

Release de Resultados

Melnick divulga os Resultados do 4T23 e 2023.

Porto Alegre, 21 de março de 2024, a Melnick Desenvolvimento Imobiliário (B3: MELK3), construtora e incorporadora estrategicamente focada na região Sul, com atuação em empreendimentos imobiliários e urbanizações, anuncia os resultados do quarto trimestre de 2023 (4T23) e do ano de 2023. As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado o contrário, são apresentados em Reais (R\$).

Destaques

- R\$ 732 milhões de lançamentos no ano, 20% de crescimento em relação a 2022.
- R\$ 809 milhões de vendas líquidas totais no ano, crescimento de 25% em relação a 2022 e redução de 12% nos estoques.
- Sólida posição de Caixa de R\$ 400 milhões.
- R\$ 104 milhões de lucro líquido em 2023, 23% de crescimento em relação a 2022.
- R\$ 124,6 milhões de dividendos pagos em 2023 e R\$ 51,8 milhões de geração de caixa operacional.

FECHAMENTO DA COTAÇÃO EM 20/03/2024
PREÇO POR AÇÃO: R\$ 4,66
QUANTIDADE DE AÇÕES: 206.269.341 (202.718.404 ações ex-tesouraria)
MARKET CAP: R\$ 945 milhões (em 20/03/2024)

Contatos de RI

Juliano Melnick – CFO e DRI

Joelson Boeira – Diretor Administrativo e de RI

Anderson Stefani – Especialista de RI

@

ri@melnick.com.br

melnick

As informações, valores e dados constantes neste relatório de desempenho, que não correspondam a saldos e informações contábeis constantes das Informações financeiras padronizadas - DFP, como por exemplo: Valor Geral de Vendas (VGV), Vendas Total, Vendas, Área Útil, Unidades, Estoques a 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 2023 (4T23).

Sumário

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

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO¹

É com satisfação que apresentamos os resultados da Melnick do 4T23 e do ano de 2023.

Lançamos no 4T23 dois empreendimentos, totalizando um VGV de R\$ 179,1 milhões (R\$ 57,2 milhões % Melnick). No ano foram lançados 8 empreendimentos, totalizando um VGV de R\$ 1,1 bilhão (R\$ 731,8 milhões % Melnick) um crescimento (% Melnick) de 20% em relação a 2022.

Encerramos o 4T23 com R\$ 953,2 milhões de VGV (% Melnick) em estoque. Do estoque concluído, que representa R\$ 299,7 milhões destes, estão classificados em comercialização imediata R\$ 140,1 milhões e R\$159,6, ou 58%, estão classificados como estoque locação. Em nosso modelo de locação, oferecemos aos nossos clientes um modelo de locação com opção de compra. Neste modelo as unidades em estoque rentabilizam a carteira com receitas de alugueis, e, caso o locatário opte em exercer a opção, ele pode utilizar os valores pagos em caráter de aluguel como entrada no momento da compra.

Estamos bastante satisfeitos com o desempenho das vendas líquidas, que totalizaram R\$ 215,3 milhões (% Melnick) no 4T23. No ano as vendas líquidas totais totalizaram R\$ 809,3 milhões (% Melnick), sendo que a parcela de vendas de estoques totalizou R\$ 544 milhões, representando um crescimento de 25% e 26% respectivamente.

Atualmente temos R\$ 3,6 Bilhões de VGV (% Melnick) em land bank, compostos por 36 terrenos ou fases, sendo que 38% do nosso land bank já possui projeto aprovado com VGV potencial de R\$ 1,4 bilhões (% Melnick).

No trimestre entregamos um empreendimento totalizando um VGV de R\$ 115,1 milhões (R\$ 88,3 milhões % Melnick) e no ano foram entregues 7 empreendimentos, totalizando um VGV de R\$ 686,3 milhões (R\$ 544,1 milhões % Melnick).

A Receita Líquida do trimestre totalizou, aproximadamente, R\$ 384,4 milhões e no ano R\$ 1,1 bilhão. Nosso Lucro Bruto totalizou R\$ 103,5 milhões no trimestre com margem bruta ajustada de 28,7% e R\$ 243,7 milhões no ano. O Lucro Líquido totalizou, aproximadamente, R\$ 47,3 milhões no trimestre com margem líquida² antes da participação dos minoritários de 20,0% e R\$ 103,8 milhões no ano.

Encerramos o ano com um contas a receber total de R\$ 1,7 bilhão, destes R\$ 199,4 oriundos de clientes com alienação fiduciária e R\$ 146,5 de clientes em repasse bancário.

Possuímos uma sólida posição de caixa e títulos e valores mobiliários de R\$ 400,2 milhões e um caixa líquido de R\$ 115,0 milhões, mesmo após o pagamento recorrente de dividendos. O caixa líquido atualmente representa 9,5% do patrimônio líquido. Em nossa estrutura de capital, não possuímos dívida corporativa e a dívida está 97,5% concentrada em contratos de SFH que são integralmente garantidos pelos recebíveis ou estoque dos projetos. O caixa líquido ajustado, desprezando os contratos de SFH, totaliza R\$ 393,0 milhões e representa 32,6% do patrimônio líquido. No trimestre, pagamos R\$ 57,3 milhões de dividendos e, no ano, os pagamentos de dividendos totalizam R\$ 124,6 milhões.

Nossa estratégia de negócios é baseada em três pilares: solidez financeira, capacidade operacional e produtos diferenciados. Com a mentalidade de longo prazo, mantemos como objetivo principal o retorno sobre o capital investido.

¹Este 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.

²Dado que a receita líquida considera a participação de minoritários, a margem líquida também é relativa ao lucro líquido antes da participação de minoritários.

PRINCIPAIS INDICADORES (R\$ mil)

Dados Financeiros Consolidados	4T23	3T23	% Var.	4T22	% Var.	2023	2022	% Var.
Receita Líquida de Vendas e Serviços	384.420	258.650	48,6%	211.235	82,0%	1.183.709	1.029.568	15,0%
Lucro Bruto	103.579	38.193	171,2%	39.500	162,2%	243.747	234.935	3,8%
Margem Bruta Ajustada	28,70%	17,54%	63,6%	20,19%	42,1%	22,82%	23,80%	-4,1%
Lucro Líquido	47.365	14.624	223,9%	9.612	392,8%	103.885	84.378	23,1%
Margem Líq. Antes Part. Minoritários	20,02%	7,71%	159,7%	7,21%	177,8%	12,84%	12,20%	5,2%
ROAE LTM	8,66%	5,51%	57,1%	6,92%	25,0%	8,66%	6,92%	25,0%
Lucro por Ação (R\$)	0,23	0,07	223,9%	0,05	391,5%	0,51	0,42	22,8%
Receitas a Apropriar (após PIS-COFINS)	970.719	981.904	-1,1%	880.954	10,2%	970.719	880.954	10,2%
Custo a Apropriar (após PIS-COFINS)	-646.587	-664.109	-2,6%	-620.166	4,3%	-646.587	-620.166	4,3%
Resultado a Apropriar (após PIS-COFINS)	324.133	317.795	2,0%	260.788	24,3%	324.133	260.788	24,3%
Margem dos Resultados a Apropriar - %	33,39%	32,37%	3,2%	29,60%	12,8%	33,39%	29,60%	12,8%
Caixa (Dívida) Líquida	114.955	165.629	-30,6%	187.695	-38,8%	114.955	187.695	-38,8%
Caixa (Dívida) Líquida (ex-SFH)	392.955	433.835	-9,4%	351.359	11,8%	392.955	351.359	11,8%
Dividendos Pagos	57.279	33.301	72,0%	-	n/a	124.580	31.365	297,2%
Dividendo por Ação (R\$)	0,28	0,16	71,8%	-	n/a	0,61	0,16	296,4%
Cash Burn (ex-dividendos, recompras e IPO)	6.605	17.702	-62,7%	-13.113	-150,4%	51.840	-169.199	-130,6%
Patrimônio Líquido	1.324.704	1.261.080	5,0%	1.295.213	2,3%	1.324.704	1.295.213	2,3%
Caixa (Dívida) Líquida / Patrimônio Líquido	9,5%	14,1%	-32,5%	15,6%	-38,7%	9,5%	15,6%	-38,7%
Ativos Totais	2.421.373	2.434.826	-0,6%	2.301.121	5,2%	2.421.373	2.301.121	5,2%
Líquides Geral	2,2x	2,1x	6,4%	2,3x	-3,5%	2,2x	2,3x	-3,5%

Laçamentos	4T23	3T23	% Var.	4T22	% Var.	2023	2022	% Var.
Empreendimentos Lançados	2	3	-33,3%	3	-33,3%	8	10	-20,0%
VGV Potencial dos Lançamentos (100%)	179.150	452.331	-60,4%	195.396	-8,3%	1.190.851	1.270.167	-6,2%
VGV Potencial dos Lançamentos (% Melnick)	57.283	242.272	-76,4%	76.353	-25,0%	731.842	611.386	19,7%
Número de Unidades Lançadas	337	430	-21,6%	670	-49,7%	1.019	1.884	-45,9%
Área Útil das Unidades Lançadas (m²)	104.819	71.863	45,9%	120.904	-13,3%	209.909	321.994	-34,8%
Preço Médio de Lançamento (R\$/m²)	1.093	7.915	-86,2%	1.569	-30,3%	4.508	4.610	-2,2%
Preço Médio Unidade Lançada (R\$ mil/unidade)	532	853	-37,7%	283	87,8%	776	640	21,3%

Vendas	4T23	3T23	% Var.	4T22	% Var.	2023	2022	% Var.
Vendas Contratadas (100%)	292.593	232.973	25,6%	158.079	85,1%	1.036.713	865.001	19,9%
Vendas Contratadas (% Melnick)	215.384	177.540	21,3%	122.880	75,3%	809.376	646.715	25,2%
VSO consolidada (% Melnick)	18,61%	14,18%	31,3%	10,09%	84,4%	36,21%	35,38%	2,3%
VSO de lançamento (% Melnick)	83,64%	37,83%	121,1%	58,02%	44,2%	44,44%	38,88%	14,3%

