

An architectural rendering of a modern glass skyscraper at dusk. The building features a dark, reflective facade with a prominent cantilevered section. The sky is a deep blue, and the city lights are visible in the background. The foreground shows a landscaped area with trees and a road.

Apresentação de Resultados

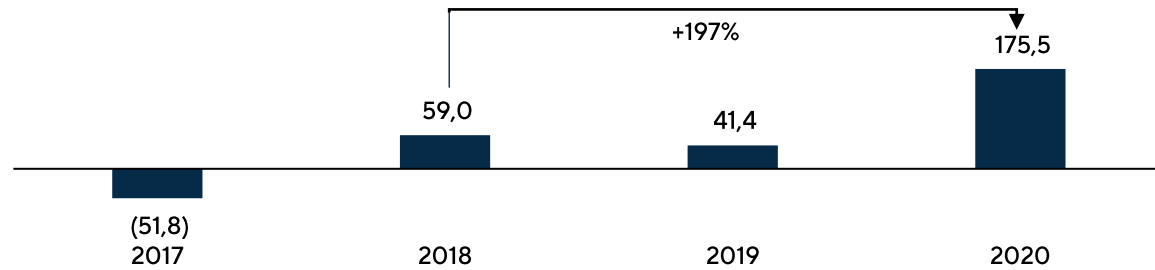
4T20

19 de março de 2021

DESTAQUES DE 2020



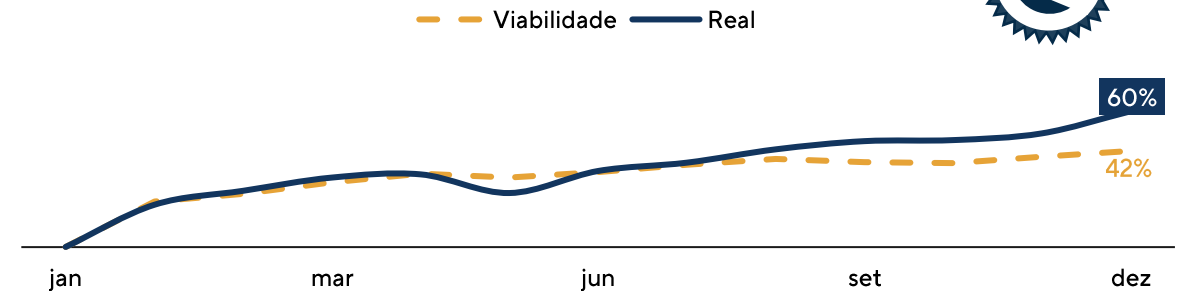
Geração de caixa histórica (R\$ milhão, ex efeito do IPO)



Sólida posição de caixa: **R\$701,5 mm** no 4T20



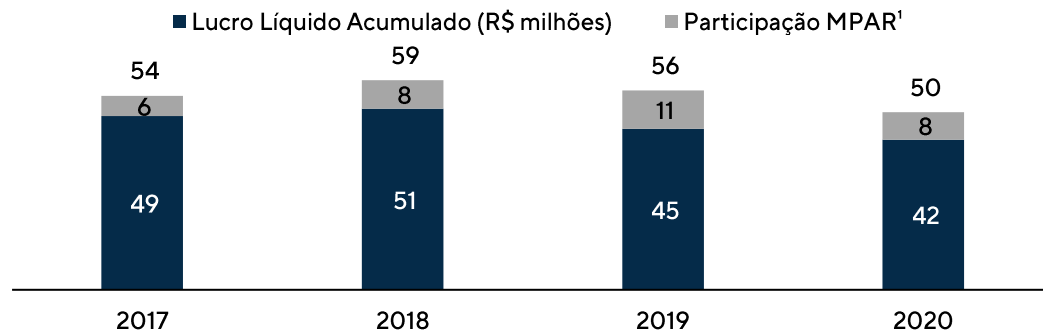
VSO dos Lançamentos de 2020



R\$500,4 mm lançados em 2020 e **R\$1,2 bi** em projetos já aprovados



Consistência do Lucro Líquido (R\$ milhão)

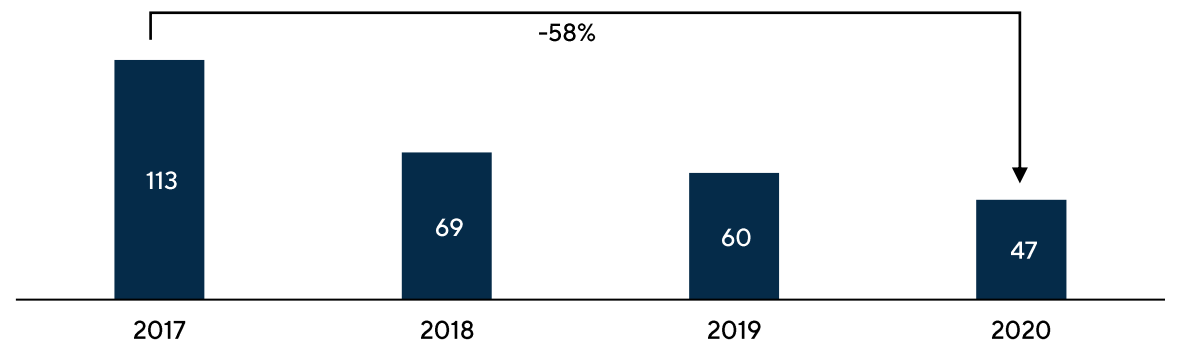


92 dias de obras paradas pela pandemia, com lucro líquido de **R\$ 50 mm**

(1) Considerando o lucro da participação direta de 15% da MPAR (reorganização societária de 10/07/2020).

