

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

2T20

TELECONFERÊNCIA E WEBCAST

TELECONFERÊNCIA EM PORTUGUÊS

Sexta-feira, 14 de agosto de 2020
09:30 (horário de Brasília)
08:30 (Horário de NY)
Telefone de conexão
+55 (11) 3181-8565
Código de acesso: Moura Dubeux

TELECONFERÊNCIA EM INGLÊS (TRADUÇÃO SIMULTÂNEA)

Sexta-feira, 14 de agosto de 2020
09:30 (horário de Brasília)
08:30 (Horário de NY)
Telefone de conexão
+1 (412) 717- 9627
Código de acesso: Moura Dubeux

Divulgação de Resultados | 2T20



Recife, 13 de agosto de 2020 - A Moura Dubeux Engenharia S.A. ("MD ou Companhia") (B3: MDNE3; Bloomberg: MDNE3:BZ), a maior construtora e incorporadora no Nordeste, com 37 anos de atuação, apresenta seus resultados referentes ao segundo trimestre de 2020 (2T20). As informações operacionais e financeiras apresentadas a seguir, exceto quando indicado o contrário, estão em milhares de Reais (R\$) e seguem de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

Destaques

	R\$102 milhões em vendas e adesões brutas (100%) no 2T20, crescimento de 32,1% em relação ao 1T20. 240 unidades vendidas, 50,0% acima das 160 unidades vendidas no 1T20, sendo o mês de junho o melhor do ano
	Vendas e Adesões contratadas de estoques no 2T20 foram 3,6% maiores do que o mesmo período no ano de 2019, mostrando uma recuperação do setor imobiliário na região Nordeste
	Retomada de novos projetos com o Pré-lançamento do empreendimento Rooftop.470 em Recife
	Margem Bruta Ajustada de 36,0% aumento de 9,8pp em relação ao 1T20
	Margem EBITDA Ajustada de 10,5% aumento de 8,4pp em relação ao 1T20
	Aquisição de 1 terreno no estado da Bahia no 2T20, com VGV potencial de R\$87 milhões
	Conclusão de 3 projetos , com VGV %MD no lançamento equivalente a R\$304 milhões e 436 unidades
	Manutenção do índice Dívida Líquida/PL no 2T20, representando 12,3%

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Marcello Dubeux
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

E-mail: ri@mouradubeux.com.br
Tel.: +55 (81) 3087 8000
Website: ri.mouradubeux.com.br

MDNE
B3 LISTED NM

Mensagem da Administração

O Segundo trimestre de 2020 foi o pico, no Brasil e em nossa região de atuação, da pandemia gerada pelo vírus COVID-19. Nesse cenário, logo após ter realizado seu IPO em fevereiro de 2020 e executar com sucesso seu plano de readequação de estrutura de capital, a Companhia reviu seu planejamento estratégico, reprogramando os lançamentos de novos empreendimentos, originalmente previstos para serem iniciados no período.

O início do trimestre foi marcado por um foco prioritário da Companhia no enfrentamento da pandemia, com a execução de planos de contingência para assegurar o funcionamento de nossas áreas administrativas por meio de home office, garantindo a saúde e o bem estar dos nossos colaboradores e fornecedores, sem prejuízo da continuidade de nossos processos internos. Foi necessário readequar jornadas e contratos de trabalho no departamento de engenharia, dado que obras foram paralisadas por cerca de dois meses em duas de nossas praças de atuação (Recife-PE e Fortaleza-CE). Também enviamos esforços para manter nossa base de mão de obra, evitando demissões não programadas do nosso time operacional e gastos improdutivos agregados ao produto (custo), mesmo com o cenário adverso dessa paralisação integral de parte significativa dos nossos canteiros de obras.

Aproveitamos ainda esse momento para revisar processos internos, com investimentos em tecnologia e na melhoria contínua da nossa governança. Aprofundamos nossa estrutura de conformidade e nosso canal de transparência, buscando as melhores práticas de mercado.

Revisitamos e atualizamos nossas pesquisas de mercado, ajustando nossos produtos a essa nova realidade para mantermos nosso compromisso de crescimento e de resultados positivos para o mercado e nossos acionistas.

Também nesse trimestre, lançamos nossa nova marca, mais atual e identificada ao momento de transformação e inovação que estamos construindo.

Durante todo o segundo trimestre, a Administração da Companhia seguiu firme no seu modelo de negócios, comprometida com a manutenção do caixa e a continuidade das vendas, tarefa que foi cumprida ao longo do período. Certos de que a melhoria dos resultados se dará com a retomada dos lançamentos, decidimos iniciar essa retomada já no mês de junho. Ainda no terceiro trimestre, teremos o lançamento de quatro novos projetos, totalizando R\$269 milhões em VGV Bruto. Conforme a evolução das vendas e das condições de mercado, novos projetos serão apresentados no último trimestre do ano.

Ainda no mês de junho, iniciou-se o processo de reabertura de diversos setores da economia em nossas regiões, e também do retorno a 100% das atividades da construção civil. A retomada das atividades econômicas, aliada a fatores de estímulo ao setor imobiliário, com uma queda adicional na taxa básica de juros (SELIC) para 2,25%, trouxeram um novo ânimo ao mercado. Isso se traduziu no melhor mês do ano em termos de vendas, sendo responsável por 64% das vendas do trimestre. Essa reação da demanda continuou no mês de julho, no qual obtivemos performance de vendas bastante similar a junho.

Com relação a distratos de unidades, a Companhia entendeu pela necessidade de promover ajustes na sua política. Antes da abertura de capital, os distratos pedidos por clientes ou motivados por sua inadimplência, eram processados quando da revenda da unidade respectiva, sem prejuízo do lançamento contábil e provisionamento desse evento. Isso atendia ao descompasso de caixa que então vivíamos, buscando casar o fluxo de desembolso decorrente da restituição do valor pago ao cliente à revenda da unidade e o novo recebimento dela decorrente. Nesse atual momento, percebemos a necessidade de ajustar essa política, com a realização imediata do distrato. Entendemos que com isso teremos ganhos operacionais e outros mais intangíveis, notadamente uma maior satisfação dos clientes. Como decorrência disso, realizamos provisionamentos adicionais durante esse trimestre, explicados e detalhados ao longo desse relatório.

Apesar de essa estratégia causar um efeito relevante nas vendas líquidas totais, também foi feita a abertura dos distratos correntes da operação, originados no próprio período. Em razão disso, o número de vendas líquidas ajustadas (conforme abaixo) é o que melhor representa o desempenho de vendas da Companhia no trimestre.

- Vendas e Adesões Brutas no 2T20, R\$102 milhões
- Vendas e Adesões Brutas (%MD) no 2T20, R\$92 milhões
- Distratos Correntes no 2T20, R\$15 milhões
- Vendas e Adesões Líquidas Ajustadas (%MD) no 2T20, R\$77 milhões

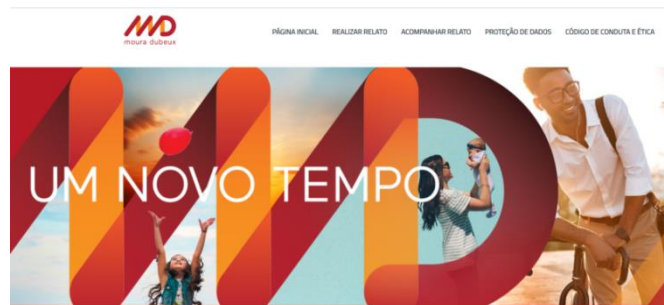
Em linha com sua estratégia de manutenção de caixa, a Administração priorizou a venda de seus estoques desonerados e os repasses de unidades entregues (foram realizadas três entregas de empreendimentos no período), postergando o plano de lançamentos para o terceiro trimestre de 2020. Além disso, a Companhia concretizou, já no início de julho, a troca de uma de suas linhas de financiamento, com saldo devedor na ordem de R\$60 milhões, reduzindo seu custo de IPCA + 12% a.a. para CDI + 1,6% a.a., o que trará uma contribuição adicional para sua geração de caixa no decorrer do ano.

Por fim, com uma segurança maior na retomada do mercado imobiliário, baseada em fundamentos macroeconômicos e na demanda corrente, a Companhia retomou seu plano de lançamentos, realizando o pré-lançamento do empreendimento Rooftop.470 em junho, em Recife, e do Parque Rio Branco em julho, em Fortaleza. A Companhia segue confiante que terá sucesso na execução de seu plano estratégico de novos lançamentos e vendas dos estoques ao longo do ano de 2020.

Aspectos Ambientais, Sociais e de Governança (ESG)

Governança e transformação dos negócios

Em agosto lançamos o Canal da Transparência, um canal exclusivo da Moura Dubeux para comunicação e relatos de condutas que violem os princípios éticos, os padrões de conduta da Companhia e/ou a legislação vigente. Tal medida é uma demonstração de nosso compromisso com a transparência e com as melhores práticas de Governança Corporativa.



Responsabilidade Social

Campanha condomínio solidário

É nos momentos difíceis que a solidariedade se faz ainda mais necessária. Pensando nisso, nós da Moura Dubeux nos unimos às instituições: ONG Novo Jeito, Projeto Mesa Brasil e Salvador Solidária. Além de doações feitas em nome da Companhia, também recolhemos doações em condomínios nas cidades do Recife, Fortaleza, Maceió e Salvador, coletando alimentos, produtos de higiene e limpeza, e destinando a centenas de famílias que precisam de ajuda.



Lavatórios Públicos

Nesse cenário de pandemia sabemos que a higienização das mãos e o afastamento social são as duas medidas mais eficazes para impedir a propagação do vírus.

Pensando nisso, instalamos lavatórios públicos na comunidade do Pilar, em Recife. Esta ação beneficiou centenas de famílias carentes que moram e circulam pela região e que não tem acesso à água.



Sustentabilidade

Estamos constantemente adaptando nossos processos buscando soluções sustentáveis e inovadoras. Pensando na conscientização ambiental, nossas obras possuem diversas medidas, como por exemplo:

- Coleta seletiva: segregação de resíduos e descarte em locais licenciados;
- Filtro para lavagem de caminhões: garante que os caminhões saiam dos canteiros limpos;
- Projeto de alvenaria racionalizada: evita desperdícios e a produção ocorre na quantidade conforme projeto.

Recentemente entregamos o empreendimento Mansão Bahiano de Tênis na cidade de Salvador /Bahia, que recebeu o certificado AQHA-HQE e se tornou o primeiro residencial do Nordeste a ter este selo de sustentabilidade.



Sumário

Divulgação de Resultados 2T20	2
Destaques	2
Mensagem da Administração	3
Aspectos Ambientais, Sociais e de Governança (ESG)	5
Governança e transformação dos negócios	5
Responsabilidade Social	5
Sustentabilidade	5
Formatos de Operação	8
Incorporação Imobiliária	8
Obras Por Regime De Administração	8
Do VGV Aderido ao Condomínio, a Moura Dubeux tem as seguintes Receitas:	8
Principais Indicadores	9
Desempenho Operacional	10
Lançamentos	10
Vendas e Adesões	10
Abertura das Vendas e Adesões	11
Distratos	12
Venda sobre Oferta (VSO)	13
Estoque	14
Terrenos	16
Obras em Andamento	17
Entregas	18
Singulare Iguatemi	18
Mansão Bahiano de Tênis	18
Evolution Sea Park	18
Desempenho Econômico – Financeiro	19
Receita Líquida	19
Contabilização de Receitas	20
Custos dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados	20
Lucro Bruto e Lucro Bruto Ajustado	20
Despesas Comerciais e Administrativas	21
Despesas Comerciais	21
Despesas Administrativas	21
Outras Receitas e (Despesas) Operacionais	22
EBITDA Ajustado	22
Resultado Financeiro Líquido	23

Imposto de Renda e Contribuição Social	23
Lucro (Prejuízo) Líquido	24
Resultados a Apropriar de Unidades Vendidas	24
Contas a Receber	24
Caixa Líquido e Endividamento.....	25
Evento Subsequente	26
Atualização COVID-19.....	27
Relacionamento com Auditores Independentes	28
Anexo I - Balanço Patrimonial.....	29
Anexo II - Demonstração de Resultados.....	30
Anexo III - Demonstração de Fluxo de Caixa	31
Anexo IV - Reconhecimento de Receita	32
Anexo V – Ativo Líquido.....	33
Anexo VI - Terrenos	34
Anexo VII - Estoques.....	35
GLOSSÁRIO	36
Sobre a Moura Dubeux.....	37

Formatos de Operação

A Moura Dubeux executa seus negócios no mercado imobiliário residencial, comercial e hoteleiro, sob dois formatos diferentes de operação: Incorporação Imobiliária e Obras por Regime de Administração.