Entregas	4T23	3T23	% Var.	4T22	% Var.	2023	2022	% Var.
VGV Entregue (100%)	115.170	342.333	-66,4%	611.211	-81,2%	686.319	965.370	-28,9%
VGV Entregue (% Melnick)	88.339	276.667	-68,1%	474.232	-81,4%	544.153	725.154	-25,0%
Número de Empreendimentos Entregues	1	3	-66,7%	5	-80,0%	7	10	-30,0%
Número de Unidades Entregues	184	371	-50,4%	1098	-83,2%	1.138	2.127	-46,5%

Terrenos	4T23	3T23	% Var.	4T22	% Var.	2023	2022	% Var.
Land Bank (100%)	5.195.171	5.376.244	-3,4%	5.133.873	1,2%	5.195.171	5.133.873	1,2%
Land Bank (% Melnick)	3.580.948	3.691.433	-3,0%	3.736.197	-4,2%	3.580.948	3.736.197	-4,2%

DESEMPENHO OPERACIONAL

LANÇAMENTOS

No quarto trimestre de 2023 lançamos dois empreendimentos no montante de R\$ 179,2 milhões de VGV bruto (R\$ 57,3 milhões no % Melnick), totalizando no ano R\$ 1.190,9 milhões de VGV bruto (R\$ 731,8 milhões no % Melnick). Destacamos que o VGV de lançamentos na participação da companhia já superou em 20% o do mesmo período de 2022.

Empreendimento	Unidade de negócio	VGV Total ¹ (R\$ mil)	VGV Melnick ² (R\$ mil)	Área Útil ³ (m ²)	Unid. ^{3,4}	Valor Médio Unidade (R\$ mil)	Segmento
1T23		559.369	432.287	33.227	452	1.028	
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
2T23		-	-	-	-	-	
3T23		452.331	242.272	71.863	430	853	
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
4T23		179.150	57.283	104.819	337	532	
Las Piedras	LOT	78.760	23.439	48.655	143	328	Urbanizadora
Raro	LOT	100.390	33.844	56.164	194	349	Urbanizadora
Total		1.190.851	731.842	209.908	1.219	776	

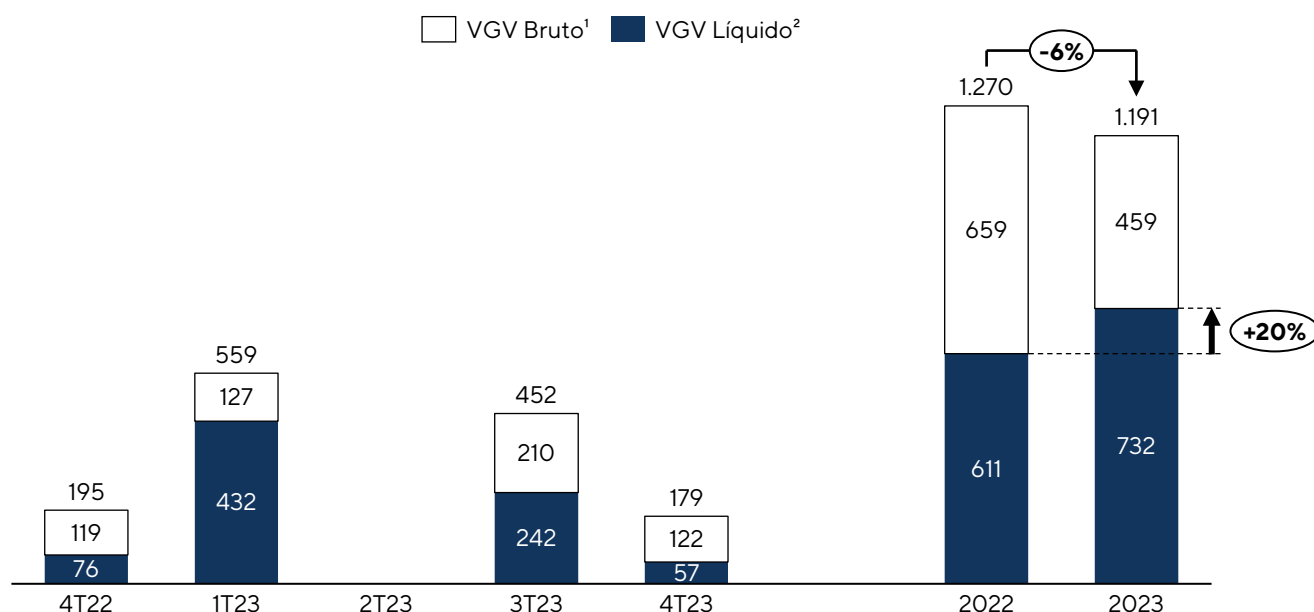
¹VGV bruto de permutas físicas e comissão de vendas.

²VGV líquido de permutas físicas e comissão de vendas.

³Líquidas de permuta física.

⁴Unidades são referentes a quantidade de cotas em comercialização.

Abaixo demonstramos os empreendimentos lançados nos últimos cinco trimestres e o comparativo acumulado do ano, 2022 x 2023:

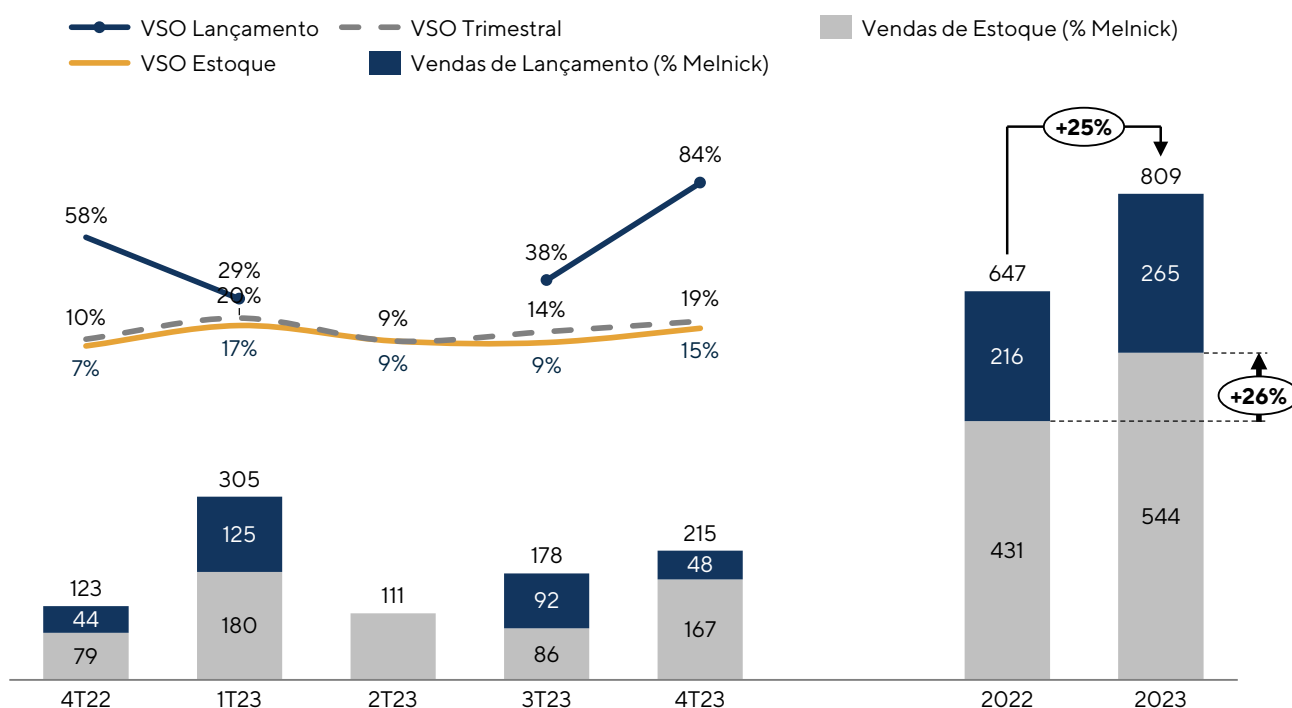


VENDAS BRUTAS E LÍQUIDAS

No quarto trimestre de 2023, as vendas brutas e líquidas correntes somaram, respectivamente, R\$ 242 milhões e R\$ 215 milhões (% Melnick). No ano, as vendas brutas e líquidas correntes somaram, respectivamente, R\$ 923 milhões e R\$ 809 milhões (% Melnick), um crescimento de 25%, conforme composição abaixo:

Composição das vendas do período (R\$ milhões, % Melnick)	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23
Vendas Brutas	166	341	129	211	242
Estoque	122	216	129	119	193
Lançamentos	44	125	-	92	48
Distratos correntes	-43	-36	-18	-33	-26
Vendas líquidas correntes	123	305	111	178	215

Abaixo demonstramos a evolução das velocidades de vendas VOS dos últimos cinco trimestres. Neste trimestre a VSO de lançamento foi de 84%, a VSO média foi de 19% e a VSO de estoque foi de 15%. Também demonstramos nosso total de vendas nos anos de 2022 e 2023 em que obtivemos um crescimento de 25% no total de vendas e de 26% nas vendas de estoques em relação a 2022.



