



Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.

CNPJ - 12.181.987/0001-77 Nire - 43.3.0005288.5

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 2023
Nos termos das disposições legais e estatutárias, a Administração da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("Companhia" ou "MELK3"), submeteu à apreciação dos senhores o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras da Companhia, acompanhada do relatório dos auditores independentes, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023.

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO
É com satisfação que apresentamos os resultados da Melnick do ano de 2023. Em 2023, lançamos oito projetos, que totalizaram o Valor Geral de Vendas ("VGV") de R\$1,2 bilhão, sendo R\$732 milhões o percentual da Melnick nos referidos projetos. Isto representou um crescimento de 20% (% Melnick) em relação ao exercício de 2022. Estamos bastante satisfeitos com o desempenho das vendas líquidas, que totalizaram (% Melnick) R\$ 809 milhões em 2023, um crescimento de 25% em relação ao ano anterior. Vale notar que a venda líquida de estoque remanescente cresceu 26% no ano de 2023 em comparação com o exercício anterior. Atualmente, temos R\$ 3,6 bilhões de VGV em landbank, compostos por trinta e seis terrenos ou fases, sendo que 38% do nosso landbank já possui projeto aprovado. Entregamos R\$686 milhões de VGV, representado por sete empreendimentos. A Receita Líquida de 2023 totalizou R\$ 1,2 bilhão, um crescimento de 15% em relação a 2022, e nosso Lucro Bruto totalizou R\$ 244 milhões com margem de 23%. O Lucro Líquido totalizou R\$ 104 milhões em 2023 com margem líquida antes da participação dos minoritários de 13%, dos quais R\$ 57 milhões tiveram a distribuição aprovada antecipadamente ao longo do ano de 2023, reforçando nosso compromisso com a maximização do retorno do capital investido aos acionistas. Encerramos o exercício social de 2023 com uma posição líquida de Caixa de R\$ 115 milhões, representando 9% de caixa líquido sobre Patrimônio Líquido e com um contas a receber total de R\$ 1,7 bilhão, destes R\$ 199 milhões oriundos de clientes com alienação fiduciária e R\$ 146 milhões de clientes em repasse bancário. Vale destacar que ao longo de 2023 pagamos R\$ 124 milhões de dividendos e geramos R\$ 52 milhões de caixa operacional. Nossa estratégia de negócios é baseada em três pilares: solidez financeira, capacidade operacional e produtos inováveis. Com a mentalidade de longo prazo, mantendo como objetivo principal o retorno sobre o capital investido.

DESEMPENHO OPERACIONAL
Lançamentos
No ano de 2023, a Melnick lançou 8 empreendimentos, totalizando R\$ 1,2 bilhão de VGV bruto (R\$ 731,8 milhões no % Melnick). Destacamos que o VGV de lançamentos na participação da companhia já superou em 20% o do mesmo período de 2022. Vendas brutas, líquidas e VSOs
No ano, as vendas brutas e líquidas correntes somaram, respectivamente, R\$ 923 milhões e R\$ 809 milhões (% Melnick), um crescimento de 25% no total de vendas líquidas e de 26% nas vendas de estoques em relação ao ano de 2022. As VSOs encerram o ano em 50% VSO de estoques, 44% VSO consolidada e 36% VSO de lançamentos, representado crescimento respectivamente de 22%, 14% e 2%.

Estoque
Encerramos o ano de 2023 com R\$ 953,2 milhões em estoques (% Melnick), representando uma redução de 12% em relação ao ano de 2022. Do total do estoque, 69% se referem a unidades em construção e 31% a unidades concluídas. Segregamos o estoque pronto em dois grupos, estoque pronto de comercialização que representa 47% do estoque concluído, que depende de iniciativas e de esforço comercial para comercialização e em estoque de locação que representa 53% do estoque concluído, onde oferecemos aos nossos clientes um modelo de locação com opção de compra. Neste modelo as unidades

em estoque rentabilizam a carteira com receitas de aluguel, e, caso o locatário opte em exercer a opção, ele pode utilizar os valores pagos em caráter de aluguel como entrada no momento da compra. Landbank
O land bank encerrou o ano de 2023 com R\$ 3,6 bilhões em VGV potencial (% Melnick), sendo R\$ 1,4 bilhões de projetos já aprovados, correspondentes a 37%. Durante o ano foram adquiridos 7 novos terrenos com VGV potencial de R\$ 634 milhões (%Melnick). Entregas e execução de empreendimentos
No ano de 2023 foram entregues sete empreendimentos, representando R\$ 686,3 milhões de VGV bruto (R\$ 544,2 milhões no % Melnick). Encerramos o ano de 2023 com 17 canteiros ativos sendo 12 da incorporadora, 3 da urbanizadora e 2 da marca open.

