

A low-angle photograph of a modern building with a green facade. The building features multiple levels of balconies with lush greenery and purple flowers. The sky is a clear, light blue, and tree branches are visible in the foreground. The overall aesthetic is clean and modern.

melnick

BTG Pactual Brasil CEO Conference
07 de fevereiro de 2024



+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.



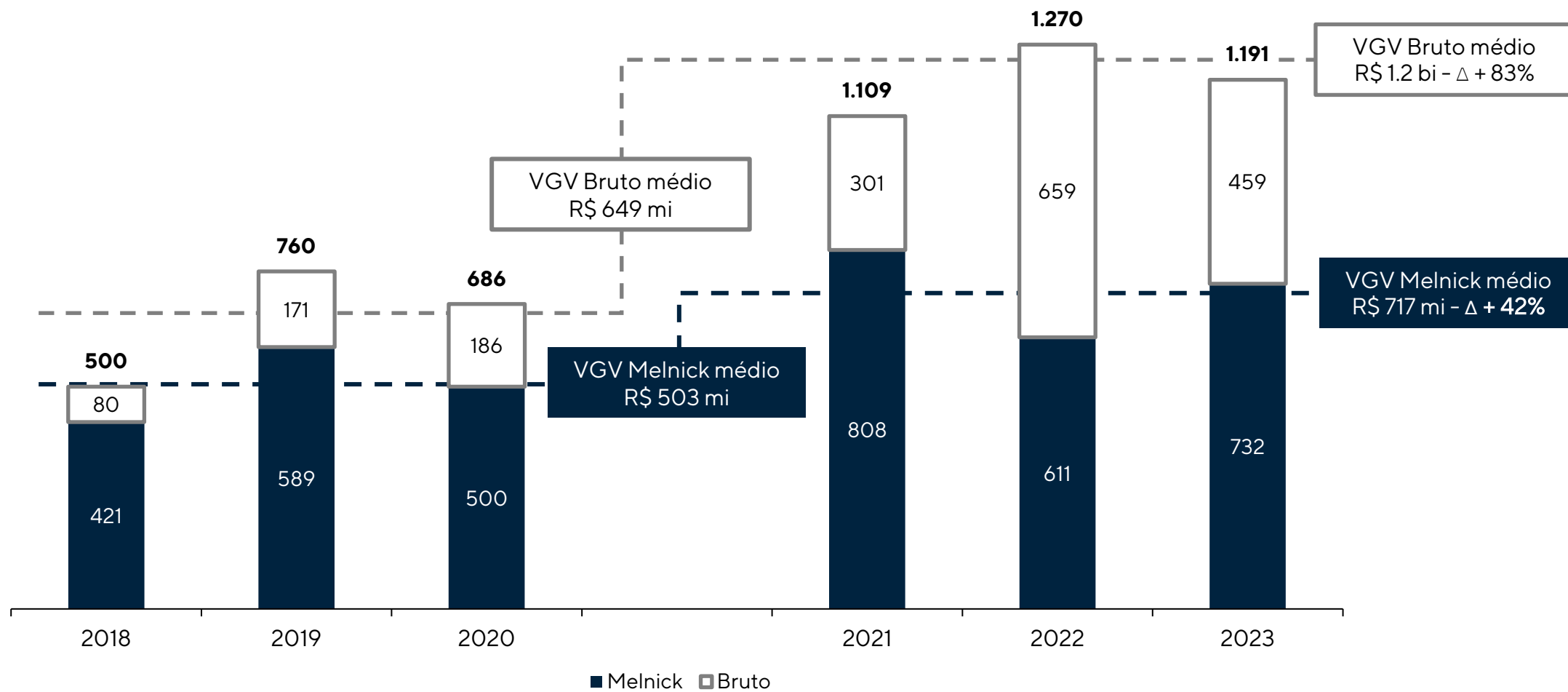
~R\$ 3,7 bi de landbank, além de **R\$ 6,7 bi** de terrenos opionados.

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



Operação Melnick | 2020-2023

Lançamentos



Performance dos lançamentos

33 Projetos

21 Incorporadora
9 Urbanizadora
3 Open

R\$4,3 bi

VGV (%Bruto)

