de minoritários                                | -6.286         | -41            | -1.650         | 4.554          | -18.253        |
| <b>Lucro Líquido do Exercício</b>                           | <b>14.609</b>  | <b>12.326</b>  | <b>19.725</b>  | <b>36.276</b>  | <b>22.183</b>  |
| <i>Margem Líquida</i>                                       | <i>8,85%</i>   | <i>6,72%</i>   | <i>10,57%</i>  | <i>15,33%</i>  | <i>10,72%</i>  |
| <i>Margem Líquida (sem minoritários)</i>                    | <i>12,66%</i>  | <i>6,74%</i>   | <i>11,45%</i>  | <i>13,41%</i>  | <i>19,54%</i>  |

## ANEXO 2 – Balanço Patrimonial

(Consolidado – em milhares de reais)

| ATIVOS                                   | 31/03/2021       | 30/06/2021       | 30/09/2021       | 31/12/2021       | 31/03/2022       |
|------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Caixa e equivalentes de caixa            | 60.618           | 51.516           | 36.139           | 16.140           | 8.916            |
| Títulos e valores mobiliários            | 615.862          | 583.731          | 508.882          | 384.553          | 370.424          |
| Caixa restrito                           | 329              | 42               | -                | -                | -                |
| Contas a receber                         | 298.830          | 293.909          | 367.361          | 451.505          | 461.333          |
| Imóveis a comercializar                  | 624.464          | 679.418          | 790.224          | 806.653          | 846.257          |
| Demais contas a receber                  | 26.076           | 27.315           | 37.046           | 30.758           | 33.484           |
| <b>Ativo Circulante</b>                  | <b>1.626.179</b> | <b>1.635.931</b> | <b>1.739.652</b> | <b>1.689.609</b> | <b>1.720.414</b> |
| Contas a receber                         | 141.083          | 134.947          | 162.251          | 173.813          | 179.781          |
| Imóveis a comercializar                  | 46.977           | 51.092           | 48.996           | 60.076           | 65.056           |
| Adiantamentos para futuros investimentos | 700              | 2.278            | 1.848            | 2.153            | 5.691            |
| Partes relacionadas                      | 4.541            | 4.160            | 217              | 197              | 212              |
| Demais contas a receber                  | 9.023            | 7.891            | 2.695            | 7.049            | 4.417            |
| Investimentos                            | 1.487            | 4.584            | 4.584            | 4.584            | 4.584            |
| Direito de uso                           | 263              | 263              | 3.266            | 3.266            | 4.946            |
| Imobilizado                              | 5.002            | 5.141            | 6.273            | 10.505           | 9.070            |
| Intangível                               | 205              | 187              | 168              | 158              | 139              |
| <b>Ativo Não Circulante</b>              | <b>209.281</b>   | <b>210.543</b>   | <b>230.298</b>   | <b>261.801</b>   | <b>273.896</b>   |
| <b>Total do ativo</b>                    | <b>1.835.460</b> | <b>1.846.474</b> | <b>1.969.950</b> | <b>1.951.410</b> | <b>1.994.310</b> |
| PASSIVOS                                 | 31/03/2021       | 30/06/2021       | 30/09/2021       | 31/12/2021       | 31/03/2022       |
| Fornecedores                             | 22.804           | 18.746           | 23.481           | 41.916           | 46.807           |
| Contas a pagar por aquisição de imóveis  | 43.052           | 37.350           | 51.821           | 50.691           | 44.471           |
| Empréstimos e financiamentos             | 47.647           | 50.456           | 24.785           | 6.824            | 4.114            |
| Impostos e contribuições correntes       | 7.866            | 8.787            | 10.516           | 10.732           | 5.263            |
| Impostos e contribuições diferidos       | 8.992            | 8.233            | 7.026            | 3.650            | 7.036            |
| Adiantamentos de clientes                | 291.410          | 299.079          | 382.920          | 414.881          | 379.296          |
| Dividendos propostos                     | 1.295            | -                | -                | -                | -                |
| Provisões                                | 57.914           | 64.421           | 67.187           | 65.786           | 86.860           |
| Partes relacionadas                      | 29.489           | 31.451           | 35.102           | 35.984           | 40.148           |
| Demais contas a pagar                    | 14.360           | 13.373           | 44.631           | 30.565           | 29.978           |
| <b>Passivos Circulante</b>               | <b>524.829</b>   | <b>531.896</b>   | <b>647.469</b>   | <b>661.029</b>   | <b>643.973</b>   |
| Contas a pagar por aquisição de imóveis  | 40.447           | 42.593           | 41.552           | 41.028           | 39.518           |
| Provisões                                | 27.017           | 27.865           | 26.822           | 25.387           | 25.828           |
| Empréstimos e financiamentos             | 25.755           | 16.631           | 10.219           | 5.610            | 24.834           |
| Impostos e contribuições diferidos       | 13.956           | 15.282           | 16.055           | 19.334           | 20.214           |
| <b>Passivo Exigível a Longo Prazo</b>    | <b>107.175</b>   | <b>102.371</b>   | <b>94.648</b>    | <b>91.359</b>    | <b>110.394</b>   |
| Capital social                           | 1.154.604        | 1.109.029        | 1.109.029        | 1.109.029        | 1.109.029        |
| Ações em tesouraria                      | -15.504          | -26.548          | -31.692          | -31.692          | -31.692          |
| Custo para emissão de ações              | -41.669          | -                | -                | -                | -                |
| Ajuste de avaliação patrimonial          | -3.906           | -                | -                | -                | -                |
| Reserva legal                            | -                | -                | -                | -                | -                |
| Reserva Estatutária                      | -                | -                | -                | -                | -                |
| Reserva de lucros                        | 68.359           | 80.685           | 100.410          | 77.663           | 99.846           |
| Participação dos não controladores       | 41.572           | 49.041           | 50.086           | 44.022           | 62.760           |
| <b>Patrimônio Líquido</b>                | <b>1.203.456</b> | <b>1.212.207</b> | <b>1.227.833</b> | <b>1.199.022</b> | <b>1.239.943</b> |
| <b>Passivo e Patrimônio Total</b>        | <b>1.835.460</b> | <b>1.846.474</b> | <b>1.969.950</b> | <b>1.951.410</b> | <b>1.994.310</b> |

