

Release de Resultados

Melnick divulga os Resultados do 2T23

Porto Alegre, 10 de agosto de 2023, 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 segundo trimestre de 2023 (2T23). As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado o contrário, são apresentados em Reais (R\$).

Destaques

- Sólida posição de Caixa R\$ 420 milhões
- Caixa líquido de 181 milhões representando 15% do PL.
- R\$ 426 milhões de vendas líquidas totais no semestre, crescimento de 12% em relação ao 1S22.
- R\$ 291 milhões de vendas líquidas de estoques no semestre, crescimento de 14% em relação ao 1S22.

FECHAMENTO DA COTAÇÃO EM 10/08/2023
PREÇO POR AÇÃO: R\$ 3,56
QUANTIDADE DE AÇÕES: 206.269.341 (202.519.747 ações ex-tesouraria)
MARKET CAP: R\$ 962 milhões (em 10/08/2023)

Contatos de RI

Juliano Melnick – CFO e DRI

Fernando Marques – Diretor Administrativo e de RI

Anderson Stefani – Especialista de RI

@

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 segundo trimestre de 2023 (2T23).

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 |
| EBITDA¹ | 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 2T23.

Neste trimestre não lançamos nenhum empreendimento, parte de nossa estratégia de redução de estoques. Ressaltamos que no semestre o volume de lançamentos no % Melnick, apresenta 14% de crescimento, quando confrontado ao mesmo período de 2022.

Reduzimos nosso volume de estoque total em aproximadamente 10%, encerrando o 2T23 com R\$ 1,0 Bilhão de VGV (% Melnick) em estoque. Do estoque concluído, que representa R\$ 307 milhões, R\$ 117 milhões, ou 38%, estão alugados. Nosso modelo de locação permite ao cliente converter as parcelas de aluguel pagas em desconto para aquisição do imóvel, durante os primeiros 18 meses do contrato. Na média, 33% dos nossos clientes convertem suas locações em compra efetiva do imóvel.

Estamos bastante satisfeitos com o desempenho das vendas líquidas, que totalizaram R\$ 111 milhões em vendas de estoques (% Melnick) no 2T23. No semestre as vendas totais totalizaram R\$ 416 milhões (% Melnick), sendo que a parcela de vendas de estoques totalizou R\$ 291 milhões, representando um crescimento de 12% e 14% respectivamente.

Atualmente temos R\$ 3,9 Bilhões de VGV (% Melnick) em *land bank*, compostos por 39 terrenos ou fases, sendo que 25% do nosso *land bank* já possui projeto aprovado. No trimestre adquirimos R\$ 273 milhões de VGV em novos terrenos (% Melnick).

No trimestre entregamos última fase do complexo Grand Park Lindóia. No semestre entregamos três empreendimentos, totalizando R\$ 179 milhões de VGV (% Melnick) e 93% comercializadas.

A Receita Líquida do trimestre totalizou, aproximadamente, R\$ 242 milhões e o semestre R\$ 541 milhões um crescimento de 6% em relação ao 6M22. Nosso Lucro Bruto totalizou R\$ 51 milhões no trimestre com margem bruta ajustada de 21% e R\$ 102 milhões no semestre. O Lucro Líquido totalizou, aproximadamente, R\$ 22 milhões no trimestre com margem líquida² antes da participação dos minoritários de 11,6% e R\$ 42 milhões no semestre.

Possuímos uma sólida posição de caixa de R\$ 420 milhões e um caixa líquido de R\$ 181 milhões, mesmo após o pagamento recorrente de dividendos. O caixa líquido atualmente representa 15% do patrimônio líquido. Em nossa estrutura de capital, não possuímos dívida corporativa e a dívida está 99,7% concentrada em contratos de SFH. No trimestre, pagamos R\$ 23 milhões de dividendos e, no semestre, os pagamentos de dividendos totalizam R\$ 34 milhões. Subsequentemente pagamos R\$ 33 milhões de dividendos demonstrando a competência e solidez de nosso caixa e estrutura de capital.

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.

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.

² Dado 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 | 2T22 | 3T22 | 4T22 | 1T23 | 2T23 |
|--|----------|----------|----------|----------|----------|
| Receita Líquida de Vendas e Serviços | 304.927 | 306.411 | 211.235 | 298.968 | 241.671 |
| Lucro Bruto | 63.845 | 71.361 | 39.500 | 51.068 | 50.908 |
| Margem Bruta Ajustada | 22,32% | 23,96% | 20,19% | 18,99% | 21,49% |
| Lucro Líquido | 29.729 | 22.855 | 9.612 | 20.119 | 21.777 |
| Margem Líq. Antes Part. Minoritários | 12,75% | 10,10% | 7,21% | 10,01% | 11,58% |
| ROAE LTM | 8,80% | 8,68% | 6,59% | 6,50% | 6,04% |
| Receitas a Apropriar (após PIS-COFINS) | 899.524 | 914.669 | 880.954 | 984.796 | 930.484 |
| Custo a Apropriar (após PIS-COFINS) | -636.996 | -642.953 | -620.166 | -666.819 | -626.023 |
| Resultado a Apropriar (após PIS-COFINS) | 262.528 | 271.716 | 260.788 | 317.977 | 304.461 |
| Margem dos Resultados a Apropriar - % | 29,19% | 29,71% | 29,60% | 32,29% | 32,72% |
| Dívida Líquida | -299.118 | -200.809 | -187.695 | -183.075 | -181.228 |
| Cash Burn (ex-dividendos, recompras e IPO) | 26.908 | 91.311 | 13.105 | -6.380 | -21.128 |

| Lançamentos | 2T22 | 3T22 | 4T22 | 1T23 | 2T23 |
|---|---------|---------|---------|---------|------|
| Empreendimentos Lançados | 2 | 2 | 3 | 3 | - |
| VGV Potencial dos Lançamentos (100%) | 213.096 | 283.225 | 195.396 | 559.369 | - |
| VGV Potencial dos Lançamentos (% Melnick) | 112.340 | 155.357 | 76.353 | 432.287 | - |
| Número de Unidades Lançadas | 435 | 200 | 670 | 452 | - |
| Área Útil das Unidades Lançadas (m ²) | 16.193 | 67.380 | 120.904 | 33.227 | - |
| Preço Médio de Lançamento (R\$/m ²) | 12.235 | 3.316 | 1.569 | 13.010 | - |
| Preço Médio Unidade Lançada (R\$ mil/unidade) | 467 | 1.117 | 283 | 1.028 | - |

| Vendas | 2T22 | 3T22 | 4T22 | 1T23 | 2T23 |
|--------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Vendas Contratadas (100%) | 346.321 | 185.555 | 158.079 | 377.038 | 134.109 |
| Vendas Contratadas (% Melnick) | 285.590 | 151.418 | 122.880 | 305.289 | 111.163 |
| VSO consolidada (% Melnick) | 20,82% | 12,12% | 10,09% | 20,06% | - |
| VSO de lançamento (% Melnick) | 40,20% | 34,45% | 58,02% | 29,02% | 9,23% |

| Entregas | 2T22 | 3T22 | 4T22 | 1T23 | 2T23 |
|-------------------------------------|--------|---------|---------|---------|---------|
| VGV Entregue (100%) | 81.130 | 136.557 | 611.211 | 111.658 | 117.158 |
| VGV Entregue (% Melnick) | 44.018 | 129.730 | 474.232 | 89.548 | 89.599 |
| Número de Empreendimentos Entregues | 2 | 1 | 5 | 2 | 1 |
| Número de Unidades Entregues | 483 | 68 | 1.098 | 393 | 190 |

| Terrenos | 2T22 | 3T22 | 4T22 | 1T23 | 2T23 |
|-----------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Land Bank (100%) | 4.975.000 | 5.635.042 | 5.133.873 | 4.386.240 | 5.796.579 |
| Land Bank (% Melnick) | 3.562.000 | 4.084.120 | 3.736.197 | 3.629.753 | 3.902.305 |

DESEMPENHO OPERACIONAL

LANÇAMENTOS

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

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

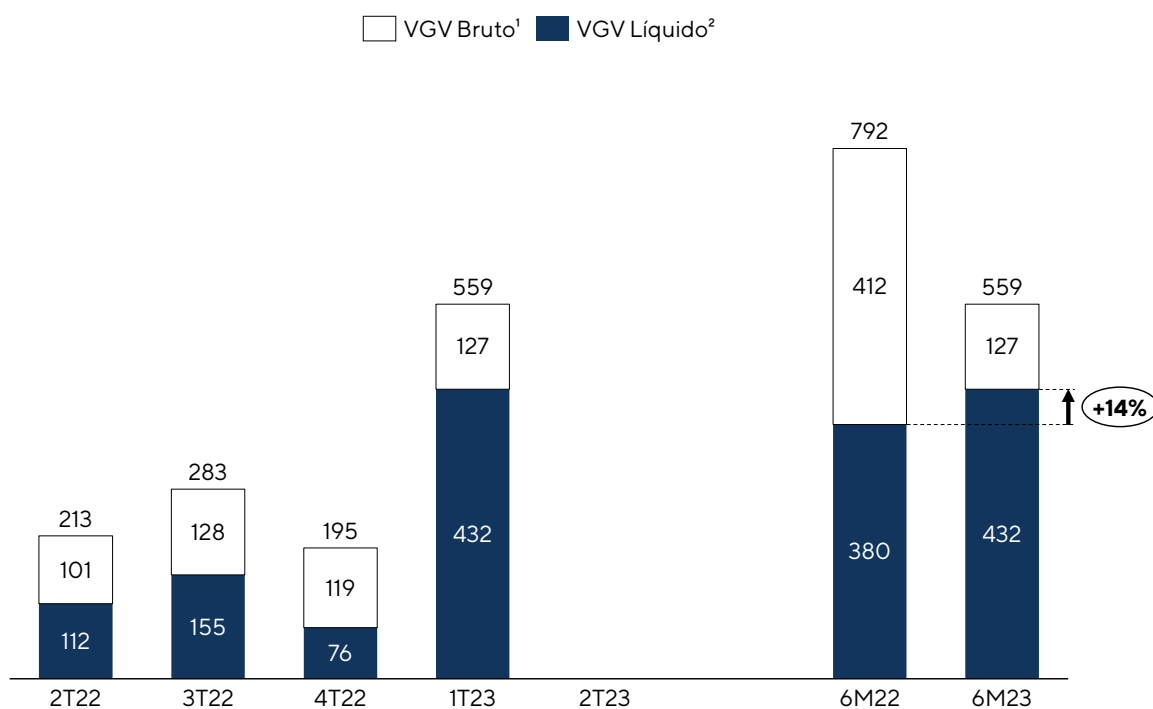
| Empreendimento | Unidade de negócio | VGV Total ¹ (R\$ mil) | VGV Melnick ² (R\$ mil) | Área Útil ³ (m ²) | Unid. ³ | Valor Médio Unidade (R\$ mil) | Segmento |
|-----------------------------|--------------------|----------------------------------|------------------------------------|--|--------------------|-------------------------------|-------------|
| Grand Park Moinhos - Fase 2 | INC | 61.289 | 54.361 | 7.467 | 114 | 477 | Residencial |
| Cidade Nilo | INC | 429.334 | 345.443 | 18.205 | 56 | 6.169 | Residencial |
| Nilo Square Hotel | INC | 68.746 | 32.483 | 7.555 | 282 ⁴ | 250 | Hotel |
| Total | | 559.369 | 432.287 | 33.227 | 452 | 1.028 | |

¹ VGV bruto de permutas físicas e comissão de vendas.