R\$3,4 bi

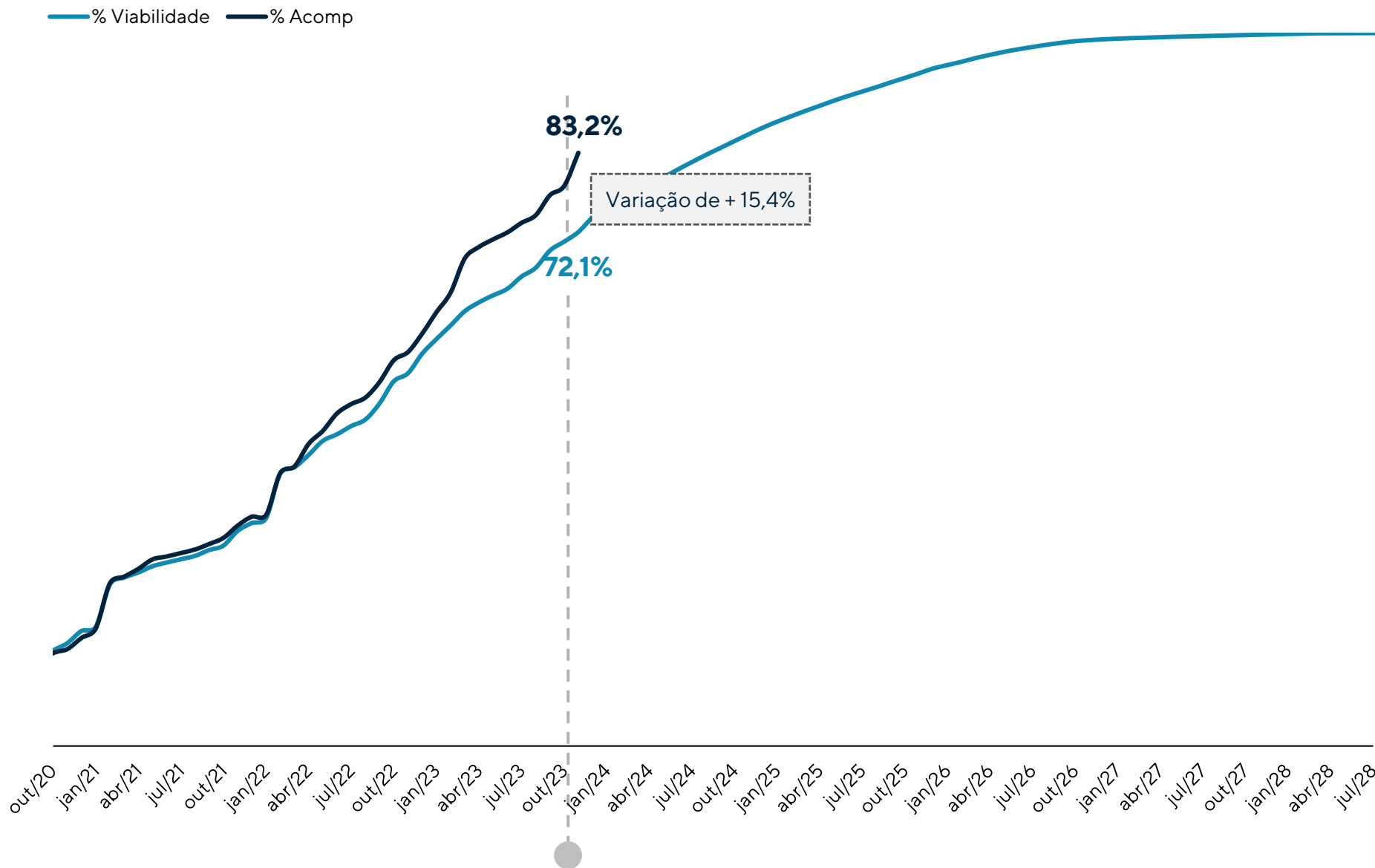
VGV (%Melnick)

28,9%

Margem Bruta

14,0% Margem VPL

Juros de 12%a.a.



Lançamentos 2020 - 2021

SUNSET (1T20)



100% vendido
R\$ 78 mil de VGV

ENTREGUE

GO 24 (1T20)



96% vendido
R\$ 70 mil de VGV

ENTREGUE

CARLOS GOMES SQUARE
MIX - F1 (2T20)



87% vendido
R\$ 291 mil de VGV

ENTREGA
2T24

OPEN CANOAS - F2 (2T20)



99% vendido
R\$ 42 mil de VGV

ENTREGUE

CARLOS GOMES SQUARE
RESIDENCIAL - F2 (3T20)



91% vendido
R\$ 91 mil de VGV

ENTREGA
2T24

SUPREME ALTOS DO
CENTRAL PARQUE (4T20)



92% vendido
R\$ 115 mil de VGV

ENTREGUE

GO RIO BRANCO (1T21)



98% vendido
R\$ 94 mil de VGV

ENTREGA
1T24

GRAND PARK LINDOIA F3
(1T21)



87% vendido
R\$ 78 mil de VGV

ENTREGUE

CASAVIVA (1T21)



99% vendido
R\$ 78 mil de VGV

ENTREGUE

BOTANIQUE (1T21)



91% vendido
R\$ 182 mil de VGV

ENTREGA
2T24

SEEN BOA VISTA (2T21)



86% vendido
R\$ 134 mil de VGV

ENTREGA
4T24

HILLSIDE (3T21)



95% vendido
R\$ 56 mil de VGV

ENTREGA
2T24

Lançamentos 2021 - 2022

ARTE COUNTRY CLUB (3T21)



95% vendido
R\$ 192 mil de VGV

ENTREGA
3T24

GO CARLOS GOMES (4T21)



70% vendido
R\$ 71 mil de VGV

ENTREGA
2T24

GO CIDADE BAIXA (4T21)



81% vendido
R\$ 186 mil de VGV

ENTREGA
4T24

NILO SQUARE RES. (1T22)



67% vendido
R\$ 426 mil de VGV

ENTREGA
4T25

ZEN CONCEPTRESORT (1T22)



99% vendido
R\$ 110 mil de VGV

ENTREGA
2T24

OPEN PROTÁSIO (1T22)



91% vendido
R\$ 42 mil de VGV

ENTREGA
4T24

**NILO SQUARE
MULTISTAY (2T22)**



85% vendido
R\$ 185 mil

ENTREGA
4T25

OPEN CANOAS - F3 (2T20)



99% vendido
R\$ 28 mil de VGV

ENTREGA
2T24

SEEN MENINO DEUS (3T22)



71% vendido
R\$ 196 mil

ENTREGA
3T25

**THE GARDEN F1 (3T22)
THE GARDEN F2 (4T22)**



F1 97% F2 86% vendido
R\$ 87 mil

ENTREGA
1T25

**GRAND PARK MOINHOS F1
(4T22)**



92% vendido
R\$ 62 mil

ENTREGA
2T25

ARBO VILLAGE PARK (4T22)



54% vendido
R\$ 62 mil

ENTREGA
2T24

Lançamentos 2023

GRAND PARK MOINHOS F2
(1T23)



60% vendido
R\$ 61 mil

ENTREGA
4T25

NILO SQUARE EMILIANO
(1T23)



100% vendido
R\$ 69 mil de VGV

ENTREGA
4T25

CIDADE NILO
(1T23)



42% vendido
R\$ 429 mil

ENTREGA
4T25

GO BOM FIM
(3T23)



73% vendido
R\$ 154 mil

ENTREGA
2T26

CASA MOINHOS (3T23)



66% vendido
R\$ 198 mil

ENTREGA
4T26

THE GARDEN F3 (3T23)



66% vendido
R\$ 87 mil

ENTREGA
3T25

LAS PIEDRAS (4T23)



