

# Release de Resultados

## Melnick divulga os Resultados do 4T22 e 2022.

Porto Alegre, 28 de março 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 quarto trimestre de 2022 (4T22) e do ano de 2022. As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado o contrário, são apresentados em Reais (R\$).

### Destaques

- Lançamentos R\$195 milhões no 4T22 e R\$ 1,3 bilhão no ano, crescimento de 15% em relação ao no consolidado de 2021.
- Vendas Líquidas de R\$ 123 milhões no trimestre e R\$ 647 milhões em 2022, aumento de 32% em relação a 2021.
- Receita Líquida de R\$ 211 milhões no trimestre e R\$ 1,0 bilhão em 2022, aumento de 33% em relação a 2021.
- Lucro Bruto de R\$ 40 milhões no trimestre e R\$ 235 em 2022, aumento de 27% em relação a 2021.
- Lucro Líquido de R\$ 84 milhões em 2022.

**FECHAMENTO DA COTAÇÃO EM 23/03/2023**

**PREÇO POR AÇÃO: R\$ 3,19**

**QUANTIDADE DE AÇÕES: 207.969.341 (202.184.441 ações ex-tesouraria)**

**MARKET CAP: R\$ 645 milhões (em 23/03/2023)**

### Contatos de RI



Carlos Wollenweber – CFO e DRI

Anderson Stefani – Especialista de RI



ri@melnick.com.br

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 quarto trimestre de 2022 (4T22).

## Sumário

<b>MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO<sup>1</sup></b> .....	3
<b>LANÇAMENTOS</b> .....	5
<b>VENDAS BRUTAS E LÍQUIDAS</b> .....	6
<b>ESTOQUE</b> .....	8
<b>ESTOQUE PRONTO</b> .....	10
<b>TERRENOS (LAND BANK)</b> .....	11
<b>ENTREGAS E EXECUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS</b> .....	12
<b>REPASSES E RECEBIMENTO</b> .....	13
<b>DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO</b> .....	14
<b>RECEITA LÍQUIDA</b> .....	14
<b>LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA</b> .....	14
<b>DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS E OUTRAS DESPESAS</b> .....	15
<b>RESULTADO FINANCEIRO</b> .....	16
<b>EBITDA<sup>1</sup></b> .....	16
<b>LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA</b> .....	17
<b>ESTRUTURA FINANCEIRA</b> .....	17
<b>GERAÇÃO DE CAIXA (CASH BURN)</b> .....	18
<b>CONTAS A RECEBER DE CLIENTES</b> .....	18
<b>COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA</b> .....	19
<b>ANEXO 1 – Demonstração de Resultado</b> .....	20
<b>ANEXO 2 – Balanço Patrimonial</b> .....	21
<b>ANEXO 3 – Demonstração de Fluxo de Caixa</b> .....	22
<b>ANEXO 4 – NAV</b> .....	23
<b>ANEXO 5 – Land Bank</b> .....	24
<b>ANEXO 6 – Evolução da comercialização e evolução financeira do custo</b> .....	25
<b>AVISO LEGAL</b> .....	26
<b>RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES</b> .....	26

## MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO<sup>1</sup>

É com satisfação que apresentamos os resultados da Melnick do exercício de 2022. Concluídos dois anos após nosso IPO, fomos capazes de manter o crescimento da nossa operação, mantendo nossas margens e estrutura de capital sólida.

Lançamos em 2022 dez (10) projetos, que totalizaram o VGV de R\$1,3 Bilhão, sendo R\$611 milhões (%Melnick). Isto representou **um crescimento de 15%** em relação ao exercício de 2021. Nossos lançamentos foram concentrados no segmento de médio-alto padrão, aonde estamos conseguindo repassar o aumento do custo de produção para nossos clientes.

Estamos bastante satisfeitos com o desempenho das vendas líquidas, que totalizaram (% Melnick) R\$ 647milhões em 2022, **um crescimento de 32%** em relação ao ano anterior. Vale notar que a venda líquida de estoque remanescente **cresceu 56% no ano**.

Atualmente temos R\$ 3,7 Bilhões de VGV em land bank, compostos por 30 terrenos ou fases, sendo que **28% do nosso land bank já possui projeto aprovado**.

2022 foi o ano de entregas recorde da Melnick. Entregamos R\$1 Bilhão de VGV, representado por dez (10) empreendimentos.

A Receita Líquida de 2022 totalizou R\$ 1 Bilhão, **um crescimento de 33%** em relação a 2021. Nosso Lucro Bruto totalizou R\$ 235 milhões com margem de 24%, representando **um crescimento de 27% no ano**. O Lucro Líquido totalizou R\$ 84 milhões em 2022 com margem líquida<sup>2</sup> antes da participação dos minoritários de 12%.

**Ao longo do ano distribuímos R\$ 24 milhões de dividendos referentes ao exercício social de 2022**. Encerramos o 4T22 com uma posição líquida de Caixa, de R\$ 187,7 milhões, representando 16% de caixa líquido sobre Patrimônio Líquido.

Devido crescimento da operação e a estratégia de compra dos terrenos de giro rápido com caixa, consumimos R\$ 169,2 milhões de caixa operacional em 2022.

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.

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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	4T21	2021	1T22	2T22	3T22	4T22	2022
Receita Líquida de Vendas e Serviços	236.638	771.819	206.995	304.927	306.411	211.235	1.029.568
Lucro Bruto	53.778	185.024	60.229	63.845	71.361	39.500	234.935
Margem Bruta Ajustada	23,80%	25,17%	29,41%	22,32%	23,96%	20,19%	23,80%
Lucro Líquido	36.276	82.936	22.183	29.729	22.855	9.612	84.378
Margem Líq. Antes Part. Minoritários	13,40%	11,20%	19,54%	12,75%	10,10%	7,21%	12,20%
ROAE LTM	7,20%	7,20%	7,15%	8,51%	9,42%	6,59%	6,59%
Receitas a Apropriar	819.316	819.220	837.653	899.524	914.669	880.954	880.954
Custo a Apropriar	-587.053	-587.053	-597.281	-636.996	-642.953	-620.166	-620.166
Resultado a Apropriar (após PIS-COFINS)	232.263	232.167	240.372	262.528	271.716	260.788	260.788
Margem dos Resultados a Apropriar - %	28,40%	28,40%	28,70%	29,19%	29,71%	29,60%	29,60%
Dívida Líquida	-388.259	-388.259	-350.392	-299.118	-200.809	-187.695	-187.695
Cash Burn (ex-dividendos, recompras e IPO)	65.758	145.103	37.908	26.908	91.311	13.105	169.205

Lançamentos	4T21	2021	1T22	2T22	3T22	4T22	2022
Empreendimentos Lançados	2	9	3	2	2	3	10
VGV Potencial dos Lançamentos (100%)	257.292	1.109.282	578.450	213.096	283.225	195.396	1.270.167
VGV Potencial dos Lançamentos (% Melnick)	212.820	808.024	267.335	112.340	155.357	76.353	611.386
Número de Unidades Lançadas	420	1339	579	435	200	670	1884
Área Útil das Unidades Lançadas (m <sup>2</sup> )	17.627	175.272	117.517	16.193	67.380	120.904	321.994
Preço Médio de Lançamento (R\$/m <sup>2</sup> )	12.073	4.610	4.207	12.235	3.316	1.569	3.476
Preço Médio Unidade Lançada (R\$ mil/unidade)	507	640	854	467	1117	283	594

Vendas	4T21	2021	1T22	2T22	3T22	4T22	2022
Vendas Contratadas (100%)	216.880	582.635	175.046	346.321	185.555	158.079	865.001
Vendas Contratadas (% Melnick)	185.458	491.233	86.827	285.590	151.418	122.880	646.715
VSO consolidada (% Melnick)	16,40%	34,02%	6,88%	20,82%	12,12%	10,09%	38,04%
VSO de lançamento (% Melnick)	30,70%	26,36%	26,80%	40,20%	34,45%	58,02%	35,40%

Entregas	4T21	2021	1T22	2T22	3T22	4T22	2022
VGV Entregue (100%)	-	313.405	136.472	81.130	136.557	611.211	965.370
VGV Entregue (% Melnick)	-	273.481	77.204	44.018	129.730	474.232	725.154
Número de Empreendimentos Entregues	-	3	2	2	1	5	10
Número de Unidades Entregues	-	682	478	483	68	1098	2.127

Terrenos	4T21	2021	1T22	2T22	3T22	4T22	2022
Land Bank (100%)	5.415.015	5.415.015	5.405.617	4.975.000	5.635.042	5.133.873	5.133.873
Land Bank (% Melnick)	3.798.523	3.798.523	3.781.795	3.562.000	4.084.120	3.736.197	3.736.197

## DESEMPENHO OPERACIONAL

### LANÇAMENTOS

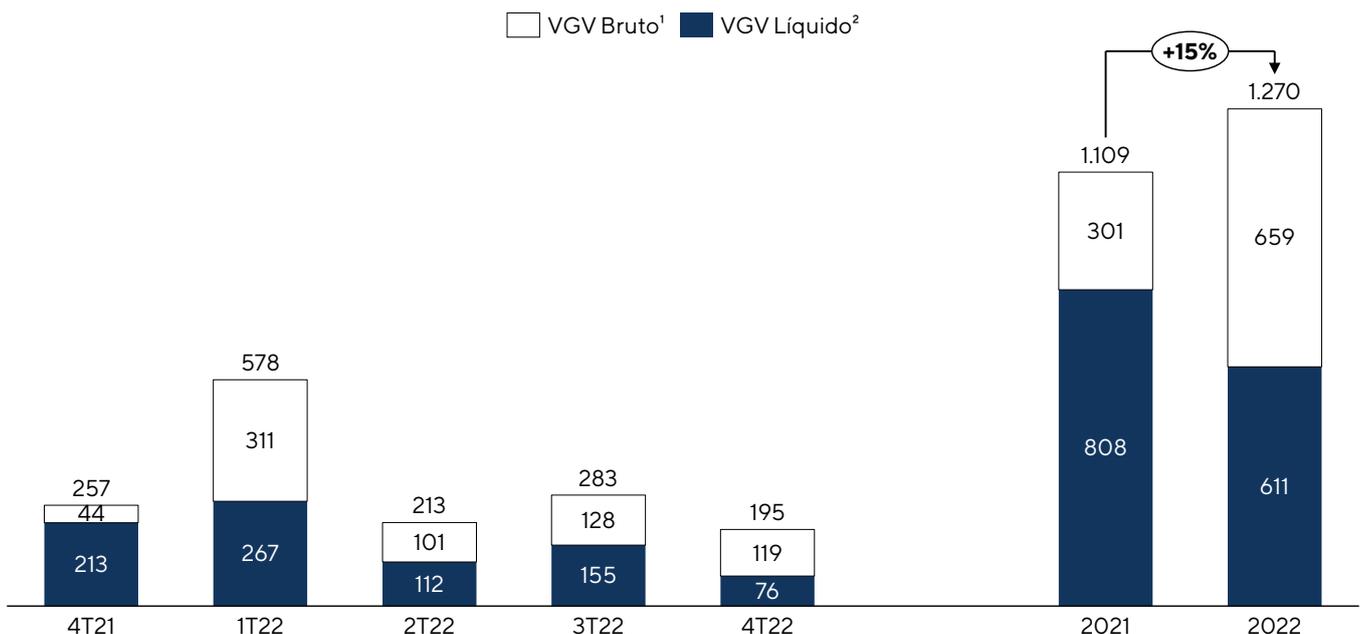
No quarto trimestre de 2022 lançamos três empreendimentos no montante de R\$ 195,4 milhões de VGV bruto (R\$ 76,4 milhões no % Melnick), totalizando no ano R\$ 1,3 bilhão de VGV bruto (R\$ 611,4 milhões no % Melnick), representando um crescimento de 15% no ano, conforme informações abaixo:

