



melnick

01 de junho de 2023



Empresa com visão de dono.
Gestão profissionalizada e independente

Manteve resultados positivos.
Durante os momentos de instabilidade e incertezas macroeconômicas.

Maior incorporadora, líder em lançamentos no RS e com poucos concorrentes

Versatilidade e know-how para operar com diferentes segmentos e presente em 10 cidades do Estado

~25mil clientes nos últimos 10 anos

Marca Top of Mind, reconhecimento de marca único



+50 anos de história



Realização do IPO 24.09.2020



~21% é o ROAE médio nos últimos 10 anos pré IPO



~R\$ 600mm de patrimônio líquido no segundo trimestre de 2020



~R\$ 84mm de lucro líquido anual médio nos últimos 2 anos



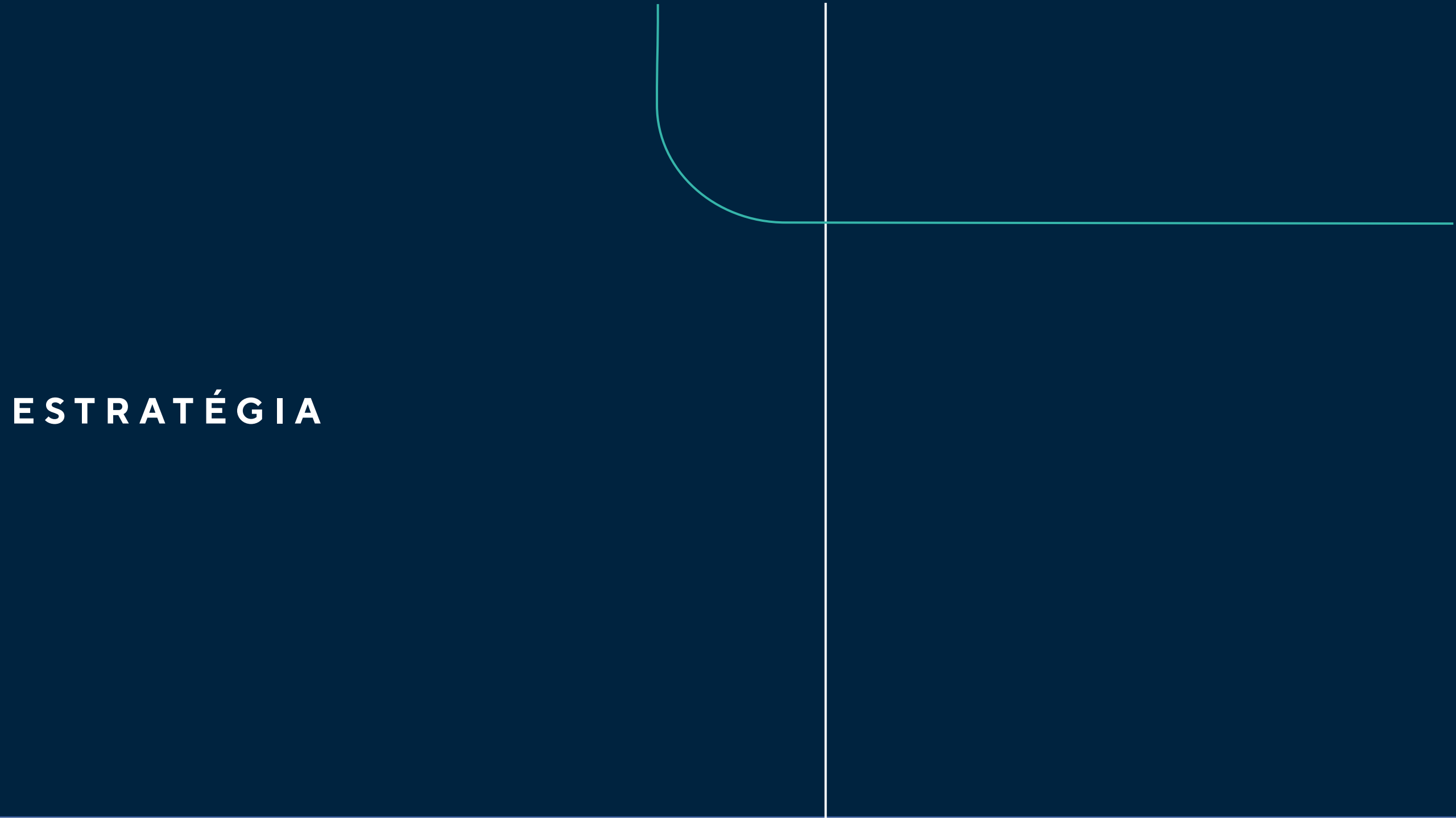
~R\$ 98% do lucro líquido destinado a distribuição de dividendos e recompra de ações nos últimos 2 anos



~R\$ 1,2 bi de VGV bruto médio lançados nos últimos 2 anos

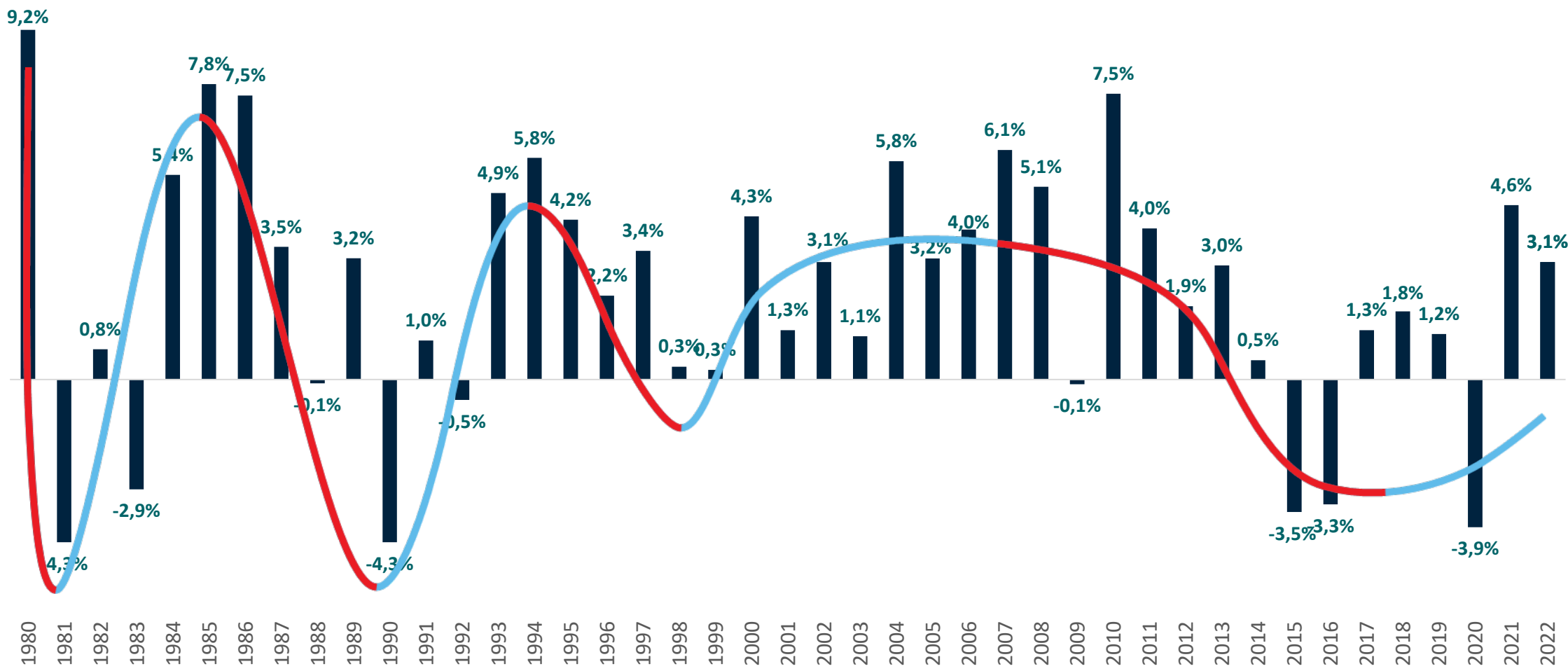


~R\$ 3,6bi de VGV de Landbank, além de **R\$ 6,7bi** de terrenos opionados



ESTRATÉGIA

ESTRATÉGIA | % CRESCIMENTO DO PIB 1980 A 2022



Fonte: IBGE.

O negócio de incorporação é cíclico e de longo prazo



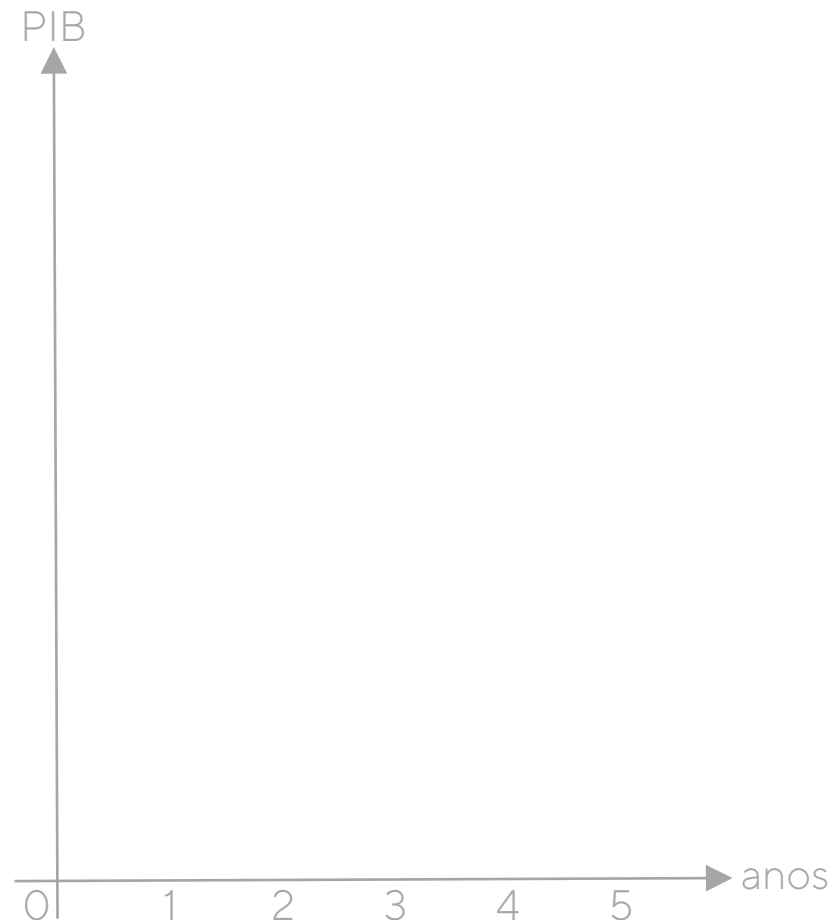
Duração média de 1 empreendimento: **5 anos**