Incorporação Imobiliária

Nesse formato, a Companhia incorpora o empreendimento ao terreno, executa a construção e comercializa as suas unidades, da mesma forma que as demais incorporadoras do mercado imobiliário tradicional. Neste formato de nossas operações, o cliente paga em média 30% do valor do imóvel durante a construção e 70% com recursos de instituições financeiras no momento da entrega dos imóveis.

Obras Por Regime De Administração

A Companhia atua também sob o formato de “obras por regime de administração” (“Condomínio”, “Condomínio Fechado”), na qual identifica a potencial demanda de mercado para um determinado projeto e busca um terreno que atenda às características dessa demanda. Assim, a Companhia presta serviços preliminares de desenvolvimento imobiliário na contratação do terreno, formatação do produto e aprovação do projeto que será executado pelo futuro “condomínio de construção”. Por tais serviços preliminares, a Companhia é remunerada com a “taxa de consultoria imobiliária” pelos condôminos que manifestam o interesse de participar do futuro “condomínio de construção”.

A Companhia atua também como prestadora de serviços de administração dessas obras e por isto recebe uma remuneração mensal denominada “taxa de administração”. Todos os pagamentos são realizados pelo “condomínio de construção” com os recursos arrecadados junto aos condôminos, haja vista que estes são os únicos responsáveis pelo custeio e financiamento de toda a obra de construção.

Ainda nesse formato de operação, a Moura Dubeux usualmente tem como estratégia adquirir participação minoritária no grupo de condôminos. A companhia posteriormente revende suas cotas aderidas com uma margem média de 20%. Contabilmente, o valor de adesão destas unidades é reconhecido como custo e a venda como receita de venda de imóveis. A essa operação chamamos de “Venda Fechada”.

Do VGV Aderido ao Condomínio, a Moura Dubeux tem as seguintes Receitas:

Fee de Comercialização do Terreno (“torna”, “torna financeira”): Receita obtida com a venda das frações ideais do terreno, reconhecida contabilmente quando da formação do Grupo de Condôminos, através da constituição do Condomínio de Construção e efetivamente recebida durante a construção;

Taxa de Consultoria Imobiliária: A Consultoria é, em média, 10% do VGV líquido de permuta, e tem o seu recebimento e reconhecimento contábil na medida em que os clientes forem aderindo ao condomínio;

Taxa de Administração: A taxa de administração representa 15% do custo total da construção e é recebida e reconhecida contabilmente conforme avanço de obra.

Principais Indicadores

Destaques Operacionais (R\$ em milhares)	2T20	2T19	Var. %	1T20	Var. %	1S20	1S19	Var. %
Vendas Contratadas ¹ (100%)	102.106	315.856	-67,7%	77.319	32,1%	179.424	485.020	-63,0%
Vendas contratadas de Lançamentos	0	217.313	-100,0%	0	0,0%	0	247.826	-100,0%
Vendas contratadas de Estoque	102.106	98.543	3,6%	77.319	32,1%	179.424	237.195	-24,4%
Vendas Contratadas ¹ (%MD)	91.679	310.495	-70,5%	77.134	18,9%	168.813	472.499	-64,3%
Participação MD	89,8%	98,3%	-8,5pp	99,8%	-10,0pp	94,1%	97,4%	-3,3pp
Nº Unidades Vendidas	240	321	-25,2%	159	50,9%	400	661	-39,5%
VSO Bruto (%MD) (12 meses)	40,7%	46,3%	-5,5pp	48,9%	-8,1pp	40,7%	46,3%	-5,5pp
VSO Bruto (%MD) (trimestral)	10,4%	20,4%	-9,9pp	8,4%	2,0pp	18,3%	24,1%	-5,7pp
Nº Empreendimentos Entregues	3	1	200,0%	0	-	3	1	200,0%
VGv Bruto de Entrega ²	351.032	371.425	-5,5%	0	-	351.032	371.425	-5,5%
VGv Bruto Entrega (%MD) ²	351.032	185.713	89,0%	0	-	351.032	185.713	89,0%
Nº de Unidades Entregues	436	768	-43,2%	0	-	436	768	-43,2%

1. Valor Geral de Venda potencial de todas as unidades do empreendimento excluindo as unidades de permuta

2. Valor Geral de Venda no lançamento

Destaques Financeiros (R\$ em milhares)	2T20	2T19	Var. %	1T20	Var. %	1S20	1S19	Var. %
Receita Líquida	58.126	98.573	-41,0%	66.324	-12,4%	124.450	266.240	-53,3%
Lucro Bruto Ajustado ¹	20.899	29.627	-29,5%	17.363	20,4%	38.262	114.061	-66,5%
Margem Bruta Ajustada ¹	36,0%	30,1%	5,9pp	26,2%	9,8pp	30,7%	42,8%	-12,1pp
EBITDA Ajustado ¹	6.117	7.946	-23,0%	1.390	340,1%	7.507	73.141	-89,7%
Margem EBITDA Ajustada ¹	10,5%	8,1%	2,4pp	2,1%	8,4pp	6,0%	27,5%	-21,5pp
Lucro Líquido atribuído aos controladores	(88.801)	(54.078)	64,2%	(32.254)	175,3%	(121.055)	(45.489)	166,1%
Margem Líquida ¹	-152,8%	-54,9%	-97,9pp	-48,6%	-104,1pp	-97,3%	-17,1%	-80,2pp
Quantidade de ações ²	84.909.375	26.758.480		58.376.535		70.850.917	26.758.480	
Lucro Líquido por Ações (em R\$)	(1,05)	(2,02)		(0,55)		(1,71)	(1,70)	

1. Expurgando-se os efeitos das Despesas Financeiras Apropriadas ao Custo.

2. Média ponderada de ações em circulação no período.

Desempenho Operacional

Lançamentos

Em função da pandemia decorrente do COVID-19, o plano de lançamentos da Companhia para 2020 foi postergado e será reiniciado no 3T20, totalizando um VGV potencial de R\$269 milhões, divididos em 4 empreendimentos, sendo 2 deles na cidade de Recife e 2 na cidade de Fortaleza, ambos para o segmento de médio e alto padrão, conforme abaixo:

- Rooftop.470, R\$29 mm VGV Bruto – Incorporação, Recife-PE;
- Mimi Monte, R\$119 mm VGV Bruto – Condomínio, Recife-PE;
- Parque Rio Branco, R\$60 mm VGV Bruto – Incorporação, Fortaleza-CE;
- Meet Aldeota, R\$61 mm VGV Bruta - Incorporação, Fortaleza-CE.

Este processo teve seu início ao final do mês de junho com os pré-lançamentos dos empreendimentos Rooftop.470 na cidade de Recife e Parque Rio Branco na cidade de Fortaleza, com VGV bruto esperado de R\$29 milhões (112 unidades) e R\$60 milhões (120 unidades) respectivamente.

Vendas e Adesões

No 2T20 as Vendas e Adesões Brutas acumularam R\$102 milhões, 67,7% abaixo dos R\$316 milhões realizados no 2T19 e 32,1% acima dos R\$77 milhões realizados no 1T20. O desempenho de vendas de estoques (R\$102 milhões no 2T20, dado que não houve lançamentos no período) foi 3,6% maior do que o mesmo período do ano anterior (R\$98 milhões).

Reforçando a retomada do setor imobiliário na região Nordeste, mesmo ainda sem ter feito lançamentos no ano de 2020, a Companhia apresentou forte desempenho de vendas de estoques no mês de junho, sendo o melhor mês do ano, representando 36% das Vendas e Adesões Brutas acumuladas no ano, e 64% das vendas do 2T20.

As Vendas e Adesões Brutas (%MD) do 2T20 somaram R\$92 milhões, 70,5% abaixo dos R\$310 milhões realizados no 2T19 e 18,9% acima dos R\$77 milhões realizados no período anterior.

Após dedução dos Distratos Correntes, o volume de Vendas e Adesões Líquidas Ajustadas (%MD) registrado no 2T20 foi de R\$77 milhões, 71,1% abaixo dos R\$265 milhões no mesmo período do ano anterior e 16,9% acima dos R\$65 milhões realizados no 1T20.

No semestre, as Vendas e Adesões Líquidas Ajustadas (%MD) somaram R\$142 milhões contra R\$373 milhões no 1S19.

Vendas e Adesões (R\$ em milhares)	2T20	2T19	Var. %	1T20	Var. %	1S20	1S19	Var. %
Vendas e Adesões Brutas¹	102.106	315.856	-67,7%	77.319	32,1%	179.424	485.020	-63,0%
Vendas e Adesões Brutas¹ (%MD) (a)	91.679	310.495	-70,5%	77.134	18,9%	168.813	472.499	-64,3%
Vendas de Incorporação	75.025	59.869	25,3%	46.134	62,6%	121.159	130.616	-7,2%
Vendas Fechadas ²	7.490	45.478	-83,5%	9.187	-18,5%	16.676	81.455	-79,5%
Adesões de Condomínio ³	9.164	205.147	-95,5%	21.813	-58,0%	30.978	260.428	-88,1%
Distratos (%MD)⁴ (b)	75.818	45.245	67,6%	38.258	98,2%	114.076	99.280	14,9%
Distratos Legado ⁵	60.692	n.a.	-	26.619	128,0%	87.311	n.a.	-
Distratos Correntes ⁶ (c)	15.126	45.245	-66,6%	11.639	30,0%	26.765	99.280	-73,0%
Vendas e Adesões Líquidas Ajustadas (%MD) (a-c)	76.553	265.249	-71,1%	65.495	16,9%	142.047	373.219	-61,9%
Vendas e Adesões Líquidas (%MD) (a-b)	15.861	265.249	-94,0%	38.876	-59,2%	54.737	373.219	-85,3%

1. Vendas e Adesões Brutas: Vendas Brutas Contratadas e Valor total aderido a Condomínios.

2. Vendas Fechadas: Cotas de condomínio aderidas pela Moura Dubeux e revendidas em tabela de incorporação.

3. Adesões de Condomínio: Valor total de cotas aderidas pelos clientes aos Condomínios.

4. Distratos %MD: Valor (VGV) dos distratos considerando a participação da Moura Dubeux.

5. Distratos Legado: Estratégia da Companhia, visando à preservação do caixa no seu período pré IPO.

6. Distratos Correntes: Distratos atuais motivados no período.

Abertura das Vendas e Adesões

As Vendas e Adesões Brutas de estoque pronto (%MD) no segundo trimestre somaram R\$67 milhões, representando 73% das vendas no período.

	Total				Em Construção		Pronto	
Vendas e Adesões - Segmento 2T20 (R\$ em milhares)	Unidades	VGv Bruto	VGv Bruto %MD	% do VGv %MD	Unidades	VGv Bruto %MD	Unidades	VGv Bruto %MD
Alto Padrão	64	48.909	48.909	53,3%	23	13.624	41	35.285
Médio Padrão	134	43.666	33.239	36,3%	52	10.330	82	22.909
Beach Class	5	1.343	1.343	1,5%	4	1.063	1	280
Comercial	37	8.188	8.188	8,9%	-	-	37	8.188
Total	240	102.106	91.679	100,0%	79	25.017	161	66.662

	Total				Em Construção		Pronto	
Vendas e Adesões - Região 2T20 (R\$ em milhares)	Unidades	VGv Bruto	VGv Bruto %MD	% do VGv %MD	Unidades	VGv Bruto %MD	Unidades	VGv Bruto %MD
Pernambuco	136	44.845	34.418	37,5%	61	14.544	75	19.874
Ceará	59	24.509	24.509	26,7%	14	5.151	45	19.358
Bahia	32	25.770	25.770	28,1%	4	5.322	28	20.448
Alagoas	8	4.928	4.928	5,4%	-	-	8	4.928
Rio Grande do Norte	5	2.054	2.054	2,2%	-	-	5	2.054
Total	240	102.106	91.679	100,0%	79	25.017	161	66.662

	Total				Em Construção		Pronto	
Vendas e Adesões - Tipo 2T20 (R\$ em milhares)	Unidades	VGv Bruto	VGv Bruto %MD	% do VGv %MD	Unidades	VGv Bruto %MD	Unidades	VGv Bruto %MD
Incorporação	204	85.452	75.025	81,8%	52	10.330	152	64.696
Vendas Fechadas ¹	23	7.490	7.490	8,2%	14	5.523	9	1.967
Condomínios ²	13	9.164	9.164	10,0%	13	9.164	-	-
Total	240	102.106	91.679	100,0%	79	25.017	161	66.662

1. Vendas Fechadas: Cotas de condomínio aderidas pela Moura Dubeux e revendidas em tabela de incorporação.

2. Adesões de Condomínio: Valor total de cotas aderidas pelos clientes aos Condomínios.

	Total				Em Construção		Pronto	
Vendas e Adesões - Lançamento x Estoque 2T20 (R\$ em milhares)	Unidades	VGv Bruto	VGv Bruto %MD	% do VGv %MD	Unidades	VGv Bruto %MD	Unidades	VGv Bruto %MD
Vendas Contratadas de Lançamento	0	0	0	0,0%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Vendas Contratadas de Estoque	240	102.106	91.679	100,0%	79	25.017	161	66.662
Total	240	102.106	91.679	100,0%	79	25.017	161	66.662

Distratos

A partir do 2T20, conforme planejado, Companhia deu início ao processo de aceleração de distratos das unidades referentes ao legado pré IPO, em grande parte provisionada em seus demonstrativos financeiros.