Repasse e recebimento
No ano de 2023, o total de recebimento de clientes foi de R\$ 767,7 milhões, dos quais R\$ 529 milhões ou 69% referentes as unidades em construção e R\$ 238 milhões ou 31% referentes as unidades concluídas. Os recebimentos ao final de 2023 representaram 9% de crescimento em relação ao ano de 2022.

DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO
Receita líquida
No ano, a receita líquida acumulada totalizou R\$ 1,2 bilhão, com um crescimento de 15% em relação ao ano de 2022. Lucro bruto e margem bruta
No ano de 2023 o lucro bruto foi de R\$ 244 milhões, 4% de crescimento em relação a 2022. Encerramos o ano de 2023 com margem bruta de 23%, representando uma redução de 1p.p. em relação ao ano de 2022.

Despesas comerciais, gerais e administrativas e outras despesas
Em 2023 as despesas operacionais totalizaram R\$ 154,9 milhões, representando uma redução de 4% em relação ao ano de 2023. No ano de 2023 as despesas comerciais totalizaram R\$ 79 milhões ou 51% das despesas operacionais, as despesas administrativas totalizaram R\$ 68 milhões ou 44% das despesas operacionais e a rubrica de outras despesas líquidas totalizou R\$ 8 milhões ou 5% das despesas operacionais. Vale destacar que as despesas administrativas representaram um crescimento de 25% em relação ao ano de 2022, que deve-se principalmente a provisões de incentivos de longo prazo, estas provisões são contabilizadas a fair value e corrigidas pelo dividend yield do período. No ano a Melnick realizou R\$ 124,6 milhões em pagamento de dividendos, influenciando tais provisões.

Resultado financeiro
No ano de 2023, o resultado financeiro da Companhia totalizou resultado líquido de R\$ 59,3 milhões. O resultado financeiro representou uma redução de 10% em relação ao ano de 2022 e deve-se principalmente aos encargos financeiros apropriados ao custo referentes aos contratos de SFH.

Ebitda
Em 2023, o EBITDA da Companhia alcançou R\$ 128 milhões, crescimento de 98% em relação a 2022. A margem EBITDA atingiu 11%, o que evidencia um crescimento de 72% quando comparado com a margem registrada no ano de 2022. Lucro líquido e margem líquida
No ano de 2023 o lucro líquido foi de R\$ 104 milhões e a margem líquida antes dos minoritários no ano foi de 13%. O lucro líquido representou um crescimento de 23% e a margem líquida antes dos minoritários de 5% em relação ao ano de 2022.

ANÁLISE BALANÇO PATRIMONIAL
Entendemos que as condições financeiras e patrimoniais da Companhia são suficientes para seu plano de negócios e cumprir com suas obrigações de curto, médio e longo prazos. A geração de caixa da Companhia, juntamente às linhas de crédito disponíveis, são suficientes para financiar as atividades da Companhia, bem como para fazer frente à execução do seu plano de negócios. Índices de liquidez
O índice de liquidez geral e corrente da Companhia, em 31 de dezembro de 2023, era de 2,2x e 2,9x, respectivamente. Caixa e equivalentes e títulos e valores mobiliários
Ao final do ano de 2023, a posição de Caixa da Companhia, incluindo títulos e valores mobiliários, era de R\$ 400 milhões, representando uma redução de 11% em relação ao ano de 2022.

Contas a receber
Encerramos o ano de 2023 com saldo de Contas a Receber totalizando R\$ 1,7 bilhão dos quais, R\$ 1,6 bilhão estão a vencer. O Contas a Receber de unidades concluídas encerrou o ano de 2023 totalizando R\$ 331 milhões. Endividamento
Com dívida bruta de R\$ 285 milhões e posição de caixa e equivalentes de R\$ 400 milhões, a Companhia registrou saldo de caixa líquido positivo de R\$ 115 milhões em 2023, ante caixa líquido positivo de R\$ 188 milhões em 2022.

CÂMARA DE ARBITRAGEM
A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme cláusula compromissória constante do seu Estatuto Social.

RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES
Em atendimento à Instrução CVM nº 381/2003 e ao Ofício Circular SNC/SEP nº 01/2007, a Companhia informa que os auditores independentes (Deloitte Auditores Independentes S/S Ltda, "Deloitte") foram contratados apenas para realização dos serviços de auditoria externa sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 2023 de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("IFRS"); e revisão das informações contábeis intermediárias trimestrais de acordo com as normas brasileiras e internacionais. A Companhia não contratou nenhum outro trabalho não relacionado à auditoria até 31 de dezembro de 2023. A Companhia e suas controladas, por meio dos órgãos de governança, adotam procedimento de consultar os auditores independentes no sentido de assegurar-se que a realização da prestação de outros serviços não venha a afetar a independência e objetividade requeridas aos serviços de auditoria independente, destacadamente para que o auditor não audite seu próprio trabalho, não exerça funções gerenciais na Companhia e suas controladas, bem como não as represente legalmente. A Deloitte declarou que todos os serviços prestados à Companhia e suas controladas observaram de forma estrita as normas contábeis e de auditoria que tratam da independência dos auditores independentes em trabalhos de auditoria e não identificaram nenhuma situação que afeta a independência e objetividade do desempenho dos serviços de auditoria externa. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, os serviços de auditoria independente na Companhia, realizados pela Deloitte Auditores Independentes S/S Ltda, contemplaram o exame das demonstrações financeiras e a asseguarção do Relatório Anual da Companhia. O montante de honorários incorridos com os auditores independentes no exercício de 2023 foi de R\$ 392 mil.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022 (Em milhares de reais - R\$)					
ATIVOS	Nota	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
CIRCULANTES					
Caixa e equivalentes de caixa	4	138	910	1.580	16.058
Títulos e valores mobiliários	5	151.311	146.357	397.595	336.366
Contas a receber	6	5.161	-	709.843	419.707
Imóveis a comercializar	7	657	35.111	853.518	1.038.295
Demais contas a receber		22.188	17.543	28.901	33.809
		179.455	199.921	1.991.437	1.844.235
NÃO CIRCULANTE					
Títulos e valores mobiliários	5	57.202	39.484	1.039	270
Contas a receber	6	-	-	309.560	331.612
Imóveis a comercializar	7	20.455	-	71.000	94.962
Adiantam. para futuros investimentos	20.a	102.159	115.514	674	663
Partes relacionadas	20.a	135.920	124.911	222	236
Demais contas a receber		8.801	363	12.841	3.868
Investimentos	8.a	749.837	803.530	23.386	12.422
Direito de uso		242	1.896	1.666	4.118
Imobilizado		7.443	7.287	9.420	8.486
Intangível		121	237	128	249
		1.082.180	1.093.222	429.936	456.886
TOTAL DO ATIVO		1.261.635	1.293.143	2.421.373	2.301.121

PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
CIRCULANTES	Nota	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
Fornecedores		1.694	1.481	53.465	27.915
Contas a pagar por aquisição de imóveis	9	-	-	68.511	66.910
Empréstimos e financiamentos	10	-	-	145.523	46.358
Impostos e contribuições a recolher		1.291	476	9.493	8.232
Contribuições sociais diferidas		-	-	18.460	13.022
Adiantamentos de clientes	11	681	1.085	235.536	343.114
Provisão para perdas em sociedades controladas	8.a	31.629	32.423	-	-
Dividendos propostos		-	11.000	-	11.000
Provisões	12	4.737	6.209	58.757	67.587
Partes relacionadas	20.a	6.025	7.847	43.406	1.539
Demais contas a pagar		4.100	3.445	52.674	16.151
		50.157	63.966	685.825	601.828
NÃO CIRCULANTE					
Adiantamentos de clientes	11	-	-	78.795	169.379
Contas a pagar por aquisição de imóveis	9	-	-	141.713	72.730
Provisões	12	6.281	23.076	33.793	31.543
Empréstimos e financiamentos	10	-	-	139.736	118.641
Imposto de renda e contribuição social diferidos	13	-	-	16.807	11.787
		6.281	23.076	410.844	404.080
		56.438	87.042	1.096.669	1.005.908
Total dos passivos					
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Capital social atrib. aos acionistas da	14.a	1.109.029	1.109.029	1.109.029	1.109.029
Ações restritas e em tesouraria	14.b	(19.453)	(31.692)	(19.453)	(31.692)
Plano de opção de ações	14.c	14.812	8.946	14.812	8.946
Reservas de lucros	14.d.e.	59.398	63.518	59.398	63.518
Dividendos adicionais propostos	14.f	41.411	56.300	41.411	56.300
		1.205.197	1.206.101	1.205.197	1.206.101
Participação dos não controladores		-	-	119.507	89.112
Total do patrimônio líquido		1.205.197	1.206.101	1.324.704	1.295.213
TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		1.261.635	1.293.143	2.421.373	2.301.121

