

The Melnick logo is displayed in white lowercase letters. A vertical orange line is positioned to the right of the logo.

melnick

Prévia Operacional 2T23

Contatos de RI



Juliano Melnick – CFO e DRI
Fernando Marques – Diretor Administrativo e de RI
Anderson Stefani – Especialista de R.I.



ri@melnick.com.br

PRÉVIA OPERACIONAL 2T23

Porto Alegre, 12 de julho de 2023 – Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. (B3: MELK3), construtora e incorporadora com foco na região Sul e atuação em empreendimentos imobiliários residenciais e loteamentos urbanos, anuncia seus dados preliminares e não auditados de lançamentos, vendas brutas e líquidas e entregas relativos ao segundo trimestre de 2023.

No semestre as vendas líquidas % Melnick totalizaram R\$ 416 milhões, crescimento de 12% em relação ao 6M22.

Lançamentos

Destacamos que o VGV de lançamentos na participação da companhia do primeiro semestre de 2023 superou em 14% o do mesmo período de 2022. No segundo trimestre de 2023 não lançamos nenhum empreendimento

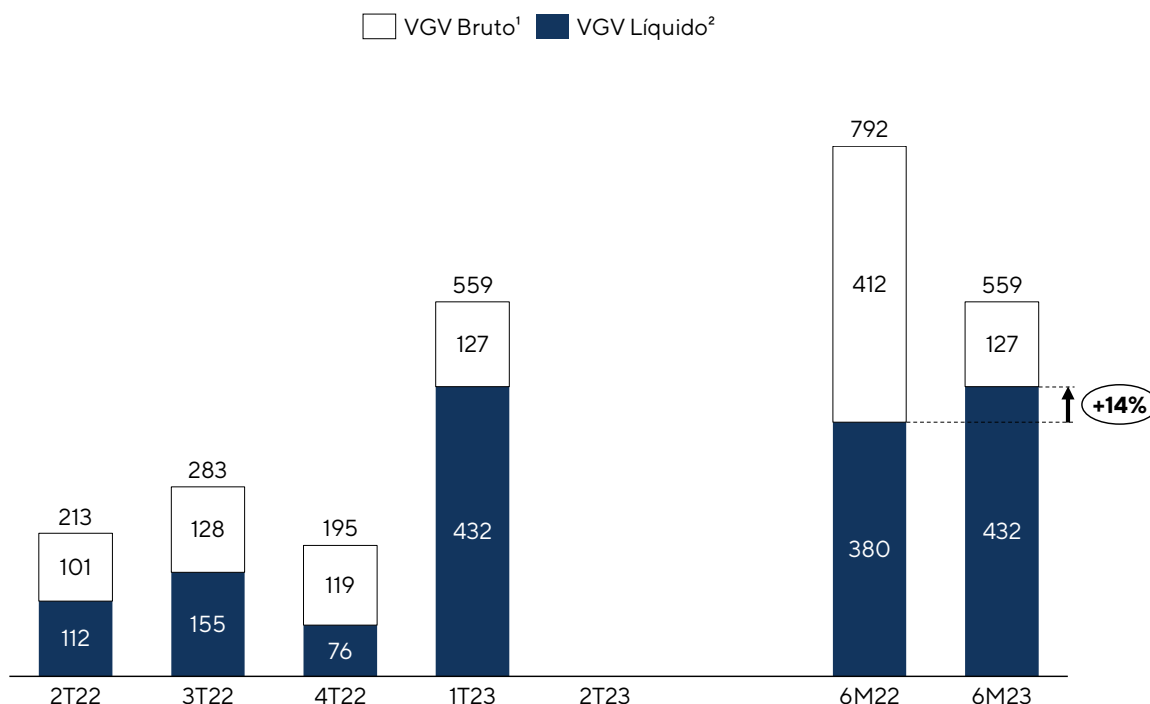
Abaixo demonstramos os empreendimentos lançados no 1T23 e o comparativo semestral 2022 x 2023.