100% vendido
R\$ 79 mil

ENTREGA
3T25

RARO (4T23)



100% vendido
R\$ 100 mil

ENTREGA
4T25



Highlights Operacionais

Estrutura de Capital



R\$ 448

milhões

Posição Atual de Caixa



Zero

Dívida Corporativa

~100% em SFH



R\$ 125 mi

Dividendos Pagos em 2023



R\$ 166

milhões

Posição de Caixa Líquido



14%

representando

Patrimônio Líquido



R\$ 45,2 mi

Geração de Caixa Operacional
9M23

Solidez Financeira

SPEs



VGV Melnick
lançado
R\$ 4,3 bi
~75% vendido



Margem REF
R\$ 33%
Margem bruta
28,9%
Margem VPL
14,0%

Caixa SPEs



Caixa SPEs
R\$ 203 mi



~SFH
(R\$ 282 mi)

Posição SPEs



Estoque em
Construção*
R\$ 1,0 bi



Custos a Incorrer*
(R\$ 664 mi)



Contas a Receber
R\$ 1,3 bi



Custos, Minoritários e
Outros Passivos
(R\$ 929 mi)

Total
R\$ 628 mi

Posição Holding



Caixa holding
R\$ 245 mi



Zero dívida
corporativa



Terrenos Adquiridos
9 terrenos
R\$ 166 mi



Patrimônio Locado
R\$ 160 mi



Carteira AF
R\$ 198 mi

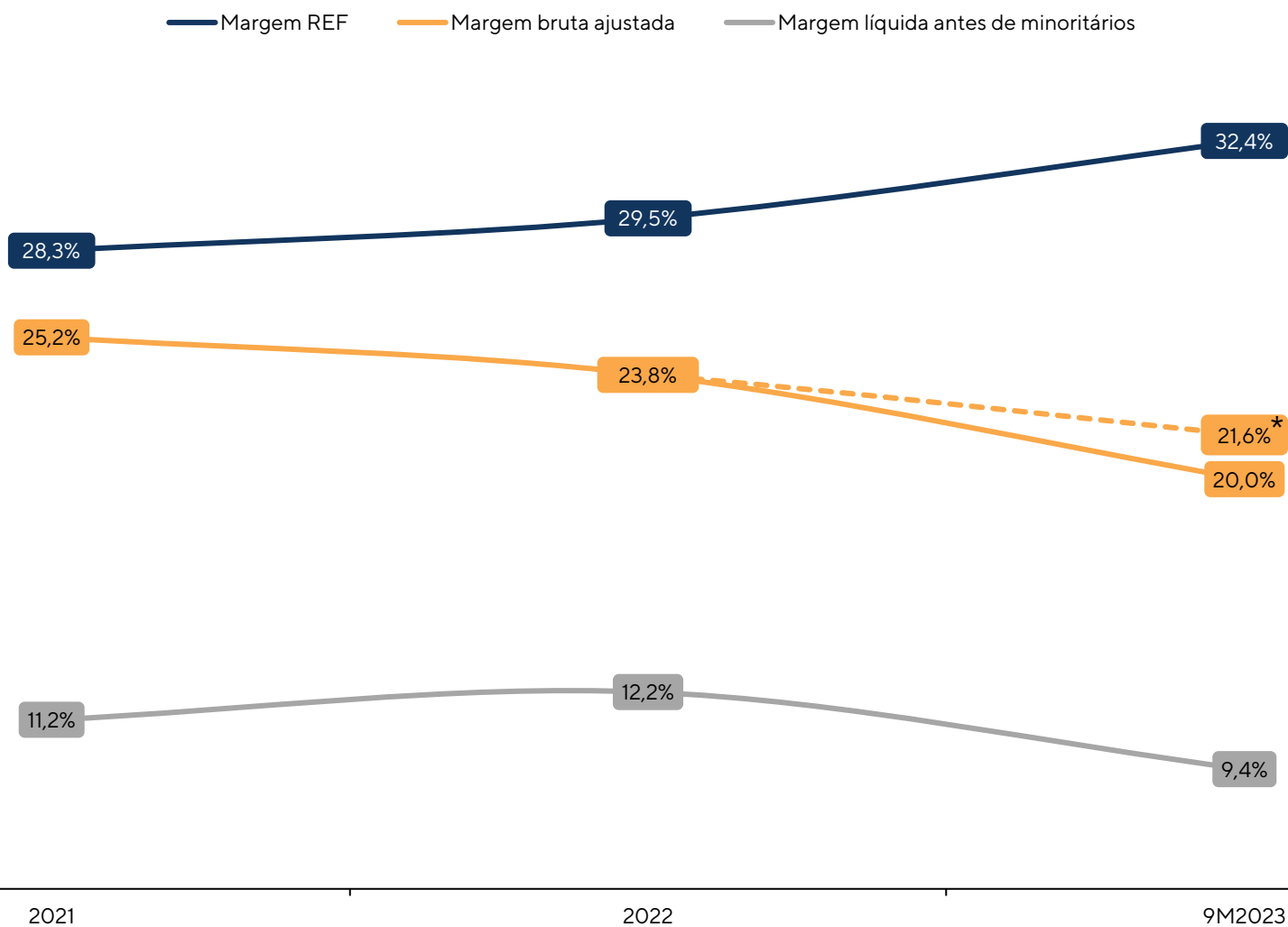


Estoque Pronto
R\$ 137 mi

Total
R\$ 906 mi

Margem

Abertura das Margens

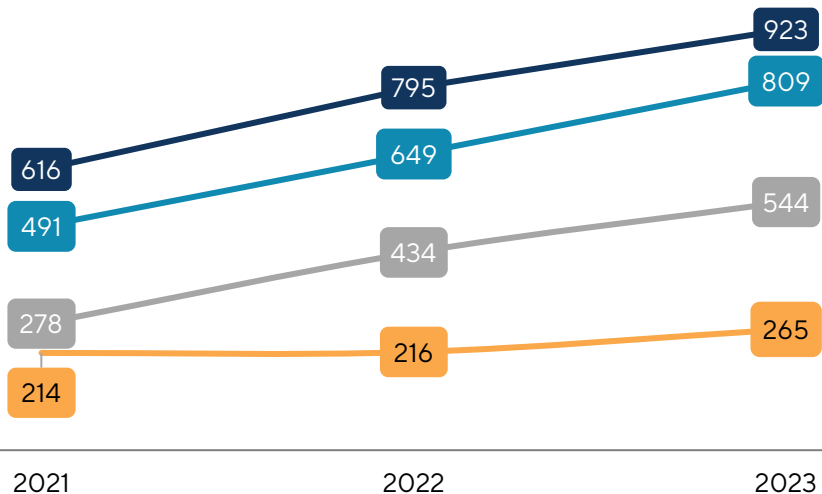


Obs.: 3T2023* margem bruta ajustada excluindo efeito Urbanizadora.

Vendas, VSO e Recebíveis (%Melnick)