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022 - (Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro por ação)					
OPERAÇÕES	Nota	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
RECEITA					
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	16.a	(20.052)	(19.504)	(939.962)	(794.633)
LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO		1.829	(7.845)	243.747	234.935
DESPESAS OPERACIONAIS					
Comerciais	16.b	(68)	(15)	(79.211)	(82.328)
Gerais e administrativas	16.b	(42.855)	(36.930)	(52.322)	(43.293)
Remuneração da Administração	20.c	(15.550)	(10.852)	(15.550)	(10.852)
Provisões	12.e	16.835	(6.260)	(6.423)	(20.461)
Outras despesas operacionais, líquidas	18	(10.253)	(7.152)	(1.468)	(4.689)
		(51.891)	(61.209)	(154.974)	(161.623)
		(50.062)	(69.054)	88.773	73.312
LUCRO (PREJUÍZO) OPERACIONAL					
RESULTADO DAS PARTICIPAÇÕES					
SOCIETÁRIAS					
Equivalência patrimonial	8	116.156	127.289	7.941	(564)
		116.156	127.289	7.941	(564)
RESULTADO FINANCEIRO					
Despesas financeiras	17	(168)	(52)	(4.458)	(2.896)
Receitas financeiras	17	37.959	26.195	90.080	78.899
		37.791	26.143	85.622	76.003
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		103.885	84.378	182.336	148.751
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL					
Imposto de renda e contribuição social - correntes	19	-	-	(25.367)	(22.403)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	19	-	-	(5.020)	(7.553)
		103.885	84.378	151.949	125.593
LUCRO LÍQUIDO DOS EXERCÍCIOS					
LUCRO DOS EXERCÍCIOS ATRIBUÍVEL A					
ACIONISTAS					
Participação dos não controladores				103.885	84.378
				48.064	41.215
				151.949	125.593

DEMONSTRAÇÃO DE MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022 (Em milhares de reais - R\$)										
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021	Nota	Atribuível aos acionistas da controladora								
		Ações restritas e em tesouraria		Reserva de Lucros		Dividendos adicionais propostos		Participação dos não controladores		Total do patrimônio líquido
		Capital social	Ações em tesouraria	Opção de ações	Legal	Retenção de lucros	Lucros acumulados	Total		
		1.109.029	(31.692)	-	27.607	31.692	-	1.155.000	44.022	1.199.022
Ações em tesouraria:										
Apropriação do plano de opção - Stock options	14.c	-	-	8.946	-	-	-	8.946	-	8.946
Operações com não controladores:										
Aumento de capital		-	-	-	-	-	-	-	3.875	3.875
Destinação de lucros:										
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	84.378	84.378	41.215	125.593
Apropriação da reserva legal		-	-	-	4.219	-	(4.219)	-	-	-
Dividendos pagos	14.f	-	-	-	-	-	(13.000)	(13.000)	(31.364)	(31.364)
Dividendos intercalares	14.f	-	-	-	-	-	(11.000)	(11.000)	-	(11.000)
Transações entre sócios (nota 8.a)		-	-	-	-	-	141	141	-	141
Dividendos adicionais propostos		-	-	-	-	-	(56.300)	(56.300)	-	(56.300)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022		1.109.029	(31.692)	8.946	31.826	31.692	-	56.300	1.206.101	1.295.213
Ações em tesouraria:										
Apropriação do plano de opção - Stock options	14.c	-	-	8.791	-	-	-	8.791	-	8.791
Concessão de ações - Stock options	14.c	-	2.925	-	-	-	-	-	-	-
Cancelamento de ações em tesouraria	14.b	-	9.314	-	-	-	-	-	-	-
Destinação de lucros:										
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	103.885	103.885	48.064	151.949
Absorção de reserva legal		-	-	-	5.194	-	(5.194)	-	-	-
Dividendos pagos	14.f	-	-	-	-	-	(56.300)	(56.300)	(17.669)	(73.969)
Dividendos intercalares	14.f	-	-	-	-	-	(57.280)	(57.280)	-	(57.280)
Dividendos adicionais propostos		-	-	-	-	-	(41.411)	(41.411)	-	(41.411)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023		1.109.029	(19.453)	14.812						