

The Melnick logo, featuring a stylized 'm' with a curved line above it, followed by the word 'elnick' in a lowercase, sans-serif font. The logo is white and positioned on the left side of the image, overlaid on the building facade.

**melnick**

**Divulgação de Resultados  
4T23 e 2023**

Ressaltamos que as informações contidas nesta apresentação e eventuais declarações que possam ser feitas durante a videoconferência, relativas às perspectivas de negócios, projeções e metas operacionais e financeiras da **Melnick** constituem-se em crenças e premissas da Administração da Companhia, bem como em informações atualmente disponíveis. Considerações futuras não são garantias de desempenho. Elas envolvem riscos, incertezas e premissas, pois se referem a eventos futuros e, portanto, dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer. Investidores devem compreender que condições econômicas gerais, condições de mercado e outros fatores operacionais podem afetar o desempenho futuro da **Melnick** e conduzir a resultados que diferem materialmente daqueles expressos em tais considerações futuras.

# Destques

## Crescimento

## Solidez

## Dividendos

**R\$ 809 mi**

Vendas líquidas, crescimento de **25%** em relação a 2022 (%Melnick) e redução de **12%** nos estoques.

**R\$ 400 mi**

Sólida posição de caixa..

**R\$ 125 mi**

Em pagamentos de dividendos em 2023.

**R\$ 732 mi**

Lançamentos, crescimento de **20%** em relação a 2022 (%Melnick).

**R\$ 52 mi**

Geração de caixa operacional.

**15,7%**

Dividend yield em 2023.

**R\$ 104 mi**

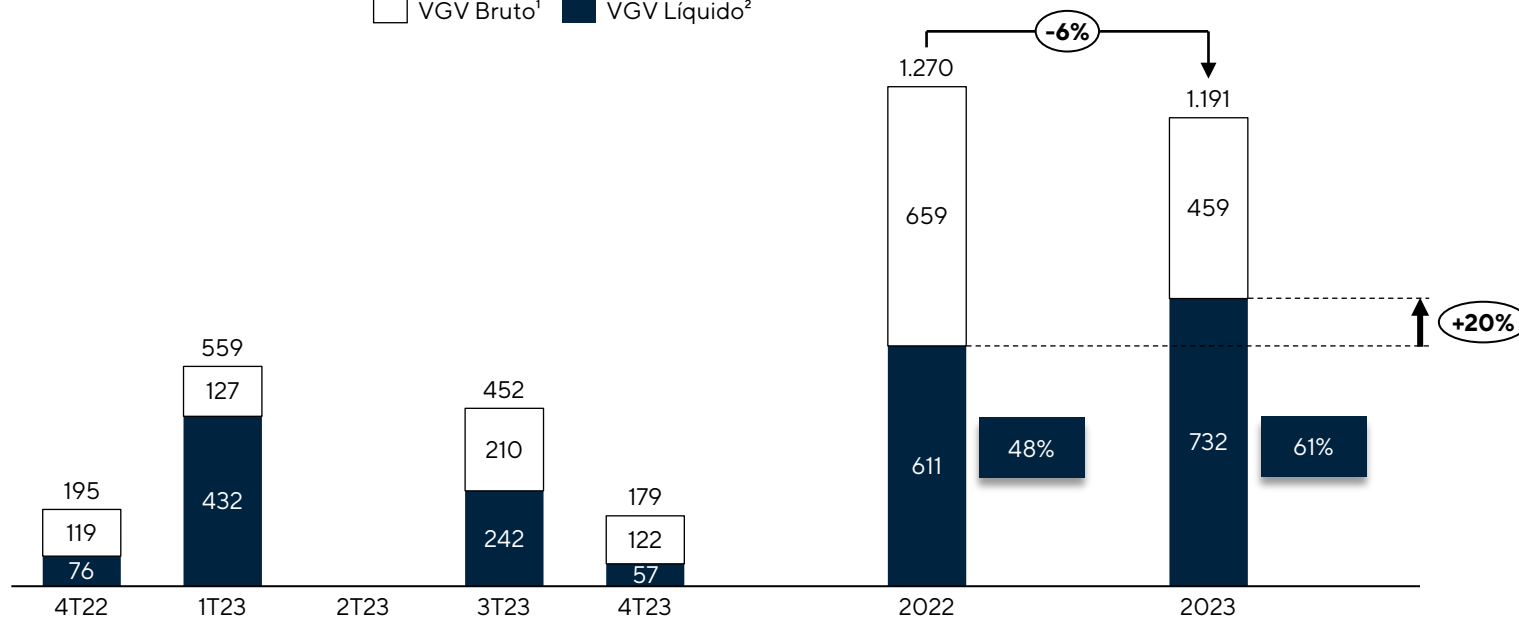
Lucro líquido, **23%** de crescimento em relação a 2022.

**Zero**

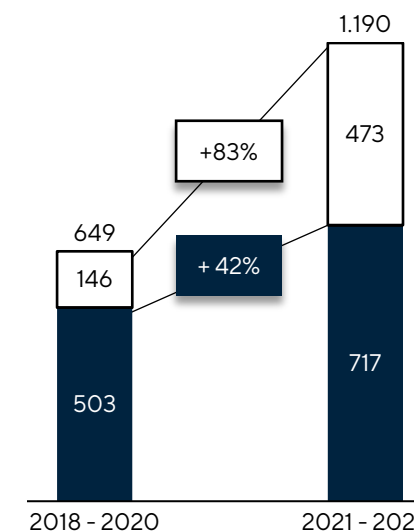
Dívida corporativa.

Empreendimento	Unidade de negócio	VGV Total <sup>1</sup> (R\$ mil)	VGV Melnick <sup>2</sup> (R\$ mil)	Área Útil <sup>3</sup> (m <sup>2</sup> )	Unid. <sup>3</sup>	Valor Médio Unidade (R\$ mil)	Segmento
<b>1T23</b>		<b>559.369</b>	<b>432.287</b>	<b>33.227</b>	<b>452</b>	<b>1.028</b>	
Grand Park Moinhos - F2	INC	61.289	54.361	7.467	114	477	Residencial
Cidade Nilo	INC	429.334	345.443	18.205	56	6.169	Residencial
Nilo Square Hotel	INC	68.746	32.483	7.555	282	230	Hotel
<b>2T23</b>		-	-	-	-	-	
<b>3T23</b>		<b>452.331</b>	<b>242.272</b>	<b>71.863</b>	<b>430</b>	<b>853</b>	
Go Bom Fim	INC	153.599	88.609	9.990	269	507	Residencial
Casa Moinhos	INC	198.392	130.334	6.209	17	7.667	Residencial
The Garden - Fase 3	LOT	100.340	23.329	55.663	144	697	Urbanizadora
<b>4T23</b>		<b>179.150</b>	<b>57.283</b>	<b>104.819</b>	<b>337</b>	<b>532</b>	
Las Piedras	LOT	78.760	23.439	48.655	143	328	Urbanizadora
Raro	LOT	100.390	33.844	56.164	194	349	Urbanizadora
<b>Total</b>		<b>1.190.851</b>	<b>731.842</b>	<b>209.908</b>	<b>1.219</b>	<b>776</b>	

□ VGV Bruto<sup>1</sup> ■ VGV Líquido<sup>2</sup>



□ VGV Médio Bruto<sup>1</sup> ■ VGV Médio Líquido<sup>2</sup>



(1) VGV bruto de permutas físicas e comissão de vendas. (2) VGV líquido de permutas físicas e comissão de vendas. (3) líquido de permutas.