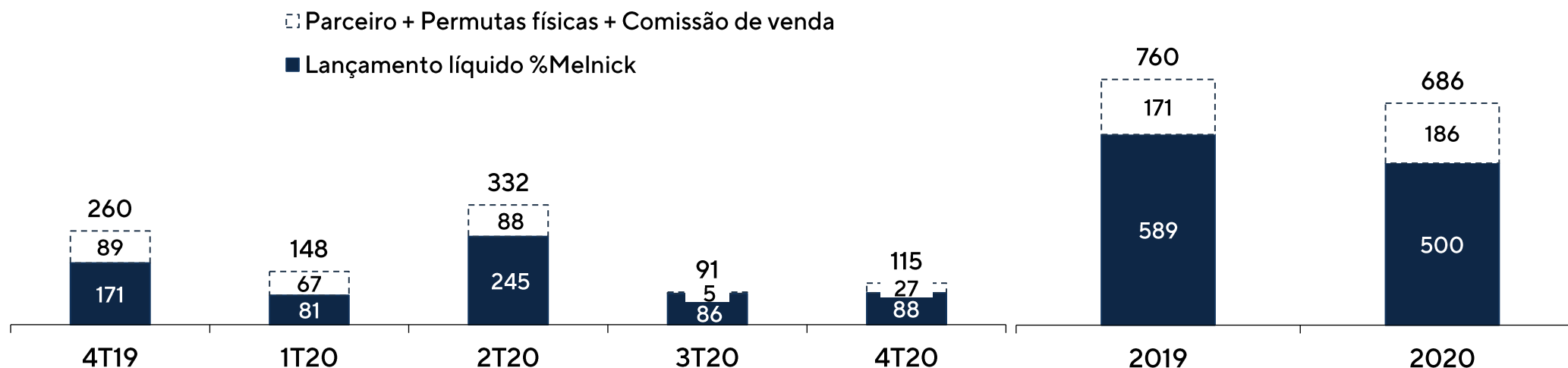


Menor nível de estoque pronto residencial (R\$ milhão)



Conquista de um **patamar saudável de estoque pronto residencial**

Empreendimento	Unidade de negócio	VGV Total ⁽¹⁾ (R\$ mil)	VGV Melnick ⁽²⁾ (R\$ mil)	Unid. ⁽³⁾	Segmento
1º trimestre		147.915	81.349	498	
Sunset	URB	78.152	31.633	345	Urbanizadora
Go 24	INC	69.763	49.716	153	Residencial
2º trimestre		332.458	244.583	322	
Carlos Gomes Square - Fase 1	INC	290.563	204.751	82	Comercial
Open Canoas Centro - Fase 2	OPEN	41.895	39.832	240	MCMV
3º trimestre		90.689	86.155	179	
Carlos Gomes Square - Fase 2	INC	90.689	86.155	179	Residencial
4º trimestre		115.170	88.339	184	
Supreme Altos do Central Parque	INC	115.170	88.339	184	Residencial
Total acumulado		686.232	500.425	1.183	



(1) VGV bruto de permutas físicas e comissão de vendas. (2) VGV líquido representado pela participação atual da Companhia nos seus projetos, considerando a reorganização societária de 10 de julho de 2020. (3) Líquidas de permuta física.



R\$ 31,6mm de VGV %Melnick

38% Margem Bruta (ex juros)

81% vendido até o 4T20

35% Margem Líquida a VPL



GO²⁴

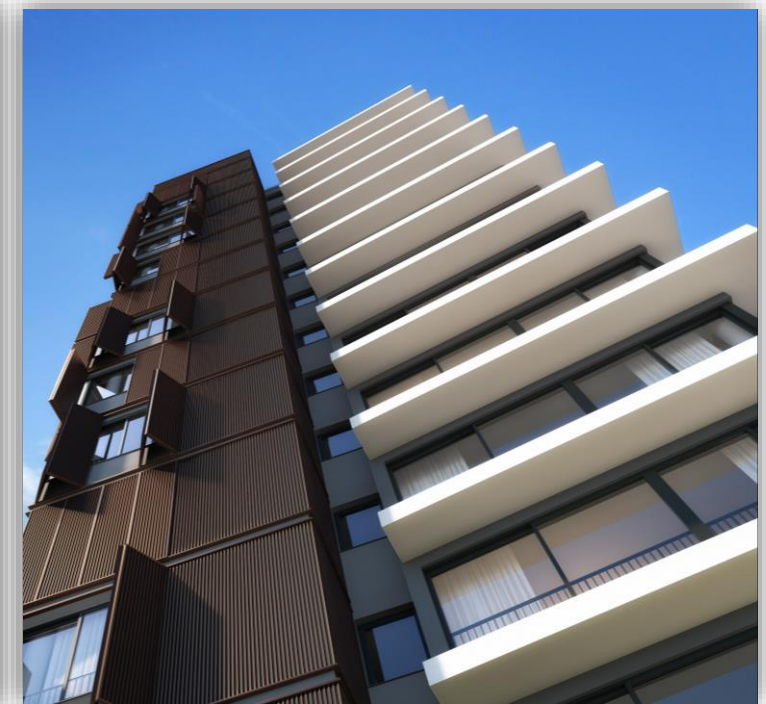


R\$ 49,7mm de VGV %Melnick

31% Margem Bruta (ex juros)

85% vendido até o 4T20

23% Margem Líquida a VPL



**CARLOS
GOMES
SQUARE.**



R\$ 290,9mm de VGV %Melnick

23% Margem Bruta (ex juros)

72% vendido até o 4T20

24% Margem Líquida a VPL



SUPREME
ALTOSS
CENTRALPARQUE

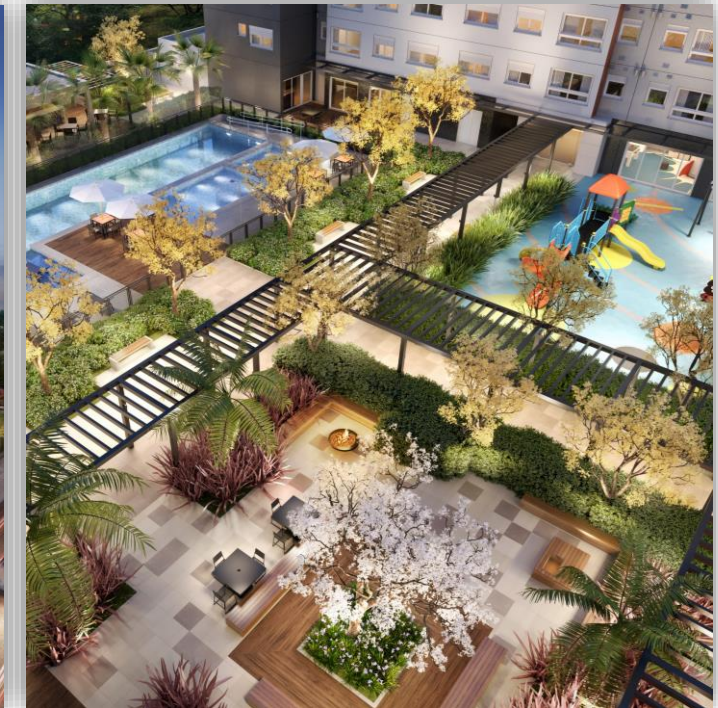


R\$ 88,3mm de VGV %Melnick

33% Margem Bruta (ex juros)