## ANEXO 3 – Demonstração de Fluxo de Caixa

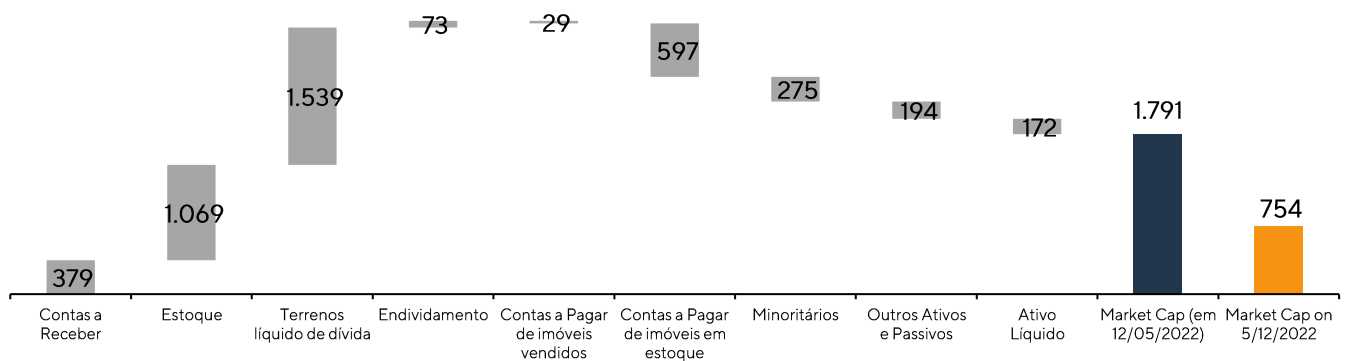
(Consolidado – em milhares de reais)

| FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS                                          | 1T21    | 2T21    | 3T21     | 4T21     | 1T22    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|----------|----------|---------|
| Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social                            | 23.742  | 15.165  | 24.970   | 36.246   | 43.686  |
| Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social |         |         |          |          |         |
| Depreciação e amortização                                                           | 1.075   | 621     | 1.434    | 1.580    | 970     |
| Provisão para contingências, líquida                                                | 1.209   | 1.481   | -43      | -1.167   | 2.248   |
| Provisão para garantias, líquida                                                    | 766     | 716     | 2.367    | 670      | 2.672   |
| Provisão para distratos, líquida                                                    | 2.901   | 7.192   | -2.560   | -3.788   | 130     |
| Provisão para participação nos resultados                                           | 1.286   | -2.034  | 1.959    | 1.449    | 2.514   |
| Despesa de juros e variações monetárias                                             | 2.279   | 2.556   | 1.158    | 1.262    | 701     |
| Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:                      |         |         |          |          |         |
| Contas a receber                                                                    | -568    | 11.057  | -100.756 | -95.706  | -14.463 |
| Imóveis a comercializar                                                             | -63.697 | -59.069 | -108.710 | -27.509  | -44.584 |
| Demais contas a receber                                                             | -4.165  | 107     | -4.749   | 1.934    | -96     |
| Fornecedores                                                                        | 7.107   | -4.058  | 4.735    | 18.435   | 4.891   |
| Contas a pagar por aquisição de imóveis                                             | 10.549  | -3.556  | 13.430   | -1.654   | -7.730  |
| Adiantamentos de clientes                                                           | 24.594  | 7.669   | 83.841   | 31.961   | -26.889 |
| Demais passivos                                                                     | -2.567  | 501     | 12.732   | 5.874    | 1.588   |
| Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações                                         | 4.511   | -21.866 | -69.978  | -30.413  | -34.362 |
| Juros pagos                                                                         | -2.277  | -1.157  | -758     | -645     | -666    |
| Imposto de renda e contribuição social pagos                                        | -2.847  | -2.797  | -3.595   | -4.525   | -3.249  |
| Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais                                  | -613    | -25.820 | -74.331  | -35.583  | -38.277 |
| FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO                                       |         |         |          |          |         |
| Títulos e valores mobiliários                                                       | 75.610  | 32.131  | 74.849   | 124.329  | 14.129  |
| Partes relacionadas                                                                 | -300    | -1.578  | 430      | -305     | -3538   |
| Aumento de capital em controladas                                                   | -       | -3.097  | -        | -        | -       |
| Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível                                | -653    | -742    | -5.550   | -5.802   | -1.196  |
| Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento                               | 74.657  | 26.714  | 69.729   | 118.222  | 9.395   |
| FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO                                      |         |         |          |          |         |
| Caixa restrito                                                                      | 3.248   | 287     | 42       | -        | -       |
| Partes relacionadas                                                                 | -1.828  | 15.519  | 21.061   | -12.428  | 4.634   |
| Aumento de capital                                                                  | -       | -       | -        | -        | -       |
| Custo para emissão de ações                                                         | -       | -       | -        | -        | -       |
| Captação de empréstimos e financiamentos                                            | 5.164   | -878    | 100      | 1.200    | 21.625  |
| Amortização de empréstimos e financiamentos                                         | -10.997 | -6.836  | -32.583  | -24.387  | -4.600  |
| Aquisições de ações em tesouraria                                                   | -15.504 | -11.044 | -5.144   | -        | -       |
| Dividendos pagos                                                                    | -       | -7.044  | 5.749    | -67.023  | -       |
| Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento                              | -19.917 | -9.996  | -10.775  | -102.638 | 21.658  |
| AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDA<br>DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA                       | 54.127  | -9.102  | 15.377   | -50.753  | -7.224  |

## ANEXO 4 – NAV

(Consolidado -em milhares de reais)

| Ativo Líquido                                                           | 31/03/2022       |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Disponibilidade e aplicações financeiras                                | 379.340          |
| Empréstimos, Financiamentos e debêntures a pagar                        | (28.948)         |
| <b>Endividamento líquido</b>                                            | <b>350.392</b>   |
| Contas a receber de clientes on-balance                                 | 641.114          |
| Contas a receber de clientes off-balance                                | 851.489          |
| Adiantamento de clientes                                                | (379.296)        |
| Impostos sobre contas a receber de clientes                             | (44.532)         |
| Obrigações de construção de imóveis vendidos                            | (597.283)        |
| <b>Contas a receber de clientes líquido</b>                             | <b>471.492</b>   |
| Unidades em estoque a valor de mercado                                  | 1.460.323        |
| Estoque de provisão de distratos a valor de mercado                     | 142.525          |
| Impostos sobre comercialização de unidades em estoque                   | (64.114)         |
| Custo orçado a incorrer de imóveis em estoque                           | (400.259)        |
| Ajuste de custo à incorrer de fases contabilmente consideradas lançadas | 125.108          |
| <b>Estoque líquido</b>                                                  | <b>1.263.583</b> |
| Estoque de terrenos on-balance                                          | 156.519          |
| Dívida de terrenos on-balance                                           | (24.393)         |
| Dívida de terrenos já lançados                                          | (59.596)         |
| <b>Terrenos</b>                                                         | <b>72.530</b>    |
| Participação de minoritários on-balance                                 | (62.760)         |
| Participação de minoritários off-balance                                | (131.495)        |
| <b>Participação de minoritários</b>                                     | <b>(194.255)</b> |
| Projetos consolidados por equivalência patrimonial on-balance           | 4.584            |
| Projetos consolidados por equivalência patrimonial off-balance          | -                |
| <b>Projetos consolidados por equivalência patrimonial</b>               | <b>4.584</b>     |
| Outros ativos                                                           | 57.959           |
| Outros passivos                                                         | (234.884)        |
| <b>Outros ativos (passivos)</b>                                         | <b>(176.925)</b> |
| <b>Ativo líquido</b>                                                    | <b>1.791.401</b> |