% Médio  
vendido  
**59%**

**GRAND PARK MOINHOS F2**  
(1T23)



60% vendido  
R\$ 54 mi

ENTREGA  
4T25

**NILO SQUARE EMILIANO**  
(1T23)



100% vendido  
R\$ 32 mi de VGV

ENTREGA  
4T25

**CIDADE NILO**  
(1T23)



42% vendido  
R\$ 345 mi

ENTREGA  
4T25

**GO BOM FIM** (3T23)



73% vendido  
R\$ 89 mi

ENTREGA  
2T26

**CASA MOINHOS** (3T23)



66% vendido  
R\$ 130 mi

ENTREGA  
4T26

**THE GARDEN F3** (3T23)



66% vendido  
R\$ 23 mil

ENTREGA  
3T25

**LAS PIEDRAS** (4T23)



46% vendido  
R\$ 23 mil

ENTREGA  
3T25

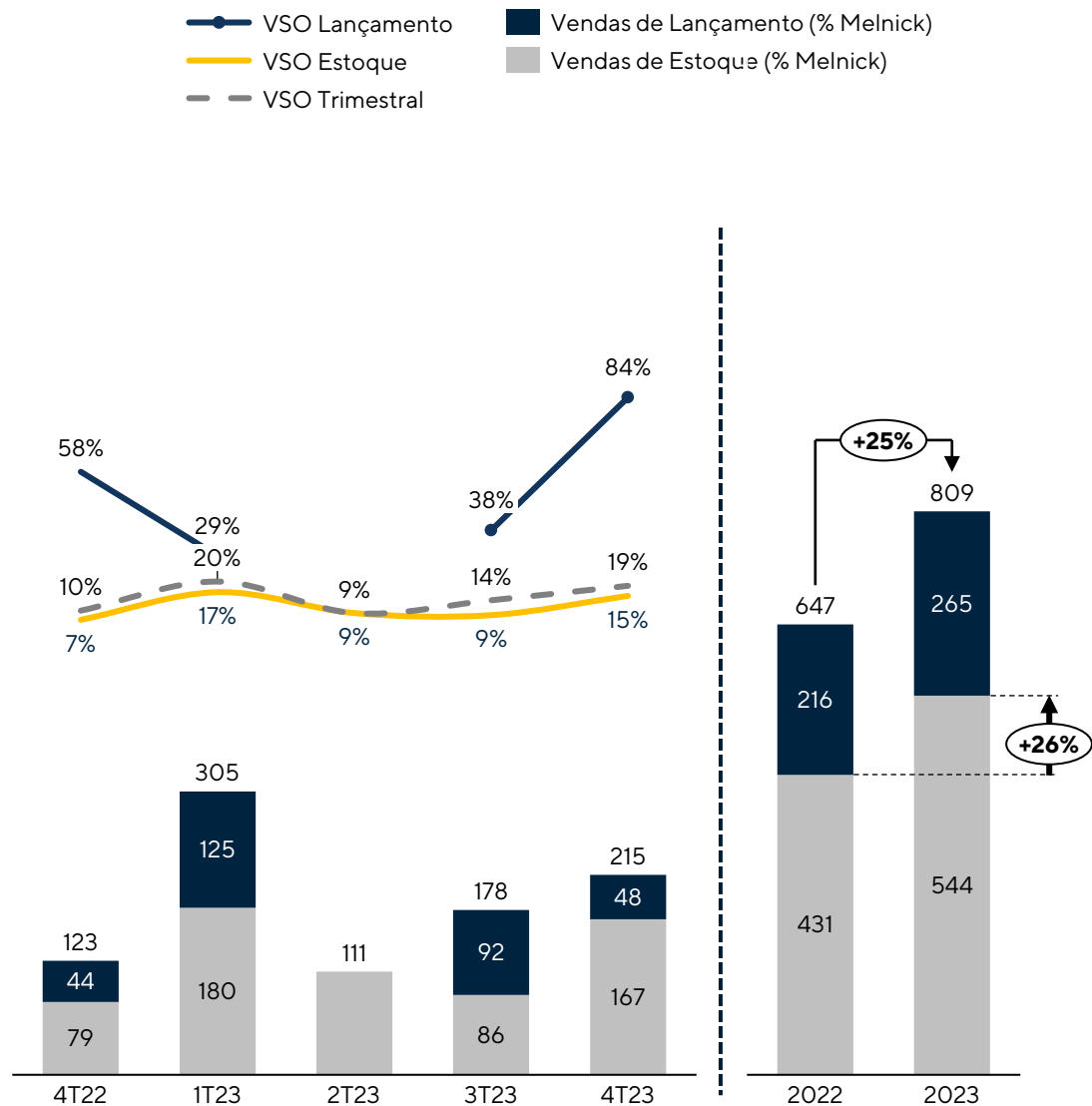
**RARO** (4T23)



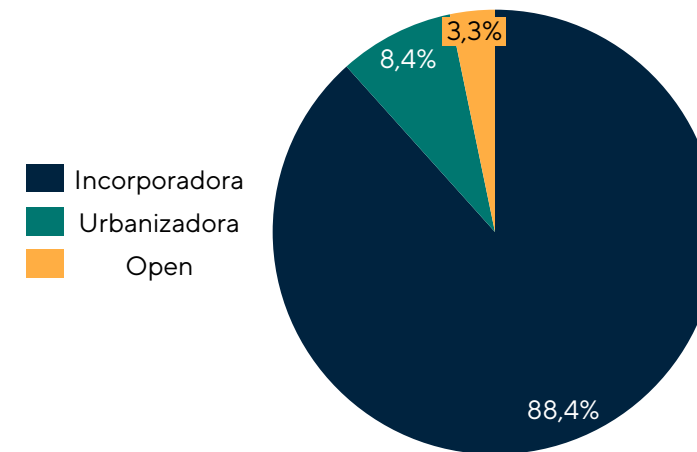
100% vendido  
R\$ 34 mil

ENTREGA  
4T25

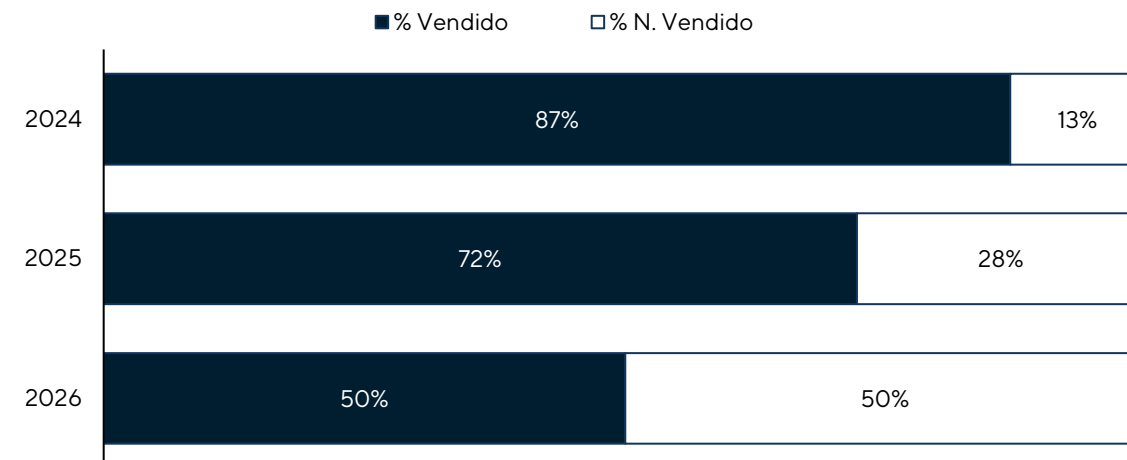
## Abertura por trimestre (% Melnick – R\$ milhão):



