Release de Resultados

Melnick divulga os Resultados do 1T22

Porto Alegre, 12 de maio de 2022, a Melnick Desenvolvimento Imobiliários (B3: MELK3), construtora e incorporadora estrategicamente focada na região Sul com atuação em empreendimentos imobiliários e urbanizações, anuncia os resultados do primeiro trimestre de 2022 (1T22). As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado o contrário, são apresentados em Reais (R$).

Destaques

- Lançamentos totalizam R$ 578 milhões, R$ 267 milhões % Melnick.
- Lucro líquido de R$ 22mm no 1T22, registrando aumento de 47% em relação ao 1T21.
- Land bank de R$3,6 bi sendo R$1,1 bi de projetos já aprovados.
- Margem bruta de 29% e margem líquida de 19,5%.

FECHAMENTO DA COTAÇÃO EM 12/05/2022
PREÇO POR AÇÃO: R$ 3,73
QUANTIDADE DE AÇÕES: 207.969.341 (202.184.441 ações ex-tesouraria)
MARKET CAP: R$ 754 milhões (em 12/05/2022)

Contatos de RI

Carlos Wollenweber – CFO e DRI

(51) 3016-9083

ri@melnick.com.br

melnick

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, Estoque 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 2021 (4T21).

Sumário

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO[1] 3

LANÇAMENTOS 5

VENDAS BRUTAS E LÍQUIDAS 6

ESTOQUE 8

ESTOQUE PRONTO 10

TERRENOS (LAND BANK) 11

ENTREGAS E EXECUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS 12

REPASSES E RECEBIMENTO 13

DESEMPENHO ECONÔNIMICO FINANCEIRO 14

RECEITA LÍQUIDA 14

LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA 14

DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS E OUTRAS DESPESAS 15

RESULTADO FINANCEIRO 16

EBITDA[1] 16

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA 17

ESTRUTURA FINANCEIRA 17

GERAÇÃO DE CAIXA (CASH BURN) 18

CONTAS A RECEBER DE CLIENTES 18

COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA 19

ANEXO 1 – Demonstração de Resultado 20

ANEXO 2 – Balanço Patrimonial 21

ANEXO 3 – Demonstração de Fluxo de Caixa 22

ANEXO 4 – NAV 23

ANEXO 5 – Land Bank 24

ANEXO 6 – Evolução da comercialização e evolução financeira do custo 25

AVISO LEGAL 26

RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES 26

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO[1]

É com satisfação que apresentados os resultados operacionais e financeiros da Melnick no 1º trimestre de 2022.

Neste trimestre lançamos três empreendimentos, totalizando um VGV de R$ 578 milhões (R$ 267 milhões % MELK), um crescimento de 23% em relação ao 1T21. **A VSO de lançamentos do trimestre foi de 27%** e representou R$ 87 milhões (% MELK) de vendas líquidas.

Encerramos o trimestre com VGV de R$ 1,2 Bilhão em estoque, sendo que 74% deste estoque está em construção. **Das entregas previstas para 2022, 81% já está vendido.**

Durante o trimestre entregamos dois empreendimentos, o Vivio Lindoia (VGV de R$ 57 milhões) e o Sunset (VGV R$ 78 milhões).

A Receita Líquida do 1T22 totalizou R$ 207 milhões, representando um crescimento de 25% em relação ao mesmo período de 2021. **O Lucro Bruto foi de R$ 60 milhões, representando uma margem bruta de 29% e crescimento de 50% em relação ao 1T21.**

O Lucro Líquido foi de R$ 22 milhões, **representando margem líquida de aproximadamente 20%** e um crescimento de 47% em relação do resultado líquido do 1º trimestre de 2021.

Mantivemos uma estrutura de capital bastante sólida, com uma posição de Caixa Líquido de R$ 350 milhões correspondendo a 28% do Patrimônio Líquido.

Além disto, encerramos o trimestre com um banco de terrenos de R$ 5 bilhões (R$ 3,6 Bilhões % MELK), sendo que 32% estão com projetos já aprovados para lançamento

Nossa estratégia de negócios é baseada em três pilares: solidez financeira, capacidade operacional e produtos diferenciados. Com a mentalidade de longo prazo, foco no planejamento e pautado na constante fortificação desses pilares, nos encontramos preparados para mais um ano de oportunidades, mantendo como objetivo principal o retorno sobre o capital investido (ROE).

[1] *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.*

PRINCIPAIS INDICADORES (R$ mil)

Dados Financeiros Consolidados	1T21	2T21	3T21	4T21	2021	1T22
Receita Líquida de Vendas e Serviços	165.035	183.530	186.616	236.638	771.819	206.995
Lucro Bruto	39.704	42.604	48.938	53.778	185.795	60.228
Margem Bruta Ajustada	26,10%	24,50%	26,60%	23,80%	25,20%	29,41%
Lucro Líquido	14.609	12.326	19.725	36.276	82.936	22.183
Margem Líq. Antes Part. Minoritários	12,70%	6,70%	10,60%	13,40%	11,20%	19,54%
ROAE LTM	7,40%	5,70%	5,20%	7,20%	7,20%	7,15%
Receitas a Apropriar (após PIS-COFINS)	808.612	828.175	809.292	819.316	819.316	837.653
Custo a Apropriar (após PIS-COFINS)	-584.728	-597.083	-584.259	-587.053	-587.053	-597.281
Resultado a Apropriar (após PIS-COFINS)	223.884	231.092	225.033	232.263	232.263	240.372
Margem dos Resultados a Apropriar - %	27,70%	27,90%	27,80%	28,40%	28,40%	28,70%
Dívida Líquida	-603.407	-586.202	-510.017	-388.259	-388.259	-350.392
Cash Burn (ex-dividendos, recompras e IPO)	3.396	22.866	53.083	65.758	65.758	37.908

Lançamentos	1T21	2T21	3T21	4T21	2021	1T22
Empreendimentos Lançados	4	1	2	2	9	3
VGV Potencial dos Lançamentos (100%)	470.487	134.105	247.397	257.292	1.109.282	578.450
VGV Potencial dos Lançamentos (% Melnick)	334.921	97.764	162.520	212.820	808.024	267.335
Número de Unidades Lançadas	808	49	62	420	1.339	579
Área Útil das Unidades Lançadas (m²)	136.211	8.460	12.974	17.627	175.272	117.517
Preço Médio de Lançamento (R$/m²)	2.816	12.134	14.751	12.073	4.610	4.207
Preço Médio Unidade Lançada (R$ mil/unidade)	451	1.995	2.940	507	640	854

Vendas	1T21	2T21	3T21	4T21	2021	1T22
Vendas Contratadas (100%)	142.494	116.253	107.008	216.880	582.635	175.046
Vendas Contratadas (% Melnick)	109.592	115.117	98.451	185.458	508.618	86.827
VSO consolidada (% Melnick)	12,40%	14,00%	8,90%	16,40%	16,40%	6,88%
VSO de lançamento (% Melnick)	30,60%	11,90%	21,00%	30,70%	30,70%	26,80%

Entregas	1T21	2T21	3T21	4T21	2021	1T22
VGV Entregue (100%)	-	120.599	192.806	-	313.405	136.472
VGV Entregue (% Melnick)	-	90.316	183.166	-	273.481	77.174
Número de Empreendimentos Entregues	-	1	2	-	3	2
Número de Unidades Entregues	-	190	492	-	682	478

Terrenos	1T21	2T21	3T21	4T21	2021	1T22
Land Bank (100%)	4.722.888	5.242.092	5.415.015	5.405.617	5.405.617	4.975.000
Land Bank (% Melnick)	3.409.763	3.628.334	3.798.523	3.781.795	3.781.795	3.562.000

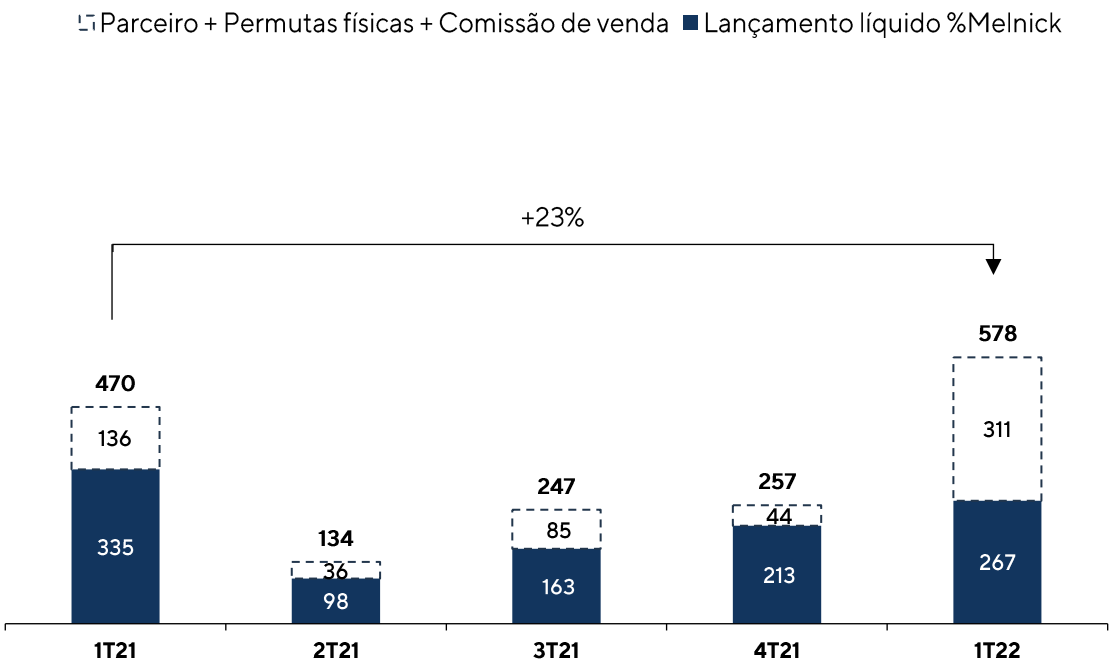
DESEMPENHO OPERACIONAL

LANÇAMENTOS

No primeiro trimestre de 2022 lançamos três empreendimentos no montante de R$ 578,5 milhões de VGV bruto (R$267,3 milhões no % Melnick):

Empreendimento	Unidade de negócio	VGV Total[1] (R$ mil)	VGV Líquido[2] (R$ mil)	VGV Melnick (R$ mil)	Área Útil[3] (m2)	Unid.[3]	Valor Médio Unidade (R$ mil)	Segmento
Nilo Square - Residencial	INC	426.266	402.822	201.411	23.864	120	3.357	Residencial
Zen Concept Resort	LOT	109.783	51.289	25.644	86.370	299	172	Urbanizadora
Open Protásio	OPEN	42.400	40.280	40.280	7.283	160	252	Residencial
Total		578.450	494.390	267.335	117.517	579	854	

[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.

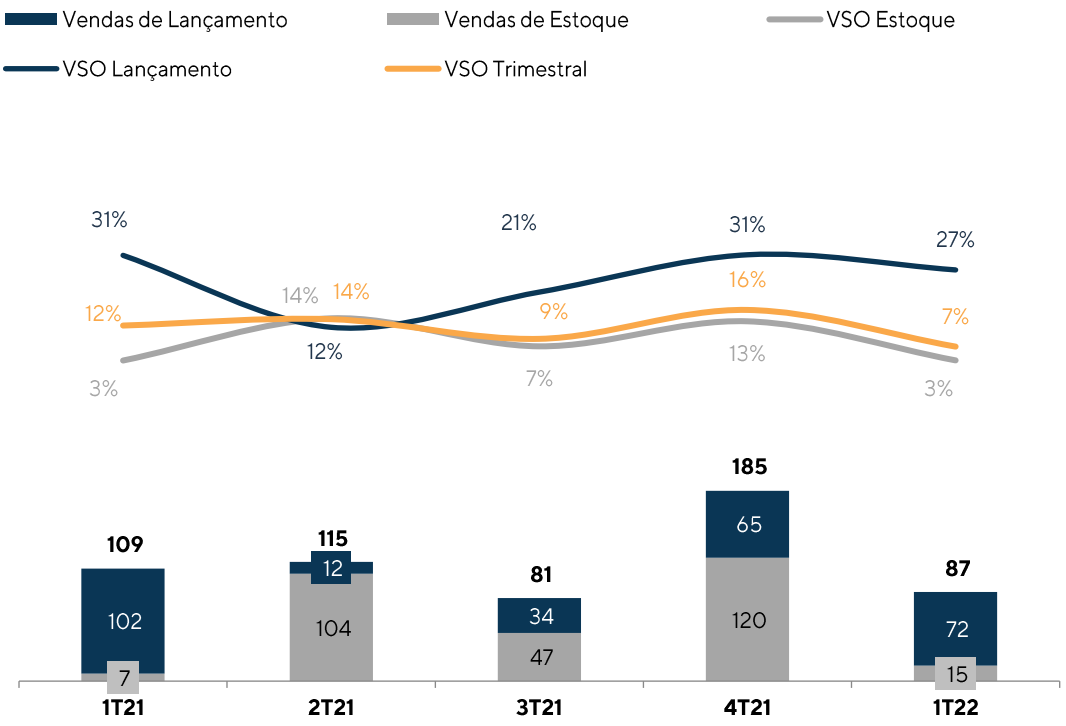


VENDAS BRUTAS E LÍQUIDAS

No primeiro trimestre de 2022, as vendas brutas e líquidas correntes somaram, respectivamente, R$120 milhões (% Melnick) e R$ 87 milhões (% Melnick), conforme composição abaixo:

Composição das vendas do período (R$ milhões, % Melnick)	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22
Vendas Brutas	135	156	108	217	120
Estoque	33	144	74	152	48
Lançamentos	102	12	34	65	72
Distratos correntes	-26	-41	-27	-32	-34
Vendas líquidas correntes	109	115	81	185	87

Abaixo demonstramos a evolução das velocidades de vendas nos últimos cinco trimestres.



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 (m2)	Unid.
	1T22	1T22	1T22	1T22
Incorporadora	94.356	53.036	5.846	21
Loteamento	71.315	24.416	77.904	257
Open	9.375	9.375	2.003	45
Total	**175.046**	**86.827**	**85.752**	**323**

Abaixo, segue a abertura das vendas por ano de lançamento do produto: (a tabela abaixo é estoque e não vendas)

Ano de Lançamento	Vendas Total (R$ mil)	Vendas Melnick (R$ mil)	Área útil (m2)	Unid.
Até 2017	-11.108	-10.255	-9.111	-71
2018	-2.827	-2.827	-342	-7
2019	467	486	-215	-11
2020	3.527	3.527	998	19
2021	25.755	24.248	2.087	44
2022	159.232	71.649	92.334	349
Total	**175.046**	**86.827**	**85.752**	**323**

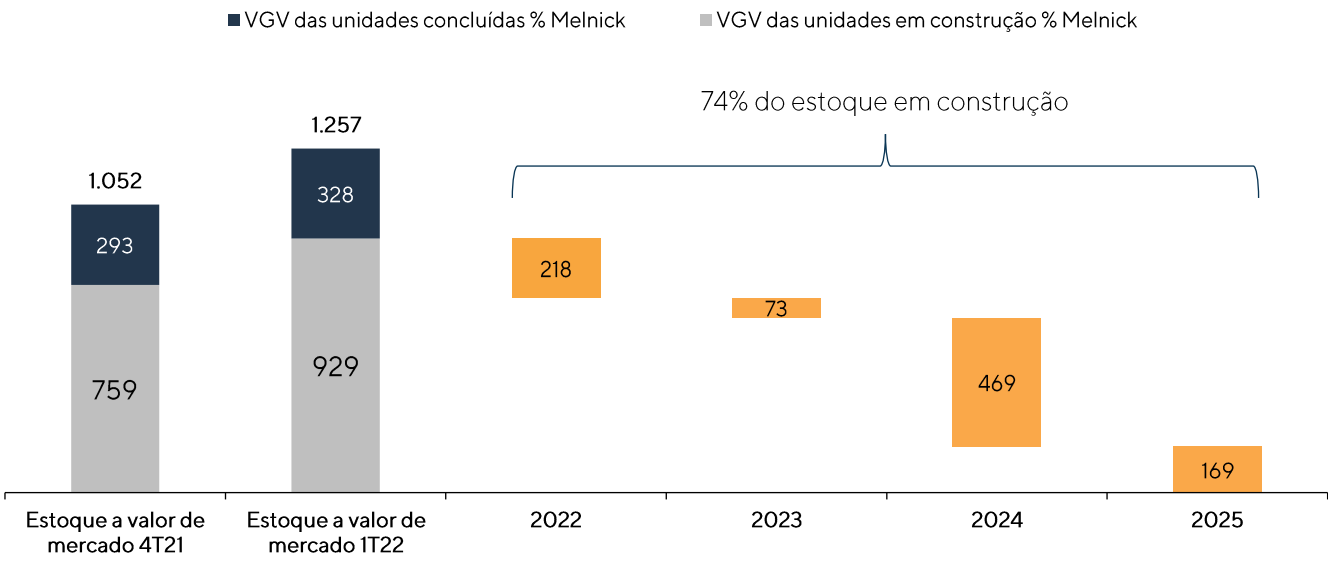
Como evento subsequente ao 1T22 destacamos a realização da 11ª edição do Melnick Day, o maior evento de vendas do Sul do país eu ocorreu no dia 09 de abril de 2022.