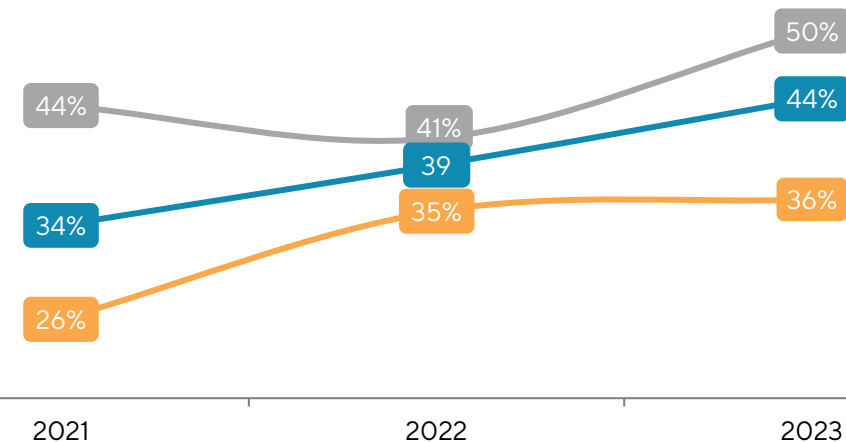
Evolução das vendas

Vendas Brutas Vendas Líquidas Estoque Lançamentos



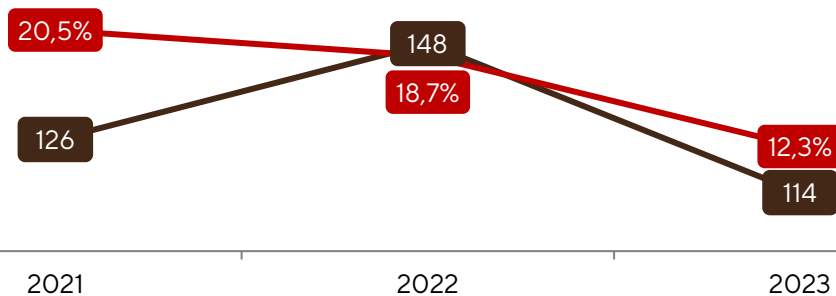
VSO

VSO Lançamento VSO Estoque VSO Consolidada



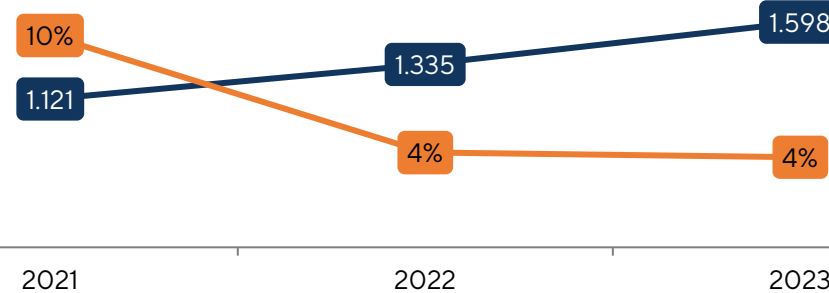
Evolução dos distratos

Distratos Distratos / Vendas Brutas



Evolução do contas a receber

Contas a receber % Vencido



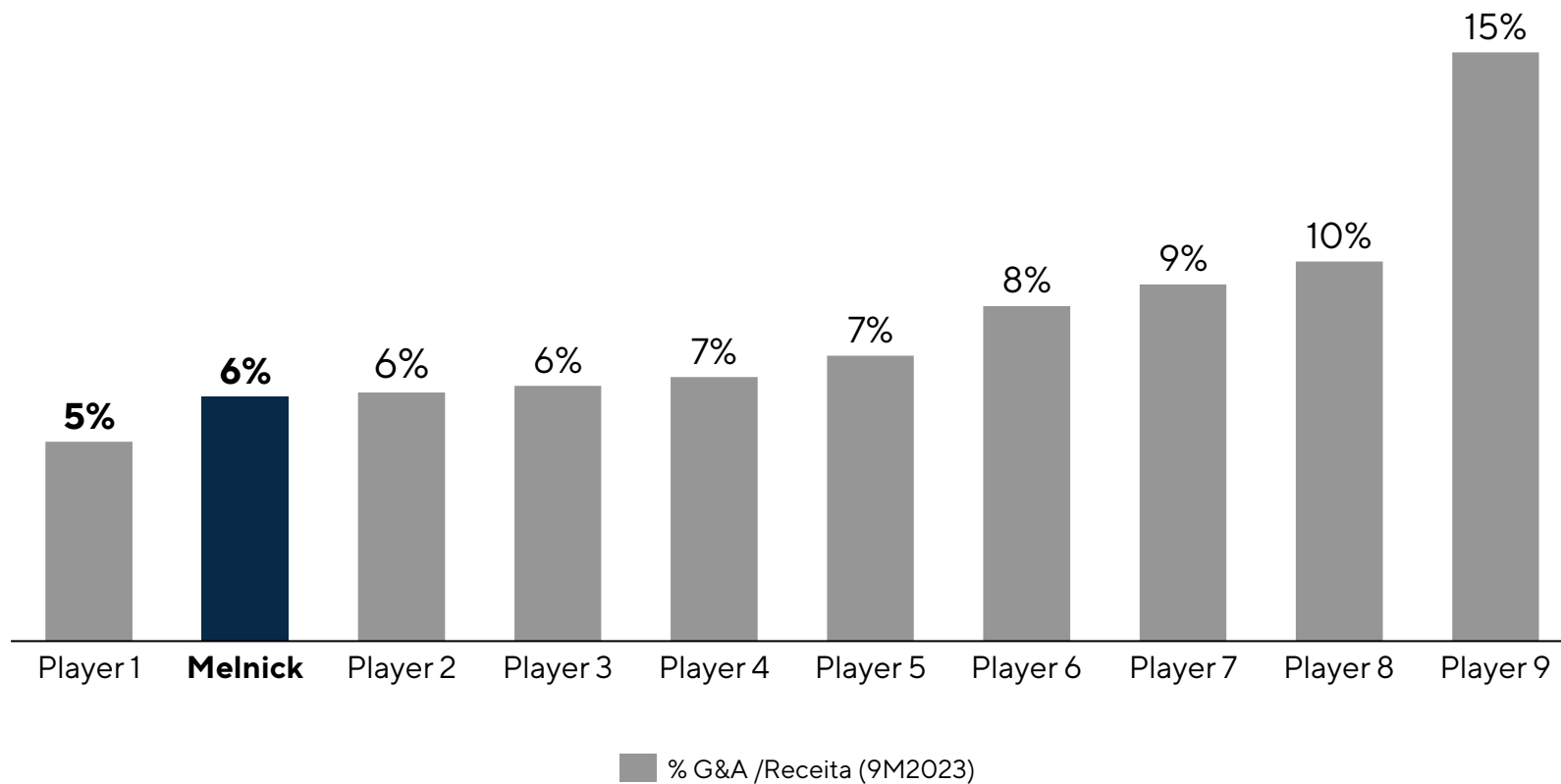
Obs.: dados para divulgação 4T2023* não auditados, podem sofrer alterações.