## Composição por unidade de negócio das vendas 2023 (% Melnick – R\$ milhão):



## % Vendido pelo Ano de Entrega (% Melnick):



% Médio vendido  
**96%**

**GO 24**  
1T23



96% vendido  
R\$ 50 mil

**OPEN CANOAS CENTRO – F2**  
1T23



99% vendido  
R\$ 40 mil

**GRAND PARK LINDOIA – F3**  
2T23



87% vendido  
R\$ 89 mil

**CASA VIVA**  
3T23



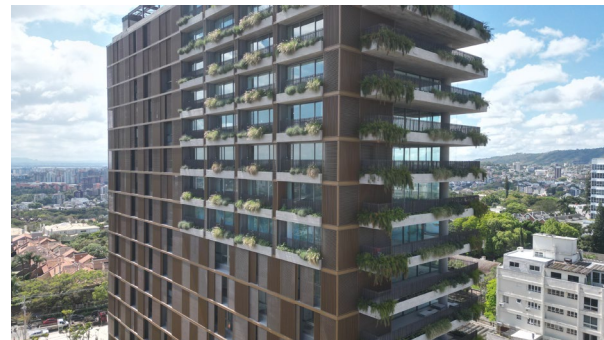
100% vendido  
R\$ 44 mil

**CASA VISTA**  
3T23



100% vendido  
R\$ 64 mil

**TEENA**  
3T23



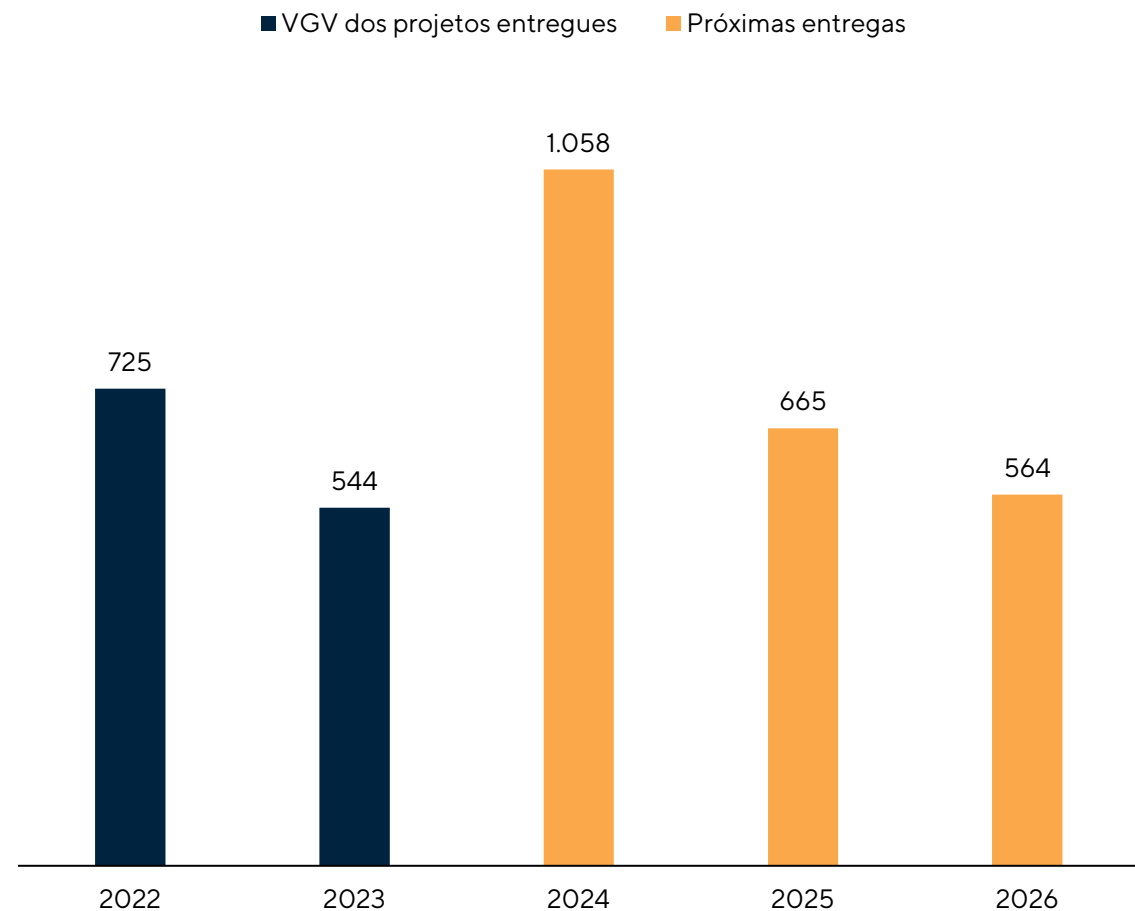
100% vendido  
R\$ 169 mil

**SUPREME ALTOS DO CENTRAL PARQUE**  
4T23



92% vendido  
R\$ 88 mil

## Próximas entregas (% Melnick)



## Capacidade operacional



Canteiros Ativos **17**



Unidades em Construção **3.994**

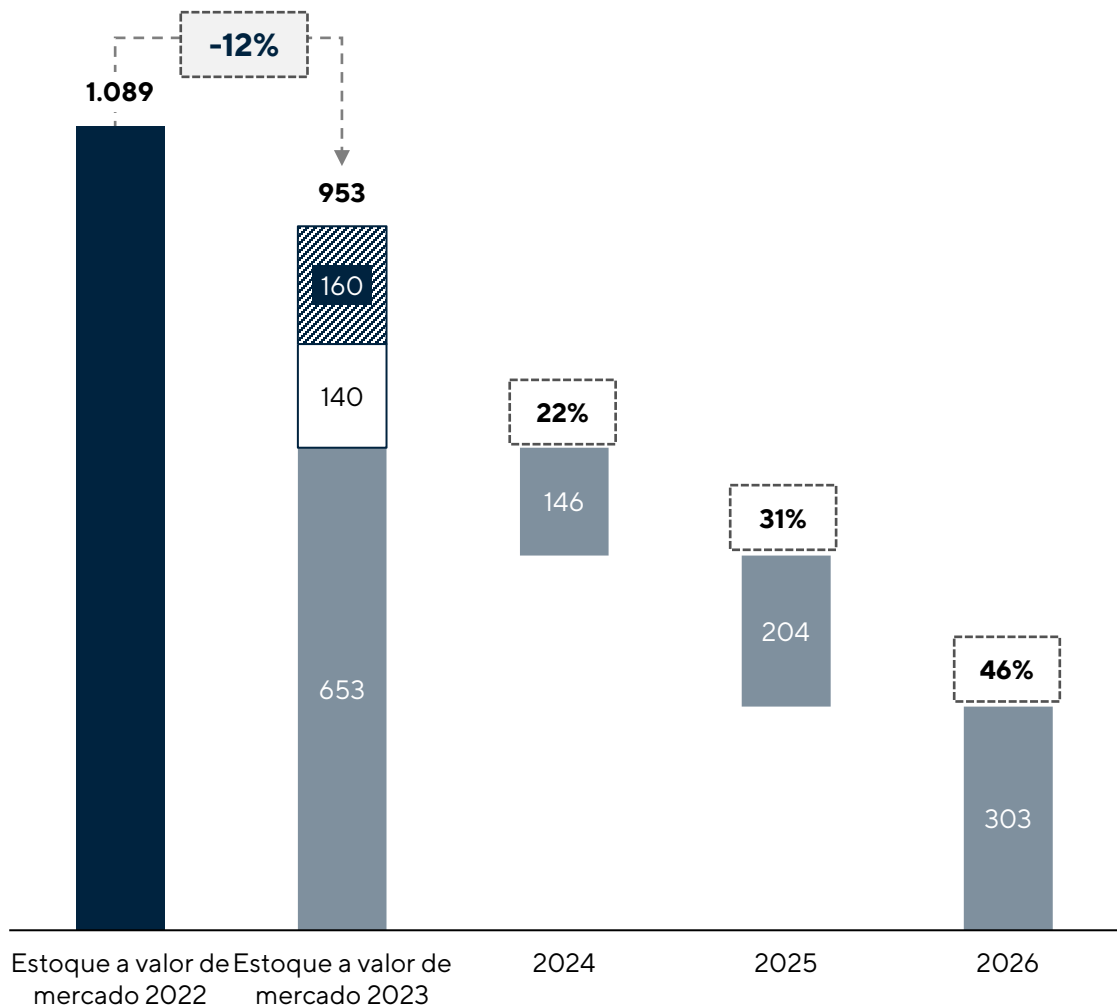


m<sup>2</sup> em Construção **655.599**



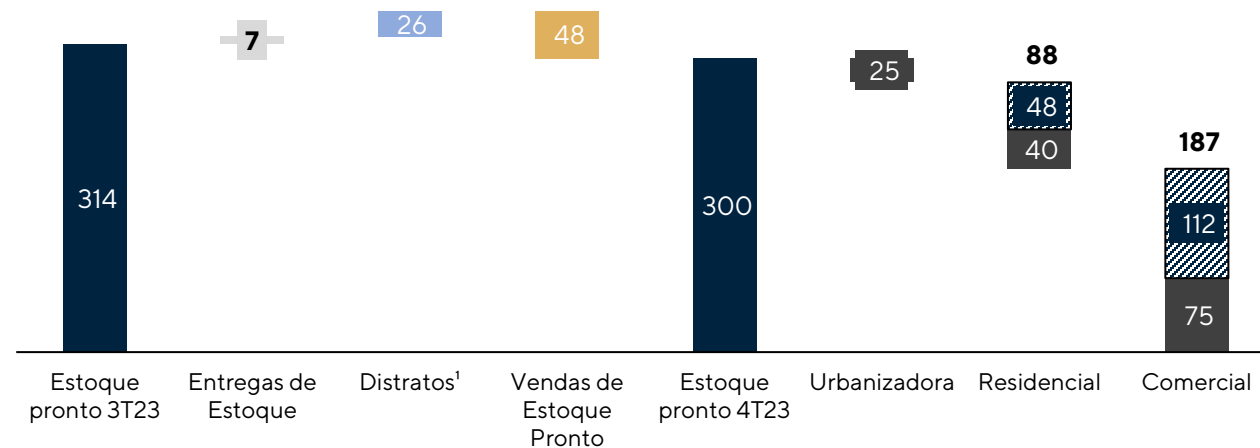
## Abertura do estoque por ano de conclusão

■ Estoque em construção □ Estoque Pronto - Comercialização ▨ Estoque Pronto - Locação

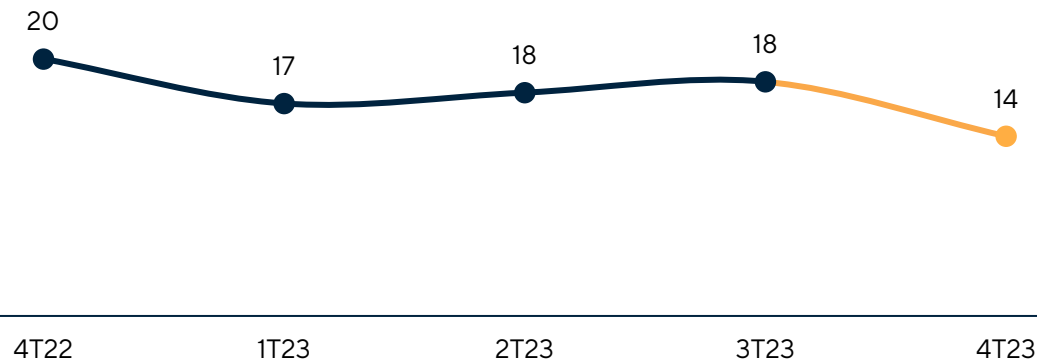


## Estoque pronto

■ Estoque Pronto ▨ Estoque de locação



## Duration do estoque<sup>1</sup>



(1) (última posição de estoque / vendas líquidas LTM) x 12 meses

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

**R\$ 5,2 bi** de VGV total

**R\$ 3,6 bi** de VGV potencial (% Melnick),

**26%** adquiridos em cash.

Distribuído em **35** terrenos ou fases.

com **38%** dos Projetos Aprovados em VGV potencial

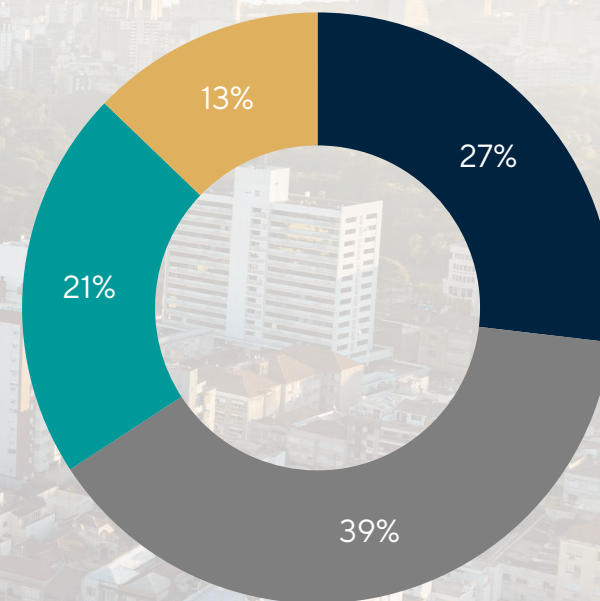
**R\$ 1,4 bi** (% Melnick).