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

Un de negócio	Vendas Total (R\$ mil)		Vendas Melnick (R\$ mil)		Área útil (m2)		Unid.	
	4T23	2023	4T23	2023	4T23	2023	4T23	2023
Incorporadora	186.446	859.932	162.545	715.153	21.603	82.073	167	1.048
Loteamento	103.647	150.434	50.339	67.876	88.101	154.299	300	592
Open	2.500	26.347	2.500	26.347	453	5.778	10	102
Total	292.593	1.036.713	215.384	809.376	110.157	242.149	477	1.742

Abaixo, segue a abertura das vendas por ano de lançamento do produto:

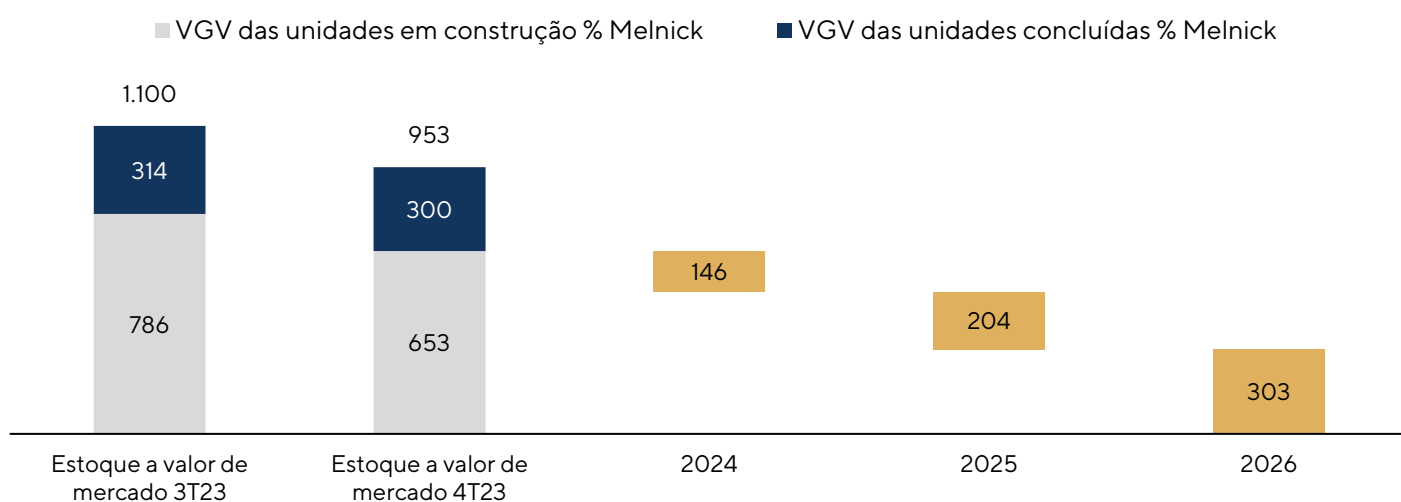
Ano de Lançamento	Vendas Total (R\$ mil)		Vendas Melnick (R\$ mil)		Área útil (m2)		Unid.	
	4T23	2023	4T23	2023	4T23	2023	4T23	2023
Até 2018	8.101	75.379	7.767	69.953	2.718	35.546	17	290
2019	33.968	70.502	34.020	70.663	1.455	4.148	7	19
2020	6.929	27.903	6.929	27.903	622	3.012	11	58
2021	23.655	122.663	23.319	120.420	526	12.364	12	175
2022	23.528	217.598	11.808	129.259	5.901	47.422	32	297
2023	196.414	522.669	131.542	391.178	98.935	139.657	398	903
Total	292.593	1.036.713	215.384	809.376	110.157	242.149	477	1.742

ESTOQUE

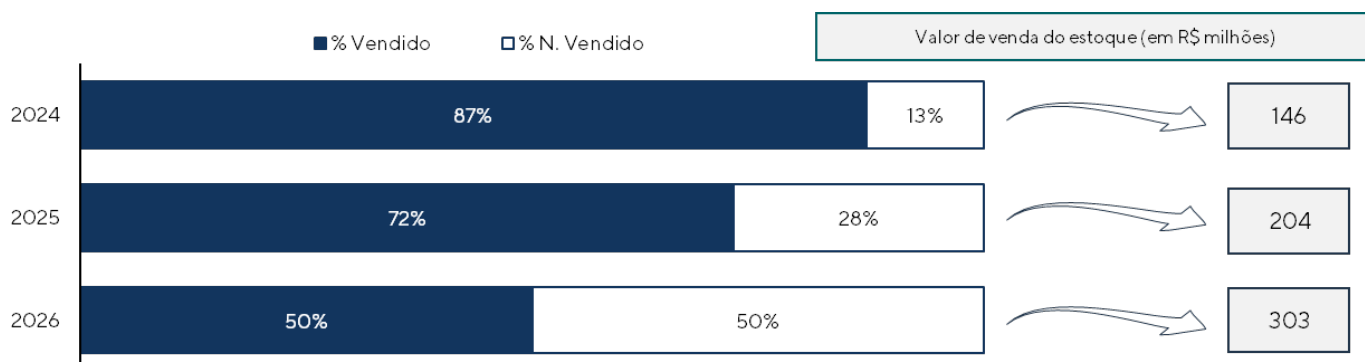
Encerramos o 4T23 com R\$ 953,2 milhões em estoque (% Melnick), conforme detalhamos abaixo:

Ano de conclusão previsto	Estoque Total (R\$ mil)	Estoque Melnick (R\$ mil)	% Valor	Unidades	% Unidades
Estoque pronto	319.910	299.794	31%	1.096	51%
2024	148.322	146.205	15%	152	7%
2025	343.809	204.368	21%	534	25%
2026	326.425	302.872	32%	368	17%
Total	1.138.466	953.239	100%	2.150	100%

Com cronograma de entrega demonstrado abaixo:



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 (R\$ mil)	Estoque Melnick (R\$ mil)	Empreendimentos ¹	Unidades	% Unidades
Até 2017	211.359	200.897	25	824	38%
2018	53.002	44.434	5	114	5%
2019	54.395	44.876	8	341	16%
2020	59.042	59.042	5	49	2%
2021	111.534	109.322	8	149	7%
2022	274.602	165.907	8	346	16%
2023	374.531	328.761	15	327	15%
Total	1.138.466	953.239	73	2.150	100%

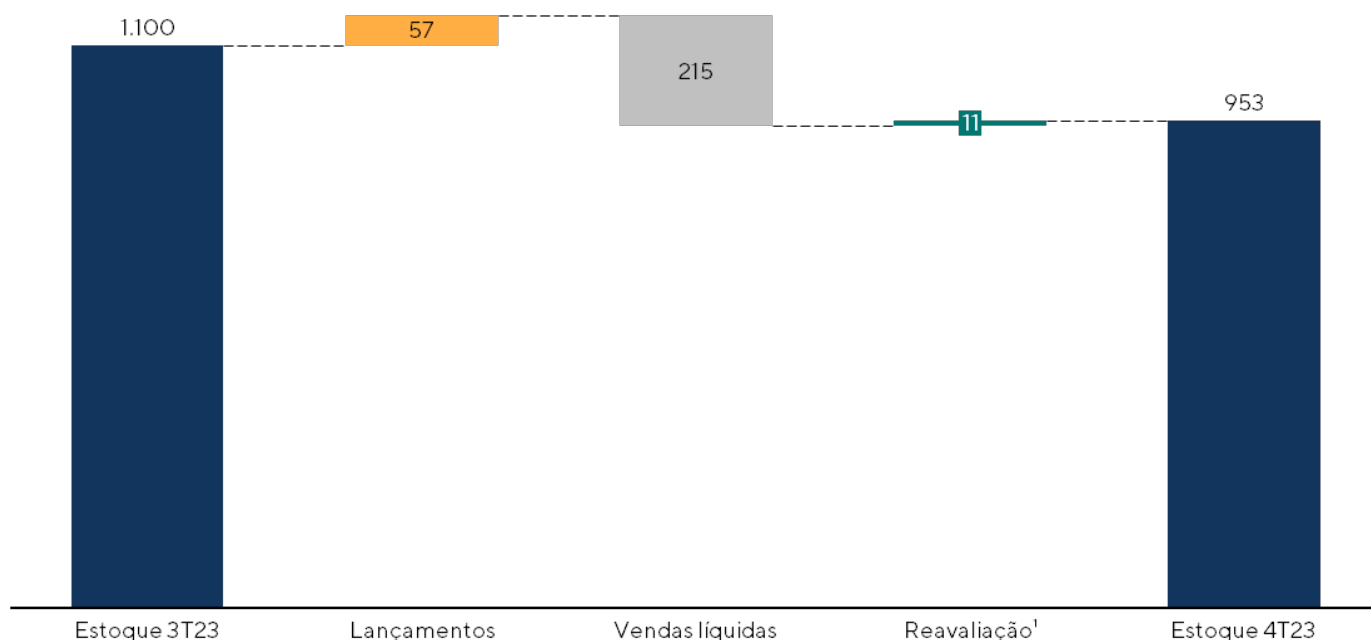
¹Empreendimentos ou fases.

A abertura por unidade de negócio é apresentada a seguir:

Segmento	Estoque Total	Estoque % Melnick	Estoque % Melnick Pronto	Estoque em Construção		
	(R\$ mil)	(R\$ mil)	(R\$ mil)	Unidades	(R\$ mil)	Unidades
Residencial	758.898	656.686	88.196	208	568.490	414
Loteamento	144.258	69.766	24.500	281	45.266	609
Comercial	235.310	226.787	187.098	607	39.688	31
Total	1.138.466	953.239	299.794	1.096	653.445	1.054

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, deduzindo comissões e despesas de comercialização.