Estrutura

G&A



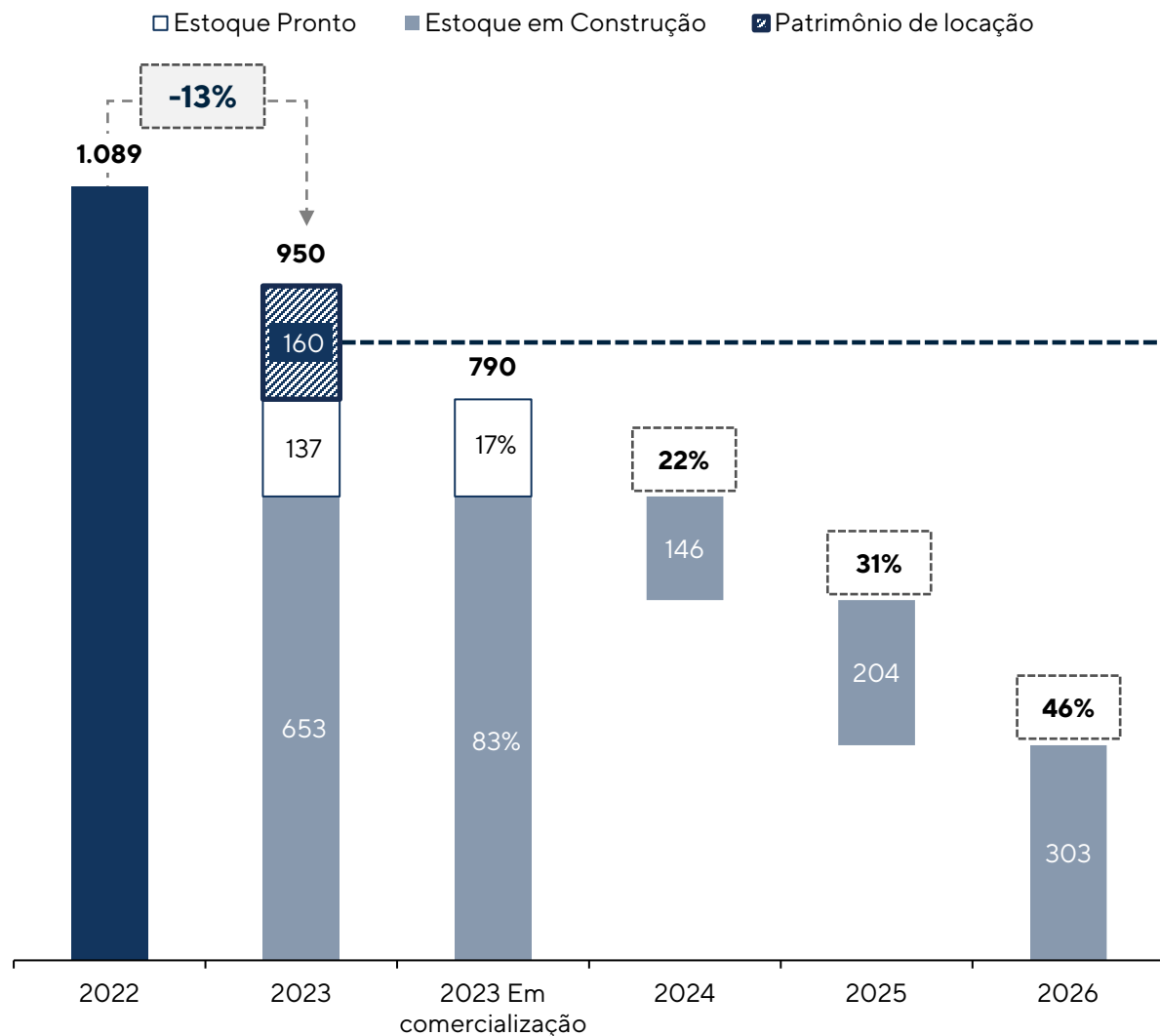
COMPARAÇÃO COM O MERCADO



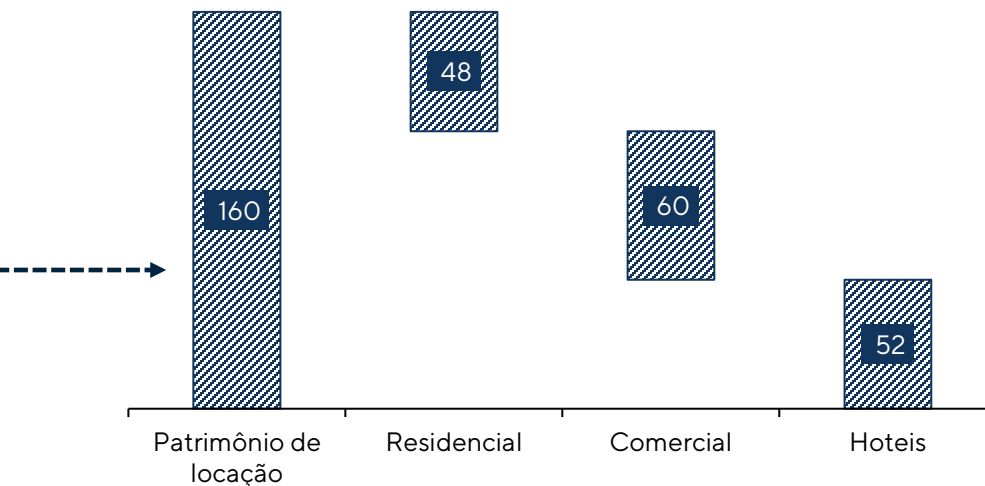
¹Incluindo a Remuneração da Administração /²G&A em valor nominal do período.

Estoque (% Melnick)

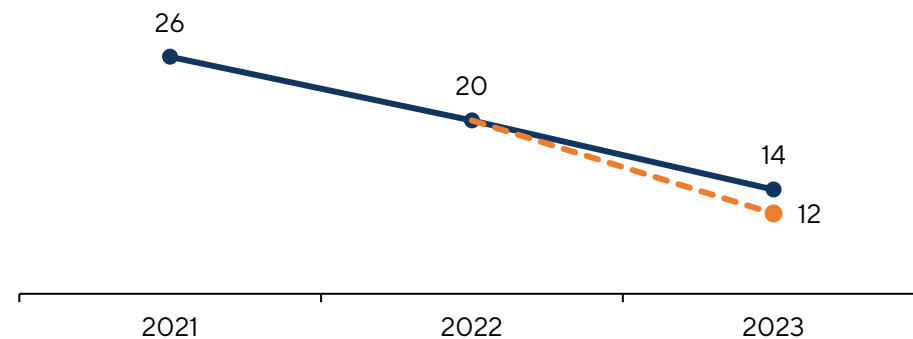
Abertura do Estoque por ano de conclusão



