

Release de Resultados

Melnick (B3: MELK3) divulga os Resultados do 3T20

Porto Alegre, 12 de novembro de 2020, construtora e incorporadora estrategicamente focada na região Sul com atuação em empreendimentos imobiliários e urbanizações, anuncia os resultados do terceiro trimestre de 2020 (3T20). As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado o contrário, são apresentadas em Reais (R\$).

Destaques

- Vendas brutas de estoque em 2020 de R\$265 milhões - 20% acima de 2019.
- Menor volume de estoque pronto residencial em quatro anos - R\$32 milhões.
- Vendas brutas totais de R\$514 milhões nos primeiros nove meses do ano.
- Lucro líquido de R\$43 milhões no mesmo período.
- Posição de caixa de R\$863,4 milhões em 30/09.

FECHAMENTO DA COTAÇÃO EM 12/11/2020
PREÇO POR AÇÃO: R\$6,90
QUANTIDADE DE AÇÕES: 207.969.341
MARKET CAP: R\$1,43 bi (EM 12/11/2020)

Contatos de RI



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



(51) 3016-9083



ri@melnick.com.br

melnick

As informações, valores e dados constantes do relatório de desempenho, que não correspondem a saldos e informações contábeis constantes das Informações Trimestrais ITR, 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 terceiro trimestre de 2020 (3T20).

Sumário

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO¹	3
DESEMPENHO OPERACIONAL	4
LANÇAMENTOS.....	4
VENDAS LÍQUIDAS.....	4
DISTRATOS.....	6
ESTOQUE.....	6
ESTOQUE PRONTO.....	8
TERRENOS (LAND BANK).....	8
ENTREGAS E EXECUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS.....	9
REPASSES E RECEBIMENTO.....	10
DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO	11
RECEITA LÍQUIDA.....	11
LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA.....	11
DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS E OUTRAS DESPESAS.....	12
EBITDA.....	13
LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA.....	13
ESTRUTURA FINANCEIRA.....	14
GERAÇÃO DE CAIXA (CASH BURN).....	14
CONTAS A RECEBER DE CLIENTES.....	14
COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA.....	15
EVENTO SUBSEQUENTE.....	15
ANEXOS	16
ANEXO 1 – Demonstração de Resultado.....	16
ANEXO 2 – Balanço Patrimonial.....	17
ANEXO 3 – Demonstração de Fluxo de Caixa.....	18
ANEXO 4 – NAV.....	19
ANEXO 5 – Land Bank.....	20
ANEXO 6 – Evolução da comercialização e evolução financeira do custo.....	21
AVISO LEGAL	22
RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES	22

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO¹

O terceiro trimestre de 2020 ficou marcado em nossa história com a abertura de capital da Melnick na B3. Após 50 anos de história estamos muito felizes em divulgar nosso primeiro resultado como uma companhia aberta. Com isso, vale mencionar brevemente a filosofia empresarial que nos trouxe até aqui.

A Melnick sempre foi uma companhia que operou seguindo fielmente um planejamento estratégico de longo prazo. Presente em um setor cíclico e num país de grande volatilidade macroeconômica, foram muitos os momentos de tentação para desvio do plano traçado, mas que felizmente nunca cedemos.

Começando como uma construtora focada no altíssimo padrão, a Melnick realizou ciclos de crescimento e estabilização onde buscava fortalecer as novas competências desenvolvidas se tornando assim mais preparada para o novo ciclo de crescimento. Assim, com cautela, assiduidade e fiel ao planejamento de longo prazo, nos tornamos, na última década, a empresa líder do Rio Grande do Sul, posição que ocupamos até então.

Sempre buscamos dois grandes objetivos: crescer com segurança e rentabilizar o capital da companhia, sendo o segundo o objetivo principal e que determinava a velocidade do primeiro. A estratégia se reflete em nossos números com um ROE médio acima de 20% nos últimos 10 anos mesmo com mais de R\$6 bilhões de VGV lançado, em valores atualizados, no mesmo período.

Nosso planejamento estratégico atual é baseado em três pilares: solidez financeira, capacidade operacional e produtos fantásticos. Com a mesma cabeça de longo prazo, grande foco no planejamento e pautado na constante fortificação desses pilares nos encontramos preparados para um novo ciclo de crescimento, agora capitalizados, mantendo como objetivo principal nosso alto retorno sobre o capital investido medido através do ROE.

Agradecemos a confiança de todos os investidores que estiveram conosco em nosso processo de IPO.

¹ Este 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.

DESEMPENHO OPERACIONAL

LANÇAMENTOS

No terceiro trimestre de 2020 lançamos um empreendimento no montante de R\$90,7 milhões de VGV bruto (R\$86,2 milhões de VGV líquido % Melnick), totalizando R\$571,1 milhões de VGV bruto (R\$412,1 milhões de VGV líquido % Melnick) nos nove meses do ano:

Empreendimento	Unidade de negócio	VGV Total ² (R\$ mil)	VGV Líquido ³ (R\$ mil)	VGV Melnick ⁴ (R\$ mil)	Área Útil ⁵ (m ²)	Unid. ⁵	Valor Médio Unidade (R\$ mil)	Segmento
1º trimestre		147.915	102.437	81.349	102.780	498	478	
Sunset	URB	78.152	52.721	31.633	98.718	345	153	Urbanizadora
Go 24	INC	69.763	49.716	49.716	4.062	153	325	Residencial
2º trimestre		332.458	244.583	244.583	24.227	322	2.663	
Carlos Gomes Square - Fase 1	INC	290.563	204.751	204.751	13.647	82	2.497	Comercial
Open Canoas Centro - Fase 2	OPEN ⁶	41.895	39.832	39.832	10.580	240	166	Open
3º trimestre		90.689	86.155	86.155	6.819	179	481	
Carlos Gomes Square - Fase 2	INC	90.689	86.155	86.155	6.819	179	481	Residencial
Total acumulado		571.062	433.174	412.086	133.826	999	434	

² VGV bruto de permutas físicas e comissão de vendas.

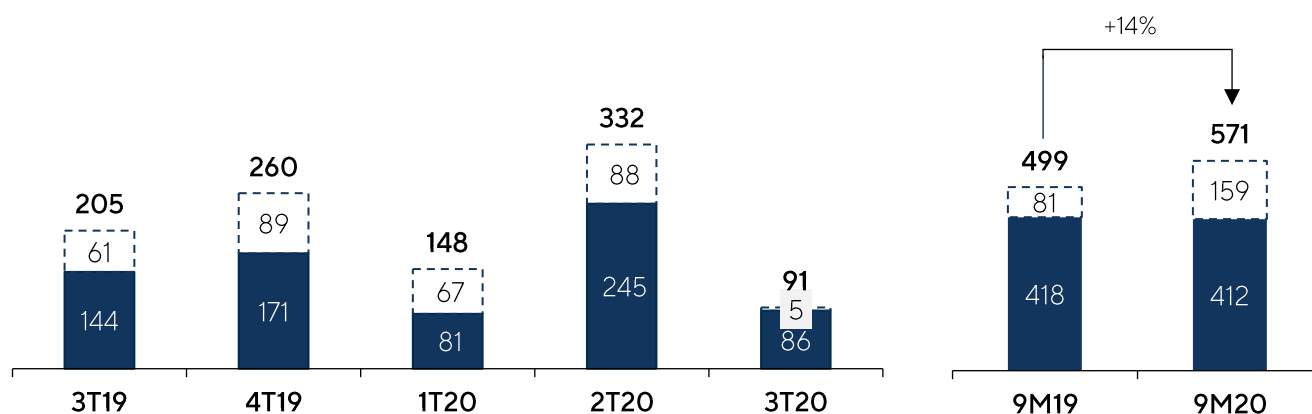
³ VGV líquido de permutas físicas e comissão de vendas.

⁴ VGV líquido representado pela participação atual da Companhia nos seus projetos, considerando a reorganização societária de 10 de julho de 2020.

⁵ Líquidas de permuta física.

⁶ A unidade de negócio Open refere-se a produtos MCMV.