## ANEXO 5 – Land Bank

A tabela mostra os terrenos adquiridos pela Companhia, por empreendimento, em 31 de março de 2022:

| Terreno        | Localização   | Data da Compra | Áreas (m²) |         | Unidades | VGV Esperado |         |
|----------------|---------------|----------------|------------|---------|----------|--------------|---------|
|                |               |                | Terreno    | Útil    |          | Total        | Melnick |
| Terreno I      | Urbanizadora  | mai-10         | 394.157    | 222.698 | 389      | 322.438      | 120.626 |
| Terreno II     | Urbanizadora  | mai-10         | 275.664    | 155.750 | 243      | 225.506      | 72.160  |
| Terreno III    | Urbanizadora  | mai-10         | 284.752    | 160.885 | 243      | 232.940      | 72.160  |
| 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      | 10.820  | 54       | 90.371       | 74.865  |
| Terreno IX     | Urbanizadora  | nov-16         | 375.449    | 137.307 | 393      | 57.184       | 19.071  |
| Terreno X      | Urbanizadora  | nov-16         | 159.986    | 83.743  | 398      | 33.677       | 11.231  |
| Terreno XI     | Incorporadora | jan-17         | 11.123     | 35.811  | 756      | 318.939      | 318.939 |
| Terreno XII    | Urbanizadora  | jan-17         | 422.603    | 169.905 | 876      | 127.691      | 42.474  |
| Terreno XIII   | Incorporadora | jun-17         | 11.721     | 33.389  | 518      | 276.404      | 262.904 |
| Terreno XIV    | Incorporadora | out-17         | 4.000      | 7.593   | 56       | 93.863       | 75.090  |
| Terreno XV     | Incorporadora | fev-21         | 7.577      | 14.287  | 206      | 257.320      | 128.660 |
| Terreno XVI    | Incorporadora | jan-18         | 17.168     | 34.498  | 416      | 260.548      | 260.548 |
| Terreno XVII   | Incorporadora | jan-18         | 17.168     | 33.895  | 260      | 278.856      | 278.856 |
| Terreno XVIII  | Urbanizadora  | fev-18         | 1.007.596  | 340.909 | 1.251    | 102.503      | 48.448  |
| Terreno XIX    | Urbanizadora  | fev-18         | 1.166.354  | 289.434 | 1.446    | 253.660      | 115.987 |
| Terreno XX     | Urbanizadora  | jul-18         | 172.661    | 86.729  | 462      | 47.082       | 14.124  |
| Terreno XXI    | Incorporadora | nov-18         | 7.947      | 12.726  | 326      | 174.050      | 138.335 |
| Terreno XXII   | Incorporadora | nov-18         | 4.671      | 6.431   | 109      | 73.012       | 56.220  |
| Terreno XXIII  | Incorporadora | nov-20         | 10.555     | 18.976  | 162      | 265.343      | 209.206 |
| Terreno XXIV   | Incorporadora | abr-21         | 4.516      | 11.337  | 80       | 153.830      | 69.951  |
| Terreno XXV    | Incorporadora | mai-21         | 4.052      | 6.376   | 100      | 50.941       | 33.112  |
| Terreno XXVI   | Incorporadora | mai-21         | 3.197      | 9.140   | 48       | 106.294      | 106.294 |
| Terreno XXVII  | Incorporadora | jul-21         | 2.788      | 6.864   | 42       | 120.045      | 89.081  |
| Terreno XXVIII | Incorporadora | set-21         | 3.880      | 10.453  | 20       | 209.056      | 209.056 |
| Terreno XXIX   | Open          | set-21         | 9.375      | 8.754   | 176      | 37.840       | 18.920  |
| Terreno XXX    | Incorporadora | out-21         | 25.225     | 22.743  | 339      | 150.909      | 131.291 |
| Terreno XXXI   | Incorporadora | nov-21         | 10.236     | 24.829  | 56       | 231.153      | 231.153 |
| Terreno XXXII  | Incorporadora | dez-21         | 1.091      | 5.787   | 58       | 51.932       | 20.773  |