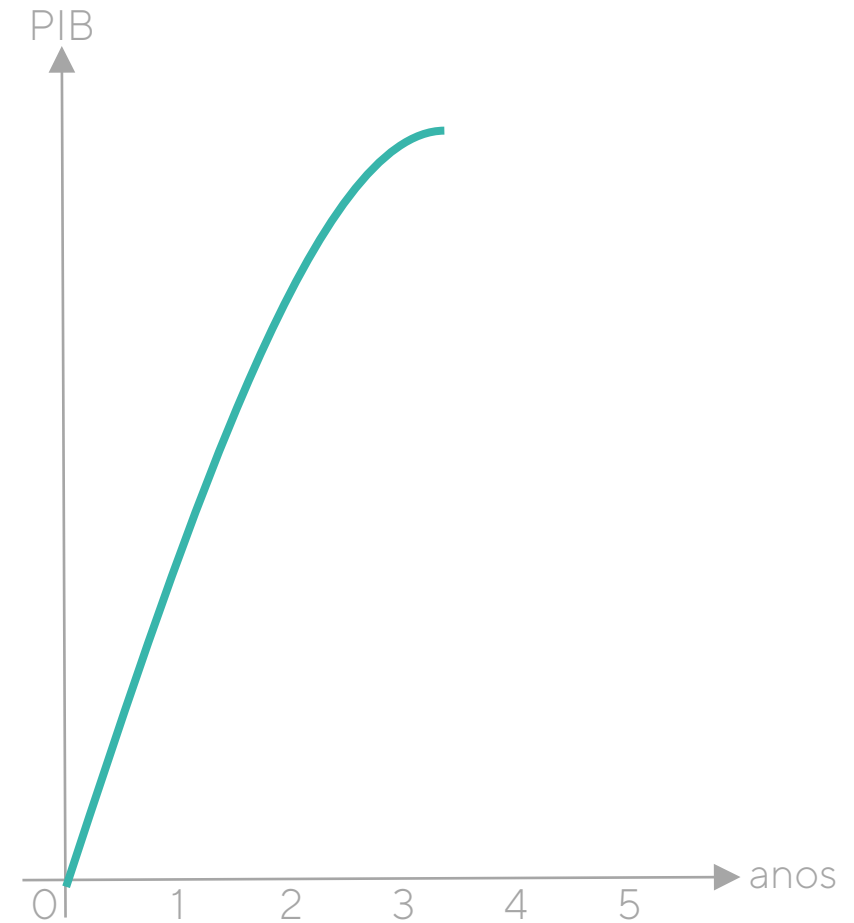


Capital Intensivo



Juros altos em momento de crise

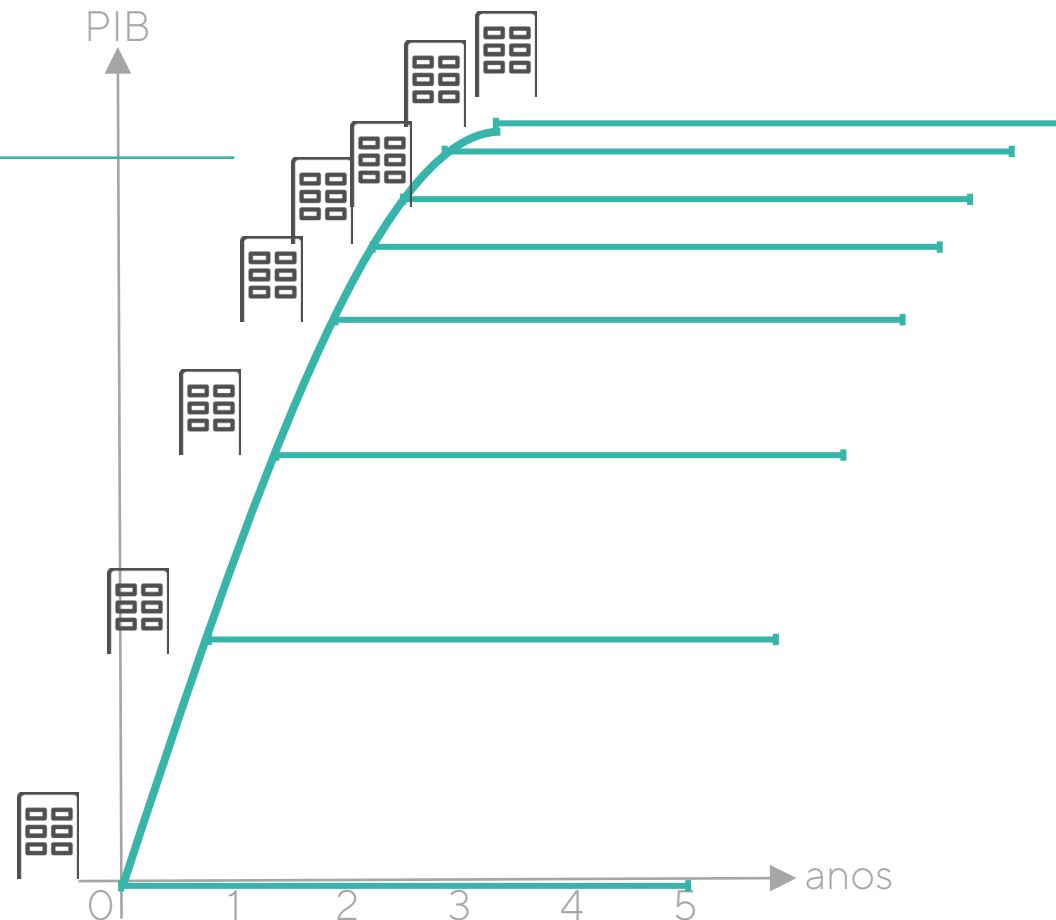


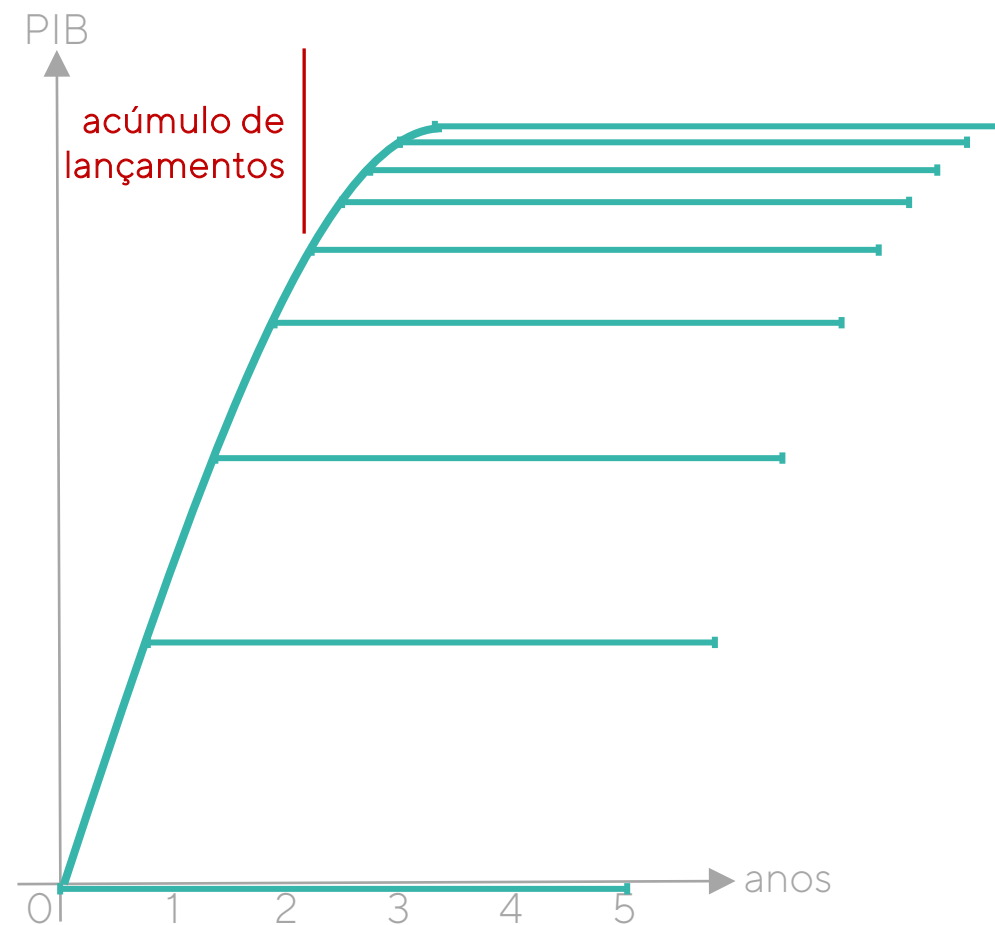


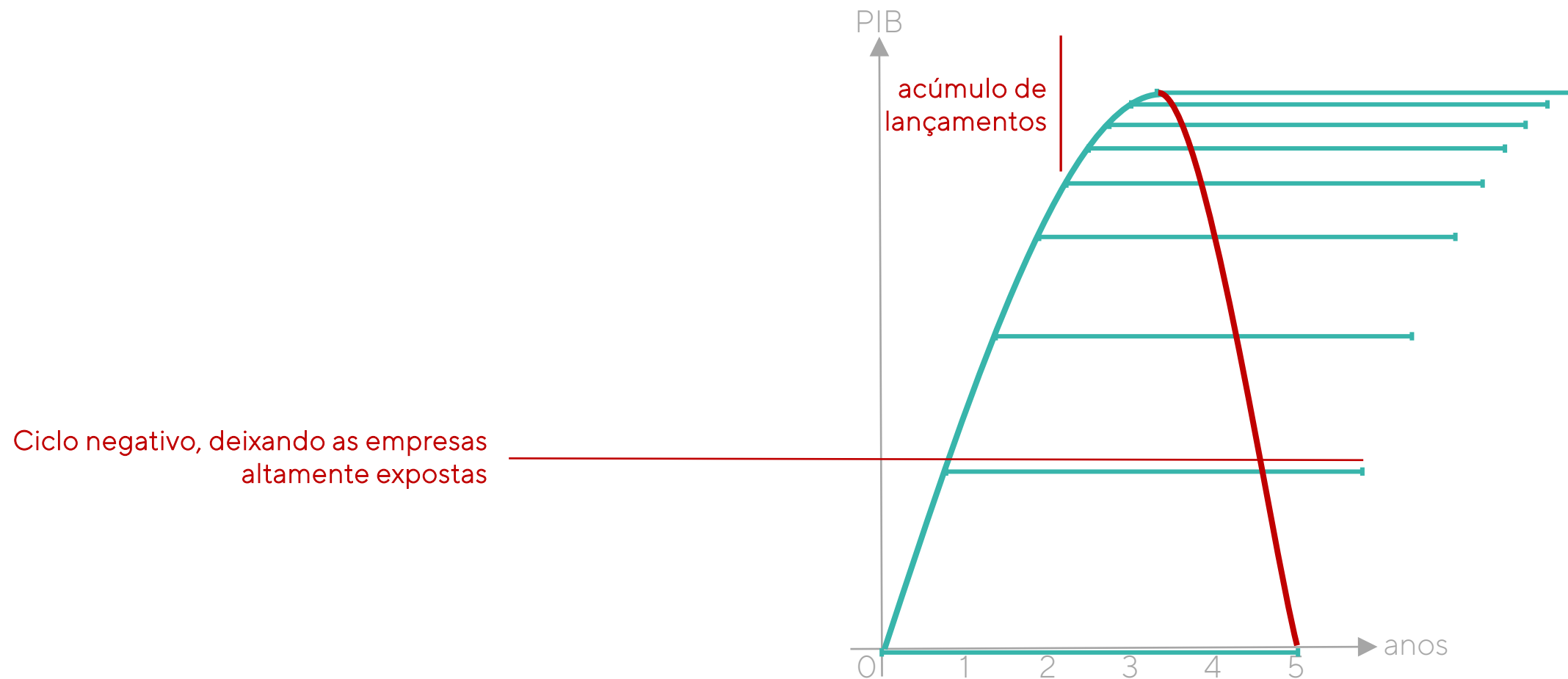
Após **sucesso** nos 1^{os} lançamentos no **ciclo positivo**, as empresas “criam confiança” para **lançar cada vez mais**

 **5 anos**

Duration médio de um empreendimento imobiliário
(da compra do terreno até a conclusão do repasse)







Como ser uma empresa de sucesso nesse contexto brasileiro?



Empreendimentos de baixo
risco (atuação na zona de
competência)



Estrutura enxuta (baixo
G&A)



Empresa financeiramente sólida
(alta posição de caixa/baixa alavancagem)