² VGV líquido de permutas físicas e comissão de vendas.

³ Líquidas de permuta física.

⁴ Unidades são referentes a quantidade de cotas em comercialização.



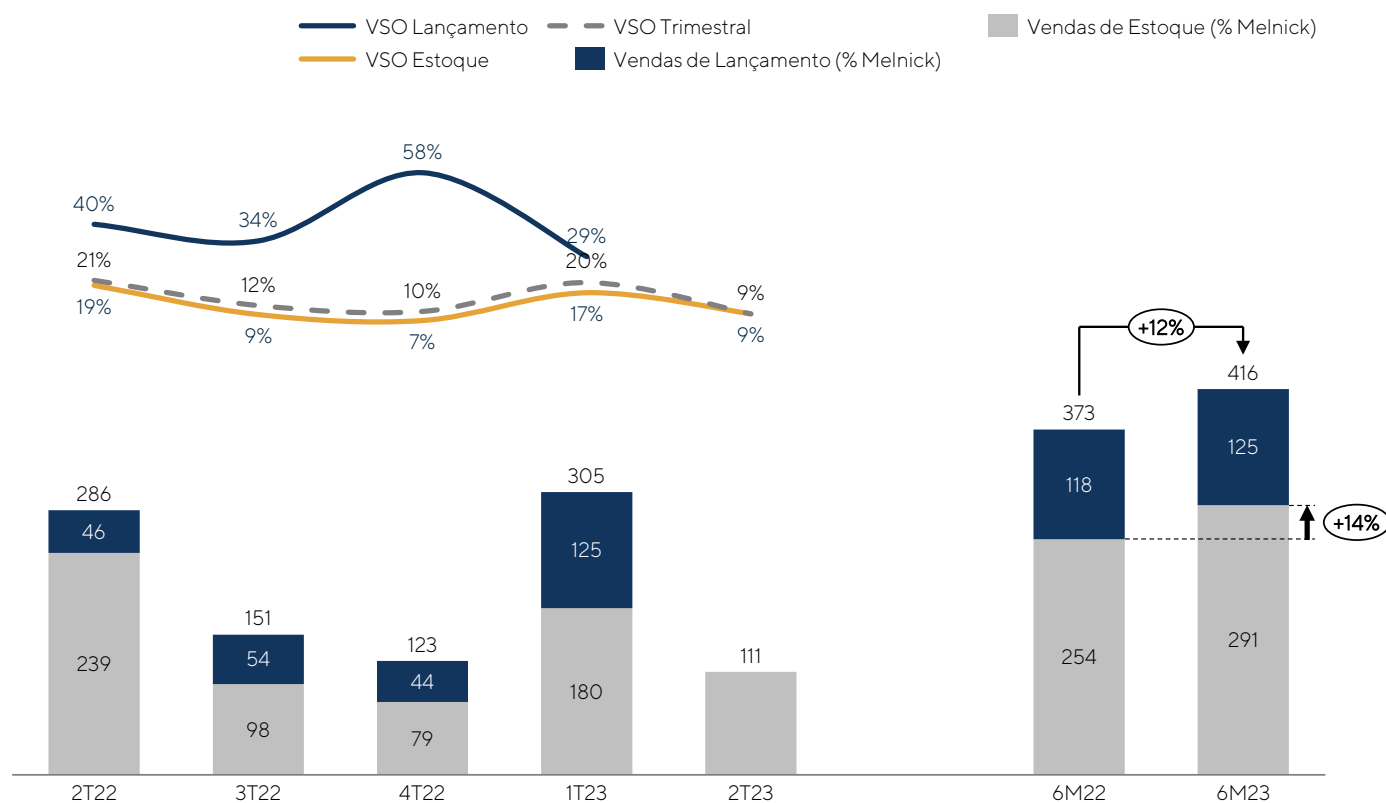
VENDAS BRUTAS E LÍQUIDAS

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

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

Abaixo demonstramos a evolução das velocidades de vendas nos últimos cinco trimestres.

Neste trimestre a VSO média e a VSO de estoque foi de 9%.



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. | |
|---------------|---------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|-------------------|---------------|------------|------------|
| | 2T23 | 6M23 | 2T23 | 6M23 | 2T23 | 6M23 | 2T23 | 6M23 |
| Incorporadora | 112.668 | 463.066 | 97.275 | 382.406 | 11.059 | 34.253 | 173 | 702 |
| Loteamento | 12.719 | 23.004 | 5.166 | 8.969 | 15.444 | 33.663 | 61 | 124 |
| Open | 8.722 | 25.077 | 8.722 | 25.077 | 1.783 | 4.904 | 29 | 99 |
| Total | 134.109 | 511.147 | 111.163 | 416.452 | 28.286 | 72.821 | 263 | 925 |

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

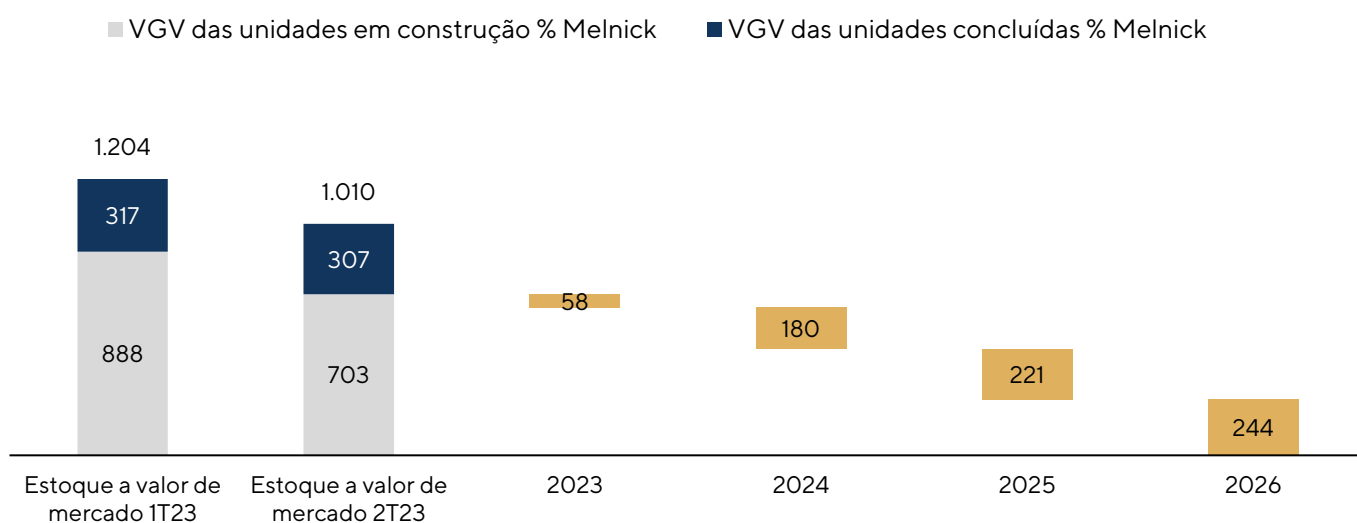
| Ano de Lançamento | Vendas Total (R\$ mil) | | Vendas Melnick (R\$ mil) | | Área útil (m2) | | Unid. | |
|-------------------|---------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|-------------------|---------------|------------|------------|
| | 2T23 | 6M23 | 2T23 | 6M23 | 2T23 | 6M23 | 2T23 | 6M23 |
| Até 2018 | 24.823 | 77.407 | 22.681 | 74.031 | 11.586 | 19.584 | 87 | 183 |
| 2019 | 6.667 | 16.397 | 6.667 | 16.397 | 699 | 2.143 | 11 | 42 |
| 2020 | 31.401 | 95.848 | 31.283 | 94.078 | 4.319 | 10.414 | 72 | 163 |
| 2021 | 50.976 | 139.710 | 30.782 | 86.766 | 10.412 | 31.195 | 69 | 198 |
| 2022 | 20.242 | 181.786 | 19.750 | 145.179 | 1.270 | 9.484 | 24 | 339 |
| Total | 134.109 | 511.147 | 111.163 | 416.452 | 28.286 | 72.821 | 263 | 925 |

ESTOQUE

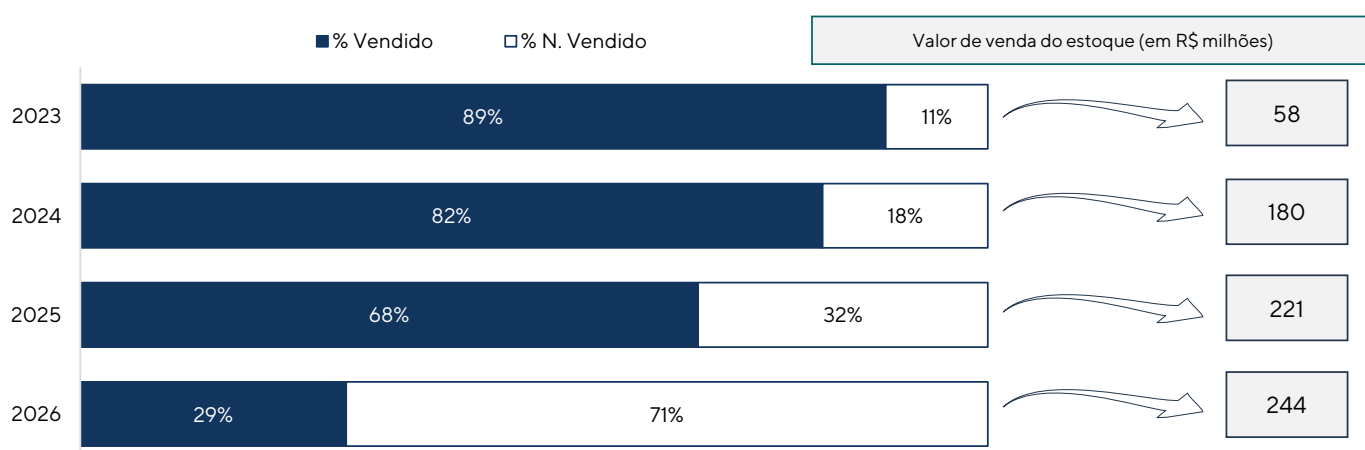
Encerramos o 2T23 com R\$ 1,0 bilhão em estoque (% Melnick), conforme detalhamos abaixo:

| Ano de conclusão previsto | Estoque Total (R\$ mil) | Estoque Melnick (R\$ mil) | % Valor | Unidades | % Unidades |
|---------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------|--------------|-------------|
| Estoque pronto | 333.379 | 307.322 | 31% | 991 | 51% |
| 2023 | 66.934 | 58.091 | 6% | 264 | 13% |
| 2024 | 182.430 | 179.638 | 18% | 153 | 8% |
| 2025 | 357.056 | 220.840 | 22% | 510 | 26% |
| 2026 | 244.247 | 244.247 | 24% | 40 | 2% |
| Total | 1.184.046 | 1.010.139 | 100% | 1.958 | 100% |

Com cronograma de entrega demonstrado abaixo:



Abaixo segue o percentual vendido dos empreendimentos separados pelo ano de previsão de conclusão.