Em razão disso, o total de distratos no 2T20 foi de R\$76 milhões, 67,6% acima dos R\$45 milhões realizados no mesmo período do ano anterior e 98,2% acima dos R\$38 milhões realizados no 1T20.

Assim, no 1S20, o total de distratos foi de R\$114 milhões, contra R\$99 milhões no 1S19.

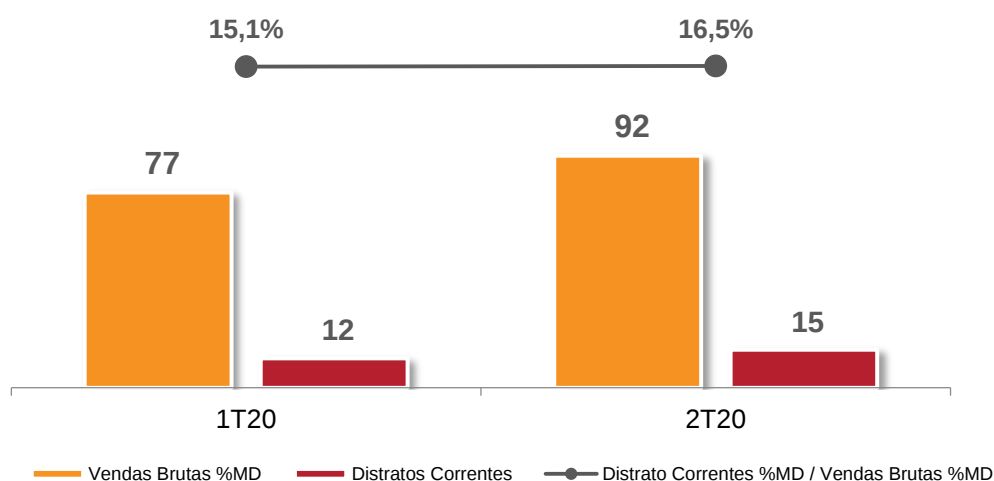
Distratos (R\$ em milhares)	2T20	2T19	Var. %	1T20	Var. %	1S20	1S19	Var. %
Total Distratos¹ (%MD)	75.818	45.245	67,6%	38.258	98,2%	114.076	99.280	14,9%
Distratos Legado²	60.692	n.a.	-	26.619	128,0%	87.311	n.a.	-
Distratos de Incorporação	60.187	n.a.	-	22.372	169,0%	82.559	n.a.	-
Distratos de Vendas Fechadas	505	n.a.	-	4.247	-88,1%	4.752	n.a.	-
Distratos Correntes³	15.126	n.a.	-	11.639	30,0%	26.765	n.a.	-
Distratos de Incorporação	9.708	n.a.	-	4.034	140,6%	13.742	n.a.	-
Distratos de Vendas Fechadas	5.418	n.a.	-	7.605	-28,7%	13.023	n.a.	-

1. Distratos (%MD): Valor (VGV) dos distratos considerando a participação da Moura Dubeux.

2. Distratos Legado: Estratégia da Companhia, visando à preservação do caixa no seu período pré IPO.

3. Distratos Correntes: Distratos atuais motivados no período.

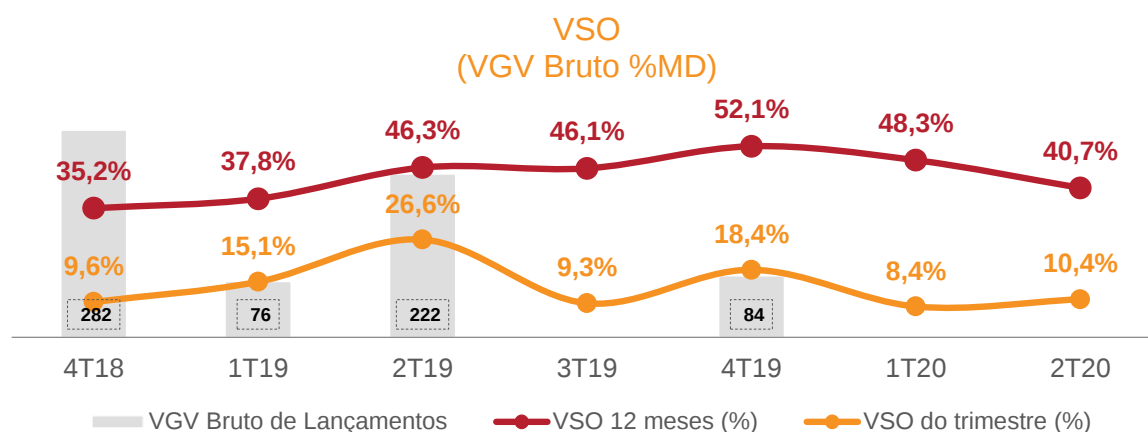
A Companhia havia definido a estratégia, no seu período pré IPO, só efetuar distratos motivados por clientes após ter um novo comprador para a unidade, visando preservação do caixa. Excluindo esses “distratos do legado”, os distratos correntes (%MD) no 2T20 somaram R\$15 milhões, representando 16,5% das Vendas e Adesões Brutas (%MD), seguindo em linha com os números do período anterior, que totalizou R\$12 milhões, representando 15,1% das vendas e adesões brutas (%MD).



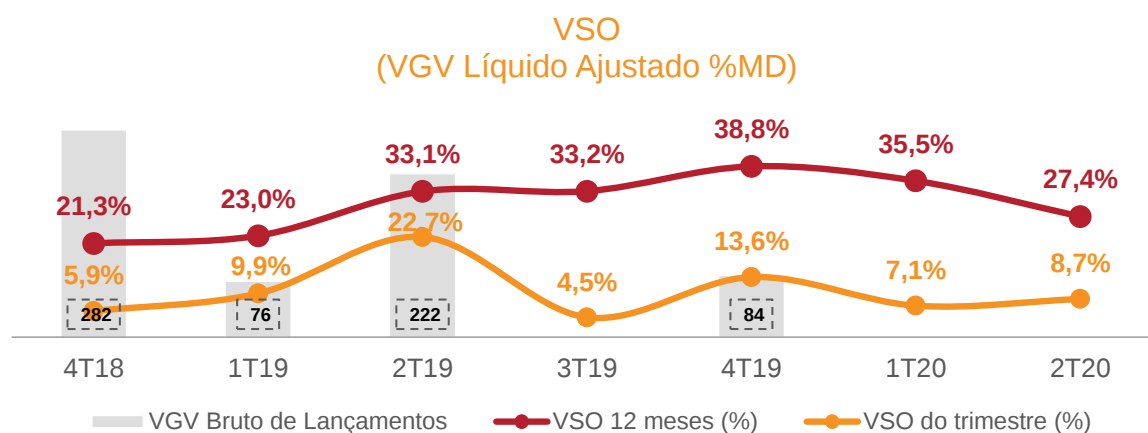
Venda sobre Oferta (VSO)

Com a retomada das vendas no final do 2T20, o VSO acumulado nos últimos 12 meses se manteve acima dos 40,0%, mesmo sem lançamentos no primeiro semestre do ano.

O VSO Bruto (%MD) nos últimos doze meses foi de 40,7%, sendo 5,6pp a menos que no 2T19 e 7,6pp a menos que o 1T20. Já o VSO Bruto (%MD) no trimestre foi de 10,4%, sendo 2,0pp a mais que os 8,4% do 1T20.



Considerando o VSO Líquido Ajustado (%MD) nos últimos doze meses, o resultado no 2T20 foi de 27,4% sendo 5,7pp a menos que no 2T19 e 8,1pp a menos que o 1T20, já o VSO Líquido Ajustado (%MD) no trimestre foi de 8,7%, sendo 1,6pp a mais que os 7,1% do 1T20.



VSO %MD	2T20	2T19	Var. %	1T20	Var. %	VSO 12 meses
Estoque Inicial (a)	885	947	-6,6%	920	-3,8%	1.065
(+) Lançamentos no Período (b)	0	222	-100,0%	0	0,0%	56
(=) Oferta no Período (c=a+b)	885	1.170	-24,3%	920	-3,8%	1.120
(-) Vendas e Adesões Brutas (d)	92	312	-70,6%	77	18,9%	456
(+) Distratos correntes (e)	15	46	-66,9%	12	30,0%	150
(=) Vendas e Adesões Líquidas Ajustadas (f=d-e)	77	266	-71,2%	65	16,9%	307
VSO Bruto (%) (g=d/c)	10,4%	26,6%	-16,3pp	8,4%	2,0pp	40,7%
VSO Líquido Ajustado (%) (h=f/c)	8,7%	22,7%	-14,1pp	7,1%	1,5pp	27,4%

Estoque

A Companhia encerrou o 2T20 com 1.933 unidades em estoque, sendo 82% das unidades de Incorporação e 18% das unidades no formato de Condomínio fechado. Em valor de mercado (%MD) tem-se montante de R\$869 milhões, sendo R\$556 milhões de Incorporação (64,0%), R\$106 milhões de Venda Fechada (12,2%) e R\$207 milhões de Condomínio ainda não aderido (23,8%).

Do valor de mercado em estoque (%MD), 45,0% (R\$390 milhões) são de unidades concluídas, 2,0% (R\$18 milhões) de empreendimentos que serão entregues em 2020 e 53,0% (R\$461 milhões) para entrega entre os anos de 2021 e 2023.

Estoque - Tipo 2T20 (R\$ em milhares)	Total			Em Construção		Pronto	
	Unidades	VGv Bruto %MD	% Part.	Unidades	VGv Bruto %MD	Unidades	VGv Bruto %MD
Incorporação	1.576	555.915	64,0%	571	168.318	1.005	387.597
Vendas Fechadas ¹	121	106.402	12,2%	117	103.856	4	2.545
Condomínios ²	236	206.767	23,8%	236	206.767	-	-
Total	1.933	869.084	100,0%	924	478.941	1.009	390.142

1. Vendas Fechadas: Cotas de condomínio aderidas pela Moura Dubeux e revendidas com uma margem em média de 20%. Contabilmente o valor de adesão destas unidades é reconhecido como custo e a venda como receita de venda de imóveis.