Eficiência, capacidade operacional e governança

LANÇAMENTOS

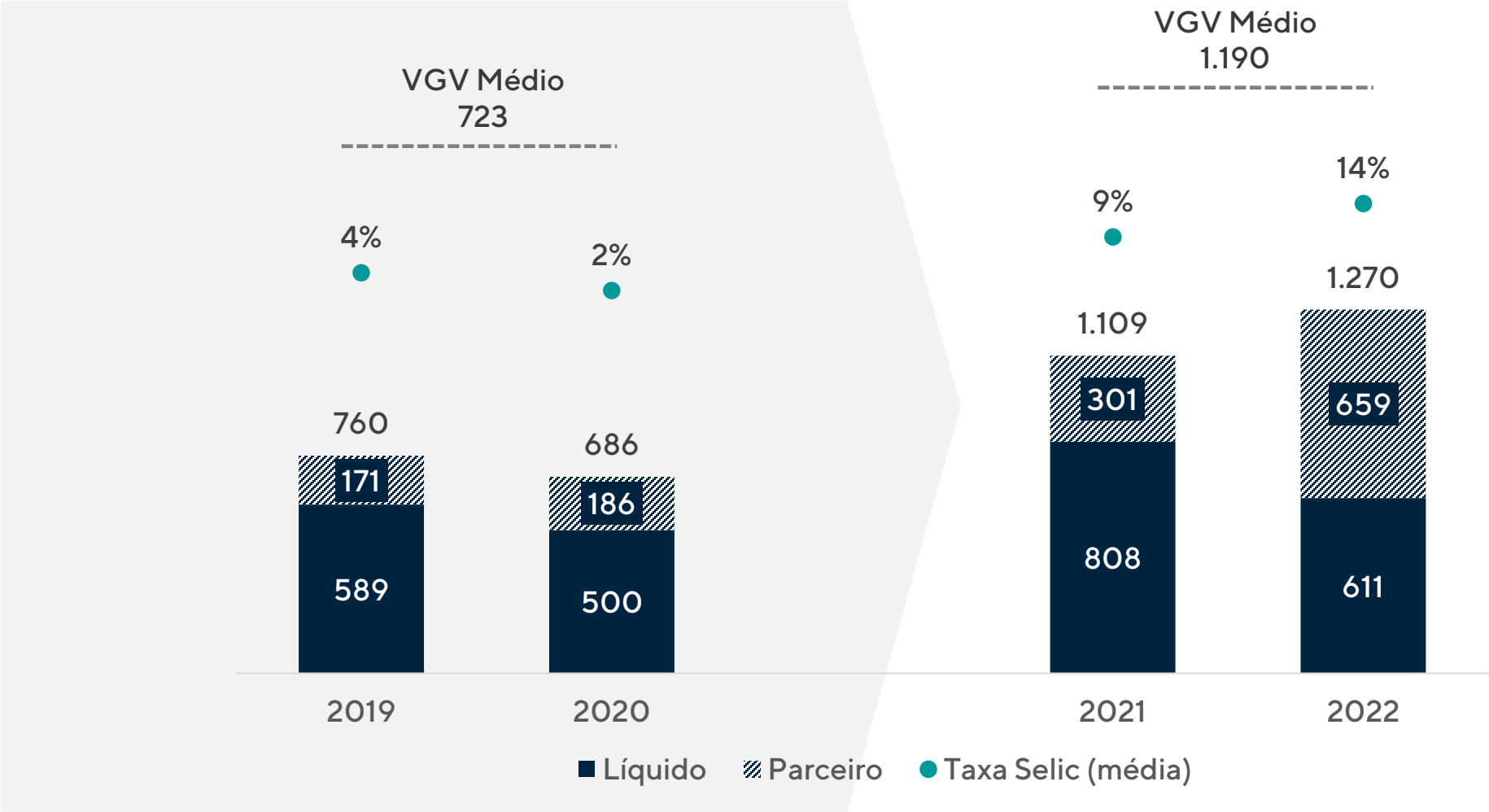
ZONA DE COMPETÊNCIA

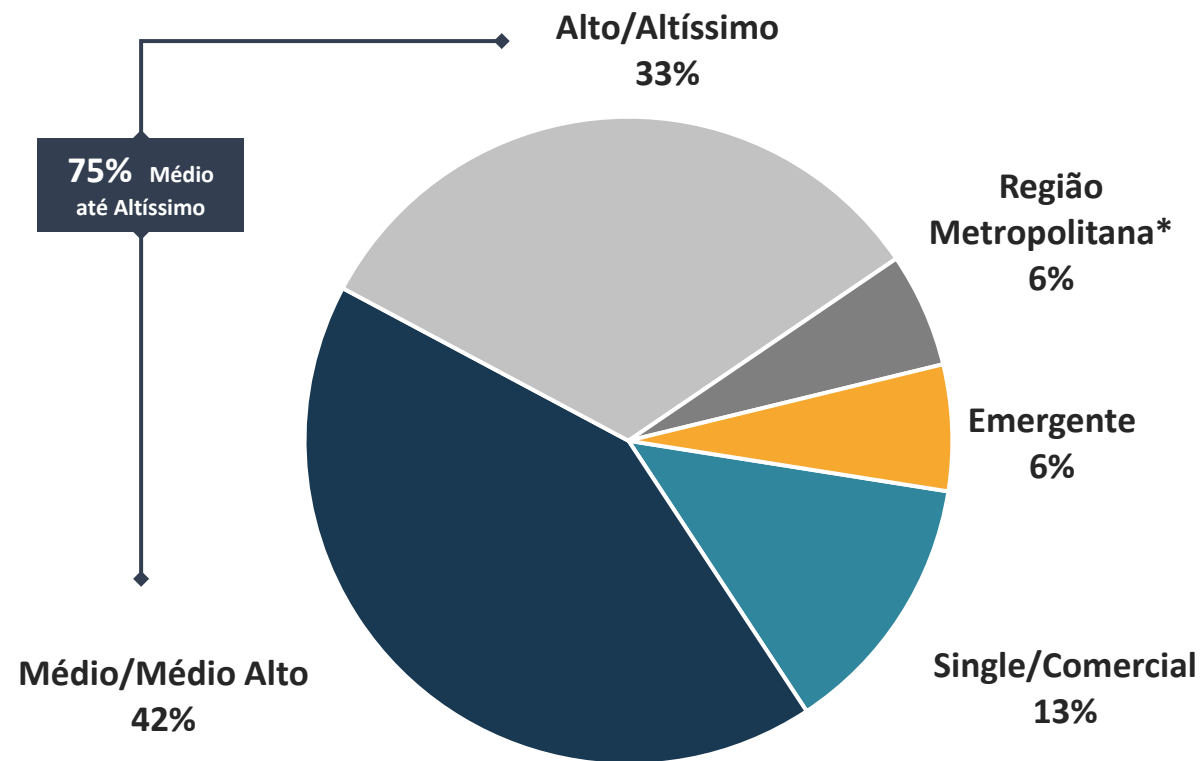
ESTRUTURA ENXUTA

SOLIDEZ FINANCEIRA

EFICIÊNCIA OPERACIONAL

Ciclo de lançamentos

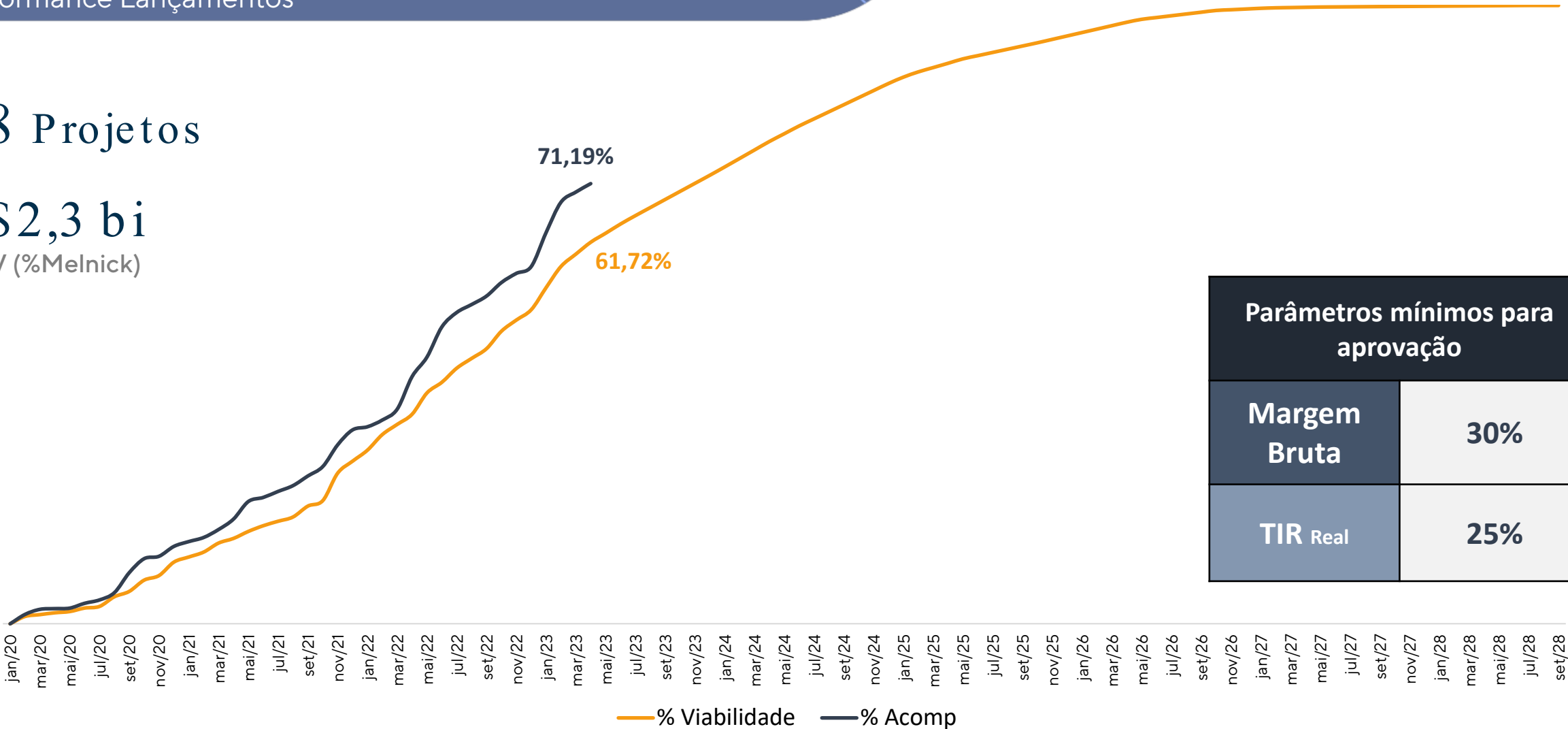




Performance Lançamentos

28 Projetos

R\$2,3 bi
VGV (%Melnick)



Parâmetros mínimos para aprovação	
Margem Bruta	30%
TIR Real	25%

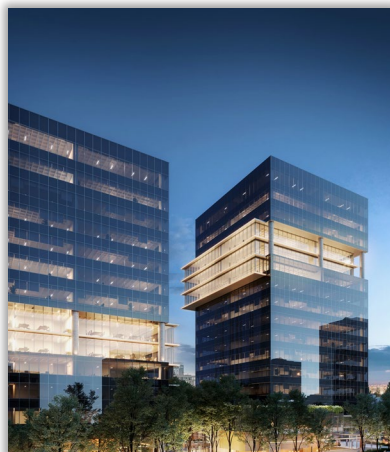
SUNSET (1T20)



100% vendido

R\$ 78 mil de VGV

**CARLOS GOMES SQUARE
MIX (2T20)**



82% vendido

R\$ 291 mil de VGV

**CARLOS GOMES SQUARE
RESIDENCIAL (3T20)**



85% vendido

R\$ 91 mil de VGV

CASAVIVA (1T21)



100% vendido

R\$ 78 mil de VGV

HILLSIDE (3T21)



85% vendido

R\$ 56 mil de VGV

**ARTE COUNTRY
CLUB (3T21)**



93% vendido

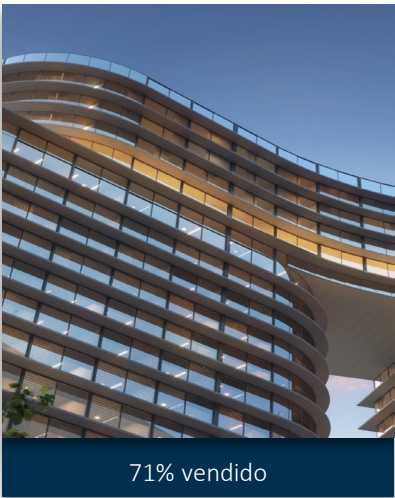
R\$ 192 mil de VGV

ZEN CONCEPT
RESORT (1T22)



R\$ 110 mil de VGV

NILO SQUARE
MULTISTAY (2T22)



R\$ 185 mil de VGV

SEEN MENINO DEUS
(3T22)



R\$ 196 mil de VGV

NILO SQUARE
EMILIANO (1T22)



R\$ 69 mil de VGV

CIDADE NILO
(1T122)