Empreendimento	Unidade de negócio	VGV Total <sup>1</sup> (R\$ mil)	VGV Melnick <sup>2</sup> (R\$ mil)	Área Útil <sup>3</sup> (m <sup>2</sup> )	Unid. <sup>3</sup>	Valor Médio Unidade (R\$ mil)	Segmento
<b>1T22</b>		<b>578.450</b>	<b>267.335</b>	<b>117.517</b>	<b>579</b>	<b>854</b>	
Nilo Square - Residencial	INC	426.266	201.411	23.864	120	3.357	Residencial
Zen Concept Resort	LOT	109.783	25.644	86.370	299	172	Urbanizadora
Open Protásio	OPEN	42.400	40.280	7.283	160	252	Residencial
<b>2T22</b>		<b>213.096</b>	<b>112.340</b>	<b>16.193</b>	<b>435</b>	<b>467</b>	
Nilo Square - Mix	INC	185.144	85.786	9.139	275	641	Misto
Open Canoas - F3	OPEN	27.952	26.554	7.054	160	166	Residencial
<b>3T22</b>		<b>283.225</b>	<b>155.357</b>	<b>67.380</b>	<b>200</b>	<b>1.117</b>	
Seen Menino Deus	INC	196.464	136.703	11.200	73	1.873	Residencial
The Garden - Fase 1	LOT	86.761	18.654	56.180	127	683	Urbanizadora
<b>4T22</b>		<b>195.396</b>	<b>76.353</b>	<b>120.904</b>	<b>670</b>	<b>283</b>	
Grand Park Moinhos - Fase 1	INC	62.258	50.087	7.450	112	447	Residencial
Arbo Village Park	LOT	45.125	13.989	83.411	430	120	Urbanizadora
The Garden - Fase 2	LOT	88.012	12.278	30.043	128	688	Urbanizadora
<b>Total 2022</b>		<b>1.270.167</b>	<b>611.386</b>	<b>321.994</b>	<b>1.884</b>	<b>594</b>	

<sup>1</sup>VGV bruto de permutas físicas e comissão de vendas.

<sup>2</sup>VGV líquido de permutas físicas e comissão de vendas.

<sup>3</sup>Líquidas de permuta física.

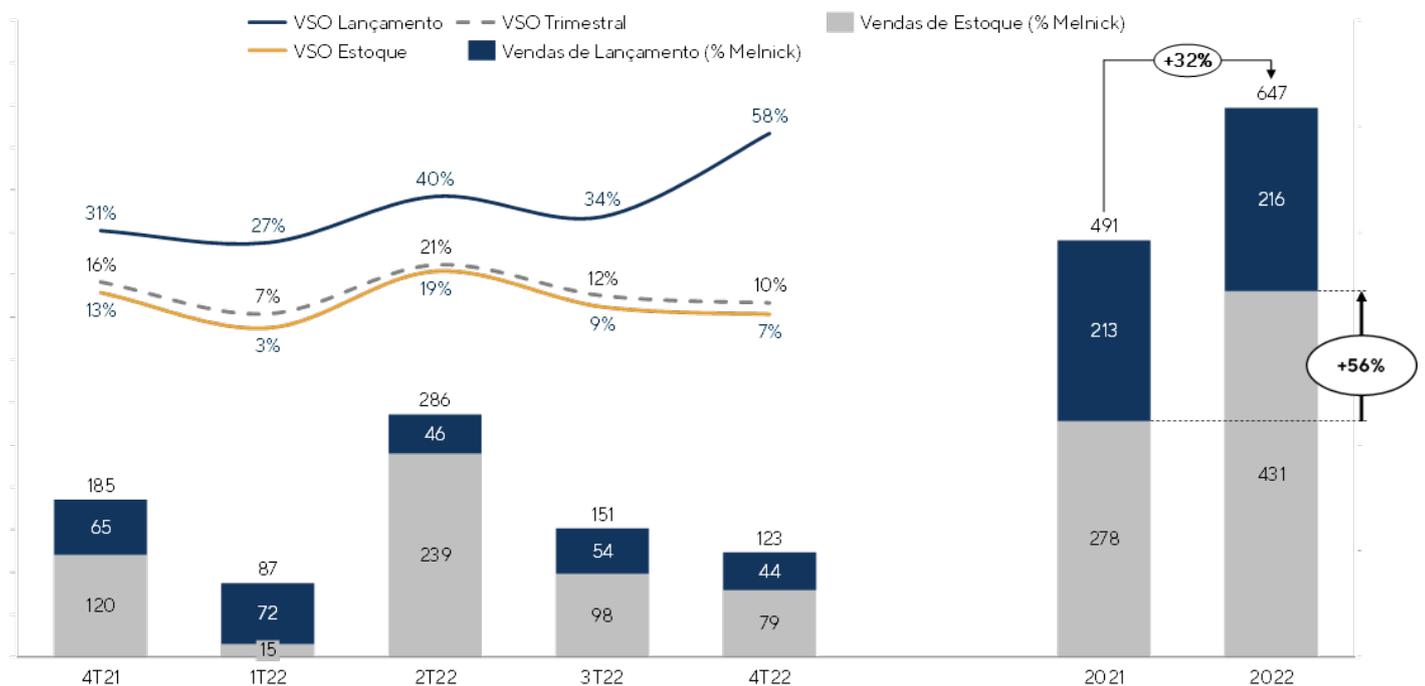


## VENDAS BRUTAS E LÍQUIDAS

No quarto trimestre, as vendas brutas e líquidas correntes somaram, respectivamente, R\$ 166 milhões (% Melnick) e R\$ 123 milhões (% Melnick), totalizando R\$ 647 milhões de vendas líquidas no ano (% Melnick), representando um crescimento de 32% em relação a 2021, conforme demonstrado abaixo:

Composição das vendas do período (R\$ milhões, % Melnick)	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22
Vendas Brutas	217	120	325	184	166
Estoque	152	48	279	130	122
Lançamentos	65	72	46	54	44
<b>Distratos correntes</b>	<b>(32)</b>	<b>(34)</b>	<b>(39)</b>	<b>(32)</b>	<b>(43)</b>
<b>Vendas líquidas correntes</b>	<b>185</b>	<b>87</b>	<b>286</b>	<b>151</b>	<b>123</b>

Abaixo demonstramos a evolução das velocidades de vendas nos últimos cinco trimestres. Neste trimestre a VSO de lançamento foi de 58% e a VSO trimestral de 10%. Também demonstramos nosso total de vendas nos anos de 2021 e 2022 em que obtivemos um crescimento de 32% no total de vendas e de 55% nas vendas de estoques, em relação a 2021.



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

Un de negócio	Vendas Total (R\$ mil)		Vendas Melnick (R\$ mil)		Área útil (m <sup>2</sup> )		Unid.	
	4T22	2022	4T22	2022	4T22	2022	4T22	2022
Incorporadora	105.419	668.946	97.431	536.112	9.949	53.344	126	722
Loteamento	40.474	140.155	13.262	54.701	61.309	172.893	236	619
Open	12.187	55.901	12.187	55.901	2.541	12.271	57	275
<b>Total</b>	<b>158.080</b>	<b>865.002</b>	<b>122.880</b>	<b>646.714</b>	<b>73.800</b>	<b>238.509</b>	<b>419</b>	<b>1.616</b>

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

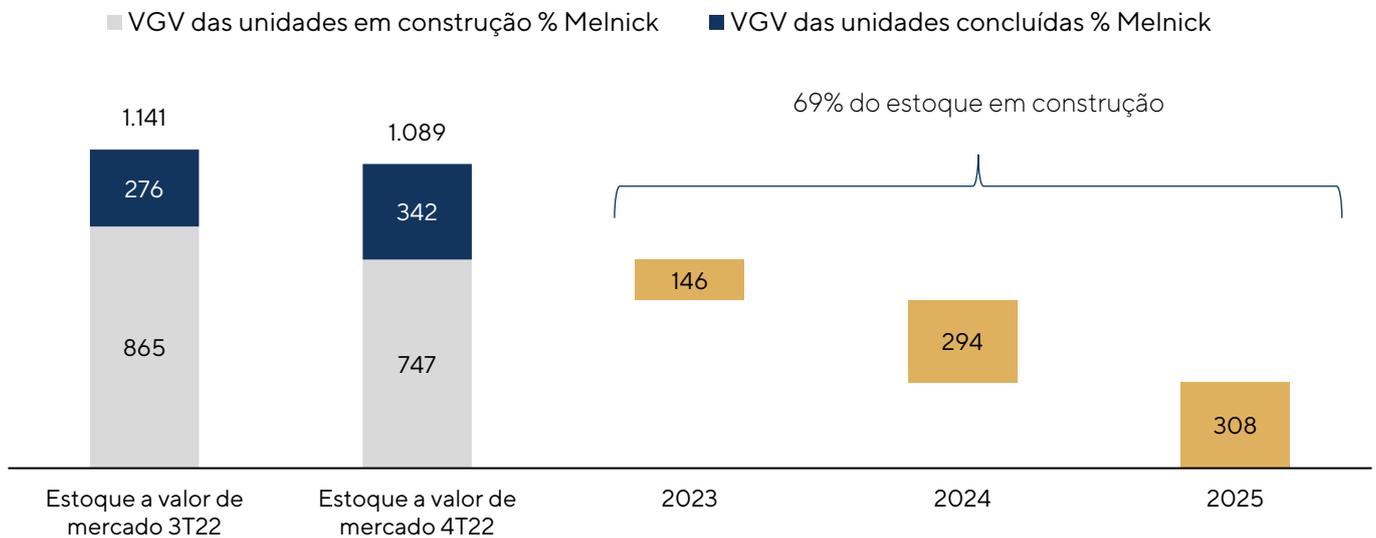
Ano de Lançamento	Vendas Total (R\$ mil)		Vendas Melnick (R\$ mil)		Área útil (m <sup>2</sup> )		Unid.	
	4T22	2022	4T22	2022	4T22	2022	4T22	2022
Até 2018	-14.874	23.952	-16.746	22.515	3.285	7.124	-11	67
2019	42.230	74.184	42.230	74.225	1.993	3.739	54	72
2020	-651	34.436	-651	34.154	11	6.557	0	112
2021	24.749	214.062	23.237	208.486	1.908	18.779	20	255
2022	106.625	518.367	74.810	307.336	66.603	202.310	356	1.110
<b>Total</b>	<b>158.080</b>	<b>865.002</b>	<b>122.880</b>	<b>646.714</b>	<b>73.800</b>	<b>238.509</b>	<b>419</b>	<b>1.616</b>