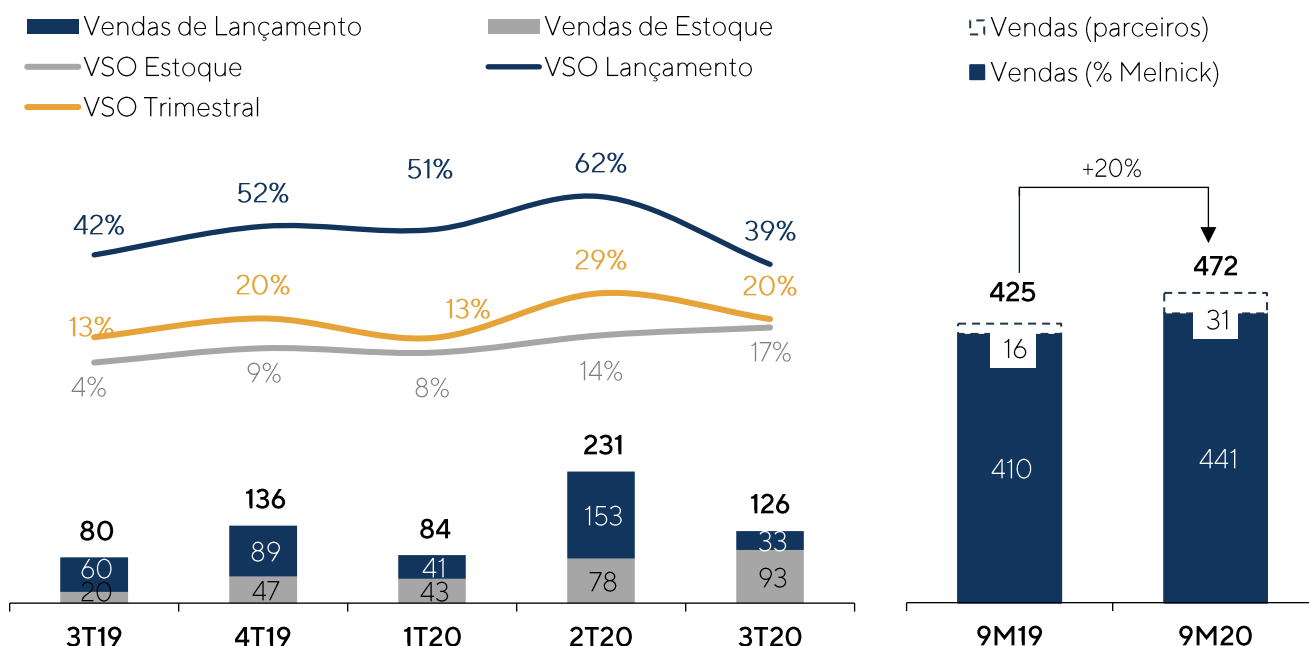
▬ Parceiro + Permutas físicas + Comissão de venda
 ■ Lançamento líquido %Melnick



VENDAS LÍQUIDAS

No terceiro trimestre de 2020, as vendas líquidas somaram R\$126 milhões (% Melnick), representando uma VSO trimestral de 20%. Nos primeiros nove meses as vendas líquidas totalizaram R\$441 milhões.

Mesmo com a crise do COVID-19 iniciada a partir do final de março de 2020, a Companhia continua com um patamar saudável de vendas, com destaque nas vendas líquidas de estoques de R\$93 milhões no terceiro trimestre de 2020, substancialmente acima do mesmo trimestre de 2019.



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

Unidade de negócio	Vendas Total (R\$ mil)		Vendas Melnick (R\$ mil)		Área útil (m ²)		Unid.	
	3T20	2020	3T20	2020	3T20	2020	3T20	2020
Incorporadora	110.154	378.897	110.154	378.897	8.364	31.610	121	434
Urbanizadora	18.651	68.158	10.573	37.479	32.370	97.941	73	305
Open	5.665	24.659	5.665	24.659	1.369	6.041	106	123
Total	134.469	471.714	126.392	441.035	42.103	135.591	300	862

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 (m ²)		Unid.	
	3T20	2020	3T20	2020	3T20	2020	3T20	2020
Até 2014	3.968	36.441	3.497	30.636	1.125	10.739	13	49
2015	8.695	10.902	8.695	10.902	974	1.423	19	16
2016	1.235	12.451	802	11.157	1.113	7.455	-8	27
2017	7.876	11.882	4.405	8.175	10.667	13.558	33	53
2018	2.486	27.164	2.645	27.256	(527)	1.687	7	33
2019	46.869	95.039	45.394	92.531	13.233	25.617	75	395
2020	63.342	277.834	60.954	260.378	15.518	75.113	161	289
Total	134.469	471.714	126.392	441.035	42.103	135.591	300	862

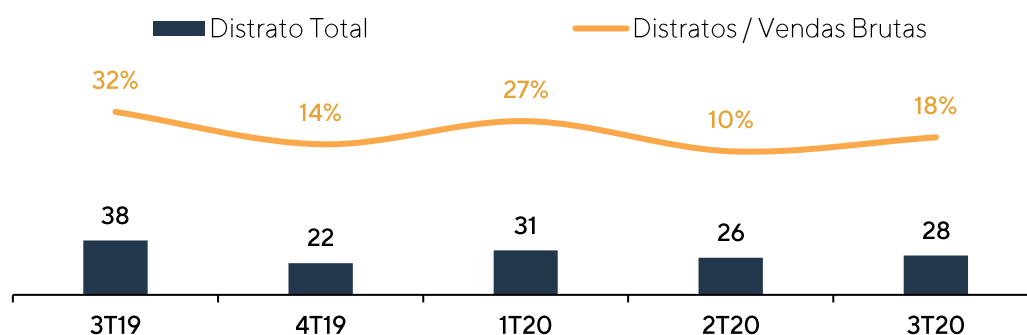
Por fim, segue a abertura das vendas por segmento de lançamento do produto:

Segmento	Vendas Total (R\$ mil)		Vendas Melnick (R\$ mil)		Área útil (m ²)		Unid.	
	3T20	2020	3T20	2020	3T20	2020	3T20	2020
Residencial	102.751	218.402	102.751	218.402	7.400	19.887	72	321
Comercial	(1.529)	152.327	(1.529)	152.327	(106)	10.489	46	115
Misto	8.932	8.169	8.932	8.169	1.069	1.234	3	(2)
Open	5.665	24.659	5.665	24.659	1.369	6.041	106	123
Urbanizadora	18.651	68.158	10.573	37.479	32.370	97.941	73	305
Total	134.469	471.714	126.392	441.035	42.103	135.591	300	862

DISTRATOS

No terceiro trimestre de 2020, os distratos somaram R\$28 milhões (% Melnick), o que representou 18% das vendas brutas:

Distratos (R\$ milhões, % Melnick)	3T19	4T19	1T20	2T20	3T20
Vendas Líquidas	80	136	84	231	127
Distrato Total	38	22	31	26	28
Vendas Brutas	118	158	115	257	154
Estoque	80	35	74	98	93
Lançamentos do ano	38	123	41	158	61
Distratos / Vendas Brutas	32%	14%	27%	10%	18%

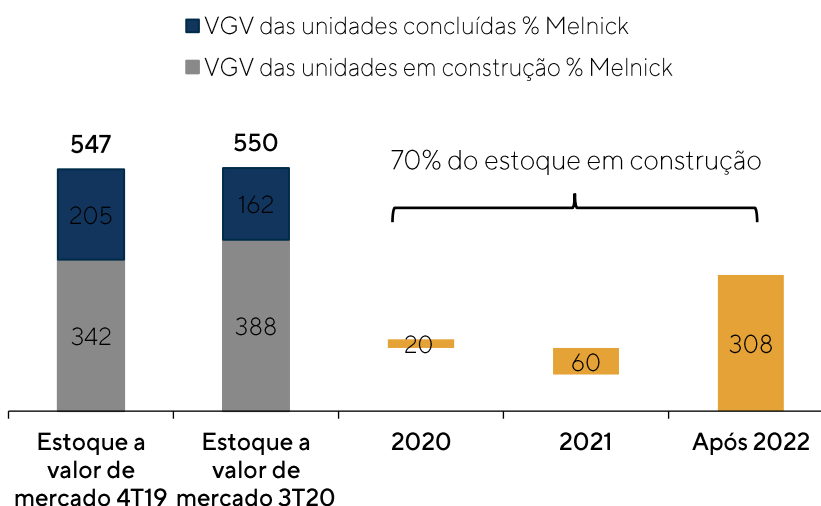


ESTOQUE

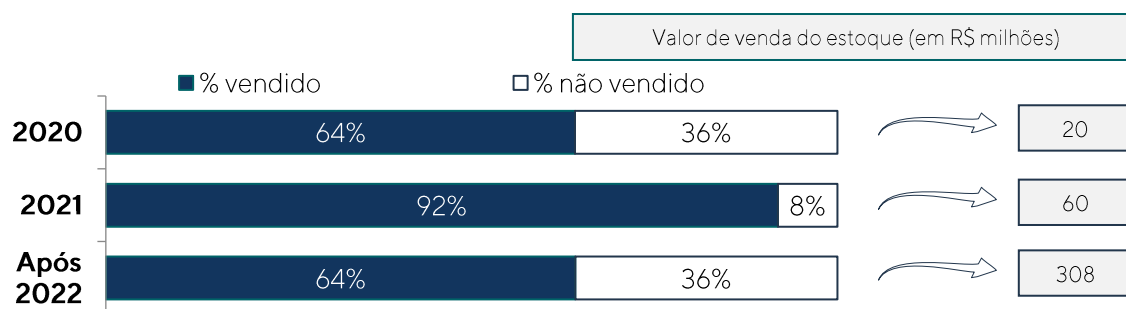
O estoque encerrou o 3T20 em R\$ 550 milhões em valor potencial de vendas (% Melnick), o que representa 9 meses de vendas, no ritmo de vendas brutas do ano.