R\$ 429 mil de VGV

ESTRUTURA ENXUTA

ZONA DE COMPETÊNCIA

ESTRUTURA ENXUTA

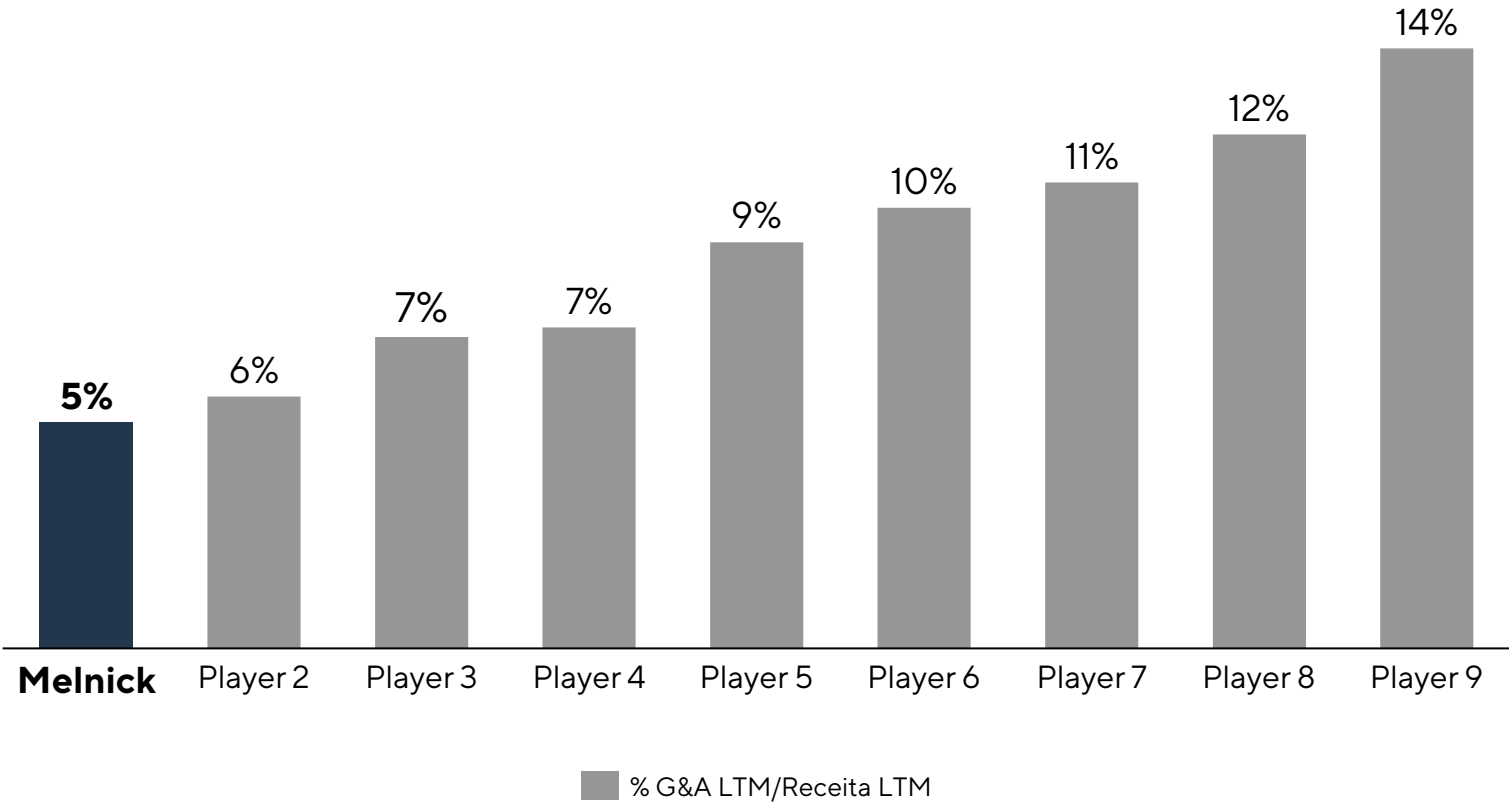
SOLIDEZ FINANCEIRA

EFICIÊNCIA OPERACIONAL

G&A



COMPARAÇÃO COM O MERCADO



¹Incluindo a Remuneração da Administração /²G&A em valor nominal do período.
Base: Dez/2022.

SOLIDEZ FINANCEIRA

ZONA DE COMPETÊNCIA

ESTRUTURA ENXUTA

SOLIDEZ FINANCEIRA

EFICIÊNCIA OPERACIONAL



Posição atual de Caixa **R\$ 353 milhões**



Caixa líquido de **R\$ 188 milhões.**



Caixa líquido representando **16%** do PL



Zero Dívida Corporativa



RATING br.AA+ (fonte:S&P | Even)

EFICIÊNCIA OPERACIONAL

ZONA DE COMPETÊNCIA

ESTRUTURA ENXUTA

SOLIDEZ FINANCEIRA

EFICIÊNCIA OPERACIONAL

PROPÓSITO

Nós queremos transformar o jeito de morar, trabalhar e co

VISÃO

Faremos juntos a empresa mais rentável do Brasil e releva

VALORES

Somos orientados para o cliente

Somos disciplinados

Somos focados no resultado

Somos um time de alta performance

Somos feitos de pessoas

ZONA DE COMPETÊNCIA

ESTRUTURA ENXUTA

SOLIDEZ FINANCEIRA

EFICIÊNCIA OPERACIONAL





Canteiros Ativos

19



m² em Construção

463.437



Unidades em Construção

3.858



Empreendimentos
Entregues

19



m² entregue

583.840



Unidades entregues

4.075

Nilo Square

7% das obras concluídas.



CAPACIDADE OPERACIONAL | MELNICK

Carlos Gomes Square

61% das obras concluídas.

ZONA DE COMPETÊNCIA

ESTRUTURA ENXUTA

SOLIDEZ FINANCEIRA

EFICIÊNCIA OPERACIONAL

CAPACIDADE OPERACIONAL | MELNICK

Teená

91% das obras concluídas.

ZONA DE COMPETÊNCIA

ESTRUTURA ENXUTA

SOLIDEZ FINANCEIRA

EFICIÊNCIA OPERACIONAL

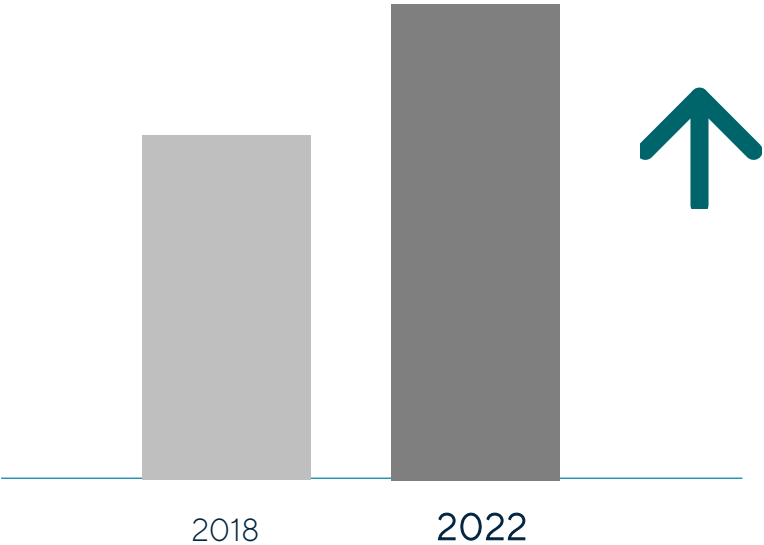
Pontal

Entregue no 4T22.