## ESTOQUE

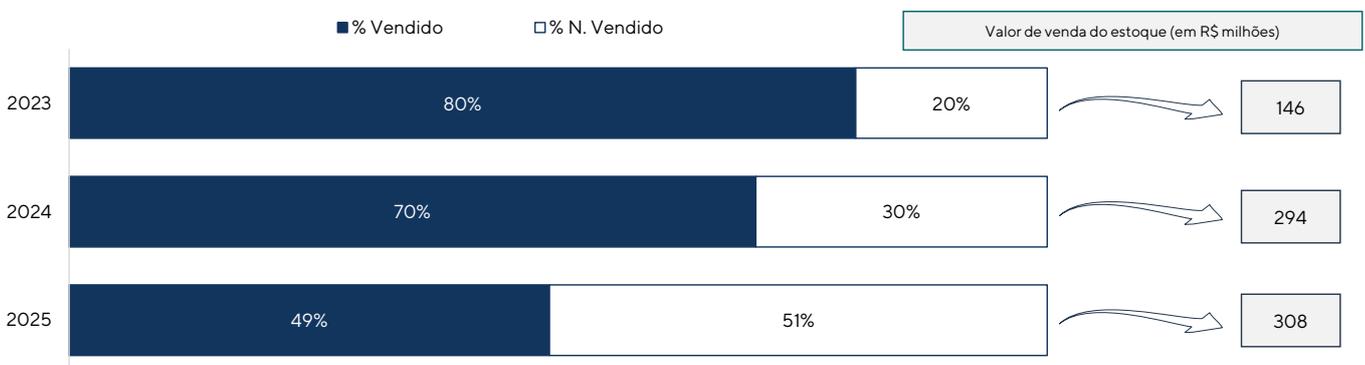
Encerramos o 4T22 com R\$ 1,089 bilhão em estoque (% Melnick), conforme detalhamos abaixo:

Ano de conclusão previsto	Estoque Total (R\$ mil)	Estoque Melnick (R\$ mil)	% Valor	Unidades	% Unidades
Estoque pronto	372.682	341.982	31%	1.051	43%
2023	154.380	145.782	13%	374	15%
2024	298.238	294.004	27%	336	14%
2025	513.925	307.668	28%	662	27%
<b>Total</b>	<b>1.339.224</b>	<b>1.089.435</b>	<b>100%</b>	<b>2.423</b>	<b>100%</b>

Do total do estoque da Companhia, 69% encontra-se em construção. 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:

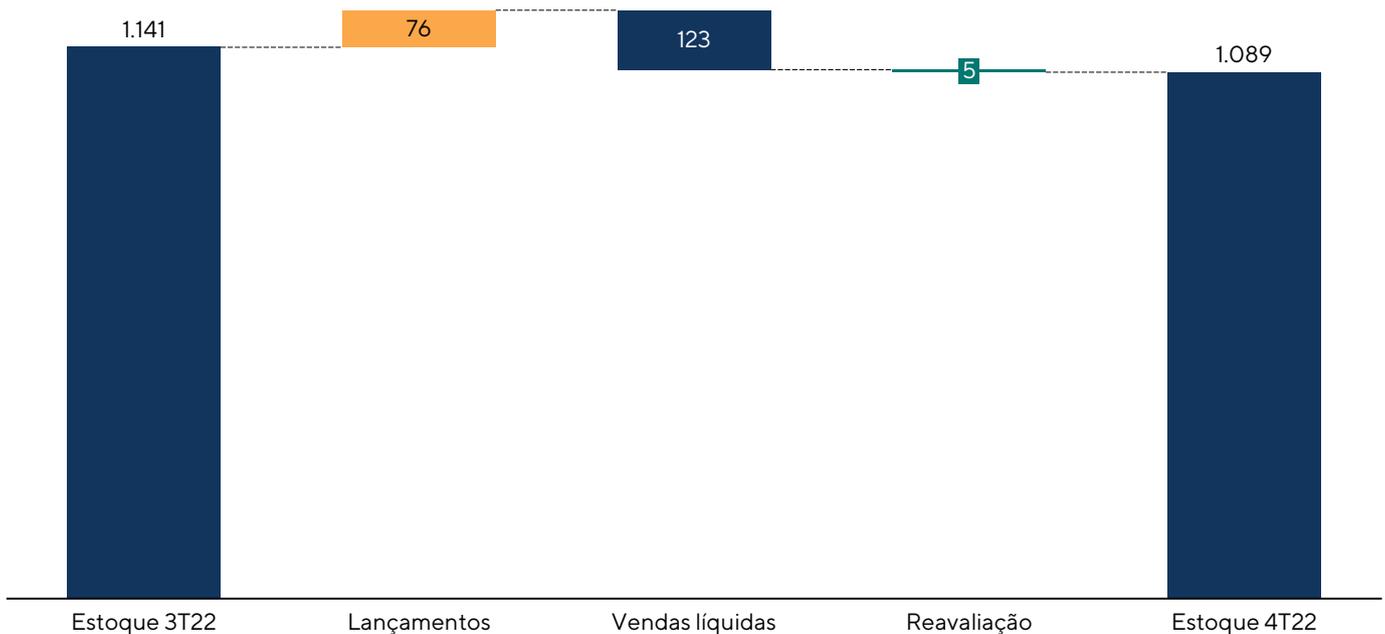
Lançamento	Estoque Total (R\$ mil)	Estoque Melnick (R\$ mil)	Empreendimentos <sup>1</sup>	Unidades	% Unidades
Até 2017	275.243	258.665	25	820	34%
2018	79.198	65.457	5	173	7%
2019	102.731	93.907	8	298	12%
2020	112.198	112.042	5	107	4%
2021	228.961	225.427	8	249	10%
2022	540.894	333.938	10	776	32%
<b>Total</b>	<b>1.339.224</b>	<b>1.089.435</b>	<b>60</b>	<b>2.423</b>	<b>100%</b>

E abaixo, o nosso estoque por unidade de negócio:

Unidade de negócio	Estoque Total (R\$ mil)	Estoque % Melnick (R\$ mil)	Estoque % Melnick Pronto		Estoque em Construção	
			(R\$ mil)	Unidades	(R\$ mil)	Unidades
Residencial	914.597	745.634	97.178	236	648.456	678
Loteamento	123.801	63.139	37.828	377	25.311	627
Comercial	300.827	280.662	206.976	438	73.685	67
<b>Total</b>	<b>1.339.224</b>	<b>1.089.435</b>	<b>341.982</b>	<b>1.051</b>	<b>747.453</b>	<b>1.372</b>

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.

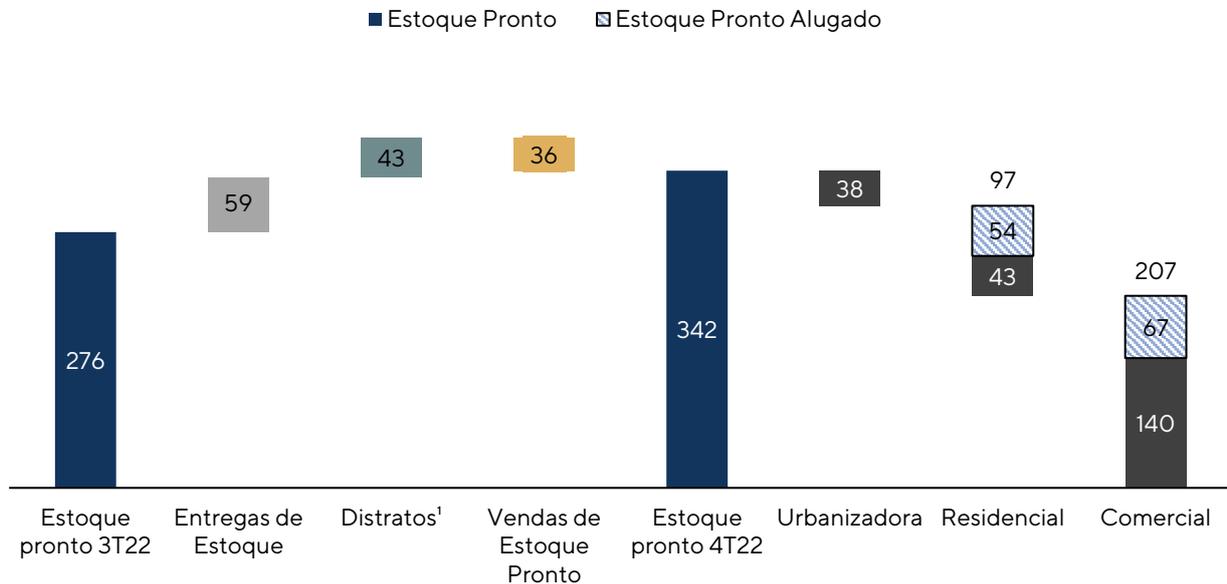
**Evolução trimestral do estoque**  
(VGV % Melnick em R\$ milhões)



<sup>1</sup> Readequação ao preço de mercado praticado nas últimas vendas.

## ESTOQUE PRONTO

Como podemos ver no gráfico abaixo, vendemos R\$ 36 milhões (% Melnick) de estoque pronto no 4T22, encerramos o 4T22 com R\$ 342 milhões de estoque concluído.