**R\$ 260 mi** de VGV potencial (% Melnick)

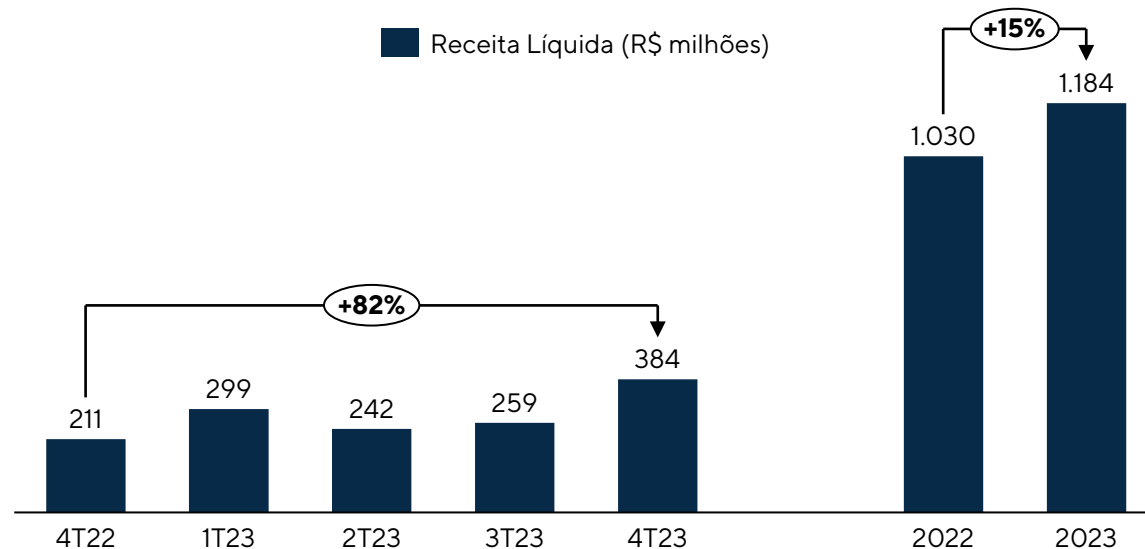
adquiridos no trimestre e **R\$ 634 mi** no ano.

Composição do lanbank (% Melnick)

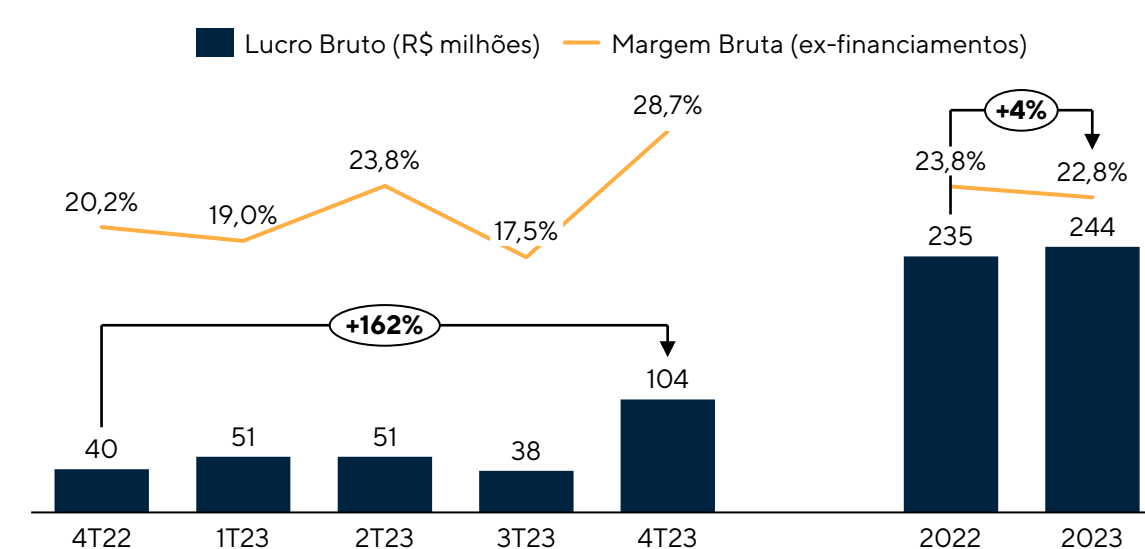
■ Alto ■ Médio e Médio Alto ■ Loteamento ■ Econômico e Emergente



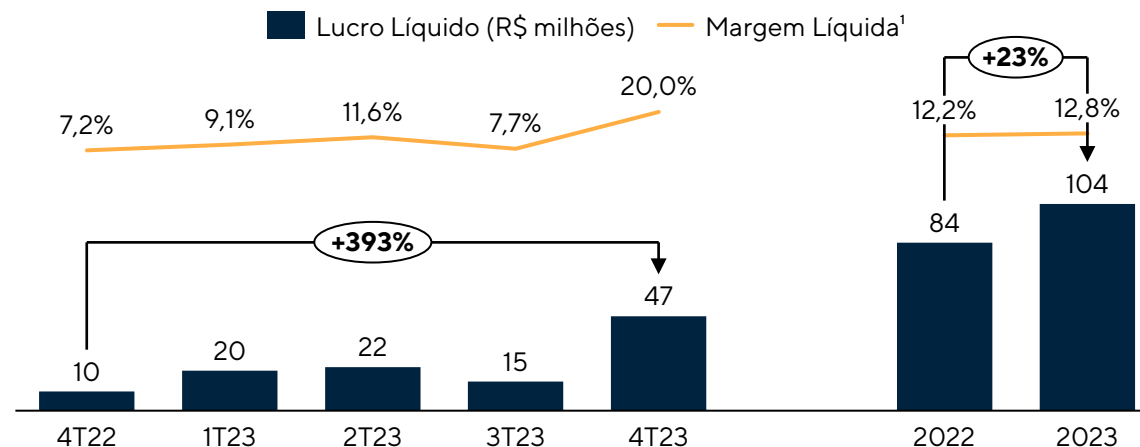
## Evolução da Receita Líquida:



## Evolução do Lucro Bruto e da Margem Bruta:



## Evolução do Lucro Líquido:



<sup>1</sup> 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

	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23
Produção SFH	-163,7	-185,0	-238,0	-268,2	-278,0
Produção CRI	-1,3	-0,8	-0,6	-14,0	-7,3
<b>Dívida Bruta</b>	<b>-165,0</b>	<b>-185,8</b>	<b>-238,6</b>	<b>-282,2</b>	<b>-285,3</b>
Caixa	352,7	368,9	419,8	447,9	400,2
<b>Caixa Líquido</b>	<b>187,7</b>	<b>183,1</b>	<b>181,2</b>	<b>165,7</b>	<b>115,0</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>1.206,1</b>	<b>1.228,4</b>	<b>1.195,3</b>	<b>1.171,9</b>	<b>1.205,2</b>
<b>Caixa Líquido / PL</b>	<b>15,6%</b>	<b>14,9%</b>	<b>15,2%</b>	<b>14,1%</b>	<b>9,5%</b>

➤ Sólida Posição de Caixa **R\$ 400,2 milhões**.

➤ **Zero** dívida corporativa.

## Geração de Caixa

	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23
Caixa Líquido Inicial	200,8	187,7	183,1	181,2	165,7
Caixa Líquido Final	187,7	183,1	181,2	165,7	115,0
<b>Varição do caixa líquido</b>	<b>-13,1</b>	<b>-4,6</b>	<b>-1,9</b>	<b>-15,5</b>	<b>-50,7</b>
Dividendos e aportes	0,0	11,0	23,0	33,3	57,3
Recompra de ações	-	-	-	-	-
<b>Cash burn</b>	<b>-13,1</b>	<b>6,4</b>	<b>21,1</b>	<b>17,8</b>	<b>6,5</b>

## Geração de Caixa Operacional

❖ **R\$ 6,5 milhões** no trimestre e **R\$ 51,8 milhões** em 2023.

## Dividendos

❖ **R\$ 57,3 milhões** pagos no trimestre e **R\$ 124,6 milhões** pagos em 2023, representado um dividend yield de **15,7%**.