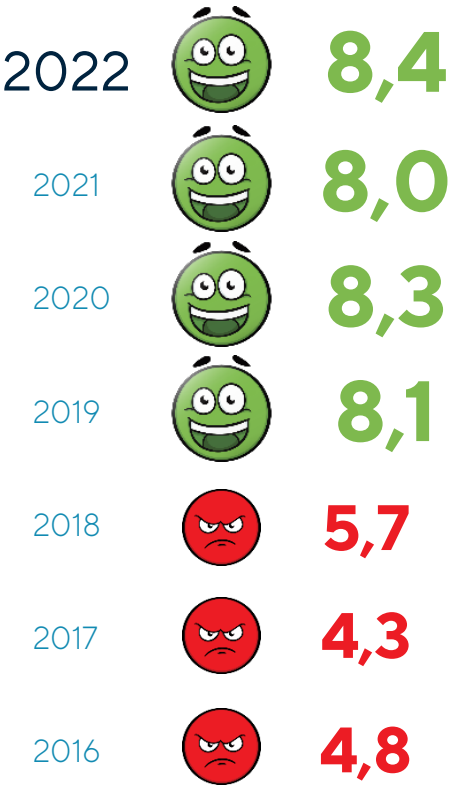


NPS

Aumento de 10 pontos

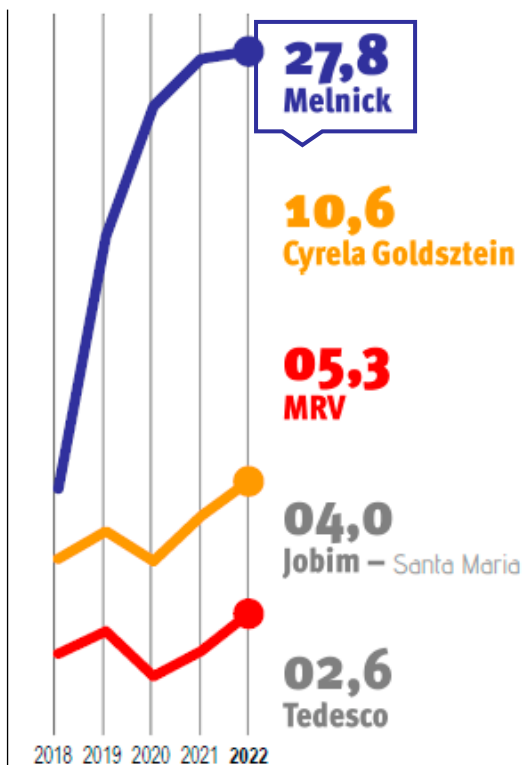


RECLAME AQUI

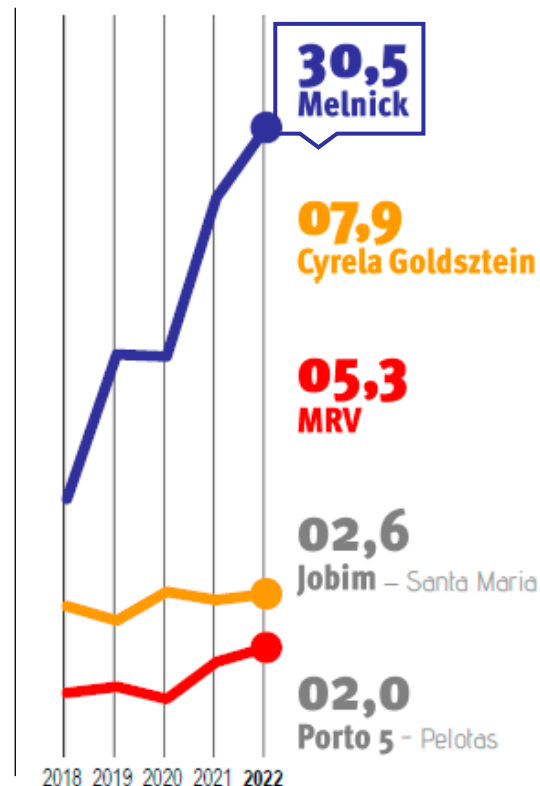


Aumento
75%

LEMRADA %



PREFERIDA %



EFICIÊNCIA OPERACIONAL | MARCA PREMIOS



8
PRÊMIOS



8
PRÊMIOS



2
PRÊMIOS



11
PRÊMIOS



8
PRÊMIOS



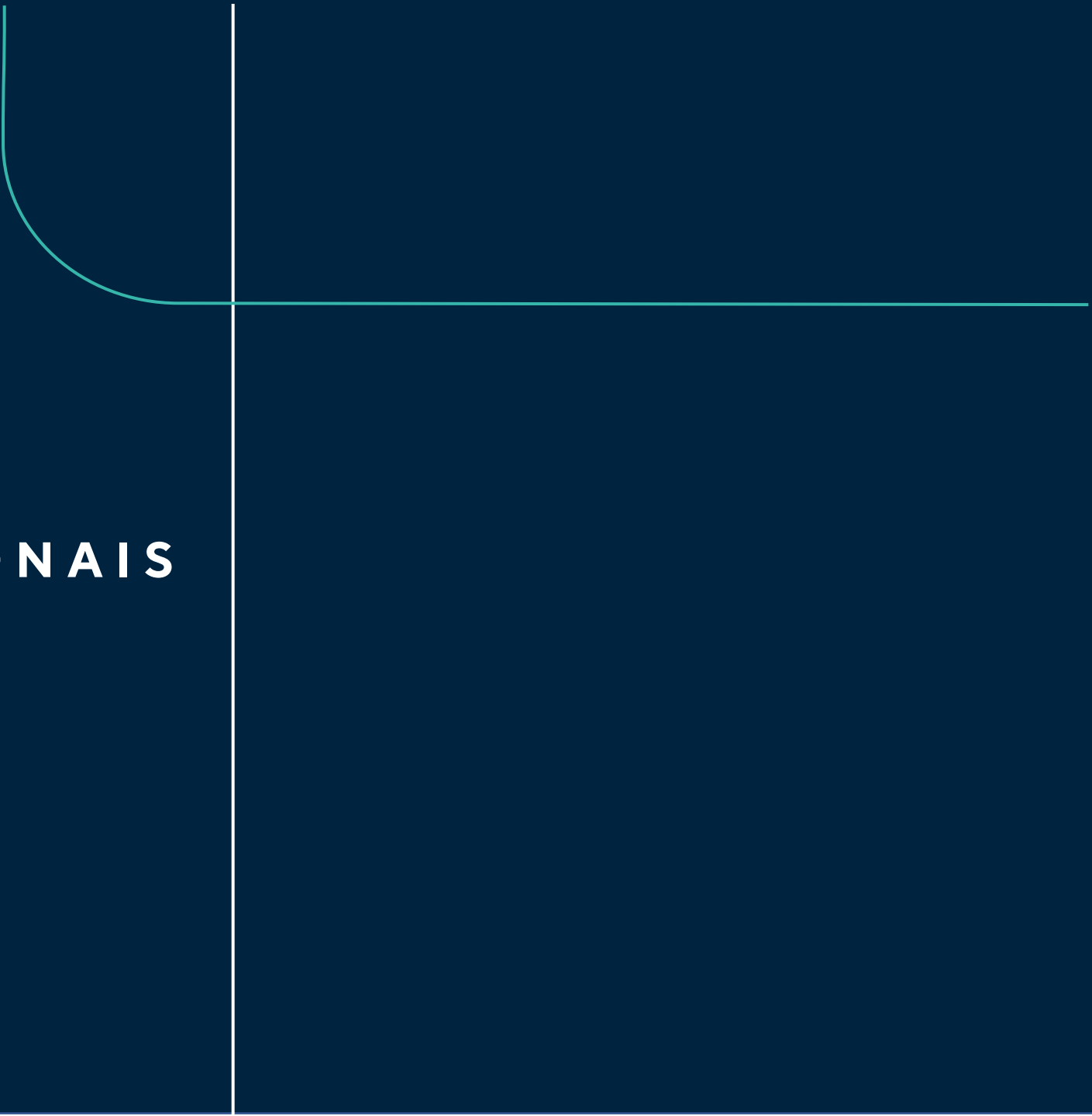
14
PRÊMIOS



3
PRÊMIOS

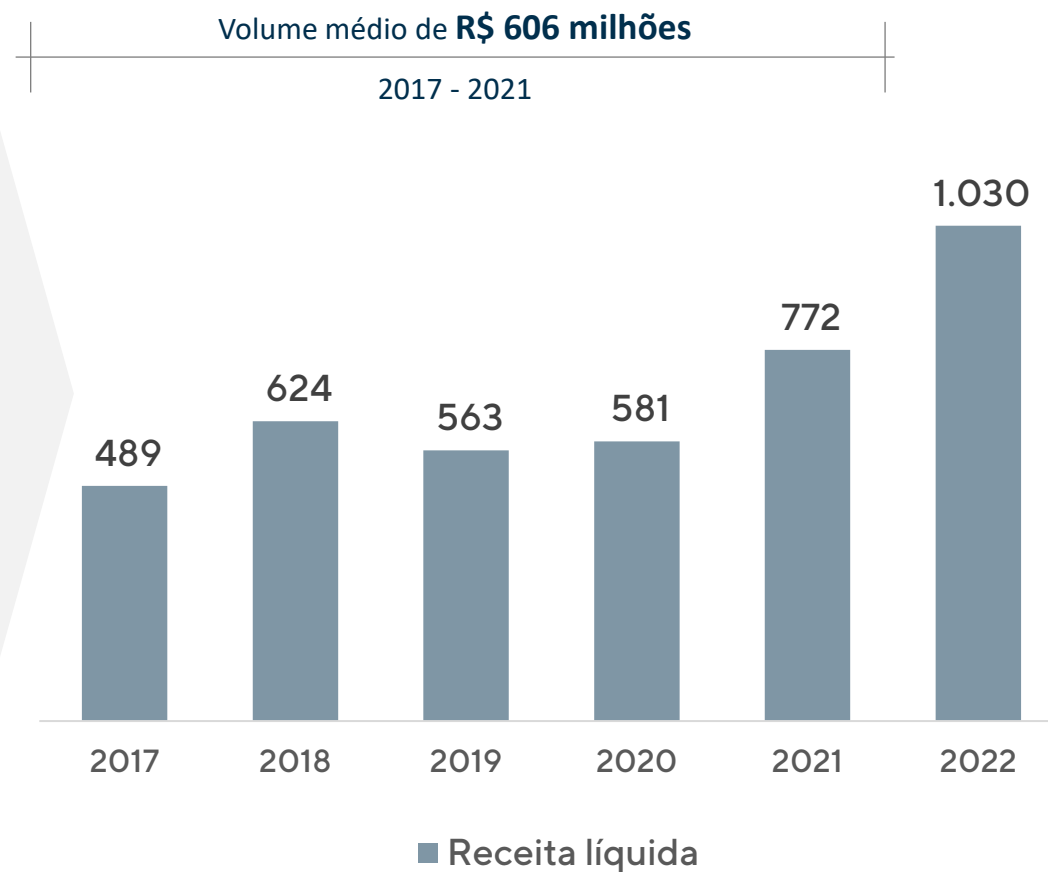


3
PRÊMIOS



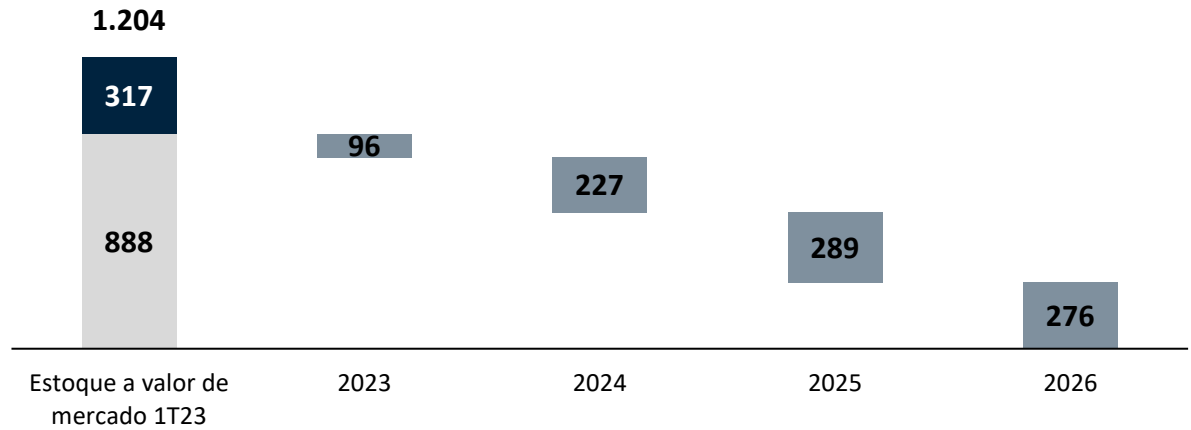
INDICADORES OPERACIONAIS

Volume de vendas e Receita líquida

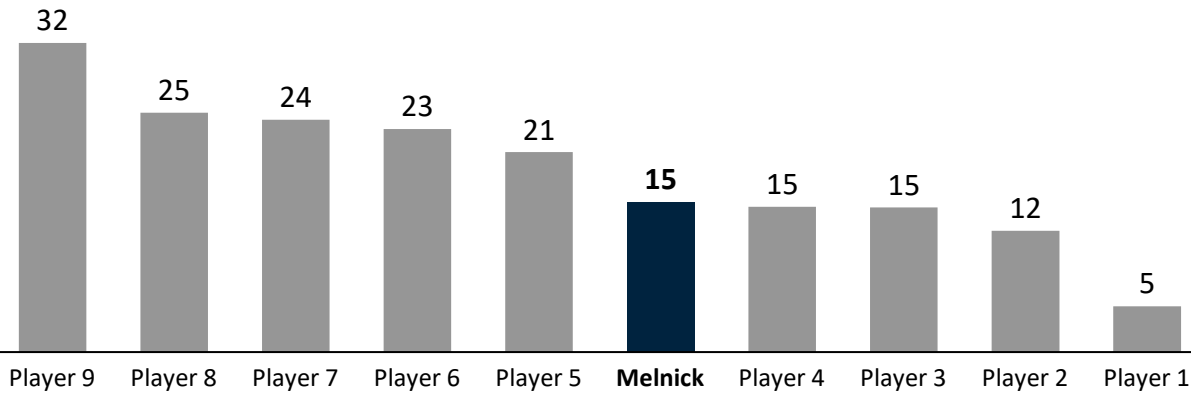


Abertura do Estoque por ano de conclusão
(% Melnick – R\$ milhão):

■ Estoque Pronto ■ Estoque em construção

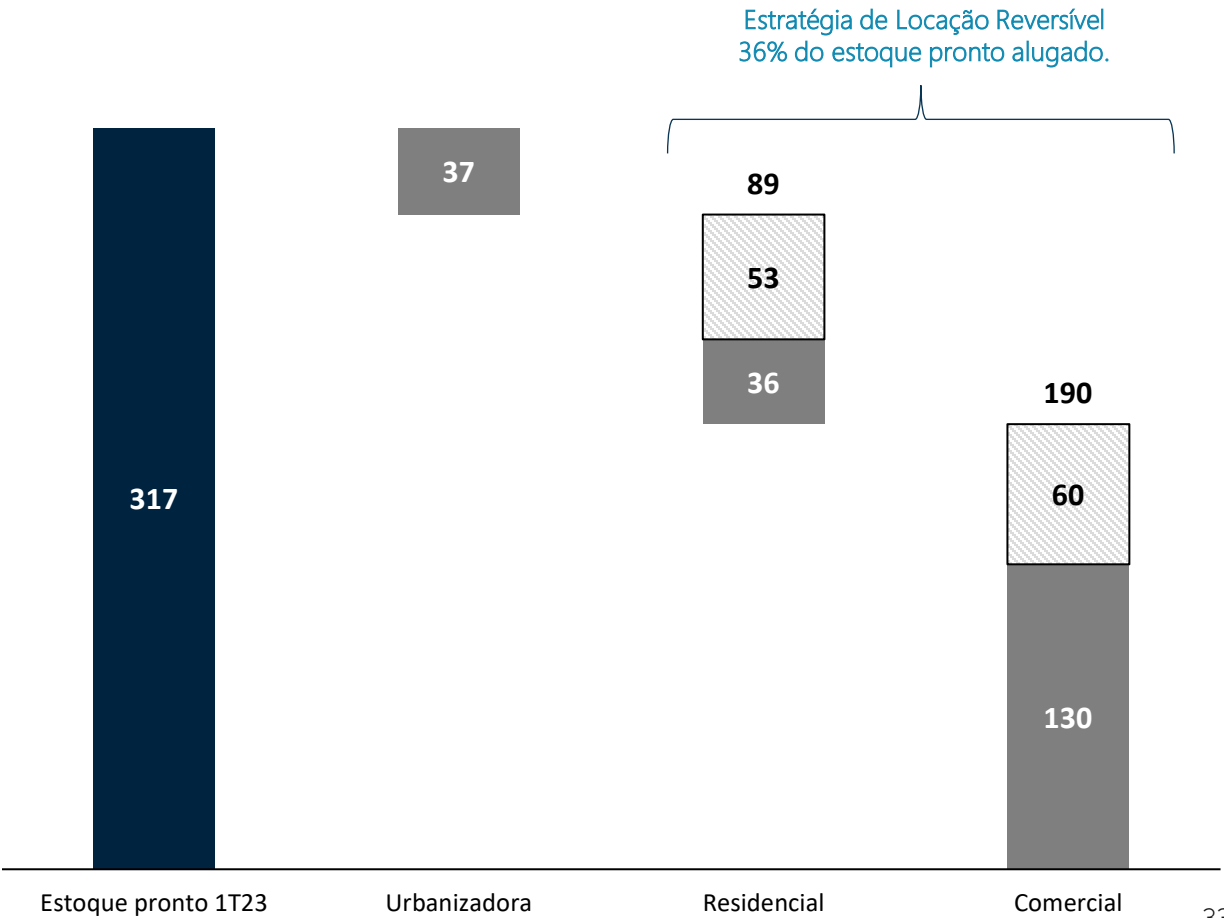


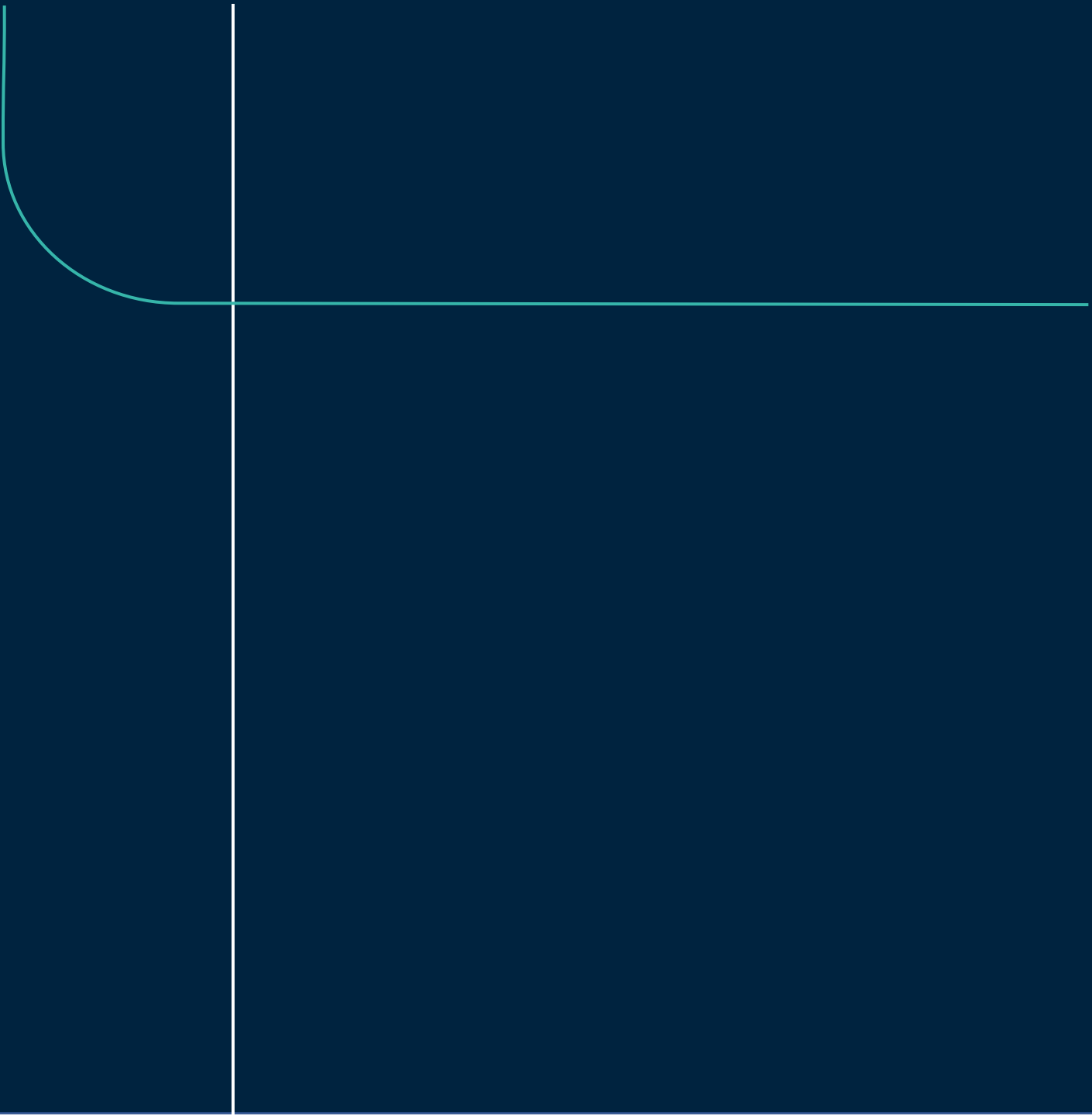
Meses para Vendas do Estoque



Estoque pronto
(% Melnick – R\$ milhão):