Ano de conclusão previsto	Estoque Total (R\$ mil)	Estoque % Melnick (R\$ mil)	% Valor	Unidades	% Unidades
Estoque pronto	175.749	162.317	30%	684	39%
2020	34.545	19.725	4%	341	19%
2021	70.615	59.934	11%	272	15%
Após 2022	307.989	307.989	56%	464	26%
Total	588.899	549.965	100%	1.761	100%

Do estoque total da Companhia, 70% encontra-se em construção, sendo que deste estoque 80% será entregue em 2022 ou após:



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:

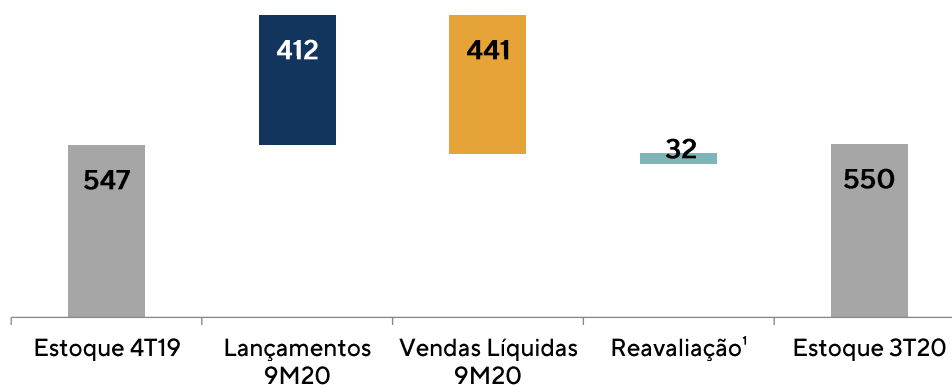
Lançamento	Estoque Total (R\$ mil)	Estoque % Melnick (R\$ mil)	Projetos	Unidades	% Unidades
Até 2014	37.983	37.983	11	112	6%
2015	71.631	71.631	2	148	8%
2016	47.763	41.680	10	243	14%
2017	52.022	44.674	5	252	14%
2018	40.891	30.740	4	179	10%
2019	152.217	146.494	8	346	20%
2020	186.391	176.764	5	481	27%
Total	588.899	549.965	45	1.761	100%

E abaixo, o nosso estoque por unidade de negócio:

Unidade de Negócio	Estoque Total (R\$ mil)	Estoque % Melnick (R\$ mil)	Estoque % Melnick Pronto (R\$ mil)	Estoque Pronto		Estoque em Construção	
				Projetos	Unidades	Projetos	Unidades
Incorporadora	469.062	469.062	142.169	18	353	14	394
Urbanizadora	90.659	51.726	20.148	7	331	4	504
Open	29.178	29.178	-	-	-	2	179
Total	588.899	549.965	162.317	25	684	20	1.077

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.

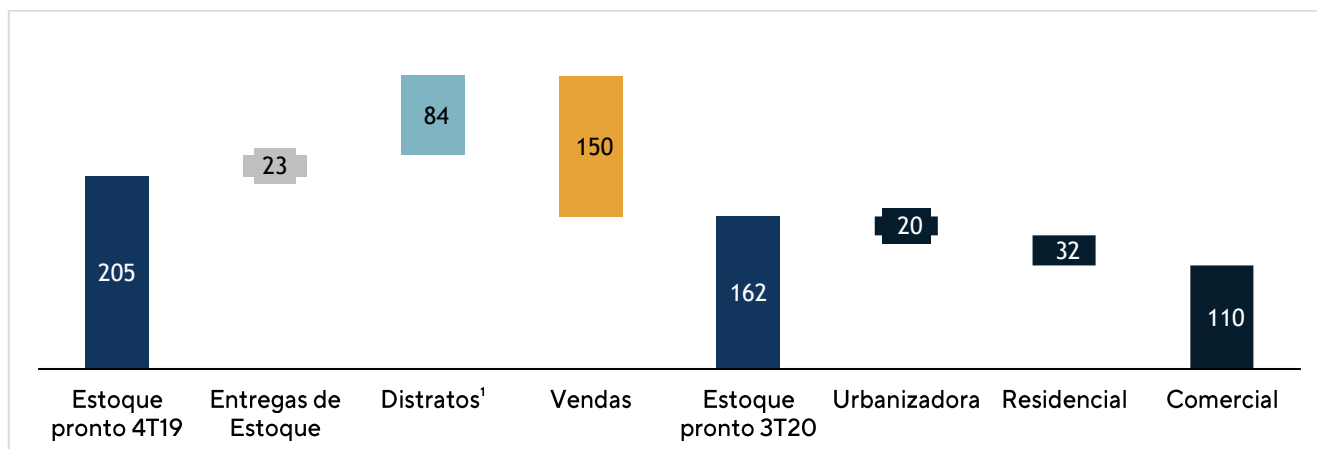
Evolução trimestral do estoque (VGV % Melnick em R\$ milhões)



¹ Parte substancial refere-se a uma unidade do empreendimento Teená avaliada em R\$20 milhões que estava considerada como permuta física em 31/12/2019 e se tornou nosso estoque em 2020. O restante refere-se a reajuste no preço do estoque.

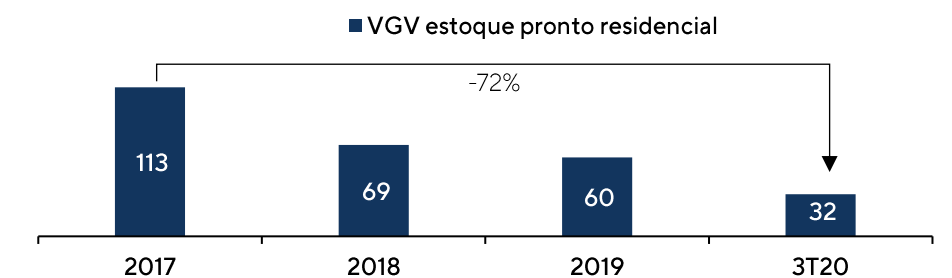
ESTOQUE PRONTO

Como podemos ver no gráfico abaixo, vendemos R\$ 150 milhões (% Melnick) de estoque pronto nos nove meses de 2020, chegando a um estoque pronto de R\$ 162 milhões.



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

Devido ao nosso desempenho de vendas em 2020, estamos com um patamar muito saudável de estoque pronto residencial, o menor valor desde 2017:



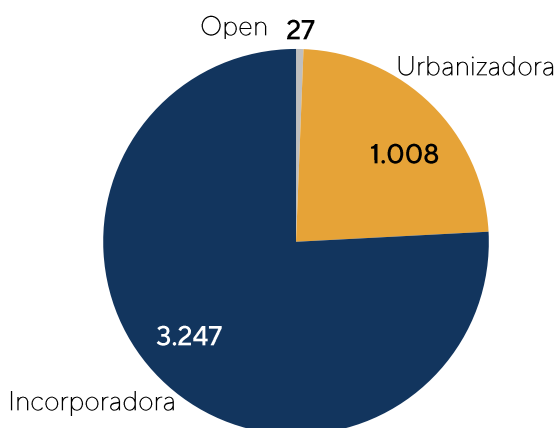
Como estratégia de aceleração de vendas dos estoques comerciais, em 2019 iniciamos um programa de locação reversível, que consiste na locação do nosso estoque pronto comercial com uma opção de compra pelo locatário durante o período da locação, utilizando os valores pagos em caráter de aluguel como entrada no momento da compra. Até 30 de setembro de 2020, tínhamos R\$52 milhões do nosso estoque locados nesta estratégia.