Empreendimento	Unidade de negócio	VGV Total ¹ (R\$ mil)	VGV Melnick ² (R\$ mil)	Área Útil ³ (m2)	Unid. ³	Valor Médio Unidade (R\$ mil)	Segmento
Grand Park Moinhos - F 2	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	250	Hotel
Total 1T2023		559.369	432.287	33.227	430	1.028	

¹ VGV bruto de permutas físicas e comissão de vendas.

² VGV líquido de permutas físicas e comissão de vendas.

³ Líquidas de permuta física.



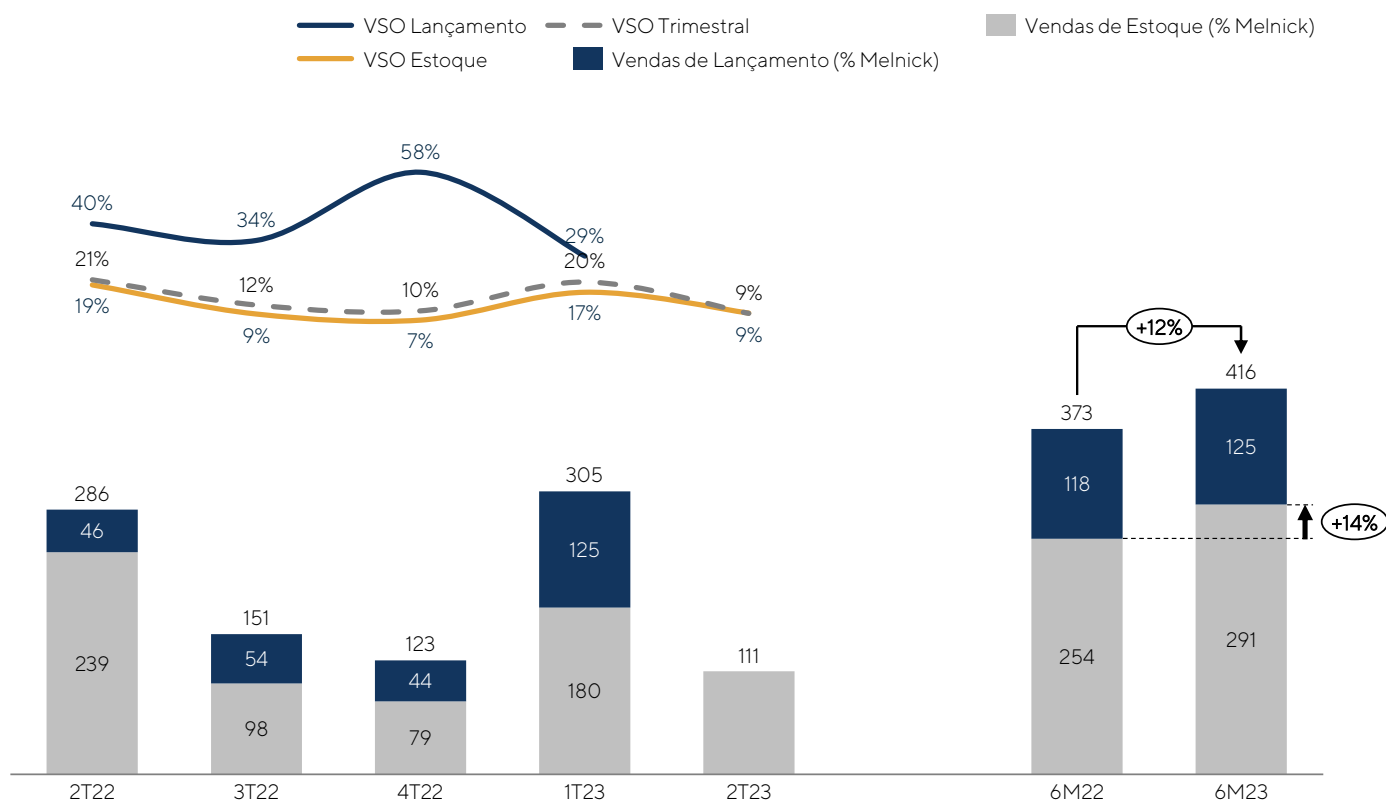
Vendas brutas e líquidas

No segundo trimestre de 2023, as vendas brutas e líquidas correntes somaram, respectivamente, R\$ 129 milhões e R\$ 111 milhões (% Melnick). No semestre as vendas brutas e líquidas correntes somaram, respectivamente, R\$ 470 milhões e R\$ 416 milhões (% Melnick), um crescimento de 12%, conforme composição abaixo:

Composição das vendas do período (R\$ milhões, % Melnick)	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23
Vendas Brutas	325	184	166	341	129
Estoque	279	130	122	216	129
Lançamentos	46	54	44	125	-
Distratos correntes	-39	-32	-43	-36	-18
Vendas líquidas correntes	286	151	123	305	111