ESTOQUE

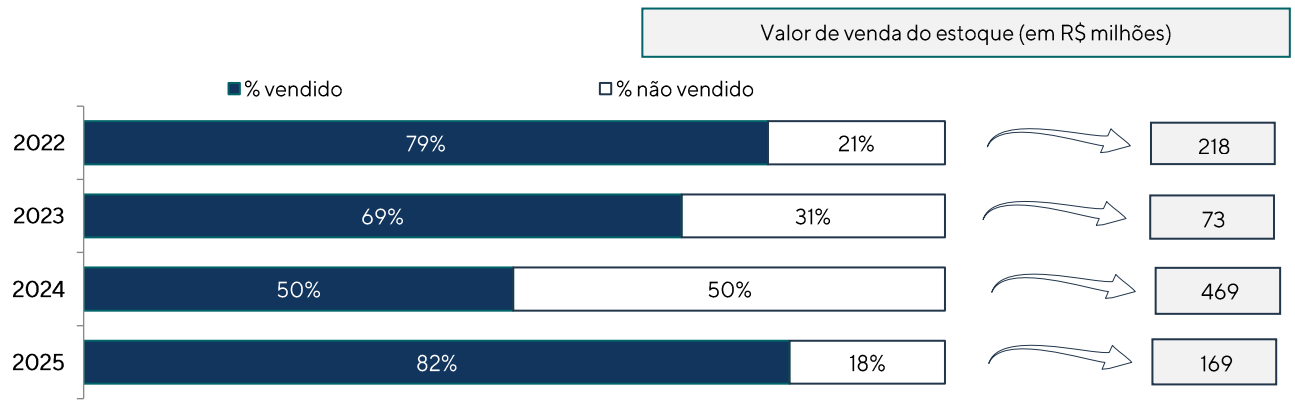
O estoque encerrou o 1T22 em R$ 1,257 bilhão em valor potencial de vendas (% Melnick), o que representa 1 ano e 6 meses de vendas, no ritmo de vendas brutas dos últimos 12 meses.

Ano de conclusão previsto	Estoque Total (R$ mil)	Estoque Melnick (R$ mil)	% Valor	Unidades	% Unidades
Estoque pronto	340.595	328.116	26%	1.061	44%
2022	226.710	218.105	17%	373	16%
2023	79.002	72.626	6%	342	14%
2024	475.905	468.780	37%	535	22%
2025	338.111	169.056	13%	95	4%
Total	1.460.323	1.256.683	100%	2.406	100%

Do total do estoque da Companhia, 74% encontra-se em construção, sendo que deste estoque 57% será entregue após 2023:



Abaixo segue o percentual vendido dos empreendimentos separados pelo ano de previsão de conclusão.



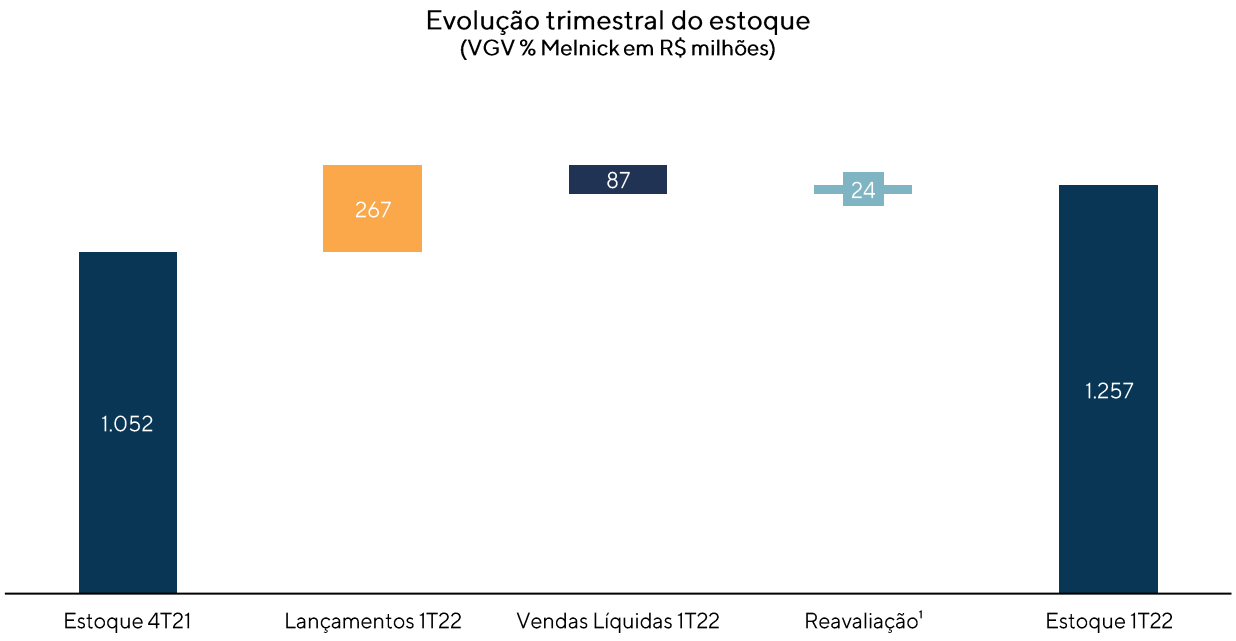
A tabela abaixo apresenta a abertura do VGV do estoque por ano de lançamento:

Lançamento	Estoque Total (R$ mil)	Estoque Melnick (R$ mil)	Empreendimentos[1]	Unidades	% Unidades
Até 2017	298.057	286.028	20	961	40%
2018	69.467	61.071	5	187	8%
2019	150.848	144.263	7	364	15%
2020	135.422	134.972	5	194	8%
2021	433.238	426.113	9	469	19%
2022	373.292	204.237	3	231	10%
Total	**1.460.323**	**1.256.683**	**48**	**2.406**	**100%**

E abaixo, o nosso estoque por unidade de negócio:

Unidade de negócio	Estoque Total	Estoque % Melnick	Estoque % Melnick Pronto		Estoque em Construção	
	(R$ mil)	(R$ mil)	(R$ mil)	Unidades	(R$ mil)	Unidades
Residencial	1.139.129	962.949	136.009	335	826.940	908
Loteamento	64.107	36.175	18.493	364	17.682	310
Comercial	257.087	257.087	173.615	362	83.472	127
Total	**1.460.323**	**1.256.210**	**328.116**	**1.061**	**928.094**	**1.345**

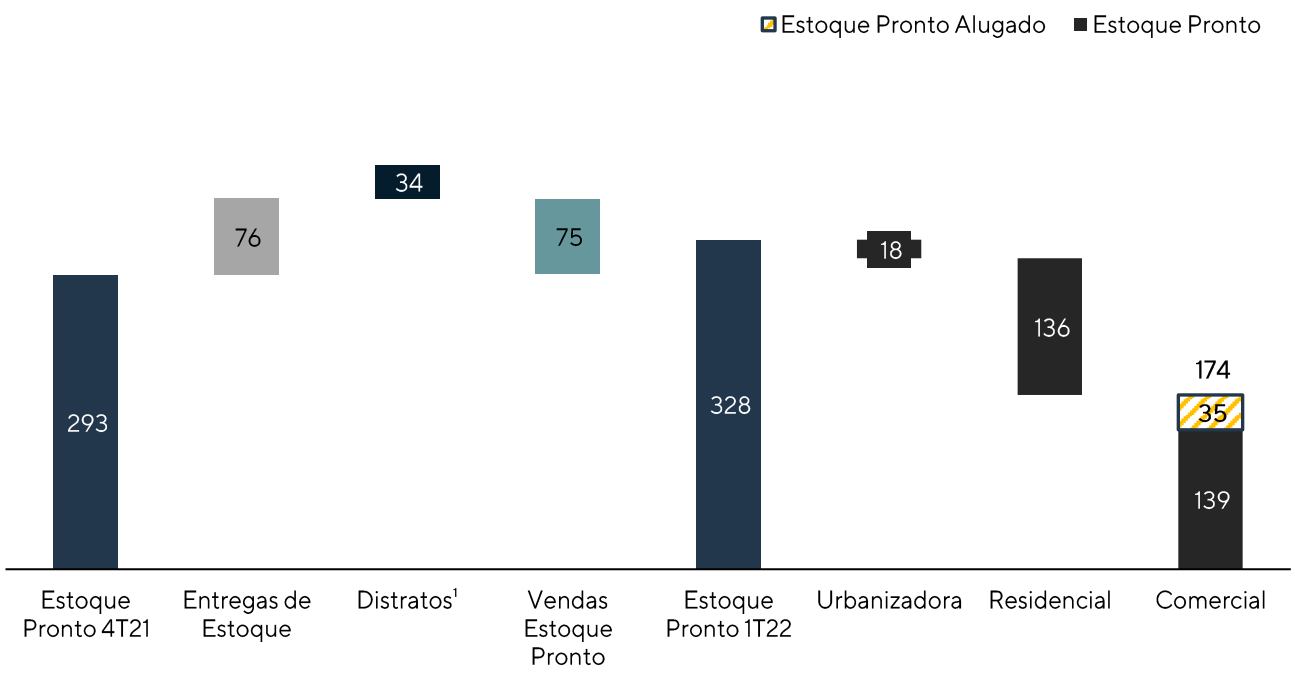
Vale mencionar que, a Companhia trimestralmente reavalia o valor do estoque, de modo a reproduzir a melhor expectativa de preço de venda considerando o mercado atual.



[1] Readequação ao preço de mercado praticado nas últimas vendas.

ESTOQUE PRONTO

Como podemos ver no gráfico abaixo, vendemos R$ 75 milhões (% Melnick) de estoque pronto no 1T22, chegando a um estoque pronto de R$ 328 milhões.



[1] Considerando que a totalidade dos distratos são de unidades prontas.

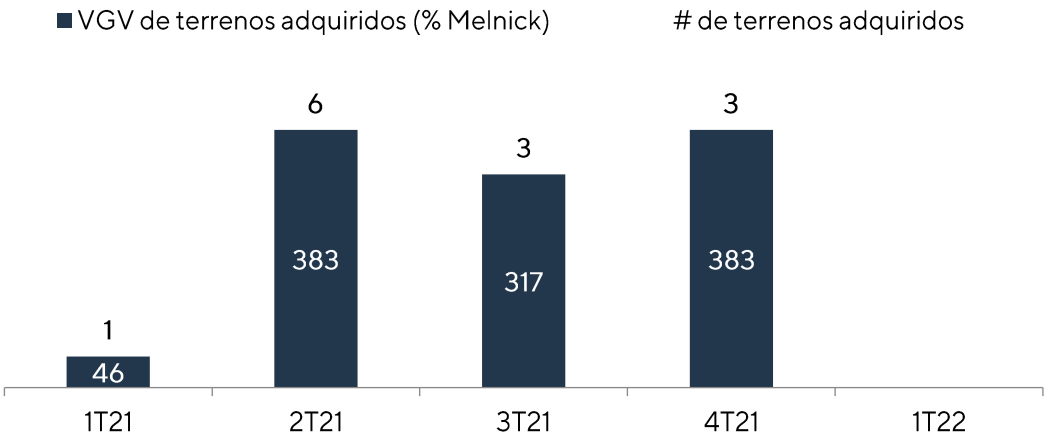
Como estratégia de aceleração de vendas dos estoques comerciais, em 2019 iniciamos um programa de locação reversível, que consiste na locação do nosso estoque pronto comercial com uma opção de compra pelo locatário durante o período da locação, utilizando os valores pagos em caráter de aluguel como entrada no momento da compra. Até 31 de março de 2022, tínhamos R$ 43 milhões do nosso estoque locados nesta estratégia. (na barra de estoque comercial, colocar um pontinhado de 43mm sinalizando a parcedo do VGV em estoque já locado)

TERRENOS (LAND BANK)

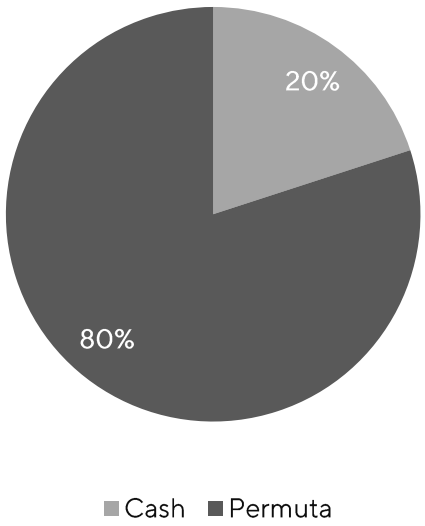
O land bank encerrou o 1º trimestre de 2022 com R$ 3,6 bilhões em VGV potencial (% Melnick).

Unidade de Negócio	Projetos	Unidades	VGV Total (R$ milhão)	VGV Líquido % Melnick (R$ milhão)
Incorporadora	21	4.439	3.508	3.001
Urbanizadora	9	5.701	1.403	516
Open	2	336	64	45
Total	32	10.476	4.975	3.563

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



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

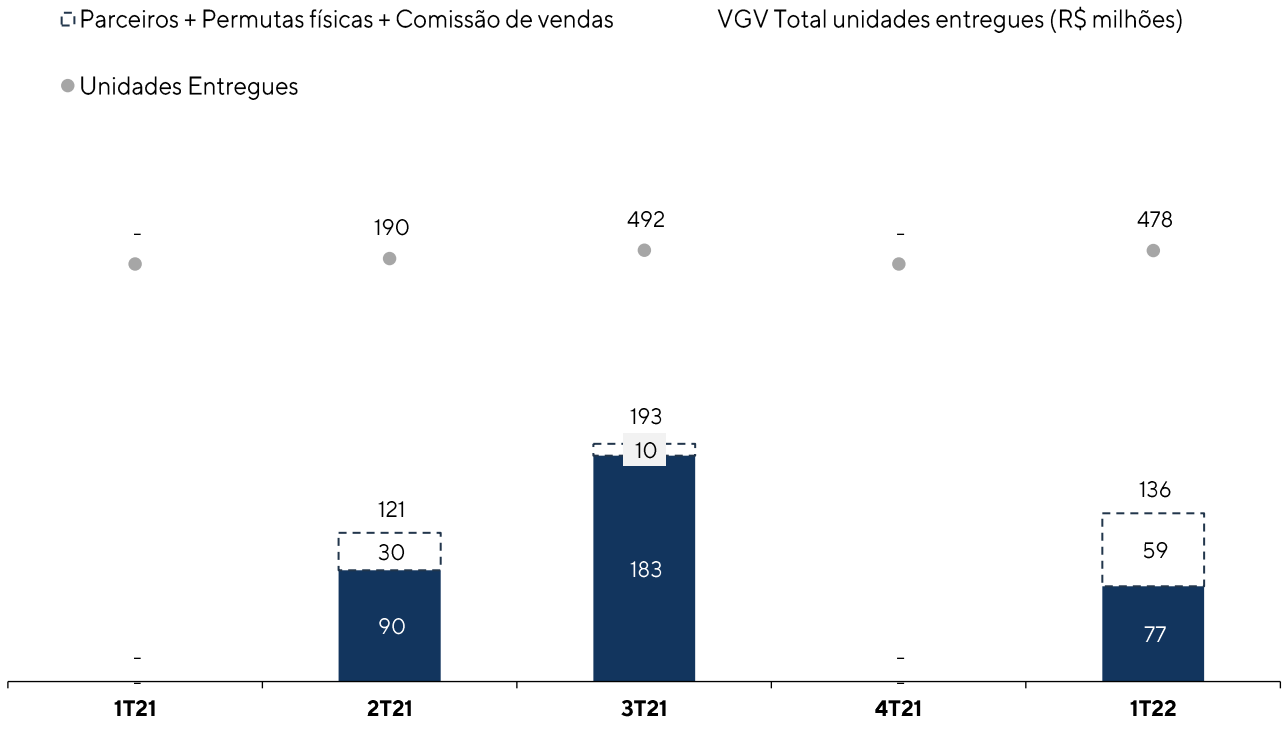


ENTREGAS E EXECUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS

No primeiro trimestre de 2022 entregamos 2 empreendimentos no montante de R$ 136,5 milhões de VGV bruto (R$ 77,1 milhões % Melnick):

Empreendimento	Unidade de negócio	VGV Total[1] (R$ mil)	VGV Líquido[2] (R$ mil)	VGV Melnick (R$ mil)	Área Útil[3] (m2)	Unid.[3]	Valor Médio Unidade (R$ mil)	Segmento
Vivio Lindóia	INC	58.320	45.541	45.541	9.257	133	342	Residencial
Sunset	LOT	78.152	52.721	31.663	98.718	345	153	Urbanizadora
Total		**136.472**	**98.262**	**77.174**	**107.975**	**478**	**206**	

[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.
[4] Valor considerando os preços de venda da época do lançamento.



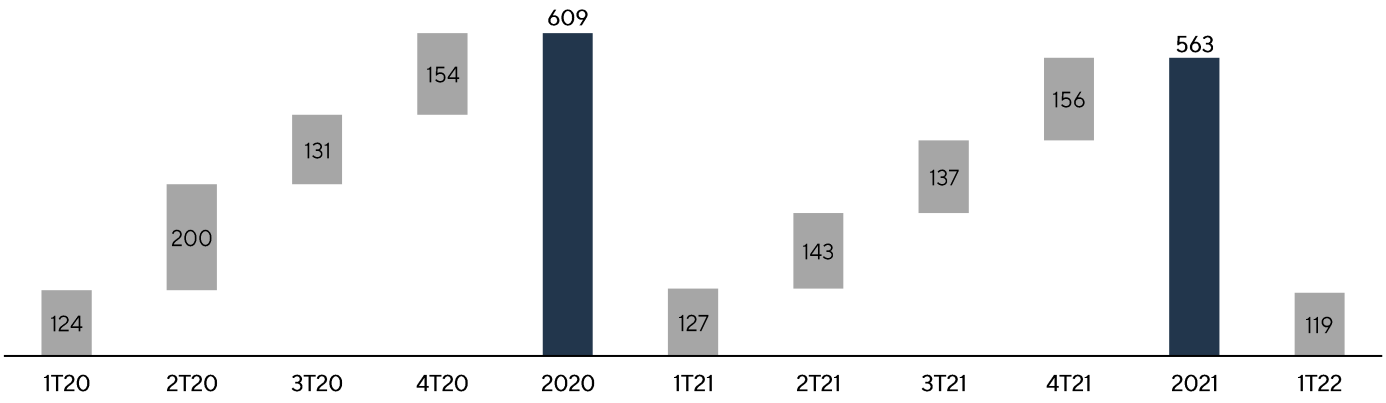
Em 31 de março de 2022, a Companhia possuía 25 canteiros ativos, sendo 18 da incorporadora, 5 da urbanizadora e 2 da marca open.