TERRENOS (LAND BANK)

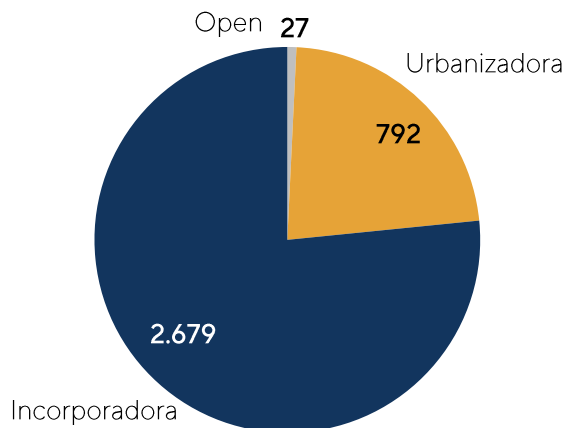
O land bank encerrou o 3º trimestre com R\$ 3,5 bilhões em VGV potencial (% Melnick).

Unidade de Negócio	Projetos	Área Terreno (m ²)	Unidades	VGV Total (R\$ milhão)	VGV % Melnick (R\$ milhão)	VGV Total Líquido de Permuta (R\$ milhão)	VGV Líquido % Melnick (R\$ milhão)
Incorporadora	20	256.190	5.242	3.247	3.247	2.679	2.679
Urbanizadora	15	4.156.809	7.284	1.681	1.008	1.321	792
Open	1	3.439	160	27	27	27	27
Total	36	4.416.438	12.686	4.955	4.282	4.027	3.498

VGV potencial bruto de permuta (R\$milhão)



VGV potencial líquido de permuta (R\$milhão)



O land bank demonstrado acima representa as compras de terrenos aprovados pelo comitê da Companhia. A Companhia mantém ainda, além do land bank apresentado, um volume significativo de terrenos onde possui opções de compra, direito de preferência entre outros instrumentos jurídicos.

ENTREGAS E EXECUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS

No terceiro trimestre de 2020 entregamos dois empreendimentos no montante de R\$185,4 milhões de VGV bruto (R\$93,6 milhões de VGV líquido % Melnick), totalizando R\$250 milhões de VGV bruto (R\$117,2 milhões de VGV líquido % Melnick) nos nove meses do ano:

Empreendimento	Unidade de negócio	VGV Total ² (R\$ mil)	VGV Líquido ³ (R\$ mil)	VGV Melnick ⁴ (R\$ mil)	Área Útil ⁵ (m ²)	Unid. ⁵	Valor Médio Unidade (R\$ mil)	Segmento
2º trimestre		64.640	39.335	23.601	66.535	95	680	
Península - Ponta da Figueira	URB	64.640	39.335	23.601	66.535	95	680	Urbanizadora
3º trimestre		185.381	140.885	129.793	84.918	701	553	
Gran Park Lindoia - Fase 1	INC	143.399	113.155	113.155	14.547	325	441	Misto
Domingos de Almeida	URB	41.982	27.730	16.638	70.371	376	112	Urbanizadora
Total acumulado		250.021	180.221	153.394	151.453	796	314	

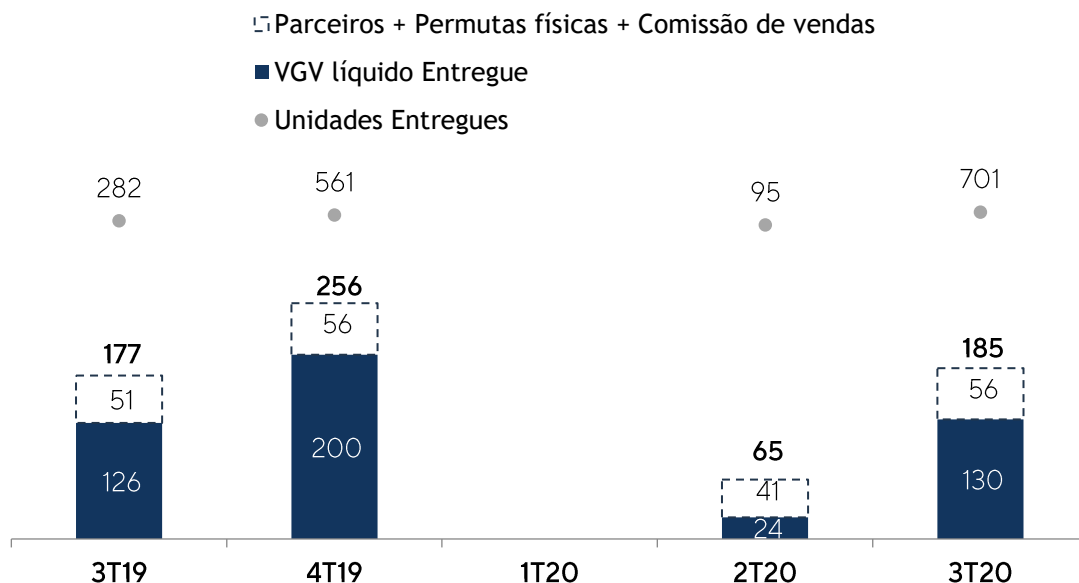
² VGV bruto de permutas físicas e comissão de vendas.

³ VGV líquido de permutas físicas e comissão de vendas.

⁴ VGV líquido representado pela participação atual da Companhia nos seus projetos, considerando a reorganização societária de 10 de julho de 2020.

⁵ Líquidas de permuta física.

⁶ Valor considerando os preços de venda da época do lançamento.



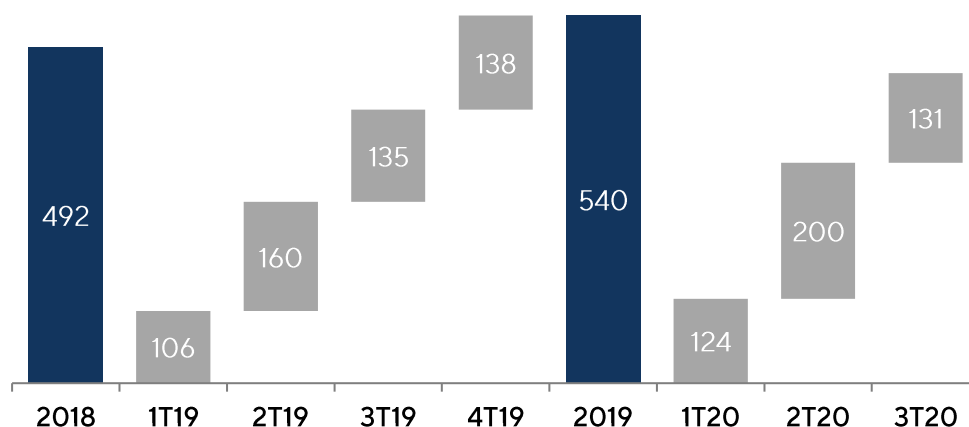
Em 30 de setembro de 2020, a Companhia possuía 17 canteiros ativos, sendo 12 da incorporadora, 4 da urbanizadora e 1 do Open.

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 3º trimestre foi de R\$ 131 milhões.

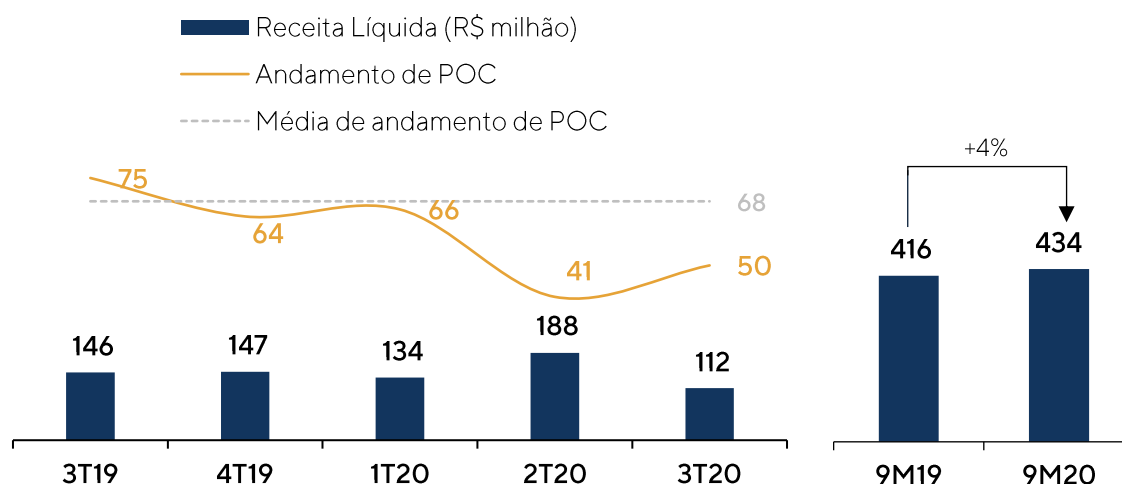
R\$ mil	2018	1T19	2T19	3T19	4T19	2019	1T20	2T20	3T20
Unidades em obra	183.654	50.944	98.290	67.458	61.201	277.893	70.878	156.981	84.227
Unidades performadas (concluídas)	308.686	55.115	61.623	67.951	76.959	261.649	52.785	42.925	47.152
Total	492.340	106.059	159.913	135.409	138.160	539.541	123.663	199.906	131.379



DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

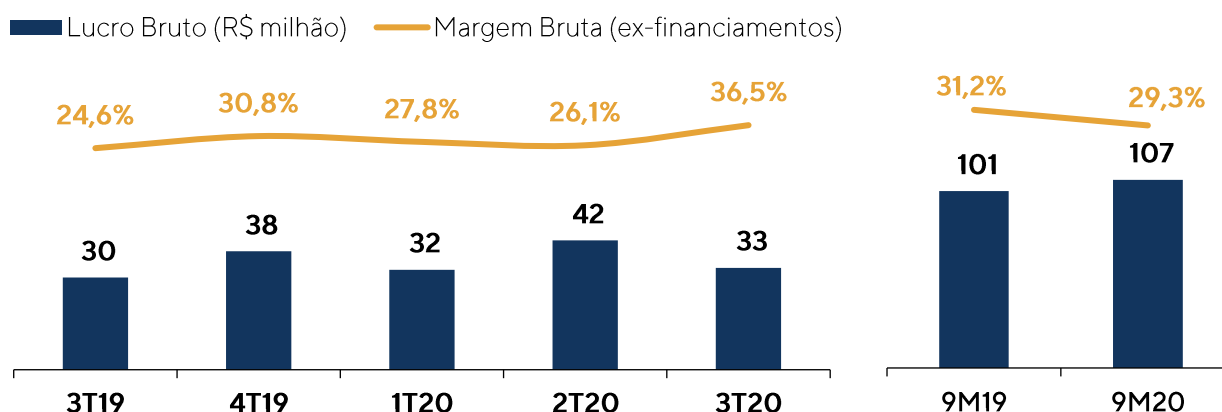
RECEITA LÍQUIDA

No 3º trimestre de 2020, obtivemos uma receita operacional líquida de R\$112 milhões. Durante o agravamento da pandemia do COVID-19 ao longo do ano, nossos canteiros de obra na cidade de Porto Alegre ficaram 92 dias paralisados devido aos decretos municipais. Conforme demonstrado abaixo essa paralisação levou a menor receita durante os últimos 6 meses devido ao menor andamento de POC:



LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

O lucro bruto foi de R\$ 33 milhões no 3º trimestre. A margem bruta no 3º trimestre foi de 36,5%, expurgando os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo.



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 3T20 (R\$ milhões)	Margem Bruta	Margem REF ¹	Margem Bruta do Estoque ²
Receita Líquida	111.748	758.413	576.650
CPV			
Construção e Terrenos	(71.002)	(536.126)	(421.679)
Encargos financeiros	(7.841)	-	(15.396)
Lucro Bruto	32.905	222.287	139.574
Margem Bruta (%)	29,5%	29,3%	24,2%
Margem Bruta (%) ex-financiamentos	36,5%	29,3%	26,9%

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

² Expurgando custo das unidades não lançadas de empreendimentos faseados de R\$28,5 milhões.

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 3T20		
	Unidades Vendidas (R\$ milhões)	Unidades em Estoque (R\$ milhões)	Total ¹ (R\$ milhões)
2020	111.731	28.668	140.399
2021	273.428	82.087	355.515
2022	111.287	49.205	160.492
2023	35.952	17.741	53.693
2024	3.727	1.764	5.491
Total	536.126	179.465	715.590

¹ Excluindo o custo de fases contabilmente consideradas lançadas (R\$R\$28,5 milhões).

DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS E OUTRAS DESPESAS

No 3T20 as despesas operacionais totalizaram R\$ 22,6 milhões. O detalhamento encontra-se a seguir:

	3T19	4T19	1T20	2T20	3T20	9M19	9M20
Comerciais	9.939	16.261	10.563	6.438	13.230	31.523	30.231
Gerais e Administrativas	7.277	8.621	8.863	5.086	7.225	26.632	21.174
Outras despesas, líquidas	(965)	(2.129)	3.244	2.545	2.156	2.156	7.945
Despesas Operacionais	16.251	22.753	22.670	14.069	22.611	60.311	59.350
% da Receita Líquida (LTM)	13,4%	14,8%	15,7%	12,3%	14,2%	13,4%	14,2%

Despesas comerciais:

As Despesas Comerciais vieram em linha com o mesmo período do ano passado nos nove meses ano, porém comparado com o mesmo trimestre do ano anterior observamos um crescimento devido a postergação de algumas despesas do 2T20 para o 3T20.

Despesas gerais e administrativas:

As Despesas Gerais e Administrativas vieram em linha com o mesmo trimestre do ano passado, no acumulado dos nove meses observamos uma redução de 20%, devido às medidas que a Companhia tomou para redução dos seus custos administrativos durante a pandemia da COVID-19.

Outras despesas, líquidas:

As outras despesas são compostas majoritariamente pelas provisões de contingências e de distratos – IFRS 9.

Em 1º de janeiro de 2018, entrou em vigor os pronunciamentos contábeis IFRS 9/CPC 48 – Instrumentos Financeiros. Até esta data, as provisões de distratos da Companhia eram com base nas evidências objetivas de perdas, e pelo IFRS 9 a provisão passou a incorporar a previsão de distratos futuros, inclusive dos contratos adimplentes (esperados para os próximos 12 meses), levando em consideração, entre outros, as experiências passadas. A provisão estabelecida pelo conceitos do IFRS 9 com característica de provisão para realização de ativos financeiros, manteve sua classificação como “outras despesas”.

EBITDA

A seguir pode ser observado o histórico do EBITDA¹:

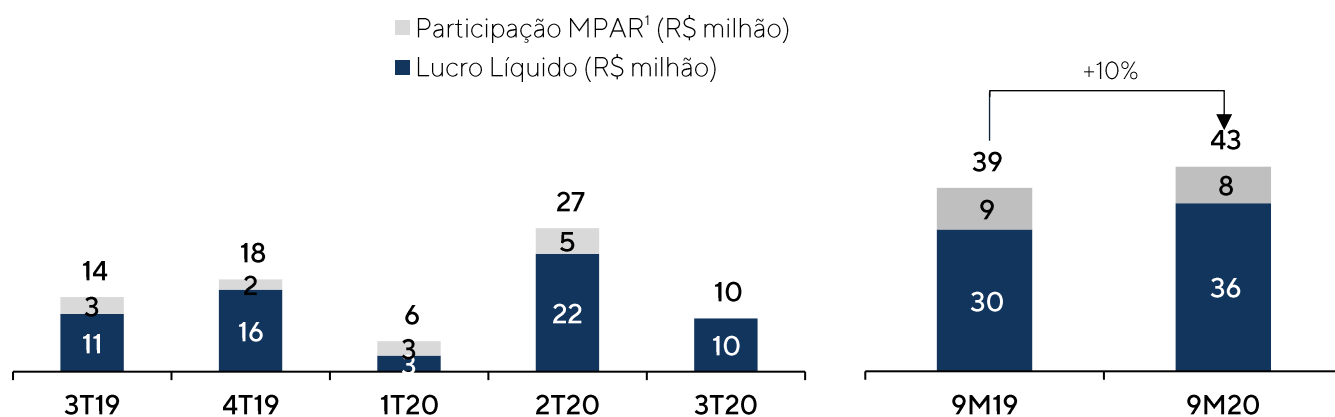
Conciliação EBITDA	3T19	4T19	1T20	2T20	3T20	9M19	9M20
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	16.639	19.832	12.167	32.557	13.495	48.091	92.815
(+) Resultado Financeiro	(3.082)	(4.306)	(2.576)	(4.820)	(1.790)	(7.813)	(15.209)
(+) Depreciação e Amortização	465	1.971	593	901	361	1.069	1.855
(+) Despesas financeiras	5.999	6.909	5.078	7.116	7.841	20.740	20.035
EBITDA	20.021	24.406	15.262	35.754	19.907	61.483	99.496
Margem EBITDA (%)	13,74%	16,65%	11,37%	19,06%	17,81%	14,77%	13,48%

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

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 dos financiamentos à produção e dívidas corporativas em seu cálculo. A Companhia entende que o EBITDA Ajustado oferece uma melhor percepção dos resultados operacionais.