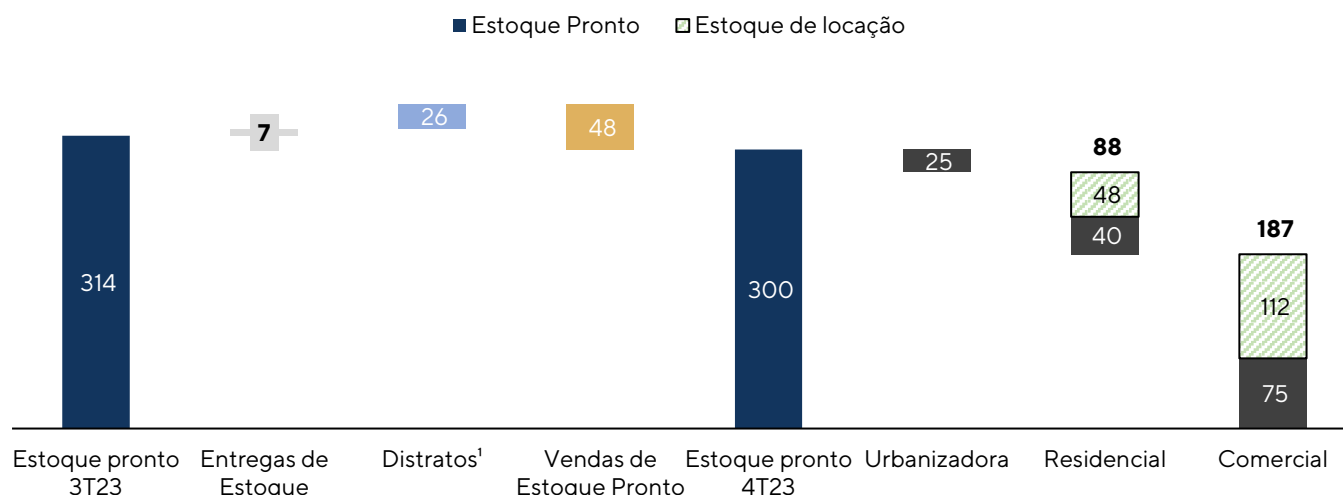
Evolução trimestral do estoque
(VGV % Melnick em R\$ milhões)



¹ Readequação ao preço de mercado praticado nas últimas vendas.

ESTOQUE PRONTO

Como podemos ver no gráfico abaixo, vendemos R\$ 48 milhões (% Melnick) de estoque pronto no 4T23, encerramos o período com R\$ 300 milhões de estoque concluído.



¹Considerando que a totalidade dos distratos são de unidades prontas.

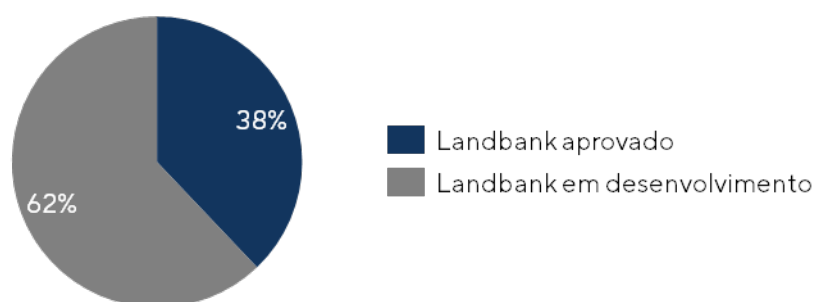
Abaixo demonstramos o *break down* do estoque concluído. Segregamos o estoque pronto em dois grupos, estoque pronto comercialização, que depende de iniciativas e de esforço comercial para comercialização e em estoque locação, onde oferecemos aos nossos clientes um modelo de locação com opção de compra. Neste modelo as unidades em estoque rentabilizam a carteira com receitas de alugueis, e, caso o locatário opte em exercer a opção, ele pode utilizar os valores pagos em caráter de aluguel como entrada no momento da compra.

Unidade de negócio	Estoque Pronto (% Melnick)		Estoque Pronto (% Melnick) Comercialização			Estoque Pronto (% Melnick) Locação		
	(R\$ mil)	Unidades	(R\$ mil)	Unidades	% Unidades	(R\$ mil)	Unidades	% Unidades
Residencial	88.196	208	40.215	79	38%	47.981	129	62%
Loteamento	24.500	281	24.500	281	100%	-	-	-
Comercial	187.098	607	75.434	104	17%	111.664	503	83%
Total	299.794	1.096	140.150	464	42%	159.644	632	58%

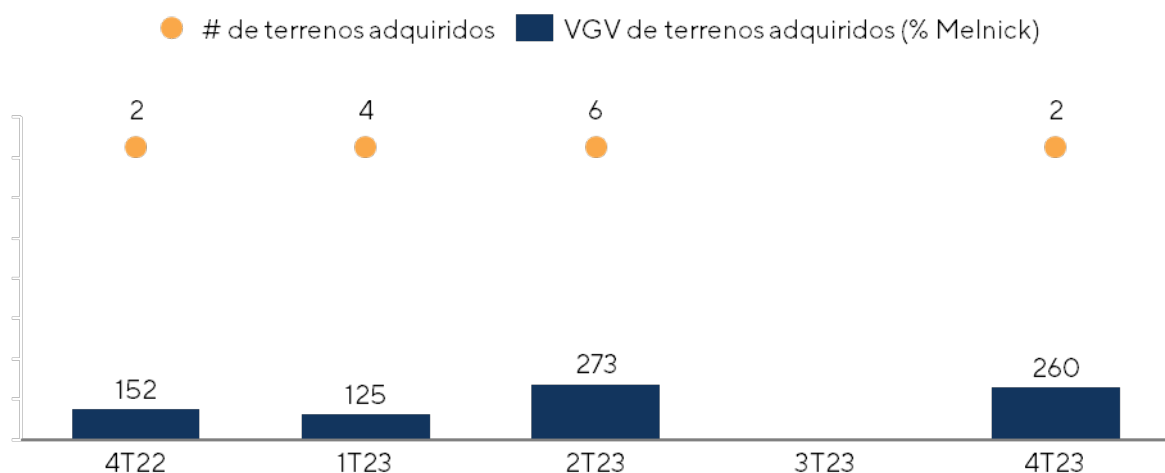
TERRENOS (LAND BANK)

O land bank encerrou o quarto trimestre de 2023 com R\$ 3,7 bilhões em VGV potencial (% Melnick), sendo R\$ 1,4 bilhões de projetos já aprovados, correspondentes a 37%.

Unidade de Negócio	Projetos	Unidades	VGV Total (R\$ milhão)	VGV Líquido % Melnick (R\$ milhão)
Incorporadora	20	3.499	3.229	2.815
Urbanizadora	15	6.434	1.966	766
Total	35	9.933	5.195	3.581



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



ENTREGAS⁴ E EXECUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS

No quarto trimestre de 2023 entregamos um empreendimento, totalizando R\$ 115,2 milhões de VGV bruto (R\$ 88,3 milhões no % Melnick). No ano foram entregues R\$ 686,3 milhões de VGV bruto (R\$ 544,2 milhões no % Melnick) conforme tabela abaixo:

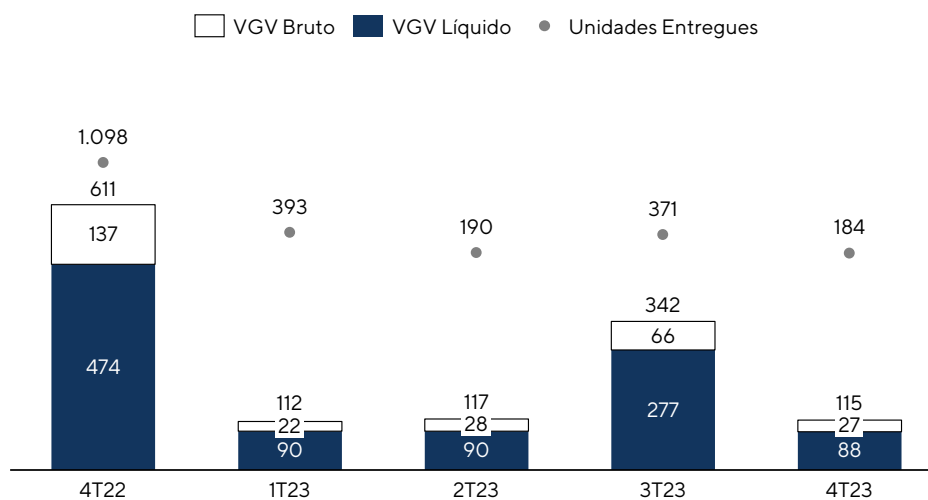
Empreendimento	Unidade de negócio	VGV Total ¹ (R\$ mil)	VGV Melnick ² (R\$ mil)	Área Útil ³ (m ²)	Unid. ³	Valor Médio Unidade (R\$ mil)	Segmento
1T23		111.658	89.548	14.642	393	228	
GO24	INC	69.763	49.716	4.062	153	342	Residencial
Open Canoas Centro - Fase 2	INC	41.895	39.832	10.580	240	153	Open
2T23		117.158	89.599	12.628	190	472	
Grand Park Lindoia - Fase 3	INC	117.158	89.599	12.628	190	472	Residencial
3T23		342.333	276.667	115.332	371	824	
Casa Viva	LOT	77.721	43.582	105.957	332	219	Urbanizadora
Casa Vista	INC	86.473	63.852	4.785	16	3.991	Residencial
Teená	INC	178.139	169.233	4.590	23	7.358	Residencial
4T23		115.170	88.339	12.334	184	480	
Supreme Altos do Central Parque	INC	115.170	88.339	12.334	184	480	Residencial
Total		686.319	544.153	154.936	1.138	504	

¹VGV bruto de permutas físicas e comissão de vendas.

²Líquido de permutas físicas e comissão de vendas.

³Líquidas de permuta física.

⁴Valor considerando os preços de venda da época do lançamento.