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 1º trimestre de 2022 foi de R$ 119 milhões.

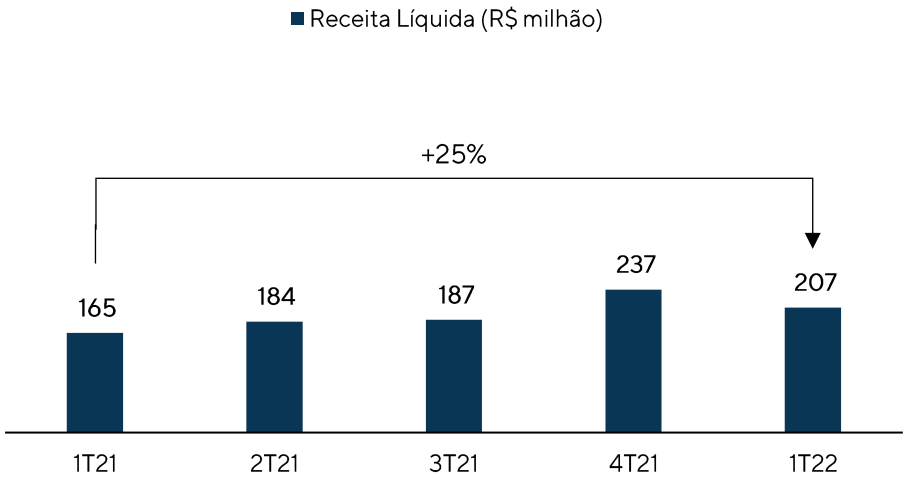
R$ mil	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22
Unidades em obra	70.878	156.981	84.227	106.101	101.303	116.313	113.896	119.006	88.128
Unidades concluídas	52.785	42.925	47.152	48.097	25.983	26.733	25.794	37.127	31.031
Total	123.663	199.906	131.379	154.198	127.286	143.046	139.690	156.133	119.159



DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

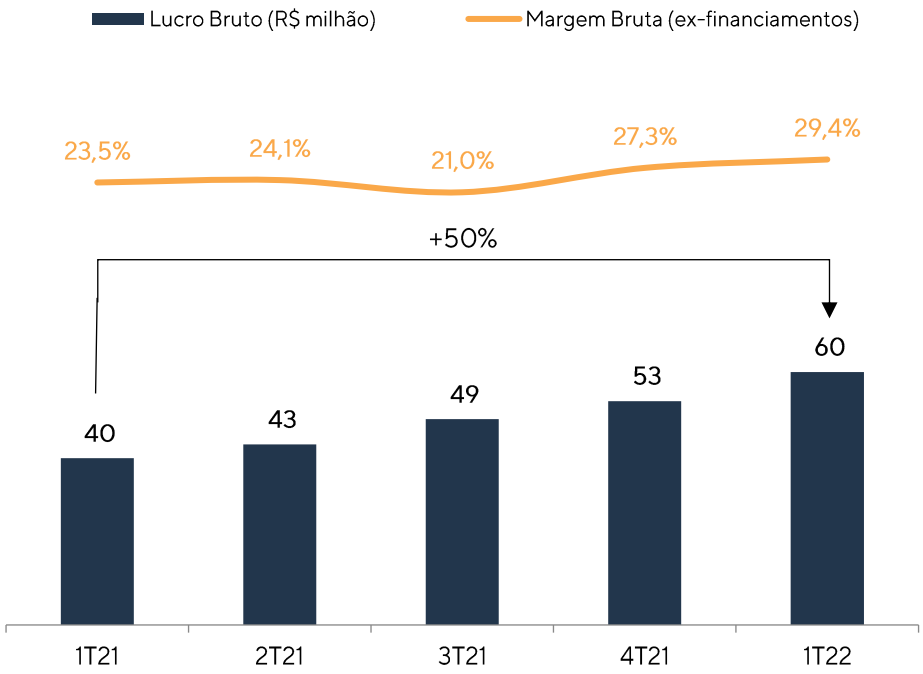
RECEITA LÍQUIDA

No 1º trimestre de 2022, obtivemos uma receita operacional líquida de R$ 207 milhões, 25% de crescimento em relação ao 1T21.



LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

O lucro bruto foi de R$ 60 milhões no 1º trimestre de 2022. A margem bruta foi de 29,4%, 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 1T22 (R$ milhões)	Margem Bruta	Margem REF[1]	Margem Bruta do Estoque[2]
Receita Líquida	207,0	837,7	1.429,9
CPV			
Construção e Terrenos	-146,1	-597,3	-1.009,1
Encargos financeiros	-0,6	0,0	-21,8
Lucro Bruto	60,2	240,4	399,0
Margem Bruta (%)	29,10%	28,70%	27,91%
Margem Bruta (%) ex-financiamentos	29,41%	28,70%	29,43%

[1] Margem REF e de estoque quando forem realizadas se beneficiarão das receitas de serviços e indexação da carteira pelo INCC.
[2] Expurgando custo das unidades não lançadas de empreendimentos faseados de R$17,2 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 1T22		
	Unidades Vendidas (R$ mi)	Unidades em Estoque (R$ mi)	Total (R$ mi)
2022	540.520	271.475	811.995
2023	51.419	108.388	159.807
2024	5.344	20.520	25.864
Total	597.283	400.384	997.667

[1] Excluindo o custo de fases contabilmente consideradas não lançadas (R$ 125,1 milhões).

DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS E OUTRAS DESPESAS

No 1º trimestre de 2022 as despesas operacionais totalizaram R$ 34,5 milhões. O detalhamento encontra-se a seguir:

	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22
Comerciais	10.417	11.554	16.884	19.138	16.084
Gerais e Administrativas	9.777	11.717	12.342	13.985	11.198
Outras despesas, líquidas	1.683	8.868	7.200	531	7.205
Despesas Operacionais	21.877	32.139	36.426	33.654	34.488
% da Receita Líquida (LTM)	12,18%	15,24%	15,79%	16,08%	16,80%

Outras despesas, líquidas (provisões):

	1T21	2T21	3T21[1]	4T21	1T22
Provisões para contingências	1.860	2.859	2.964	2.636	3.248
Provisões para distratos - IFRS 9 (a)	0	5.395	1.688	-1.197	3.367
Outras despesas, líquidas	-177	614	2.548	-908	590
Outras despesas, líquidas	1.683	8.868	7.200	531	7.205

[1] No 3T21 na rubrica de outras despesas está apropriado um investimento em inovação no montante de R$ 1.630 milhões.

RESULTADO FINANCEIRO

Encerramos o 1º trimestre com resultado financeiro positivo em R$ 17,9 milhões. O detalhamento encontra-se abaixo:

	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22
Despesas financeiras	-3.470	-4.112	-1.433	-3.320	-1.385
Despesas Financeiras	-20	-1.688	-672	-672	-684
Custo do Imóvel Vendido (a)	-3.450	-2.424	-761	-2.648	-701
Receita financeira	5.807	6.924	13.078	18.066	18.628
Com aplicações financeiras (b)	2.973	4.232	7.059	8.845	9.059
Com clientes (c)	2.834	2.692	6.019	9.221	9.569
Resultado financeiro total	2.337	2.812	11.645	14.746	17.243

EBITDA[1]

A seguir pode ser observado o histórico do EBITDA[1]:

Conciliação EBITDA	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	23.614	15.701	24.918	35.706	43.686
(+) Resultado Financeiro	-5.787	-5.236	-12.406	-15.582	-17.944
(+) Depreciação e Amortização	1.075	621	565	2449	970
(+) Despesas financeiras apropriadas ao custo	3.450	2.424	761	2.648	701
EBITDA	22.352	13.510	13.838	25.221	27.413
Margem EBITDA (%)	13,54%	7,36%	7,42%	10,66%	13,24%

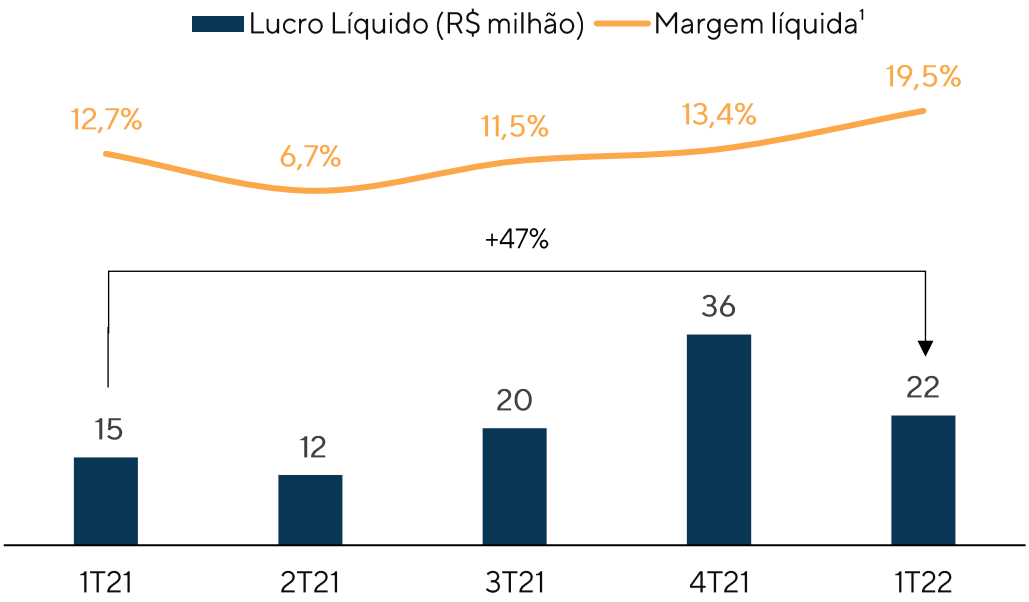
[1] EBITDA: resultado antes dos impostos, juros, encargos financeiros apropriados ao custo, depreciações e amortizações.

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

No 1º trimestre de 2022 o lucro líquido foi de R$ 22 milhões, com margem liquida de 19,5%:



[1] 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 março de 2022, o saldo de disponibilidades (caixa, equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários e caixa restrito) era de R$ 379,3 milhões.

Os empréstimos e financiamentos à produção totalizaram R$ 28,9 milhões, que são integralmente garantidas pelos recebíveis ou estoque dos projetos.

A tabela a seguir mostra a estrutura de capital, a alavancagem em 31 de março de 2022:

	31/03/2022 (R$ milhões)	
Produção SFH	-26,9	93%
Produção CRI	-2,0	7%
Dívida Bruta	**-28,9**	**100%**
Caixa	379,3	
Caixa Líquido	**350,4**	
Patrimônio Líquido	**1.239,9**	
Dívida Líquida / PL	**28,3%**	

GERAÇÃO DE CAIXA (CASH BURN)

A queima de caixa do 1º trimestre de 2022 foi de R$ 37,9 milhões.

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

	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22
Dívida Líquida Inicial	-622,3	-603,4	-568,2	-510,0	-388,3
Dívida Líquida Final	-603,4	-568,2	-510,0	-388,3	-350,4
Variação da dívida líquida	18,9	35,2	58,2	121,8	37,9
Dividendos e aportes	-	-1,3	-	-56	-
Recompra de ações	-15,5	-11,1	-5,1	-	-
Cash burn	3,4	22,9	53,1	65,8	37,9

O cash burn do primeiro trimestre de 2022 foi principalmente advindo pagamentos de terreno em caixa adquiridos em períodos anteriores.

CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

Encerramos o 1º trimestre de 2022 com R$ 219,9 milhões de recebíveis de unidades concluídas. Estes valores, possuem a seguinte composição:

Natureza	(R$ millhões)
Clientes com alienação fiduciária	88,1
Clientes em repasse (adimplentes e inadimplentes)	150,6
Provisão para distratos	-18,8
Total	219,9

O volume de contas a receber apropriado (R$ 641,1 milhões) ficou estável em relação ao 4º trimestre de 2021. 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.

De acordo com o cronograma abaixo, do total de recebíveis de R$ 1,2 bilhão (contas a receber apropriado mais o contas a receber a apropriar no balanço), R$1,1 bilhão estão a vencer e possuem o seguinte cronograma de recebimento:

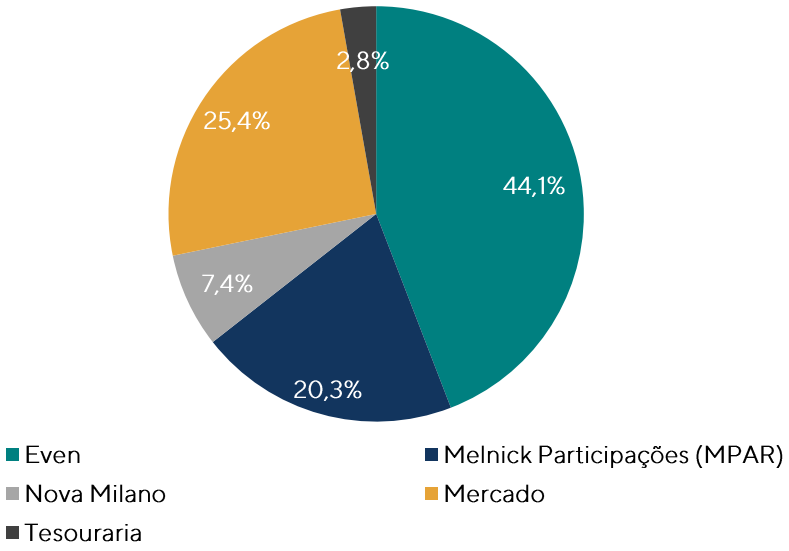
Ano	(R$ millhões)
2022	467,0
2023	204,9
2024	221,7
2025 em diante	167,7
Total	1.061,3

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 de 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 30/04/2022, conforme formulário CVM 358 + Informação dos acionistas com mais de 5%– fonte: B3)



(Ações totais: 207.969.341)

ANEXOS

ANEXO 1 – Demonstração de Resultado

(Consolidado -em milhares de reais)

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22
Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	165.035	183.530	186.616	236.638	206.995
Custo incorrido das vendas realizadas	-125.331	-140.926	-137.678	-182.860	-146.766
Lucro Bruto	39.704	42.604	48.938	53.778	60.229
Margem Bruta	*24,06%*	*23,21%*	*26,22%*	*22,73%*	*29,10%*
Margem Bruta (ex-financiamento)	*26,15%*	*24,53%*	*26,58%*	*23,84%*	*29,41%*
Despesas Operacionais	-21.877	-32.139	-36.426	-33.654	-34.485
Comerciais	-10.417	-11.554	-16.884	-19.138	-16.084
Gerais e Administrativas	-9.777	-11.717	-12.342	-13.985	-11.198
Outras despesas operacionais, líquidas	-1.683	-8.868	-7.200	-531	-7.205
Lucro operacional antes do resultado financeiro	17.827	10.465	12.512	20.124	25.742
Resultado Financeiro	5.787	5.236	12.406	15.582	17.944
Despesas Financeiras	-20	-1.688	-672	-2.483	-685
Receitas Financeiras	5.807	6.924	13.078	18.065	18.629
Lucro antes do IRPJ e CSLL	23.614	15.701	24.918	35.706	43.686
IRPJ e CSLL	-2.719	-3.334	-3.543	-3.984	-3.250
Corrente	-2.847	-2.993	-3.595	-4.329	-2.883
Diferido	128	-341	52	345	-367
Lucro Líquido antes da participação dos minoritários	20.895	12.367	21.375	31.722	40.436
Participação de minoritários	-6.286	-41	-1.650	4.554	-18.253
Lucro Líquido do Exercício	14.609	12.326	19.725	36.276	22.183
Margem Líquida	*8,85%*	*6,72%*	*10,57%*	*15,33%*	*10,72%*
Margem Líquida (sem minoritários)	*12,66%*	*6,74%*	*11,45%*	*13,41%*	*19,54%*

ANEXO 2 – Balanço Patrimonial

(Consolidado -em milhares de reais)

ATIVOS	31/03/2021	30/06/2021	30/09/2021	31/12/2021	31/03/2022
Caixa e equivalentes de caixa	60.618	51.516	36.139	16.140	8.916
Títulos e valores mobiliários	615.862	583.731	508.882	384.553	370.424
Caixa restrito	329	42	-	-	-
Contas a receber	298.830	293.909	367.361	451.505	461.333
Imóveis a comercializar	624.464	679.418	790.224	806.653	846.257
Demais contas a receber	26.076	27.315	37.046	30.758	33.484
Ativo Circulante	1.626.179	**1.635.931**	**1.739.652**	**1.689.609**	**1.720.414**
Contas a receber	141.083	134.947	162.251	173.813	179.781
Imóveis a comercializar	46.977	51.092	48.996	60.076	65.056
Adiantamentos para futuros investimentos	700	2.278	1.848	2.153	5.691
Partes relacionadas	4.541	4.160	217	197	212
Demais contas a receber	9.023	7.891	2.695	7.049	4.417
Investimentos	1.487	4.584	4.584	4.584	4.584
Direito de uso	263	263	3.266	3.266	4.946
Imobilizado	5.002	5.141	6.273	10.505	9.070
Intangível	205	187	168	158	139
Ativo Não Circulante	**209.281**	**210.543**	**230.298**	**261.801**	**273.896**
Total do ativo	**1.835.460**	**1.846.474**	**1.969.950**	**1.951.410**	**1.994.310**