Patrimônio de locação



Meses para Vendas do Estoque

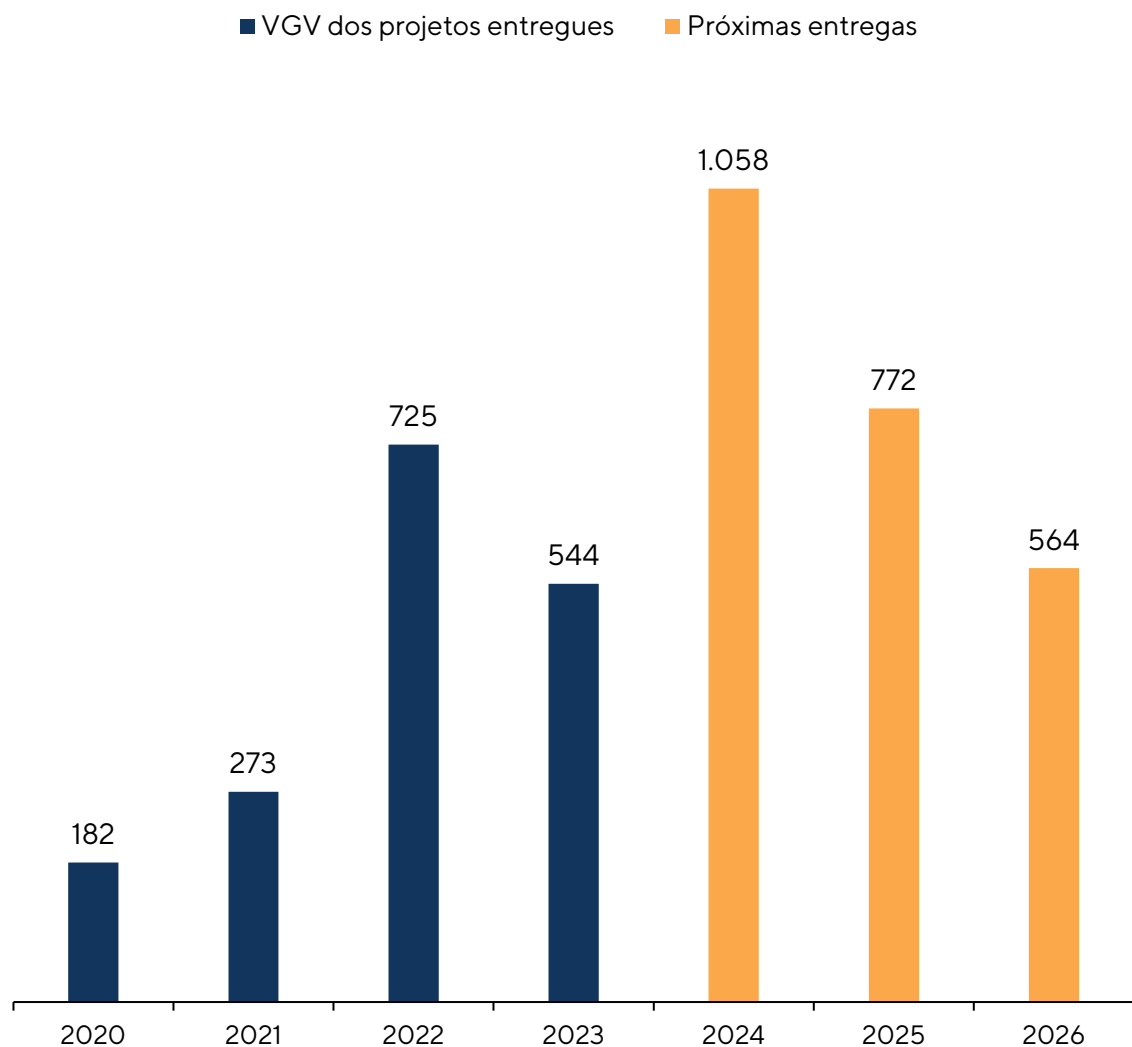


Obs.: dados de divulgação 4T2023 não auditados, podem sofrer alterações.

● Ex. patrimônio de locação.

Entregas e Capacidade Operacional

VGV entregue e próximos



Em andamento



Canteiros Ativos **19**



Unidades em Construção **3.994**



m² em Construção **655.599**

Realizado



Empreendimentos Entregues **23**



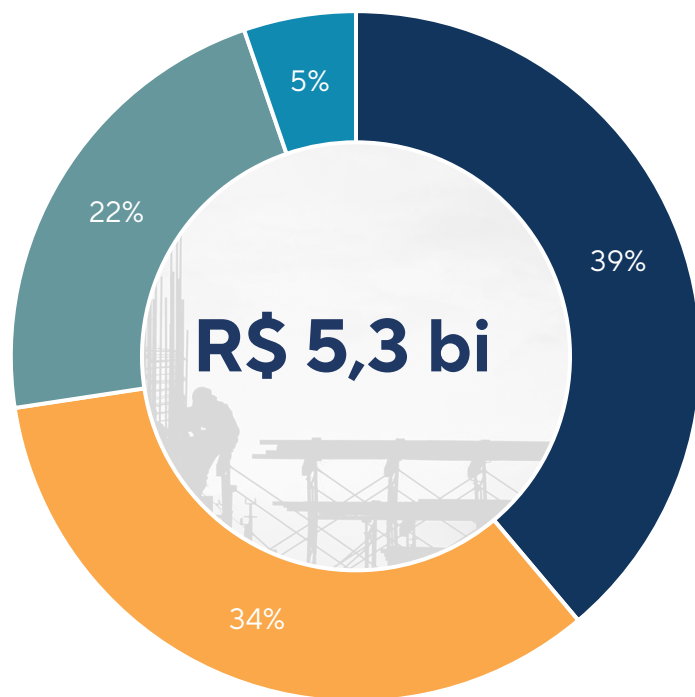