2. Condomínios: Unidades ainda não aderidas do Condomínio.

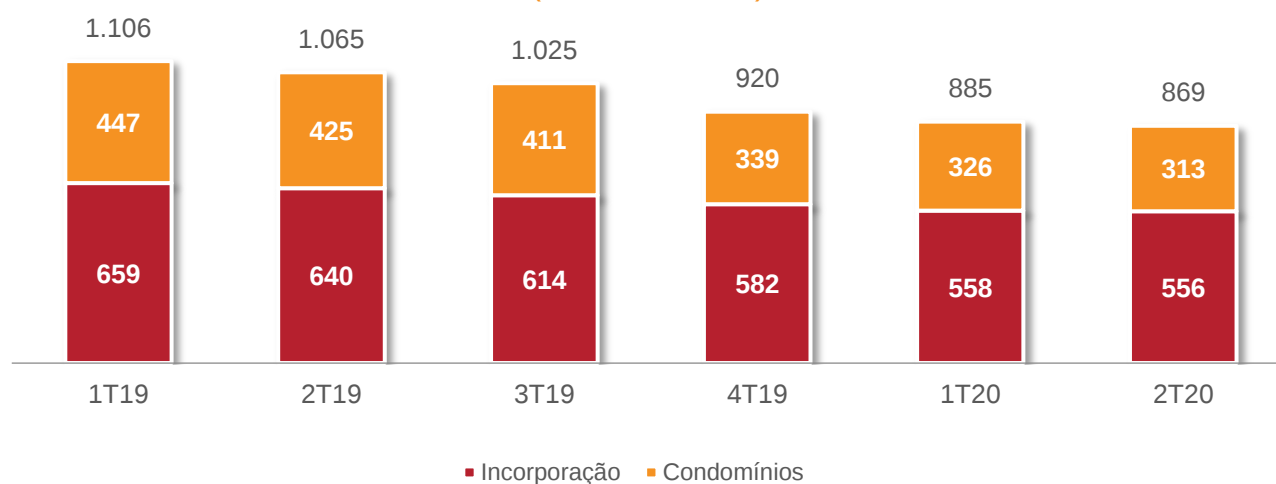
Considerando a distribuição regional do Estoque a valor de mercado %MD, R\$392 milhões (45,0%), estão concentrados em Pernambuco, seguidos do Ceará com R\$259 milhões (29,8%), Bahia R\$158 milhões (18,2%), Alagoas com R\$50 milhões (5,8%) e Rio Grande do Norte com R\$10 milhões (1,2%).

Estoque - Região 2T20 (R\$ em milhares)	Total			Em Construção		Pronto	
	Unidades	VGv Bruto %MD	% Part.	Unidades	VGv Bruto %MD	Unidades	VGv Bruto %MD
Pernambuco	914	391.470	45,0%	623	307.584	291	83.886
Ceará	686	258.775	29,8%	279	123.044	407	135.730
Bahia	214	158.291	18,2%	22	48.313	192	109.977
Alagoas	99	50.033	5,8%	-	-	99	50.033
Rio Grande do Norte	20	10.516	1,2%	-	-	20	10.516
Total	1.933	869.084	100,0%	924	478.941	1.009	390.142

Do VGv de estoque (%MD), existe uma concentração de 51,1% no Alto Padrão (R\$444 milhões), seguida por 29,1% (R\$253 milhões) no Médio Padrão, 15,6% (R\$136 milhões) no Comercial e 4,2% (R\$36 milhões) no segmento Beach Class.

Estoque - Segmento 2T20 (R\$ em milhares)	Total			Em Construção		Pronto	
	Unidades	VGv Bruto %MD	% Part.	Unidades	VGv Bruto %MD	Unidades	VGv Bruto %MD
Alto Padrão	468	443.978	51,1%	298	282.880	170	161.098
Médio Padrão	884	253.011	29,1%	571	168.318	313	84.692
Beach Class	64	36.412	4,2%	55	27.743	9	8.669
Comercial	517	135.683	15,6%	-	-	517	135.683
Total	1.933	869.084	100,0%	924	478.941	1.009	390.142

Evolução dos Estoques por Trimestre %MD (R\$ em milhões)



Evolução do Estoque %MD 2T20 (R\$ em milhões)

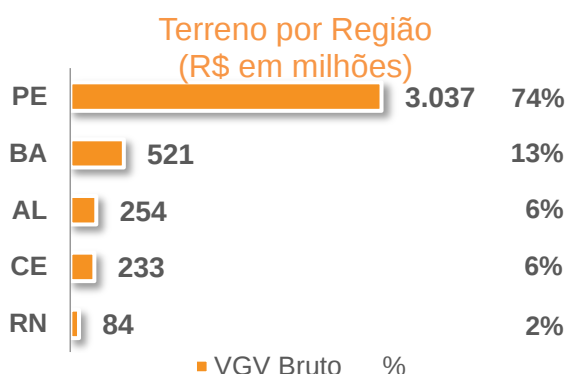
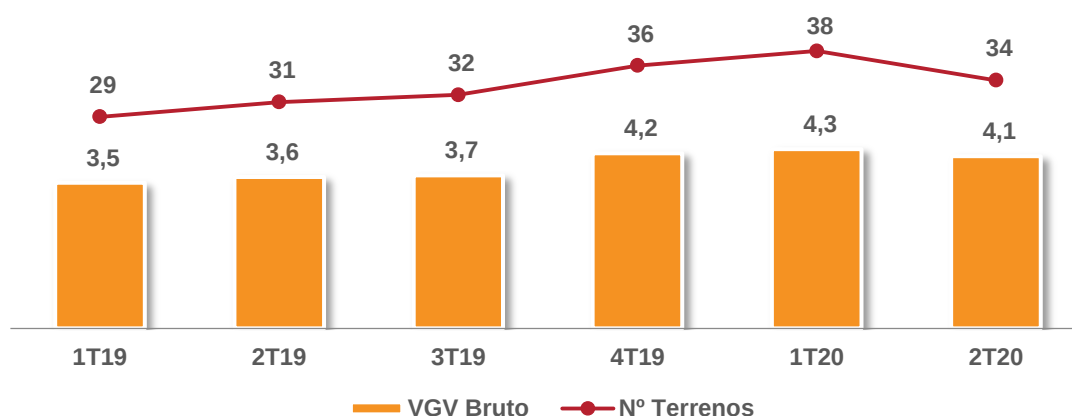


Terrenos

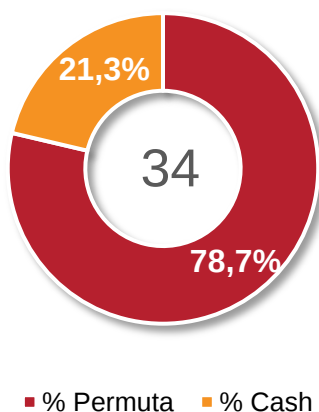
Focada na descentralização do seu landbank no estado de Pernambuco, no 2T20 a Companhia adquiriu 1 terreno no estado da Bahia, com VGV bruto potencial de R\$87 milhões.

No 1S20 foram 3 terrenos adquiridos no estado da Bahia que totalizam VGV bruto potencial de aproximadamente R\$225 milhões e 30 mil metros quadrados de área útil comercializável confirmando a estratégia da Companhia.

O Landbank no final do 2T20 é composto por 34 terrenos e totaliza um VGV bruto potencial de R\$4,1 bilhões. Desse total, 80% foi negociado com troca em área (permuta física) e 20% foi negociado em dinheiro (compra). Estima-se que o custo médio efetivo do Landbank da Companhia é equivalente a 15% do VGV potencial desses terrenos.



Forma de Aquisição

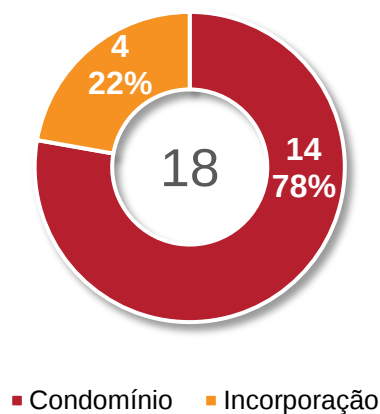


Notas: Para informações detalhadas sobre o banco de terreno consultar o Anexo VI no final do relatório.

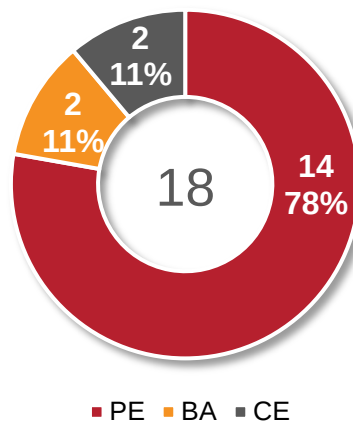
Obras em Andamento

Ao final do 2T20, existem 18 canteiros em execução, dos quais 14 em regime de Condomínio Fechado e 4 em regime de Incorporação. Este montante equivale a 3.336 unidades, 275.500 m² e R\$1.640 milhões em VGV Bruto no lançamento.

Obras em andamento por Regime
(em quantidade - %)



Obras em andamento por Região
(em quantidade - %)

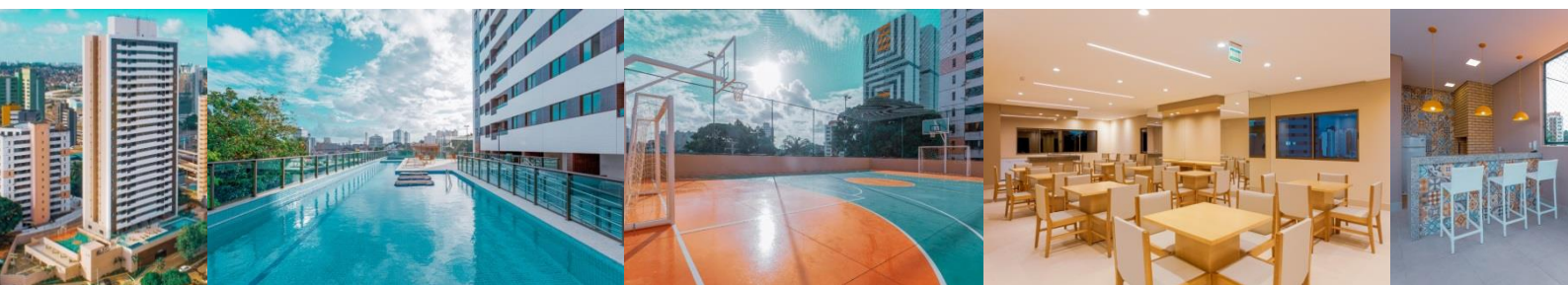


Entregas

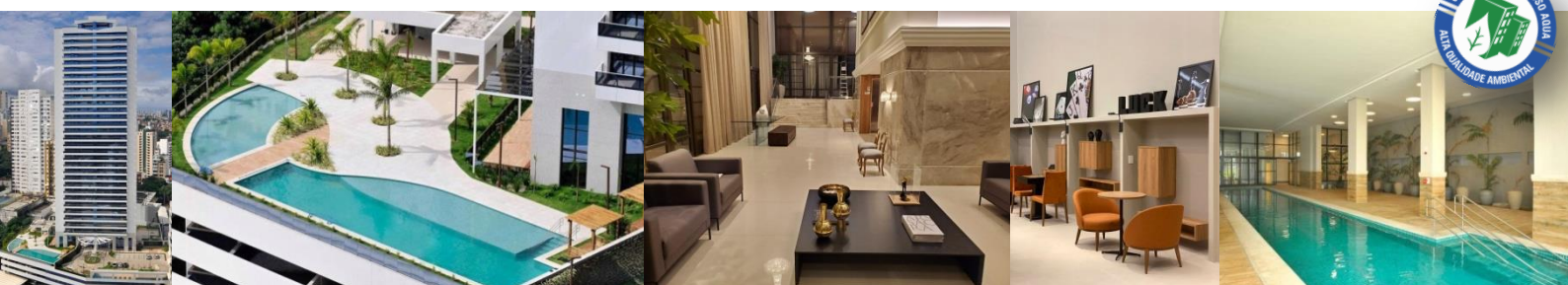
Ao final do segundo trimestre 2020 a Companhia concluiu 3 projetos, sendo 2 deles na cidade de Salvador no estado da Bahia e 1 na cidade de Maceió no estado de Alagoas. Isso, totaliza um VGV Bruto (%MD) no lançamento de R\$351 milhões e um total de 436 unidades.

Empreendimento	Tipo	Cidade/Estado	Segmento	Unidades	Unidades Líquidas	VGV Bruto	VGV Líquido de Permuta	%MD
Singulare Iguatemi	Incorporação	Salvador/BA	Médio Padrão	176	176	51.577	51.577	100%
Mansão Bahiano de Tênis	Incorporação	Salvador/BA	Alto Padrão	60	54	182.043	160.198	100%
Evolution Sea Park	Incorporação	Maceió/AL	Alto Padrão	200	157	117.412	92.168	100%
Total				436	387	351.032	303.943	

Singulare Iguatemi



Mansão Bahiano de Tênis



Evolution Sea Park



Desempenho Econômico – Financeiro

Receita Líquida

A Receita líquida do 2T20 foi de R\$58,1 milhões frente a R\$98,6 milhões no 2T19 e R\$66,3 milhões no 1T20, o que representa uma redução de 41,0% e 12,4% respectivamente. No acumulado do 1S20, a Receita líquida totalizou R\$124,5 milhões, frente a R\$266,2 milhões no 1S19.