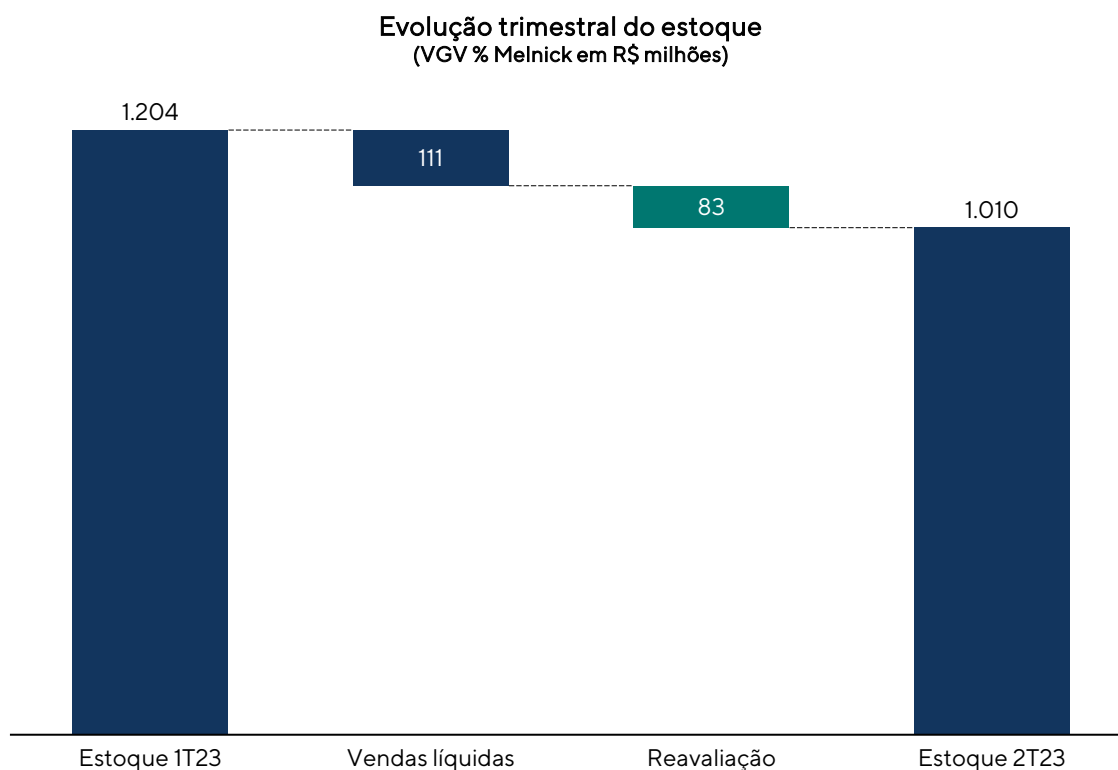
A tabela abaixo apresenta a abertura do VGV do estoque por ano de lançamento:

| Lançamento | Estoque Total (R\$ mil) | Estoque Melnick (R\$ mil) | Empreendimentos ¹ | Unidades | % Unidades |
|--------------|-------------------------|---------------------------|------------------------------|--------------|-------------|
| Até 2017 | 239.695 | 222.853 | 25 | 772 | 39% |
| 2018 | 61.625 | 52.797 | 5 | 133 | 7% |
| 2019 | 69.678 | 60.605 | 8 | 285 | 15% |
| 2020 | 79.965 | 79.806 | 5 | 74 | 4% |
| 2021 | 129.718 | 127.464 | 8 | 138 | 7% |
| 2022 | 334.848 | 198.094 | 8 | 451 | 23% |
| 2023 | 268.519 | 268.519 | 3 | 105 | 5% |
| Total | 1.184.046 | 1.010.139 | 61 | 1.958 | 100% |

E abaixo, o nosso estoque por unidade de negócio:

| Segmento | Estoque Total | Estoque % Melnick | Estoque % Melnick Pronto | | Estoque em Construção | |
|--------------|------------------|-------------------|--------------------------|------------|-----------------------|------------|
| | (R\$ mil) | (R\$ mil) | (R\$ mil) | Unidades | (R\$ mil) | Unidades |
| Residencial | 830.631 | 720.436 | 95.440 | 244 | 624.996 | 398 |
| Loteamento | 114.494 | 60.462 | 33.693 | 340 | 26.769 | 530 |
| Comercial | 238.921 | 229.241 | 178.190 | 407 | 51.051 | 39 |
| Total | 1.184.046 | 1.010.139 | 307.322 | 991 | 702.816 | 967 |

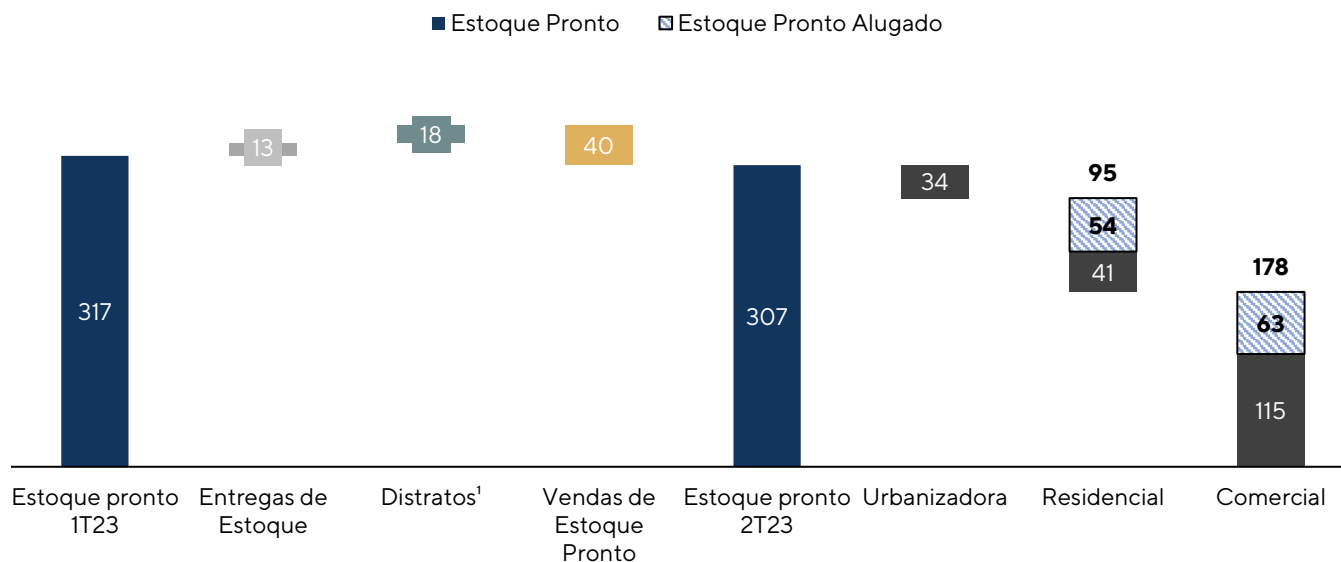
Vale mencionar que a Companhia, trimestralmente, reavalia o valor do estoque, de modo a reproduzir a melhor expectativa de preço de venda considerando o mercado atual, deduzindo comissões e despesas de comercialização.



¹ Readequação ao preço de mercado praticado nas últimas vendas.

ESTOQUE PRONTO

Como podemos ver no gráfico abaixo, vendemos R\$ 40 milhões (% Melnick) de estoque pronto no 2T23, encerramos o 2T23 com R\$ 307 milhões de estoque concluído.



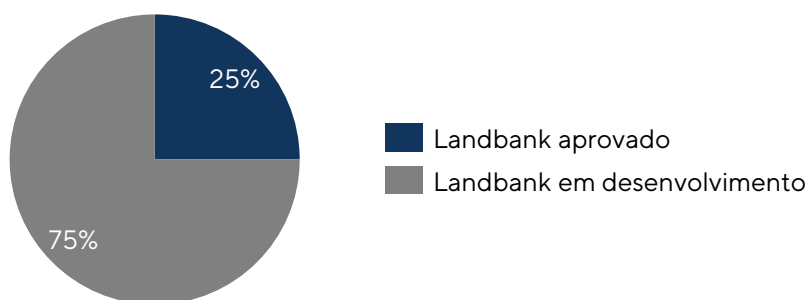
¹Considerando que a totalidade dos distratos são de unidades prontas.

Como estratégia de aceleração de vendas do estoque concluído, oferecemos aos nossos clientes o modelo de locação reversível, que consiste na locação do nosso estoque pronto de empreendimentos com mais concentração de unidades disponíveis com uma opção de compra pelo locatário durante parte do período da locação, utilizando os valores pagos em caráter de aluguel como entrada no momento da compra. Até 30 de junho de 2023, tínhamos R\$ 117 milhões do nosso estoque locados nesta estratégia correspondentes a 38% do estoque pronto.