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

No 3º trimestre o lucro líquido foi de R\$10 milhões, com margem líquida de 9,6% e nos nove meses do ano totaliza R\$43 milhões, com margem líquida de 10,0%.



¹ Considerando o lucro da participação direta que a MPAR detinha de 15% nas SPEs da Companhia, devido a reorganização societária de 10 de julho de 2020.

ESTRUTURA FINANCEIRA

Em 30 de setembro de 2020, o saldo de disponibilidades (caixa, equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários e caixa restrito) era de R\$ 863,4 milhões.

Os empréstimos e financiamentos à produção totalizaram R\$268 milhões, que são integralmente garantidas pelos recebíveis ou estoque dos projetos.

A tabela a seguir mostra a estrutura de capital, a alavancagem em 30 de setembro de 2020:

	30/09/2020 (R\$ milhões)	
Produção SFH	224,5	84%
Produção CRI	43,5	16%
Dívida Bruta	268,0	100%
Caixa	(863,4)	
Dívida Líquida	(595,4)	
Patrimônio Líquido	1.158,7	
Dívida Líquida / PL	-51,4%	

GERAÇÃO DE CAIXA (CASH BURN)

A Geração de Caixa do 3º trimestre, foi positiva em R\$ 33,6 milhões.

Segue abaixo a evolução da geração de caixa dos últimos 5 trimestres e acumulado no ano:

	3T19	4T19	1T20	2T20	3T20	9M19	9M20
Dívida Líquida Inicial	109,7	115,8	119,6	104,3	(14,7)	154,3	119,6
Dívida Líquida Final	115,8	119,6	104,3	(14,7)	(595,4)	115,8	(595,4)
Varição da dívida líquida	6,1	3,8	(15,3)	(119,1)	(580,7)	(38,4)	(715,0)
Dividendos e aportes	(10,9)	5,6	17,7	(2,4)	(34,1)	(12,3)	(18,8)
Incorporação MEIC ¹	-	-	-	6,4	-	-	6,4
Recursos do IPO	-	-	-	(0,7)	581,2	-	580,5
Cash burn	(4,8)	9,4	2,4	(115,7)	(33,6)	(50,7)	(146,9)

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

CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

Encerramos o 3º trimestre com R\$ 189,4 milhões de recebíveis de unidades concluídas. Estes valores, em sua maior parte, estão em processo de repasse para os bancos (financiamento para o cliente).

As contas a receber apropriado (R\$ 484 milhões) ficou estável em relação ao 2º trimestre de 2020. 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.

De acordo com o cronograma abaixo, do total de recebíveis de R\$1,2 bilhões (contas a receber apropriado mais o contas a receber a apropriar no balanço), R\$1 bilhão estão a vencer e possuem o seguinte cronograma de recebimento:

Ano	(R\$ milhões)
2020	144,4
2021	373,7
2022	333,7
2023 em diante	156,4
Total	1.008,2

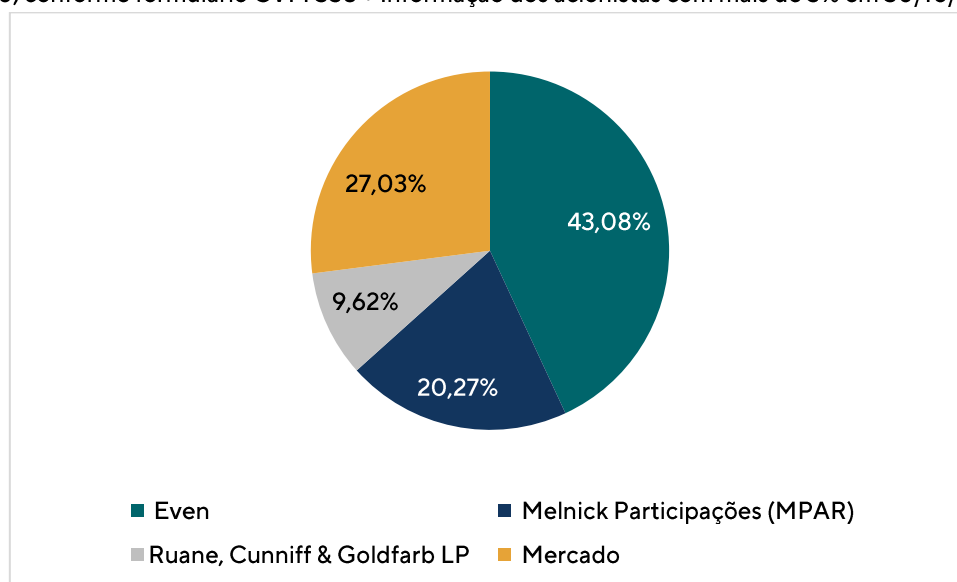
O saldo de contas a receber é atualizado pela variação do INCC até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação do índice de preços (IPCA ou IGPM), acrescido de juros de 12% ao ano, apropriados de forma pro rata temporis.

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 30/10/2020, conforme formulário CVM 358 + Informação dos acionistas com mais de 5% em 30/10/2020 – fonte: B3)



(Ações totais: 207.969.341)

EVENTO SUBSEQUENTE

Encerramento do IPO

Em 30 de outubro de 2020, a Companhia, através de comunicado ao mercado, comunicou o encerramento do IPO, e conseqüentemente, o encerramento do serviço de estabilização. Resultando assim, nos seguintes percentuais de participação na companhia: Even 43,1%, MPAR 20,3% e o mercado 36,6%.

ANEXOS

ANEXO 1 – Demonstração de Resultado

(Consolidado - em milhares de reais)

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	1T19	2T19	3T19	4T19	1T20	2T20	3T20
Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	124.493	146.061	145.722	146.617	134.213	187.589	111.748
Custo incorrido das vendas realizadas	(88.134)	(111.639)	(115.914)	(108.338)	(101.952)	(145.783)	(78.843)
Lucro Bruto	36.359	34.422	29.808	38.279	32.261	41.806	32.905
<i>Margem Bruta</i>	<i>29,21%</i>	<i>23,57%</i>	<i>20,46%</i>	<i>26,11%</i>	<i>24,04%</i>	<i>22,29%</i>	<i>29,45%</i>
<i>Margem Bruta (ex-financiamento)</i>	<i>36,56%</i>	<i>27,39%</i>	<i>24,57%</i>	<i>30,82%</i>	<i>27,82%</i>	<i>26,08%</i>	<i>36,46%</i>
Despesas Operacionais	(15.980)	(28.080)	(16.251)	(22.753)	(22.670)	(14.069)	(21.200)
Comerciais	(7.600)	(13.984)	(9.939)	(16.261)	(10.563)	(6.438)	(13.230)
Gerais e Administrativas	(6.784)	(12.571)	(7.277)	(8.621)	(8.863)	(5.086)	(7.225)
Outras despesas operacionais, líquidas	(1.596)	(1.525)	965	2.129	(3.244)	(2.545)	(745)
Lucro operacional antes do resultado	20.379	6.342	13.557	15.526	9.591	27.737	11.705
Resultado Financeiro	1.803	2.928	3.082	4.306	2.576	4.820	1.790
Despesas Financeiras	(674)	(1.545)	(1.808)	(754)	(1.435)	(1.093)	(2.152)
Receitas Financeiras	2.477	4.473	4.890	5.060	4.011	5.913	3.942
Lucro antes do IRPJ e CSLL	22.182	9.270	16.639	19.832	12.167	32.557	13.495
IRPJ e CSLL	(2.715)	(3.952)	(2.636)	(3.308)	(2.436)	(4.305)	(2.751)
Corrente	(2.302)	(3.921)	(2.942)	(3.113)	(2.730)	(4.255)	(2.481)
Diferido	(413)	(31)	306	(195)	294	(50)	(270)
Lucro Líquido antes da participação dos	19.467	5.318	14.003	16.524	9.731	28.252	10.744
Participação de minoritários	(2.807)	(3.054)	(3.022)	(971)	(6.688)	(5.897)	(642)
Lucro Líquido do Exercício	16.660	2.264	10.981	15.553	3.043	22.355	10.102
<i>Margem Líquida</i>	<i>13,38%</i>	<i>1,55%</i>	<i>7,54%</i>	<i>10,61%</i>	<i>2,27%</i>	<i>11,92%</i>	<i>9,04%</i>
<i>Margem Líquida (sem minoritários)</i>	<i>15,64%</i>	<i>3,64%</i>	<i>9,61%</i>	<i>11,27%</i>	<i>7,25%</i>	<i>15,06%</i>	<i>9,61%</i>

