



Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.

CNPJ - 12.181.987/0001-77 Nire - 43.3.0005288.5

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO: 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\$ 647 milhões em 2022, um **crescimento de 32%** em relação ao ano anterior. Vale notar que a venda líquida de estoque remanescente **creceu 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 líquida² 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.

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	-597.261	-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%	29,69%	29,69%
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	1.339	579	435	200	670	1.884
Área Útil das Unidades Lançadas (m²)	17.627	175.272	117.517	16.193	67.380	120.904	321.994
Preço Médio de Lançamento (R\$/m²)	12.073	4.610	4.207	12.235	3.316	1.569	3.476
Preço Médio Unidade Lançada (R\$/unidade)	507	640	854	467	1.117	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	1.098	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

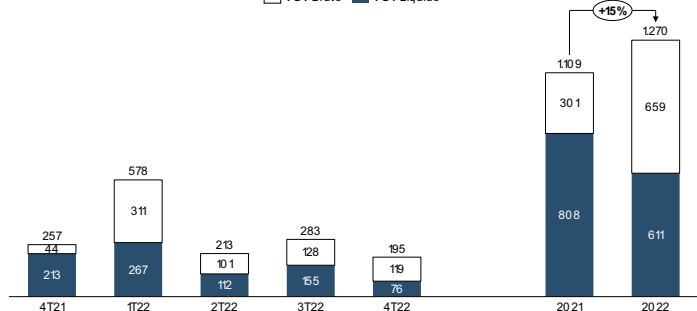
DESEMPENHO OPERACIONAL

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 ¹ (R\$ mil)	VGV Melnick (R\$ mil)	Área Útil ³ (m²)	Unid. 3	Valor Médio Unidade (R\$ mil)	Segmento
1T22		578.450	267.335	117.517	579	854	
Nilo Square - Residencial	INC	428.266	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
2T22		213.096	112.340	16.193	435	467	
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
3T22		283.225	155.357	67.380	200	1.117	
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
4T22		195.396	76.353	120.904	670	283	
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
Total 2022		1.270.167	611.386	321.994	1.884	594	

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.

■ VGV Bruto¹ ■ VGV Líquido²



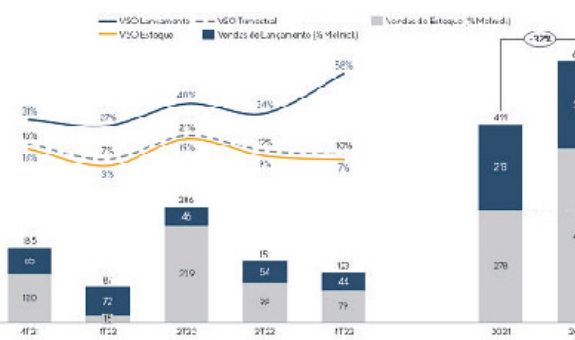
VENDAS BRUTAS E LÍQUIDAS

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
Distratos correntes	(32)	(34)	(39)	(32)	(43)
Vendas líquidas correntes	185	87	286	151	123

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:

Unidade de negócio	Vendas Total (R\$ mil)		Vendas Melnick (R\$ mil)		Área útil (m²)		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
Total	158.080	865.002	122.880	646.714	73.800	238.509	419	1.616

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

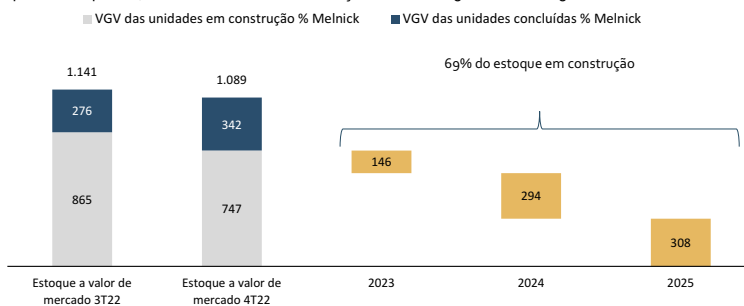
Ano de Lançamento	Vendas Total (R\$ mil)		Vendas Melnick (R\$ mil)		Área útil (m²)		Unid.	
	4T22	2022	4T22	2022	4T22	2022	4T22	2022
Até 2018	-14.874	23.952	-16.746	22.515	3.285	7.124	-11	67
2019	42.230	74.184	42.230	74.225	1.993	3.739	54	72
2020	-651	34.436	-651	34.154	11	6.557	0	112
2021	24.749	214.062	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
Total	158.080	865.002	122.880	646.714	73.800	238.509	419	1.616