16% vendido até o 4T20

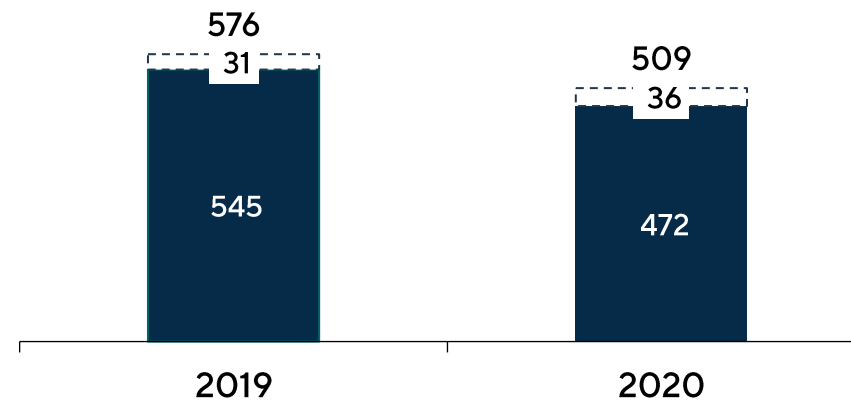
19% Margem Líquida a VPL



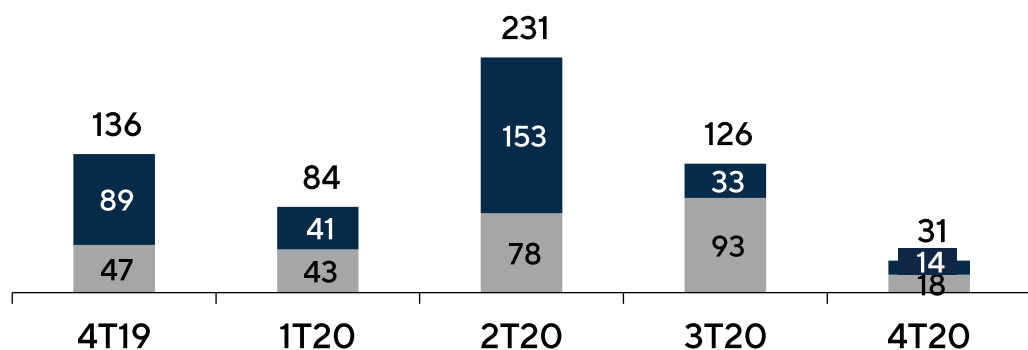
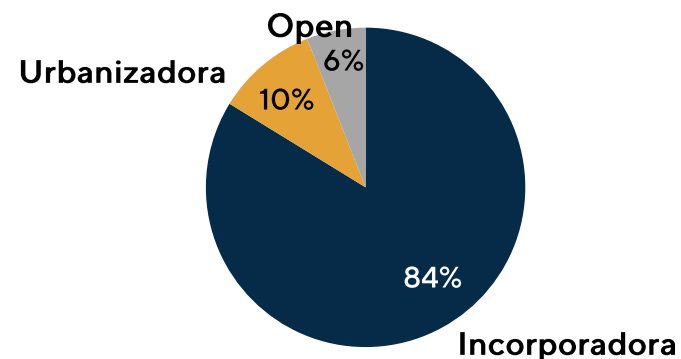
Abertura por trimestre (%Melnick – R\$ milhão):



Acumulada no período (R\$ milhão):



Abertura por unidade de negócio (% Melnick):