A redução na receita líquida do 2T20 em relação ao 2T19 decorre, principalmente, do menor avanço de obras e da ausência de lançamentos em condomínio no período.

No caso dos lançamentos em condomínio, esses usualmente são acompanhados da receita proveniente do fee de comercialização de terreno, que ocorre quando a Companhia fatura a venda do terreno para o projeto. Portanto não houve este tipo de receita no período.

No 2T20 a companhia teve suas atividades por 68 dias, em 16 obras por decretos governamentais, nos estados de Pernambuco e Ceará, em razão do COVID-19. Esse fato impactou negativamente a receita da companhia em aproximadamente R\$12 milhões (estimativa).

A partir deste 2T20 a Companhia adotou uma política de acelerar o faturamento de distratos solicitados em períodos anteriores, o que causou o aumento na conta Cancelamentos de Vendas.

Receita (R\$ em milhares)	2T20	2T19	Var. %	1T20	Var. %	1S20	1S19	Var. %
Receita Bruta	105.943	134.549	-21,3%	85.487	23,9%	191.430	346.255	-44,7%
Receita Bruta de Incorporação	87.811	92.676	-5,2%	53.734	63,4%	141.545	177.397	-20,2%
Receita Bruta de Condomínio	18.132	41.873	-56,7%	31.753	-42,9%	49.885	168.858	-70,5%
Receita Bruta de Venda Fechada	11.314	14.659	-22,8%	15.559	-27,3%	26.873	34.251	-21,5%
Administração de obras	6.594	4.589	43,7%	6.638	-0,7%	13.232	9.253	43,0%
Taxa de adesão	224	2.743	-91,8%	2.162	-89,6%	2.386	6.872	-65,3%
Fee de Comercialização do Terreno	-	19.882	-100,0%	7.394	-100,0%	7.394	118.482	-93,8%
Deduções	(47.817)	(35.976)	32,9%	(19.163)	149,5%	(66.980)	(80.015)	-16,3%
Deduções de Incorporação	(45.116)	(31.961)	41,2%	(16.264)	177,4%	(61.380)	(69.420)	-11,6%
Cancelamento de vendas	(45.494)	(31.044)	46,5%	(15.645)	190,8%	(61.139)	(67.720)	-9,7%
Impostos sobre vendas e serviços - Incorporação	378	(917)	-	(619)	-	(241)	(1.700)	-85,8%
Deduções de Condomínio	(2.701)	(4.015)	-32,7%	(2.899)	-6,8%	(5.600)	(10.595)	-47,1%
Cancelamento de vendas fechadas	(1.739)	(820)	112,1%	(1.639)	6,1%	(3.378)	(3.631)	-7,0%
Impostos sobre vendas e serviços - Condomínio	(962)	(3.195)	-69,9%	(1.260)	-23,7%	(2.222)	(6.964)	-68,1%
Receita Líquida	58.126	98.573	-41,0%	66.324	-12,4%	124.450	266.240	-53,3%
Receita de Incorporação ¹	42.695	60.715	-29,7%	37.470	13,9%	80.165	107.977	-25,8%
Receita de Condomínio ²	15.431	37.858	-59,2%	28.854	-46,5%	44.285	158.263	-72,0%

1. Na receita do formato de Incorporação são consolidadas todas receitas e deduções da operação tradicional de incorporação

2. Na receita do formato de Condomínio são consolidadas todas as receitas e deduções da operação de condomínio, ou seja, Venda Fechada, Administração de Obras, Taxa de Adesão e o fee de comercialização do terreno.

Contabilização de Receitas

Na contabilização de Receita da Companhia existem, principalmente, as oriundas de Incorporação e de Condomínio Fechado. A Receita de Incorporação é reconhecida pelo método de evolução financeira (POC), na qual é apurada a razão do custo incorrido e do custo total, sendo o resultado aplicado sobre as unidades vendidas.

Já em Condomínio Fechado, a Companhia atua como prestadora de serviços, registrando nas suas demonstrações as taxas dos serviços prestados e a remuneração sobre a venda do terreno. As taxas são contabilizadas quando ocorre a prestação do serviço, já a remuneração do terreno é contabilizada na venda do terreno, após a constituição do condomínio.

Custos dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados

O custo total no 2T20 foi de R\$41,7 milhões frente a R\$68,5 milhões no 2T19 e a R\$54,3 milhões no 1T20. No acumulado do 1S20 o custo totalizou R\$96,9 milhões frente a R\$159,3 milhões no acumulado do 1S19. As reduções foram decorrentes, principalmente, da menor contabilização de receitas no período.

Custo (R\$ em milhares)	2T20	2T19	Var. %	1T20	Var. %	1S20	1S19	Var. %
Custo Total	(41.715)	(68.453)	-39,1%	(54.318)	-23,2%	(96.033)	(159.343)	-39,7%
Incorporação	(29.229)	(45.140)	-35,2%	(36.025)	-18,9%	(65.254)	(88.427)	-26,2%
Custos de Incorporação	(24.741)	(45.633)	-45,8%	(30.668)	-19,3%	(55.409)	(81.263)	-31,8%
Encargos financeiros alocados ao custo	(4.488)	493	-1010,3%	(5.357)	-16,2%	(9.845)	(7.164)	37,4%
Condomínio	(12.486)	(23.313)	-46,4%	(18.293)	-31,7%	(30.779)	(70.916)	-56,6%

Lucro Bruto e Lucro Bruto Ajustado

O Lucro bruto do 2T20 foi de R\$16,4 milhões frente a R\$30,1 milhões no 2T19 e R\$12,0 milhões no 1T20, o que representou uma redução de 45,5% em relação ao 2T19 e um aumento de 36,7% em relação ao 1T20. No acumulado do 1S20 o lucro bruto totalizou R\$28,4 milhões frente a R\$106,9 milhões no 1S19, representando uma redução de 73,4%. As variações nas comparações do 2T20 x 2T19 e 1S20 x 1S19 aconteceram devido principalmente ao não lançamento de Condomínios em 2020, o que fez o lucro bruto do segmento reduzir em 79,8% na comparação dos trimestres e 84,5% na comparação dos semestres.

A margem bruta ajustada no 2T20 foi de 36,0% frente a 30,1% no 2T19 e 26,2% no 1T20. Se considerado o acumulado do 1S20 a margem bruta ajustada foi de 30,7% frente a 42,8% no 1S19. A melhoria de margem no trimestre foi devida ao mix de produtos comercializados no período terem melhores margens do que os registrados nos trimestres 2T19 e 1T20.

Na comparação semestral, a margem reduziu 12,1pp devido à menor participação dos condomínios no lucro bruto. Conforme dito anteriormente, a Companhia não lançou nenhum projeto nesse segmento no ano de 2020.

Lucro Bruto (R\$ em milhares)	2T20	2T19	Var. %	1T20	Var. %	1S20	1S19	Var. %
Incorporação	13.466	15.575	-13,5%	1.445	831,9%	14.911	19.550	-23,7%
Margem Bruta (%)	31,5%	25,7%	5,9pp	3,9%	27,7pp	18,6%	18,1%	0,5pp
Incorporação Ajustada	17.954	15.082	19,0%	6.802	164,0%	24.756	26.714	-7,3%
Margem Bruta Ajustada ¹ (%)	42,1%	24,8%	17,2pp	18,2%	23,9pp	30,9%	24,7%	6,1pp
Condomínio	2.945	14.545	-79,8%	10.561	-72,1%	13.506	87.347	-84,5%
Margem Bruta (%)	19,1%	38,4%	-19,3pp	36,6%	-17,5pp	30,5%	55,2%	-24,7pp
Lucro Bruto Consolidado	16.411	30.120	-45,5%	12.006	36,7%	28.417	106.897	-73,4%
Margem Bruta (%)	28,2%	30,6%	-2,3pp	18,1%	10,1pp	22,8%	40,2%	-17,3pp
Lucro Bruto Consolidado Ajustado	20.899	29.627	-29,5%	17.363	20,4%	38.262	114.061	-66,5%
Margem Bruta Ajustada (%)	36,0%	30,1%	5,9pp	26,2%	9,8pp	30,7%	42,8%	-12,1pp

1. Ajustada pelos juros capitalizados ao custo

Despesas Comerciais e Administrativas

Despesas Comerciais

As despesas comerciais registraram R\$6,5 milhões no 2T20 frente a R\$10,7 milhões no 2T19 e a R\$6,8 milhões no 1T20. Isso representa uma queda de 39,1% e de 5,1% respectivamente. A queda em relação ao 2T19 pode ser explicada pela redução nas vendas brutas do período. Já em relação ao 1T20, o montante permaneceu em linha, com leve redução. No 1S20 as despesas comerciais totalizaram R\$13,3 milhões frente a R\$19,7 milhões no 1S19 representando uma queda de 32,4%.

Se considerada a relação do total de despesas comerciais sobre o total de vendas brutas realizadas no período, o 2T20 teve resultado de 6,4% frente a 3,4% no 2T19 e a 8,8% no 1T20. O aumento de 3pp no índice do 2T20 em relação ao 2T19 ocorreu pelo ganho em escala que a companhia teve em 2019 em razão do elevado volume de vendas em lançamentos. Em relação ao 1T20, o percentual reduziu 2,4pp, mostrando uma pequena melhoria em eficiência de vendas.

Despesas Comerciais (R\$ em milhares)	2T20	2T19	Var. %	1T20	Var. %	1S20	1S19	Var. %
Despesas com pessoal	(757)	(2.031)	-62,7%	(1.267)	-40,3%	(2.024)	(3.624)	-44,2%
Manutenção de estoque	(1.806)	(2.014)	-10,3%	(2.014)	-10,3%	(3.820)	(3.451)	10,7%
Propagandas e publicidades	(1.854)	(1.330)	39,4%	(1.184)	56,6%	(3.038)	(2.778)	9,4%
Comissão de corretagem	(1.553)	(4.959)	-68,7%	(1.930)	-19,5%	(3.483)	(9.181)	-62,1%
Outras despesas comerciais	(516)	(321)	60,7%	(440)	17,3%	(956)	(684)	39,8%
Total	(6.486)	(10.655)	-39,1%	(6.835)	-5,1%	(13.321)	(19.718)	-32,4%
Venda Bruta	102.106	315.856	-67,7%	77.319	32,1%	179.424	485.020	-63,0%
Desp. Adm/Receita Liq.	-6,4%	-3,4%	3,0pp	-8,8%	-2,5pp	-7,4%	-4,1%	3,4pp

Despesas Administrativas

As despesas administrativas do 2T20 totalizaram R\$9,2 milhões contra R\$9,3 milhões no 2T19 e R\$8,3 milhões no 1T20, o que representou uma redução de 1% e aumento de 11,1%, respectivamente.

O índice de despesas administrativas sobre receita líquida registrou 15,8% no 2T20, 6,4pp a mais que os 9,4% do 2T19 e 3,3pp a mais que os 12,4% do 1T20. O aumento do percentual ocorreu pela redução na base de receita líquida que, conforme explicado anteriormente, teve queda devido aos distratos faturados no período e aumento de provisão para os empreendimentos entregues no trimestre.

Despesas Administrativas (R\$ em milhares)	2T20	2T19	Var. %	1T20	Var. %	1S20	1S19	Var. %
Despesas com pessoal	(5.987)	(3.347)	78,9%	(5.654)	5,9%	(11.641)	(6.871)	69,4%
Serviços prestados	(1.460)	(2.321)	-37,1%	(1.837)	-20,5%	(3.297)	(4.133)	-20,2%
Depreciação e amortização	(833)	(677)	23,0%	(202)	312,4%	(1.035)	(1.355)	-23,6%
Outras despesas	(890)	(2.914)	-69,5%	(558)	59,5%	(1.448)	(3.622)	-60,0%
Total	(9.170)	(9.259)	-1,0%	(8.251)	11,1%	(17.421)	(15.982)	9,0%
Receita Líquida	58.126	98.573	-41,0%	66.324	-12,4%	124.450	266.240	-53,3%
Desp. Adm/Receita Liq.	-15,8%	-9,4%	6,4pp	-12,4%	3,3pp	-14,0%	-6,0%	8,0pp

Outras Receitas e (Despesas) Operacionais

O total de outras receitas (despesas) operacionais no 2T20 foi negativo em R\$100,0 milhões frente aos R\$4,9 milhões negativos no 2T19 e aos R\$7,1 milhões negativos no 1T20. No acumulado do 1S20 a conta registrou R\$107,2 milhões negativos contra R\$8,8 milhões negativos no 1S19.