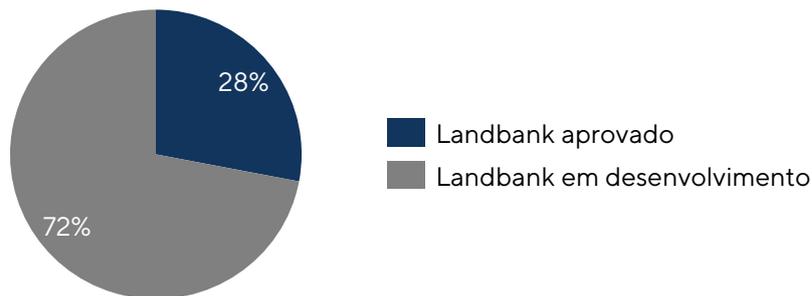
<sup>1</sup>Considerando que a totalidade dos distratos são de unidades prontas.

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 31 de dezembro de 2022, tínhamos R\$ 121 milhões do nosso estoque locados nesta estratégia correspondentes a 35% do estoque pronto.

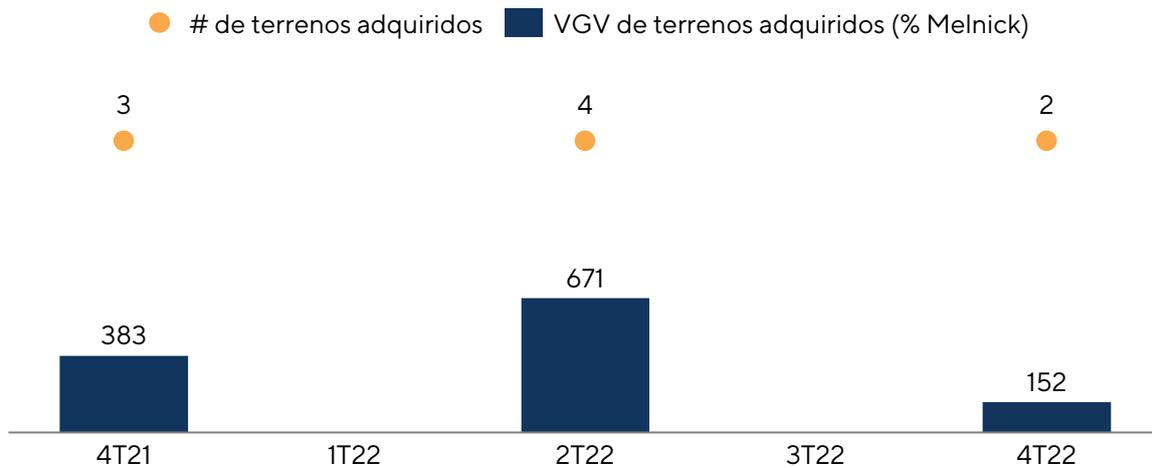
## TERRENOS (LAND BANK)

O land bank encerrou o ano de 2022 com R\$ 3,7 bilhões em VGV potencial (% Melnick), sendo R\$ 1,1 bilhão de projetos já aprovados, correspondentes a 28% do land bank.

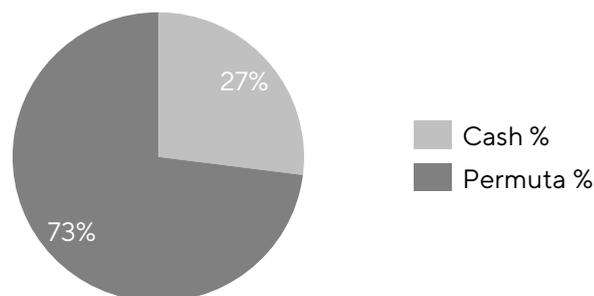
Unidade de Negócio	Projetos	Unidades	VGV Total (R\$ milhão)	VGV Líquido % Melnick (R\$ milhão)
Incorporadora	20	4.154	3.578	3.161
Urbanizadora	10	5.746	1.556	576
<b>Total</b>	<b>30</b>	<b>9.900</b>	<b>5.134</b>	<b>3.736</b>



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



Em 31 de dezembro de 2022, a forma de aquisição do nosso land bank é composta da seguinte forma:



## ENTREGAS<sup>3</sup> E EXECUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS

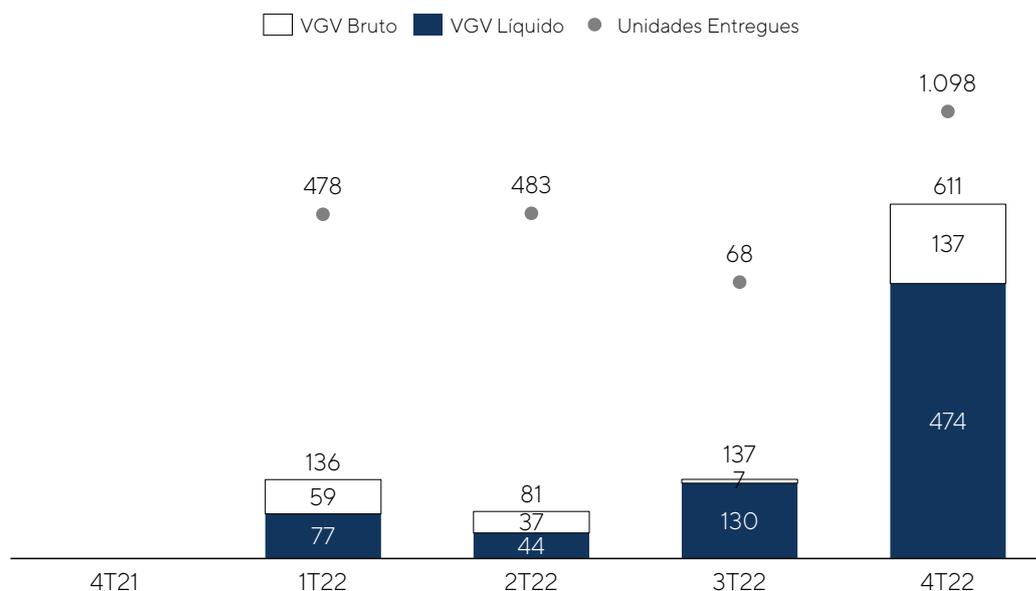
No quarto trimestre de 2022 entregamos cinco empreendimentos no montante de R\$ 611,2 milhões de VGV bruto (R\$ 474,2 milhões % Melnick). No ano foram entregues R\$ 965,4 milhões de VGV bruto (R\$ 725,2 milhões no % Melnick) conforme tabela abaixo:

Empreendimento	Unidade de negócio	VGV Total <sup>1</sup> (R\$ mil)	VGV Melnick <sup>2</sup> (R\$ mil)	Área Útil <sup>2</sup> (m2)	Unid. <sup>2</sup>	Valor Médio Unidade (R\$ mil)	Segmento
<b>1T22</b>		<b>136.472</b>	<b>77.204</b>	<b>107.975</b>	<b>478</b>	<b>206</b>	
Vivio Lindóia	INC	58.320	45.541	9.257	133	342	Residencial
Sunset	LOT	78.152	31.663	98.718	345	153	Urbanizadora
<b>2T22</b>		<b>81.130</b>	<b>44.018</b>	<b>110.433</b>	<b>483</b>	<b>122</b>	
Open Canoas Centro - Fase 1	OPEN	34.940	33.193	8.817	200	166	Residencial
Central Park Passo Fundo	LOT	46.190	10.825	101.616	283	91	Urbanizadora
<b>3T22</b>		<b>136.557</b>	<b>129.730</b>	<b>11.042</b>	<b>68</b>	<b>1.936</b>	
Artur Rocha	INC	136.557	129.730	11.042	68	1.936	Residencial
<b>4T22</b>		<b>611.211</b>	<b>474.232</b>	<b>147.172</b>	<b>1.098</b>	<b>476</b>	
Radisson Moinhos 1903	INC	92.668	63.229	2.340	440	144	Hotel
Praça do Sol	LOT	66.297	18.347	117.132	167	397	Urbanizadora
High Garden	INC	181.264	135.223	13.031	108	1.252	Residencial
Pontal - Comercial	INC	160.266	152.253	10.080	242	629	Comercial
Pontal - Hotel	INC	110.716	105.180	4.590	141	746	Hotel
<b>Total</b>		<b>965.370</b>	<b>725.184</b>	<b>376.622</b>	<b>2.127</b>	<b>371</b>	

<sup>1</sup>VGV bruto de permutas físicas e comissão de vendas.

<sup>2</sup>Líquidas de permuta física.

<sup>3</sup>Valor considerando os preços de venda da época do lançamento.



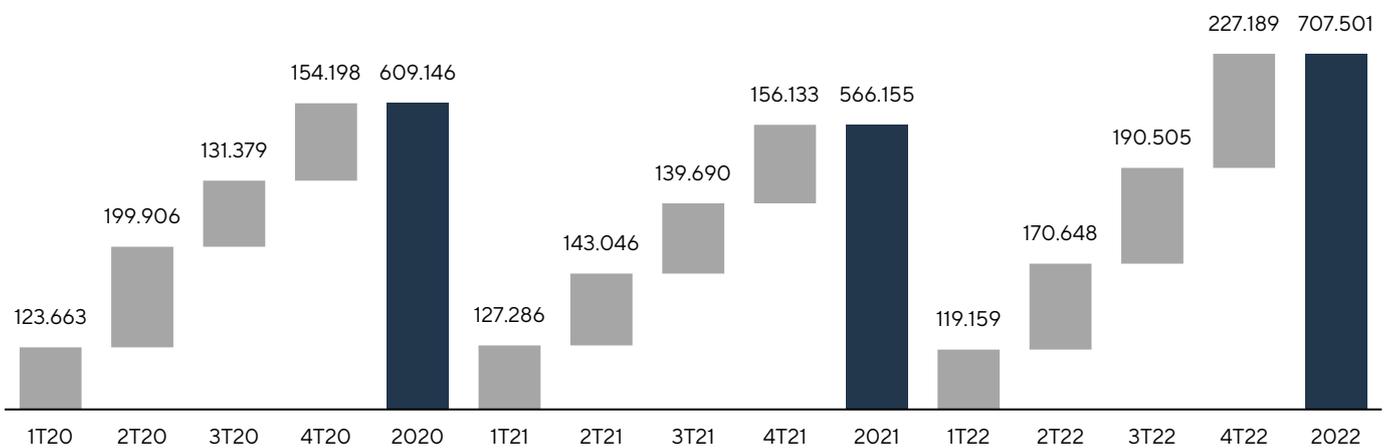
Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia possuía 20 canteiros ativos, sendo 15 da incorporadora, 2 da urbanizadora e 3 da marca open.

## REPASSES E RECEBIMENTO

O processo de repasse (financiamento bancário para os clientes) continua sendo foco da Companhia, dado a sua relevância para o fluxo de caixa.

Conforme a próxima tabela, o recebimento total de clientes (unidades em obra e concluídas) no quarto trimestre de 2022 foi de R\$ 227 milhões, totalizando no ano R\$ 708 milhões.