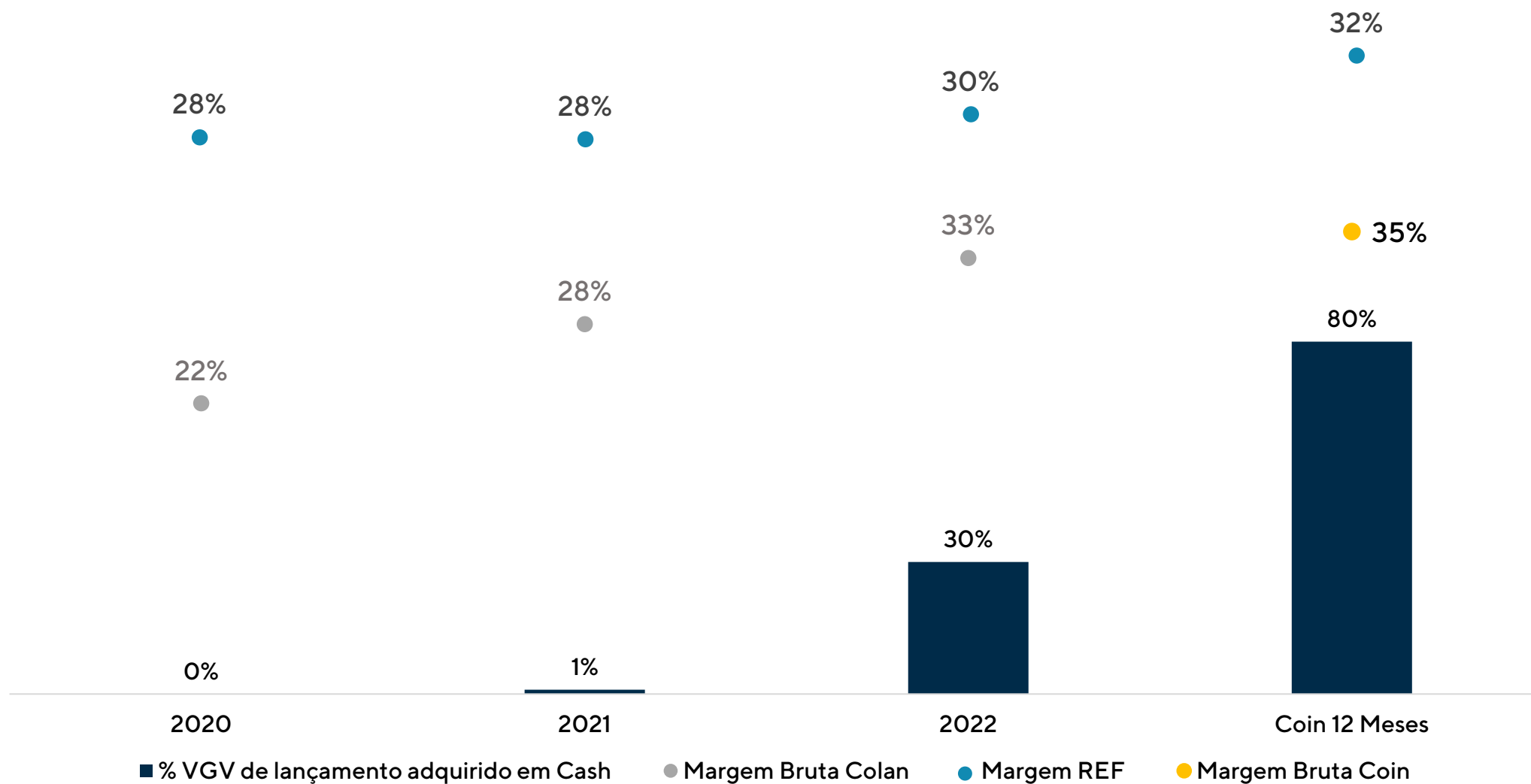
■ Estoque Pronto ■ Estoque Pronto Alugado



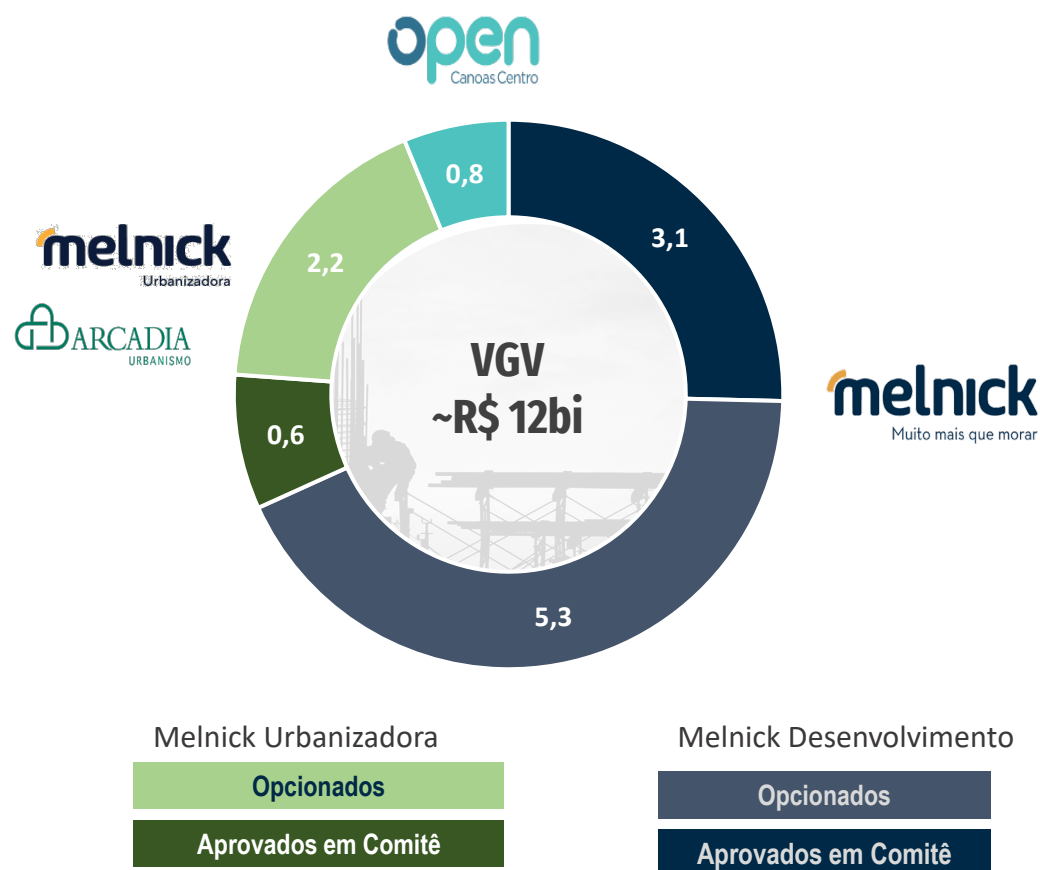
A decorative graphic consisting of a teal line that starts at the top center, curves down and to the right, and then continues horizontally across the top of the page. A thin white vertical line runs from the top to the bottom of the page, intersecting the teal line.

LANDBANK

Lançamentos x Aquisição de Landbank



Landbank R\$ mi (Assinados e Opcionados)



**~R\$ 12 bilhões em Landbank,
Opcionados + Aprovado em Comitê.**

Dos Aprovados :

R\$ 5,3 bi de VGV total

R\$ 3,6 bi de VGV potencial (% Melnick)

33 terrenos ou fases.

25% adquirido em Cash.

24% com Projetos Aprovados.