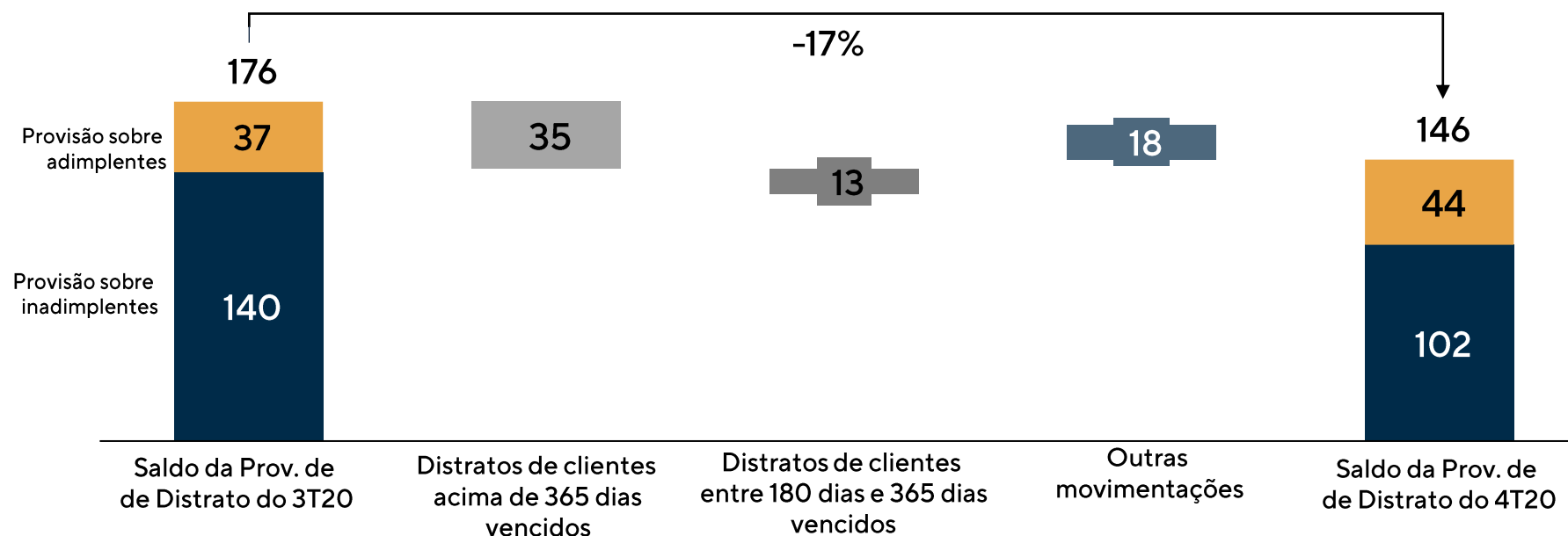


DISTRATOS E VENDAS BRUTAS

Distratos (R\$ milhões, part. Melnick)	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20
Vendas Líquidas	136	84	231	127	31
Distrato Total	22	31	26	28	52
Vendas Brutas	158	103	257	154	83
Estoque	69	74	104	121	69
Lançamentos	89	41	153	33	14
Distratos / Vendas Brutas	14%	27%	10%	18%	62%

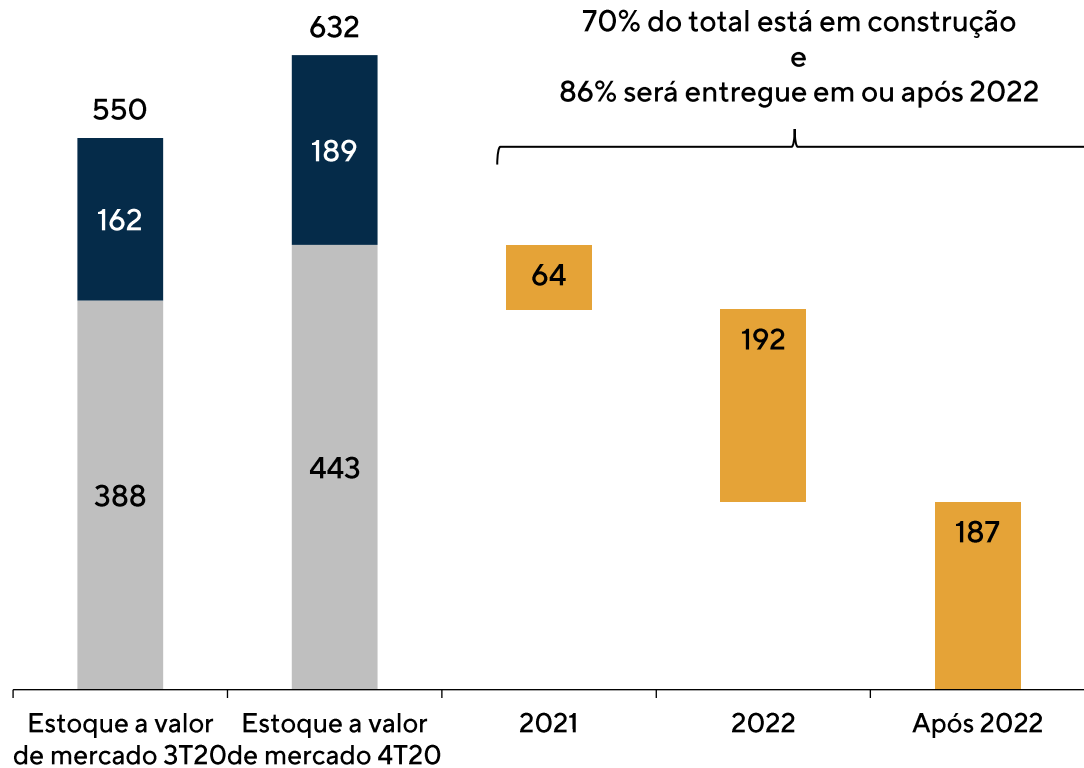
Aumento pela operacionalização de distratos de inadimplentes

Composição da Provisão de Distratos (VGV em R\$ milhão):

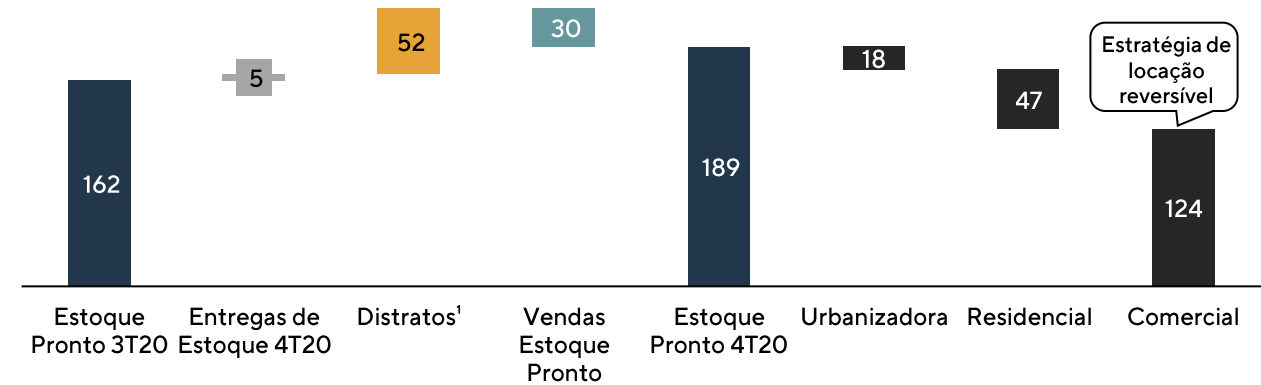


Abertura por ano de conclusão (%Melnick – R\$ milhão):