PASSIVOS	31/03/2021	30/06/2021	30/09/2021	31/12/2021	31/03/2022
Fornecedores	22.804	18.746	23.481	41.916	46.807
Contas a pagar por aquisição de imóveis	43.052	37.350	51.821	50.691	44.471
Empréstimos e financiamentos	47.647	50.456	24.785	6.824	4.114
Impostos e contribuições correntes	7.866	8.787	10.516	10.732	5.263
Impostos e contribuições diferidos	8.992	8.233	7.026	3.650	7.036
Adiantamentos de clientes	291.410	299.079	382.920	414.881	379.296
Dividendos propostos	1.295	-	-	-	-
Provisões	57.914	64.421	67.187	65.786	86.860
Partes relacionadas	29.489	31.451	35.102	35.984	40.148
Demais contas a pagar	14.360	13.373	44.631	30.565	29.978
Passivos Circulante	**524.829**	**531.896**	**647.469**	**661.029**	**643.973**
Contas a pagar por aquisição de imóveis	40.447	42.593	41.552	41.028	39.518
Provisões	27.017	27.865	26.822	25.387	25.828
Empréstimos e financiamentos	25.755	16.631	10.219	5.610	24.834
Impostos e contribuições diferidos	13.956	15.282	16.055	19.334	20.214
Passivo Exigível a Longo Prazo	**107.175**	**102.371**	**94.648**	**91.359**	**110.394**
Capital social	1.154.604	1.109.029	1.109.029	1.109.029	1.109.029
Ações em tesouraria	-15.504	-26.548	-31.692	-31.692	-31.692
Custo para emissão de ações	-41.669	-	-	-	-
Ajuste de avaliação patrimonial	-3.906	-	-	-	-
Reserva legal	-	-	-	-	-
Reserva Estatutária	-	-	-	-	-
Reserva de lucros	68.359	80.685	100.410	77.663	99.846
Participação dos não controladores	41.572	49.041	50.086	44.022	62.760
Patrimônio Líquido	**1.203.456**	**1.212.207**	**1.227.833**	**1.199.022**	**1.239.943**
Passivo e Patrimônio Total	**1.835.460**	**1.846.474**	**1.969.950**	**1.951.410**	**1.994.310**

ANEXO 3 – Demonstração de Fluxo de Caixa

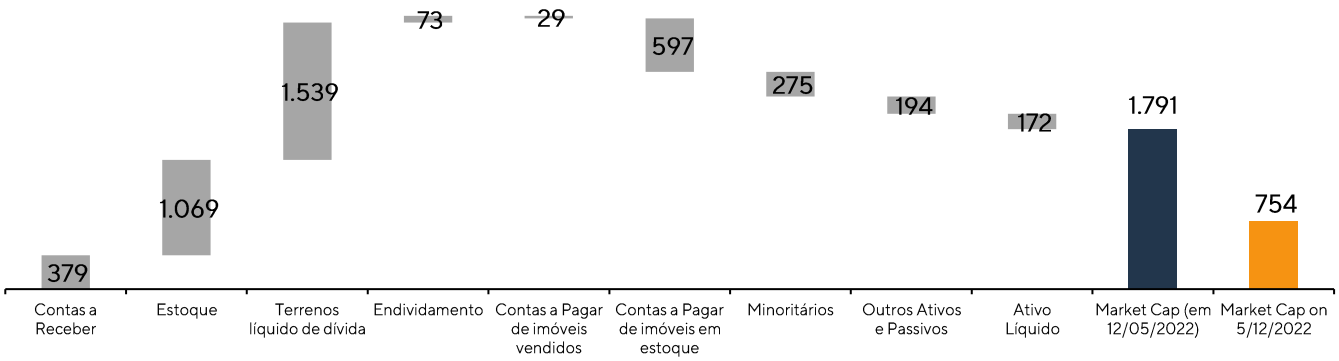
(Consolidado -em milhares de reais)

FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	**23.742**	**15.165**	**24.970**	**36.246**	**43.686**
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social					
Depreciação e amortização	1.075	621	1.434	1.580	970
Provisão para contingências, líquida	1.209	1.481	-43	-1.167	2.248
Provisão para garantias, líquida	766	716	2.367	670	2672
Provisão para distratos, líquida	2.901	7.192	-2.560	-3.788	130
Provisão para participação nos resultados	1.286	-2.034	1.959	1.449	2.514
Despesa de juros e variações monetárias	2.279	2.556	1.158	1.262	701
Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:					
Contas a receber	-568	11.057	-100.756	-95.706	-14.463
Imóveis a comercializar	-63.697	-59.069	-108.710	-27.509	-44.584
Demais contas a receber	-4.165	107	-4.749	1.934	-96
Fornecedores	7.107	-4.058	4.735	18.435	4.891
Contas a pagar por aquisição de imóveis	10.549	-3.556	13.430	-1.654	-7.730
Adiantamentos de clientes	24.594	7.669	83.841	31.961	-26.889
Demais passivos	-2.567	501	12.732	5.874	1.588
Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações	**4.511**	**-21.866**	**-69.978**	**-30.413**	**-34.362**
Juros pagos	-2.277	-1.157	-758	-645	-666
Imposto de renda e contribuição social pagos	-2.847	-2.797	-3.595	-4.525	-3.249
Caixa liquido aplicado nas atividades operacionais	**-613**	**-25.820**	**-74.331**	**-35.583**	**-38.277**
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO					
Títulos e valores mobiliários	75.610	32.131	74.849	124.329	14.129
Partes relacionadas	-300	-1.578	430	-305	-3538
Aumento de capital em controladas	-	-3.097	-	-	-
Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	-653	-742	-5.550	-5.802	-1.196
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento	**74.657**	**26.714**	**69.729**	**118.222**	**9.395**
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO					
Caixa restrito	3.248	287	42	-	-
Partes relacionadas	-1.828	15.519	21.061	-12.428	4.634
Aumento de capital	-	-	-	-	-
Custo para emissão de ações	-	-	-	-	-
Captação de empréstimos e financiamentos	5.164	-878	100	1.200	21.625
Amortização de empréstimos e financiamentos	-10.997	-6.836	-32.583	-24.387	-4.600
Aquisições de ações em tesouraria	-15.504	-11.044	-5.144	-	-
Dividendos pagos	-	-7.044	5.749	-67.023	-
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	**-19.917**	**-9.996**	**-10.775**	**-102.638**	**21.658**
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	54.127	-9.102	15.377	-50.753	-7.224

ANEXO 4 – NAV

(Consolidado -em milhares de reais)

Ativo Líquido	31/03/2022
Disponibilidade e aplicações financeiras	379.340
Empréstimos, Financiamentos e debêntures a pagar	(28.948)
Endividamento líquido	**350.392**
Contas a receber de clientes on-balance	641.114
Contas a receber de clientes off-balance	851.489
Adiantamento de clientes	(379.296)
Impostos sobre contas a receber de clientes	(44.532)
Obrigações de construção de imóveis vendidos	(597.283)
Contas a receber de clientes líquido	**471.492**
Unidades em estoque a valor de mercado	1.460.323
Estoque de provisão de distratos a valor de mercado	142.525
Impostos sobre comercialização de unidades em estoque	(64.114)
Custo orçado a incorrer de imóveis em estoque	(400.259)
Ajuste de custo à incorrer de fases contabilmente consideradas lançadas	125.108
Estoque líquido	**1.263.583**
Estoque de terrenos on-balance	156.519
Dívida de terrenos on-balance	(24.393)
Dívida de terrenos já lançados	(59.596)
Terrenos	**72.530**
Participação de minoritários on-balance	(62.760)
Participação de minoritários off-balance	(131.495)
Participação de minoritários	**(194.255)**
Projetos consolidados por equivalência patrimonial on-balance	4.584
Projetos consolidados por equivalência patrimonial off-balance	-
Projetos consolidados por equivalência patrimonial	**4.584**
Outros ativos	57.959
Outros passivos	(234.884)
Outros ativos (passivos)	**(176.925)**
Ativo líquido	**1.791.401**



ANEXO 5 – Land Bank

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

Terreno	Localização	Data da Compra	Áreas (m²)		Unidades	VGV Esperado	
			Terreno	Útil		Total	Melnick
Terreno I	Urbanizadora	mai-10	394.157	222.698	389	322.438	120.626
Terreno II	Urbanizadora	mai-10	275.664	155.750	243	225.506	72.160
Terreno III	Urbanizadora	mai-10	284.752	160.885	243	232.940	72.160
Terreno IV	Open	set-10	3.439	7.054	160	26.554	26.554
Terreno V	Incorporadora	set-14	44.145	22.541	352	152.563	135.755
Terreno VI	Incorporadora	set-14	15.475	7.273	194	53.480	47.588
Terreno VII	Incorporadora	set-14	40.206	22.447	288	138.950	123.642
Terreno VIII	Incorporadora	dez-14	5.024	10.820	54	90.371	74.865
Terreno IX	Urbanizadora	nov-16	375.449	137.307	393	57.184	19.071
Terreno X	Urbanizadora	nov-16	159.986	83.743	398	33.677	11.231
Terreno XI	Incorporadora	jan-17	11.123	35.811	756	318.939	318.939
Terreno XII	Urbanizadora	jan-17	422.603	169.905	876	127.691	42.474
Terreno XIII	Incorporadora	jun-17	11.721	33.389	518	276.404	262.904
Terreno XIV	Incorporadora	out-17	4.000	7.593	56	93.863	75.090
Terreno XV	Incorporadora	fev-21	7.577	14.287	206	257.320	128.660
Terreno XVI	Incorporadora	jan-18	17.168	34.498	416	260.548	260.548
Terreno XVII	Incorporadora	jan-18	17.168	33.895	260	278.856	278.856
Terreno XVIII	Urbanizadora	fev-18	1.007.596	340.909	1.251	102.503	48.448
Terreno XIX	Urbanizadora	fev-18	1.166.354	289.434	1.446	253.660	115.987
Terreno XX	Urbanizadora	jul-18	172.661	86.729	462	47.082	14.124
Terreno XXI	Incorporadora	nov-18	7.947	12.726	326	174.050	138.335
Terreno XXII	Incorporadora	nov-18	4.671	6.431	109	73.012	56.220
Terreno XXIII	Incorporadora	nov-20	10.555	18.976	162	265.343	209.206
Terreno XXIV	Incorporadora	abr-21	4.516	11.337	80	153.830	69.951
Terreno XXV	Incorporadora	mai-21	4.052	6.376	100	50.941	33.112
Terreno XXVI	Incorporadora	mai-21	3.197	9.140	48	106.294	106.294
Terreno XXVII	Incorporadora	jul-21	2.788	6.864	42	120.045	89.081
Terreno XXVIII	Incorporadora	set-21	3.880	10.453	20	209.056	209.056
Terreno XXIX	Open	set-21	9.375	8.754	176	37.840	18.920
Terreno XXX	Incorporadora	out-21	25.225	22.743	339	150.909	131.291
Terreno XXXI	Incorporadora	nov-21	10.236	24.829	56	231.153	231.153
Terreno XXXII	Incorporadora	dez-21	1.091	5.787	58	51.932	20.773

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 31/03/2022 em comparação a 31/12/2021 e a 30/09/2021:

Projeto	Lançamento	%Melnick	% Vendido			% PoC		
			31/03/22	31/12/21	30/09/21	31/03/22	31/12/21	30/09/21
Ponta da Figueira	3T10	25%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Hom	4T10	100%	98%	98%	98%	100%	100%	100%
Grand Park Eucaliptos	3T11	100%	100%	99%	99%	100%	100%	100%
Cobal - Rubi	4T11	100%	98%	98%	98%	100%	100%	100%
Design Offece Center	3T12	100%	99%	99%	98%	100%	100%	100%
Hom Iindoia	4T12	100%	90%	95%	94%	100%	100%	100%
Nine	4T12	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Icon – RS	1T13	100%	91%	90%	86%	100%	100%	100%
Icon RS - 2º Fase	2T13	100%	98%	99%	98%	100%	100%	100%
Terrara	4T13	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Window RS	4T13	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Anita Garibaldi	4T13	100%	94%	93%	93%	100%	100%	100%
Icon RS - 3º Fase	2T14	100%	98%	97%	99%	100%	100%	100%
Viva Vida Club Canoas - 4ª fase	2T14	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Ato	4T14	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Viva Vida Boulevard	4T14	100%	91%	91%	92%	100%	100%	100%
Hom Nilo	3T15	100%	85%	84%	82%	100%	100%	100%
MaxPlaza	4T15	100%	80%	81%	79%	100%	100%	100%
Blue Xangrilá	1T16	60%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Central Park-1º fase	1T16	60%	75%	78%	77%	94%	94%	94%
Supreme Central Parque	1T16	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Central Park-2º fase	2T16	60%	78%	87%	86%	94%	94%	94%
DOC Santana	2T16	100%	64%	64%	65%	100%	100%	100%
MaxPlaza-2º fase	2T16	100%	60%	61%	68%	100%	100%	100%
Supreme Higienopolis	3T16	100%	100%	99%	99%	100%	100%	100%
Reserva Bela Vista	4T16	60%	86%	89%	85%	100%	100%	100%
Reserva do Lago	4T16	60%	49%	51%	57%	100%	100%	100%
Vida Viva Horizonte - 2º fase	4T16	100%	90%	89%	90%	100%	100%	100%
Grand Park Lindóia - Fase 1	4T16	100%	80%	81%	81%	92%	91%	88%
Linked Teresópolis	3T17	100%	58%	62%	62%	100%	100%	100%
Domingos de Almeida	3T17	60%	77%	76%	76%	100%	100%	100%
Grand Park Lindóia - Fase 2	4T17	100%	72%	76%	77%	92%	91%	88%
GO 1092	4T17	100%	95%	94%	81%	100%	100%	100%
Península (Brilhante)	4T18	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Vida Viva Linked	1T18	100%	69%	70%	67%	100%	100%	100%
Pontal	3T18	100%	94%	95%	95%	79%	75%	74%
Praça do Sol	4T18	48%	68%	68%	64%	95%	86%	84%
Vivio Lindoia	4T18	100%	74%	76%	79%	100%	93%	88%
Artur 505	4T18	100%	100%	100%	98%	90%	90%	85%
Teena	1T19	100%	88%	88%	88%	71%	66%	59%
Pontal - 2º fase	1T19	100%	89%	91%	91%	79%	75%	74%
Central Park-3º fase	3T19	60%	2%	2%	2%	94%	94%	94%
High Garden	3T19	100%	84%	84%	80%	86%	80%	73%
Central Park Passo Fundo	4T19	35%	100%	100%	98%	93%	91%	90%
OPEN Canoas Centro - Fase 1	4T19	100%	100%	99%	98%	74%	69%	59%
Radisson Moinhos 1903	4T19	100%	86%	87%	88%	78%	71%	68%
CasaVista	4T19	100%	51%	51%	51%	70%	62%	56%
Sunset	1T20	50%	99%	99%	99%	100%	92%	84%
GO24	1T20	100%	93%	94%	94%	81%	74%	66%
Carlos Gomes Square - Fase 1	2T20	100%	80%	80%	77%	60%	55%	47%
OPEN Canoas Centro - Fase 2	4T19	100%	80%	72%	61%	74%	69%	59%
Carlos Gomes Square - Fase 2	3T20	100%	81%	83%	80%	60%	55%	47%
Supreme Altos do Central Parque	4T20	100%	67%	64%	55%	64%	57%	47%
Gran Park Lindoia - F3	1T21	100%	53%	53%	43%	92%	91%	88%
Go Rio Branco	1T21	100%	82%	83%	82%	52%	43%	39%
Casaviva	1T21	50%	100%	100%	100%	65%	58%	53%
Botanique Residence	1T21	100%	59%	60%	58%	47%	43%	40%
Seen Boa Vista	2T21	100%	47%	47%	42%	45%	42%	39%
Hillside	3T21	100%	36%	36%	29%	36%	32%	31%
Arte Country Club	3T21	82%	73%	68%	41%	41%	38%	37%
GO Cidade Baixa	4T21	100%	47%	38%		34%	34%	
GO Carlos Gomes	4T21	100%	43%	43%		40%	38%	
Nilo Square - Residencial	1T22	50%	13%			22%		
Zen Concept Resort	1T22	35%	99%			52%		
Open Protásio	1T22	100%	15%			4%		

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 PricewarterhouseCoopers Auditores Independentes não prestaram durante o trimestre e exercício findo em 31 de dezembro de 2021 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.

Release of Results

Melnick discloses its 1Q22 earnings

Porto Alegre, May 12, 2022. Melnick Desenvolvimento Imobiliários (B3: MELK3), a homebuilder and developer with strategic focus in the South Region of Brazil and conducting operations in real estate and urban development projects, discloses its results of the first quarter 2022 (1Q22). The following financial and operating information, except where otherwise indicated, is shown in Brazilian Real (BRL).

Highlights

- Launches totaled BRL 578 million (BRL 267 million % Melnick).
- Net Income of BRL 22MM in 1Q22, a growth rate of 47% when compared to 1Q21.
- Land bank of BRL 3.6 B, of which BRL1.1 B is from projects already approved.
- Gross margin of 29% and net margin of 19.5%.