ARTUR 505

CARLOS TREIN 551


CARLOS
TREIN 735

RUA
CARLOS TREIN FILHO

VGv 209 MILHÕES

TERRENO 6.745 M²



**HILÁRIO
RIBEIRO**

**RUA PADRE
CHAGAS**

**RUA HILÁRIO
RIBEIRO**

VGv 166 MILHÕES

TERRENO 2.830 M²

RUA
SILVA SÓ

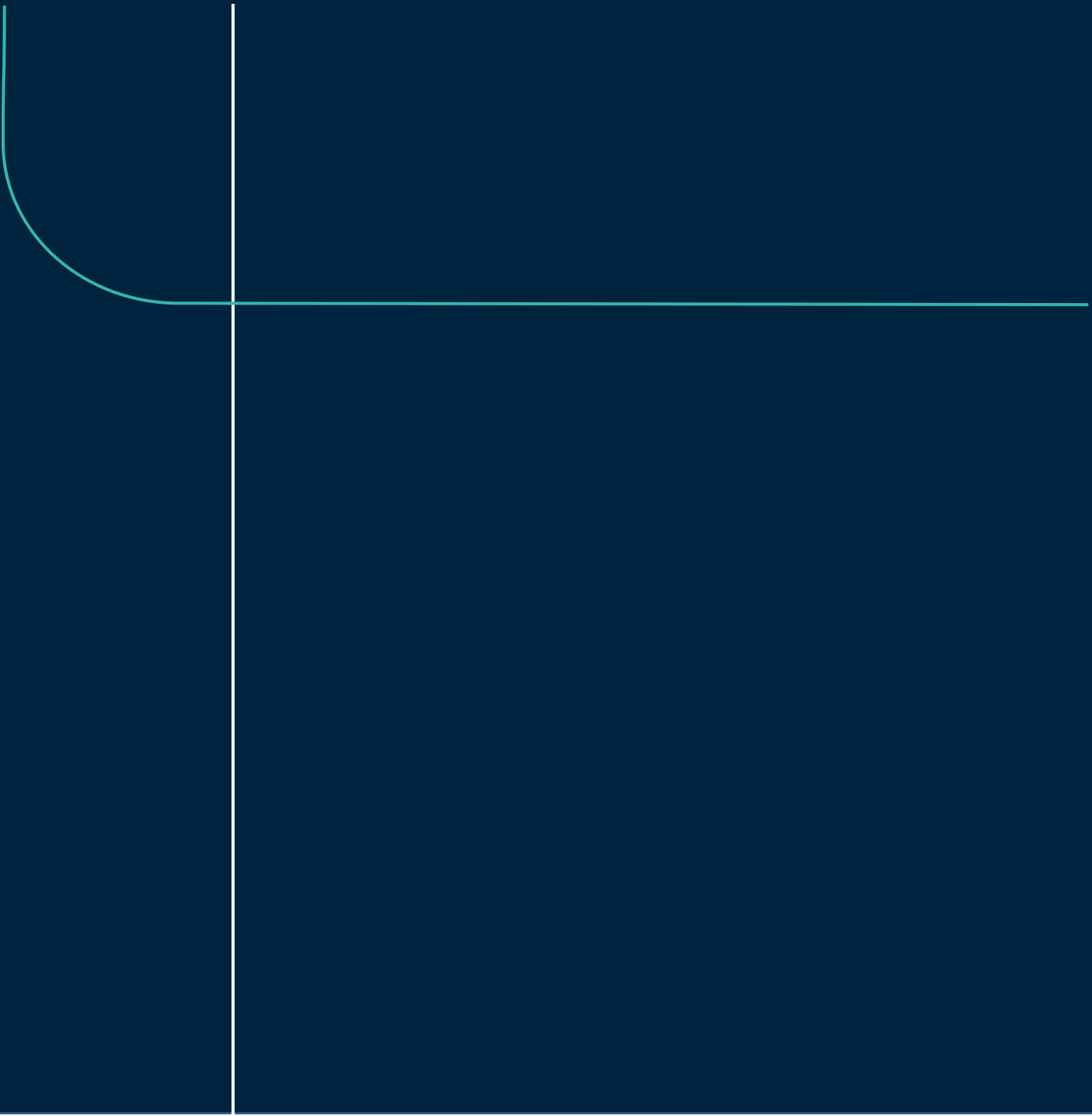


GINÁSIO DA
BRIGADA

AVENIDA
IPIRANGA

VGV 265 MILHÕES

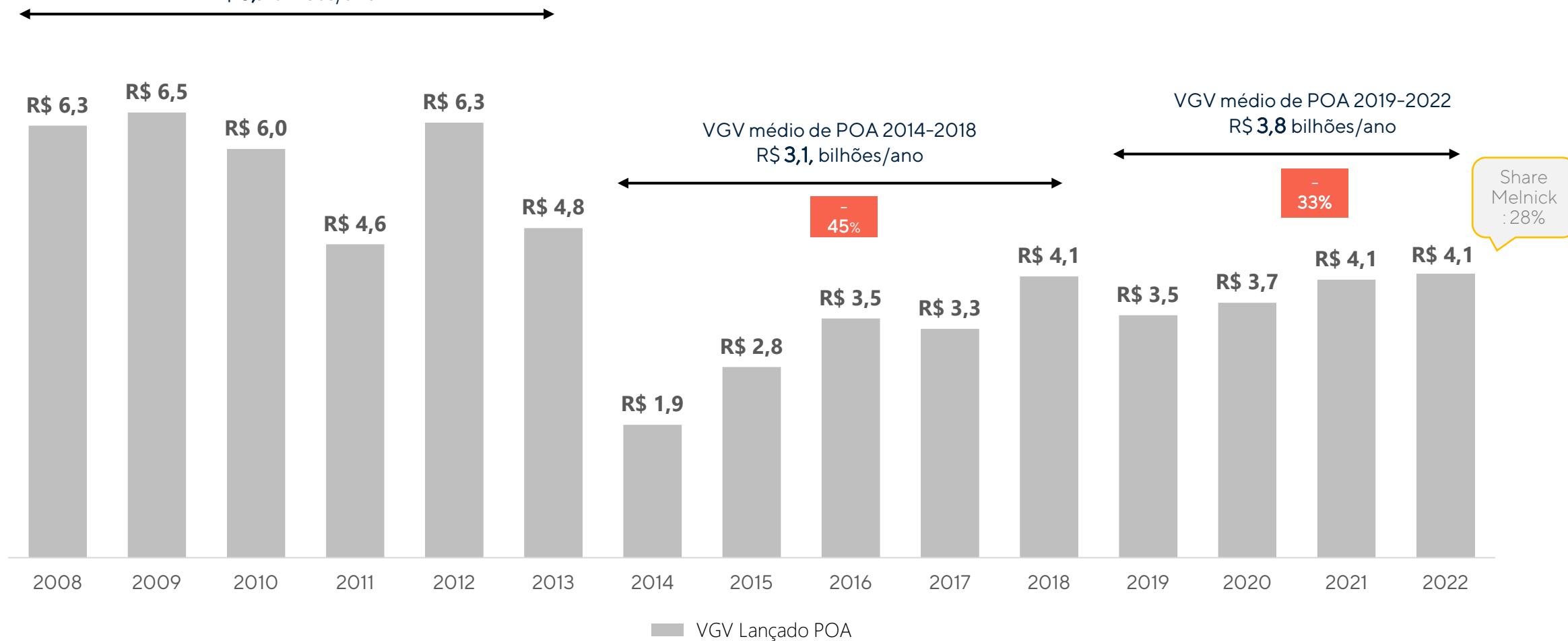
TERRENO 9.660 M²

A decorative graphic consisting of a teal line that starts at the top center, curves down and to the right, and then continues horizontally across the top of the page. A thin white vertical line runs from the top to the bottom of the page, intersecting the teal line.

MERCADO & SHARE

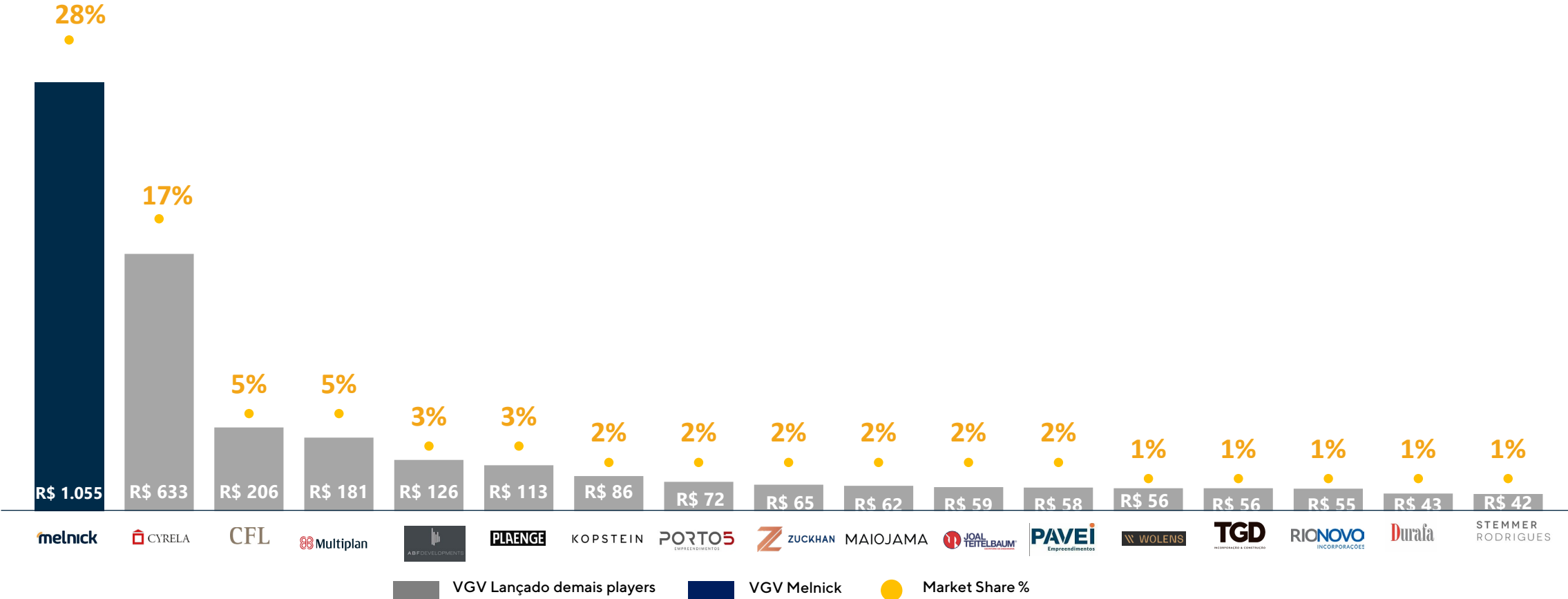


VGv médio de POA 2008-2013
R\$ **5,7** bilhões/ano



Share por Incorporadora

Lançamentos (Média do VGV em Milhões de R\$) do Mercado de POA nos últimos 3 anos.

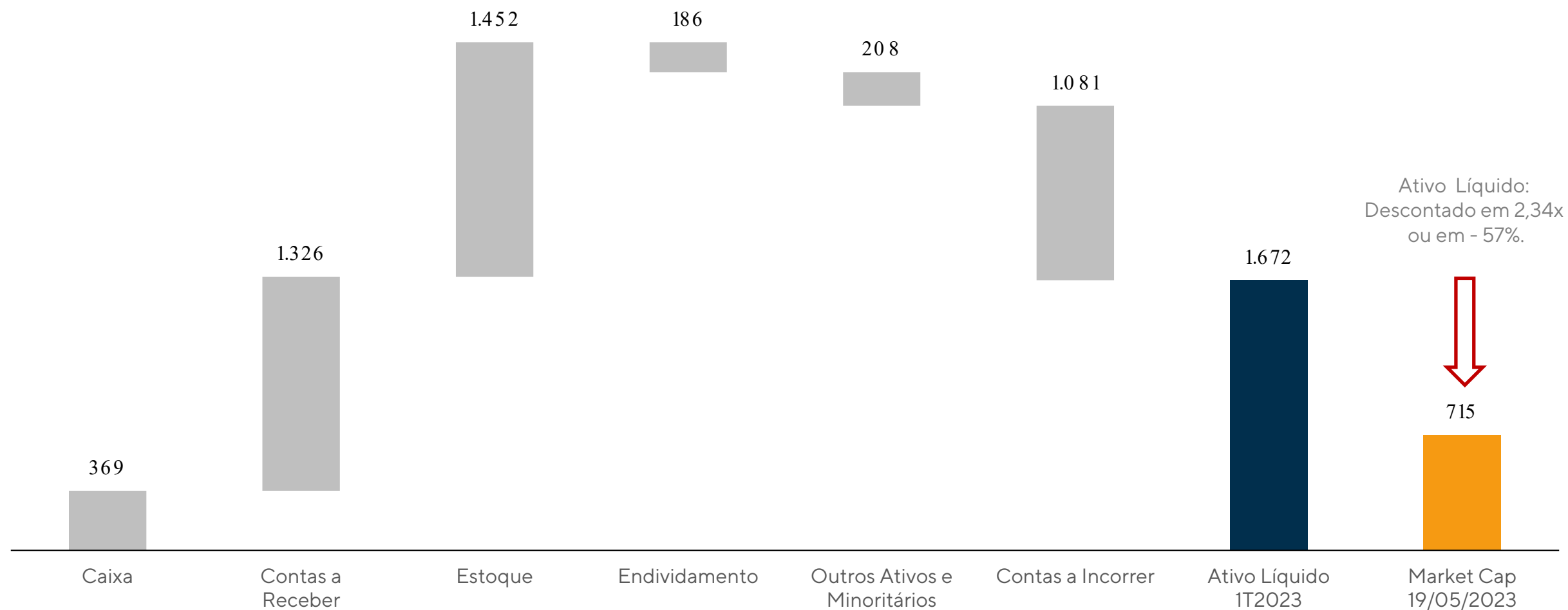


Lançamentos desconsiderando CVA e Região Metropolitana e no período que compreende jan/2020 a outubro/2022. Dados estimados com base nos empreendimentos anunciados na Plataforma Órulo. Valores corrigidos por INCC. . No gráfico, apenas empresas com VGV total superior a R\$ 130 milhões/ano.