Unidades entregues **4.372**



m² entregue **645.482**

LANDBANK

Landbank estável, com capacidade de lançamento pelos próximos **4 anos**.



■ Alto e Médio Alto ■ Médio e Emergente ■ Loteamento ■ Econômico

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.

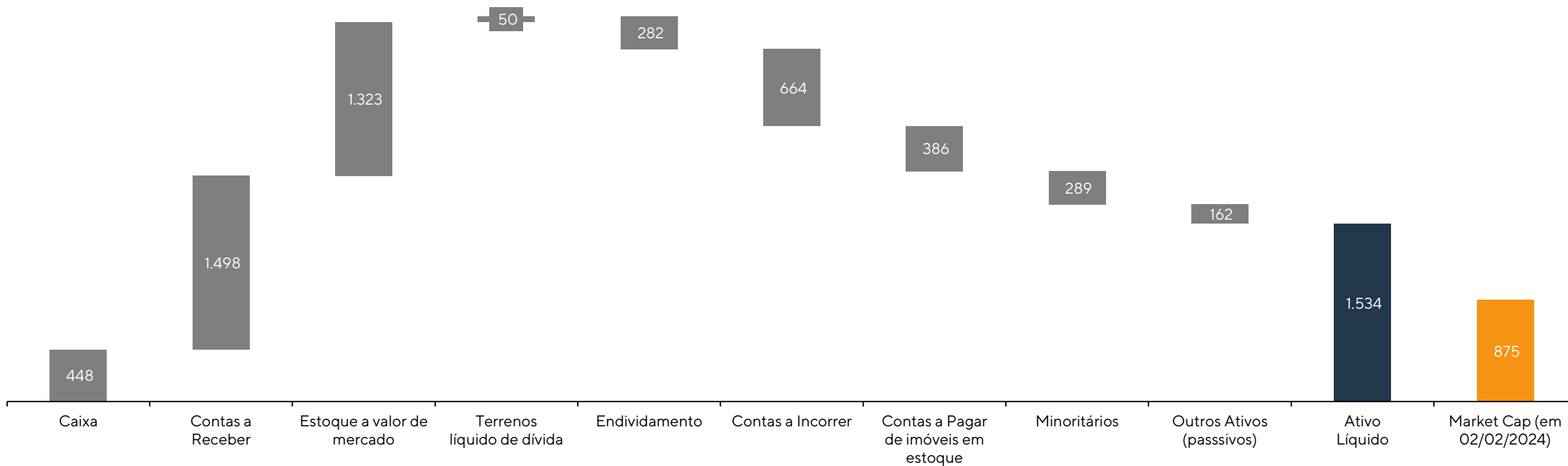
com **37%** dos Projetos Aprovados em VGV potencial

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



Estratégia

Ativo de alta liquidez.