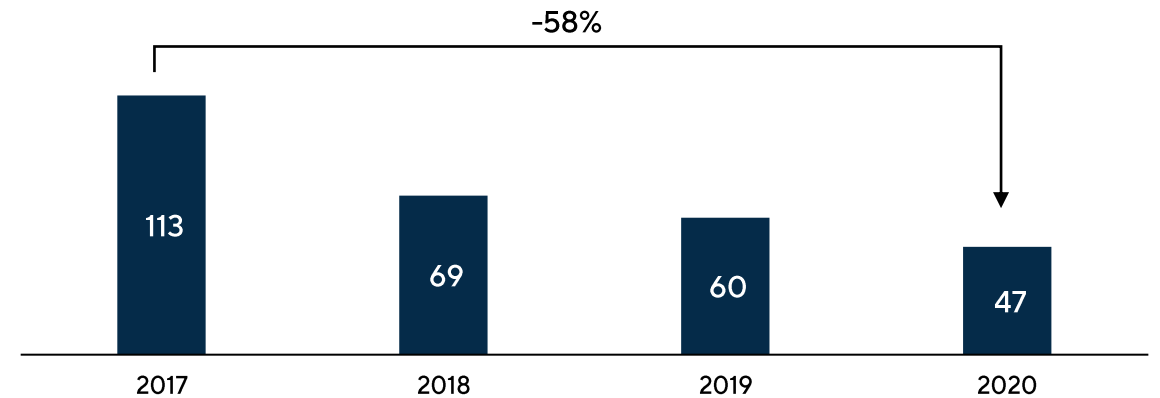
- VGV das unidades em construção % Melnick
- VGV das unidades concluídas % Melnick



Estoque pronto (%Melnick – R\$ milhão):



Evolução pronto residencial (%Melnick – R\$ milhão):



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

O Land Bank aprovado no Comitê Interno da Companhia encerrou o 4T20 com **R\$3,7 bilhões** em VGV potencial.

Aquisições do trimestre (%Melnick – R\$ milhão):