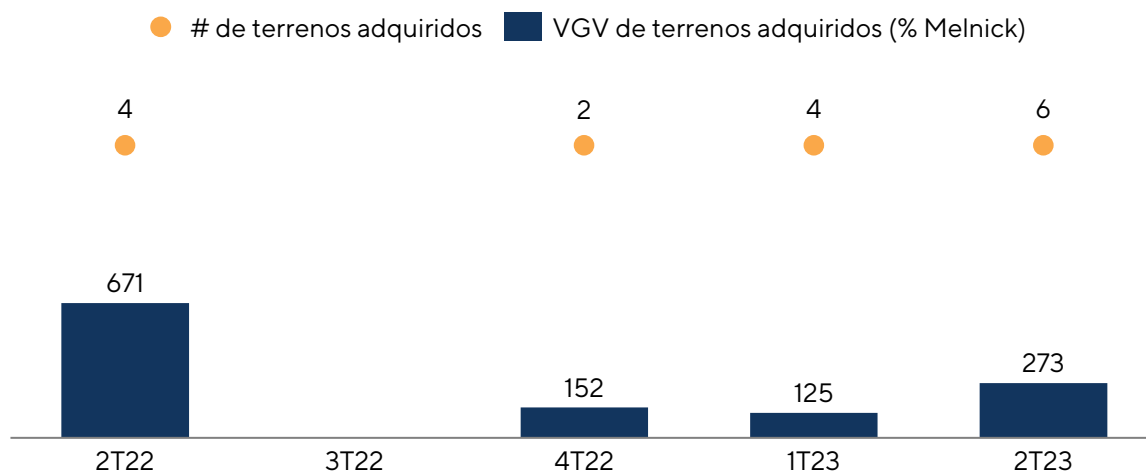
TERRENOS (LAND BANK)

O land bank encerrou o segundo trimestre de 2023 com R\$ 3,9 bilhões em VGV potencial (% Melnick), sendo R\$ 964,8 milhões de projetos já aprovados, correspondentes a 25% do land bank.

| Unidade de Negócio | Projetos | Unidades | VGV Total (R\$ milhão) | VGV Líquido % Melnick (R\$ milhão) |
|--------------------|-----------|---------------|------------------------|------------------------------------|
| Incorporadora | 21 | 4.347 | 3.566 | 3.071 |
| Urbanizadora | 18 | 7.009 | 2.231 | 831 |
| Total | 39 | 11.356 | 5.797 | 3.902 |



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



ENTREGAS⁴ E EXECUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS

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

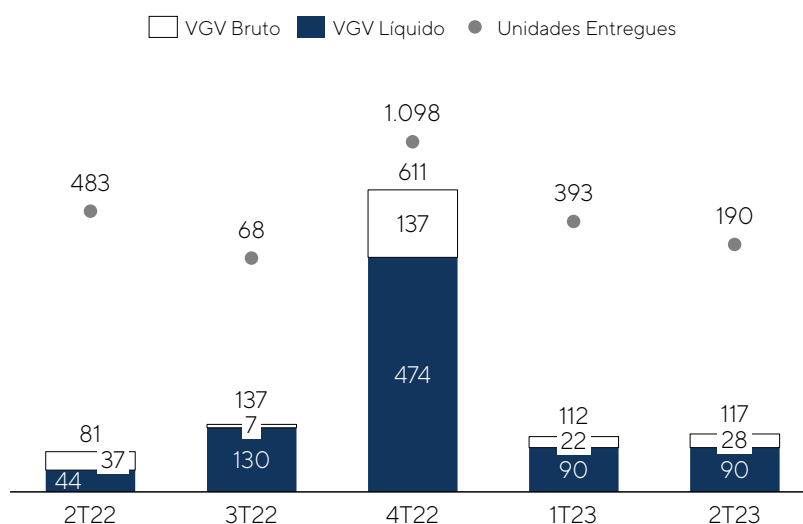
| Empreendimento | Unidade de negócio | VGV Total ¹ (R\$ mil) | VGV Melnick ² (R\$ mil) | Área Útil ³ (m ²) | Unid. ³ | Valor Médio Unidade (R\$ mil) | Segmento |
|-----------------------------|--------------------|----------------------------------|------------------------------------|--|--------------------|-------------------------------|-------------|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

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.



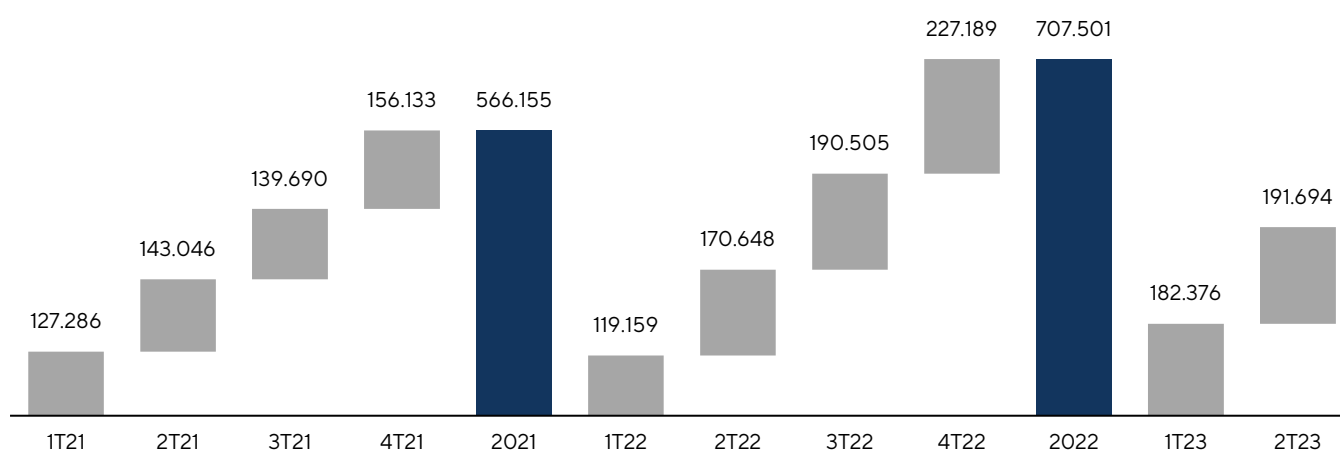
Em 30 de junho de 2023, a Companhia possuía 21 canteiros ativos, sendo 15 da incorporadora, 4 da urbanizadora e 2 da marca open.

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 segundo trimestre de 2023 foi de R\$ 192 milhões.

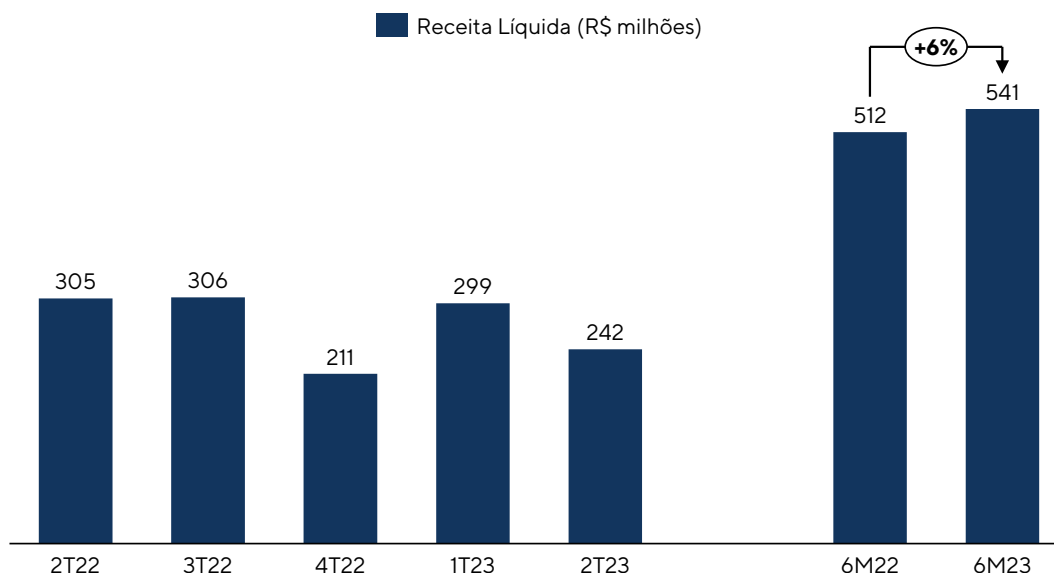
| R\$ mil | 1T21 | 2T21 | 3T21 | 4T21 | 1T22 | 2T22 | 3T22 | 4T22 | 1T23 | 2T23 |
|---------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Unidades em obra | 101.303 | 116.313 | 113.896 | 119.006 | 88.128 | 130.355 | 141.545 | 189.940 | 163.140 | 136.858 |
| Unidades concluídas | 25.983 | 26.733 | 25.794 | 37.127 | 31.031 | 40.293 | 48.959 | 37.249 | 19.236 | 54.836 |
| Total | 127.286 | 143.046 | 139.690 | 156.133 | 119.159 | 170.648 | 190.505 | 227.189 | 182.376 | 191.694 |



DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

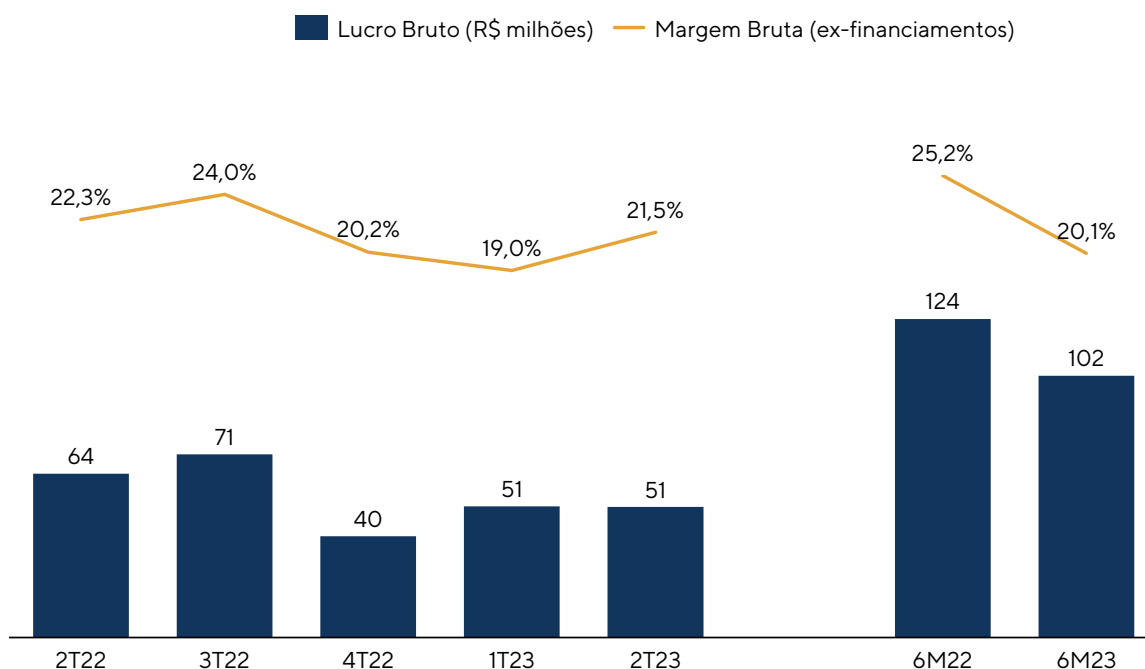
RECEITA LÍQUIDA

No 2º trimestre de 2023, obtivemos uma receita operacional líquida de R\$ 242 milhões, -21% em relação ao 2T22. No semestre a receita líquida acumulada totalizou R\$ 541 milhões, apresentando um crescimento de 6% em relação ao mesmo período de 2022.



LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

No trimestre o lucro bruto foi de R\$ 51 milhões, a margem bruta foi de 21,5%, expurgando os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo. Importante destacar que a redução de margem bruta no semestre deve-se, principalmente, a concessão de um maior nível de desconto para comercialização do estoque já concluído.



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 1T23 (R\$ milhões) | Margem Bruta | Margem REF ¹ | Margem Bruta do Estoque |
|--|---------------|-------------------------|-------------------------|
| Receita Líquida | 241,7 | 930,5 | 1.159,4 |
| CPV | -190,8 | -626,0 | -871,1 |
| Construção e Terrenos | -189,7 | -626,0 | -850,2 |
| Encargos financeiros | -1,0 | 0,0 | -20,9 |
| Lucro Bruto | 50,9 | 304,5 | 288,4 |
| Margem Bruta (%) | 21,06% | 32,72% | 24,9% |
| Margem Bruta (%) ex-financeiros | 21,49% | 32,72% | 26,7% |

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 2T23 | | |
|--------------|-------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| | Unidades Vendidas (R\$ mi) | Unidades em Estoque (R\$ mi) | Total (R\$ mi) |
| 2023 | 253.164 | 87.176 | 340.340 |
| 2024 | 277.807 | 155.935 | 433.742 |
| 2025 | 80.581 | 81.991 | 162.573 |
| 2026 | 14.470 | 12.305 | 26.775 |
| Total | 626.023 | 337.407 | 963.429 |

DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS E OUTRAS DESPESAS

No segundo trimestre de 2023 as despesas operacionais totalizaram R\$ 40,2 milhões. O aumento das despesas comerciais deve-se à preparação para futuros lançamentos. Destacamos que as despesas operacionais estão controladas e apresentam redução de 3,2% quando comparado os primeiros semestres de 2023 versus 2022.

O detalhamento encontra-se a seguir:

| | 2T22 | 3T22 | 4T22 | 1T23 | 2T23 | 6M22 | 6M23 |
|------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Comerciais | 19.883 | 26.855 | 19.506 | 15.388 | 22.184 | 35.967 | 37.572 |
| Gerais e Administrativas | 16.260 | 13.101 | 13.586 | 16.098 | 14.491 | 27.458 | 30.589 |
| Outras despesas, líquidas | 6.888 | 9.632 | 1.425 | 3.427 | 3.523 | 14.093 | 6.950 |
| Despesas Operacionais | 43.031 | 49.588 | 34.517 | 34.913 | 40.197 | 77.518 | 75.110 |
| % da Receita Líquida (LTM) | 15,77% | 15,23% | 15,70% | 14,45% | 15,04% | 15,14% | 13,89% |
| % G&A / Receita Líquida | 5,33% | 4,28% | 6,43% | 5,38% | 6,00% | 5,36% | 5,66% |

Outras despesas, líquidas (provisões):

| | 2T22 | 3T22 | 4T22 | 1T23 | 2T23 | 6M22 | 6M23 |
|---------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|--------------|
| Provisões para contingências | 2.337 | 5.937 | 4.579 | 3.821 | 3.538 | 5.586 | 7.359 |
| Provisões para distratos - IFRS 9 (e) | 1.878 | 4.977 | -3.643 | -1.148 | 195 | 5.247 | -953 |
| Outras despesas, líquidas | 2.673 | -1.282 | 489 | 754 | -210 | 3.261 | 544 |
| Outras despesas, líquidas | 6.888 | 9.632 | 1.425 | 3.427 | 3.523 | 14.093 | 6.950 |

¹ Nota explicativa 12(e) as Demonstrações Financeiras.

RESULTADO FINANCEIRO

Encerramos o segundo trimestre com resultado financeiro positivo em R\$ 22,9 milhões. O detalhamento encontra-se abaixo:

| | 2T22 | 3T22 | 4T22 | 1T23 | 2T23 | 6M22 | 6M23 |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Despesas Financeiras | -400 | -935 | -876 | -680 | -1.467 | -1.085 | -2.147 |
| Despesas financeiras | -400 | -935 | -876 | -680 | -1.467 | -1.085 | -2.147 |
| Receitas Financeiras | 24.734 | 16.618 | 18.918 | 17.176 | 25.370 | 43.363 | 42.546 |
| Juros com aplicações financeiras | 11.458 | 10.454 | 9.321 | 10.441 | 16.215 | 20.517 | 26.656 |
| Juros com clientes | 13.276 | 6.164 | 9.598 | 6.735 | 9.155 | 22.846 | 15.890 |
| Receitas Financeiras Líquidas | 24.334 | 15.683 | 18.042 | 16.496 | 23.904 | 42.278 | 40.399 |
| Reclassificação das desp. apropriadas ao custo | -4.220 | -2.058 | -3.155 | -5.698 | -1.027 | -4.921 | -6.725 |
| Resultado Financeiro | 20.114 | 13.625 | 14.887 | 10.798 | 22.877 | 37.357 | 33.674 |

EBITDA¹

A seguir pode ser observado o histórico do EBITDA¹:

| Conciliação EBITDA | 2T22 | 3T22 | 4T22 | 1T23 | 2T23 | 6M22 | 6M23 |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Lucro antes do IRPJ e da CSLL | 45.125 | 37.519 | 22.422 | 33.497 | 35.734 | 88.811 | 69.230 |
| (+) Resultado Financeiro | -24.334 | -15.683 | -18.042 | -16.496 | -23.904 | -42.278 | -40.399 |
| (+) Depreciação e Amortização | 940 | 906 | 1.116 | 1.067 | 1.011 | 1.910 | 2.078 |
| EBITDA | 21.731 | 22.742 | 5.495 | 18.068 | 12.841 | 48.443 | 30.909 |
| Margem EBITDA | 7,13% | 7,42% | 2,60% | 6,04% | 5,31% | 9,46% | 5,72% |
| (+) Despesas financeiras apropriadas ao custo | 4.220 | 2.058 | 3.155 | 5.698 | 1.027 | 4.921 | 6.725 |
| EBITDA Ajustado | 25.951 | 24.800 | 8.650 | 23.766 | 13.868 | 53.364 | 37.634 |
| Margem EBITDA ajustada (%) | 8,51% | 8,09% | 4,10% | 7,95% | 5,74% | 10,42% | 6,96% |

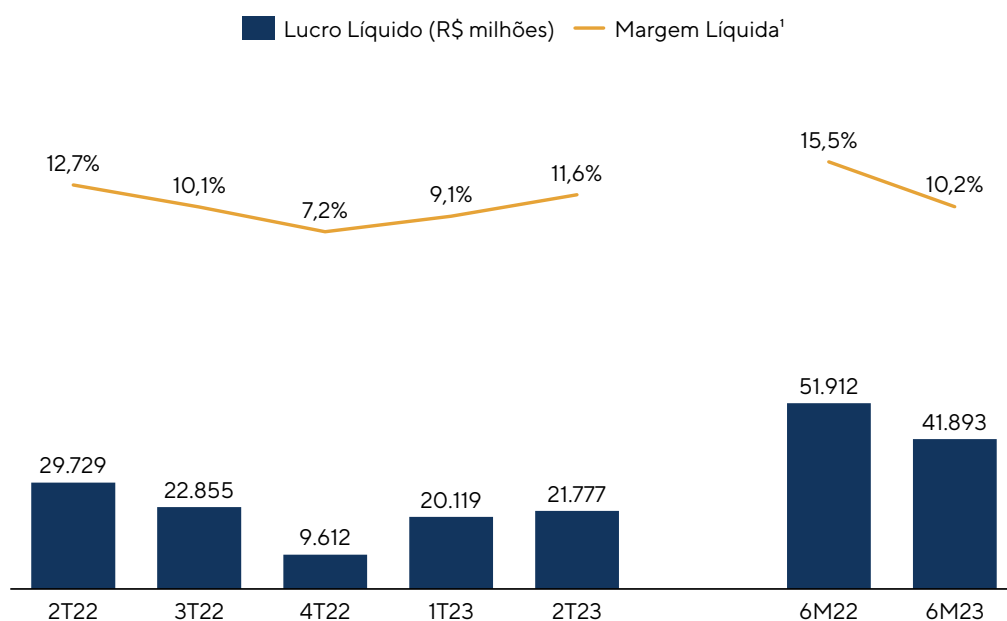
¹ EBITDA: resultado antes dos impostos, juros, encargos financeiros apropriados ao custo, depreciações e amortizações.

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 segundo trimestre o lucro líquido foi de R\$ 21,8 milhões. A margem líquida antes dos minoritários no ano foi de 11,2% e representou um crescimento de 3 p.p. em relação ao 1T23.



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 30 de junho de 2023, o saldo de disponibilidades (caixa, equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários e caixa restrito) era de R\$ 419,2 milhões.

Os empréstimos e financiamentos à produção totalizaram R\$ 238,6 milhões, que são integralmente garantidos pelos recebíveis ou estoque dos projetos.

A tabela a seguir mostra a estrutura de capital. Encerramos o 2T23 com um **Caixa Líquido** de R\$ 181,2 milhões, representando 15,2% do Patrimônio Líquido:

| | Jun/2023 | (R\$ milhões) |
|---------------------------|----------------|---------------|
| Produção SFH | -238,0 | 99,7% |
| Produção CRI | -0,6 | 0,3% |
| Dívida Bruta | -238,6 | 100% |
| Caixa | 419,8 | |
| Caixa Líquido | 181,2 | |
| Patrimônio Líquido | 1.195,3 | |
| Caixa Líquido / PL | 15,2% | |

GERAÇÃO DE CAIXA (CASH BURN)

No segundo trimestre de 2023, a geração de caixa operacional foi de R\$ 21,1 milhões. No semestre a geração de caixa operacional foi de R\$ 27,5 milhões.