## 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 31/03/2022 em comparação a 31/12/2021 e a 30/09/2021:

| Projeto                         | Lançamento | %Melnick | % Vendido |          |          | % PoC    |          |          |
|---------------------------------|------------|----------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|
|                                 |            |          | 31/03/22  | 31/12/21 | 30/09/21 | 31/03/22 | 31/12/21 | 30/09/21 |
| Ponta da Figueira               | 3T10       | 25%      | 100%      | 100%     | 100%     | 100%     | 100%     | 100%     |
| Hom                             | 4T10       | 100%     | 98%       | 98%      | 98%      | 100%     | 100%     | 100%     |
| Grand Park Eucaliptos           | 3T11       | 100%     | 100%      | 99%      | 99%      | 100%     | 100%     | 100%     |
| Cobal - Rubi                    | 4T11       | 100%     | 98%       | 98%      | 98%      | 100%     | 100%     | 100%     |
| Design Office Center            | 3T12       | 100%     | 99%       | 99%      | 98%      | 100%     | 100%     | 100%     |
| Hom Lindaia                     | 4T12       | 100%     | 90%       | 95%      | 94%      | 100%     | 100%     | 100%     |
| Nine                            | 4T12       | 100%     | 99%       | 99%      | 99%      | 100%     | 100%     | 100%     |
| Icon - RS                       | 1T13       | 100%     | 91%       | 90%      | 86%      | 100%     | 100%     | 100%     |
| Icon RS - 2º Fase               | 2T13       | 100%     | 98%       | 99%      | 98%      | 100%     | 100%     | 100%     |
| Terrara                         | 4T13       | 100%     | 100%      | 100%     | 100%     | 100%     | 100%     | 100%     |
| Window RS                       | 4T13       | 100%     | 99%       | 99%      | 99%      | 100%     | 100%     | 100%     |
| Anita Garibaldi                 | 4T13       | 100%     | 94%       | 93%      | 93%      | 100%     | 100%     | 100%     |
| Icon RS - 3º Fase               | 2T14       | 100%     | 98%       | 97%      | 99%      | 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%       | 91%      | 92%      | 100%     | 100%     | 100%     |
| Hom Nilo                        | 3T15       | 100%     | 85%       | 84%      | 82%      | 100%     | 100%     | 100%     |
| MaxPlaza                        | 4T15       | 100%     | 80%       | 81%      | 79%      | 100%     | 100%     | 100%     |
| Blue Xangrilá                   | 1T16       | 60%      | 100%      | 100%     | 100%     | 100%     | 100%     | 100%     |
| Central Park-1º fase            | 1T16       | 60%      | 75%       | 78%      | 77%      | 94%      | 94%      | 94%      |
| Supreme Central Parque          | 1T16       | 100%     | 100%      | 100%     | 100%     | 100%     | 100%     | 100%     |
| Central Park-2º fase            | 2T16       | 60%      | 78%       | 87%      | 86%      | 94%      | 94%      | 94%      |
| DOC Santana                     | 2T16       | 100%     | 64%       | 64%      | 65%      | 100%     | 100%     | 100%     |
| MaxPlaza-2º fase                | 2T16       | 100%     | 60%       | 61%      | 68%      | 100%     | 100%     | 100%     |
| Supreme Higienópolis            | 3T16       | 100%     | 100%      | 99%      | 99%      | 100%     | 100%     | 100%     |
| Reserva Bela Vista              | 4T16       | 60%      | 86%       | 89%      | 85%      | 100%     | 100%     | 100%     |
| Reserva do Lago                 | 4T16       | 60%      | 49%       | 51%      | 57%      | 100%     | 100%     | 100%     |
| Vida Viva Horizonte - 2º fase   | 4T16       | 100%     | 90%       | 89%      | 90%      | 100%     | 100%     | 100%     |
| Grand Park Lindóia - Fase 1     | 4T16       | 100%     | 80%       | 81%      | 81%      | 92%      | 91%      | 88%      |
| Linked Teresópolis              | 3T17       | 100%     | 58%       | 62%      | 62%      | 100%     | 100%     | 100%     |
| Domingos de Almeida             | 3T17       | 60%      | 77%       | 76%      | 76%      | 100%     | 100%     | 100%     |
| Grand Park Lindóia - Fase 2     | 4T17       | 100%     | 72%       | 76%      | 77%      | 92%      | 91%      | 88%      |