ESTOQUE

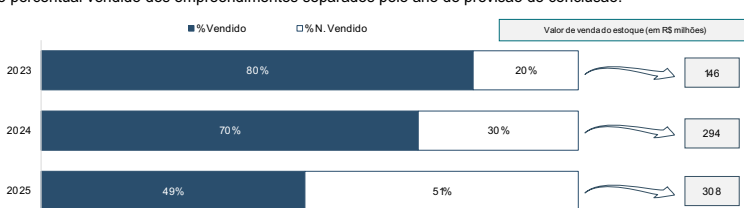
Encerramos o 4T22 com R\$ 1,089 bilhão em estoque (% Melnick), conforme detalhamos abaixo:

Ano de conclusão previsto	Estoque Total (R\$ mil)	Estoque Melnick (R\$ mil)	% Valor	Unidades	% Unidades
Estoque pronto	372.682	341.982	31%	1051	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%
Total	1.339.224	1.089.435	100%	2423	100%

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:

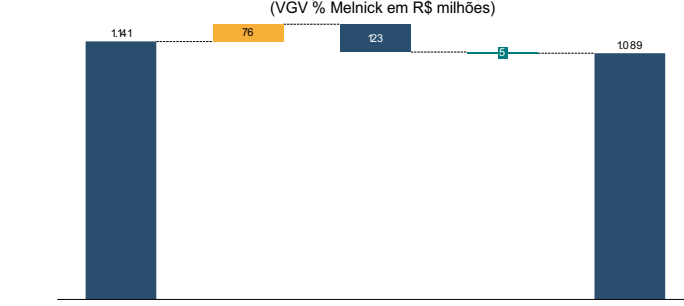
Lançamento	Estoque Total (R\$ mil)	Estoque Melnick (R\$ mil)	Empreendimentos ¹	Unidades	% Unidades
Até 2017	275.243	258.665	25	820	34%
2018	79.198	65.457	5	173	7%
2019	102.731	93.907	8	298	12%
2020	112.198	112.042	5	107	4%
2021	228.961	225.427	8	249	10%
2022	540.894	333.938	10	776	32%
Total	1.339.224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

E abaixo, o nosso estoque por unidade de negócio:

Unidade de Negócio	Estoque Total (R\$ mil)	Estoque %Melnick (R\$ mil)	Estoque % Melnick (R\$)	Unidades Prontas	Estoque em Construção
Residencial	914.597	745.634	97.178	236	648.456
Loteamento	123.801	63.139	37.828	377	25.311
Comercial	300.827	280.662	206.976	438	73.685
Total	1.339.224	1.089.435	341.982	1.051	747.453

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

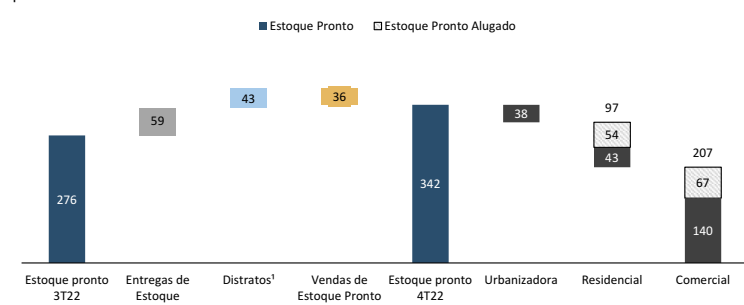
Evolução trimestral do estoque (VGV % Melnick em R\$ milhões)



¹ 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.



¹ 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.