Abaixo demonstramos a evolução da velocidade de vendas nos últimos cinco trimestres.

A VSO média e a VSO de estoque foi de 9%.



Entregas³

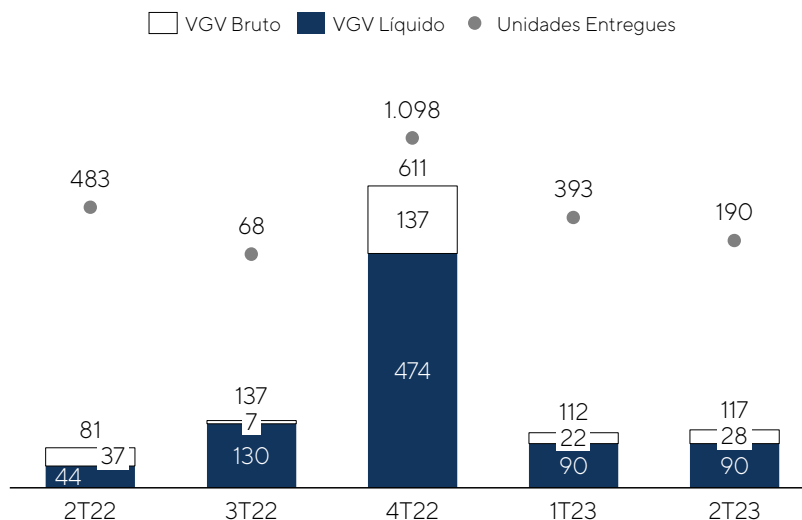
No segundo trimestre de 2023, entregamos um empreendimento, totalizando R\$ 117,2 milhões de VGV bruto (R\$ 89,6 milhões no % Melnick). No ano foram entregues R\$ 228,8 milhões de VGV bruto (R\$ 179,1 milhões no % Melnick) conforme tabela abaixo:

Empreendimento	Unidade de negócio	VGV Total ¹ (R\$ mil)	VGV Melnick ² (R\$ mil)	Área Útil ³ (m ²)	Unid. ³	Valor Médio Unidade (R\$ mil)	Segmento
1T23		111.658	89.548	14.642	393	228	
GO24	INC	69.763	49.716	4.062	153	342	Residencial
Open Canoas Centro - Fase 2	INC	41.895	39.832	10.580	240	153	Residencial
2T23		117.158	89.599	12.628	190	472	
Grand Park Lindoia - Fase 3	INC	117.158	89.599	12.628	190	472	Residencial
Total		228.816	179.147	27.270	583	307	

¹ VGV bruto de permutas físicas e comissão de vendas.

² Líquidas de permuta física.

³ Valor considerando os preços de venda da época do lançamento.



Empreendimento entregue



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.