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

| | 1T22 | 2T22 | 3T22 | 4T22 | 1T23 | 2T23 |
|---------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| Dívida Líquida Inicial | -388,3 | -350,4 | -299,1 | -200,8 | -187,7 | -183,1 |
| Dívida Líquida Final | -350,4 | -299,1 | -200,8 | -187,7 | -183,1 | -181,2 |
| Varição da dívida líquida | 37,9 | 51,3 | 98,3 | 13,1 | 4,6 | 1,9 |
| Dividendos e aportes | - | -24,4 | -7 | - | -11 | -23 |
| Recompra de ações | - | - | - | - | - | - |
| Cash burn | 37,9 | 26,9 | 91,3 | 13,1 | -6,4 | -21,1 |

CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

Encerramos o 2º trimestre de 2023 com R\$ 297,2 milhões de recebíveis de unidades concluídas. Estes valores, possuem a seguinte composição:

| Natureza | (R\$ milhões) |
|---|---------------|
| Clientes com alienação fiduciária | 186,5 |
| Clientes em repasse (adimplentes e inadimplentes) | 122,4 |
| Provisão para distratos | -11,7 |
| Total | 297,2 |

O volume de contas a receber apropriado (R\$ 726,3 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\$ 1,54 bilhão (contas a receber apropriado mais o contas a receber a apropriar no balanço), R\$1,44 bilhão estão a vencer e possuem o seguinte cronograma de recebimento:

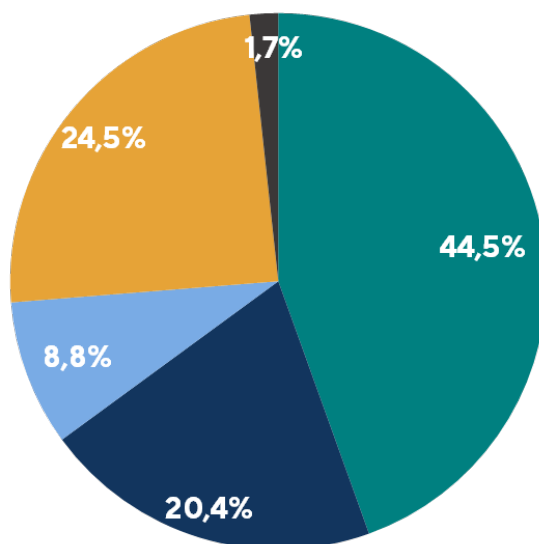
| Ano | (R\$ milhões) |
|----------------|----------------|
| 2023 | 318,9 |
| 2024 | 498,8 |
| 2025 | 333,0 |
| 2025 em diante | 292,9 |
| Total | 1.443,5 |

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 31/07/2023, conforme formulário CVM 358 + Informação dos acionistas com mais de 5% - fonte: B3)



■ Even ■ MPAR ■ Real Investor ■ Mercado ■ Tesouraria

(Ações totais: 206.269.341)

ANEXOS

ANEXO 1 – Demonstração de Resultado

(Consolidado – em milhares de reais)

| DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO | 2T22 | 3T22 | 4T22 | 1T23 | 2T23 | 6M22 | 6M23 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços | 304.927 | 306.411 | 211.235 | 298.968 | 241.671 | 511.922 | 540.639 |
| Custo incorrido das vendas realizadas | -241.082 | -235.050 | -171.735 | -247.900 | -190.763 | -387.848 | -438.664 |
| Lucro Bruto | 63.845 | 71.361 | 39.500 | 51.068 | 50.908 | 124.074 | 101.975 |
| <i>Margem Bruta</i> | <i>20,94%</i> | <i>23,29%</i> | <i>18,70%</i> | <i>17,08%</i> | <i>21,06%</i> | <i>24,24%</i> | <i>18,86%</i> |
| <i>Margem Bruta (ex-financiamento)</i> | <i>22,32%</i> | <i>23,96%</i> | <i>20,19%</i> | <i>18,99%</i> | <i>21,49%</i> | <i>25,20%</i> | <i>20,11%</i> |
| Despesas Operacionais | -43.031 | -49.588 | -34.517 | -34.913 | -40.198 | -77.517 | -75.110 |
| Comerciais | -19.883 | -26.855 | -19.506 | -15.388 | -22.184 | -35.967 | -37.572 |
| Gerais e Administrativas | -16.260 | -13.101 | -13.586 | -16.098 | -14.491 | -27.458 | -30.589 |
| Outras despesas operacionais, líquidas | -6.888 | -9.632 | -1.425 | -3.427 | -3.523 | -14.092 | -6.949 |
| Lucro operacional antes do resultado financeiro | 20.814 | 21.773 | 4.983 | 16.155 | 10.710 | 46.556 | 26.865 |
| Resultado das participações societárias | | | | | | | |
| Equivalência patrimonial | -23 | 63 | -604 | 847 | 1.120 | -23 | 1.967 |
| Resultado Financeiro | 24.334 | 15.683 | 18.043 | 16.496 | 23.904 | 42.279 | 40.398 |
| Despesas Financeiras | -400 | -935 | -876 | -680 | -1.466 | -1.085 | -2.147 |
| Receitas Financeiras | 24.734 | 16.618 | 18.919 | 17.176 | 25.370 | 43.364 | 42.545 |
| Lucro antes do IRPJ e CSLL | 45.125 | 37.519 | 22.422 | 33.498 | 35.734 | 88.812 | 69.230 |
| IRPJ e CSLL | -6.262 | -6.446 | -7.200 | -6.439 | -7.740 | -9.513 | -14.180 |
| Corrente | -5.441 | -5.670 | -8.409 | -4.784 | -7.341 | -8.325 | -12.125 |
| Diferido | -821 | -776 | 1.209 | -1.655 | -399 | -1.188 | -2.055 |
| Lucro Líquido antes da participação dos minoritários | 38.863 | 31.073 | 15.222 | 27.059 | 27.994 | 79.299 | 55.050 |
| Participação de minoritários | -9.134 | -8.218 | -5.610 | -6.940 | -6.216 | -27.387 | -13.157 |
| Lucro Líquido do Exercício | 29.729 | 22.855 | 9.612 | 20.119 | 21.778 | 51.912 | 41.893 |
| Margem Líquida | 9,75% | 7,46% | 4,55% | 6,73% | 9,01% | 10,14% | 7,75% |
| Margem Líquida (sem minoritários) | 12,74% | 10,14% | 7,21% | 9,05% | 11,58% | 15,49% | 10,18% |

ANEXO 2 – Balanço Patrimonial

(Consolidado – em milhares de reais)

| ATIVOS | 30/06/2022 | 30/09/2022 | 31/12/2022 | 31/03/2023 | 30/06/2023 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Caixa e equivalentes de caixa | 8.524 | 8.882 | 16.058 | 17.041 | 2.113 |
| Títulos e valores mobiliários | 379.101 | 328.744 | 336.366 | 351.103 | 408.341 |
| Caixa restrito | - | - | - | - | 0 |
| Contas a receber | 417.642 | 251.233 | 419.707 | 583.431 | 583.973 |
| Imóveis a comercializar | 815.181 | 965.827 | 1.038.295 | 931.880 | 947.186 |
| Demais contas a receber | 29.443 | 33.545 | 33.809 | 26.851 | 32.077 |
| Ativo Circulante | 1.649.891 | 1.588.231 | 1.844.235 | 1.910.306 | 1.973.690 |
| Títulos e valores mobiliários lp | 0 | 0 | 270 | 726 | 9.394 |
| Contas a receber | 330.170 | 515.108 | 331.612 | 282.245 | 282.761 |
| Imóveis a comercializar | 42.875 | 50.579 | 94.962 | 92.260 | 100.031 |
| Adiantamentos para futuros investimentos | 4.694 | 3.195 | 663 | 322 | 654 |
| Partes relacionadas | 9.116 | 11.717 | 236 | 178 | 797 |
| Demais contas a receber | 3.837 | 3.842 | 3.868 | 3.918 | 6.705 |
| Investimentos | 6.614 | 12.181 | 12.422 | 14.330 | 16.396 |
| Direito de uso | 4.473 | 4.118 | 4.118 | 3.113 | 2.590 |
| Imobilizado | 9.035 | 8.864 | 8.486 | 9.541 | 9.454 |
| Intangível | 124 | 289 | 249 | 222 | 191 |
| Ativo Não Circulante | 410.938 | 609.893 | 456.886 | 406.855 | 428.973 |
| Total do ativo | 2.060.829 | 2.198.124 | 2.301.121 | 2.317.161 | 2.402.663 |
| PASSIVOS | 30/06/2022 | 30/09/2022 | 31/12/2022 | 31/03/2023 | 30/06/2023 |
| Fornecedores | 54.699 | 39.653 | 27.915 | 30.945 | 49.107 |
| Contas a pagar por aquisição de imóveis | 69.233 | 37.071 | 66.910 | 76.370 | 61.857 |
| Empréstimos e financiamentos | 2.857 | 21.736 | 46.358 | 33.162 | 47.585 |
| Impostos e contribuições correntes | 5.490 | 5.564 | 8.232 | 6.408 | 5.754 |
| Impostos e contribuições diferidos | 13.238 | 14.331 | 13.022 | 14.816 | 15.248 |
| Adiantamentos de clientes | 363.550 | 464.589 | 343.114 | 253.738 | 288.468 |
| Dividendos propostos | - | - | 11.000 | - | 33.301 |
| Provisões | 77.443 | 80.087 | 67.587 | 61.946 | 76.790 |
| Partes relacionadas | 31.426 | 1.619 | 1.539 | 1.812 | 27.160 |
| Demais contas a pagar | 37.565 | 21.431 | 16.151 | 16.258 | 29.287 |
| Passivos Circulante | 655.501 | 686.081 | 601.828 | 495.455 | 634.557 |
| Adiantamentos de clientes | - | - | 169.379 | 232.869 | 153.250 |
| Contas a pagar por aquisição de imóveis | 26.193 | 56.293 | 72.730 | 74.417 | 76.364 |
| Provisões | 26.205 | 29.324 | 31.543 | 27.573 | 41.001 |
| Empréstimos e financiamentos | 85.651 | 115.082 | 118.641 | 152.633 | 191.035 |
| Demais contas a pagar | - | - | - | - | - |
| Impostos e contribuições diferidos | 12.220 | 12.996 | 11.787 | 13.443 | 13.842 |
| Passivo Exigível a Longo Prazo | 150.269 | 213.695 | 404.080 | 500.935 | 475.492 |
| Capital social | 1.109.029 | 1.109.029 | 1.109.029 | 1.109.029 | 1.109.029 |
| Ações em tesouraria | -31.692 | -31.692 | -31.692 | -22.378 | -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 |
| Reservas de lucros | 105.015 | 121.208 | 63.518 | 74.323 | 54.204 |
| Lucros Acumulados | - | - | - | - | 41.893 |
| Dividendos Adicionais Propostos | - | - | 56.300 | 56.300 | - |
| Patrimônio Líquido | 1.182.352 | 1.198.545 | 1.206.101 | 1.228.403 | 1.195.310 |
| Participação dos não controladores | 72.707 | 99.803 | 89.112 | 92.368 | 97.304 |
| Total Patrimônio Líquido | 1.255.059 | 1.298.348 | 1.295.213 | 1.320.771 | 1.292.614 |
| Passivo e Patrimônio Total | 2.060.829 | 2.198.124 | 2.301.121 | 2.317.161 | 2.402.663 |