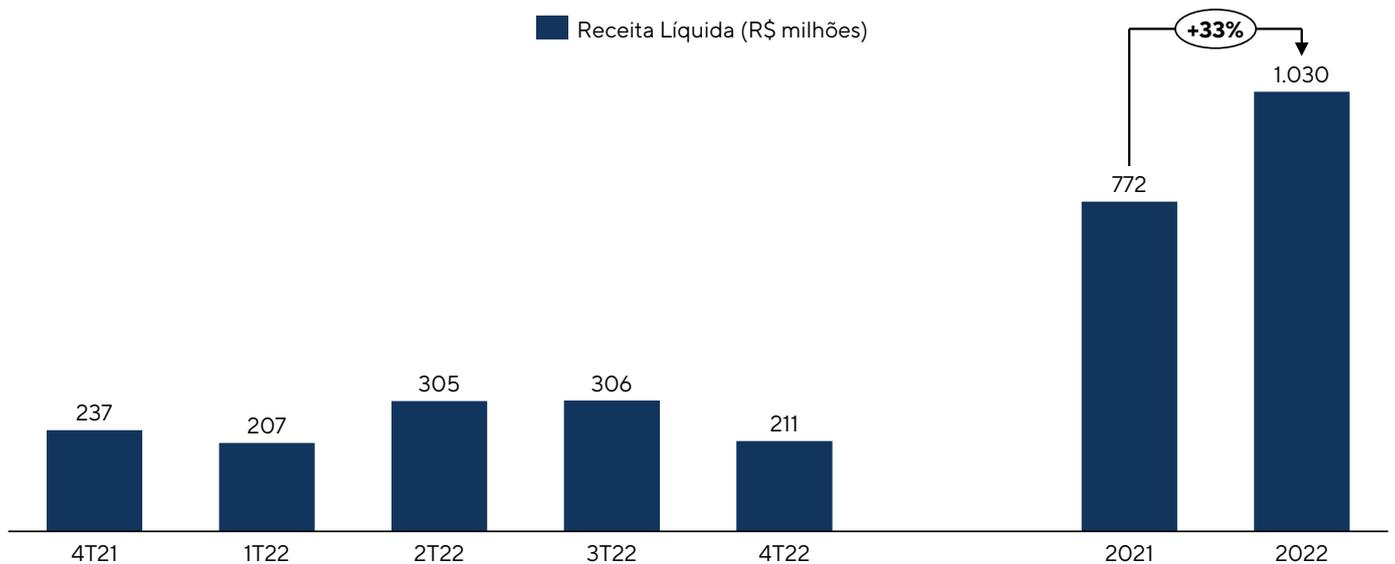
R\$ mil	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22
Unidades em obra	106.101	101.303	116.313	113.896	119.006	88.128	130.355	141.545	189.940
Unidades concluídas	48.097	25.983	26.733	25.794	37.127	31.031	40.293	48.959	37.247
<b>Total</b>	<b>154.198</b>	<b>127.286</b>	<b>143.046</b>	<b>139.690</b>	<b>156.133</b>	<b>119.159</b>	<b>170.648</b>	<b>190.505</b>	<b>227.189</b>



## DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

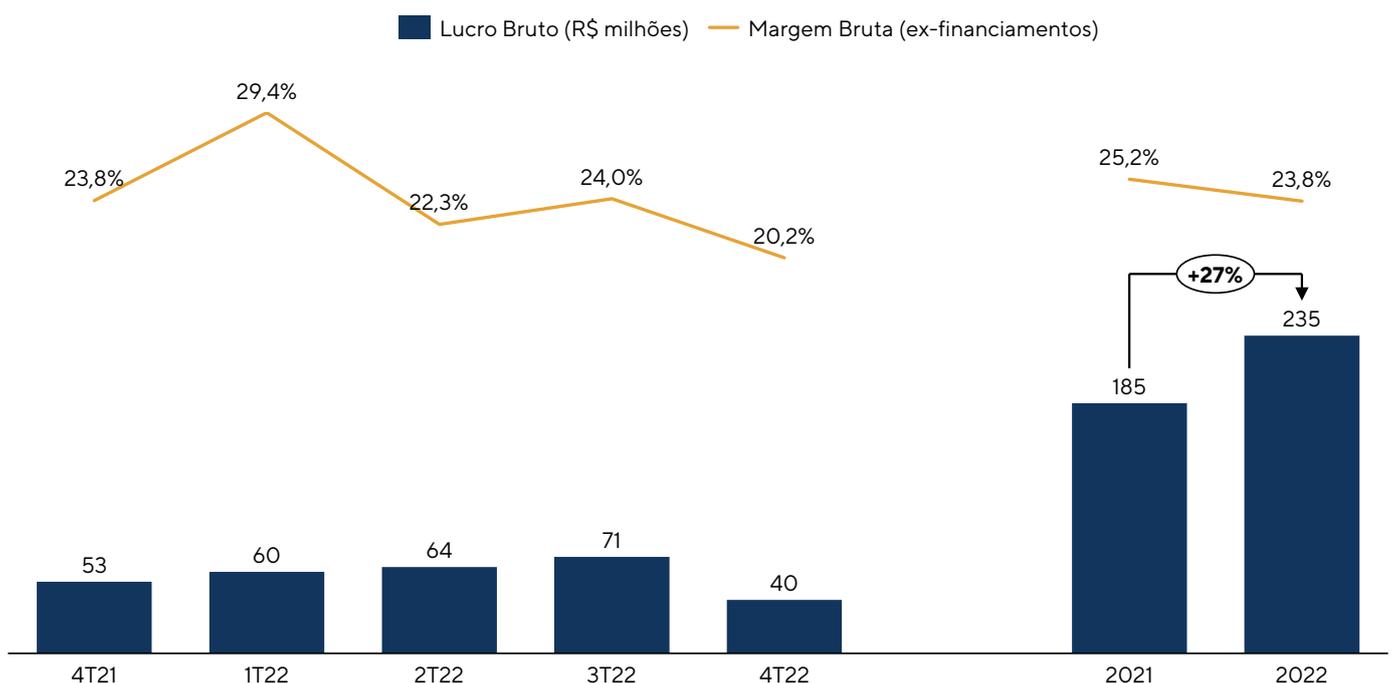
### RECEITA LÍQUIDA

No ano obtivemos uma receita operacional líquida de R\$ 1 bilhão, 33% de crescimento em relação a 2021. No trimestre a receita operacional líquida foi de R\$ 211 milhões.



### LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

Em 2022 o lucro bruto foi de R\$ 235 milhões, 27% de crescimento em relação a 2021. No trimestre o lucro bruto foi de R\$ 40 milhões. A margem bruta no ano foi de 24%, 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 4T22 (R\$ milhões)	Margem Bruta	Margem REF <sup>1</sup>	Margem Bruta do Estoque <sup>2</sup>
<b>Receita Líquida</b>	<b>211,2</b>	<b>881,0</b>	<b>1.311,4</b>
<b>CPV</b>	<b>(171,7)</b>	<b>(620,2)</b>	<b>(1.012,7)</b>
Construção e Terrenos	(168,6)	(620,2)	<b>(991,3)</b>
Encargos financeiros	(3,2)	-	<b>(21,4)</b>
<b>Lucro Bruto</b>	<b>39,5</b>	<b>260,8</b>	<b>298,7</b>
Margem Bruta (%)	<b>18,70%</b>	<b>29,60%</b>	<b>22,78%</b>
Margem Bruta (%) ex-financiamentos	<b>20,19%</b>	<b>29,60%</b>	<b>24,41%</b>

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

<sup>2</sup> Expurgando custo das unidades não lançadas de empreendimentos faseados de R\$ 48,7 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 4T22		
	Unidades Vendidas (R\$ mi)	Unidades em Estoque (R\$ mi)	Total (R\$ mi)
2023	421.497	168.557	590.053
2024	156.015	146.152	302.167
2025	36.334	52.294	88.627
2026	6.322	11.066	17.388
<b>Total</b>	<b>620.167</b>	<b>378.069</b>	<b>998.236</b>

## DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS E OUTRAS DESPESAS

No quarto trimestre de 2022 as despesas operacionais totalizaram R\$ 34,5 milhões e no ano R\$ 161,6 milhões. O aumento das despesas comerciais se deve principalmente ao volume dos lançamentos do ano e preparação para futuros lançamentos. O detalhamento encontra-se a seguir:

	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22	2021	2022
Comerciais	19.138	16.084	19.883	26.855	19.506	57.993	82.328
Generais e Administrativas	13.985	11.198	16.260	13.101	13.586	47.821	54.145
Outras despesas, líquidas	531	7.205	6.888	9.632	1.425	18.282	25.150
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>33.654</b>	<b>34.487</b>	<b>43.031</b>	<b>49.588</b>	<b>34.517</b>	<b>124.096</b>	<b>161.623</b>
<b>% da Receita Líquida (LTM)</b>	<b>16,08%</b>	<b>16,77%</b>	<b>15,77%</b>	<b>15,23%</b>	<b>15,70%</b>	<b>16,08%</b>	<b>15,70%</b>

### Outras despesas, líquidas (provisões):

	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22	2021	2022
Provisões para contingências	2.636	3.248	2.337	5.937	4.579	10.319	16.102
Provisões para distratos - IFRS 9 (a) <sup>1</sup>	-1.197	3.369	1.878	4.977	-3.643	5.886	6.581
Outras despesas, líquidas	-908	588	2.673	-1.282	489	2.077	2.467
<b>Outras despesas, líquidas</b>	<b>530</b>	<b>7.205</b>	<b>6.888</b>	<b>9.632</b>	<b>1.425</b>	<b>18.282</b>	<b>25.150</b>

<sup>1</sup> Nota explicativa 12(e) as Demonstrações Financeiras. 4T22 Redução em função da diminuição de atraso da nossa carteira de clientes.