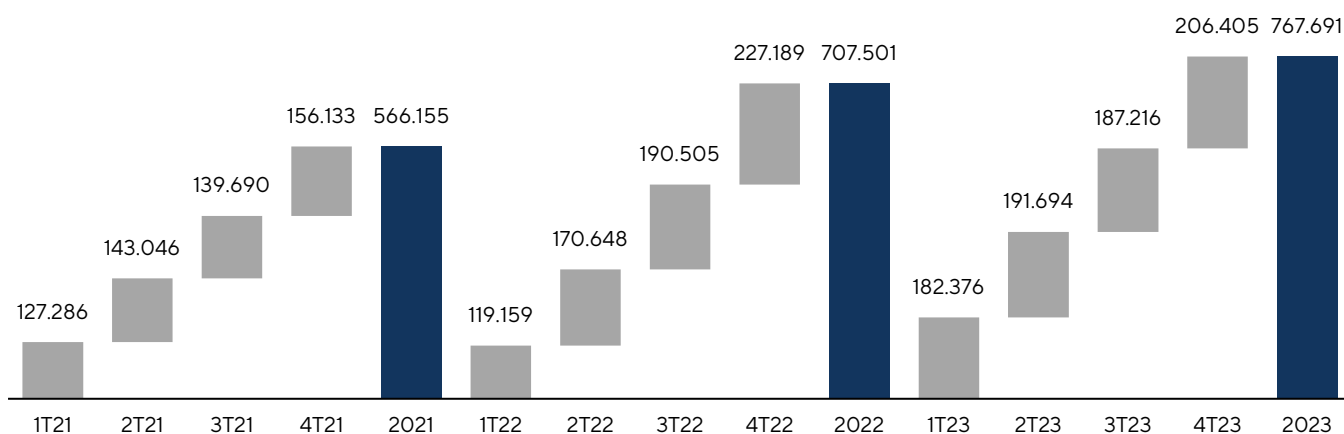
Em 31 de dezembro de 2023 a Companhia possuía 17 canteiros ativos sendo 12 da incorporadora, 3 da urbanizadora e 2 da marca open.

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 quarto trimestre de 2023 foi de R\$ 206,4 milhões. No ano o total de recebimento de clientes foi de R\$ 767,7 milhões.

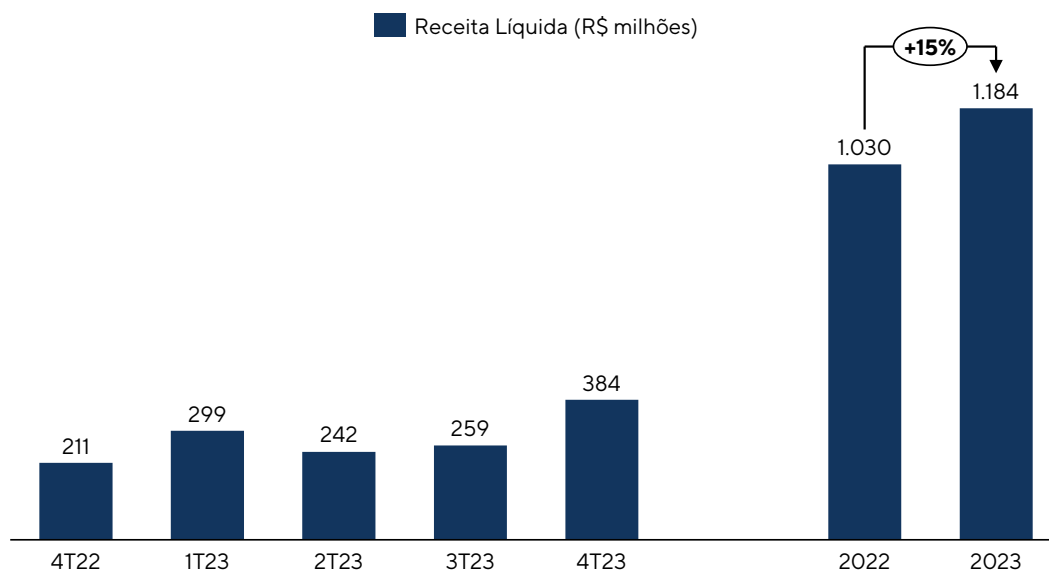
R\$ mil	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23
Unidades em obra	88.128	130.355	141.545	189.940	163.140	136.858	94.857	134.500
Unidades concluídas	31.031	40.293	48.959	37.249	19.236	54.836	92.359	71.905
Total	119.159	170.648	190.505	227.189	182.376	191.694	187.216	206.405



DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

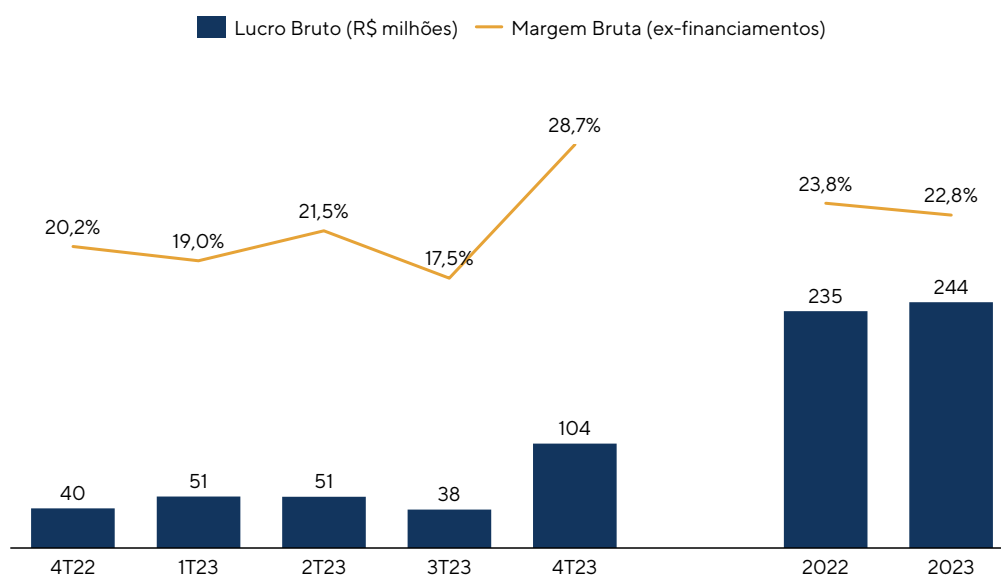
RECEITA LÍQUIDA

No quarto trimestre de 2023, obtivemos uma receita operacional líquida de R\$ 384 milhões, apresentando um crescimento de 82% em relação ao 4T22. No ano, a receita líquida acumulada totalizou R\$ 1,2 bilhão, com um crescimento de 15% em relação a 2022.



LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

No quarto trimestre o lucro bruto foi de R\$ 104 milhões e a margem bruta foi de 28,7%, expurgando os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo. No ano o lucro bruto foi de R\$ 244 milhões, 4% de crescimento em relação a 2022.



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 4T23 (R\$ milhões)	Margem Bruta	Margem REF ¹	Margem Bruta do Estoque
Receita Líquida	384,4	970,7	1.114,8
CPV	-280,8	-646,6	-857,3
Construção e Terrenos	-274,1	-646,6	-836,9
Encargos financeiros	-6,7	0	-20,3
Lucro Bruto	103,6	334,1	257,5
Margem Bruta (%)	26,94%	33,4%	23,1%
Margem Bruta (%) ex-financiamentos	28,70%	33,4%	24,9%

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

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 4T23		
	Unidades Vendidas (R\$ mi)	Unidades em Estoque (R\$ mi)	Total (R\$ mi)
2024	370.843	139.743	510.586
2025	236.304	141.844	378.148
2026	39.440	29.994	69.434
Total	646.587	311.582	958.169

DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS E OUTRAS DESPESAS

No quarto trimestre de 2023 as despesas operacionais totalizaram R\$ 42,8 milhões e no ano um total de R\$ 154,9 milhões. O aumento das despesas administrativas deve-se principalmente a provisões de incentivos de longo prazo, estas provisões são contabilizadas a *fair value* e corrigidas pelo *dividend yield* do período. No ano a Melnick realizou R\$ 124,6 milhões em pagamento de dividendos, influenciando tais provisões.

O detalhamento encontra-se a seguir:

	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23	2022	2023
Comerciais	19.506	15.388	22.184	23.367	18.272	82.328	79.211
Gerais e Administrativas	13.586	16.098	14.491	18.534	18.749	54.145	67.872
Outras despesas, líquidas	1.425	3.427	3.523	-4.827	5.768	25.150	7.891
Despesas Operacionais	34.517	34.913	40.198	37.074	42.790	161.623	154.974
% da Receita Líquida (LTM)	15,70%	14,45%	15,04%	14,52%	13,09%	15,70%	13,09%
% G&A / Receita Líquida	6,43%	5,38%	6,00%	7,17%	4,88%	5,26%	5,73%

Outras despesas, líquidas (provisões):

	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23	2022	2023
Provisões para contingências	4.579	3.821	3.538	-4.883	1.811	16.102	4.287
Provisões para distratos - IFRS 9 (a)	-3.643	-1.148	195	525	300	6.581	-128
Outras despesas, líquidas	489	754	-210	-468	3.657	2.467	3.733
Outras despesas, líquidas	1.425	3.427	3.523	-4.827	5.768	25.150	7.891

¹ Nota explicativa 12(d, e) das Demonstrações Financeiras.