Outras Receitas (Despesas) Operacionais (R\$ em milhares)	2T20	2T19	Var. %	1T20	Var. %	1S20	1S19	Var. %
Ajuste no valor dos estoques provisionados (a)	(48.300)	-	-	-	-	(48.300)	-	-
Perda de créditos referentes à distratos realizados (b)	(28.905)	-	-	-	-	(28.905)	-	-
(Aumento) redução de provisões para perda estimada de recebíveis (c)	(15.507)	(81)	-	(648)	-	(16.155)	(4.217)	283,1%
Despesas com demandas judiciais	(5.333)	(1.830)	191,4%	(3.257)	63,7%	(8.590)	(1.494)	475,0%
Outras despesas	(2.000)	(2.943)	-32,0%	(3.228)	-38,0%	(5.228)	(3.093)	69,0%
Total	(100.045)	(4.854)	-	(7.133)	-	(107.178)	(8.804)	-

A mudança de estratégia da Companhia com relação a sua política de distratos praticada em períodos anteriores, passando a executar os distratos quando solicitados, além de condições de mercado impactadas pela pandemia do COVID-19, levaram a ajustes contábeis não recorrentes que constam na conta de Outras Receitas (despesas) Operacionais.

Do total de valores que compõem a conta de Outras Receitas (despesas) Operacionais, R\$92,7 milhões referem-se a tais impactos contábeis e não recorrentes.

Dessa forma abaixo estão descritos os componentes das despesas não recorrentes:

- (a) Ajustes dos valores de custos de unidades provisionadas para distrato com objetivo de adequá-los ao momento atual de mercado, considerando que essas unidades voltam para a tabela de venda da Companhia;
- (b) Perdas incorridas pelo não recebimento de juros e multa referentes à efetiva execução dos distratos do período;
- (c) Ajuste em provisões para perdas estimadas de recebimento de juros e multa referentes a unidades a serem distratadas.

EBITDA Ajustado

O EBITDA ajustado do 2T20 foi de R\$6,1 milhões frente a R\$7,9 milhões no 2T19 e a R\$1,4 milhões no 1T20. Isso representou uma redução de 23,0% e aumento de 340,1% respectivamente. Já no acumulado do 1S20 o EBITDA ajustado totalizou R\$7,5 milhões frente a R\$73,1 milhões no 1S19, o que representou uma redução de 89,7%. Esse decréscimo decorre da redução de receitas no segmento de condomínio, pela inoccorrência de lançamentos no ano.

A margem EBITDA ajustada foi de 10,5% no 2T20 frente a 8,1% no 2T19 e a 2,1% no 1T20, o que representou aumento de 2,4pp e 8,4pp respectivamente. No acumulado do 1S20, a margem foi de 6,0% frente a 27,5% no 1S19, representando redução de 21,4pp.

EBITDA Ajustado (R\$ em milhares)	2T20	2T19	Var. %	1T20	Var. %	1S20	1S19	Var. %
Lucro líquido atribuído aos controladores	(88.801)	(54.078)	64,2%	(32.254)	175,3%	(121.055)	(45.489)	166,1%
Imposto de renda e contribuição social (+)	616	6.993	-91,2%	1.670	-63,1%	2.286	9.114	-74,9%
Resultado financeiro líquido (+)	(4.134)	54.672	-107,6%	23.579	-117,5%	19.445	100.647	-80,7%
Depreciação (+)	1.236	852	45,1%	374	230,5%	1.610	1.705	-5,6%
Despesas não recorrentes (+)	92.712	-	-	2.664	-	95.376	-	-
Despesas Financeiras capitalizadas ao custo (+)	4.488	(493)	-	5.357	-16,2%	9.845	7.164	37,4%
Total do EBITDA Ajustado	6.117	7.946	-23,0%	1.390	340,1%	7.507	73.141	-89,7%
Receita Líquida	58.126	98.573	-41,0%	66.324	-12,4%	124.450	266.240	-53,3%
Margem EBITDA Ajustada (%)	10,5%	8,1%	2,4pp	2,1%	8,4pp	6,0%	27,5%	-21,4pp

Resultado Financeiro Líquido

O resultado financeiro líquido do 2T20 registrou R\$4,1 milhões positivos frente a R\$54,7 milhões negativos no 2T19 e a R\$23,6 milhões negativos no 1T20. No acumulado do 1S20, o resultado foi de R\$19,5 milhões negativos frente a R\$100,6 milhões negativos no 1S19. A inversão do resultado financeiro (de negativo para positivo) no último trimestre decorre da utilização dos recursos do IPO para quitação das dívidas que a Companhia carregava antes da oferta.

Resultado Financeiro Líquido (R\$ em milhares)	2T20	2T19	Var. %	1T20	Var. %	1S20	1S19	Var. %
Receitas Financeiras	6.454	7.836	-17,6%	3.827	68,6%	10.281	17.393	-40,5%
Rendimentos s/ aplicações financeiras	839	422	98,8%	1.368	-38,7%	2.207	817	170,1%
Multa, Juros e correções monetárias	5.477	7.363	-25,6%	2.440	124,5%	7.917	16.322	-51,5%
Outras receitas financeiras	138	51	170,6%	19	626,3%	157	254	1,9%
Despesas Financeiras	(2.320)	(62.508)	-96,3%	(27.406)	-91,5%	(29.726)	(117.940)	-74,8%
Juros s/ empréstimos e financiamentos bancários	(1.415)	(46.144)	-96,9%	(20.409)	-93,1%	(21.824)	(76.574)	-71,5%
Descontos e correções monetárias	1.631	(12.823)	-	(608)	-	1.023	(32.315)	-
Comissões e taxas bancárias	(639)	(1.236)	-48,3%	(1.651)	-61,3%	(2.290)	(2.372)	-3,5%
Outras despesas financeiras	(1.897)	(2.305)	-17,7%	(4.738)	-60,0%	(6.635)	(6.679)	-0,7%
Resultado financeiro líquido	4.134	(54.672)	-	(23.579)	-	(19.445)	(100.647)	-80,7%

Imposto de Renda e Contribuição Social

A Companhia e uma controlada adotaram o critério de apuração pelo lucro real, no qual os impostos são calculados como percentual do lucro líquido, aplicando-se uma taxa de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, totalizando 34%. As demais controladas optaram pelo critério de apuração pelo lucro presumido, onde o lucro é presumido como 8% e 12% das receitas operacionais, para o Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, respectivamente, e acrescido de 100% de outras receitas. O imposto de renda e a contribuição social são calculados aplicando-se taxas de 25% e 9%, respectivamente. As sociedades de propósitos específicos são optantes do Lucro Presumido conjugado com Regime Especial de Tributação – RET, em que o imposto de renda e a contribuição social são calculados sobre as receitas decorrentes da atividade de incorporação aplicando-se as taxas de 1,26% e 0,66%, respectivamente.

Em resumo, considerando as fontes de Receitas das principais atividades da Companhia:

Resumo Tributação IR e CSLL	IR e CSLL	Apuração	Base de Cálculo
Incorporação	1,92%	Presumido RET	Receita Bruta
Vendas Fechadas e Venda de Terreno	3,08%	Presumido	Receita Bruta
Taxas de Serviços ¹	34,00%	Lucro Real	Lucro Líquido

1. Apuradas na Controladoras

O total de imposto de renda e contribuição social no 2T20 foi de R\$0,6 milhões frente a R\$7,0 milhões no 2T19 e a R\$1,7 milhões no 1T20, representando redução de 91,2% e 63,1% respectivamente. No acumulado do 1S20 o total foi de R\$2,3 milhões frente a R\$9,1 milhões no 1S19 que representou redução de 74,9%.

Imposto de renda e contribuição social (R\$ em milhares)	2T20	2T19	Var. %	1T20	Var. %	1S20	1S19	Var. %
IR e CSLL – Corrente e Diferido	(616)	(6.993)	-91,2%	(1.670)	-63,1%	(2.286)	(9.114)	-74,9%

Lucro (Prejuízo) Líquido

O Lucro Líquido ajustado do 2T20 foi de R\$3,9 milhões contra um prejuízo de R\$54,1 milhões no 2T19 e prejuízo de R\$29,6 milhões no 1T20. No acumulado do 1S20 o prejuízo líquido ajustado foi de R\$25,7 milhões contra R\$45,5 milhões no 1S19. A reversão de prejuízo para lucro ajustado decorre principalmente da abertura de capital e readequação financeira da Companhia, que reduziu de forma significativa o montante de juros pagos.

Lucro Líquido Ajustado ¹ (R\$ em milhares)	2T20	2T19	Var. %	1T20	Var. %	1S20	1S19	Var. %
Lucro Líquido total	(95.237)	(56.313)	69,12%	(32.761)	190,7%	(127.998)	(47.368)	170,2%
Lucro Líquido atribuído aos Acionistas não controladores (+)	6.436	2.235	187,96%	507	1169,4%	6.943	1.879	269,5%
Lucro Líquido atribuído aos acionistas controladores	(88.801)	(54.078)	64,21%	(32.254)	175,3%	(121.055)	(45.489)	166,1%
Despesas não recorrentes (+)	92.712	-	-	2.664	-	95.376	-	-
Lucro Líquido Ajustado	3.911	(54.078)	-	(29.590)	-	(25.679)	(45.489)	-43,5%
Receita Líquida	58.128	98.573	-41,03%	66.322	-12,4%	124.450	266.240	-53,3%
Margem Líquida Ajustada	6,7%	-54,9%	61,6pp	-44,6%	51,3pp	-20,6%	-17,1%	-3,5pp

1. Ajustado abatendo despesas não recorrentes

Resultados a Apropriar de Unidades Vendidas

O resultado a apropriar das unidades já comercializadas no 2T20 registrou R\$42,2 milhões, frente a R\$55,4 milhões no 1T20. A redução decorre da entrega dos três empreendimentos do regime de incorporação realizada no 2T20.

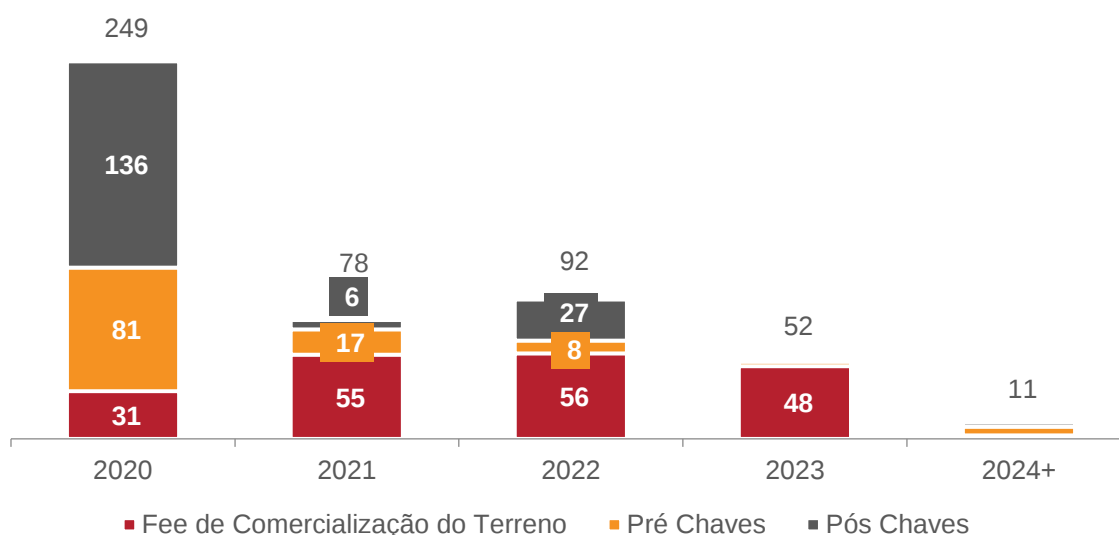
Resultado a apropriar (R\$ em milhões)	2T20	1T20	Var. %
Receita bruta a apropriar com vendas de imóveis	95.002	111.300	-14,6%
Compromissos com custos orçados a apropriar	52.813	55.880	-5,5%
Resultado de vendas de imóveis a apropriar	42.189	55.420	-23,9%
Margem a Apropriar (%)	44,4%	49,8%	-5,4pp

Contas a Receber

O 2T20 foi encerrado com R\$481,5 milhões em recebíveis, 4,9% a menos que os R\$506,4 milhões no trimestre anterior. Por terem sido entregues três projetos no segmento de incorporação, o saldo de unidades em construção reduziu 79,1%. Por outro lado, o montante de recebíveis relacionados a unidades construídas aumentou 31,3%.