## RESULTADO FINANCEIRO

Encerramos o quarto trimestre com resultado financeiro positivo em R\$ 14,8 milhões e, no ano, de R\$ 65,9 milhões. O detalhamento encontra-se abaixo:

	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22	2021	2022
<b>Despesas Financeiras</b>	<b>-2.483</b>	<b>-685</b>	<b>-400</b>	<b>-935</b>	<b>-876</b>	<b>-4.863</b>	<b>-2.896</b>
Despesas financeiras	-2.483	-685	-400	-935	-876	-4.863	-2.896
<b>Receitas Financeiras</b>	<b>18.066</b>	<b>18.629</b>	<b>24.734</b>	<b>16.618</b>	<b>18.918</b>	<b>43.874</b>	<b>78.899</b>
Juros com aplicações financeiras	8.845	9.059	11.458	10.454	9.321	23.109	40.292
Juros com clientes	9.221	9.570	13.276	6.164	9.598	20.766	38.607
<b>Receitas Financeiras Líquidas</b>	<b>15.583</b>	<b>17.944</b>	<b>24.334</b>	<b>15.683</b>	<b>18.042</b>	<b>39.011</b>	<b>76.003</b>
Reclassificação das despesas apropriadas ao custo	-2.648	-701	-4.220	-2.058	-3.155	-9.279	-10.134
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>12.935</b>	<b>17.243</b>	<b>20.114</b>	<b>13.625</b>	<b>14.887</b>	<b>29.732</b>	<b>65.869</b>

## EBITDA<sup>1</sup>

A seguir pode ser observado o histórico do EBITDA<sup>1</sup>:

Conciliação EBITDA	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22	2021	2022
<b>Lucro antes do IRPJ e da CSLL</b>	<b>35.706</b>	<b>43.686</b>	<b>45.125</b>	<b>37.519</b>	<b>22.422</b>	<b>99.939</b>	<b>148.751</b>
(+) Resultado Financeiro	-15.583	-17.944	-24.334	-15.683	-18.042	-39.011	-76.003
(+) Depreciação e Amortização	2.449	970	940	906	1.116	4.710	3.932
<b>EBITDA</b>	<b>22.573</b>	<b>26.712</b>	<b>21.731</b>	<b>22.742</b>	<b>5.495</b>	<b>65.638</b>	<b>76.680</b>
<b>Margem EBITDA</b>	<b>9,54%</b>	<b>12,90%</b>	<b>7,13%</b>	<b>7,42%</b>	<b>2,60%</b>	<b>8,50%</b>	<b>7,45%</b>
(+) Despesas financeiras apropriadas ao custo	2.648	701	4.220	2.058	3.155	9.279	10.134
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>25.221</b>	<b>27.413</b>	<b>25.951</b>	<b>24.800</b>	<b>8.650</b>	<b>74.917</b>	<b>86.814</b>
<b>Margem EBITDA ajustada (%)</b>	<b>10,66%</b>	<b>13,24%</b>	<b>8,51%</b>	<b>8,09%</b>	<b>4,10%</b>	<b>9,71%</b>	<b>8,43%</b>

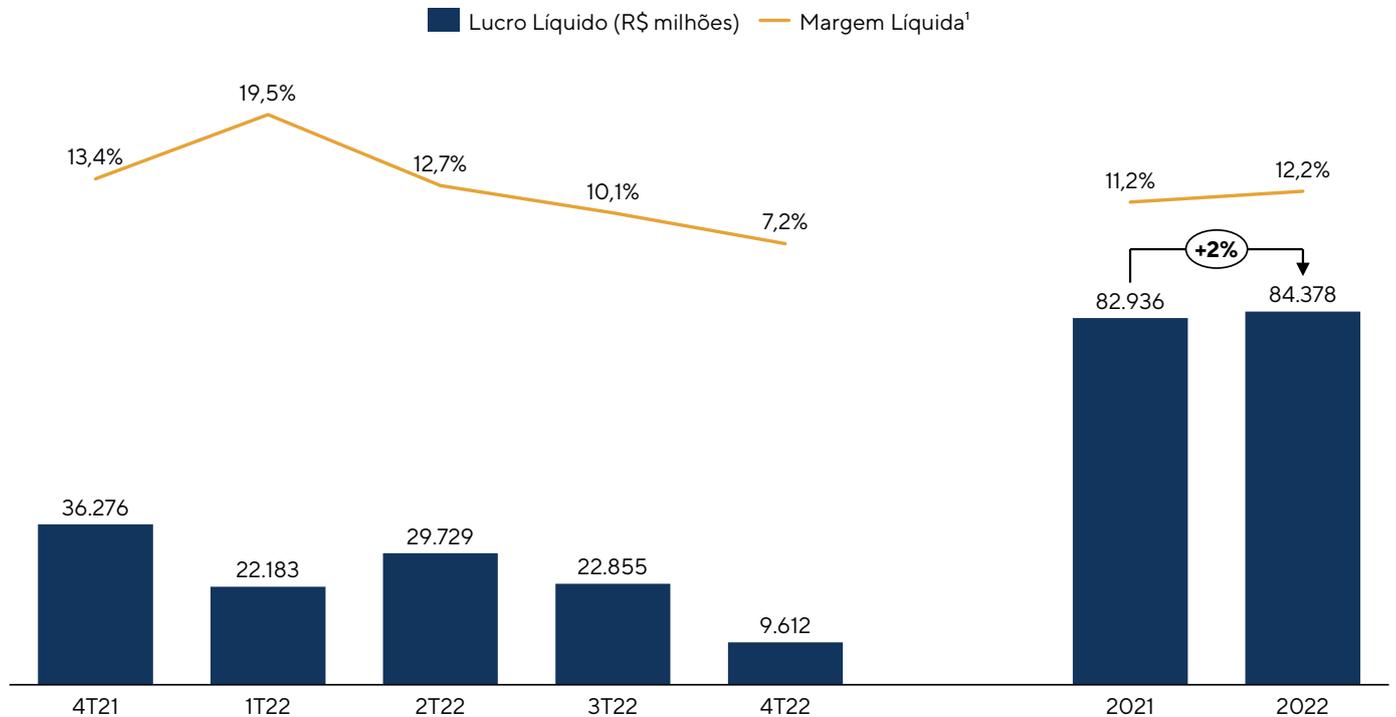
<sup>1</sup> EBITDA: resultado antes dos impostos, juros, encargos financeiros apropriados ao custo, depreciações e amortizações.

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

Em 2022 o lucro líquido foi de R\$ 84 milhões. Em relação a 2021 representou um crescimento de 2%. A margem líquida antes dos minoritários no ano foi de 12,2% e representou um crescimento de 1 p.p. em relação ao mesmo período de 2021. No quarto trimestre de 2022 o lucro líquido foi de R\$ 9,6 milhões.



<sup>1</sup> Dado que a receita líquida considera a participação dos minoritários, a margem líquida também é relativa ao lucro líquido antes da participação de minoritários.

## ESTRUTURA FINANCEIRA

Em 31 de dezembro de 2022, o saldo de disponibilidades (caixa, equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários e caixa restrito) era de R\$ 352,7 milhões.

Os empréstimos e financiamentos à produção totalizaram R\$ 165 milhões, que são integralmente garantidos pelos recebíveis ou estoque dos projetos.

A tabela a seguir mostra a estrutura de capital. Encerramos o 4T22 com um **Caixa Líquido** de R\$ 187,7 milhões, representando 16% do Patrimônio Líquido:

	Dez/22	(R\$ milhões)
Produção SFH	-163,7	99%
Produção CRI	-1,3	1%
<b>Dívida Bruta</b>	<b>-165,0</b>	<b>100%</b>
Caixa	352,4	
<b>Caixa Líquido</b>	<b>187,7</b>	
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>1.206,1</b>	
<b>Caixa Líquido / PL</b>	<b>16%</b>	

## GERAÇÃO DE CAIXA (CASH BURN)

O consumo operacional de caixa do 4º trimestre de 2022 foi de R\$ 13,1 milhões.

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

	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22
Dívida Líquida Inicial	-510,0	-388,3	-350,4	-299,1	-200,8
Dívida Líquida Final	-388,3	-350,4	-299,1	-200,8	-187,4
Varição da dívida líquida	121,8	37,9	51,3	98,3	13,1
Dividendos e aportes	-56	-	-24,4	-7	-
Recompra de ações	-	-	-	-	-
Cash burn	65,8	37,9	26,9	91,3	13,1

## CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

Encerramos o 4º trimestre de 2022 com R\$ 136,6 milhões de recebíveis de unidades concluídas. Estes valores, possuem a seguinte composição:

Natureza	(R\$ milhões)
Clientes com alienação fiduciária	120,1
Clientes em repasse (adimplentes e inadimplentes)	28,2
Provisão para distratos	-11,8
<b>Total</b>	<b>136,6</b>

O volume de contas a receber apropriado (R\$ 622,2 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\$ 1,33 bilhão (contas a receber apropriado mais o contas a receber a apropriar no balanço), R\$1,27 bilhão estão a vencer e possuem o seguinte cronograma de recebimento:

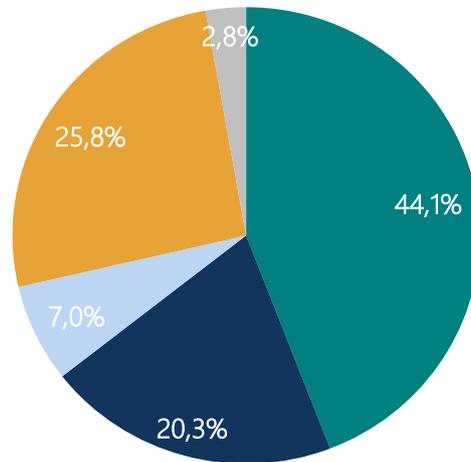
Ano	(R\$ milhões)
2023	489,7
2024	398,8
2025 em diante	387,9
<b>Total</b>	<b>1.276,4</b>

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 28/02/2023, conforme formulário CVM 358 + Informação dos acionistas com mais de 5% - fonte: B3)



■ Even ■ MPAR ■ Acionistas PF's ■ Acionistas Institucionais ■ Tesouraria

(Ações totais: 207.969.341)

## ANEXOS

### ANEXO 1 – Demonstração de Resultado

(Consolidado – em milhares de reais)