RESULTADO FINANCEIRO

Encerramos o quarto trimestre de 2023 com resultado financeiro positivo em R\$ 16,4 milhões e, no ano, de R\$ 59,3 milhões. O detalhamento encontra-se abaixo:

	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23	2022	2023
Despesas Financeiras	-876	-680	-1.466	-1.330	-982	-2.896	-4.458
Despesas financeiras	-876	-680	-1.466	-1.330	-982	-2.896	-4.458
Receitas Financeiras	18.918	17.176	25.370	23.377	24.157	78.899	90.080
Juros com aplicações financeiras	9.321	10.441	16.215	14.677	12.574	40.292	53.907
Juros com clientes	9.598	6.735	9.155	8.700	11.583	38.607	36.173
Receitas Financeiras Líquidas	18.042	16.496	23.904	22.047	23.175	76.003	85.622
Reclassificação das despesas apropriadas ao custo	-3.155	-5.698	-6.725	-7.170	-6.737	-10.134	-26.330
Resultado Financeiro	14.887	10.798	17.179	14.877	16.438	65.869	59.292

EBITDA¹

A seguir pode ser observado o histórico do EBITDA¹:

Conciliação EBITDA	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23	2022	2023
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	22.422	33.498	35.734	26.070	87.035	126.330	182.336
(+) Resultado Financeiro	-18.042	-16.496	-23.904	-22.047	-23.175	-76.003	-85.622
(+) Depreciação e Amortização	1.116	1.067	1.011	1.067	1.424	3.932	4.569
EBITDA	5.495	18.069	12.841	5.090	65.283	54.258	101.283
Margem EBITDA	2,60%	6,04%	5,31%	1,97%	16,98%	5,27%	8,56%
(+) Despesas financeiras apropriadas ao custo	3.155	5.698	6.725	7.170	6.737	10.134	26.330
EBITDA Ajustado	8.650	23.767	19.566	12.260	72.020	64.392	127.613
Margem EBITDA ajustada (%)	4,10%	7,95%	8,10%	4,74%	18,73%	6,25%	10,78%

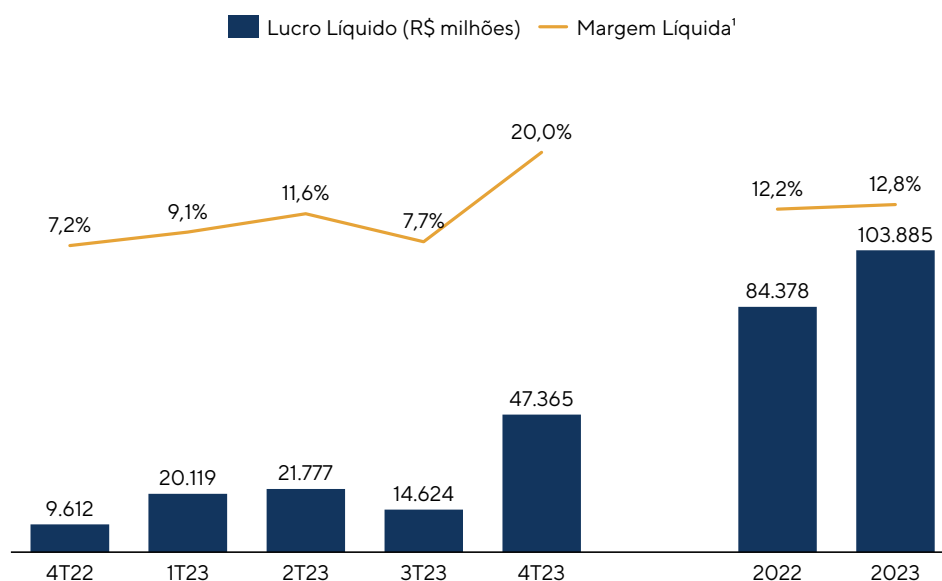
¹ EBITDA: resultado antes dos impostos, juros, encargos financeiros apropriados ao custo, depreciações e amortizações.

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 quarto trimestre de 2023 o lucro líquido foi de R\$ 47,4 milhões. No ano de 2023 o lucro líquido foi de R\$ 103,9 milhões e a margem líquida antes dos minoritários no ano foi de 12,8%.



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 dezembro de 2023, o saldo de disponibilidades (caixa, equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários e caixa restrito) era de R\$ 400,2 milhões.

Neste período, os empréstimos e financiamentos a produção totalizaram R\$ 285,3 milhões, que são integralmente garantidos pelos recebíveis ou estoque dos projetos.

A tabela a seguir mostra a estrutura de capital; Encerramos 2023 com um **Caixa Líquido** de R\$ 115,0 milhões, representando 9,5% do Patrimônio Líquido:

Estrutura de capital	(R\$ milhões)	%
Produção SFH	-278,0	97,5%
Produção CRI	-7,3	2,5%
Dívida Bruta	-285,3	100%
Caixa	400,2	
Caixa Líquido	115,0	
Patrimônio Líquido	1.205,2	
Caixa Líquido / PL	9,5%	

GERAÇÃO DE CAIXA (CASH BURN)

No quarto trimestre de 2023, a geração de caixa operacional foi de R\$ 6,5 milhões. No ano a geração de caixa operacional foi de R\$ 51,8 milhões.

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

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

CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

Encerramos o ano de 2023 com R\$ 331,4 milhões de recebíveis de unidades concluídas. Estes valores possuem a seguinte composição:

Natureza	(R\$ milhões)
Clientes com alienação fiduciária	199,4
Clientes em repasse (adimplentes e inadimplentes)	146,5
Provisão para distratos	-14,6
Total	331,4

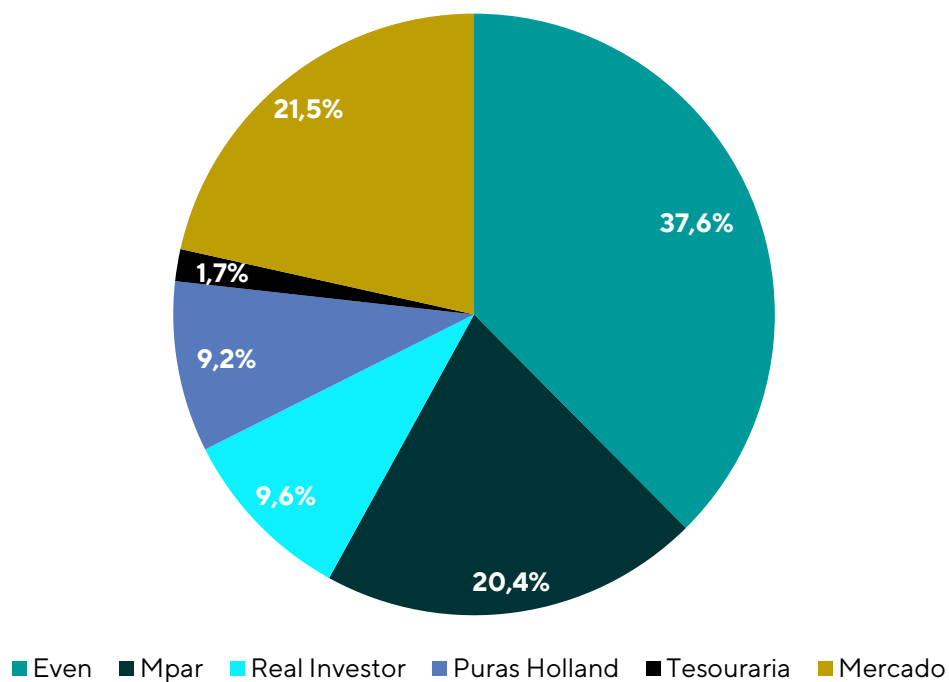
O volume de contas a receber apropriado (R\$ 881,7 milhões) ficou estável em relação ao trimestre anterior. O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido como ativo nas demonstrações financeiras, uma vez que o saldo é reconhecido na medida da evolução da construção (*percent of completion*). De acordo com o cronograma abaixo, do total de recebíveis de R\$ 1,7 bilhão (contas a receber apropriado mais o contas a receber a apropriar no balanço), R\$1,6 bilhão estão a vencer e possuem o seguinte cronograma de recebimento:

Ano	(R\$ milhões)
2024	689,8
2025	430,9
2026	233,8
2026 em diante	245,5
Total	1.600,0

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 entre 10% - 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 29/02/2024, conforme formulário CVM 358 + Informação dos acionistas com mais de 5% - fonte: B3)



(Ações totais: 206.269.341)

ANEXOS

ANEXO 1 – Demonstração de Resultado

(Consolidado - em milhares de reais)

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23	2022	2023
Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	211.235	298.968	241.671	258.650	384.420	1.029.568	1.183.709
Custo incorrido das vendas realizadas	-171.735	-247.900	-190.763	-220.457	-280.841	-794.633	-939.962
Lucro Bruto	39.500	51.068	50.908	38.193	103.579	234.935	243.747
<i>Margem Bruta</i>	<i>18,70%</i>	<i>17,08%</i>	<i>21,06%</i>	<i>14,77%</i>	<i>26,94%</i>	<i>22,82%</i>	<i>20,59%</i>
<i>Margem Bruta (ex-financiamento)</i>	<i>20,19%</i>	<i>18,99%</i>	<i>23,85%</i>	<i>17,54%</i>	<i>28,70%</i>	<i>23,80%</i>	<i>22,82%</i>
Despesas Operacionais	-34.517	-34.913	-40.198	-37.074	-42.790	-161.623	-154.974
Comerciais	-19.506	-15.388	-22.184	-23.367	-18.272	-82.328	-79.211
Gerais e Administrativas	-13.586	-16.098	-14.491	-18.534	-18.749	-54.145	-67.872
Outras despesas operacionais, líquidas	-1.425	-3.427	-3.523	4.827	-5.768	-25.150	-7.891
Lucro operacional antes do resultado financeiro	4.983	16.155	10.710	1.119	60.789	73.312	88.772
Resultado das participações societárias							
Equivalência patrimonial	-604	847	1.120	2.904	3.070	-564	7.941
Resultado Financeiro	18.043	16.496	23.904	22.047	23.175	76.003	85.623
Despesas Financeiras	-876	-680	-1.466	-1.330	-982	-2.896	-4.458
Receitas Financeiras	18.919	17.176	25.370	23.377	24.157	78.899	90.080
Lucro antes do IRPJ e CSLL	22.422	33.498	35.734	26.070	87.035	148.751	182.336
IRPJ e CSLL	-7.200	-6.439	-7.740	-6.133	-10.075	-23.158	-30.387
Corrente	-8.409	-4.784	-7.341	-5.371	-7.871	-22.403	-25.367
Diferido	1.209	-1.655	-399	-762	-2.204	-755	-5.020
Lucro Líquido antes da participação dos minoritários	15.222	27.059	27.994	19.937	76.959	125.593	151.949
Participação de minoritários	-5.610	-6.940	-6.216	-5.313	-29.595	-41.215	-48.064
Lucro Líquido do Exercício	9.612	20.119	21.778	14.624	47.365	84.378	103.885
Margem Líquida	4,55%	6,73%	9,01%	5,65%	12,32%	8,20%	8,78%
Margem Líquida (sem minoritários)	7,21%	9,05%	11,58%	7,71%	20,02%	12,20%	12,84%