GINÁSIO DA
BRIGADA



Residencial



VGV: R\$ 199



Área: 10.555 m²



CARLOS GOMES
X
ANITA



Residencial



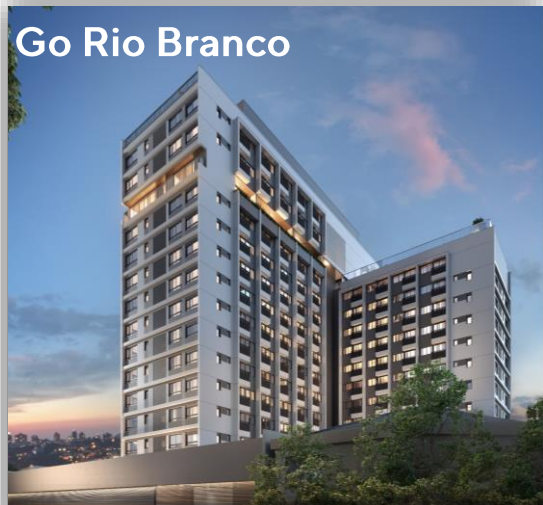
VGV: R\$ 51



Área: 1.611 m²



LAND BANK APROVADO

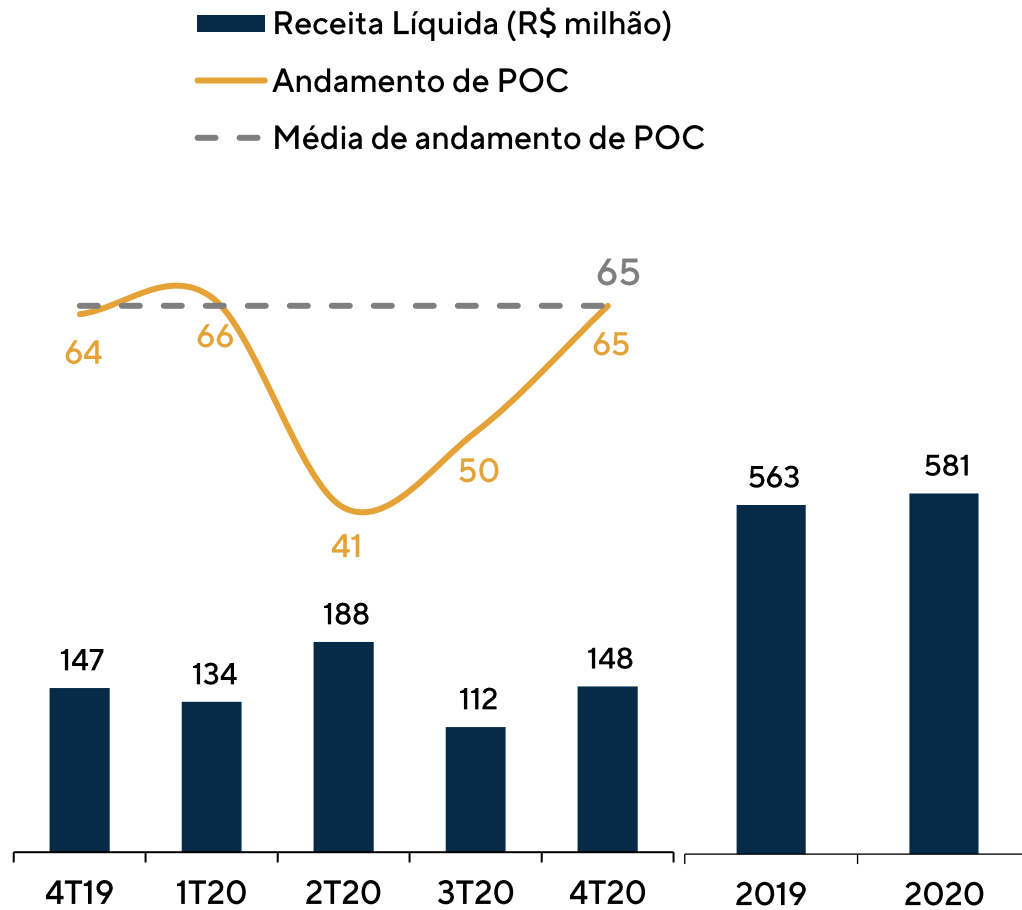


R\$1,2bi em
projetos aprovados

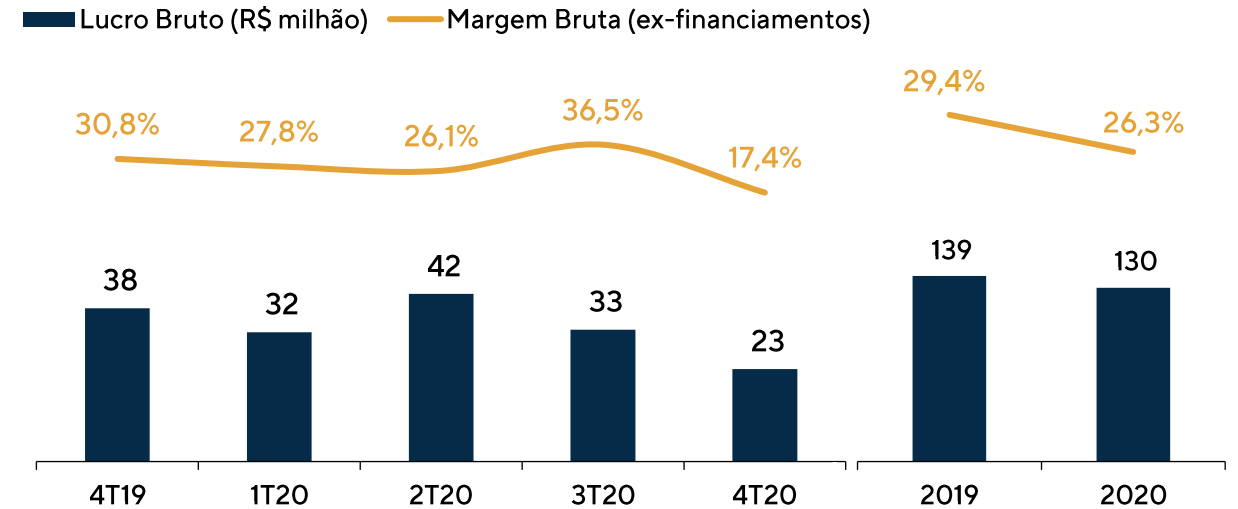
Total de **R\$857,2 mm** em projetos em land bank e **R\$390,6 mm** em projetos opcionados¹ aprovados.

(1) Projetos não aprovados pelo Comitê Interno de compras de terreno da Companhia. São terrenos opcionados e em pré-escritura, cuja cláusula resolutive do terreno estava atrelada a aprovação do projeto na prefeitura e condições mercadológicas.

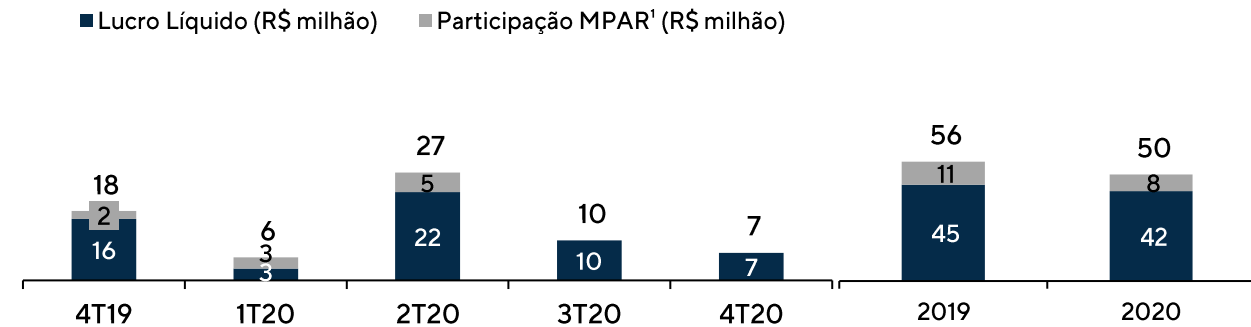
Evolução da Receita Líquida:



Evolução do Lucro Bruto e Margem Bruta:

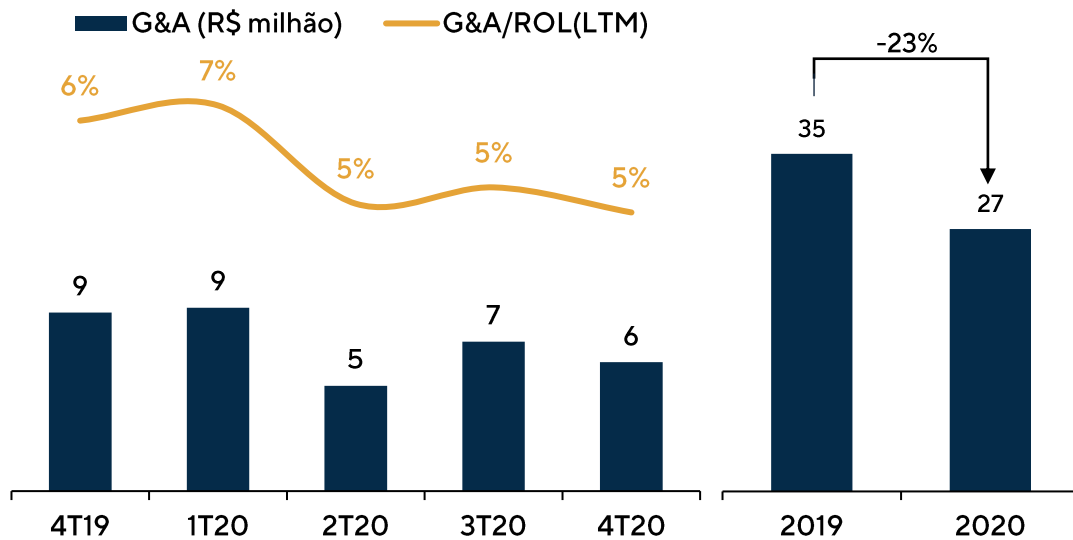


Evolução do Lucro Líquido:

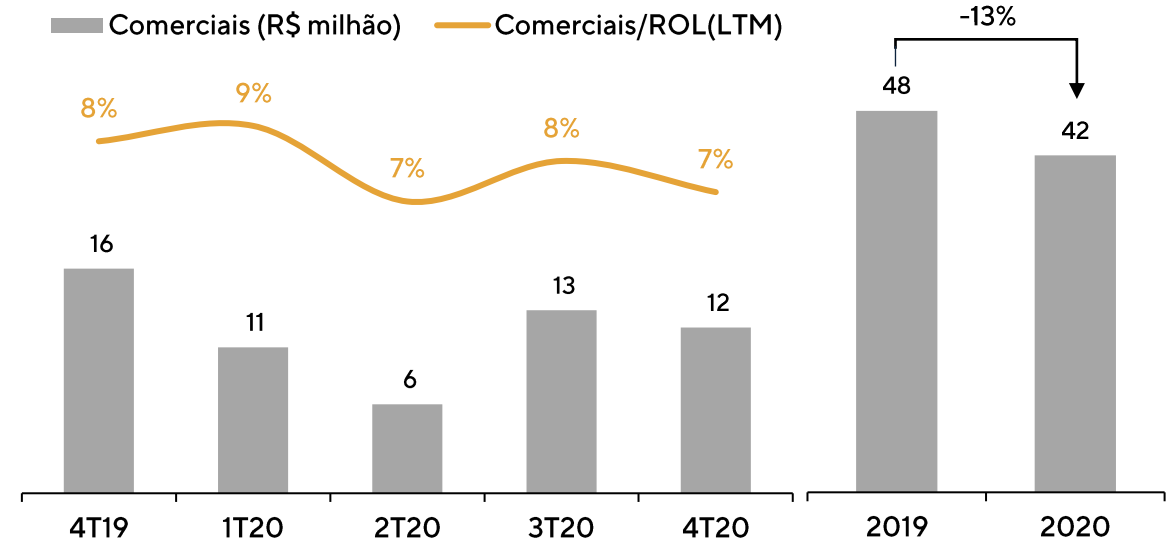


(1) Considerando o lucro da participação direta de 15% da MPAR (reorganização societária de 10/07/2020).

Evolução das Despesas Gerais e Administrativas:



Evolução das Despesas Comerciais:



ENTREGA DO 4T20

GO 1092

VGV (%Melnick): R\$28,3 mm

85% vendido no 4T20

33% de Margem Bruta (ex juros)

22% de Margem Líquida a VPL



ESTRUTURA DE CAPITAL E GERAÇÃO DE CAIXA

Alavancagem:

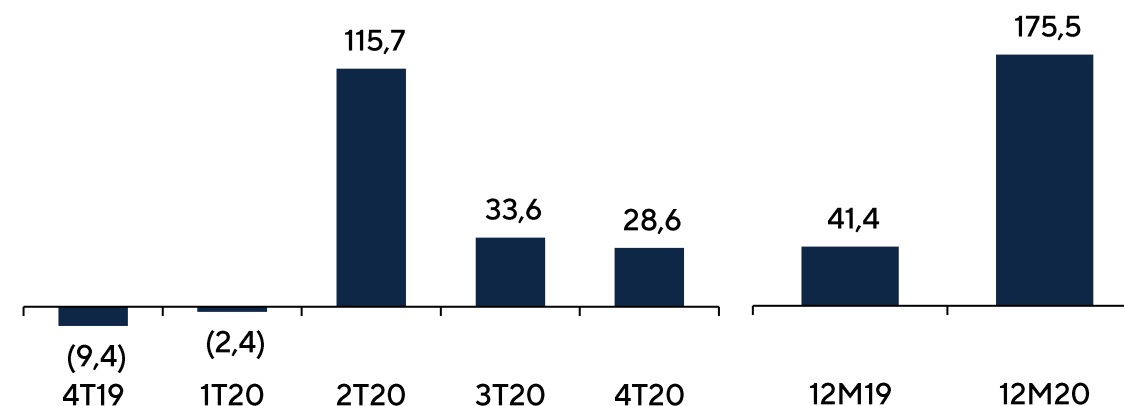
	31/12/2020 (R\$ milhão)	
Produção SFH	72,7	84%
Produção CRI	6,5	16%
Dívida Bruta	79,2	100%
Caixa	(701,5)	
Caixa Líquido	(622,3)	
Patrimônio Líquido	1.198,7	
Caixa Líquido / PL	-51,9%	

Posição de caixa de **R\$ 701,5 mm** no 4T20.

Durante o 4T20 quitamos **R\$140 mm** em financiamentos imobiliários com juros médio de **9% a.a.**

Geração de caixa:

Cash Burn (R\$ milhão)	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20
Dívida Líquida Inicial	115,8	119,6	104,3	(14,7)	(595,4)
Dívida Líquida Final	119,6	104,3	(14,7)	(595,4)	(622,3)
Varição da Dívida Líquida	3,8	(15,3)	(119,1)	(580,7)	(26,9)
Dividendos e Aportes	5,6	17,7	(2,4)	(34,1)	-
Incorporação MEIC ⁽¹⁾	-	-	6,4	-	-
Recursos do IPO	-	-	(0,7)	581,2	(1,7)
Cash Burn	9,4	2,4	(115,7)	(33,6)	(28,6)