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22	2021	2022
<b>Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços</b>	<b>236.638</b>	<b>206.995</b>	<b>304.927</b>	<b>306.411</b>	<b>211.235</b>	<b>771.819</b>	<b>1.029.568</b>
<b>Custo incorrido das vendas realizadas</b>	<b>-182.860</b>	<b>-146.766</b>	<b>-241.082</b>	<b>-235.050</b>	<b>-171.735</b>	<b>-586.795</b>	<b>-794.633</b>
<b>Lucro Bruto</b>	<b>53.778</b>	<b>60.229</b>	<b>63.845</b>	<b>71.361</b>	<b>39.500</b>	<b>185.024</b>	<b>234.935</b>
<i>Margem Bruta</i>	<i>22,73%</i>	<i>29,10%</i>	<i>20,94%</i>	<i>23,29%</i>	<i>18,70%</i>	<i>23,97%</i>	<i>22,82%</i>
<i>Margem Bruta (ex-financiamento)</i>	<i>21,61%</i>	<i>29,44%</i>	<i>22,32%</i>	<i>23,96%</i>	<i>20,19%</i>	<i>25,17%</i>	<i>23,80%</i>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>-33.654</b>	<b>-34.487</b>	<b>-43.031</b>	<b>-49.588</b>	<b>-34.517</b>	<b>-124.096</b>	<b>-161.623</b>
Comerciais	-19.138	-16.084	-19.883	-26.855	-19.506	-57.993	-82.328
Gerais e Administrativas	-13.985	-11.198	-16.260	-13.101	-13.586	-47.821	-54.145
Outras despesas operacionais, líquidas	-531	-7205	-6888	-9632	-1425	-18282	-25.150
<b>Lucro operacional antes do resultado financeiro</b>	<b>20.124</b>	<b>25.742</b>	<b>20.814</b>	<b>21.773</b>	<b>4.983</b>	<b>60.928</b>	<b>73.312</b>
<b>Resultado das participações societárias</b>							
Equivalência patrimonial			-23	63	-604	0	-564
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>15.582</b>	<b>17.944</b>	<b>24.334</b>	<b>15.683</b>	<b>18.043</b>	<b>39.011</b>	<b>76.003</b>
Despesas Financeiras	-2.483	-685	-400	-935	-876	-4.863	-2.896
Receitas Financeiras	18.065	18.629	24.734	16.618	18.919	43.874	78.899
<b>Lucro antes do IRPJ e CSLL</b>	<b>35.706</b>	<b>43.686</b>	<b>45.125</b>	<b>37.519</b>	<b>22.422</b>	<b>99.939</b>	<b>148.751</b>
<b>IRPJ e CSLL</b>	<b>-3.984</b>	<b>-3.250</b>	<b>-6.262</b>	<b>-6.446</b>	<b>-7.200</b>	<b>-13.580</b>	<b>-23.158</b>
Corrente	-4.329	-2.883	-5.441	-5.670	-8.409	-13.764	-22.403
Diferido	345	-367	-821	-776	1209	184	-755
<b>Lucro Líquido antes da participação dos minoritários</b>	<b>31.722</b>	<b>40.436</b>	<b>38.863</b>	<b>31.073</b>	<b>15.222</b>	<b>86.359</b>	<b>125.593</b>
Participação de minoritários	4.554	-18.253	-9.134	-8.218	-5.610	-3.423	-41.215
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>	<b>36.276</b>	<b>22.183</b>	<b>29.729</b>	<b>22.855</b>	<b>9.612</b>	<b>82.936</b>	<b>84.378</b>
<i>Margem Líquida</i>	<i>15,33%</i>	<i>10,72%</i>	<i>9,75%</i>	<i>7,46%</i>	<i>4,55%</i>	<i>10,75%</i>	<i>8,20%</i>
<i>Margem Líquida (sem minoritários)</i>	<i>13,41%</i>	<i>19,53%</i>	<i>12,74%</i>	<i>10,14%</i>	<i>7,21%</i>	<i>11,19%</i>	<i>12,20%</i>

## ANEXO 2 – Balanço Patrimonial

(Consolidado – em milhares de reais)

ATIVOS	31/12/2021	31/03/2022	30/06/2022	30/09/2022	31/12/2022
Caixa e equivalentes de caixa	16.140	16.140	8.524	8.882	16.058
Títulos e valores mobiliários	384.553	363.200	379.101	328.744	336.366
Caixa restrito	-	-	-	-	-
Contas a receber	451.505	461.333	417.642	251.233	419.707
Imóveis a comercializar	806.653	846.257	815.181	965.827	1.038.295
Demais contas a receber	30.758	33.484	29.443	33.545	33.809
<b>Ativo Circulante</b>	<b>1.689.609</b>	<b>1.720.414</b>	<b>1.649.891</b>	<b>1.712.172</b>	<b>1.844.235</b>
Títulos e valores mobiliários lp	-	-	-	-	270
Contas a receber	173.813	179.781	330.170	515.108	331.612
Imóveis a comercializar	60.076	65.056	42.875	50.579	94.962
Adiantamentos para futuros investimentos	2.153	5.691	4.694	3.195	663
Partes relacionadas	197	211.5312	9116	11.717	236
Demais contas a receber	7.049	4.417	3.837	3.842	3.868
Investimentos	4.584	4.584	6.614	12.181	12.422
Direito de uso	3.266	4.946	4.473	4.118	4.118
Imobilizado	10.505	9.070	9.035	8.864	8.486
Intangível	158	139	124	289	249
<b>Ativo Não Circulante</b>	<b>261.801</b>	<b>273.896</b>	<b>410.938</b>	<b>485.952</b>	<b>456.886</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>1.951.410</b>	<b>1.994.310</b>	<b>2.060.829</b>	<b>2.198.124</b>	<b>2.301.121</b>
PASSIVOS	31/12/2021	31/03/2022	30/06/2022	30/09/2022	31/12/2022
Fornecedores	41.916	46.807	54.699	39.653	27.915
Contas a pagar por aquisição de imóveis	50.691	44.471	69.233	37.071	66.910
Empréstimos e financiamentos	6.824	4.114	2.857	21.736	46.358
Impostos e contribuições correntes	10.732	5.263	5.490	5.564	8.232
Impostos e contribuições diferidos	8.302	7.036	13.238	14.331	13.022
Adiantamentos de clientes	414.881	379.296	363.550	464.589	343.114
Dividendos propostos	-	-	-	-	11.000
Provisões	65.786	86.860	77.443	80.087	67.587
Partes relacionadas	35.984	40.148	31.426	1.619	1.539
Demais contas a pagar	30.565	29.978	37.565	21.431	16.151
<b>Passivos Circulante</b>	<b>665.681</b>	<b>643.973</b>	<b>655.501</b>	<b>686.081</b>	<b>601.828</b>
Adiantamentos de clientes	-	-	-	-	169.379
Contas a pagar por aquisição de imóveis	41.028	39.518	26.193	56.293	72.730
Provisões	25.387	25.828	26.205	29.324	31.543
Empréstimos e financiamentos	5.610	24.834	85.651	115.082	118.641
Demais contas a pagar	3.650	-	-	-	-
Impostos e contribuições diferidos	11.032	20.214	12.220	12.996	11.787
<b>Passivo Exigível a Longo Prazo</b>	<b>86.707</b>	<b>110.394</b>	<b>150.269</b>	<b>213.695</b>	<b>404.080</b>
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	-31.692	-31.692
Custo para emissão de ações	-	-	-	-	-
Ajuste de avaliação patrimonial	-	-	-	-	-
Reserva legal	-	-	-	-	-
Reserva Estatutária	-	-	-	-	-
Plano de opção de ações	-	-	-	-	8946
Reservas de lucros	77663	99846	105015	121208	63518
Dividendos Adicionais Propostos	-	-	-	-	56.300
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>1.199.022</b>	<b>1.287.577</b>	<b>1.332.621</b>	<b>1.298.348</b>	<b>1.206.101</b>
Participação dos não controladores	44.022	62.760	72.707	99.803	89.112
<b>Total Patrimônio Líquido</b>	<b>1.243.044</b>	<b>1.350.337</b>	<b>1.405.328</b>	<b>1.398.151</b>	<b>1.295.213</b>
<b>Passivo e Patrimônio Total</b>	<b>1.951.410</b>	<b>2.104.704</b>	<b>2.211.098</b>	<b>2.198.124</b>	<b>2.301.121</b>

## ANEXO 3 – Demonstração de Fluxo de Caixa

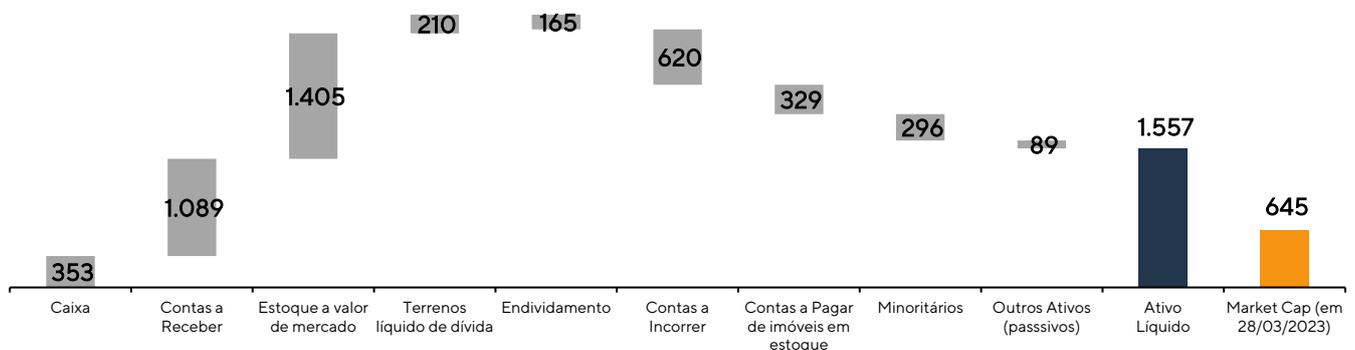
(Consolidado – em milhares de reais)

FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>36.246</b>	<b>43.686</b>	<b>45.126</b>	<b>37.518</b>	<b>22.421</b>
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social					
Equivalência patrimonial	0	0	23	-63	604
Depreciação e amortização	1.580	970	940	906	1.116
Provisão para contingências, líquida	-1.167	2.248	120	3.868	2.182
Provisão para garantias, líquida	670	2672	19	1.472	988
Provisão para distratos, líquida	-3.788	130	8.319	-2.091	-5.299
Provisão para participação nos resultados	1.449	2.514	-3.547	2.514	-8.152
Juros provisionados	0	0	2.914	4.065	3.155
Despesa de juros e variações monetárias	1.262	701	-701	0	0
Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:					
Contas a receber	-95.706	-14.463	-108.031	-18.529	15.022
Imóveis a comercializar	-27.509	-44.584	53.257	-158.350	-116.851
Demais contas a receber	1.934	-96	4.623	-4.107	-290
Fornecedores	18.435	4.891	7.892	-15.046	-11.738
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-1.654	-7.730	11.437	-2.062	46.276
Adiantamentos de clientes	31.961	-26.889	-24.442	101.039	47.904
Demais passivos	5.874	1.588	2.449	-13.854	3.815
<b>Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações</b>	<b>-30.413</b>	<b>-34.362</b>	<b>398</b>	<b>-62.720</b>	<b>1.153</b>
Juros pagos	-645	-666	-1.097	-1.254	-7.012
Imposto de renda e contribuição social pagos	-4.525	-3.249	-6.264	-6.445	-7.200
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais</b>	<b>-35.583</b>	<b>-38.277</b>	<b>-6.962</b>	<b>-70.420</b>	<b>-13.059</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>					
Títulos e valores mobiliários	124.329	14.129	-8.677	50.357	-7.892
Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	-5.802	-1.196	-417,08	-545	-698
Aumento dos investimentos	-	0	-2.053	-5.504	-845
Aumento de capital em controladas	-	-	-2.541	0	2.541
Lucros recebidos			0	0	0
Dividendos Recebidos			0		0
Partes relacionadas	-305	-3538	3.538		0
Aumento (redução) de adiantamento para futuro aumento de capital em sociedades investidas	-	0	-2.541	1.499	2.532
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento</b>	<b>118.222</b>	<b>9.395</b>	<b>-12.691</b>	<b>45.807</b>	<b>-4.362</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>					
Captação de empréstimos e financiamentos	1.200	21.625	60.752	45.596	47.754
Amortização de empréstimos e financiamentos	-24.387	-4.600	-2.853	-97	-15.716
Caixa restrito	-	-	0	0	0
Partes relacionadas	-12.428	4.634	-18.111	-32.408	11.401
Dividendos pagos	-67.023	0	-24.365	-7.000	1
Aquisições de ações em tesouraria	-	-	0	0	0
Movimentos de acionistas não controladores	0	0	1.298	18.879	-16.302
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento</b>	<b>-102.638</b>	<b>21.658</b>	<b>16.721</b>	<b>24.970</b>	<b>27.138</b>
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>-19.999</b>	<b>-7.224</b>	<b>-2.933</b>	<b>358</b>	<b>9.717</b>