❖ Track record de **15 anos** distribuindo aproximadamente **90%** em dividendos.

# PERGUNTAS E RESPOSTAS



## INSTRUÇÕES PARA O Q&A

- Para fazer perguntas, orientamos que clique no ícone **#Raise hand#** ou sejam enviadas via ícone **#Q&A#**, no botão inferior de sua tela.
- Por padrão da dinâmica, seus nomes serão anunciados para que façam sua pergunta ao vivo.
- Nesse momento, uma solicitação para ativar seu microfone aparecerá na tela.



**OBRIGADO!**

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

**CONTATOS DE RI**

DIRETOR FINANCEIRO E DE RI

Juliano Melnick

DIRETOR ADMINISTRATIVO E DE RI

Joelson Boeira

ESPECIALISTA DE RI

Anderson Stefani



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

**melnick**

The Melnick logo, featuring a stylized 'm' with a curved line above it, followed by the word 'elnick' in a lowercase, sans-serif font.

**melnick**

**Release of Results  
4Q23 and 2023**



We represent and warrant that any information contained in this presentation and any statement made during the videoconference, concerning the business perspectives, forecasts, and operating and financial goals of **Melnick** are based on the Management's beliefs and assumptions, and any currently available information. Future considerations are not a performance bond. They encompass risks, uncertainties, and assumptions as they refer to upcoming events, and, therefore, depend of circumstances that may occur or not. Investors must understand that general economic conditions, market conditions, and other operational factors can affect **Melnick's** future performance and lead to results that differ from those stated in such future considerations.

# Highlights

## Growth

**R\$ 809 M**

Net sales, a **25%** growth when compared to 2022 (%Melnick) and a **12%** decrease in inventory.

**R\$ 732 M**

Launches, a **20%** growth when compared to 2022 (%Melnick).

**R\$ 104 M**

Net income, a **23%** growth when compared to 2022.

## Soundness

**R\$ 397 M**

Solid cash position.

**R\$ 52 M**

Operating cash generation.

**Zero**

Corporate Debt

## Dividends

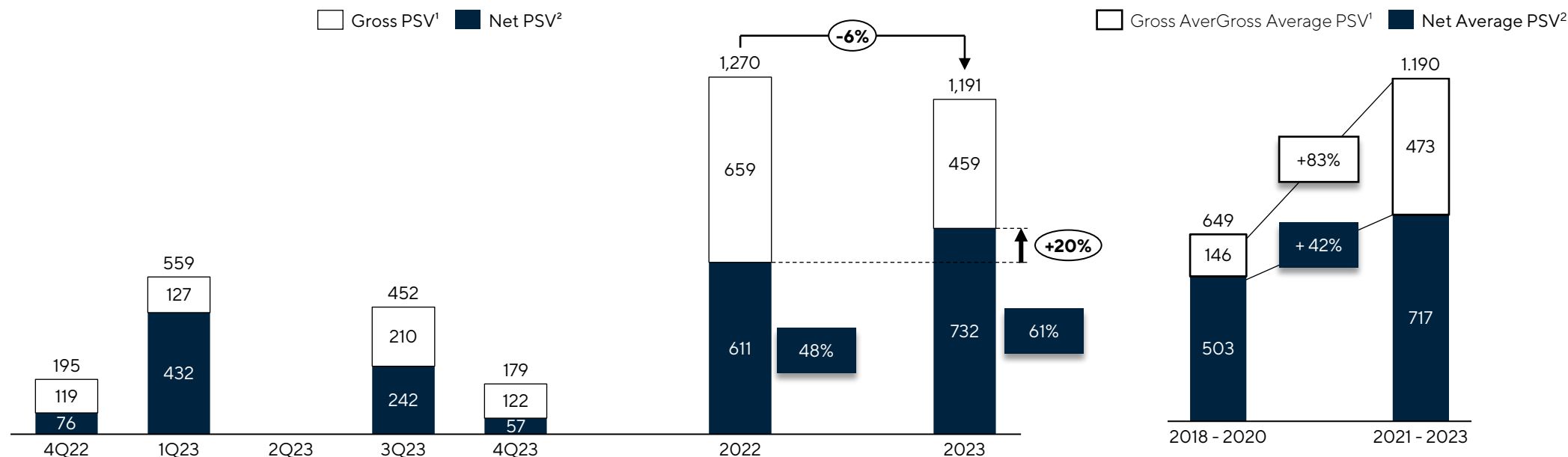
**R\$ 125 M**

In payment of dividends in 2023.

**15.7%**

Dividend yield in 2023.

Projects	Business	Gross PSV <sup>1</sup> (R\$ '000)	Melnick's PSV <sup>2</sup> (R\$ '000)	Usable Area <sup>3</sup> (m <sup>2</sup> )	Untd. <sup>3</sup>	Average Unit Value (R\$ '000)	Segment
<b>1Q23</b>		<b>559,369</b>	<b>432,287</b>	<b>33,227</b>	<b>452</b>	<b>1,028</b>	
Grand Park Moinhos - Phase 2	R.E.	61,289	54,361	7,467	114	0,477	Residential
Cidade Nilo	R.E.	429,334	345,443	18,205	56	172	Residential
Nilo Square Hotel	R.E.	68,746	32,483	7,555	282	252	Hotel
<b>2Q23</b>		-	-	-	-	-	
<b>3Q23</b>		<b>452,331</b>	<b>242,272</b>	<b>71,863</b>	<b>430</b>	<b>853</b>	
Go Bom Fim	R.E.	153,599	88,609	9,990	269	507	Residential
Casa Moinhos	R.E.	198,392	130,334	6,209	17	7,667	Residential
The Garden -Phase 3	LOT	100,340	23,329	55,663	144	697	Lot Development
<b>4Q23</b>		<b>179,150</b>	<b>57,283</b>	<b>104,819</b>	<b>337</b>	<b>532</b>	
Las Piedras	LOT	78,760	23,439	48,655	143	328	Lot Development
Raro	LOT	100,390	33,844	56,164	194	0,349	Lot Development
<b>Total</b>		<b>1.190,851</b>	<b>731,842</b>	<b>209,908</b>	<b>1.219</b>	<b>776</b>	



(1) PSV of physical swap and sales commissions, gross. (2) PSV of physical swap and sales commissions, net. (3) PSV of swap, net..

**% Average sold**  
**59%**

**GRAND PARK MOINHOS F2**  
(1Q23)



60% sold  
R\$ 54 M

DELIVERY  
4Q25

**NILO SQUARE EMILIANO**  
(1Q23)



100% sold  
R\$ 32 M in PSV

DELIVERY  
4Q25

**CIDADE NILO**  
(1Q23)



42% sold  
R\$ 345 M

DELIVERY  
4Q25

**GO BOM FIM** (3Q23)



73% sold  
R\$ 89 M

DELIVERY  
2Q26

**CASA MOINHOS** (3Q23)



66% sold  
R\$ 130 k

DELIVERY  
4Q26

**THE GARDEN F3** (3Q23)



66% sold  
R\$ 23 k

DELIVERY  
3Q25

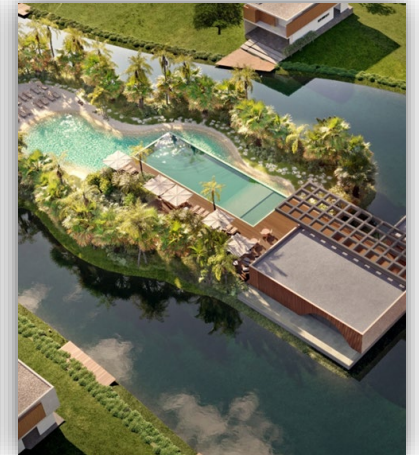
**LAS PIEDRAS** (4Q23)