STOCK PRICE AS OF 5/12/2022
PRICE PER SHARE: BRL 3.73
NUMBER OF SHARES: 207,969,341 (202,184,441 ex-treasury shares)
MARKET CAP: BRL 754 million (as of 5/12/2022)

IR Contacts

Carlos Wollenweber – CFO and DRI

(51) 3016-9083

ri@melnick.com.br

melnick

The information, figures, and data included in this performance report, which do not correspond to the accounting balances and information contained in the Quarterly Information Report (ITR, in Portuguese), such as Potential Sales Value (PSV), Total Sales, Even's Sales, Usable Area, Units, Inventory at Market Value, Launches, Expected Delivery Year, Backlog Gross Margin of inventory, among other items, have not been audited by independent auditors. Except when otherwise stated, the comparisons shown in this quarterly report refer to verified figures from the fourth quarter of 2021 (4Q21).

Table of Contents

MESSAGE FROM THE MANAGEMENT [1] 3

- **LAUNCHES** 5
- **GROSS AND NET SALES** 6
- **INVENTORY** 8
- **FINISHED INVENTORY** 10
- **LAND BANK** 11
- **PROJECT DELIVERY AND EXECUTION** 12
- **TRANSFERS AND RECEIPT** 13

ECONOMIC AND FINANCIAL PERFORMANCE 14

- **NET REVENUE** 14
- **GROSS INCOME AND GROSS MARGIN** 14
- **SELLING, GENERAL & ADMINISTRATIVE, AND OTHER EXPENSES** 15
- **FINANCIAL RESULTS** 16
- **EBITDA[1]** 16
- **NET INCOME AND NET MARGIN** 17
- **FINANCIAL STRUCTURE** 17
- **CASH GENERATION/CASH BURN** 18
- **ACCOUNTS RECEIVABLE FROM CUSTOMERS** 18
- **SHAREHOLDING STRUCTURE** 19
- **APPENDIX 1 – Income Statement** 20
- **APPENDIX 2 – Balance Sheet** 21
- **APPENDIX 3 – Cash Flow Statement** 22
- **APPENDIX 4 – NAV** 23
- **APPENDIX 5 – Land Bank** 24
- **APPENDIX 6 – Sales evolution and financial evolution of cost** 25

DISCLAIMER 26

RELATIONSHIP WITH INDEPENDENT AUDITORS 26

MESSAGE FROM THE MANAGEMENT[1]

It is with satisfaction that we present Melnick's operating and financial results in the first quarter 2022.

We launched three projects in 1Q22, totaling a PSV of BRL 578 million (BRL 267 million % MELK), a growth rate of 23% when compared to 1Q21. **Launches SoS totaled 27% in the quarter**, accounting for BRL 87 million (% MELK) in net sales.

We ended the quarter with a PSV of BRL 1.2 billion in inventory, with 74% under construction. **Of the deliveries for 2022, 81% are already sold**.

We delivered two developments in 1Q22, Vivio Lindoia (PSV of BRL 57 million) and Sunset (PSV of BRL 78 million).

Net Revenue totaled BRL 207 million in 1Q22, a growth rate of 25% when compared to 1Q21. **Gross Income totaled BRL 60 million, representing a gross margin of 29% and a growth rate of 50% when compared to 1Q21.**

Net Income totaled BRL 22 million, **representing a net margin of approximately 20%** and a growth rate of 47% when compared to the net income we had in 1Q21.

We kept a sound capital structure, with BRL 350 million in Net Cash, accounting for 28% of our Equity.

Moreover, we ended the quarter with BRL 5 billion in Land bank (BRL 3.6 billion % MELK), and 32% have projects already approved for launch.

Our business strategy is supported by three pillars: financial soundness, operating capacity, and differentiated products. With a long-term mindset, focus on planning and relying on strengthening those pillars, we are prepared to another year that will bring opportunities, with return over equity (ROE) as our main goal.

[1] *This document contains certain statements of future expectations and information related to Even that reflect the current views and/or expectations of the Company and its management with respect to its performance, its business and future events. Any statement that has a forecast, indication or estimate of future results, performance or goals, as well as words such as "we believe", "we hope", "we estimate", among other words with similar meaning should not be interpreted as guidance. Such statements are subject to risks, uncertainties and future events.*

MAIN INDICATORS (BRL thousand)

Consolidated Financial Figures	1Q21	2Q21	3Q21	4Q21	2021	1Q22
Net Revenue from Sales and Services	165,035	183,530	186,616	236,638	771,819	206,995
Gross Income	39,704	42,604	48,938	53,778	185,795	60,228
Adjusted Gross Margin	26.10%	24.50%	26.60%	23.80%	25.20%	29.41%
Net Income	14,609	12,326	19,725	36,276	82,936	22,183
Net Margin before Minority Interest	12.70%	6.70%	10.60%	13.40%	11.20%	19.54%
ROAE LTM (with minority shareholders)	7.40%	5.70%	5.20%	7.20%	7.20%	7.15%
Revenue to be Recognized (after PIS-COFINS)	808,612	828,175	809,292	819,316	819,316	837,653
Costs to be Recognized (after PIS-COFINS)	-584,728	-597,083	-584,259	-587,053	-587,053	-597,281
Income to be Recognized (after PIS-COFINS)	223,884	231,092	225,033	232,263	232,263	240,372
Income Margin to be Recognized - %	27.70%	27.90%	27.80%	28.40%	28.40%	28.70%
Net Debt	-603,407	-586,202	-510,017	-388,259	-388,259	-350,392
Cash Burn (ex-dividends, buybacks, and IPO)	3,396	22,866	53,083	65,758	65,758	37,908

Launches	1Q21	2Q21	3Q21	4Q21	2021	1Q22
Projects Launched	4	1	2	2	9	3
PSV of Launches (100%)	470,487	134,105	247,397	257,292	1,109,282	578,450
PSV of Launches (% Melnick)	334,921	97,764	162,520	212,820	808,024	267,335
Number of Units Launched	808	49	62	420	1,339	579
Usable Area of Launched Units (sq. m.)	136,211	8,460	12,974	17,627	175,272	117,517
Average Launch Price (BRL/sq.m.)	2,816	12,134	14,751	12,073	4,610	4,207
Avg. Price of Launched Units (BRL thou/unit)	451	1,995	2,940	507	640	854

Sales	1Q21	2Q21	3Q21	4Q21	2021	1Q22
Pre-sales (100%)	142,494	116,253	107,008	216,880	582,635	175,046
Pre-sales (% Melnick)	109,592	115,117	98,451	185,458	508,618	86,827
Consolidated SoS (% Melnick)	12.40%	14.00%	8.90%	16.40%	16.40%	6.88%
SoS of Launches (% Melnick)	30.60%	11.90%	21.00%	30.70%	30.70%	26.80%

Deliveries	1Q21	2Q21	3Q21	4Q21	2021	1Q22
Delivered PSV (100%)	-	120,599	192,806	-	313,405	136,472
Delivered PSV (% Melnick)	-	90,316	183,166	-	273,481	77,174
Number of Projects Delivered	-	1	2	-	3	2
Number of Units Delivered	-	190	492	-	682	478

Plots of Land	1Q21	2Q21	3Q21	4Q21	2021	1Q22
Land Bank (100%)	4,722,888	5,242,092	5,415,015	5,405,617	5,405,617	4,975,000
Land Bank (% Melnick)	3,409,763	3,628,334	3,798,523	3,781,795	3,781,795	3,562,000

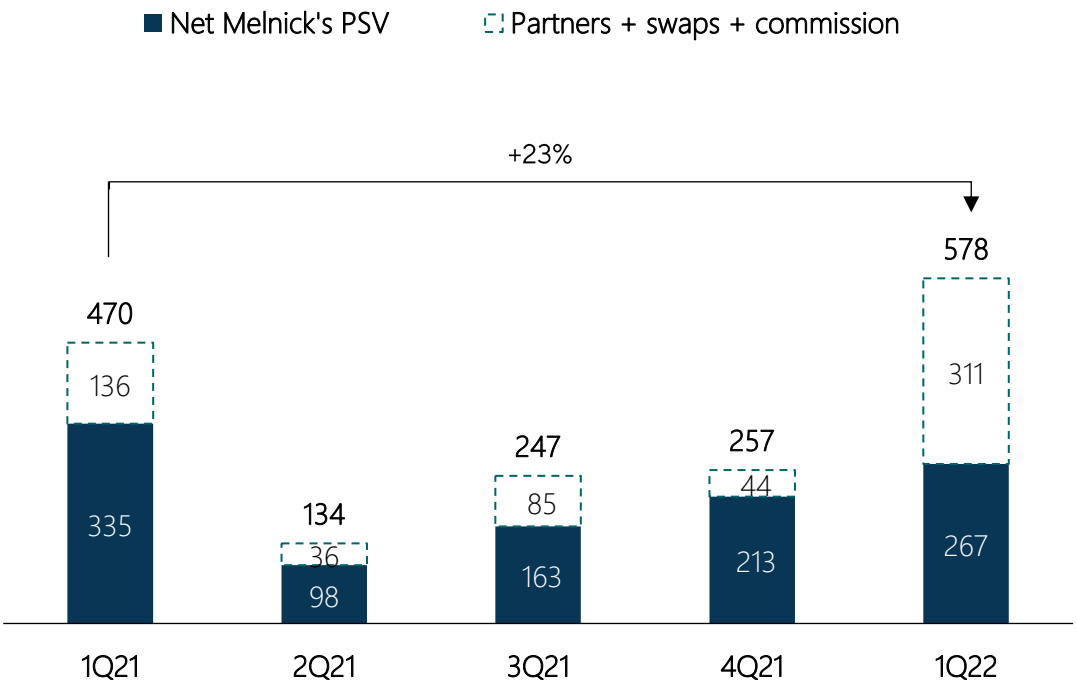
OPERATIONAL PERFORMANCE

LAUNCHES

We launched three developments in 1Q22 totaling BRL 578.5 million in gross PSV (BRL 267.3 million % Melnick).

Project	Business unit	PSV Total[1] (BRL thousand)	Net PSV[2] (BRL thousand)	PSV Melnick (BRL thousand)	Usable area[3] (m2)	Unit[3]	Average Price of Unit (BRL thousand)	Segment
Nilo Square - Residencial	INC	426,266	402,822	201,411	23,864	120	3,357	Residential
Zen Concept Resort	LOT	109,783	51,289	25,644	86,370	299	172	Urban Development
Open Protásio	OPEN	42,400	40,280	40,280	7,283	160	252	Residential
Total		**578,450**	**494,390**	**267,335**	**117,517**	**579**	**854**	

[1] PSV of physical swap and sales commissions, gross.
[2] PSV of physical swap and sales commissions, net.
[3] Physical swap, net.

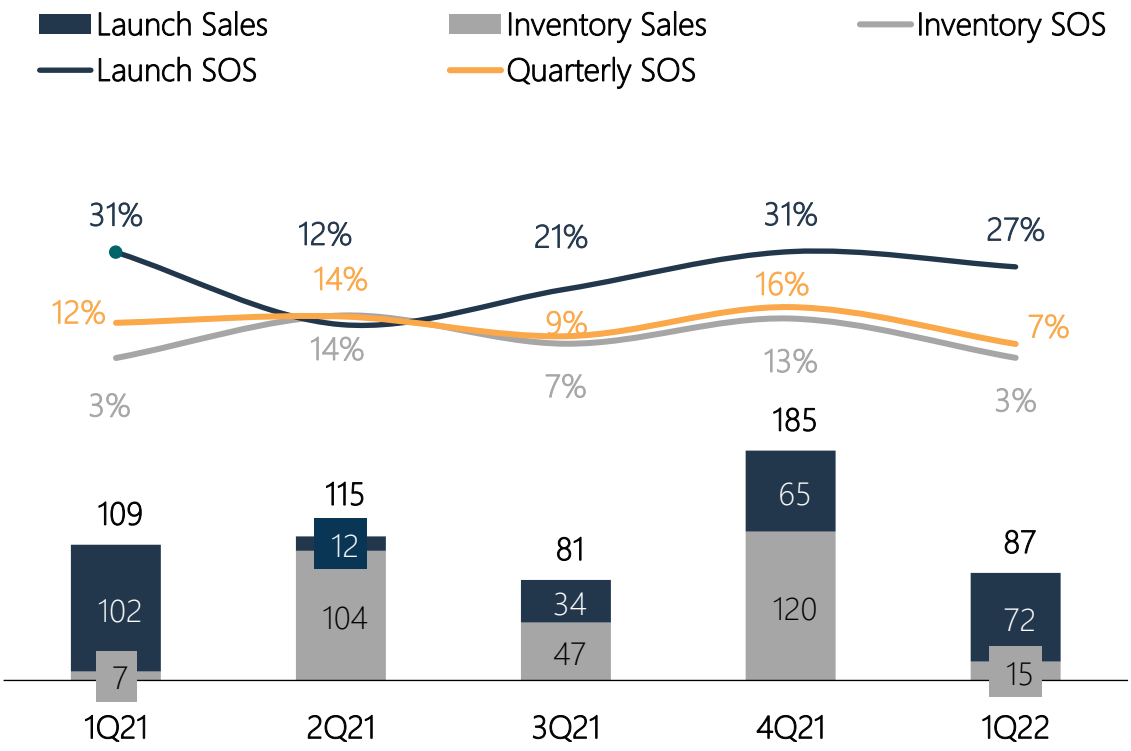


GROSS AND NET SALES

In the first quarter 2022, current gross and net sales totaled BRL120 million (% Melnick) and BRL 87 million (% Melnick), respectively, as follows:

Sales breakdown (BRL million, % Melnick)	1Q21	2Q21	3Q21	4Q21	1Q22
Gross Sales	135	156	108	217	120
Inventory	33	144	74	152	48
Launches	102	12	34	65	72
Current cancellations	-26	-41	-27	-32	-34
Current net sales	109	115	81	185	87

Below is the evolution of our speed of sales in the latest five quarters.



Net sales breakdown per business unit is shown below:

Business unit	Total Sales (BRL thousand)	Melnick Sales (BRL thousand)	Usable area (m2)	# Unit
	1Q22	1Q22	1Q22	1Q22
Homebuilder	94,356	53,036	5,846	21
Lots Development	71,315	24,416	77,904	257
Open	9,375	9,375	2,003	45
Total	**175,046**	**86,827**	**85,752**	**323**

Below is the sales breakdown by year of product launch: (The table below refers to inventory, not sales)

Year of launch	Total Sales (BRL thousand)	Melnick Sales (BRL thousand)	Usable area (m2)	# Unit
Until 2017	-11,108	-10,255	-9,111	-71
2018	-2,827	-2,827	-342	-7
2019	467	486	-215	-11
2020	3,527	3,527	998	19
2021	25,755	24,248	2,087	44
2022	159,232	71,649	92,334	349
Total	**175,046**	**86,827**	**85,752**	**323**

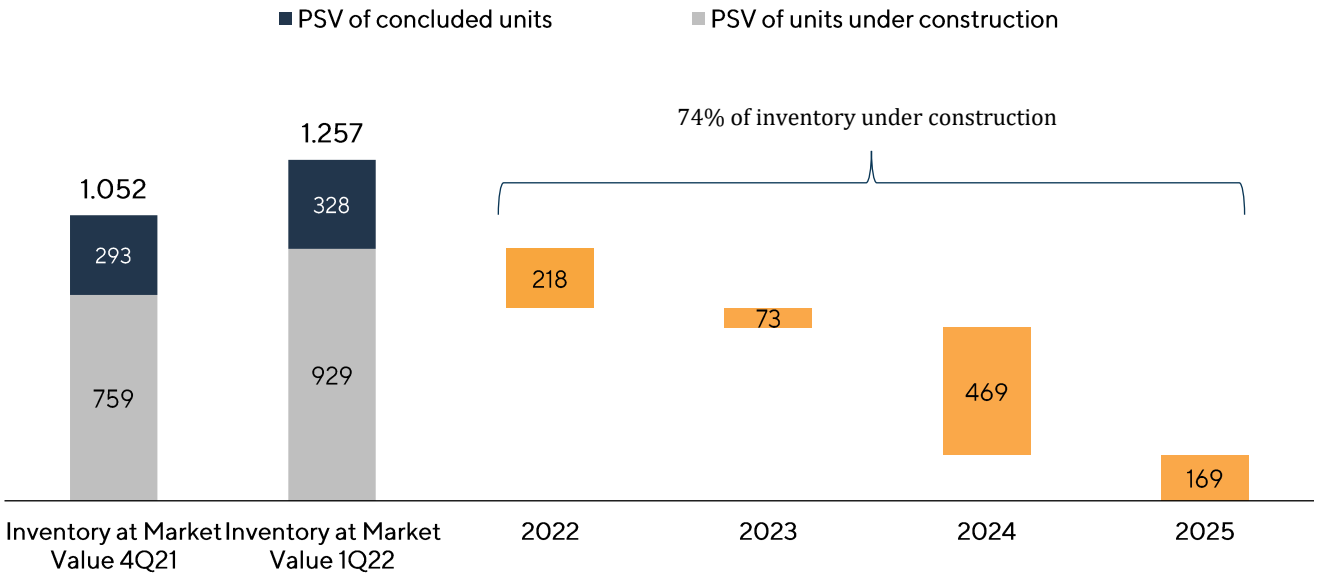
As a subsequent event to 1Q22, we highlight the 11th edition of the Melnick Day, the biggest sales event in Southern Brazil, which took place on April 9, 2022.

INVENTORY

Our inventory totaled BRL 1.257 billion in potential sales value (% Melnick) in 1Q22, which represents 1 year 6 months' worth of sales, considering the pace of gross sales of the last 12 months.

Conclusion year Foreseen	Total Inventory (BRL thousand)	Melnick Inventory (BRL thousand)	% Amount	Units	% Units
Finished Inventory	340,595	328,116	26%	1,061	44%
2022	226,710	218,105	17%	373	16%
2023	79,002	72,626	6%	342	14%
2024	475,905	468,780	37%	535	22%
2025	338,111	169,056	13%	95	4%
Total	1,460,323	1,256,683	100%	2,406	100%

Of the total inventory, 74% is under construction, of which 57% will be delivered after 2023:



Below is the percentage sold of the projects separated by year of completion forecast.