## ANEXO 4 – NAV

(Consolidado -em milhares de reais)

Ativo Líquido	31/12/2022
Disponibilidade e aplicações financeiras	352.694
Empréstimos, Financiamentos e debêntures a pagar	(164.999)
<b>Endividamento líquido</b>	<b>187.695</b>
Contas a receber de clientes on-balance	751.319
Contas a receber de clientes off-balance	895.845
Adiantamento de clientes	(512.493)
Impostos sobre contas a receber de clientes	(45.387)
Obrigações de construção de imóveis vendidos	(620.200)
<b>Contas a receber de clientes líquido</b>	<b>469.084</b>
Unidades em estoque a valor de mercado	1.339.224
Estoque de provisão de distratos a valor de mercado	124.254
Impostos sobre comercialização de unidades em estoque	(58.539)
Custo orçado a incorrer de imóveis em estoque	(378.069)
Ajuste de custo à incorrer de fases contabilmente consideradas lançadas	48.694
<b>Estoque líquido</b>	<b>1.075.563</b>
Estoque de terrenos on-balance	349.684
Dívida de terrenos on-balance	(42.644)
Dívida de terrenos já lançados	(96.995)
<b>Terrenos</b>	<b>210.044</b>
Participação de minoritários on-balance	(89.112)
Participação de minoritários off-balance	(206.832)
<b>Participação de minoritários</b>	<b>(295.944)</b>
Projetos consolidados por equivalência patrimonial on-balance	12.422
Projetos consolidados por equivalência patrimonial off-balance	-
<b>Projetos consolidados por equivalência patrimonial</b>	<b>12.422</b>
Outros ativos	51.429
Outros passivos	(152.967)
<b>Outros ativos (passivos)</b>	<b>(101.538)</b>
<b>Ativo líquido</b>	<b>1.557.327</b>



## ANEXO 5 – Land Bank

A tabela mostra os terrenos adquiridos pela Companhia, por empreendimento, em 31 de dezembro de 2022:

Terreno	Localização	Data da Compra	Áreas (m <sup>2</sup> )		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	1251	102.503	48.448
Terreno - XVI	Urbanizadora	fev-2018	1.166.354	289.434	1446	253.660	115.987
Terreno - XVII	Urbanizadora	jul-2018	172.661	86.729	462	47.082	14.124
Terreno - XVIII	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 - XXI	Incorporadora	fev-2021	1.561	2.944	42	53.030	26.515
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	56.461
Terreno - XXXI	Incorporadora	dez/2022	3.813	10.571	280	153.562	89.024
Terreno - XXXII	Incorporadora	nov-2021	10.236	24.829	56	231.153	231.153

## ANEXO 6 – Evolução da comercialização e evolução financeira do custo

O quadro abaixo apresenta a evolução da comercialização e a evolução financeira do custo de nossos empreendimentos em 31/12/2022 em comparação a 30/09/2022, 30/06/2022, e a 31/03/2022:

Projeto	Lançamento	%Melnick	% Vendido				% PoC			
			31/12/22	30/09/22	30/06/22	31/03/22	31/12/22	30/09/22	30/06/22	31/03/22
Hom	4T10	100%	99%	99%	99%	98%	100%	100%	100%	100%
Grand Park Eucaliptos	3T11	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Cobal - Rubi	4T11	100%	100%	100%	99%	98%	100%	100%	100%	100%
Design Office Center	3T12	100%	97%	98%	98%	99%	100%	100%	100%	100%
Hom lindaia	4T12	100%	85%	91%	91%	90%	100%	100%	100%	100%
Nine	4T12	100%	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%	100%
Icon - RS	1T13	100%	90%	90%	90%	91%	100%	100%	100%	100%
Icon RS - 2º Fase	2T13	100%	100%	99%	100%	98%	100%	100%	100%	100%
Window RS	4T13	100%	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%	100%
Anita Garibaldi	4T13	100%	92%	94%	93%	94%	100%	100%	100%	100%
Icon RS - 3º Fase	2T14	100%	100%	99%	98%	98%	100%	100%	100%	100%
Viva Vida Boulevard	4T14	100%	96%	93%	93%	91%	100%	100%	100%	100%
Hom Nilo	3T15	100%	77%	85%	86%	85%	100%	100%	100%	100%
MaxPlaza	4T15	100%	83%	83%	83%	80%	100%	100%	100%	100%
Central Park-1º fase	1T16	60%	73%	73%	72%	75%	93%	93%	94%	94%
Supreme Central Parque	1T16	100%	99%	99%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Central Park-2º fase	2T16	60%	76%	74%	73%	78%	93%	93%	94%	94%
DOC Santana	2T16	100%	53%	65%	65%	64%	100%	100%	100%	100%
MaxPlaza-2º fase	2T16	100%	59%	59%	59%	60%	100%	100%	100%	100%
Supreme Higienopolis	3T16	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Reserva Bela Vista	4T16	60%	89%	92%	86%	86%	100%	100%	100%	100%
Reserva do Lago	4T16	60%	41%	42%	48%	49%	100%	100%	100%	100%
Vida Viva Horizonte - 2º fase	4T16	100%	94%	93%	91%	90%	100%	100%	100%	100%
Grand Park Lindóia - Fase 1	4T16	100%	81%	81%	80%	80%	95%	94%	92%	92%
Linked Teresópolis	3T17	100%	64%	64%	65%	58%	100%	100%	100%	100%
Domingos de Almeida	3T17	60%	83%	84%	82%	77%	100%	100%	100%	100%
Grand Park Lindóia - Fase 2	4T17	100%	77%	75%	75%	72%	95%	94%	92%	92%
GO 1092	4T17	100%	100%	100%	100%	95%	100%	100%	100%	100%
Península (Brilhante)	4T18	100%	99%	99%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Vida Viva Linked	1T18	100%	78%	81%	79%	69%	100%	100%	100%	100%
Pontal	3T18	100%	90%	90%	90%	94%	94%	90%	82%	79%
Praça do Sol	4T18	48%	68%	68%	68%	68%	98%	98%	98%	95%
Vivio Lindoia	4T18	100%	90%	92%	88%	74%	100%	100%	100%	100%
Artur 505	4T18	100%	100%	100%	99%	100%	99%	99%	98%	90%
Teena	1T19	100%	93%	85%	88%	88%	85%	81%	75%	71%
Pontal - 2º fase	1T19	100%	94%	94%	97%	89%	94%	90%	82%	79%
Central Park-3º fase	3T19	60%	1%	1%	1%	2%	93%	93%	94%	94%
High Garden	3T19	100%	97%	96%	89%	84%	98%	96%	92%	86%
Central Park Passo Fundo	4T19	35%	99%	100%	100%	100%	93%	93%	93%	93%
OPEN Canoas Centro - Fase 1	4T19	100%	100%	100%	100%	100%	85%	82%	77%	74%
Radisson Moinhos 1903	4T19	100%	95%	87%	85%	86%	99%	93%	85%	78%
CasaVista	4T19	100%	61%	57%	57%	51%	88%	82%	77%	70%
Sunset	1T20	50%	100%	100%	99%	99%	100%	100%	100%	100%
GO24	1T20	100%	90%	92%	91%	93%	97%	91%	88%	81%
Carlos Gomes Square - Fase 1	2T20	100%	80%	80%	80%	80%	72%	68%	65%	60%
OPEN Canoas Centro - Fase 2	4T19	100%	99%	100%	98%	80%	85%	82%	77%	74%
Carlos Gomes Square - Fase 2	3T20	100%	83%	84%	84%	81%	72%	68%	65%	60%
Supreme Altos do Central Parque	4T20	100%	76%	83%	80%	67%	84%	79%	72%	64%
Gran Park Lindoia - F3	1T21	100%	76%	72%	60%	53%	95%	94%	92%	92%
Go Rio Branco	1T21	100%	85%	81%	81%	82%	74%	66%	59%	52%
Casaviva	1T21	50%	100%	100%	100%	100%	91%	88%	77%	65%
Botanique Residence	1T21	100%	91%	91%	90%	59%	69%	61%	54%	47%
Seen Boa Vista	2T21	100%	54%	61%	61%	47%	62%	55%	49%	45%
Hillside	3T21	100%	65%	71%	69%	36%	56%	48%	42%	36%
Arte Country Club	3T21	82%	81%	82%	79%	73%	57%	51%	46%	41%
GO Cidade Baixa	4T21	100%	77%	67%	60%	47%	46%	40%	35%	34%
GO Carlos Gomes	4T21	100%	55%	54%	48%	43%	53%	47%	44%	40%
Nilo Square - Residencial	1T22	50%	38%	36%	30%	13%	26%	26%	26%	22%
Zen Concept Resort	1T22	35%	99%	99%	99%	99%	59%	54%	52%	52%
Open Protásio	1T22	100%	62%	51%	37%	15%	33%	27%	24%	4%
Nilo Square F2	2T22	50%	61%	60%	49%		26%	26%	26%	
Open Canoas Centro - Fase 3	2T22	100%	63%	38%	16%		85%	82%	77%	
Seen Menino Deus	3T22	100%	44%	45%			45%	45%		
Ther Garden - Residencial 1	3T22	25%	81%	81%			66%	64%		
The Garden - Residencial 2	4T22	25%	65%				60%			
Grand Park Moinhos - Fase 1	4T22	100%	68%				27%			
Arbo Village Park	4T22	33%	13%				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 Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes não prestaram durante o trimestre e exercício findo em 31 de dezembro de 2022 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.