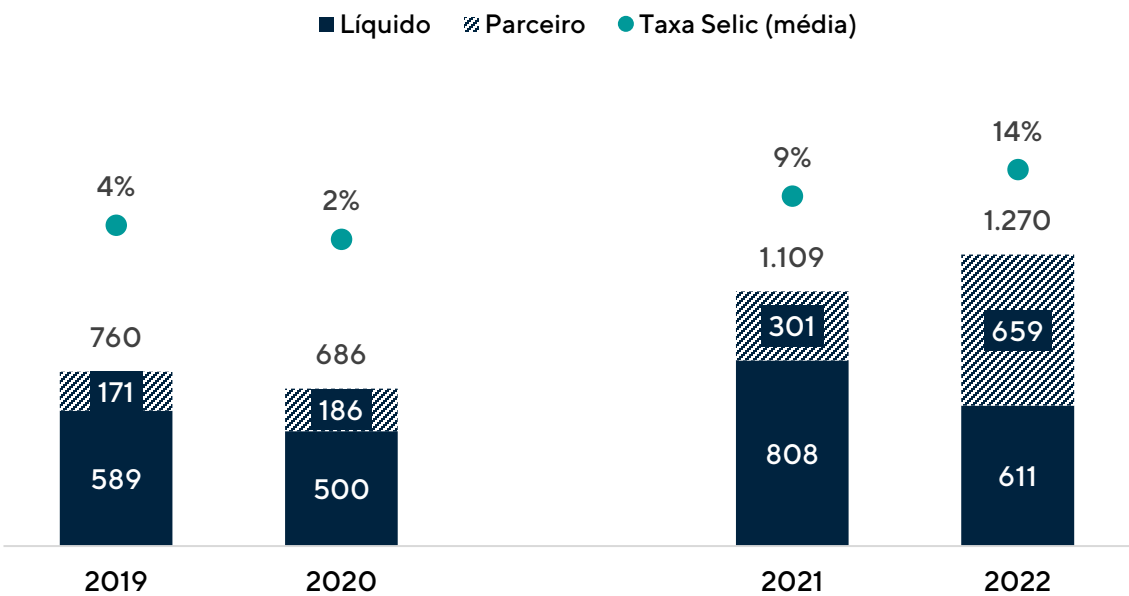
DESTAQUES FINANCEIROS

NAV | (Ativo Líquido) R\$ mi

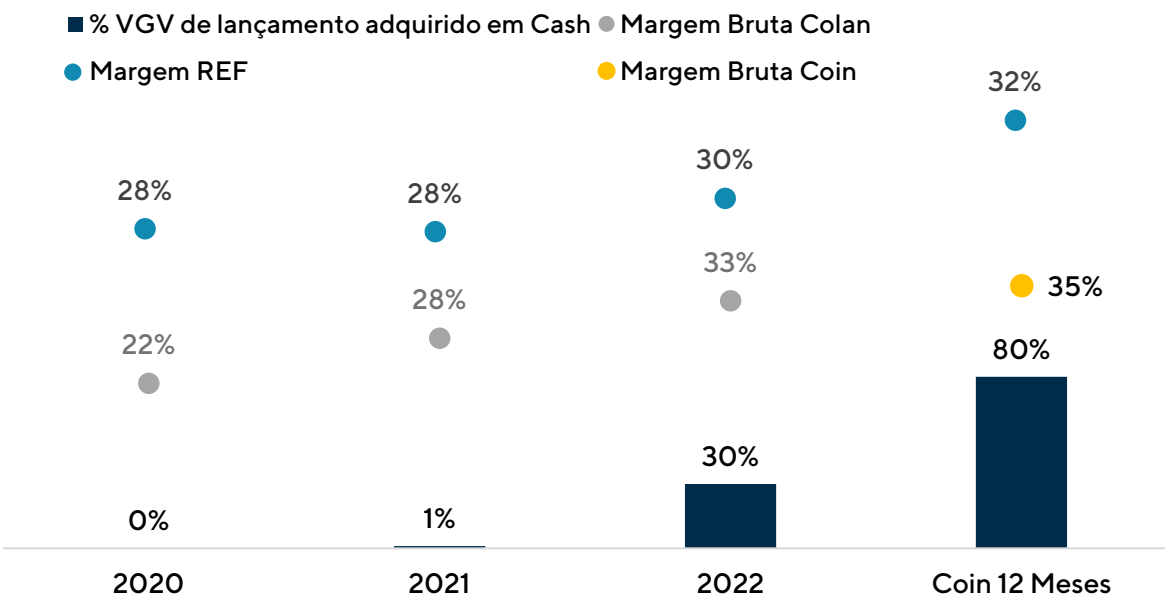


Destques

Evolução dos Lançamentos



Lançamentos x Aquisição de Landbank



Solidez Financeira

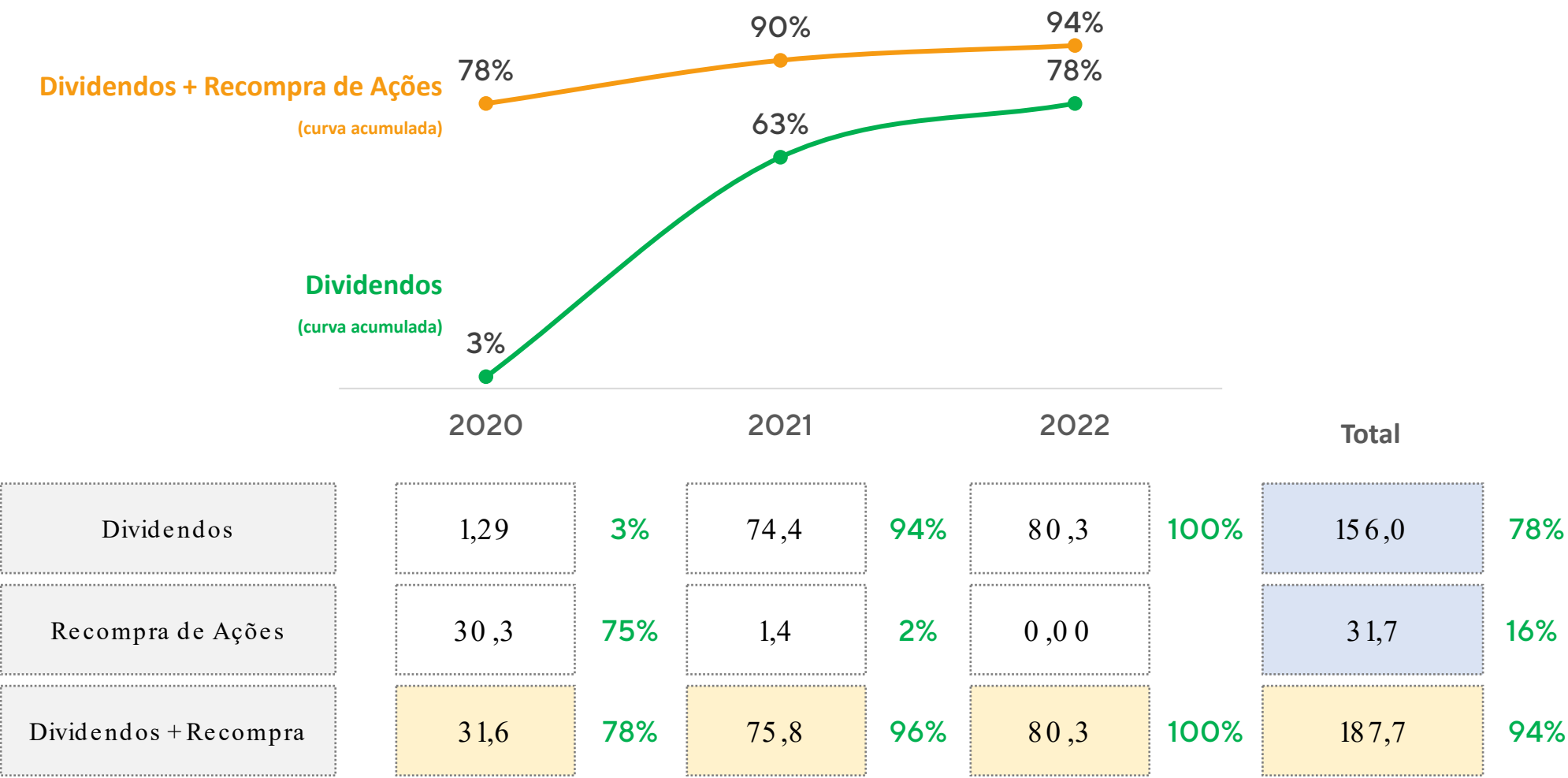
Posição atual de Caixa
R\$ 353 milhões

Caixa Líquido de
R\$ 188 milhões

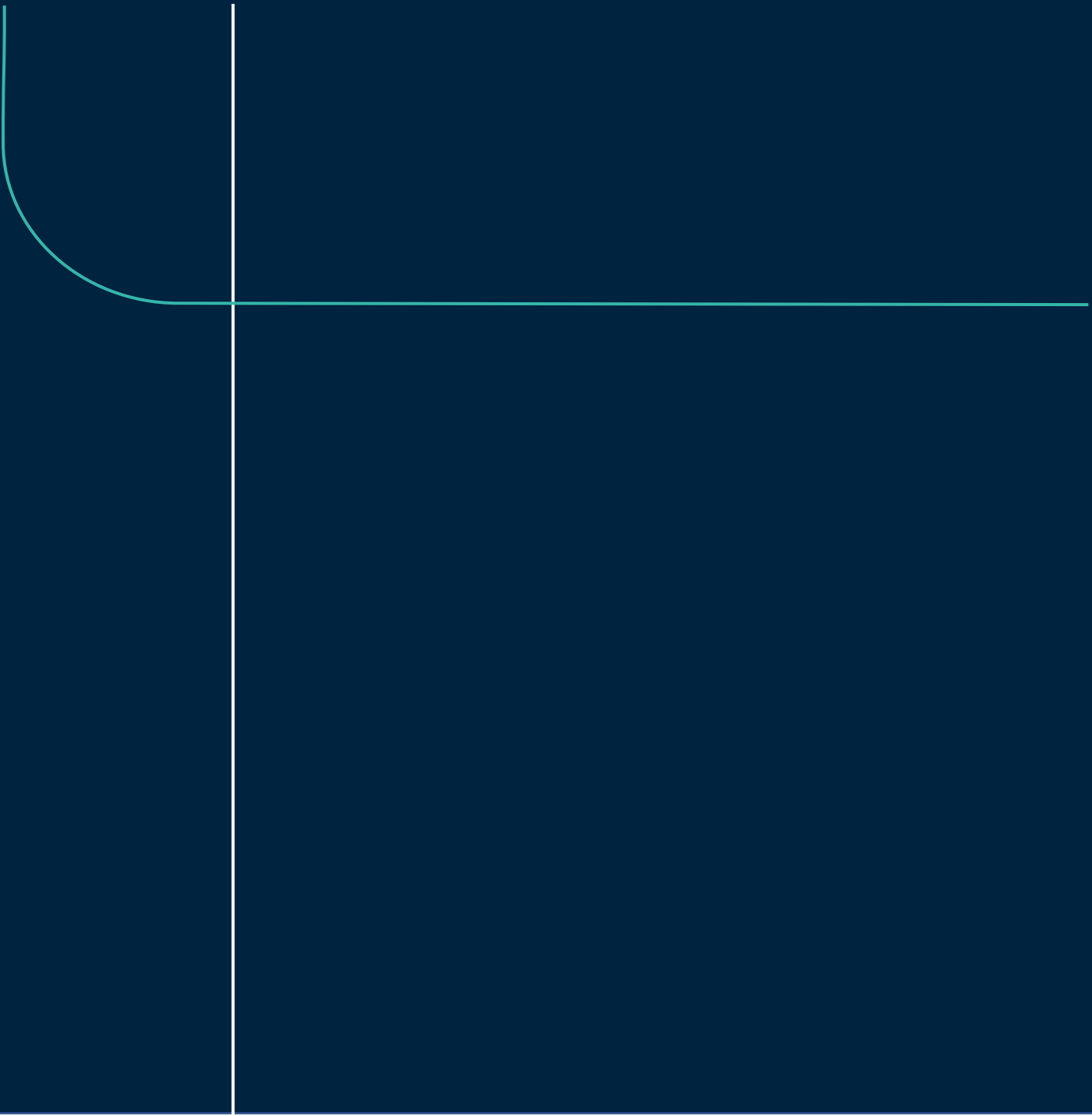
Caixa Líquido representando **16%** do PL.
Zero Dívida Corporativa.

RATING br.AA+
(fonte:S&P | Even)

Destinação do Lucro Líquido



Fonte de dados: RI Melnick | Valores em milhares. | Dividendos relativos ao exercício social.



ORGANOGRAMA





AVISOS

Este material é uma apresentação de informações gerais de Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e suas subsidiárias (em conjunto, "Melnick" ou "Companhia") na data desta apresentação. Este material foi preparado exclusivamente para apresentações relacionadas à divulgação de resultados da Companhia no Brasil e exterior. Tratam-se de informações resumidas, sem intenção de serem completas. Não fazemos nenhuma declaração, implícita ou explícita, e não damos garantia quanto à correção, adequação ou abrangência dessas informações.

Esta apresentação contém certas declarações 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. Declarações prospectivas incluem, sem limitação, qualquer declaração que possua previsão, indicação ou estimativas e projeções sobre resultados futuros, performance ou objetivos, bem como, palavras como "acreditamos", "antecipamos", "esperamos", "estimamos", "projetamos", entre outras palavras com significado semelhante. Referidas declarações prospectivas estão sujeitas a riscos, incertezas e eventos futuros.

Advertimos os investidores que diversos fatores importantes fazem com que os resultados efetivos diferenciem-se de modo relevante de tais planos, objetivos, expectativas, projeções e intenções expressadas nesta apresentação. Em nenhuma circunstância, nem a Companhia, nem suas subsidiárias, conselheiros, diretores, agentes ou funcionários serão responsáveis perante terceiros (incluindo investidores) por qualquer decisão de investimento tomada com base nas informações e declarações presentes nesta apresentação, ou por qualquer dano dela resultante, correspondente ou específico.

Esta apresentação não constitui oferta, convite ou solicitação de oferta de subscrição ou compra de quaisquer valores mobiliários. Além disso, nem esta apresentação, nem seu conteúdo constituem a base de qualquer contrato ou compromisso de qualquer espécie.

O mercado e as informações de posição competitiva, incluindo projeções de mercado citadas ao longo desta apresentação, foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações de domínio público e publicações empresariais. Apesar de não termos razão para acreditar que qualquer dessas informações ou relatórios sejam imprecisos em qualquer aspecto relevante, não verificamos independentemente a posição competitiva, posição de mercado, taxa de crescimento ou qualquer outro dado fornecido por terceiros ou outras publicações da indústria. A Melnick, os acionistas vendedores, os agentes de colocação e os coordenadores não se responsabilizam pela veracidade de tais informações.

Esta apresentação e seu conteúdo são informações de propriedade da Companhia e não podem ser reproduzidas ou circuladas, parcial ou totalmente, sem o prévio consentimento por escrito da Melnick.

melnick