Contas a Receber (R\$ em milhares)	2T20	1T20	Var. %
Unidades em construção	31.312	150.055	-79,1%
Unidades construídas	361.664	275.513	31,3%
Venda de terreno	193.128	199.628	-3,3%
Provisão de distrato	(117.633)	(151.916)	-12,6%
Outras contas a receber	43.464	33.154	-14,7%
	481.537	506.434	-4,9%

Cronograma de Recebíveis (R\$ em milhões)



Caixa Líquido e Endividamento

A companhia encerrou o 2T20 com R\$226,4 milhões de dívida bruta e um saldo de disponibilidades de R\$105,3 milhões mantendo o nível de dívida líquida/patrimônio líquido em 12,3%.

Caixa Líquido e Endividamento (R\$ em milhões)	2T20	1T20	Var. %
Financiamentos SFH e SFI	226.387	230.386	-1,7%
Dívida Bruta	226.387	230.386	-1,7%
Caixa e equivalentes de caixa (-)	-4.878	-10.692	-54,4%
Aplicações financeiras (-)	-100.401	-108.962	-7,9%
Disponibilidades de Caixa (-)	-105.279	-119.654	-12,0%
Dívida (Caixa) Líquido	121.108	110.732	9,4%
Patrimônio Líquido atribuído aos controladores	988.742	1.077.543	-
Dívida Líquida / PL	12,3%	10,3%	1,9pp

No 2T20, a companhia ainda arcou com gastos não recorrentes que acabaram levando a uma queima de caixa de R\$10,4 milhões (variação da dívida líquida). Esses gastos foram divididos em:

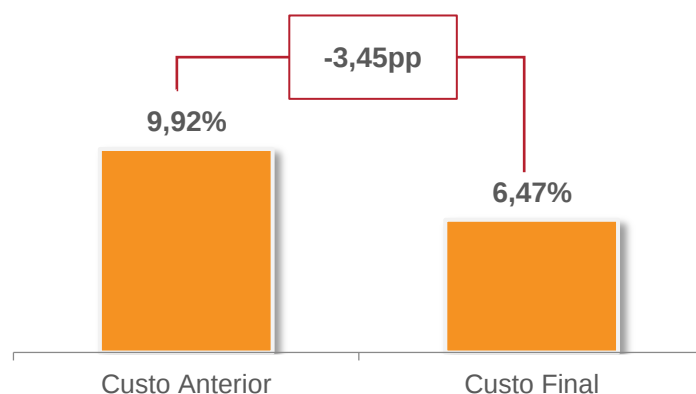
1. Recompra de participação em SPE Reserva Polidoro em parceria com a MRV: A MD tinha a opção de recomprar 40% da sua participação na SPE que tinha sido vendida no final de 2019 para a MRV. A MD exerceu o direito pagando R\$9,1 milhões por um NAV %MD estimado em R\$27,2 milhões e uma margem bruta prevista de 30%.
2. Pagamento de impostos de competências passadas no montante de R\$4,6 milhões.
3. Pagamento de despesas restantes do IPO relativas, principalmente, aos advogados da oferta, totalizando aproximadamente R\$4,2 milhões.

Evento Subsequente

A Companhia passou a apresentar geração de caixa positivo no mês de junho o que se manteve em julho e início de agosto.

Em 08 de julho de 2020, a Companhia contratou duas operações de financiamentos com o Banco Safra S.A. no montante total de R\$60,0 milhões com taxa 1,60% a.a. + CDI e datas de vencimentos em 03 de janeiro de 2022 (50% da dívida) e 04 de julho de 2022 (50% restante). Com esse recurso a dívida no montante atualizado de R\$59,2 milhões com a instituição Banco Mauá foi liquidada, com o objetivo de substituir o financiamento anterior que tinha uma taxa de juros mais onerosa (12% a.a.+ IPCA).

Custo Ponderado da Dívida



Atualização COVID-19

Na elaboração das informações contábeis intermediárias, a Administração, considerou o Ofício Circular SNC/SEP 02/2020 (“Ofício”) da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), orientou as companhias abertas a garantir publicidade e transparência dos eventuais impactos da pandemia (COVID-19), de modo a espelhar com fidelidade realidade econômica.

Nesse sentido, a Administração da Companhia mantém as medidas de monitoramento contínuas na operação.

1. Obras: as obras paralisadas no primeiro trimestre foram retomadas, sendo ainda observados os protocolos e medidas de segurança orientadas pelos governos de cada praça de atuação da Companhia. Em relação aos prazos de entrega das obras, a Companhia não espera multas ou processos judiciais decorrentes de atrasos adicionais, visto que de 17 canteiros de obras sob sua gestão, 14 são em regime de administração (condomínio) e cujos prazos e performance são decididos de forma compartilhada com os condôminos. Os outros 3 canteiros são incorporações que não tiveram sua estimativa de prazo de entrega alterados no período;
2. Contratos de trabalho: a Administração optou por um período inicial de férias para suas equipes de obras e posteriormente pela suspensão dos contratos de trabalho, aderindo aos programas governamentais disponíveis para o pagamento de salários, garantido assim a manutenção dos empregos destes colaboradores, situação que vem sendo normalizada com o retorno dos trabalhos;
3. Vendas: a Administração entende que há um risco significativo de impacto nas vendas da Companhia enquanto o cenário de pandemia se fizer presente;
4. Distratos: a nova diretriz de acelerar a realização dos distratos, em conjunto com os cenários do COVID-19, levou a Administração a revisar os seus critérios adotados para a provisão para distratos e reavaliar sua estratégia de negócio no sentido de acelerar os distratos daqueles clientes que demonstram interesse, tendo em vista a disponibilização das respectivas unidades para a revenda imediata. Com base no novo critério, que aceita um período de atraso menor, foi realizada perda com distratos no montante de R\$28.905 e uma provisão para perda esperada de crédito adicional de R\$15.509 registrado em outras receitas (despesas) operacionais (vide Nota Explicativa nº 21);
5. Realização dos estoques: em virtude de indicadores de perdas pela pandemia, a Companhia reavaliou a recuperabilidade do seu estoque, sendo registrada uma provisão para perdas de R\$48.300 registrado em outras receitas (despesas) operacionais (vide Nota Explicativa nº 21);
6. Com relação ao valor de realização de propriedades para investimentos, a Companhia entende não haver perdas e/ou variações negativas nos valores justos de 31/12/19 (base para contabilização dos saldos em 30/06/20) e até a data de aprovação das presentes informações financeiras intermediárias;
7. Fluxo de caixa: a Administração da Companhia continua fazendo a gestão do caixa de modo cauteloso, buscando o equilíbrio entre liquidez, segurança e a retomada de seu plano de lançamentos;

Não foi identificado nenhum outro risco, operacional ou econômico-financeiro, em suas atividades além dos itens mapeados na Nota Explicativa nº 26(d) - Risco de mercado, sendo o principal, a suspensão total ou parcial das obras de algumas regiões.

A Companhia ressalta que as medidas tomadas são de caráter temporário e de prevenção de possíveis impactos financeiros da pandemia, e que acredita que os efeitos da pandemia devem perdurar ao longo do ano e impactar de forma geral o seu mercado de atuação, em decorrência de fatores macroeconômicos como o aumento nos níveis de desemprego e diminuição da renda. Neste contexto, tanto o modelo de negócio incorporação imobiliária quanto o de condomínio poderão ser impactados por menores níveis de demanda, aumento em inadimplência e maior dificuldades de obtenção de crédito.

A Companhia também implementou diversas medidas para reduzir os efeitos da pandemia na sociedade, entre elas:

- Instauração de um Comitê de Crise com o objetivo de se preparar para seguir à risca as recomendações das autoridades de saúde e, ao mesmo tempo, suportar seus clientes e suas necessidades específicas neste delicado momento;
- Mapeamento de todos os processos críticos da Companhia, estabelecendo um plano de ação com todos os gestores, o que resultou em grande parte dos colaboradores trabalhando por home office em poucos dias;
- Disponibilização de todos os equipamentos de proteção necessários para aqueles cujas atividades presenciais são essenciais;
- Concessão de férias para uma parte importante do time, de modo adequar o volume de trabalho;
- Controle diário de casos suspeitos de colaboradores com COVID-19.

Relacionamento com Auditores Independentes

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, informamos que a Grant Thornton Auditores Independentes foi contratada para a prestação dos seguintes serviços: auditoria das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e Normas Internacionais de Relatório Financeiro (“IFRS”); e revisão das informações contábeis intermediárias trimestrais de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executadas pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - “Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity”, respectivamente). A Companhia não contratou o auditor independente para outros trabalhos que não os serviços de auditoria das demonstrações contábeis.

A contratação do auditor independente está fundamentada nos princípios que resguardam a independência do auditor, que consistem em: (a) o auditor não deve auditar seu próprio trabalho; (b) não exercer funções gerenciais; e (c) não prestar quaisquer serviços que possam ser considerados proibidos pelas normas vigentes. Além disso, a Administração obtém do auditor independente declaração de que os serviços especiais prestados não afetam a sua independência profissional.

As informações no relatório de desempenho que não estão claramente identificadas como cópia das informações constantes das demonstrações financeiras, não foram objeto de auditoria ou revisão.

Anexo I - Balanço Patrimonial

Balanço Patrimonial Consolidado (R\$ em milhares)	2T20	1T20	Var %
ATIVO			
Ativo Circulante			
Caixa e Equivalentes de Caixa	4.878	10.692	-54,4%
Aplicações Financeiras	100.401	108.962	-7,9%
Contas a Receber	290.751	318.267	-8,6%
Estoques	665.250	734.016	-9,4%
Tributos a Recuperar	6.751	6.231	8,3%
Despesas Antecipadas	4.386	4.933	-11,1%
Outros Ativos Circulantes	1.394	19.970	-93,0%
Total do Ativo Circulante	1.073.811	1.203.071	-10,7%
Ativo Não Circulante			
Contas a Receber	190.786	188.167	1,4%
Estoques	443.385	426.374	4,0%
Partes relacionadas	4.129	4.090	1,0%
Outros Ativos Não Circulantes	91.444	89.683	2,0%
Investimentos	94.208	87.589	7,6%
Propriedades para Investimento	211.710	209.760	0,9%
Imobilizado	5.409	5.981	-9,6%
Intagível	1.465	2.317	-36,8%
Total do Ativo Não Circulante	1.042.536	1.013.961	2,8%
Total do Ativo	2.116.347	2.217.032	-4,5%
PASSIVO			
Passivo Circulante			
Empréstimos e Financiamentos	136.486	113.313	20,5%
Obrigações Sociais e Tributárias	35.811	46.696	-23,3%
Fornecedores	25.539	23.750	7,5%
Partes relacionadas	71	1.101	-93,6%
Adiantamento de clientes	214.295	221.485	-3,2%
Provisões	7.078	7.041	0,5%
Outros passivos circulantes	66.073	42.737	54,6%
Total do Passivo Circulante	485.353	456.123	6,4%
Passivo Não Circulante			
Empréstimos e Financiamentos	89.901	117.073	-23,2%
Tributos Diferidos	28.984	31.395	-7,7%
Adiantamento de clientes	486.074	492.684	-1,3%
Obrigações Sociais e Tributárias	34.830	33.342	4,5%
Outros passivos não circulantes	9.963	9.947	0,2%
Total do Passivo Não Circulante	649.752	684.441	-5,1%
Patrimônio Líquido			
Capital social	1.315.005	1.315.005	0,0%
Reserva de capital	25.179	25.179	0,0%
Lucros/Prejuízos Acumulados	(448.303)	(359.502)	24,7%
Ajustes de Avaliação Patrimonial	96.861	96.861	0,0%
Participação dos Acionistas Não Controladores	(7.500)	(1.075)	597,7%
Total do Patrimônio Líquido	981.242	1.076.468	-8,8%
Total do passivo	1.135.105	1.140.564	-0,5%
Total do passivo e patrimônio líquido	2.116.347	2.217.032	-4,5%