| GO 1092                         | 4T17       | 100%     | 95%       | 94%      | 81%      | 100%     | 100%     | 100%     |
| Península (Brilhante)           | 4T18       | 100%     | 100%      | 100%     | 100%     | 100%     | 100%     | 100%     |
| Vida Viva Linked                | 1T18       | 100%     | 69%       | 70%      | 67%      | 100%     | 100%     | 100%     |
| Pontal                          | 3T18       | 100%     | 94%       | 95%      | 95%      | 79%      | 75%      | 74%      |
| Praça do Sol                    | 4T18       | 48%      | 68%       | 68%      | 64%      | 95%      | 86%      | 84%      |
| Vivio Lindaia                   | 4T18       | 100%     | 74%       | 76%      | 79%      | 100%     | 93%      | 88%      |
| Artur 505                       | 4T18       | 100%     | 100%      | 100%     | 98%      | 90%      | 90%      | 85%      |
| Teena                           | 1T19       | 100%     | 88%       | 88%      | 88%      | 71%      | 66%      | 59%      |
| Pontal - 2º fase                | 1T19       | 100%     | 89%       | 91%      | 91%      | 79%      | 75%      | 74%      |
| Central Park-3º fase            | 3T19       | 60%      | 2%        | 2%       | 2%       | 94%      | 94%      | 94%      |
| High Garden                     | 3T19       | 100%     | 84%       | 84%      | 80%      | 86%      | 80%      | 73%      |
| Central Park Passo Fundo        | 4T19       | 35%      | 100%      | 100%     | 98%      | 93%      | 91%      | 90%      |
| OPEN Canoas Centro - Fase 1     | 4T19       | 100%     | 100%      | 99%      | 98%      | 74%      | 69%      | 59%      |
| Radisson Moinhos 1903           | 4T19       | 100%     | 86%       | 87%      | 88%      | 78%      | 71%      | 68%      |
| CasaVista                       | 4T19       | 100%     | 51%       | 51%      | 51%      | 70%      | 62%      | 56%      |
| Sunset                          | 1T20       | 50%      | 99%       | 99%      | 99%      | 100%     | 92%      | 84%      |
| GO24                            | 1T20       | 100%     | 93%       | 94%      | 94%      | 81%      | 74%      | 66%      |
| Carlos Gomes Square - Fase 1    | 2T20       | 100%     | 80%       | 80%      | 77%      | 60%      | 55%      | 47%      |
| OPEN Canoas Centro - Fase 2     | 4T19       | 100%     | 80%       | 72%      | 61%      | 74%      | 69%      | 59%      |
| Carlos Gomes Square - Fase 2    | 3T20       | 100%     | 81%       | 83%      | 80%      | 60%      | 55%      | 47%      |
| Supreme Altos do Central Parque | 4T20       | 100%     | 67%       | 64%      | 55%      | 64%      | 57%      | 47%      |
| Gran Park Lindaia - F3          | 1T21       | 100%     | 53%       | 53%      | 43%      | 92%      | 91%      | 88%      |
| Go Rio Branco                   | 1T21       | 100%     | 82%       | 83%      | 82%      | 52%      | 43%      | 39%      |
| Casaviva                        | 1T21       | 50%      | 100%      | 100%     | 100%     | 65%      | 58%      | 53%      |
| Botanique Residence             | 1T21       | 100%     | 59%       | 60%      | 58%      | 47%      | 43%      | 40%      |
| Seen Boa Vista                  | 2T21       | 100%     | 47%       | 47%      | 42%      | 45%      | 42%      | 39%      |
| Hillside                        | 3T21       | 100%     | 36%       | 36%      | 29%      | 36%      | 32%      | 31%      |
| Arte Country Club               | 3T21       | 82%      | 73%       | 68%      | 41%      | 41%      | 38%      | 37%      |
| GO Cidade Baixa                 | 4T21       | 100%     | 47%       | 38%      |          | 34%      | 34%      |          |
| GO Carlos Gomes                 | 4T21       | 100%     | 43%       | 43%      |          | 40%      | 38%      |          |
| Nilo Square - Residencial       | 1T22       | 50%      | 13%       |          |          | 22%      |          |          |
| Zen Concept Resort              | 1T22       | 35%      | 99%       |          |          | 52%      |          |          |
| Open Protásio                   | 1T22       | 100%     | 15%       |          |          | 4%       |          |          |

## **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 e exercício findo em 31 de dezembro de 2021 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.