46% sold  
R\$ 23 k

DELIVERY  
3Q25

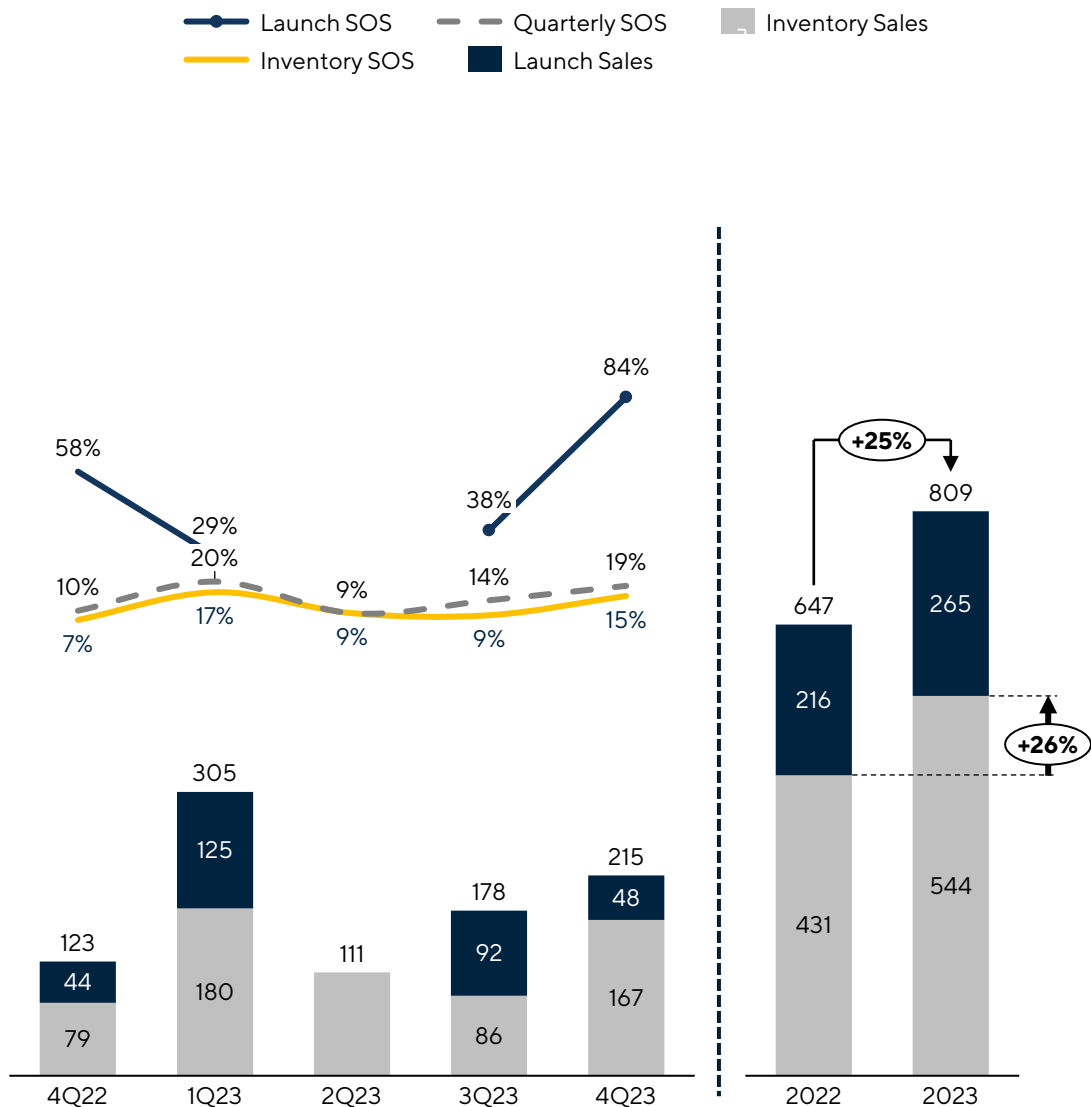
**RARO** (4Q23)



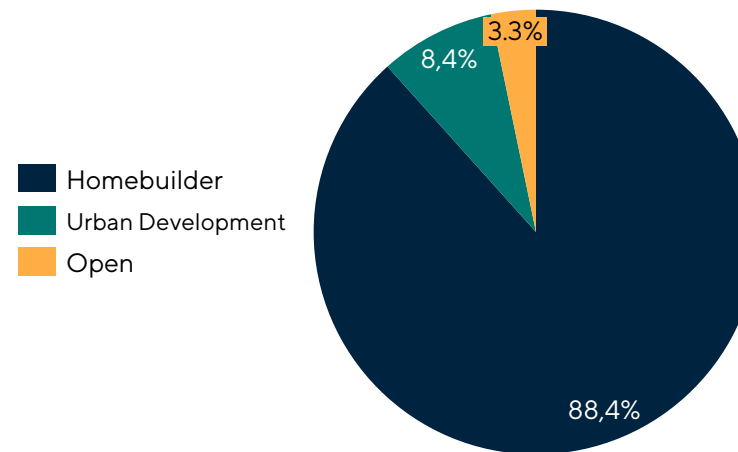
100% sold  
R\$ 34 k

DELIVERY  
4Q25

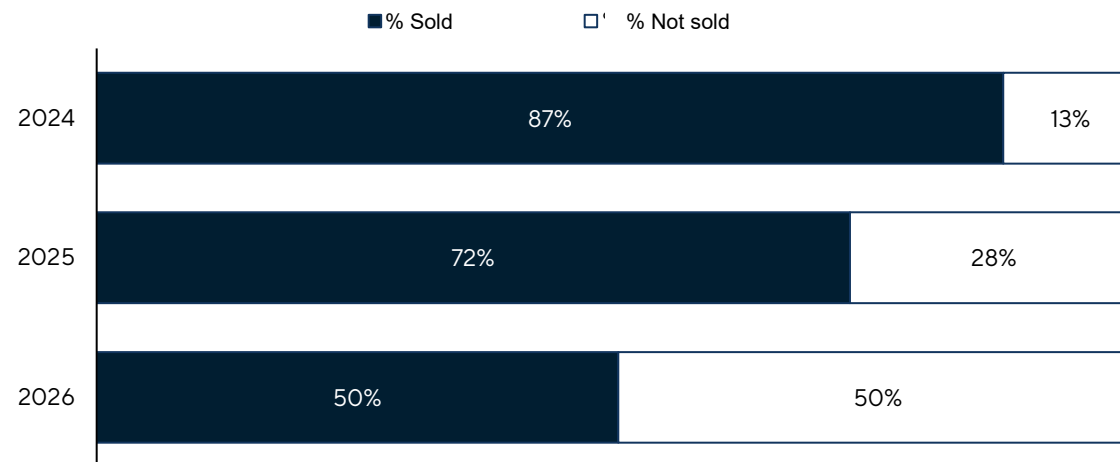
Breakdown by quarter:  
(% Melnick – R\$ million):



Breakdown of business units sold in 2023  
(% Melnick – R\$ million):



% Sold in the Year of Delivery  
(% Melnick):



**%Average  
sold  
96%**

**GO 24  
1Q23**



96% sold  
R\$ 50 k

**OPEN CANOAS CENTRO – F2  
1Q23**



99% sold  
R\$ 40 k

**GRAND PARK LINDOIA – F3  
2Q23**



87% sold  
R\$ 198 k

**CASA VIVA  
3Q23**



100% sold  
R\$ 198 k

**CASA VISTA  
3Q23**



100% sold  
R\$ 198 k

**TEENA  
3Q23**



100% sold  
R\$ 198 k

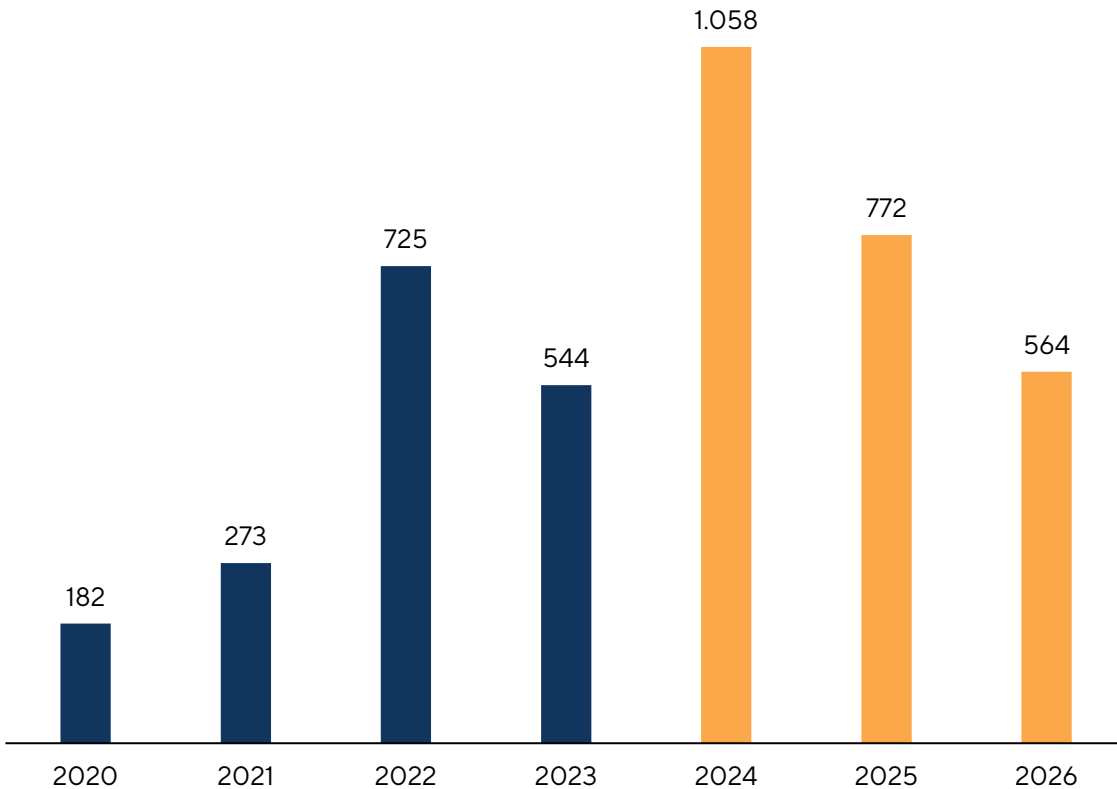
**SUPREME ALTOS DO CENTRAL PARQUE  
4Q23**