ANEXO 3 – Demonstração de Fluxo de Caixa

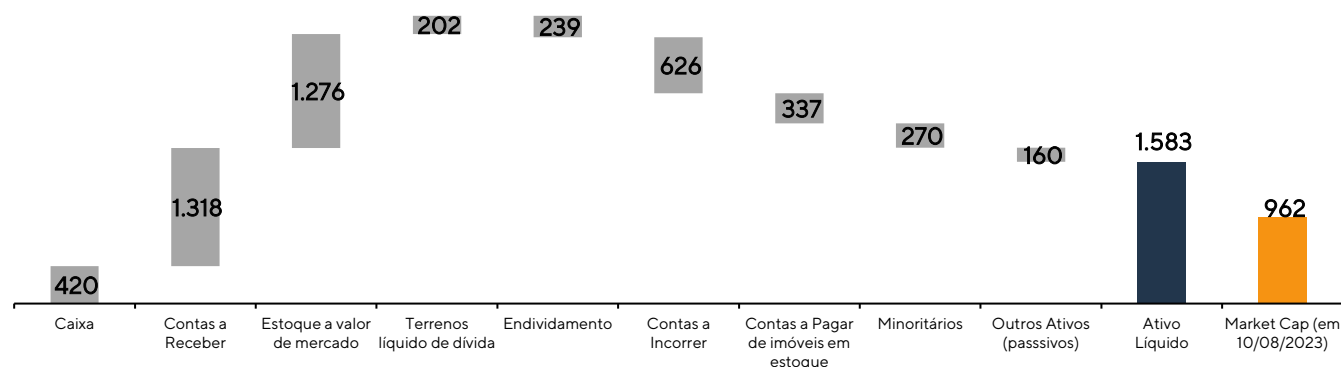
(Consolidado – em milhares de reais)

| FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS | 2T22 | 3T22 | 4T22 | 1T23 | 2T23 |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social | 45.126 | 37.518 | 22.421 | 33.498 | 35.732 |
| Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social | | | | | |
| Equivalência patrimonial | 23 | -63 | 604 | -847 | -1.120 |
| Depreciação e amortização | 940 | 906 | 1.116 | 1.067 | 1.011 |
| Provisão para contingências, líquida | 120 | 3.868 | 2.182 | 2.530 | 2.573 |
| Provisão para garantias, líquida | 19 | 1.472 | 988 | 1.080 | 459 |
| Provisão para distratos, líquida | 8.319 | -2.091 | -5.299 | -15.602 | 29.727 |
| Provisão para participação nos resultados | -3.547 | 2.514 | -8.152 | 2.381 | -4.487 |
| Juros provisionados | 2.914 | 4.065 | 3.155 | 5.698 | -20.391 |
| Despesa de juros e variações monetárias | -701 | - | - | - | - |
| Juros apropriados em títulos valores mobiliários | -701 | - | - | - | - |
| Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes: | - | - | - | - | - |
| Contas a receber | -108.031 | -18.529 | 15.022 | -114.357 | -1.058 |
| Imóveis a comercializar | 53.257 | -158.350 | -116.851 | 109.117 | -23.077 |
| Demais contas a receber | 4.623 | -4.107 | -290 | 6.908 | -7.743 |
| Fornecedores | 7.892 | -15.046 | -11.738 | 3.030 | 18.162 |
| Contas a pagar por aquisição de imóveis | 11.437 | -2.062 | 46.276 | 11.147 | -12.566 |
| Adiantamentos de clientes | -24.442 | 101.039 | 47.904 | -25.886 | -44.889 |
| Demais passivos | 2.449 | -13.854 | 3.815 | 3.916 | 14.640 |
| Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações | -303 | -62.720 | 1.153 | 23.680 | -13.027 |
| Juros pagos | -1.097 | -1.254 | -7.012 | -9.514 | -3.099 |
| Imposto de renda e contribuição social pagos | -6.264 | -6.445 | -7.200 | -6.439 | -7.741 |
| Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais | -7.663 | -70.420 | -13.059 | 7.727 | -23.866 |
| FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO | | | | | |
| Títulos e valores mobiliários | -8.677 | 50.357 | -7.892 | -15.193 | -39.520 |
| Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível | -417 | -545 | -698 | -1.090 | -370 |
| Aumento dos investimentos | -2.053 | -5.504 | -845 | -1.061 | -946 |
| Aumento de capital em controladas | -2.541 | - | 2.541 | - | - |
| Lucros recebidos | - | - | - | - | - |
| Dividendos Recebidos | - | - | - | - | - |
| Partes relacionadas | 3.538 | - | - | - | - |
| Aumento (redução) de adiantamento para futuro aumento de capital em sociedades investidas | -2.541 | 1.499 | 2.532 | 341 | -332 |
| Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento | -12.691 | 45.807 | -4.362 | -17.003 | -41.168 |
| FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO | | | | | |
| Captação de empréstimos e financiamentos | 60.752 | 45.596 | 47.754 | 30.326 | 88.897 |
| Amortização de empréstimos e financiamentos | -2.853 | -97 | -15.716 | -5.714 | -39.238 |
| Caixa restrito | - | - | - | - | - |
| Partes relacionadas | -18.111 | -32.408 | 11.401 | 331 | 24.729 |
| Dividendos pagos | -24.365 | -7.000 | 1 | -11.000 | -23.000 |
| Aquisições de ações em tesouraria | - | - | - | - | - |
| Movimentos de acionistas não controladores | 1.298 | 18.879 | -16.302 | -3.684 | -1.281 |
| Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento | 16.721 | 24.970 | 27.138 | 10.259 | 50.107 |
| AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA | -3.634 | 358 | 9.717 | 983 | -14.928 |

ANEXO 4 – NAV

(Consolidado – em milhares de reais)

| Ativo Líquido | 30/06/2023 |
|---|------------------|
| Disponibilidade e aplicações financeiras | 419.848 |
| Empréstimos, Financiamentos e debêntures a pagar | (238.620) |
| Endividamento líquido | 181.228 |
| Contas a receber de clientes on-balance | 866.734 |
| Contas a receber de clientes off-balance | 947.434 |
| Adiantamento de clientes | (441.718) |
| Impostos sobre contas a receber de clientes | (54.898) |
| Obrigações de construção de imóveis vendidos | (626.023) |
| Contas a receber de clientes líquido | 691.529 |
| Unidades em estoque a valor de mercado | 1.184.046 |
| Estoque de provisão de distratos a valor de mercado | 145.616 |
| Impostos sobre comercialização de unidades em estoque | (53.186) |
| Custo orçado a incorrer de imóveis em estoque | (337.407) |
| Ajuste de custo à incorrer de fases contabilmente consideradas lançadas | - |
| Estoque líquido | 939.069 |
| Estoque de terrenos on-balance | 340.158 |
| Dívida de terrenos on-balance | (134.860) |
| Dívida de terrenos já lançados | (3.360) |
| Terrenos | 201.938 |
| Participação de minoritários on-balance | (97.304) |
| Participação de minoritários off-balance | (173.045) |
| Participação de minoritários | (270.349) |
| Projetos consolidados por equivalência patrimonial on-balance | 16.396 |
| Projetos consolidados por equivalência patrimonial off-balance | - |
| Projetos consolidados por equivalência patrimonial | 16.396 |
| Outros ativos | 52.468 |
| Outros passivos | (229.099) |
| Outros ativos (passivos) | (176.631) |
| Ativo líquido | 1.583.179 |



ANEXO 5 – Land Bank

A tabela mostra os terrenos adquiridos pela Companhia, por empreendimento, em 30 de junho de 2023:

| Terreno | Localização | Data da Compra | Áreas (m ²) | | Unidades | VGV Esperado | |
|-------------------|---------------|-------------------|-------------------------|---------|----------|--------------|---------|
| | | | Terreno | Útil | | Total | Melnick |
| Terreno - I | Urbanizadora | mai-2010 | 394.157 | 222.698 | 389 | 322.438 | 120.626 |
| Terreno - II | Urbanizadora | mai-2010 | 275.664 | 155.750 | 243 | 225.506 | 72.160 |
| Terreno - III | Urbanizadora | mai-2010 | 284.752 | 160.885 | 243 | 232.940 | 72.160 |
| Terreno - IV | Incorporadora | set-2014 | 44.145 | 22.541 | 352 | 152.563 | 135.755 |
| Terreno - IX | Incorporadora | jan-2017 | 11.123 | 35.811 | 756 | 318.939 | 318.939 |
| Terreno - V | Incorporadora | set-2014 | 15.475 | 7.273 | 194 | 53.480 | 47.588 |
| Terreno - VI | Incorporadora | set-2014 | 40.206 | 22.447 | 288 | 138.950 | 123.642 |
| Terreno - VII | Incorporadora | dez-2014 | 5.024 | 10.820 | 54 | 90.371 | 74.865 |
| Terreno - VIII | Urbanizadora | nov-2016 | 375.449 | 137.307 | 393 | 57.184 | 19.071 |
| Terreno - X | Urbanizadora | jan-2017 | 422.603 | 169.905 | 876 | 127.691 | 42.474 |
| Terreno - XIII | Incorporadora | jan-2018 | 17.168 | 34.498 | 416 | 260.548 | 260.548 |
| Terreno - XIV | Incorporadora | jan-2018 | 17.168 | 33.895 | 260 | 278.856 | 278.856 |
| Terreno - XIX | Incorporadora | nov-2018 | 4.671 | 6.431 | 109 | 73.012 | 56.220 |
| Terreno - XV | Urbanizadora | fev-2018 | 1.007.596 | 340.909 | 1.251 | 102.503 | 48.448 |
| Terreno - XVI | Urbanizadora | fev-2018 | 1.166.354 | 289.434 | 1.446 | 253.660 | 115.987 |
| Terreno - XVII | Urbanizadora | jul-2018 | 172.661 | 86.729 | 462 | 47.082 | 14.124 |
| Terreno - XXVIII | Incorporadora | nov-2018 | 7.947 | 12.726 | 326 | 174.050 | 138.335 |
| Terreno - XX | Incorporadora | nov-2020 | 10.555 | 18.976 | 162 | 265.343 | 209.206 |
| Terreno - XXII | Incorporadora | mai-2021 | 4.052 | 6.376 | 100 | 50.941 | 33.112 |
| Terreno - XXIII | Incorporadora | mai-2021 | 3.197 | 9.140 | 48 | 106.294 | 106.294 |
| Terreno - XXIV | Incorporadora | jul-2021 | 2.788 | 6.864 | 42 | 120.045 | 89.081 |
| Terreno - XXIX | Urbanizadora | jun-2022 | 102.417 | 55.663 | 172 | 100.340 | 13.997 |
| Terreno - XXV | Incorporadora | set-2021 | 6.738 | 17.121 | 36 | 389.422 | 347.795 |
| Terreno - XXVI | Incorporadora | abr-2022 | 2.835 | 7.880 | 14 | 166.433 | 107.850 |
| Terreno - XXVII | Incorporadora | jun-2022 | 28.869 | 17.561 | 124 | 220.916 | 220.916 |
| Terreno - XXVIII | Incorporadora | jun-2022 | 9.316 | 23.090 | 495 | 280.420 | 264.997 |
| Terreno - XXX | Urbanizadora | out-2022 | 151.576 | 69.549 | 271 | 86.200 | 28.231 |
| Terreno - XXXI | Incorporadora | dez/22 | 3.813 | 10.571 | 280 | 153.562 | 89.024 |
| Terreno - XXXIII | Urbanizadora | mar/23 | 132.166 | 47.849 | 132 | 78.229 | 22.917 |
| Terreno - XXXIV | Urbanizadora | mar/23 | 260.569 | 66.719 | 233 | 107.345 | 36.438 |
| Terreno - XXXV | Urbanizadora | mar/23 | 111.328 | 64.849 | 303 | 63.422 | 29.491 |
| Terreno - XXXVI | Incorporadora | mar/23 | 2.237 | 5.920 | 39 | 102.190 | 35.935 |
| Terreno - XXXVIII | Incorporadora | out-2021 | 25.225 | 7.680 | 114 | 62.258 | 54.672 |
| Terreno - XXXIX | Incorporadora | mai/23 | 1.917 | 6.103 | 138 | 107.136 | 77.637 |
| Terreno - XL | Urbanizadora | mai/23 | 57.522 | 46.113 | 133 | 101.380 | 43.823 |
| Terreno - XLI | Urbanizadora | mai/23 | 56.657 | 41.919 | 131 | 92.221 | 42.883 |
| Terreno - XLII | Urbanizadora | mai/23 | 42.740 | 31.622 | 99 | 69.569 | 32.349 |
| Terreno - XLIII | Urbanizadora | mai/23 | 57.410 | 31.569 | 99 | 69.452 | 32.295 |
| Terreno - XLIV | Urbanizadora | mai/23 | 57.557 | 42.584 | 133 | 93.686 | 43.564 |