The Melnick logo, featuring the word "melnick" in a lowercase, white, sans-serif font. A vertical orange line is positioned to the right of the logo.

melnick

Operational Preview 2Q23

IR Contacts



Juliano Melnick – CFO and DRI
Fernando Marques – Administrative and IR Director
Anderson Stefani – IR Specialist



ri@melnick.com.br

OPERATIONAL PREVIEW 2Q23

Porto Alegre, July 12, 2023 – Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. (B3: MELK3), a homebuilder and developer with strategic focus in the South Region of Brazil and conducting operations in real estate and urban development projects, discloses its preliminary non-audited data concerning launches, gross and net sales, and deliveries of the second quarter of 2023.

In 1S23, Melnick's net sales totaled to R\$416 million, representing an increase of 12% in relation to the first half of 2022.

Launches

In 2Q23, we launched no new projects. However, it is worth highlighting that the Gross Sales Value (GSV) of the company's launches in 1S23 exceeded that of the same period in 2022 by 14%.

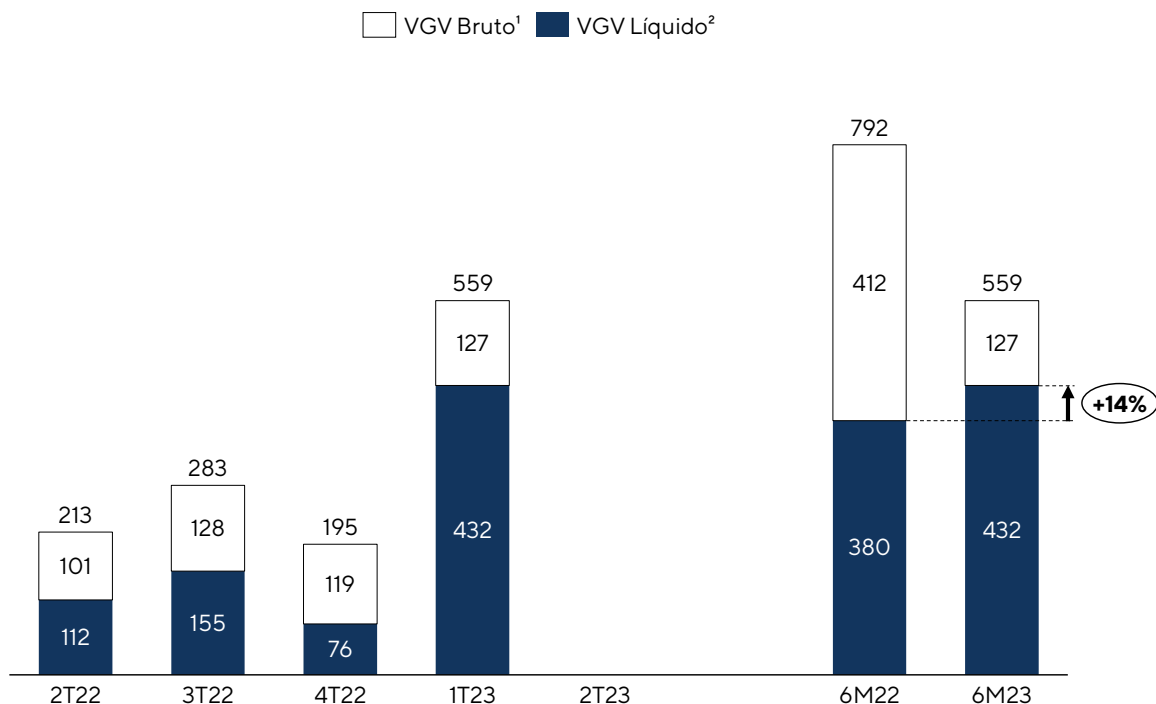
Below we show the projects launched in 1Q23 and the half-year comparison of 2022 vs 2023.