Solidez Financeira

Posição atual de Caixa
R\$ 448 milhões
 Caixa Líquido de
R\$ 166 milhões

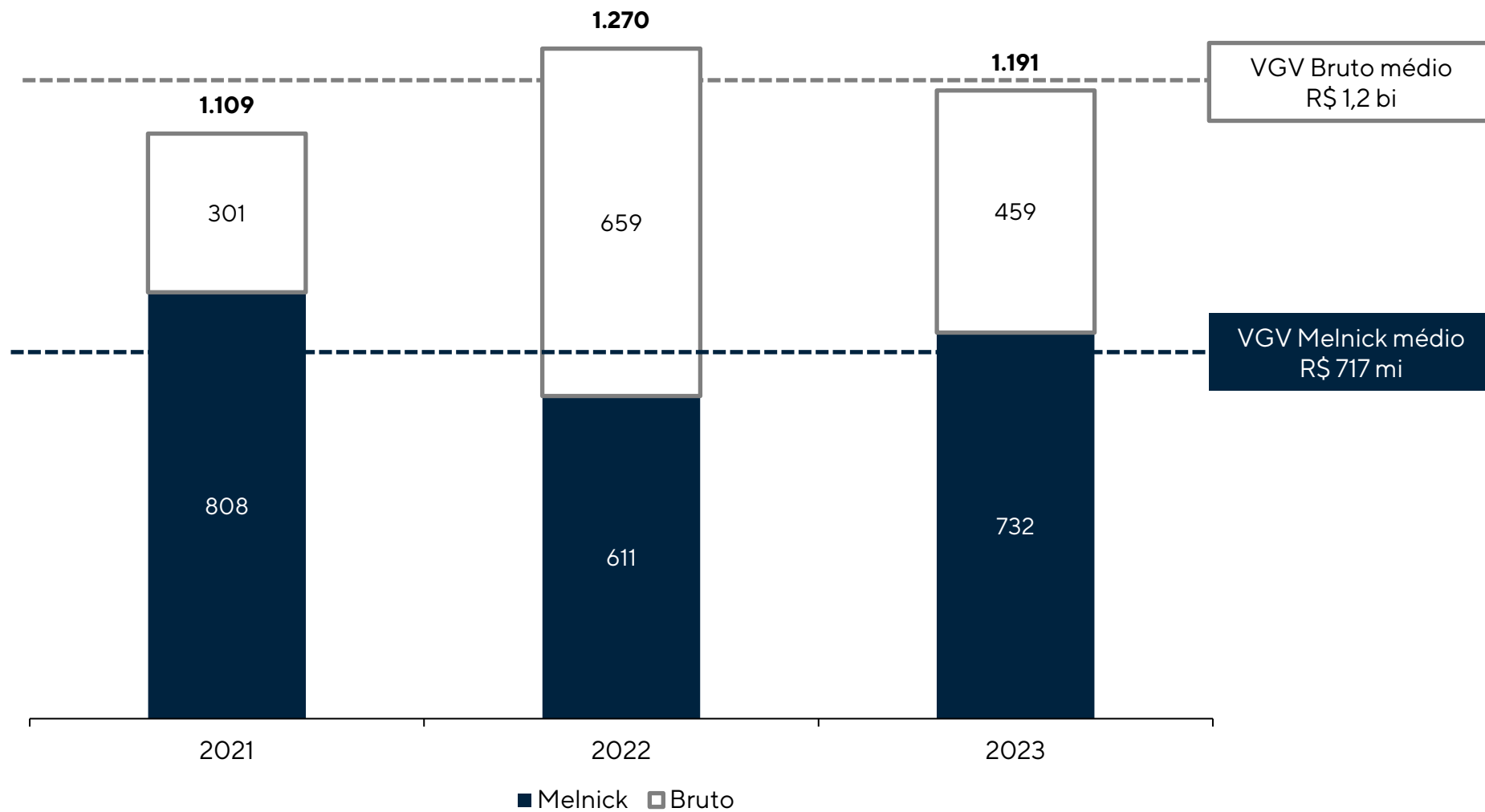
Caixa Líquido representando
14% do PL.
Zero Dívida Corporativa.

R\$ 198 milhões de Carteira AF.


R\$ 137 mm de estoque pronto.
R\$ 196 mm patrimônio de locação.
 Duration do estoque de **12 meses.**

Robusto land bank, **R\$ 5.3 bi**,
 formado majoritariamente em
 permuta, **R\$ 3,7 bi (% Melnick).**

Lançamentos



Highlights | Ranking de dividendos 2023*

Companhias	Distribuição Montante	Dividendos p/ Ação	% DY ¹
 melnick	R\$ 124.580.051,46	R\$ 0,61496	15,74%
 LAVVI	R\$ 129.026.275,00	R\$ 0,66025	9,31%
 even	R\$ 81.000.000,00	R\$ 0,40178	6,39%
 CYRELA	R\$ 317.108.928,21	R\$ 0,84470	4,84%
 TRISUL	R\$ 25.000.000,00	R\$ 0,13728	4,06%
 Helbor	R\$ 12.125.448,59	R\$ 0,09138	3,91%
 EZTEC	R\$ 37.208.806,88	R\$ 0,17058	0,87%

* Considerando a data de pagamento dos dividendos.

Histórico de Dividendos

Ciclo 2008 – 2020: Melnick Even

Parceria consolidada com a Even, contabilidade consolidada (auditada).

Dividendos: Distribuídos acima de 90% (12 anos)

2016 / 2019: distribuiu R\$300 mi (média R\$75 mi / ano)

Ciclo 2020 – 2023 : Melk 3

2020 / 2023: distribuiu 75%

2023: R\$125 mi (100% lucro distribuídos | regime de caixa | DY de 15,74%).

Período: distribuiu R\$220 mi (média R\$55 mi/ano)

15 anos de uma História com distribuição de dividendos

Melnick distribuiu aproximadamente 90% dos dividendos

Visão Futuro - Planejamento

● Crescimento, ampliação do VGV Melnick dentro do bruto.

● Rentabilidade, aumento de lucratividade, ROE.

● Estrutura de capital, capacidade de formar landbank em permuta ou baixo investimento, caixa líquido, zero endividamento corporativo.



▼ Capacidade de pagamento de dividendos recorrentes.

melnick