92% sold  
R\$ 198 k

## Future deliveries (% Melnick)

■ PSV of delivered projects ■ Future deliveries



## Operational capacity



Active construction sites **17**



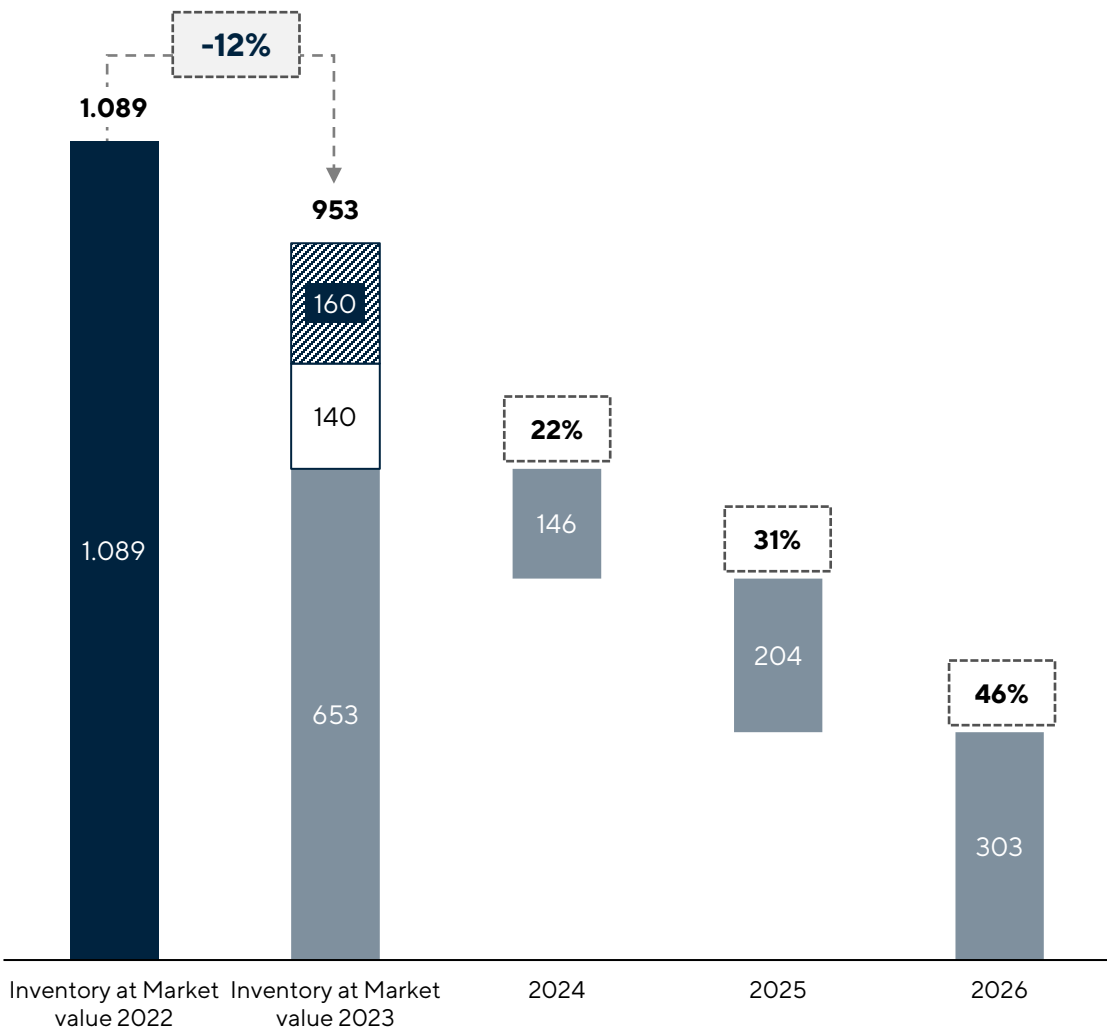
Units under construction **3,994**



m<sup>2</sup> under Construction **655,599**

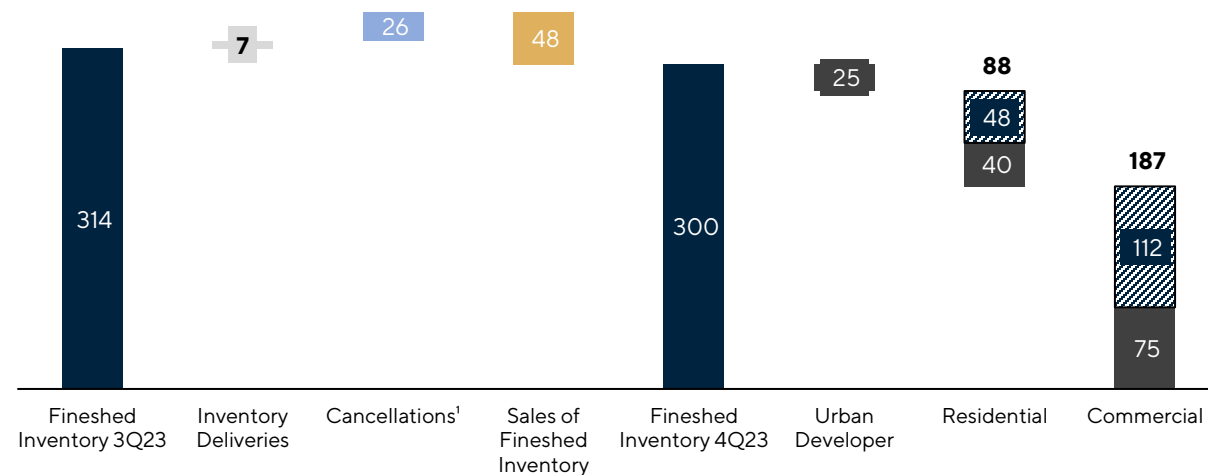
## Breakdown of inventory by year of completion

■ Inventory under Construction □ Finished Inventory - Sale ▨ Finished Inventory - Lease

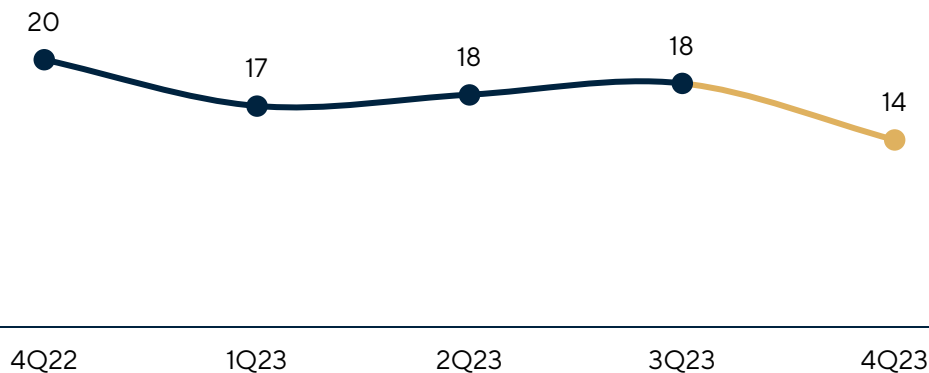


## Inventory for lease

■ Finished Inventory ▨ Finished Leased Inventory



## Inventory duration



(1) (última posição de estoque / vendas líquidas LTM) x 12 meses



Operating in **10 cities** in Rio Grande do Sul.

**R\$ 5.2 B** in total PSV

**R\$ 3.6 B** in potential PSV (% Melnick),

**26%** acquired in cash.

Distributed in **35** plots or phases.

with **38%** of Projects Approved with potential PSV

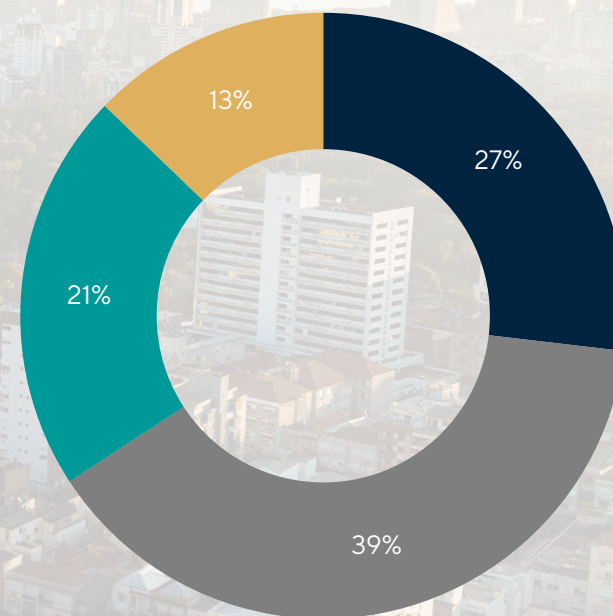
**R\$ 1.4 B** (% Melnick).