ANEXO 2 – Balanço Patrimonial

(Consolidado – em milhares de reais)

ATIVOS	31/12/2019	31/03/2020	30/06/2020	30/09/2020
Caixa e equivalentes de caixa	9.213	36.692	8.346	6.419
Títulos e valores mobiliários	120.825	131.547	272.763	851.762
Caixa restrito	5.587	5.024	3.880	5.224
Contas a receber	324.680	300.675	343.381	324.929
Imóveis a comercializar	430.277	472.307	459.806	456.482
Demais contas a receber	14.949	12.347	16.622	22.394
Ativo Circulante	905.531	958.592	1.104.798	1.667.210
Contas a receber	143.948	173.327	158.210	159.095
Imóveis a comercializar	141.820	123.846	155.611	136.040
Adiantamentos para futuros investimentos	0	0	0	0
Partes relacionadas	20.110	20.210	22.649	1.971
Demais contas a receber	6.690	5.904	8.651	8.741
Investimentos	200	200	200	200
Direito de uso	1.951	1.621	1.621	1.150
Imobilizado	3.805	3.678	4.477	4.204
Intangível	363	317	289	289
Ativo Não Circulante	318.887	329.103	351.708	311.690
Total do ativo	1.224.418	1.287.695	1.456.506	1.978.900
PASSIVOS	43.830	43.921	44.012	44.104
Fornecedores	18.195	16.841	16.135	22.114
Contas a pagar por aquisição de imóveis	39.321	27.041	38.534	36.191
Empréstimos e financiamentos	88.229	155.299	122.879	173.006
Impostos e contribuições correntes	6.721	7.699	12.103	9.561
Impostos e contribuições diferidos	9.143	8.175	8.175	8.877
Adiantamentos de clientes	135.399	154.980	262.475	251.551
Provisões	46.285	54.244	55.863	59.917
Partes relacionadas	118.314	71.283	76.266	30.853
Demais contas a pagar	20.854	15.380	19.678	21.373
Passivos Circulante	482.461	510.942	612.108	613.443
Contas a pagar por aquisição de imóveis	35.754	34.065	32.614	33.757
Provisões	22.741	24.417	27.096	26.486
Empréstimos e financiamentos	167.025	122.285	147.367	94.979
Impostos e contribuições diferidos	16.076	16.398	17.520	16.260
Passivo Exigível a Longo Prazo	241.596	197.165	224.597	171.482
Capital social	394.111	457.222	467.026	1.154.604
Custo para emissão de ações	-	-	(728)	(40.021)
Ajuste de avaliação patrimonial	-	-	-	(3.906)
Reserva legal	21.334	32.389	21.334	21.334
Reserva Estatutária	32.389	21.334	32.389	-
Reserva de lucros	-	3.043	16.798	26.698
	447.834	513.988	536.819	1.158.709
Participação dos não controladores	52.527	65.600	82.982	35.266
Patrimônio Líquido	500.361	579.588	619.801	1.193.975
Passivo e Patrimônio Total	1.224.418	1.287.695	1.456.506	1.978.900

ANEXO 3 – Demonstração de Fluxo de Caixa

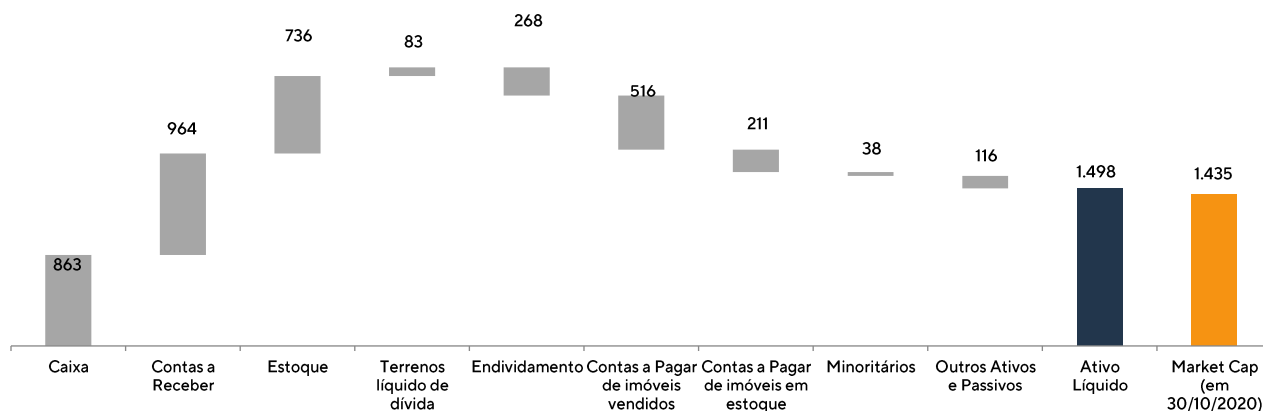
(Consolidado – em milhares de reais)

FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	1T20	2T20	3T20
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	12.167	32.557	13.495
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social			
Depreciação e amortização	593	(2.087)	3.349
Provisão para contingências, líquida	7.360	(11.614)	7.022
Provisão para garantias, líquida	284	(230)	(883)
Provisão para distratos, líquida	7.388	4.804	2.381
Provisão para participação nos resultados	(5.397)	6.152	(5.076)
Despesa de juros e variações monetárias	4.393	4.108	8.896
Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:			
Contas a receber	(5.374)	(10.631)	17.567
Imóveis a comercializar	(24.056)	(12.898)	22.895
Demais contas a receber	3.388	(5.625)	(5.872)
Fornecedores	(1.024)	(1.067)	5.649
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(13.969)	10.006	(1.200)
Adiantamentos de clientes	19.581	103.989	(10.924)
Demais passivos	(4.848)	5.415	(1.665)
Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações	486	122.879	55.634
Juros pagos	(8.383)	(7.202)	(6.902)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(2.730)	(4.255)	(2.481)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(10.627)	111.422	46.251
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Títulos e valores mobiliários	(10.722)	(134.773)	(578.999)
Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	(420)	2.585	(2.275)
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento	(11.142)	(132.188)	(581.274)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Caixa restrito	563	1.144	(1.344)
Partes relacionadas	22.365	4.848	(6.015)
Aumento de capital	-	-	616.594
Custo para emissão de ações	-	-	(40.021)
Captação de empréstimos e financiamentos	53.544	23.041	18.811
Amortização de empréstimos e financiamentos	(27.224)	(27.285)	(23.066)
Dividendos pagos	-	(8.600)	(32.591)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	49.248	(6.852)	532.368
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	27.479	(28.346)	(1.927)

ANEXO 4 – NAV

(Consolidado – em milhares de reais)

Ativo Líquido	30/09/2020
Disponibilidade e aplicações financeiras	863.405
Empréstimos, Financiamentos e debêntures a pagar	(267.985)
Endividamento líquido	595.420
Contas a receber de clientes on-balance	484.024
Contas a receber de clientes off-balance	771.506
Adiantamento de clientes	(251.551)
Impostos sobre contas a receber de clientes	(40.159)
Obrigações de construção de imóveis vendidos	(536.126)
Ajuste de custo à incorrer de fases contabilmente consideradas	20.215
Contas a receber de clientes líquido	447.909
Unidades em estoque a valor de mercado	588.899
Estoque de provisão de distratos a valor de mercado	178.010
Impostos sobre comercialização de unidades em estoque	(30.676)
Custo orçado a incorrer de imóveis em estoque	(219.333)
Ajuste de custo à incorrer de fases contabilmente consideradas	8.270
Estoque líquido	525.170
Estoque de terrenos on-balance	153.354
Dívida de terrenos on-balance	(12.805)
Dívida de terrenos já lançados	(57.143)
Terrenos	83.406
Participação de minoritários on-balance	(35.266)
Participação de minoritários off-balance	(2.874)
Participação de minoritários	(38.140)
Projetos consolidados por equivalência patrimonial on-balance	200
Projetos consolidados por equivalência patrimonial off-balance	-
Projetos consolidados por equivalência patrimonial	200
Outros ativos	38.749
Outros passivos	(155.282)
Outros ativos (passivos)	(116.533)
Ativo líquido	1.497.562