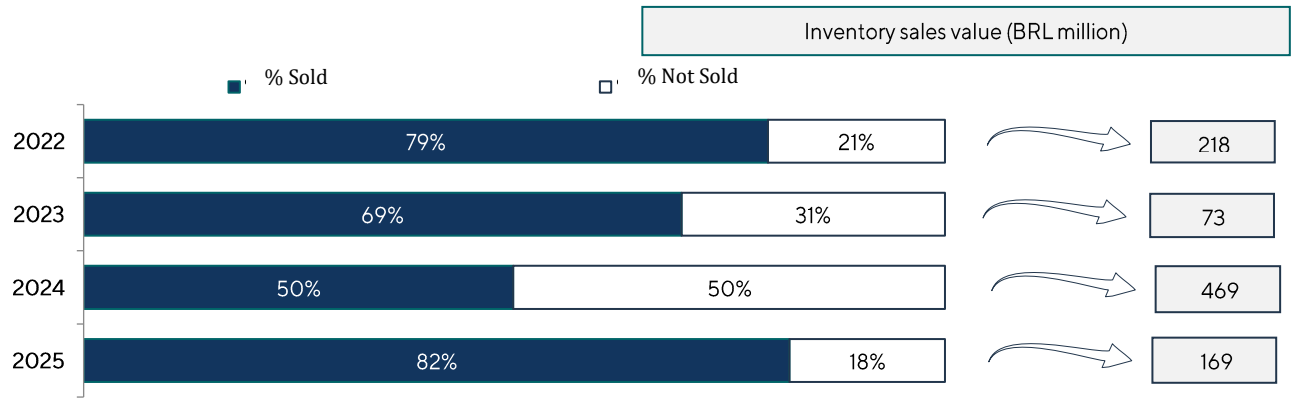


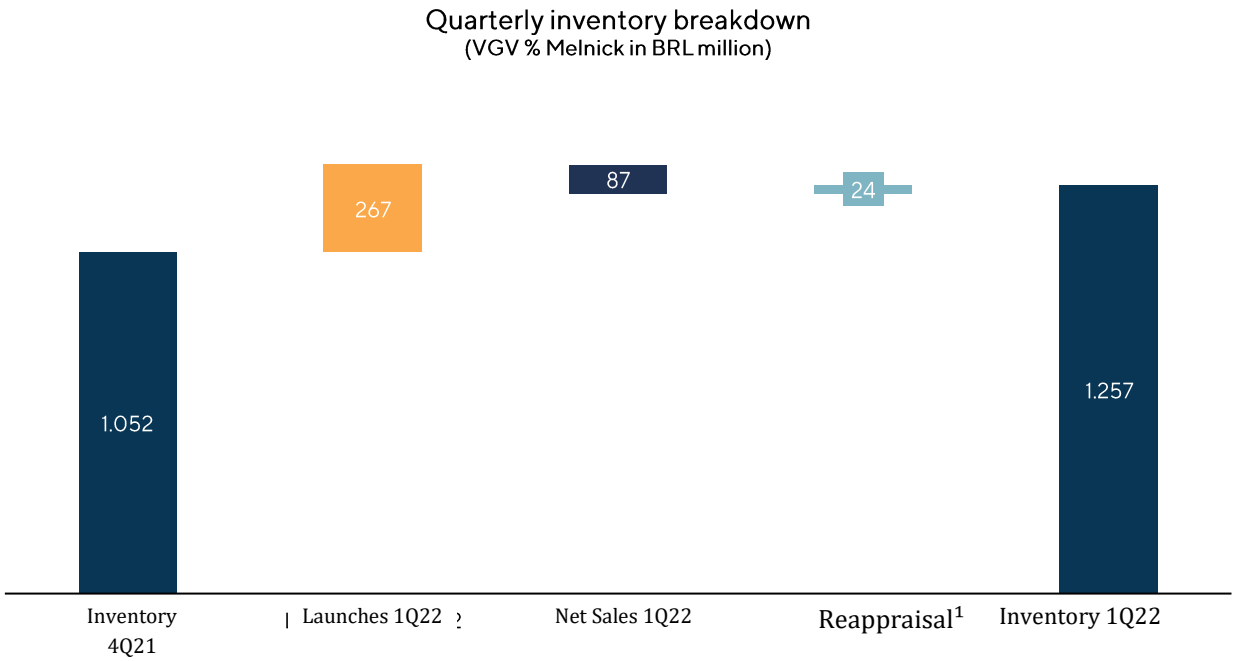
Table below shows the PSV of inventory broken down by year of launch:

Launch	Total Inventory (BRL thousand)	Melnick Inventory (BRL thousand)	Developments[1]	Units	% Units
Until 2017	298,057	286,028	20	961	40%
2018	69,467	61,071	5	187	8%
2019	150,848	144,263	7	364	15%
2020	135,422	134,972	5	194	8%
2021	433,238	426,113	9	469	19%
2022	373,292	204,237	3	231	10%
Total	**1,460,323**	**1,256,683**	**48**	**2,406**	**100%**

And below, our inventory by business unit:

Business unit	Total Inventory (BRL thousand)	Inventory % Melnick (BRL thousand)	Inventory % Melnick Completed (BRL thousand)	Inventory % Melnick Completed Units	Inventory under Construction Projects[1]	Inventory under Construction Units
Residential	1,139,129	962,949	136,009	335	826,940	908
Lots Development	64,107	36,175	18,493	364	17,682	310
Commercial	257,087	257,087	173,615	362	83,472	127
Total	**1,460,323**	**1,256,210**	**328,116**	**1,061**	**928,094**	**1,345**

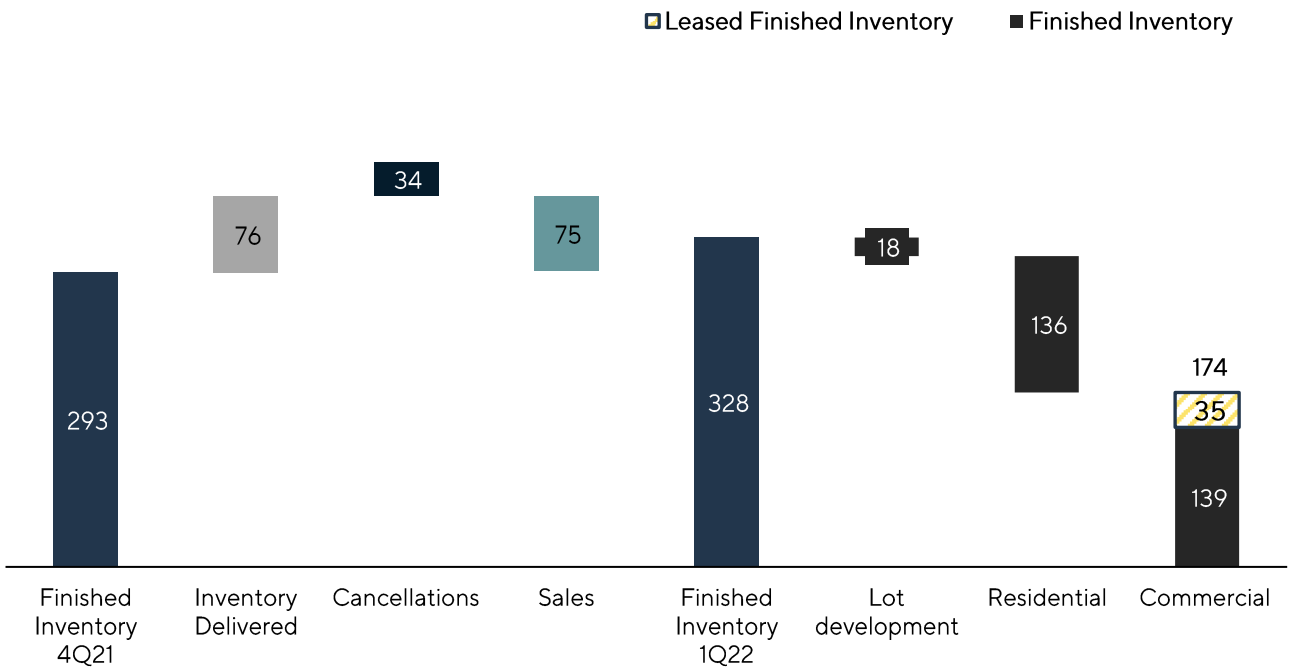
It is important to mention that the Company does quarterly reappraisals of its inventory's value in order to best reflect the sales pricing expectations in light of the current market.



[1] Adjustment to the market price of the latest sales

FINISHED INVENTORY

As we can see in the graph below, we sold BRL 75 million (% Melnick) of finished inventory in 1Q22, and had BRL 328 million in finished inventory.



[1] Considering that 100% of the cancellations refer to finished units.

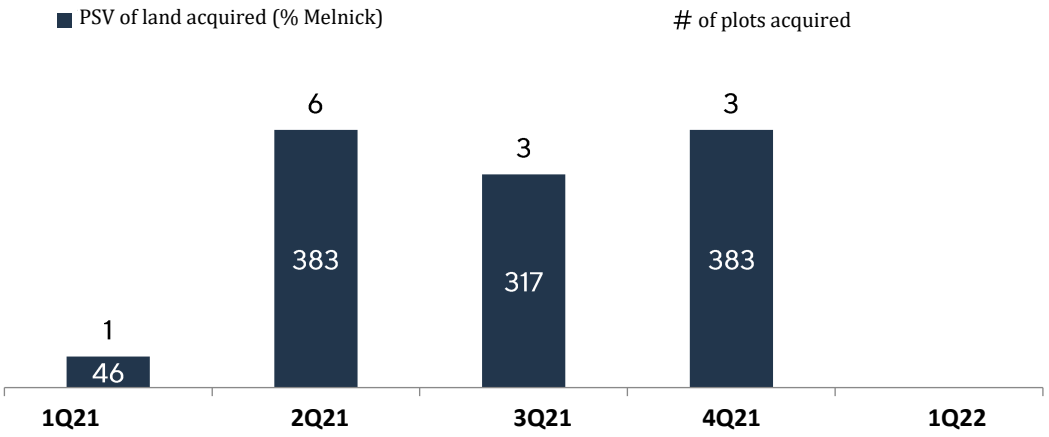
As a strategy to accelerate the sales of our business inventory, we started in 2019 a reversible lease program, consisting of leasing our finished business inventory with a purchase option by the lessee during the leasing period by using the amounts paid as lease as a down payment at the time of purchase. As of March 31, 2022, we had BRL 43 million of our inventory allocated in that strategy. (In the business inventory bar, insert a 43mm dotted line indicating the part of the PSV in inventory already leased)

LAND BANK

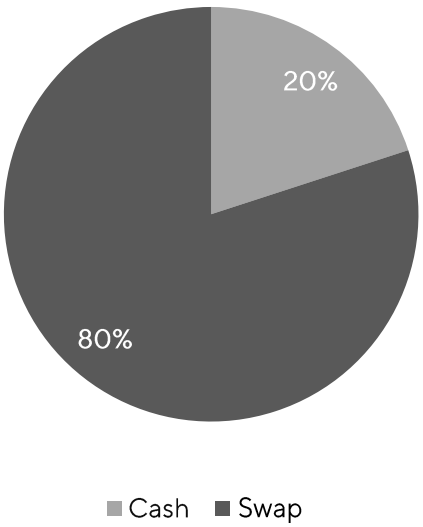
Land bank ended the first quarter 2022 with BRL 3.6 billion in potential PSV (% Melnick).

Business Unit	Projects	Units	Total PSV (BRL million)	Net PSV % Melnick (BRL million)
Homebuilder	21	4,439	3,508	3,001
Lot Development	9	5,701	1,403	516
Open	2	336	64	45
Total	32	10,476	4,975	3,562

Below is the breakdown of our land bank acquired in the latest five quarters:



Our acquisition of land bank as of March 31, 2022, consists of the following:

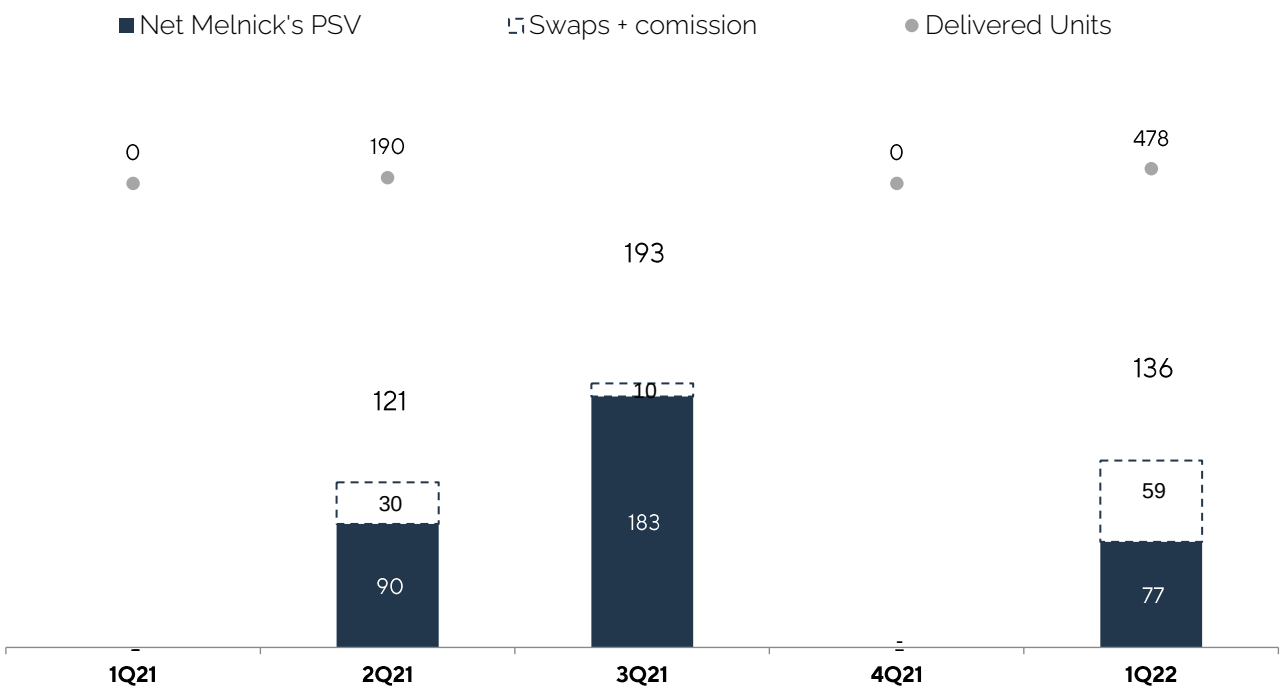


PROJECT DELIVERY AND EXECUTION

We delivered two projects in 1Q22 totaling BRL 136.5 million in gross PSV (BRL 77.1 million % Melnick):

Project	Business unit	PSV Total[1] (BRL thousand)	Net PSV[2] (BRL thousand)	PSV Melnick (BRL thousand)	Usable area[3] (m2)	Unit[3]	Average Price of Unit (BRL thousand)	Segment
Vivio Lindóia	INC	58,320	45,541	45,541	9,257	133	342	Residential
Sunset	LOT	78,152	52,721	31,663	98,718	345	153	Urban Development
Total		**136,472**	**98,262**	**77,174**	**107,975**	**478**	**206**	

[1] PSV of physical swap and sales commissions, gross.
[2] PSV of physical swap and sales commissions, net.
[3] Physical swap, net.
[4] Value considering the selling prices at the time of launch.



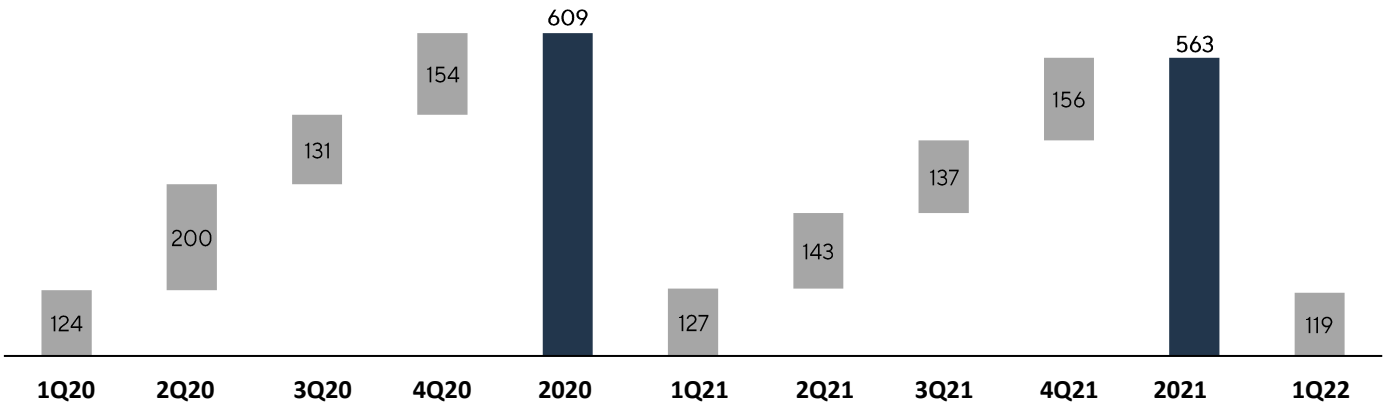
As of March 31, 2022, the Company had 25 active construction sites, of which, 18 of the homebuilder, 5 of the urban developer, and 2 open.

TRANSFERS AND RECEIPT

The process of transfers (mortgages to customers) remains the Company's focus given its importance to cash flow.