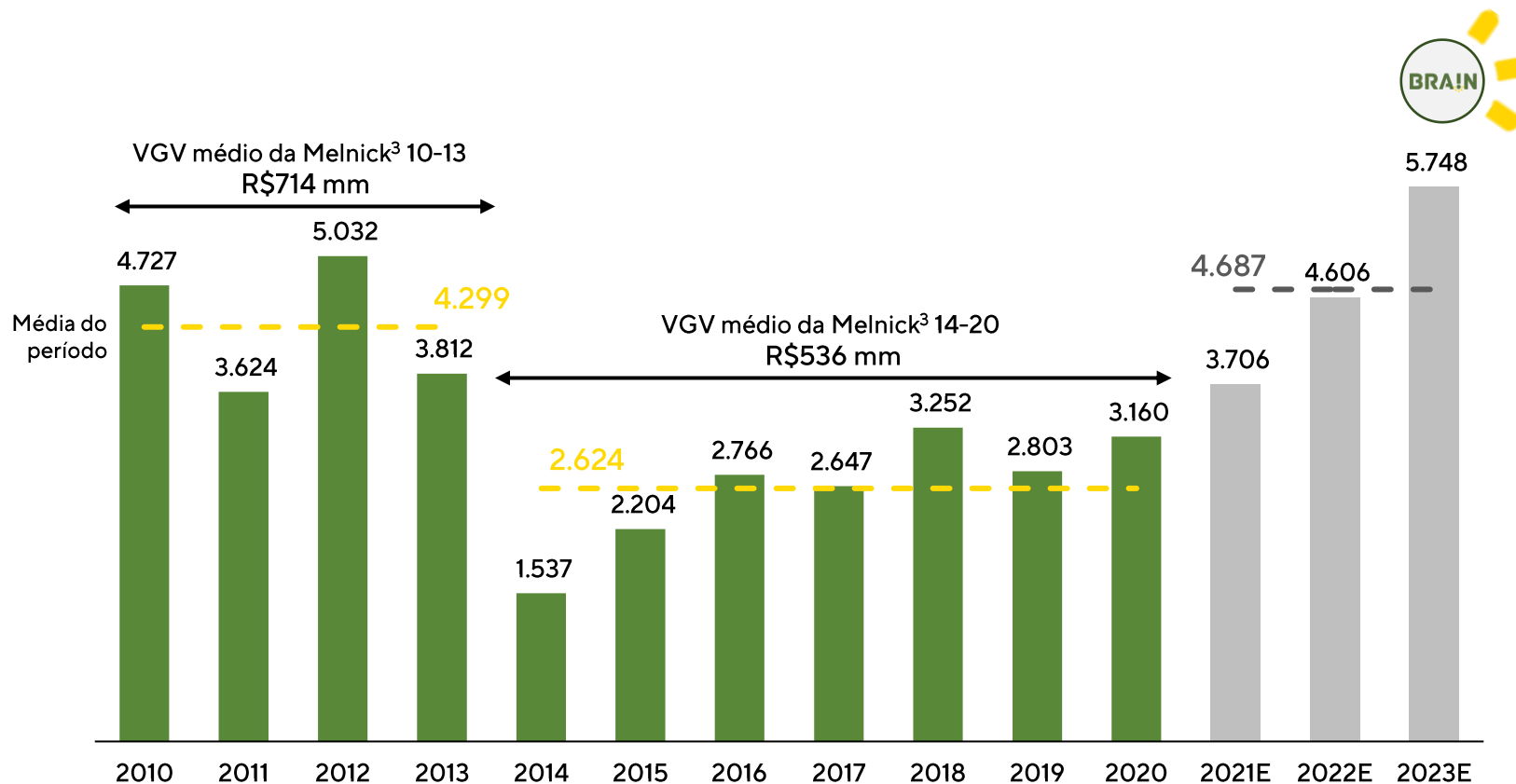


Geração de caixa de **R\$175,5mm** nos 12 meses

(1) Em 30/06/2020 a Companhia incorporou os saldos de caixa da Melnick Even Incorporações e Construções S.A.

MELNICK ESTÁ PREPARADA PARA O PRÓXIMO CICLO

Histórico e Expectativa de VGV de lançamentos em POA +RM ^{1,2,3} (R\$ milhões)



PRINCIPAIS INDICADORES FINANCEIROS DA MELNICK	
ROAE ⁴ 10-20	20%
VGV Lançado ³ 10-20	R\$ 6,6 bi
Lucro Líquido ⁴ médio no período de crise 15-20	R\$ 72 mm
Posição de caixa ⁴	R\$ 701,5 mm
Market Share ² POA+RM em 2020	20%
VGV Lançado em POA em relação ao VGV Lançado em SP ³ 10-20	13%
Nível de estoque em dez/20 POA+RM (- 10% comparado a 2019)	5,5bi

MELK
B3 LISTED NM

(1) VGV histórico ajustado pelo INCC do período. RM se refere a região metropolitana de Porto Alegre; (2) Projeção de mercado realizada pela Consultoria Brain, informação já divulgada no item 7.1 do formulário de referência da Companhia; (3) Metodologia usando base de dados do SINDUCON/RS entre os anos de 2008 e 2018, utilizando como base o volume de unidades lançadas entre 2008 e 2013 e ticket médio lançado entre 2014 e 2018. Fontes: Informações da Companhia, Siduscon e Consultoria Brain

OBRIGADO!

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



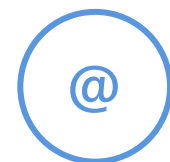
ri.melnick.com.br



Vinicius Mastrorosa – CFO e DRI
Maria Luiza – Controller e Gerente de RI



(51) 3016-9083



ri@melnick.com.br

AVISOS

Este material é uma apresentação de informações gerais de Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e suas subsidiárias (em conjunto, "Melnick" ou "Companhia") na data desta apresentação. Este material foi preparado exclusivamente para apresentações relacionadas à divulgação de resultados da Companhia no Brasil e exterior. Tratam-se de informações resumidas, sem intenção de serem completas. Não fazemos nenhuma declaração, implícita ou explícita, e não damos garantia quanto à correção, adequação ou abrangência dessas informações.

Esta apresentação contém certas declarações 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. Declarações prospectivas incluem, sem limitação, qualquer declaração que possua previsão, indicação ou estimativas e projeções sobre resultados futuros, performance ou objetivos, bem como, palavras como "acreditamos", "antecipamos", "esperamos", "estimamos", "projetamos", entre outras palavras com significado semelhante. Referidas declarações prospectivas estão sujeitas a riscos, incertezas e eventos futuros.

Advertimos os investidores que diversos fatores importantes fazem com que os resultados efetivos diferenciem-se de modo relevante de tais planos, objetivos, expectativas, projeções e intenções expressadas nesta apresentação. Em nenhuma circunstância, nem a Companhia, nem suas subsidiárias, conselheiros, diretores, agentes ou funcionários serão responsáveis perante terceiros (incluindo investidores) por qualquer decisão de investimento tomada com base nas informações e declarações presentes nesta apresentação, ou por qualquer dano dela resultante, correspondente ou específico.

Esta apresentação não constitui oferta, convite ou solicitação de oferta de subscrição ou compra de quaisquer valores mobiliários. Além disso, nem esta apresentação, nem seu conteúdo constituem a base de qualquer contrato ou compromisso de qualquer espécie.

O mercado e as informações de posição competitiva, incluindo projeções de mercado citadas ao longo desta apresentação, foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações de domínio público e publicações empresariais. Apesar de não termos razão para acreditar que qualquer dessas informações ou relatórios sejam imprecisos em qualquer aspecto relevante, não verificamos independentemente a posição competitiva, posição de mercado, taxa de crescimento ou qualquer outro dado fornecido por terceiros ou outras publicações da indústria. A Melnick, os acionistas vendedores, os agentes de colocação e os coordenadores não se responsabilizam pela veracidade de tais informações.

Esta apresentação e seu conteúdo são informações de propriedade da Companhia e não podem ser reproduzidas ou circuladas, parcial ou totalmente, sem o prévio consentimento por escrito da Melnick.