**R\$ 260 M** in potential PSV (% Melnick)

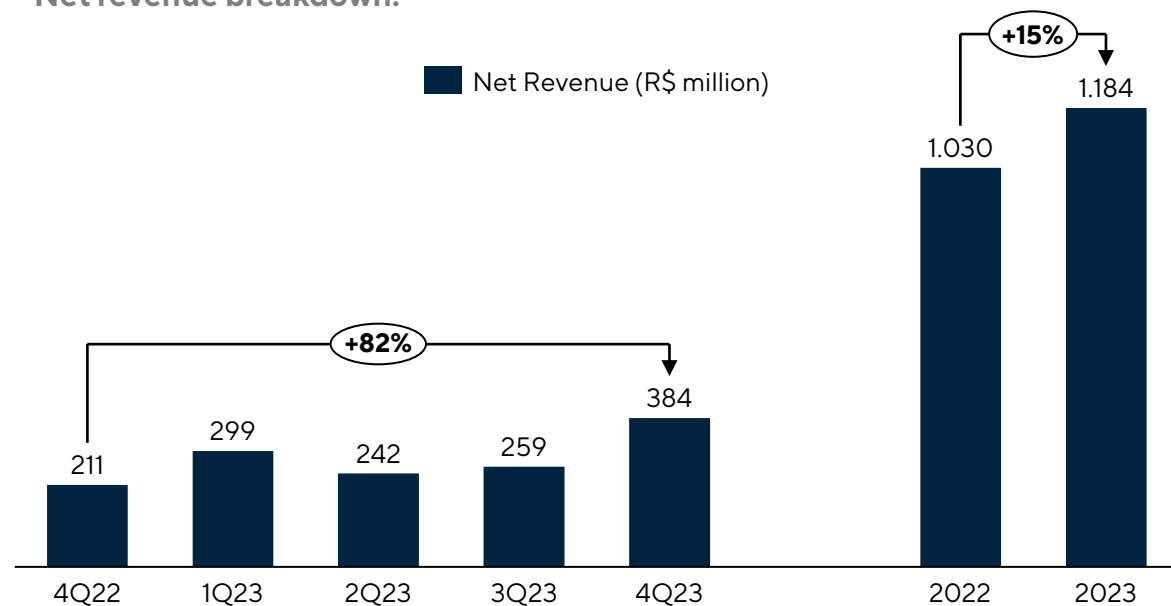
earned in the quarter and **R\$ 634 M** in the year.

Landbank breakdown (%Melnick)

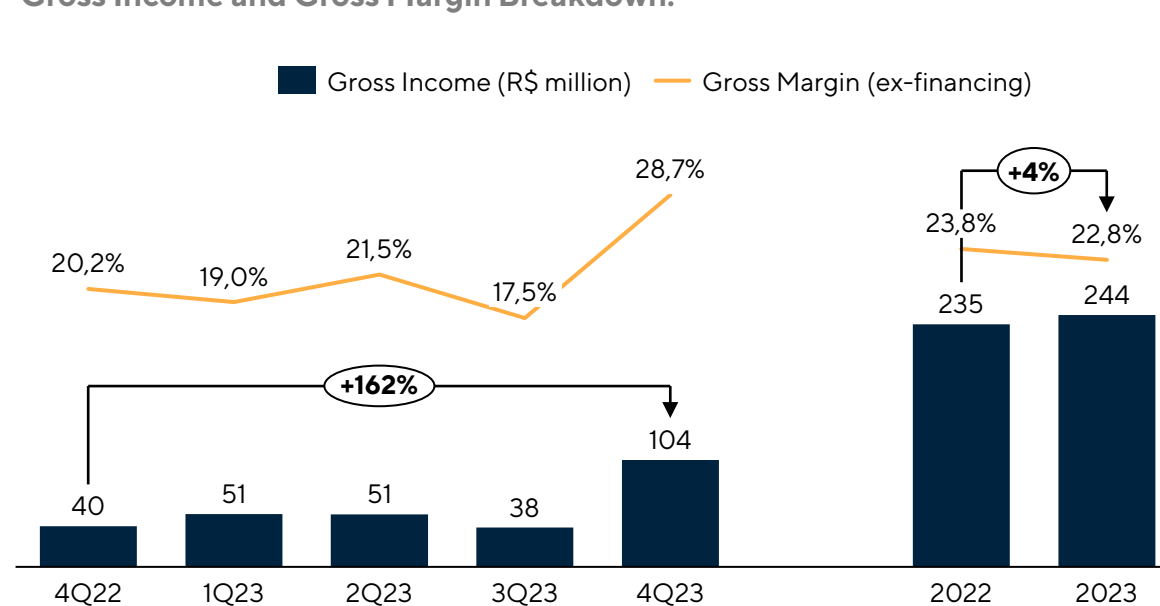
■ High ■ Middle and Upper middle ■ Lots Development ■ Affordable and Emergent



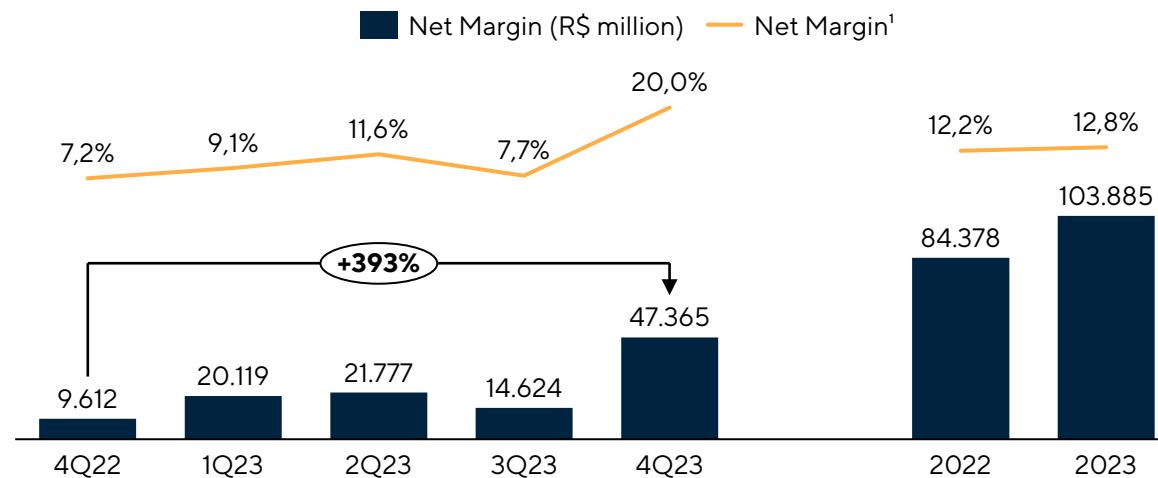
## Net revenue breakdown:



## Gross Income and Gross Margin Breakdown:



## Net Income Breakdown:



<sup>1</sup> Given that net income considers minorities' interest, net margin is also related to net income before minorities' interest.

## Financial Structure

	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23
Production SFH	-163,7	-185,0	-238,0	-268,2	-278,0
Production CRI	-1,3	-0,8	-0,6	-14,0	-7,3
<b>Gross Debt</b>	<b>-165,0</b>	<b>-185,8</b>	<b>-238,6</b>	<b>-282,2</b>	<b>-285,3</b>
Cash	352,7	368,9	419,8	447,9	400,2
<b>Net Cash</b>	<b>187,7</b>	<b>183,1</b>	<b>181,2</b>	<b>165,7</b>	<b>115,0</b>
<b>Equity</b>	<b>1.206,1</b>	<b>1.228,4</b>	<b>1.195,3</b>	<b>1.171,9</b>	<b>1.205,2</b>
<b>Net Cash / Equity</b>	<b>15,6%</b>	<b>14,9%</b>	<b>15,2%</b>	<b>14,1%</b>	<b>9,5%</b>

- Solid cash position of **R\$ 400.2 million**.
- **Zero** corporate debt.

## Cash Generation

	4Q22	1Q23	2Q23	3Q23	4Q23
Initial Net Cash	-200,8	-187,7	-183,1	-181,2	-165,7
Final Net Cash	-187,7	-183,1	-181,2	-165,7	-115,0
<b>Net Cash Variation</b>	<b>13,1</b>	<b>4,6</b>	<b>1,9</b>	<b>15,5</b>	<b>50,7</b>
Dividends and contributions	0,0	-11,0	-23,0	-33,3	-57,3
Stock buyback	-	-	-	-	-
<b>Cash burn</b>	<b>13,1</b>	<b>-6,4</b>	<b>-21,1</b>	<b>-17,8</b>	<b>-6,5</b>

### Operating Cash Generation

❖ **R\$ 6.5 million** in the quarter and **R\$ 51.8 million** in 2023.

### Dividends

- ❖ **R\$ 57.3 million** paid in the quarter and **R\$ 124.6 million** paid in 2023, with dividend yield at **15.7%**.
- ❖ Track record of **15 years** distributing approximately **90%** in dividends.



## INSTRUCTIONS FOR THE FAQ

- To ask a question, please click the **#Raise hand#** icon or enter your question and send it via **#Q&A#** icon on the bottom of your screen.
- Because of the dynamics, we will announce your names and ask you to make your questions.
- At this time, a request to turn your microphone on will appear on the screen.



**melnick**  
Muito mais que morar

**THANK  
YOU!**

Subscribe to our mailing and get the latest news about **Melnick**.

### **IR CONTACTS**

CFO AND IR OFFICER

Juliano Melnick

CAO AND IR OFFICER

Joelson Boeira

IR SPECIALIST

Anderson Stefani



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

**melnick**