ANEXO 2 – Balanço Patrimonial

(Consolidado – em milhares de reais)

ATIVOS	31/12/2022	31/03/2023	30/06/2023	30/09/2023	31/12/2023
Caixa e equivalentes de caixa	16.058	17.041	2.113	5.582	1.580
Títulos e valores mobiliários	336.366	351.103	408.341	441.263	397.595
Caixa restrito	-	-	-	-	-
Contas a receber	419.707	583.431	583.973	641.850	709.843
Imóveis a comercializar	1.038.295	931.880	947.186	858.523	853.518
Demais contas a receber	33.809	26.851	32.077	32.736	28.901
Ativo Circulante	1.844.235	1.910.306	1.973.690	1.979.954	1.991.437
Títulos e valores mobiliários lp	270	726	9.394	1.022	1.039
Contas a receber	331.612	282.245	282.761	275.073	309.560
Imóveis a comercializar	94.962	92.260	100.031	135.045	71.000
Adiantamentos para futuros investimentos	663	322	654	955	674
Partes relacionadas	236	178	797	425	222
Demais contas a receber	3.868	3.918	6.705	10.541	12.841
Investimentos	12.422	14.330	16.396	19.894	23.386
Direito de uso	4.118	3.113	2.590	2.189	1.666
Imobilizado	8.486	9.541	9.454	9.568	9.420
Intangível	249	222	191	160	128
Ativo Não Circulante	456.886	406.855	428.973	454.872	429.936
Total do ativo	2.301.121	2.317.161	2.402.663	2.434.826	2.421.373
PASSIVOS	31/12/2022	31/03/2023	30/06/2023	30/09/2023	31/12/2023
Fornecedores	27.915	30.945	49.107	52.793	53.465
Contas a pagar por aquisição de imóveis	66.910	76.370	61.857	77.983	68.511
Empréstimos e financiamentos	46.358	33.162	47.585	54.640	145.523
Impostos e contribuições correntes	8.232	6.408	5.754	6.249	9.493
Impostos e contribuições diferidos	13.022	14.816	15.248	16.073	18.460
Adiantamentos de clientes	343.114	253.738	288.468	250.387	235.536
Dividendos propostos	11.000	-	33.301	39.799	-
Provisões	67.587	61.946	76.790	53.015	58.757
Partes relacionadas	1.539	1.812	27.160	37.742	43.406
Demais contas a pagar	16.151	16.258	29.287	54.638	52.674
Passivos Circulante	601.828	495.455	634.557	643.319	685.825
Adiantamentos de clientes	169.379	232.869	153.250	105.574	78.795
Contas a pagar por aquisição de imóveis	72.730	74.417	76.364	148.322	141.713
Provisões	31.543	27.573	41.001	34.329	33.793
Empréstimos e financiamentos	118.641	152.633	191.035	227.598	139.736
Demais contas a pagar	-	-	-	-	-
Impostos e contribuições diferidos	11.787	13.443	13.842	14.604	16.807
Passivo Exigível a Longo Prazo	404.080	500.935	475.492	530.427	410.844
Capital social	1.109.029	1.109.029	1.109.029	1.109.029	1.109.029
Ações em tesouraria	-31.692	-22.378	-19.453	-19.453	-19.453
Custo para emissão de ações	-	-	-	-	-
Ajuste de avaliação patrimonial	-	-	-	-	-
Reserva legal	-	-	-	-	-
Reserva Estatutária	-	-	-	-	-
Plano de opção de ações	8.946	11.129	9.637	11.441	14.812
Reservas de lucros	63.518	74.323	54.204	54.203	54.204
Lucros Acumulados	-	-	41.893	16.718	46.605
Dividendos Adicionais Propostos	56.300	56.300	-	-	-
Patrimônio Líquido	1.206.101	1.228.403	1.195.310	1.171.938	1.205.197
Participação dos não controladores	89.112	92.368	97.304	89.142	119.507
Total Patrimônio Líquido	1.295.213	1.320.771	1.292.614	1.261.080	1.324.704
Passivo e Patrimônio Total	2.301.121	2.317.161	2.402.663	2.434.826	2.421.373

ANEXO 3 – Demonstração de Fluxo de Caixa

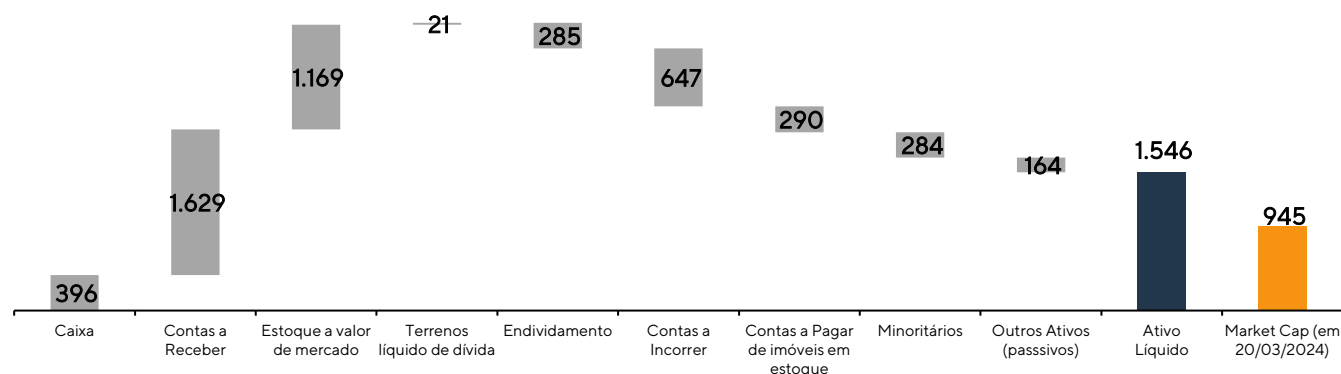
(Consolidado – em milhares de reais)

FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	22.421	33.498	35.732	26.068	87.038
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social					
Equivalência patrimonial	604	-847	-1.120	-2.904	-3.070
Depreciação e amortização	1.116	1.067	1.011	1.272	1.219
Provisão para contingências, líquida	2.182	2.530	2.573	-5.937	314
Provisão para garantias, líquida	988	1.080	459	1.284	2.719
Provisão para distratos, líquida	-5.299	-15.602	29.727	-26.137	599
Provisão para participação nos resultados	-8.152	2.381	-4.487	343	1.574
Juros provisionados	3.155	5.698	-20.391	-8.087	-5.826
Despesa de juros e variações monetárias	-	-	-	-	-
Juros apropriados em títulos valores mobiliários	-	-	-	-	-
Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:	-	-	-	-	-
Contas a receber	15.022	-114.357	-1.058	-50.189	-102.480
Imóveis a comercializar	-116.851	109.117	-23.077	53.649	69.050
Demais contas a receber	-290	6.908	-7.743	-4.765	1.535
Fornecedores	-11.738	3.030	18.162	3.686	672
Contas a pagar por aquisição de imóveis	46.276	11.147	-12.566	-9.160	-8.198
Adiantamentos de clientes	47.904	-25.886	-44.889	11.487	-49.513
Demais passivos	3.815	3.916	14.640	29.235	4.221
Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações	1.153	23.680	-13.027	19.844	-146
Juros pagos	-7.012	-9.514	-3.099	-484	-7.104
Imposto de renda e contribuição social pagos	-7.200	-6.439	-7.741	-6.132	-5.055
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	-13.059	7.727	-23.866	13.228	-12.305
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO					
Títulos e valores mobiliários	-7.892	-15.193	-39.520	-9.603	56.225
Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	-698	-1.090	-370	-954	-517
Aumento dos investimentos	-845	-1.061	-946	-594	-421
Aumento de capital em controladas	2.541	-	-	-	-
Lucros recebidos	-	-	-	-	-
Dividendos Recebidos	-	-	-	-	-
Partes relacionadas	-	-	-	-	-
Aumento (redução) de adiantamento para futuro aumento de capital em sociedades investidas	2.532	341	-332	-301	281
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento	-4.362	-17.003	-41.168	-11.452	55.568
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO					
Captação de empréstimos e financiamentos	47.754	30.326	88.897	84.322	18.747
Amortização de empréstimos e financiamentos	-15.716	-5.714	-39.238	-46.810	-15.369
Caixa restrito	-	-	-	-	-
Partes relacionadas	11.401	331	24.729	10.954	5.867
Dividendos pagos	1	-11.000	-23.000	-33.300	-57.280
Aquisições de ações em tesouraria	-	-	-	-	-
Movimentos de acionistas não controladores	-16.302	-3.684	-1.281	-13.474	770
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	27.138	10.259	50.107	1.692	-47.265
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	9.717	983	-14.928	3.469	-4.002
DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA					

ANEXO 4 – NAV

(Consolidado – em milhares de reais)

Ativo Líquido	31/12/2023
Disponibilidade e aplicações financeiras	396.465
Empréstimos, Financiamentos e debêntures a pagar	(285.259)
Endividamento líquido	111.206
Contas a receber de clientes on-balance	1.023.100
Contas a receber de clientes off-balance	987.658
Adiantamento de clientes	(314.331)
Impostos sobre contas a receber de clientes	(67.857)
Obrigações de construção de imóveis vendidos	(646.587)
Contas a receber de clientes líquido	981.983
Unidades em estoque a valor de mercado	1.138.466
Estoque de provisão de distratos a valor de mercado	78.906
Impostos sobre comercialização de unidades em estoque	(48.695)
Custo orçado a incorrer de imóveis em estoque	(311.582)
Ajuste de custo à incorrer de fases contabilmente consideradas lançadas	22.037
Estoque líquido	879.132
Estoque de terrenos on-balance	231.078
Dívida de terrenos on-balance	(201.204)
Dívida de terrenos já lançados	(9.020)
Terrenos	20.854
Participação de minoritários on-balance	(119.507)
Participação de minoritários off-balance	(164.194)
Participação de minoritários	(283.701)
Projetos consolidados por equivalência patrimonial on-balance	23.385
Projetos consolidados por equivalência patrimonial off-balance	-
Projetos consolidados por equivalência patrimonial	23.385
Outros ativos	64.561
Outros passivos	(251.536)
Outros ativos (passivos)	(186.975)
Ativo líquido	1.545.884