The following table shows that total receipt from customers (units under construction and finished ones) in the 1Q22 was BRL 119 million.

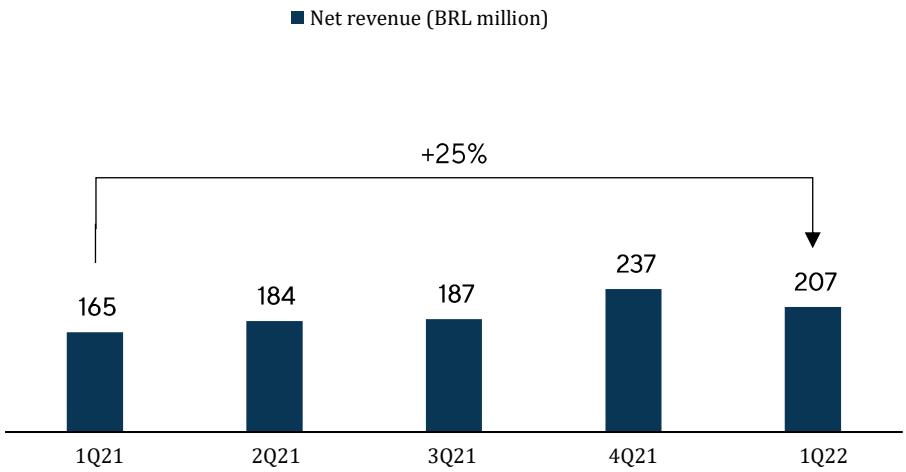
BRL thousand	1Q20	2Q20	3Q20	4Q20	1Q21	2Q21	3Q21	4Q21	1Q22
Units under construction	70,878	156,981	84,227	106,101	101,303	116,313	113,896	119,006	88,128
Units completed	52,785	42,925	47,152	48,097	25,983	26,733	25,794	37,127	31,031
Total	123,663	199,906	131,379	154,198	127,286	143,046	139,690	156,133	119,159



ECONOMIC AND FINANCIAL PERFORMANCE

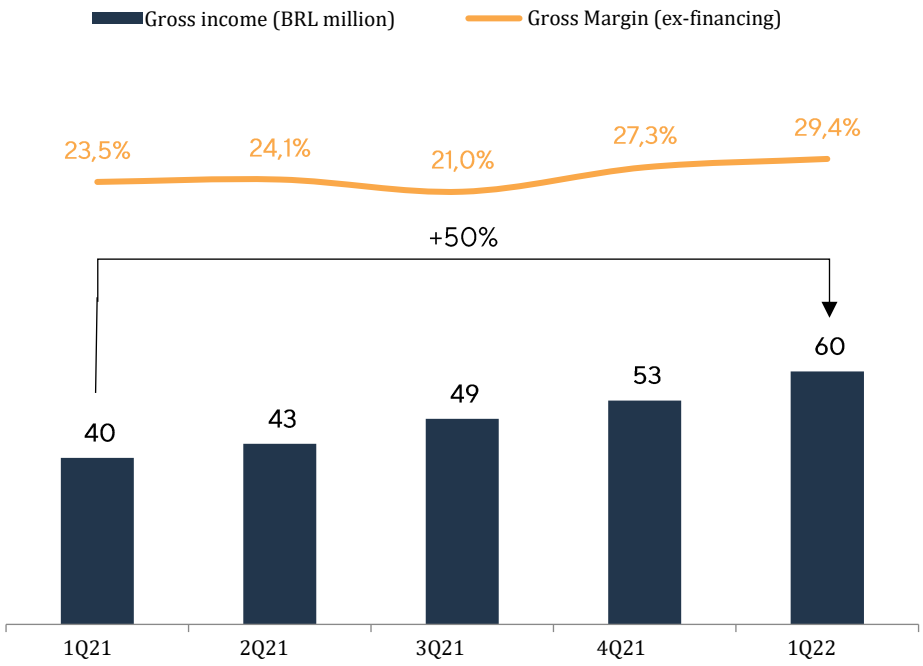
NET REVENUE

We had a net operating revenue of BRL 207 million in 1Q22, a growth rate of 25% when compared to 1Q21.



GROSS INCOME AND GROSS MARGIN

Gross income totaled BRL 60 million in 1Q22. We had 29.4% of gross margin, excluding the effects of financial charges appropriated to cost.



The next chart shows gross margins: (i) recognized, (ii) to be recognized (REF), and (iii) from inventory (with the effects of financial charges recognized as cost):

Ref. 1Q22 (BRL million)	Gross Margin	REF Margin[1]	Inventory Gross Margin[2]
Net Revenue	207.0	837.7	1,429.9
COGS			
Construction and Land	-146.1	-597.3	-1,009.1
Financial charges	-0.6	0.0	-21.8
Gross Income	60.2	240.4	399.0
Gross Margin (%)	29.10%	28.70%	27.91%
Gross Margin (%) ex-financing	29.41%	28.70%	29.43%

[1] When REF Margin and Inventory margin are recognized, they will benefit from the revenues from services and the indexing of the portfolio by INCC.
[2] Expunging the costs from unlaunched units of phased projects BRL 17.2 million.

It is important to point out that Melnick updates the estimated costs of the projects on a monthly basis; not only considering the variation of the INCC index in the period, but also the estimated cost effectively updated by our technical department. In the table below, we can see the yearly cost to be incurred in all the projects currently under construction, including sold and unsold units (inventory).

Year	Cost to be Incurred 1Q22		
	Sold Units (BRL million)	Units in Inventory (BRL million)	Total (BRL million)
2022	540,520	271,475	811,995
2023	51,419	108,388	159,807
2024	5,344	20,520	25,864
Total	597,283	400,384	997,667

[1] Excluding the cost of phases accounted for as not launched (BRL 125.1 million).

SELLING, GENERAL & ADMINISTRATIVE, AND OTHER EXPENSES

In 1Q22, operating expenses totaled BRL 34.5 million. The breakdown is as follows:

	1Q21	2Q21	3Q21	4Q21	1Q22
Sales	10,417	11,554	16,884	19,138	16,084
General and Administrative	9,777	11,717	12,342	13,985	11,198
Other expenses, net	1,683	8,868	7,200	531	7,205
Operating Expenses	21,877	32,139	36,426	33,654	34,488
% of Net Revenue (LTM)	12.18%	15.24%	15.79%	16.08%	16.80%

Other expenses, net (Provisions):

	1Q21	2Q21	3Q21[1]	4Q21	1Q22
Contingency fund	1,860	2,859	2,964	2,636	3,248
Provision for cancellations - IFRS 9(a)	0	5,395	1,688	-1,197	3,367
Other expenses, net	-177	614	2,548	-908	590
Other expenses, net	1,683	8,868	7,200	531	7,205

[1] In 3Q21, an investment in innovation of BRL 1,630 million is allocated as other expenses.

FINANCIAL RESULTS

We closed the first quarter with BRL 17.9 million in income. The breakdown is as follows:

	1Q21	2Q21	3Q21	4Q21	1Q22
Financial expenses	-3,470	-4,112	-1,433	-3,320	-1,385
Financial Expenses	-20	-1,688	-672	-672	-684
Cost of Real Estate Sold (a)	-3,450	-2,424	-761	-2,648	-701
Financial revenue	5,807	6,924	13,078	18,066	18,628
With financial investments (b)	2,973	4,232	7,059	8,845	9,059
With customers (c)	2,834	2,692	6,019	9,221	9,569
Total financial results	2,337	2,812	11,645	14,746	17,243

EBITDA[1]

EBITDA history is as follows[1]:

EBITDA Reconciliation	1Q21	2Q21	3Q21	4Q21	1Q22
Profit before IRPJ and CSLL	23,614	15,701	24,918	35,706	43,686
(+) Financial Result	-5,787	-5,236	-12,406	-15,582	-17,944
(+) Depreciation and Amortization	1,075	621	565	2,449	970
(+) Financial expenses recognized as cost	3,450	2,424	761	2,648	701
EBITDA	22,352	13,510	13,838	25,221	27,413
EBITDA Margin (%)	13.54%	7.36%	7.42%	10.66%	13.24%

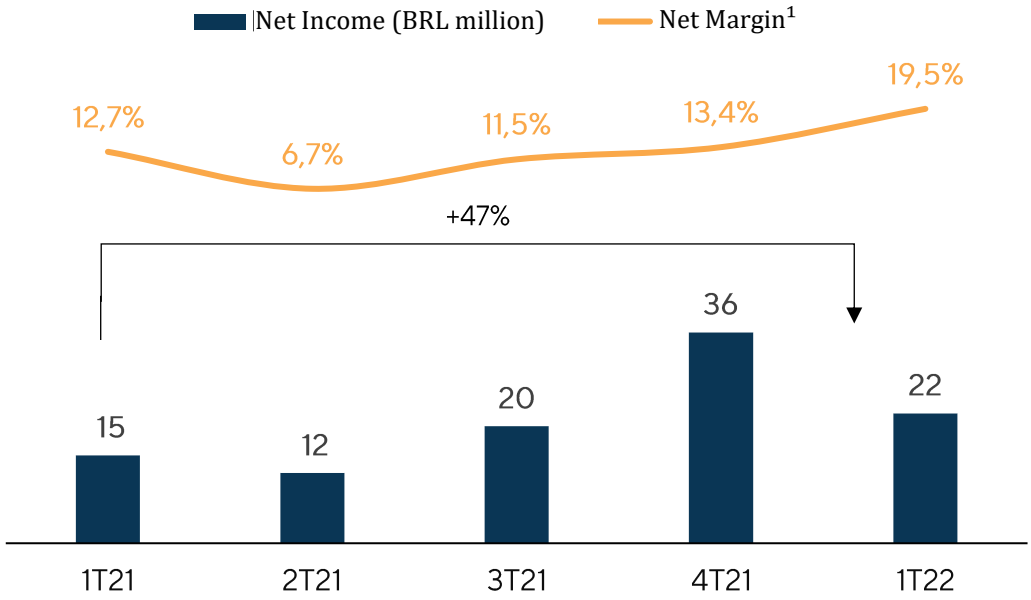
[1] EBITDA: earnings before taxes, interest, financial charges recognized as cost, depreciation, and amortization.

The Company understands that the Adjusted EBITDA offers better determination of operating results.

According to the accounting standards applicable to homebuilders, the financial costs related to construction financing are capitalized in the cost of real estate sold. Therefore, the EBITDA, which should not include interest, includes the part related to construction financing. The balance is presented in explanatory note 7 of the Company's Financial Statements.

NET INCOME AND NET MARGIN

Net Income totaled BRL 22 million, in 1Q22, with net margin of 19.5%:



[1] Considering that net income considers minorities' interest, net margin is also related to net income before minorities' interest.

FINANCIAL STRUCTURE

Cash, cash equivalents, bonds and securities, and restricted cash totaled BRL 379.3 million as of March 31, 2022.

Loans and borrowings totaled BRL 28.9 million, which are entirely guaranteed by receivables or inventory.

Table below shows capital structure and leverage as of March 31, 2022:

	3/31/2022 (BRL million)	
Production SFH	-26.9	93%
Production CRI	-2.0	7%
Gross Debt	-28.9	100%
Cash	379.3	
Net Cash	350.4	
Equity	1,239.9	
Net Debt / PL	28.3%	

CASH GENERATION / CASH BURN

Cash burn totaled BRL 37.9 million in 1Q22.

Cash burn breakdown of the latest five months is as follows:

	1Q21	2Q21	3Q21	4Q21	1Q22
Initial Net Debt	-622.3	-603.4	-568.2	-510.0	-388.3
Final Net Debt	-603.4	-568.2	-510	-388.3	-350.4
Net debt variation	18.9	35.2	58.2	121.8	37.9
Dividends and contributions	-	-1.3	-	-56	-
Stock buybacks	-15.5	-11.1	-5.1	-	-
Cash burn	3.4	22.9	53.1	65.8	37.9

Cash burn in the first quarter 2022 mainly resulted from the payment of plots of land in cash purchased in previous periods.

ACCOUNTS RECEIVABLE FROM CUSTOMERS

We closed 1Q22 with BRL 219.9 million of receivables from finished units. Breakdown of such amounts is as follows:

Nature	(BRL million)
Customers with fiduciary sale	88.7
Transfers of (non-delinquent and delinquent)	150.0
Provision for cancellations	-18.8
Total	219.9

Recognized accounts receivable (BRL 641.1 billion) were stable in relation to 4Q21. The balance of accounts receivable from the units sold but not yet finished is not fully expressed as an asset in the financial statements since this balance is recognized as the construction progresses.

According to the schedule below, of the total receivables worth BRL 1.2 billion (recognized accounts receivable plus accounts receivable still to be recognized in the balance), BRL 1.1 billion will become due, and have the following collection schedule:

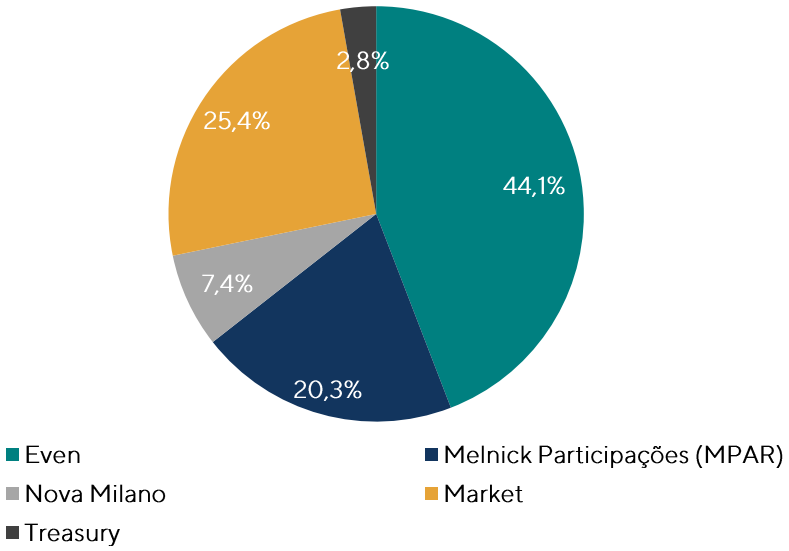
Year	(BRL million)
2022	467.0
2023	204.9
2024	221.7
2025 onwards	167.7
Total	1,061.3

The accounts receivable balance is adjusted by the INCC index until the delivery of the keys and after that, by the variation of the pricing index (IPCA) plus interest of 12% per annum recognized pro rata temporis.

Keep in mind these amounts may be paid by the client, transferred to banks (mortgage to customers), or securitized.

SHAREHOLDING STRUCTURE

Shareholding Structure
(As of 04/30/2022 per CVM 358 + Information from shareholders with a minimum ownership of 5% – source: B3)



(Total shares: 207,969,341)

APPENDICES

APPENDIX 1 – Income Statement

(Consolidated - BRL thousand)

INCOME STATEMENT	1Q21	2Q21	3Q21	4Q21	1Q22
Net Revenue from Sales and/or Services	165,035	183,530	186,616	236,638	206,995
Cost of Goods Sold	-125,331	-140,926	-137,678	-182,860	-146,766
Gross Income	39,704	42,604	48,938	53,778	60,229
Gross Margin	*24.06%*	*23.21%*	*26.22%*	*22.73%*	*29.10%*
Gross Margin (ex-financing)	*26.15%*	*24.53%*	*26.58%*	*23.84%*	*29.41%*
Operating Expenses	-21,877	-32,139	-36,426	-33,654	-34,485
Sales	-10,417	-11,554	-16,884	-19,138	-16,084
General and Administrative	-9,777	-11,717	-12,342	-13,985	-11,198
Other operating expenses, net	-1,683	-8,868	-7,200	-531	-7,205
Operating Income Before Financial Result	17,827	10,465	12,512	20,124	25,742
Financial Results	5,787	5,236	12,406	15,582	17,944
Financial Expenses	-20	-1,688	-672	-2,483	-685
Financial Revenue	5,807	6,924	13,078	18,065	18,629
Profit before IRPJ and CSLL	23,614	15,701	24,918	35,706	43,686
IRPJ and CSLL	-2,719	-3,334	-3,543	-3,984	-3,250
Current	-2,847	-2,993	-3,595	-4,329	-2,883
Deferred	128	-341	52	345	-367
Net income before minority shareholders' interest	20,895	12,367	21,375	31,722	40,436
Minority shareholders' interest	-6,286	-41	-1,650	4,554	-18,253
Net Income for the Year	14,609	12,326	19,725	36,276	22,183
Net Margin	*8.85%*	*6.72%*	*10.57%*	*15.33%*	*10.72%*
Net Margin (without minorities)	*12.66%*	*6.74%*	*11.45%*	*13.41%*	*19.54%*

APPENDIX 2 – Balance Sheet

(Consolidated - BRL thousand)

ASSETS	3/31/2021	6/30/2021	9/30/2021	12/31/2021	3/31/2022
Cash and cash equivalents	60,618	51,516	36,139	16,140	8,916
Bonds and Securities	615,862	583,731	508,882	384,553	370,424
Restricted cash	329	42	-	-	-
Accounts receivable	298,830	293,909	367,361	451,505	461,333
Properties to be sold	624,464	679,418	790,224	806,653	846,257
Other accounts receivable	26,076	27,315	37,046	30,758	33,484
Current Assets	1,626,179	**1,635,931**	**1,739,652**	**1,689,609**	**1,720,414**
Accounts receivable	141,083	134,947	162,251	173,813	179,781
Properties to be sold	46,977	51,092	48,996	60,076	65,056
Advances for future investments	700	2,278	1,848	2,153	5,691
Related parties	4,541	4,160	217	197	212
Other accounts receivable	9,023	7,891	2,695	7,049	4,417
Investments	1,487	4,584	4,584	4,584	4,584
Right of use	263	263	3,266	3,266	4,946
Property, plant and equipment	5,002	5,141	6,273	10,505	9,070
Intangible assets	205	187	168	158	139
Non-current assets	**209,281**	**210,543**	**230,298**	**261,801**	**273,896**
Total assets	**1,835,460**	**1,846,474**	**1,969,950**	**1,951,410**	**1,994,310**