Project	Business unit	PSV 100% ¹ (R\$ '000)	PSV Melnick ² (R\$ '000)	Usable area ³ (m ²)	Unit ³	Average Value/Unit (R\$ '000)	Segment
Grand Park Moinhos - Phase 2	INC	61,289	54,361	7,467	114	477	Residential
Cidade Nilo	INC	429,334	345,443	18,205	56	6,169	Residential
Nilo Square Hotel	INC	68,746	32,483	7,555	282	250	Hotel Development
Total 1Q23		559,369	432,287	33,227	452	1,028	

¹ PSV of physical swap and sales commissions, gross.

² PSV of physical swap and sales commissions, net.

³ Physical swap, net.



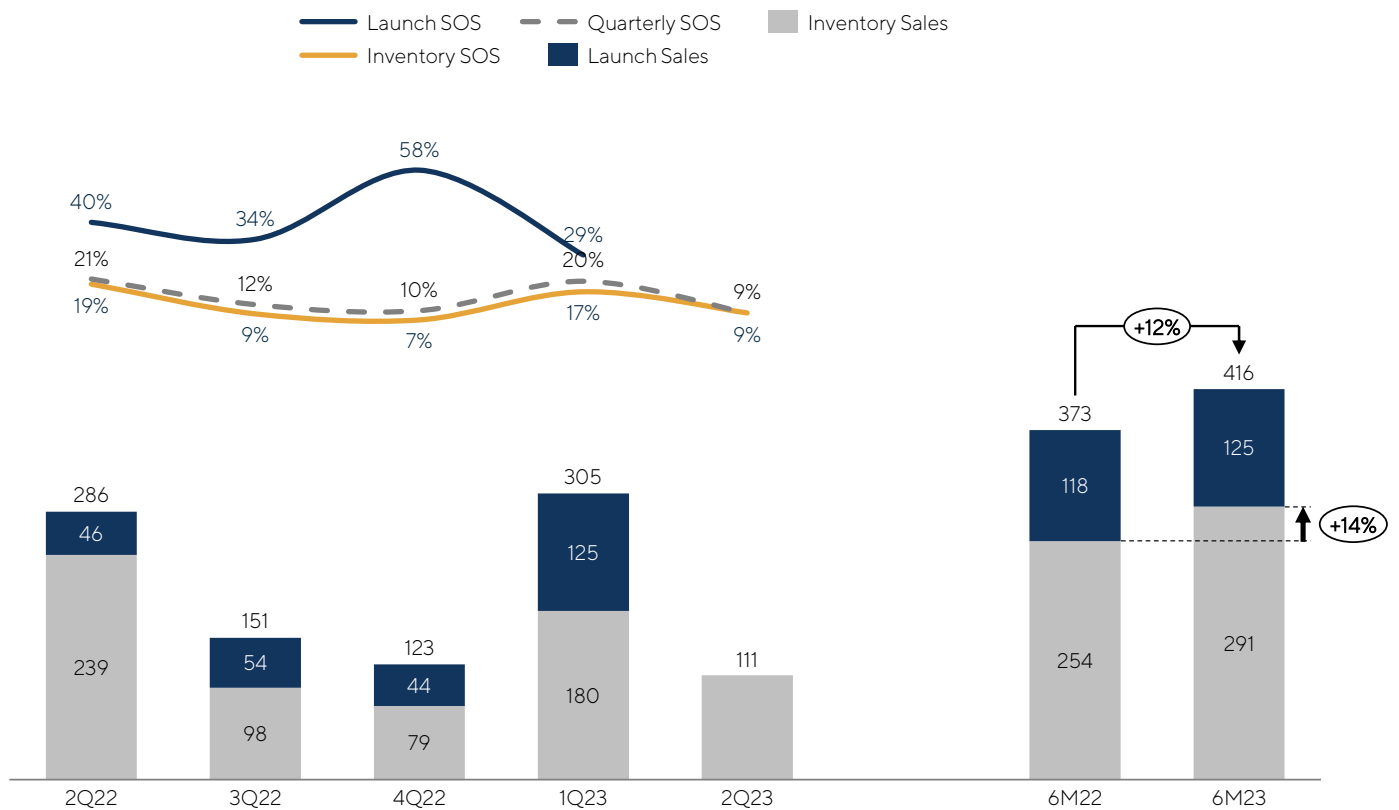
Gross and net sales

In 2Q23, gross and current net sales totaled to R\$129 million and R\$111 million, respectively (% Melnick). In the semester, gross and current net sales totaled R\$470 million and R\$416 million, respectively, (% Melnick), representing a growth of 12%, as shown in the breakdown below:

Sales breakdown (R\$ million, % Melnick)	2Q22	3Q22	4Q22	1Q23	2Q23
Gross Sales	325	184	166	341	129
Inventory	279	130	122	216	129
Launches	46	54	44	125	-
Current cancellations	-39	-32	-43	-36	-18
Current net sales	286	151	123	305	111

Below is the evolution of our sales velocity in the latest five quarters.

The average VSO and the inventory VSO was 9%.



Deliveries³

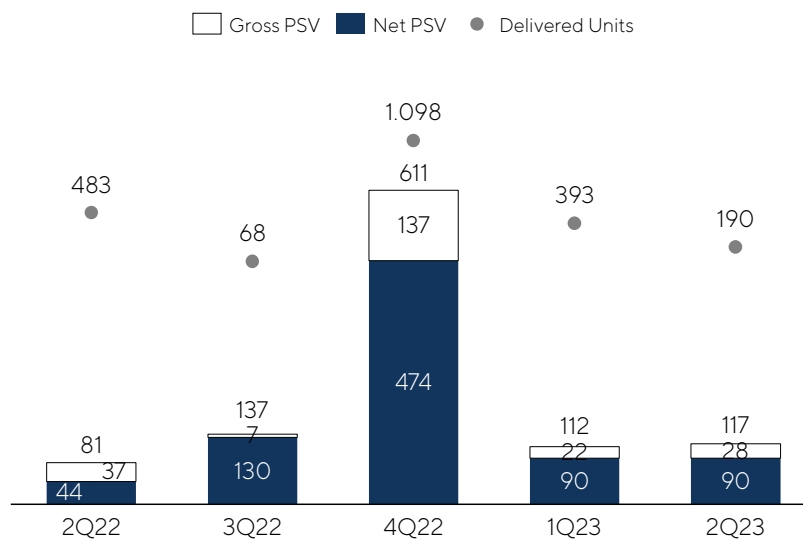
In 2Q23, we delivered a project totaling R\$117.2 million in gross PSV (R\$89.6 million in % Melnick). In the year, R\$ 228.8 million of gross PSV were delivered (R\$ 179.1 million in % Melnick) as shown in the table below:

Project	Business unit	PSV 100% ¹ (R\$ '000)	PSV Melnick ² (R\$ '000)	Usable area ² (m ²)	Unit ³	Average Value/Unit (R\$ '000)	Segment
1Q23		111,658	89,548	14,642	393	228	
GO24	INC	69,763	49,716	4,062	153	342	Residential
Open Canoas Centro - Phase 2	INC	41,895	39,832	10,580	240	153	Residential
2Q23		117,158	89,599	12,628	190	472	
Grand Park Lindoia - Phase 3	INC	117,158	89,599	12,628	190	472	Residential
Total		228,816	179,147	27,270	583	307	

¹PSV of physical swap and sales commissions, gross.

²Physical swap, net.

³Value considering the selling prices at the time of launch.



Delivered Projects



Disclaimer

The statements within this release, which refer to business prospects, estimates of financial and operating results, and growth prospects that affect the Melnick's activities, as well as any other statements about the future of the Company's business, constitute estimates and statements about the future and involve risk and uncertainties; therefore, they are not assurances of future results. Such considerations depend significantly on changes in market conditions, governmental regulations, pressure from the competition, performance of the industry and of the Brazilian economy among other factors. As such, they are subject to changes without notice.