ANEXO 5 – Land Bank

A tabela abaixo mostra os terrenos adquiridos pela Companhia, por empreendimento, em 31 de dezembro de 2023:

Terreno	Localização	Data da Compra	Áreas (m ²)		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	Incorporadora	set/14	44.145	22.541	352	152.563	135.755
Terreno - V	Incorporadora	set/14	15.475	7.273	194	53.480	47.588
Terreno - VI	Incorporadora	set/14	40.206	22.447	288	138.950	123.642
Terreno - VII	Incorporadora	dez/14	5.024	10.820	54	90.371	74.865
Terreno - VIII	Urbanizadora	nov/16	375.449	137.307	393	57.184	19.071
Terreno - IX	Urbanizadora	jan/17	422.603	169.905	876	127.691	42.474
Terreno - X	Incorporadora	jan/18	17.168	34.498	416	260.548	260.548
Terreno - XI	Incorporadora	jan/18	17.168	33.895	260	278.856	278.856
Terreno - XII	Urbanizadora	fev/18	1.007.596	340.909	1.251	102.503	48.448
Terreno - XIII	Urbanizadora	fev/18	1.166.354	289.434	1.446	253.660	115.987
Terreno - XIV	Urbanizadora	jul/18	172.661	86.729	462	47.082	14.124
Terreno - XV	Incorporadora	nov/18	4.671	6.431	109	73.012	56.220
Terreno - XVI	Incorporadora	nov/18	7.947	12.726	326	174.050	138.335
Terreno - XVII	Incorporadora	nov/20	10.555	18.976	162	265.343	209.206
Terreno - XVIII	Incorporadora	mai/21	3.197	9.140	48	106.294	106.294
Terreno - XIX	Incorporadora	mai/21	4.052	6.376	100	50.941	33.112
Terreno - XX	Incorporadora	jul/21	2.788	6.864	42	120.045	89.081
Terreno - XXI	Incorporadora	set/21	6.738	17.121	36	389.422	347.795
Terreno - XXII	Incorporadora	out/21	25.225	7.680	114	62.258	54.672
Terreno - XXIII	Incorporadora	jun/22	28.869	17.561	124	220.916	220.916
Terreno - XXIV	Incorporadora	jun/22	9.316	23.090	495	280.420	264.997
Terreno - XXV	Urbanizadora	mar/23	260.569	66.719	233	107.345	36.438
Terreno - XXVI	Urbanizadora	mar/23	111.328	64.849	303	63.422	29.491
Terreno - XXVII	Incorporadora	mar/23	2.237	5.920	39	102.190	35.935
Terreno - XXVIII	Urbanizadora	mar/23	78.229	45.834	1	132.166	132
Terreno - XXIX	Incorporadora	mai/23	1.917	6.103	138	107.136	77.637
Terreno - XXX	Urbanizadora	mai/23	57.522	46.113	133	101.380	43.823
Terreno - XXXI	Urbanizadora	mai/23	56.657	41.919	131	92.221	42.883
Terreno - XXXII	Urbanizadora	mai/23	42.740	31.622	99	69.569	32.349
Terreno - XXXIII	Urbanizadora	mai/23	57.410	31.569	99	69.452	32.295
Terreno - XXXIV	Urbanizadora	mai/23	57.557	42.584	133	93.686	43.564
Terreno - XXXV	Incorporadora	nov/23	2.110	7.778	62	112.878	91.615
Terreno - XXXVI	Incorporadora	dez/23	4.133	16.195	140	189.417	167.988

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 31/12/2023 em comparação a 30/09/2023 e a 30/06/2023:

Projeto	Lançamento	% Melnick	% Vendido			% PoC		
			31/12/2023	30/09/2023	30/06/2023	31/12/2023	30/09/2023	30/06/2023
Hom lindaia	4T12	100%	92%	92%	92%	100%	100%	100%
Nine	4T12	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Icon - RS	1T13	100%	91%	90%	90%	100%	100%	100%
Icon RS - 2º Fase	2T13	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Anita Garibaldi	4T13	100%	94%	93%	93%	100%	100%	100%
Icon RS - 3º Fase	2T14	100%	99%	100%	100%	100%	100%	100%
Viva Vida Boulevard	4T14	100%	95%	95%	95%	100%	100%	100%
Hom Nilo	3T15	100%	91%	90%	88%	100%	100%	100%
MaxPlaza	4T15	100%	88%	87%	86%	100%	100%	100%
Central Park-1º fase	1T16	60%	70%	70%	73%	94%	93%	93%
Central Park-2º fase	2T16	60%	75%	75%	76%	94%	93%	93%
DOC Santana	2T16	100%	86%	86%	81%	100%	100%	100%
MaxPlaza-2º fase	2T16	100%	-67%	57%	57%	100%	100%	100%
Reserva Bela Vista	4T16	60%	93%	93%	92%	100%	100%	100%
Reserva do Lago	4T16	60%	83%	83%	41%	100%	100%	100%
Vida Viva Horizonte - 2º fase	4T16	100%	94%	94%	94%	100%	100%	100%
Grand Park Lindóia - Fase 1	4T16	100%	85%	83%	83%	100%	100%	100%
Linked Teresópolis	3T17	100%	69%	67%	65%	100%	100%	100%
Domingos de Almeida	3T17	60%	90%	90%	87%	100%	100%	100%
Grand Park Lindóia - Fase 2	4T17	100%	81%	79%	78%	100%	100%	100%
GO 1092	4T17	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Península (Brilhante)	4T17	60%	98%	98%	98%	100%	100%	100%
Vida Viva Linked	1T18	100%	87%	86%	81%	100%	100%	100%
Pontal	3T18	100%	84%	84%	84%	100%	100%	100%
Praça do Sol	4T18	48%	83%	82%	81%	100%	100%	100%
Vivio Lindóia	4T18	100%	97%	95%	92%	100%	100%	100%
Teena	1T19	100%	100%	93%	93%	100%	100%	91%
Pontal - 2º fase	1T19	100%	60%	86%	91%	100%	100%	100%
Central Park-3º fase	3T19	60%	0%	0%	0%	94%	93%	93%
High Garden	3T19	100%	97%	95%	98%	100%	100%	100%
Central Park Passo Fundo	4T19	42%	99%	99%	100%	100%	100%	100%
OPEN Canoas Centro - Fase 1	4T19	100%	100%	100%	100%	94%	92%	90%
Radisson Moinhos 1903	4T19	100%	92%	92%	95%	100%	100%	100%
GO24	1T20	100%	96%	95%	95%	100%	100%	100%
Carlos Gomes Square - Fase 1	2T20	100%	87%	82%	82%	90%	85%	81%
OPEN Canoas Centro - Fase 2	4T19	100%	99%	98%	99%	94%	92%	90%
Carlos Gomes Square - Fase 2	3T20	100%	91%	88%	87%	90%	85%	81%
Supreme Altos do Central Parque	4T20	100%	92%	89%	91%	100%	95%	92%
Gran Park Lindóia - F3	1T21	100%	87%	87%	85%	100%	100%	100%
Go Rio Branco	1T21	100%	98%	98%	100%	98%	93%	86%
Casaviva	1T21	50%	99%	100%	100%	100%	100%	95%
Botanique Residence	1T21	100%	91%	91%	93%	89%	83%	78%
Seen Boa Vista	2T21	100%	86%	77%	79%	81%	76%	72%
Hillside	3T21	100%	95%	90%	88%	90%	81%	73%
Arte Country Club	3T21	82%	95%	93%	93%	82%	73%	70%
GO Cidade Baixa	4T21	100%	81%	80%	76%	71%	63%	59%
GO Carlos Gomes	4T21	100%	70%	74%	75%	81%	74%	69%
Nilo Square - Residencial	1T22	50%	67%	63%	56%	48%	34%	30%
Zen Concept Resort	1T22	35%	99%	99%	99%	85%	80%	72%
Open Protásio	1T22	100%	91%	88%	90%	66%	57%	47%
Nilo Square	2T22	50%	85%	84%	80%	48%	34%	30%
OPEN Canoas Centro - Fase 3	2T22	100%	99%	99%	100%	94%	92%	90%
Seen Menino Deus	3T22	100%	71%	71%	66%	57%	52%	50%
The Garden - Residencial 1	3T22	25%	97%	94%	96%	81%	80%	73%
The Garden - Residencial 2	4T22	25%	86%	85%	78%	63%	60%	58%
Grand Park Moinhos - Fase 1	4T22	100%	92%	91%	88%	35%	33%	29%
Arbo Village Park	4T22	33%	54%	50%	42%	57%	54%	49%
Nilo Square Hotel	1T23	50%	100%	100%	100%	48%	34%	30%
Grand Park Moinhos - Fase 2	1T23	100%	60%	53%	43%	35%	33%	29%
Arte Cidade Nilo - Fase 1	1T23	100%	42%	35%	29%	31%	32%	31%
The Garden - Residencial 3	3T23	25%	48%	34%		80%	82%	
Go Bom Fim	3T23	65%	73%	49%		28%	27%	
Casa Moinhos	3T23	100%	66%	55%		50%	49%	
Las Piedras	4T23	50%	66%			56%		
Raro	4T23	50%	100%			46%		

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 80/22 informamos que os auditores independentes da Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes não prestaram durante o trimestre e exercício findo em 31 de dezembro de 2023 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.