

continuação

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

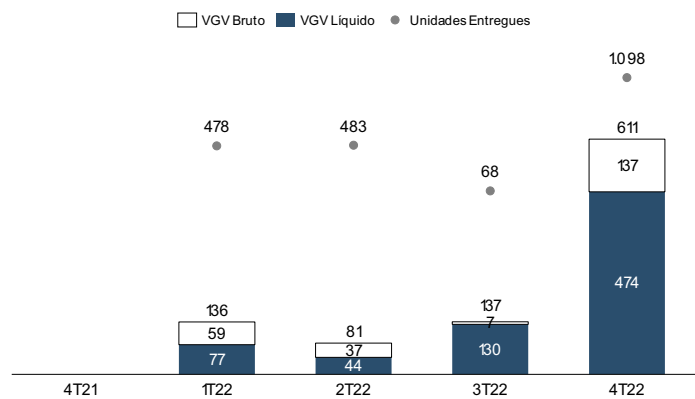
No quarto trimestre de 2022 entregamos cinco empreendimentos no montante de R\$ 611,2 milhões de VGV bruto (R\$ 474,2 milhões % Melnick). No ano foram entregues R\$ 965,4 milhões de VGV bruto (R\$ 725,2 milhões no % Melnick) conforme tabela abaixo:

Empreendimento	Unidade de negócio	VGV Total <sup>1</sup> (R\$ mil)	VGV Melnick <sup>2</sup> (R\$ mil)	Área Útil <sup>2</sup> (m <sup>2</sup> )	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>	
Vívio 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 Moínhos 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.

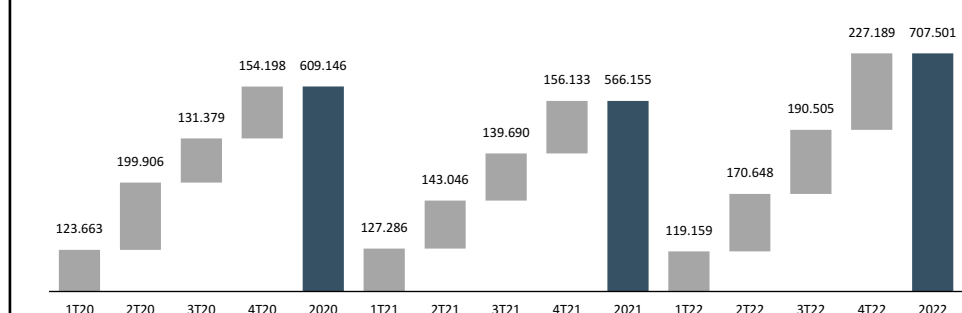


Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia possuía 20 canteiros ativos, sendo 15 da incorporadora, 2 da urbanizadora e 3 da marca open.

**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.

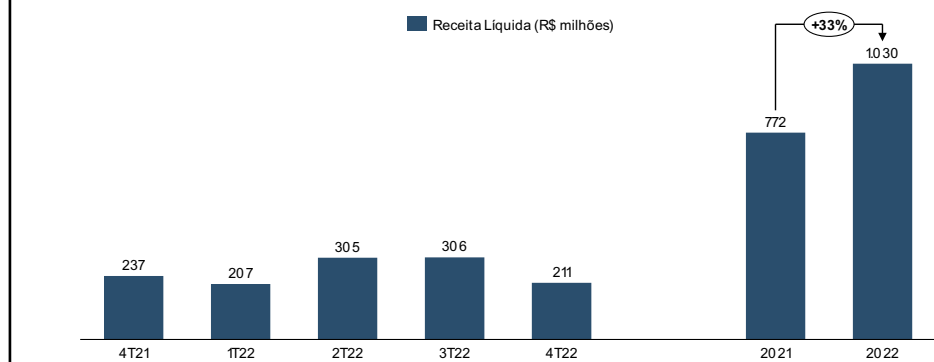
R\$ mil	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22
Unidades em obra	106.101	101.303	116.313	113.896	119.006	88.128	130.355	141.545	189.940
Unidades concluídas	48.097	25.983	26.733	25.794	37.127	31.031	40.293	48.959	37.247
<b>Total</b>	<b>154.198</b>	<b>127.286</b>	<b>143.046</b>	<b>139.690</b>	<b>156.133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



**DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO**

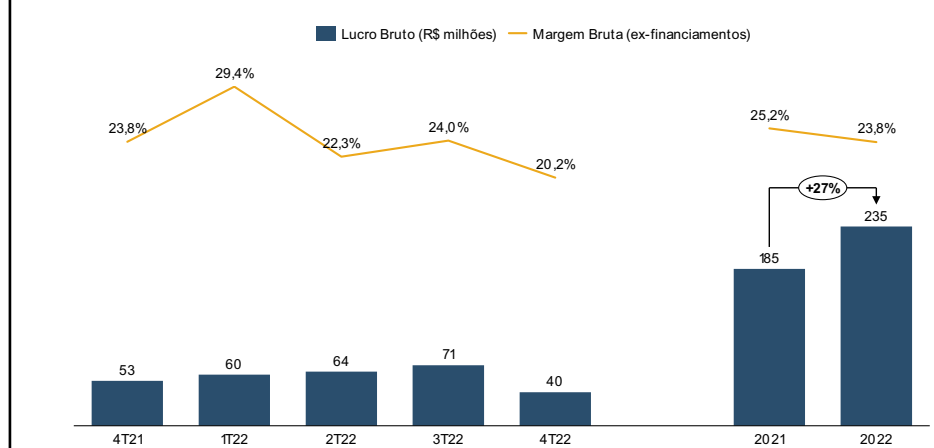
**RECEITA LÍQUIDA**

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>
Receita Líquida	211,2	881,0	1.311,4
CPV	(171,7)	(620,2)	(1.012,7)
Construção e Terrenos Despesas	(168,6)	(620,2)	(991,3)
Encargos financeiros	(3,2)	-	(21,4)
<b>Lucro Bruto</b>	<b>39,5</b>	<b>260,8</b>	<b>298,7</b>
<b>Margem Bruta (%)</b>	<b>18,70%</b>	<b>29,60%</b>	<b>22,78%</b>
<b>Margem Bruta (%) ex-financejamentos</b>	<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		Total <sup>1</sup> (R\$ milhões)
	Unidades Vendidas (R\$ milhões)	Unidades em Estoque (R\$ milhões)	
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
Gerais e Administrativas	13.985	11.198	16.260	13.101	13.586	47.821	54.145
Outras despesas	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>:

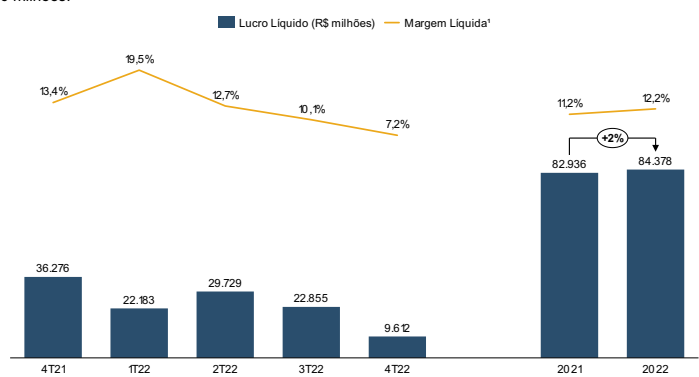
	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22	2021	2022
<b>Conciliação EBITDA</b>	<b>4T21</b>	<b>1T22</b>	<b>2T22</b>	<b>3T22</b>	<b>4T22</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	35.706	43.686	45.125	37.519	22.422	99.939	148.751
(+) Resultado Financeiro	-15.583	-17.944	-24.334	-15.683	-18.042	-39.011	-76.003
(+) Depreciação e Amortização	2.449	970	940	906	1.116	4.710	3.932
<b>EBITDA</b>	<b>22.572</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>
Margem EBITDA	9,54%	12,90%	7,13%	7,42%	2,60%	8,50%	7,45%
(+) 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>
Margem EBITDA ajustada (%)	10,66%	13,24%	8,51%	8,09%	4,10%	9,71%	8,43%

<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:

	Des/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.

	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
<b>Variação da dívida líquida</b>	<b>121,8</b>	<b>37,9</b>	<b>51,3</b>	<b>98,3</b>	<b>13,1</b>
Dividendos e aportes	-56	-	-24,4	-7	-
<b>Recuperação de ações</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Cash burn</b>	<b>65,8</b>	<b>37,9</b>	<b>26,9</b>	<b>91,3</b>	<b>13,1</b>

**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:

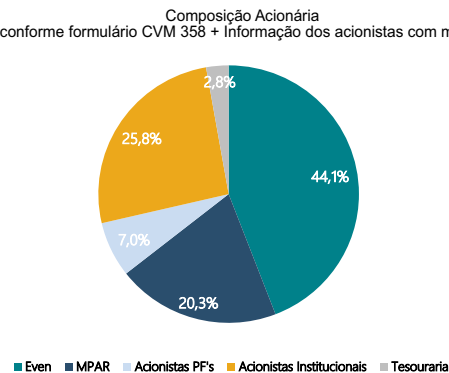
Ano	(R\$ milhões)
2023	489,7
2024	398,8
2025 em diante	387,9
<b>Total</b>	<b>1.276,4</b>

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**

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



continua