LIABILITIES	3/31/2021	6/30/2021	9/30/2021	12/31/2021	3/31/2022
Suppliers	22,804	18,746	23,481	41,916	46,807
Accounts Payable, Property Purchase	43,052	37,350	51,821	50,691	44,471
Loans and borrowing	47,647	50,456	24,785	6,824	4,114
Current taxes and contributions	7,866	8,787	10,516	10,732	5,263
Differed taxes and contributions	8,992	8,233	7,026	3,650	7,036
Advances from Customers	291,410	299,079	382,920	414,881	379,296
Proposed dividends	1,295	-	-	-	-
Provisions	57,914	64,421	67,187	65,786	86,860
Related parties	29,489	31,451	35,102	35,984	40,148
Other accounts payable	14,360	13,373	44,631	30,565	29,978
Current Liabilities	**524,829**	**531,896**	**647,469**	**661,029**	**643,973**
Accounts Payable, Property Purchase	40,447	42,593	41,552	41,028	39,518
Provisions	27,017	27,865	26,822	25,387	25,828
Loans and borrowing	25,755	16,631	10,219	5,610	24,834
Differed taxes and contributions	13,956	15,282	16,055	19,334	20,214
Long-Term Liabilities	**107,175**	**102,371**	**94,648**	**91,359**	**110,394**
Capital stock	1,154,604	1,109,029	1,109,029	1,109,029	1,109,029
Treasury Stock	-15,504	-26,548	-31,692	-31,692	-31,692
Costs for subscription of shares	-41,669	-	-	-	-
Equity valuation adjustment	-3,906	-	-	-	-
Legal reserves	-	-	-	-	-
Statutory Reserves	-	-	-	-	-
Profit Reserve	68,359	80,685	100,410	77,663	99,846
Non-controlling shareholders' interest	41,572	49,041	50,086	44,022	62,760
Equity	**1,203,456**	**1,212,207**	**1,227,833**	**1,199,022**	**1,239,943**
Total Liabilities and Equity	**1,835,460**	**1,846,474**	**1,969,950**	**1,951,410**	**1,994,310**

APPENDIX 3 – Cash Flow Statement

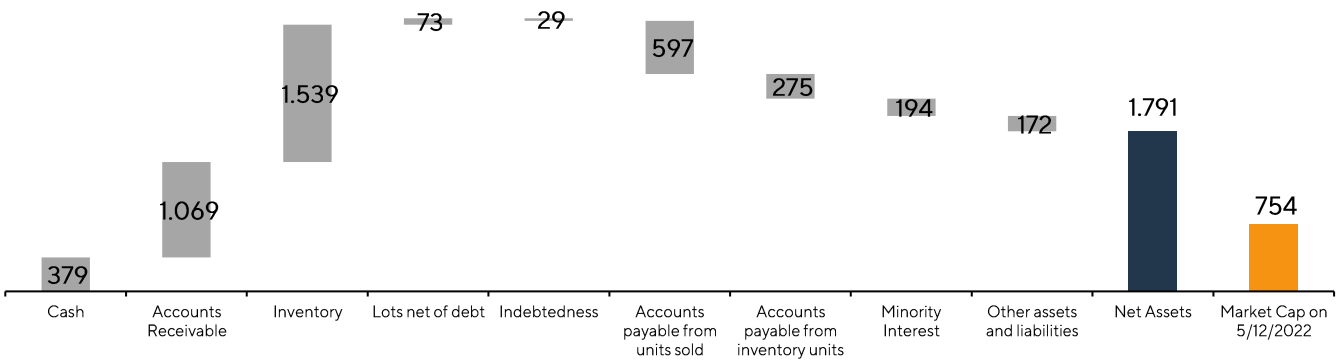
(Consolidated - BRL thousand)

CASH FLOW FROM OPERATING ACTIVITIES	1Q21	2Q21	3Q21	4Q21	1Q22
Profit before income and social contribution taxes	**23,742**	**15,165**	**24,970**	**36,246**	**43,686**
Adjustments to reconcile income before income tax and social contribution					
Depreciation and amortization	1,075	621	1,434	1,580	970
Contingency fund, net	1,209	1,481	-43	-1,167	2,248
Provision for guarantees, net	766	716	2,367	670	2672
Provision for cancellations, net	2,901	7,192	-2,560	-3,788	130
Provision for profit sharing	1,286	-2,034	1,959	1,449	2,514
Interest and monetary variations expenses	2,279	2,556	1,158	1,262	701
Variations in current and non-current assets and liabilities:					
Accounts receivable	-568	11,057	-100,756	-95,706	-14,463
Properties to be sold	-63,697	-59,069	-108,710	-27,509	-44,584
Other accounts receivable	-4,165	107	-4,749	1,934	-96
Suppliers	7,107	-4,058	4,735	18,435	4,891
Accounts Payable, Property Purchase	10,549	-3,556	13,430	-1,654	-7,730
Advances from Customers	24,594	7,669	83,841	31,961	-26,889
Other liabilities	-2,567	501	12,732	5,874	1,588
Cash generated (applied) in operations	**4,511**	**-21,866**	**-69,978**	**-30,413**	**-34,362**
Interest paid	-2,277	-1,157	-758	-645	-666
Paid income tax and social security	-2,847	-2,797	-3,595	-4,525	-3,249
Net cash applied in operating activities	**-613**	**-25,820**	**-74,331**	**-35,583**	**-38,277**
CASH FLOW FROM INVESTMENTS					
Bonds and Securities	75,610	32,131	74,849	124,329	14,129
Related parties	-300	-1,578	430	-305	-3538
Increase of capital in holdings	-	-3,097	-	-	-
Acquisition of property, plant and equipment and intangible assets	-653	-742	-5,550	-5,802	-1,196
Net cash from investments	**74,657**	**26,714**	**69,729**	**118,222**	**9,395**
INVESTMENTS CASH FLOW					
Restricted cash	3,248	287	42	-	-
Related parties	-1,828	15,519	21,061	-12,428	4,634
Increase of capital	-	-	-	-	-
Costs for subscription of shares	-	-	-	-	-
Raised loans and borrowings	5,164	-878	100	1,200	21,625
Amortized loans and borrowings	-10,997	-6,836	-32,583	-24,387	-4,600
Acquisition of shares in treasury	-15,504	-11,044	-5,144	0	-
Dividend paid	-	-7,044	5,749	-67,023	-
Net cash from financing activities	**-19,917**	**-9,996**	**-10,775**	**-102,638**	**21,658**
NET INCREASE (DECREASE) OF CASH AND CASH EQUIVALENTS	54,127	-9,102	15,377	-50,753	-7,224

APPENDIX 4 – NAV

(Consolidated - BRL thousand)

Net Assets	3/31/2022
Cash/Cash equivalents and financial investments	379.340
Loans, Financing and Debentures to be paid	(28.948)
Net indebtedness	350.392
Accounts receivable from customers, on-balance	641.114
Accounts receivable from customers, off-balance	851.489
Advances from customers	(379.296)
Taxes on accounts receivable from customers	(44.532)
Building obligations ref, sold properties	(597.283)
Accounts receivable from customers, Net	471.492
Units in inventory at market value	1.460.323
Provision for cancellations at market value	142.525
Taxes on sale of units in inventory	(64.114)
Estimated costs to be incurred on properties in inventory	(400.259)
Adjustment of costs to be incurred from phases already accounted	125.108
Net inventory	1.263.583
Inventory of plots of land, on-balance	156.519
Debt from plots of land, on-balance	(24.393)
Debt from plots of land already launched	(59.596)
Plots of Land	72.530
Minorities' interest (on-balance)	(62.760)
Minorities' interest (off-balance)	(131.495)
Minority shareholders' interest	(194.255)
Projects consolidated by equity method (on-balance)	4.584
Projects consolidated by equity method (off-balance)	-
Projects consolidated by equity method	4.584
Other assets	57.959
Other liabilities	(234.884)
Other assets (liabilities)	(176.925)
Net Assets	1.791.401



APPENDIX 5 – Land Bank

The chart shows land purchased by the Company, per development, as of March 31, 2022:

Plot of Land	Location	Date of Purchase	Areas (sq,m,)		Units	Expected PSV	
			Plot of Land	Usable		Total	Melnick
Plot I	Real Estate	May-10	394,157	222,698	389	322,438	120,626
Plot II	Lot Development	May-10	275,664	155,750	243	225,506	72,160
Plot III	Lot Development	May-10	284,752	160,885	243	232,940	72,160
Plot IV	Open	Sep-10	3,439	7,054	160	26,554	26,554
Plot V	Real Estate	Sep-14	44,145	22,541	352	152,563	135,755
Plot VI	Real Estate	Sep-14	15,475	7,273	194	53,480	47,588
Plot VII	Real Estate	Sep-14	40,206	22,447	288	138,950	123,642
Plot VIII	Real Estate	Dec-14	5,024	10,820	54	90,371	74,865
Plot IX	Lot Development	Nov-16	375,449	137,307	393	57,184	19,071
Plot X	Lot Development	Nov-16	159,986	83,743	398	33,677	11,231
Plot XI	Real Estate	Jan-17	11,123	35,811	756	318,939	318,939
Plot XII	Lot Development	Jan-17	422,603	169,905	876	127,691	42,474
Plot XIII	Real Estate	Jun-17	11,721	33,389	518	276,404	262,904
Plot XIV	Real Estate	Oct-17	4,000	7,593	56	93,863	75,090
Plot XV	Real Estate	Feb-21	7,577	14,287	206	257,320	128,660
Plot XVI	Real Estate	Jan-18	17,168	34,498	416	260,548	260,548
Plot XVII	Real Estate	Jan-18	17,168	33,895	260	278,856	278,856
Plot XVIII	Lot Development	Feb-18	1,007,596	340,909	1,251	102,503	48,448
Plot XIX	Lot Development	Feb-18	1,166,354	289,434	1,446	253,660	115,987
Plot XX	Lot Development	Jul-18	172,661	86,729	462	47,082	14,124
Plot XXI	Real Estate	Nov-18	7,947	12,726	326	174,050	138,335
Plot XXII	Real Estate	Nov-18	4,671	6,431	109	73,012	56,220
Plot XXIII	Real Estate	Nov-20	10,555	18,976	162	265,343	209,206
Plot XXVI	Real Estate	Apr-21	4,516	11,337	80	153,830	69,951
Plot XXV	Real Estate	May-21	4,052	6,376	100	50,941	33,112
Plot XXVI	Real Estate	May-21	3,197	9,140	48	106,294	106,294
Plot XXVII	Real Estate	Jul-21	2,788	6,864	42	120,045	89,081
Plot XXVIII	Real Estate	Sep-21	3,880	10,453	20	209,056	209,056
Plot XXIX	Open	Sep-21	9,375	8,754	176	37,840	18,920
Plot XXX	Real Estate	Oct-21	25,225	22,743	339	150,909	131,291
Plot XXXI	Real Estate	nov-21	10,236	24,829	56	231,153	231,153
Plot XXXII	Real Estate	Dec-21	1,091	5,787	58	51,932	20,773

APPENDIX 6 – Sales evolution and financial evolution of cost

The following chart presents the sales position and the financial evolution of the cost for our projects as of 3/31/2022 when compared to 12/31/2021 and 9/30/2021:

Development	Launch	%Melnick	% Sold			% PoC		
			3/31/2022	12/31/2021	9/30/2021	3/31/2022	12/31/2021	9/30/2021
Ponta da Figueira	3Q10	25%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Hom	4Q10	100%	98%	98%	98%	100%	100%	100%
Grand Park Eucaliptos	3Q11	100%	100%	99%	99%	100%	100%	100%
Cobal - Rubi	4Q11	100%	98%	98%	98%	100%	100%	100%
Design Office Center	3Q12	100%	99%	99%	98%	100%	100%	100%
Hom Lindoia	4Q12	100%	90%	95%	94%	100%	100%	100%
Nine	4Q12	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Icon – RS	1Q13	100%	91%	90%	86%	100%	100%	100%
Icon RS - 2nd stage	2Q13	100%	98%	99%	98%	100%	100%	100%
Terrara	4Q13	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Window RS	4Q13	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Anita Garibaldi	4Q13	100%	94%	93%	93%	100%	100%	100%
Icon RS - 3rd stage	2Q14	100%	98%	97%	99%	100%	100%	100%
Viva Vida Club Canoas - 4th stage	2Q14	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Ato	4Q14	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Viva Vida Boulevard	4Q14	100%	91%	91%	92%	100%	100%	100%
Hom Nilo	3Q15	100%	85%	84%	82%	100%	100%	100%
MaxPlaza	4Q15	100%	80%	81%	79%	100%	100%	100%
Blue Xangrilá	1Q16	60%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Central Park-1st stage	1Q16	60%	75%	78%	77%	94%	94%	94%
Supreme Central Parque	1Q16	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Central Park-2nd stage	2Q16	60%	78%	87%	86%	94%	94%	94%
DOC Santana	2Q16	100%	64%	64%	65%	100%	100%	100%
MaxPlaza - 2nd stage	2Q16	100%	60%	61%	68%	100%	100%	100%
Supreme Higienopolis	3Q16	100%	100%	99%	99%	100%	100%	100%
Reserva Bela Vista	4Q16	60%	86%	89%	85%	100%	100%	100%
Reserva do Lago	4Q16	100%	49%	51%	57%	100%	100%	100%
Vida Viva Horizonte - 2nd stage	4Q16	100%	90%	89%	90%	100%	100%	100%
Grand Park Lindóia - stage 1	4Q16	100%	80%	81%	81%	92%	91%	88%
Linked Teresópolis	3Q17	100%	58%	62%	62%	100%	100%	100%
Domingos de Almeida	3Q17	60%	77%	76%	76%	100%	100%	100%
Grand Park Lindóia - stage 2	4Q17	100%	72%	76%	77%	92%	91%	88%
GO 1092	4Q17	100%	95%	94%	81%	100%	100%	100%
Península (Brilhante)	4Q18	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Vida Viva Linked	1Q18	100%	69%	70%	67%	100%	100%	100%
Pontal	3Q18	100%	94%	95%	95%	79%	75%	74%
Praça do Sol	4Q18	48%	68%	68%	64%	95%	86%	84%
Vivio Lindoia	4Q18	100%	74%	76%	79%	100%	93%	88%
Artur 505	4Q18	100%	100%	100%	98%	90%	90%	85%
Teena	1Q19	100%	88%	88%	88%	71%	66%	59%
Pontal - 2nd stage	1Q19	100%	89%	91%	91%	79%	75%	74%
Central Park - 3rd stage	3Q19	60%	2%	2%	2%	94%	94%	94%
High Garden	3Q19	100%	84%	84%	80%	86%	80%	73%
Central Park Passo Fundo	4Q19	35%	100%	100%	98%	93%	91%	90%
OPEN Canoas Centro - Stage 1	4Q19	100%	100%	99%	98%	74%	69%	59%
Radisson Moinhos 1903	4Q19	100%	86%	87%	88%	78%	71%	68%
CasaVista	4Q19	100%	51%	51%	51%	70%	62%	56%
Sunset	1Q20	50%	99%	99%	99%	100%	92%	84%
GO24	1Q20	100%	93%	94%	94%	81%	74%	66%
Carlos Gomes Square - Stage 1	2Q20	100%	80%	80%	77%	60%	55%	47%
OPEN Canoas Centro - Stage 2	4Q19	100%	80%	72%	61%	74%	69%	59%
Carlos Gomes Square - Stage 2	3Q20	100%	81%	83%	80%	60%	55%	47%
Supreme Altos do Central Parque	4Q20	100%	67%	64%	55%	64%	57%	47%
Gran Park Lindoia - F3	1Q21	100%	53%	53%	43%	92%	91%	88%
Go Rio Branco	1Q21	100%	82%	83%	82%	52%	43%	39%
Casaviva	1Q21	50%	100%	100%	100%	65%	58%	53%
Botanique Residence	1Q21	100%	59%	60%	58%	47%	43%	40%
Seen Boa Vista	2Q21	100%	47%	47%	42%	45%	42%	39%
Hillside	3Q21	100%	36%	36%	29%	36%	32%	31%
Arte Country Club	3Q21	82%	73%	68%	41%	41%	38%	37%
GO Cidade Baixa	4Q21	100%	47%	38%		34%	34%	
GO Carlos Gomes	4T21	100%	43%	43%		40%	38%	
Nilo Square - Residencial	1Q22	50%	13%			22%		
Zen Concept Resort	1Q22	35%	99%			52%		
Open Protásio	1Q22	100%	15%			4%		

DISCLAIMER

The statements within this release, which refer to business prospects, estimates of financial and operating results, and growth prospects that affect the Melnick's activities, as well as any other statements about the future of the Company's business, constitute estimates and statements about the future and involve risk and uncertainties; therefore, they are not assurances of future results, Such considerations depend significantly on changes in market conditions, governmental regulations, pressure from the competition, performance of the industry and of the Brazilian economy among other factors, As such, they are subject to changes without notice,

RELATIONSHIP WITH INDEPENDENT AUDITORS

In compliance with CVM Instruction 381/03, we inform that the independent auditors from PricewarterhouseCoopers Auditores Independentes, during the quarter and year ended December 31, 2021, did not provide any services other than those related to external auditing, The Company's policy regarding the hiring of independent auditing services ensures there is no conflict of interests or loss of independence or objectivity,