ANEXO 5 – Land Bank

A tabela mostra os terrenos adquiridos pela Companhia, por empreendimento, em 30 de setembro de 2020:

Terreno	Unidade de negócio	Data da Compra	Área terreno (M2)	Área útil (M2)	Unidades	VGV Total (R\$ mil)	VGV Total Líquido de Permuta (R\$ mil)	VGV % Participação Melnick (R\$ mil)
Terreno I	Urbanizadora	mai-10	1.008	181	389	322.438	241.251	144.750
Terreno II	Urbanizadora	mai-10	603	108	243	225.507	144.319	86.592
Terreno III	Urbanizadora	mai-10	603	108	243	232.941	144.319	86.592
Terreno IV	Open	set-10	3.439	7.054	160	26.554	26.554	26.554
Terreno V	Incorporadora	set-14	44.145	22.541	352	152.563	135.755	135.755
Terreno VI	Incorporadora	set-14	15.475	7.273	194	53.480	47.588	47.588
Terreno VII	Incorporadora	set-14	40.206	22.447	288	138.950	123.642	123.642
Terreno VIII	Incorporadora	dez-14	5.024	13.061	65	82.415	71.870	71.870
Terreno IX	Incorporadora	mar-16	9.736	12.193	198	97.367	83.107	83.107
Terreno X	Incorporadora	jun-16	25.299	50.468	703	118.295	90.315	90.315
Terreno XI	Urbanizadora	nov-16	187.884	96.558	350	66.238	59.905	35.943
Terreno XII	Urbanizadora	nov-16	187.884	36.994	146	14.482	12.867	7.720
Terreno XIII	Urbanizadora	nov-16	183.438	137.132	393	61.947	53.753	32.252
Terreno XIV	Urbanizadora	nov-16	183.438	78.686	398	36.558	31.656	18.994
Terreno XV	Incorporadora	jan-17	11.123	30.440	756	349.950	306.181	306.181
Terreno XVI	Urbanizadora	jan-17	366.875	48.198	558	47.349	41.710	25.026
Terreno XVII	Urbanizadora	jan-17	366.875	136.584	876	140.828	120.030	72.018
Terreno XVIII	Urbanizadora	mar-17	97.408	31.708	100	43.157	34.203	20.522
Terreno XIX	Incorporadora	jun-17	11.721	33.389	518	276.879	249.760	249.760
Terreno XX	Incorporadora	out-17	4.000	7.593	56	101.935	89.169	89.169
Terreno XXI	Incorporadora	out-17	6.000	10.658	102	150.883	127.981	127.981
Terreno XXII	Urbanizadora	out-17	120.507	55.946	290	25.648	21.614	12.969
Terreno XXIII	Incorporadora	dez-17	21.655	20.472	368	425.962	233.377	233.377
Terreno XXIV	Incorporadora	jan-18	17.168	34.498	416	296.683	260.548	260.548
Terreno XXV	Incorporadora	jan-18	17.168	33.895	260	317.531	278.856	278.856
Terreno XXVI	Urbanizadora	fev-18	1.006.284	277.094	1.251	102.503	96.895	58.137
Terreno XXVII	Urbanizadora	fev-18	1.166.352	405.863	1.446	253.660	231.973	139.184
Terreno XXVIII	Urbanizadora	mar-18	114.990	55.560	139	48.465	42.042	25.225
Terreno XXIX	Urbanizadora	jul-18	172.661	86.729	462	58.873	43.974	26.384
Terreno XXX	Incorporadora	nov-18	7.947	12.726	326	189.633	165.347	165.347
Terreno XXXI	Incorporadora	nov-18	4.671	6.431	109	80.781	69.362	69.362
Terreno XXXII	Incorporadora	ago-19	4.191	8.677	49	91.385	75.322	75.322
Terreno XXXIII	Incorporadora	dez-19	4.357	8.832	206	145.714	121.112	121.112
Terreno XXXIV	Incorporadora	dez-19	883	1.790	61	27.916	23.088	23.088
Terreno XXXV	Incorporadora	dez-19	3.697	6.310	129	99.644	82.771	82.771
Terreno XXXVI	Incorporadora	jun-20	1.724	3.481	87	49.520	44.294	44.294

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 30/09/2020 em comparação a 30/06/2020 e a 30/03/2020:

Projeto	Lançamento	%Melnick	% Vendido			% PoC		
			30/09/20	30/06/20	31/03/20	30/09/20	30/06/20	31/03/20
Ponta da Figueira	3T10	25%	100%	99%	99%	100%	100%	100%
Hom	4T10	100%	98%	98%	98%	100%	100%	100%
Grand Park Eucaliptos	3T11	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Cobal - Rubi	4T11	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Design Office Center	3T12	100%	97%	96%	96%	100%	100%	100%
Hom Lindoia	4T12	100%	93%	93%	93%	100%	100%	100%
Nine	4T12	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Icon - RS	1T13	100%	94%	94%	93%	100%	100%	100%
Icon RS - 2º Fase	2T13	100%	99%	98%	98%	100%	100%	100%
Terrara	4T13	100%	100%	100%	95%	100%	100%	100%
Window RS	4T13	100%	100%	100%	93%	100%	100%	100%
Anita Garibaldi	4T13	100%	92%	93%	92%	100%	100%	100%
Icon RS - 3º Fase	2T14	100%	99%	98%	98%	100%	100%	100%
Viva Vida Club Canoas - Brita 4ª fase	2T14	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Ato	4T14	100%	100%	100%	97%	100%	100%	100%
Viva Vida Boulevard	4T14	100%	94%	93%	86%	100%	100%	100%
Hom Nilo	3T15	100%	83%	82%	81%	100%	100%	100%
MaxPlaza	4T15	100%	74%	79%	79%	100%	100%	100%
Blue Xangrilá	1T16	60%	97%	97%	97%	100%	100%	100%
Central Park-1ª fase	1T16	60%	91%	87%	87%	92%	92%	92%
Supreme Central Parque	1T16	100%	99%	98%	98%	100%	100%	100%
Central Park-2ª fase	2T16	60%	95%	90%	90%	92%	92%	92%
DOC Santana	2T16	100%	70%	71%	71%	100%	100%	100%
MaxPlaza-2ª fase	2T16	100%	87%	87%	87%	100%	100%	100%
Supreme Higienópolis	3T16	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Reserva Bela Vista	4T16	60%	91%	93%	93%	100%	100%	100%
Reserva do Lago	4T16	60%	73%	71%	71%	100%	100%	100%
Vida Viva Horizonte - 2ª fase	4T16	100%	92%	91%	90%	100%	100%	100%
Linked Teresópolis	3T17	100%	83%	85%	85%	68%	68%	64%
Domingos de Almeida	3T17	60%	68%	66%	64%	93%	93%	93%
Grand Park Lindóia	4T17	100%	71%	71%	68%	72%	72%	73%
GO 1092	4T17	100%	91%	94%	94%	93%	93%	90%
Península (Brilhante)	4T18	60%	85%	72%	73%	100%	100%	93%
Vida Viva Linked	1T18	100%	91%	92%	95%	78%	78%	76%
Pontal	3T18	100%	93%	93%	92%	63%	63%	62%
Praça do Sol	4T18	48%	53%	53%	53%	83%	83%	82%
Vivio Lindoia	4T18	100%	87%	85%	76%	53%	53%	48%
Artur 505	4T18	100%	100%	99%	93%	60%	60%	57%
Teena	1T19	100%	94%	76%	76%	46%	46%	44%
Pontal - 2ª fase	1T19	100%	96%	93%	92%	63%	63%	62%
Central Park-3ª fase	3T19	60%	50%	29%	31%	92%	92%	92%
High Garden	3T19	100%	70%	69%	68%	49%	49%	45%
Central Park Passo Fundo	4T19	42%	96%	90%	89%	25%	25%	16%
OPEN Canoas Centro	4T19	100%	43%	37%	29%	21%	21%	19%
Radisson Moinhos 1903	4T19	100%	91%	91%	90%	51%	51%	50%
CasaVista	4T19	100%	43%	40%	34%	43%	43%	42%
Sunset	1T20	60%	69%	63%	60%	50%	50%	50%
GO24	1T20	100%	85%	61%	53%	43%	43%	44%
Carlos Gomes Square - Fase 1	2T20	100%	63%	59%	0%	38%	38%	-
Carlos Gomes Square - Fase 2	3T20	100%	39%	0%	0%	38%	-	-

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 381/03 informamos que os auditores independentes da PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes não prestaram durante o trimestre findo em 30 de setembro de 2020 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.