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 30/06/2023 em comparação a 31/03/2023, 31/12/2022, e a 30/09/2022:

| Projeto | Lançamento | %Melnick | % Vendido | | | | % PoC | | | |
|---------------------------------|------------|----------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | | | 30/06/23 | 31/03/23 | 31/12/22 | 30/09/22 | 30/06/23 | 31/03/23 | 31/12/22 | 30/09/22 |
| Hom | 4T10 | 100% | 99% | 99% | 99% | 99% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Grand Park Eucaliptos | 3T11 | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Cobal - Rubi | 4T11 | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Design Office Center | 3T12 | 100% | 99% | 99% | 97% | 98% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Hom lindaia | 4T12 | 100% | 92% | 91% | 85% | 91% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Nine | 4T12 | 100% | 99% | 99% | 100% | 99% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Icon - RS | 1T13 | 100% | 90% | 91% | 90% | 90% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Icon RS - 2º Fase | 2T13 | 100% | 99% | 100% | 100% | 99% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Window RS | 4T13 | 100% | 99% | 99% | 100% | 99% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Anita Garibaldi | 4T13 | 100% | 93% | 93% | 92% | 94% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Icon RS - 3º Fase | 2T14 | 100% | 100% | 99% | 100% | 99% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Viva Vida Boulevard | 4T14 | 100% | 95% | 95% | 96% | 93% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Hom Nilo | 3T15 | 100% | 88% | 87% | 77% | 85% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| MaxPlaza | 4T15 | 100% | 86% | 85% | 83% | 83% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Central Park-1º fase | 1T16 | 60% | 73% | 72% | 73% | 73% | 93% | 93% | 93% | 93% |
| Supreme Central Parque | 1T16 | 100% | 100% | 99% | 99% | 99% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Central Park-2º fase | 2T16 | 60% | 76% | 76% | 76% | 74% | 93% | 93% | 93% | 93% |
| DOC Santana | 2T16 | 100% | 81% | 72% | 53% | 65% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| MaxPlaza-2º fase | 2T16 | 100% | 57% | 59% | 59% | 59% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Supreme Higienopolis | 3T16 | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Reserva Bela Vista | 4T16 | 60% | 92% | 92% | 89% | 92% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Reserva do Lago | 4T16 | 60% | 41% | 41% | 41% | 42% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Vida Viva Horizonte - 2º fase | 4T16 | 100% | 94% | 94% | 94% | 93% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Grand Park Lindóia - Fase 1 | 4T16 | 100% | 83% | 82% | 81% | 81% | 100% | 98% | 95% | 94% |
| Linked Teresópolis | 3T17 | 100% | 65% | 63% | 64% | 64% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Domingos de Almeida | 3T17 | 60% | 87% | 85% | 83% | 84% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Grand Park Lindóia - Fase 2 | 4T17 | 100% | 78% | 76% | 77% | 75% | 100% | 98% | 95% | 94% |
| GO 1092 | 4T17 | 100% | 99% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Península (Brilhante) | 4T18 | 100% | 98% | 99% | 99% | 99% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Vida Viva Linked | 1T18 | 100% | 81% | 79% | 78% | 81% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Pontal | 3T18 | 100% | 84% | 86% | 85% | 90% | 100% | 96% | 94% | 90% |
| Praça do Sol | 4T18 | 48% | 81% | 79% | 68% | 68% | 100% | 99% | 98% | 98% |
| Vívio Lindóia | 4T18 | 100% | 92% | 91% | 90% | 92% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Artur 505 | 4T18 | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 99% | 99% | 99% |
| Teena | 1T19 | 100% | 93% | 93% | 93% | 85% | 91% | 87% | 85% | 81% |
| Pontal - 2º fase | 1T19 | 100% | 91% | 94% | 80% | 94% | 100% | 96% | 94% | 90% |
| Central Park-3º fase | 3T19 | 60% | 0% | 1% | 1% | 1% | 93% | 93% | 93% | 93% |
| High Garden | 3T19 | 100% | 98% | 98% | 97% | 96% | 100% | 98% | 98% | 96% |
| Central Park Passo Fundo | 4T19 | 35% | 100% | 100% | 99% | 100% | 100% | 93% | 93% | 93% |
| OPEN Canoas Centro - Fase 1 | 4T19 | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 90% | 86% | 85% | 82% |
| Radisson Moinhos 1903 | 4T19 | 100% | 95% | 95% | 95% | 87% | 100% | 98% | 99% | 93% |
| CasaVista | 4T19 | 100% | 83% | 78% | 61% | 57% | 95% | 92% | 88% | 82% |
| Sunset | 1T20 | 50% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| GO24 | 1T20 | 100% | 95% | 93% | 90% | 92% | 100% | 98% | 97% | 91% |
| Carlos Gomes Square - Fase 1 | 2T20 | 100% | 82% | 82% | 80% | 80% | 81% | 76% | 72% | 68% |
| OPEN Canoas Centro - Fase 2 | 4T19 | 100% | 99% | 98% | 99% | 100% | 90% | 86% | 85% | 82% |
| Carlos Gomes Square - Fase 2 | 3T20 | 100% | 87% | 85% | 83% | 84% | 81% | 76% | 72% | 68% |
| Supreme Altos do Central Parque | 4T20 | 100% | 91% | 88% | 76% | 83% | 92% | 87% | 84% | 79% |
| Gran Park Lindóia - F3 | 1T21 | 100% | 85% | 81% | 76% | 72% | 100% | 98% | 95% | 94% |
| Go Rio Branco | 1T21 | 100% | 100% | 97% | 85% | 81% | 86% | 80% | 74% | 66% |
| Casaviva | 1T21 | 50% | 100% | 100% | 100% | 100% | 95% | 95% | 91% | 88% |
| Botanique Residence | 1T21 | 100% | 93% | 91% | 91% | 91% | 78% | 73% | 69% | 61% |
| Seen Boa Vista | 2T21 | 100% | 79% | 73% | 54% | 61% | 72% | 67% | 62% | 55% |
| Hillside | 3T21 | 100% | 88% | 85% | 65% | 71% | 73% | 65% | 56% | 48% |
| Arte Country Club | 3T21 | 82% | 93% | 93% | 81% | 82% | 70% | 64% | 57% | 51% |
| GO Cidade Baixa | 4T21 | 100% | 76% | 74% | 77% | 67% | 59% | 53% | 46% | 40% |
| GO Carlos Gomes | 4T21 | 100% | 75% | 66% | 55% | 54% | 69% | 61% | 53% | 47% |
| Nilo Square - Residencial | 1T22 | 50% | 56% | 48% | 38% | 36% | 30% | 26% | 26% | 26% |
| Zen Concept Resort | 1T22 | 35% | 99% | 99% | 70% | 99% | 72% | 63% | 59% | 54% |
| Open Protásio | 1T22 | 100% | 90% | 79% | 62% | 51% | 47% | 39% | 33% | 27% |
| Nilo Square F2 | 2T22 | 50% | 80% | 71% | 61% | 60% | 30% | 26% | 26% | 26% |
| Open Canoas Centro - Fase 3 | 2T22 | 100% | 100% | 91% | 63% | 38% | 90% | 86% | 85% | 82% |
| Seen Menino Deus | 3T22 | 100% | 66% | 61% | 44% | 45% | 50% | 47% | 45% | 45% |
| Ther Garden - Residencial 1 | 3T22 | 25% | 96% | 95% | 42% | 81% | 73% | 67% | 66% | 64% |
| The Garden - Residencial 2 | 4T22 | 25% | 78% | 72% | 31% | | 58% | 60% | 60% | |
| Grand Park Moinhos - Fase 1 | 4T22 | 100% | 88% | 82% | 20% | | 29% | 28% | 27% | |
| Arbo Village Park | 4T22 | 33% | 42% | 35% | 17% | | 49% | 48% | 38% | |
| Nilo Square Hotel | 1T23 | 50% | 100% | 98% | | | 30% | 26% | | |
| Grand Park Moinhos - Fase 2 | 1T23 | 100% | 43% | 22% | | | 29% | 28% | | |
| Arte Cidade Nilo - Fase 1 | 1T23 | 100% | 29% | 22% | | | 31% | 29% | | |

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 Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes não prestaram durante o trimestre e exercício findo em 30 de junho 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.