Anexo II - Demonstração de Resultados

Demonstração de Resultado Consolidada (R\$ em milhares)	2T20	2T19	Var %	1T20	Var %	1S20	1S19	Var %
Receita bruta	105.319	118.208	-10,9%	86.111	22,3%	191.430	311.390	-38,5%
Impostos e devoluções	(47.193)	(19.635)	140,4%	(19.787)	138,5%	(66.980)	(45.150)	48,3%
Receita Líquida	58.126	98.573	-41,0%	66.324	-12,4%	124.450	266.240	-53,3%
Custo de unidades vendidas	(41.715)	(68.453)	-39,1%	(54.318)	-23,2%	(96.033)	(159.343)	-39,7%
Lucro bruto	16.411	30.120	-45,5%	12.006	36,7%	28.417	106.897	-73,4%
Margem Bruta	28,2%	30,6%	-02,3 p.p.	18,1%	10,1 p.p.	22,8%	40,2%	-17,3 p.p.
Despesas com vendas	(6.486)	(10.655)	-39,1%	(6.835)	-5,1%	(13.321)	(19.718)	-32,4%
Despesas gerais e administrativas	(9.170)	(9.259)	-1,0%	(8.251)	11,1%	(17.421)	(15.982)	9,0%
Outras receitas (despesas) operacionais	(100.045)	(4.854)	-	(7.133)	-	(107.178)	(8.804)	-
Resultado de equivalência patrimonial	535	-	0,0%	2.701	-80,2%	3.236	-	0,0%
Lucro (Prejuízo) operacional	(98.755)	5.352	-	(7.512)	-	(106.267)	62.393	-
Margem Operacional	-169,9%	5,4%	-175,3 p.p.	-11,3%	-158,6 p.p.	-85,4%	23,4%	-108,8 p.p.
Receitas Financeiras	6.454	7.836	-17,6%	3.827	68,6%	10.281	17.293	-40,5%
Despesas Financeiras	(2.320)	(62.508)	-96,3%	(27.406)	-91,5%	(29.726)	(117.940)	-74,8%
Resultado financeiro líquido	4.134	(54.672)	-	(23.579)	-	(19.445)	(100.647)	-80,7%
Prejuízo antes do imposto	(94.621)	(49.320)	91,9%	(31.091)	204,3%	(125.712)	(38.254)	228,6%
Imposto CS e IR - Corrente	(1.846)	(2.676)	-31,0%	(2.184)	-15,5%	(4.030)	(7.129)	-43,5%
Imposto CS e IR - Diferido	1.230	(4.317)	-	514	139,3%	1.744	(1.985)	-
Imposto de renda e contribuição social	(616)	(6.993)	-91,2%	(1.670)	-63,1%	(2.286)	(9.114)	-74,9%
Prejuízo do exercício	(95.237)	(56.313)	69,1%	(32.761)	190,7%	(127.998)	(47.368)	170,2%
Atribuído a sócios não controladores	(6.436)	(2.235)	188,0%	(507)	-	(6.943)	(1.879)	269,5%
Atribuído aos sócios da empresa controladora	(88.801)	(54.078)	64,2%	(32.254)	175,3%	(121.055)	(45.489)	166,1%
Margem Líquida	-163,8%	-57,1%	-106,7 p.p.	-49,4%	-114,5 p.p.	-102,9%	-17,8%	-85,1 p.p.

Anexo III - Demonstração de Fluxo de Caixa

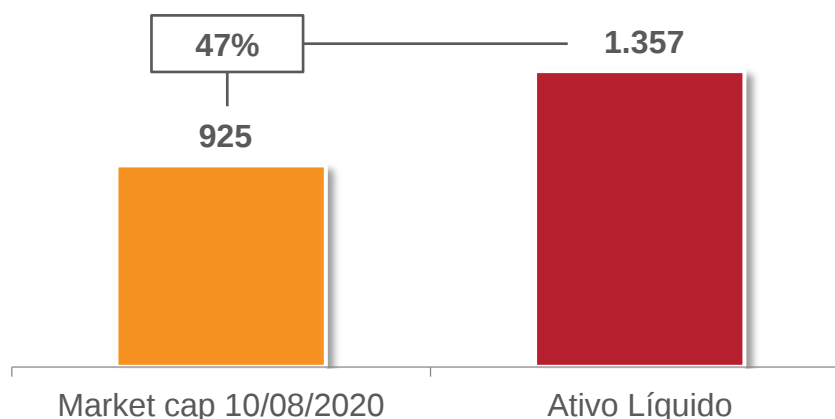
Fluxo de Caixa (R\$ em milhares)	2T20	1T20
Lucro (prejuízo) do período	(95.237)	(32.761)
Ajustes para reconciliar o recursos de atividades operacionais:		
Tributos com recolhimento diferido	(2.411)	(1.858)
Depreciação e amortização	1.035	575
Resultado de equivalência patrimonial	(535)	(2.701)
Juros Provisionados	4.739	25.851
Baixa de ativos líquidos	3.697	-
Provisão para distratos e perdas esperadas com créditos	(18.129)	(5.394)
Imóveis a comercializar - reversão custo distrato	25.805	4.957
Ajuste a valor presente	(617)	(983)
Provisão para garantia	37	(99)
Provisão para contingências	103	3.088
Redução ao valor recuperável de estoques	48.300	-
Redução (aumento) nos ativos:		
Contas a receber	43.643	50.319
Imóveis a comercializar	(24.651)	7.264
Tributos a recuperar	(520)	(251)
Comissões de vendas a apropriar	-	1.252
Despesas antecipadas	547	-
Depósitos judiciais	13.264	-
Outros créditos	9.987	(1.870)
Aumento (redução) nos passivos:		
Fornecedores	(3.494)	(4.988)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	5.283	(371)
Obrigações sociais e tributárias	(9.002)	(6.620)
Adiantamentos de clientes	(13.800)	(12.254)
Participação de não controladores	(6.425)	(9.900)
Outras contas a pagar	23.249	(18.803)
Pagamentos dos tributos de IRPJ e CSLL	(395)	(3.843)
Caixa líquido proveniente das (utilizado nas) atividades operacionais	4.473	(9.390)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Investimentos	(11.557)	(9.685)
Aplicações financeiras	8.561	(93.479)
Imobilizado	(833)	(24)
Intangível	(424)	424
Recursos para futuro aumento de capital	9.685	-
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento	5.432	(102.764)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Partes relacionadas	(6.981)	7.227
Amortização	(9.247)	(856.335)
Pagamento de juros	(5.085)	(88.744)
Liberações	5.594	7.725
Emissões de ações	-	1.038.805
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(15.719)	108.678
Aumento (redução) de Caixa e equivalentes de caixa	(5.814)	(3.476)
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	10.692	14.168
No fim do exercício	4.878	10.692

Anexo IV - Reconhecimento de Receita

Empreendimento	Lançamento	Tipo	UF	Segmento	%Venda					% POC				
					2T19	3T19	4T19	1T20	2T20	2T19	3T19	4T19	1T20	2T20
ITC Central Park	4T13	Incorporação	CE	Comercial	69%	70%	71%	81%	80%	98%	100%	100%	100%	100%
Empresarial Quartier	4T13	Incorporação	CE	Comercial	45%	44%	47%	48%	48%	100%	100%	100%	100%	100%
Evolution Sea Park	4T13	Incorporação	AL	Alto Padrão	50%	52%	52%	55%	58%	73%	81%	88%	95%	100%
Aurora Trend	3T14	Incorporação	PE	Médio Padrão	76%	76%	76%	76%	74%	100%	100%	100%	100%	100%
Mansão Bahiano de Tênis	3T14	Incorporação	BA	Alto Padrão	77%	73%	75%	77%	77%	91%	94%	98%	100%	100%
Reserva das Palmeiras	2T15	Incorporação	CE	Médio Padrão	54%	54%	53%	67%	63%	39%	42%	44%	45%	46%
Singulare Iguatemi	2T15	Incorporação	BA	Médio Padrão	84%	89%	91%	93%	93%	62%	73%	82%	87%	100%
Bosque das Acacias	4T15	Incorporação	CE	Médio Padrão	76%	76%	78%	94%	91%	39%	44%	46%	49%	51%
Alameda Arnaldo José Ribeiro	2T16	Incorporação	PE	Médio Padrão	37%	37%	38%	41%	39%	85%	86%	91%	97%	99%

Anexo V – Ativo Líquido

Ativo Líquido (R\$ em milhares)	2T20
Disponibilidade e aplicações financeiras	105.279,0
Empréstimos, Financiamentos e debêntures a pagar	(226.387,0)
Endividamento líquido (a)	(121.108,0)
Contas a receber de clientes on-balance	614.369,0
Contas a receber de clientes off-balance	111.300,0
Adiantamento de clientes	(35.934,0)
Impostos sobre contas a receber de clientes	(27.589,4)
Custo orçado a incorrer de imóveis vendidos	(46.467,2)
Contas a receber de clientes líquido (b)	615.678,4
Unidades em estoque a valor de mercado	733.541,0
Impostos sobre comercialização de unidades em estoque	(29.341,6)
Custo orçado a incorrer de imóveis em estoque	(75.276,5)
Estoque líquido (c)	628.922,9
Estoque de terrenos on-balance	690.243,0
Dívida de terrenos on-balance	(569.594,0)
Dívida de terrenos já lançados	(12.664,0)
Terrenos (d)	107.985,0
Participação de minoritários (e)	7.500,0
Outros ativos	326.688,0
Outros passivos	(208.349,0)
Outros ativos (passivos) (f)	118.339,0
Ativo líquido (a+b+c+d+e+f)	1.357.317,3



Anexo VI - Terrenos

Terreno	Filial	Data da Compra	Segmento	Área Priv. Total	Nº de Unidades	VGv Bruto (R\$ MM)	VGv Líquido Ex-permuta (R\$ MM)	% Permuta	% Cash
Terreno 1	CE	abr/16	Médio Padrão	9.005	120	58.535	50.152	14,3%	0,9%
Terreno 2	CE	set/12	Alto Padrão	7.644	66	61.148	50.030	18,2%	4,5%
Terreno 3	PE	nov/18	Beach Class	2.862	112	28.622	28.622	0,0%	24,1%
Terreno 4	RN	jul/14	Médio Padrão	7.772	130	48.186	39.782	17,4%	0,0%
Terreno 5	BA	dez/19	Beach Class	17.024	436	162.579	162.579	0,0%	27,7%
Terreno 6	PE	mar/15	Médio Padrão	8.988	168	49.434	49.434	0,0%	7,1%
Terreno 7	RN	mar/17	Médio Padrão	6.340	92	35.504	35.504	0,0%	6,8%
Terreno 8	AL	set/07	Alto Padrão	12.359	132	86.514	68.346	21,0%	17,0%
Terreno 9	PE	nov/11	Beach Class	7.732	185	61.856	48.601	21,4%	0,0%
Terreno 10	BA	dez/19	Alto Padrão	15.362	162	132.109	132.109	0,0%	0,0%
Terreno 11	PE	ago/12	Médio Padrão	24.144	363	156.936	127.118	19,0%	0,0%
Terreno 12	PE	jul/13	Beach Class	14.352	402	121.992	100.033	18,0%	0,0%
Terreno 13	PE	jan/14	Médio Padrão	14.784	352	66.528	58.545	12,0%	0,0%
Terreno 14	PE	jun/19	Médio Padrão	8.445	79	59.116	45.158	23,6%	0,0%
Terreno 15	AL	set/07	Alto Padrão	11.743	132	82.201	64.938	21,0%	0,0%
Terreno 16	PE	jul/13	Beach Class	11.458	211	68.746	56.371	18,0%	0,0%
Terreno 17	PE	out/19	Alto Padrão	14.157	145	101.930	83.399	18,2%	0,0%
Terreno 18	AL	set/07	Alto Padrão	12.130	132	84.909	67.078	21,0%	0,0%
Terreno 19	PE	jan/14	Médio Padrão	27.720	660	124.740	109.771	12,0%	0,0%
Terreno 20	PE	mar/13	Médio Padrão	217.181	3.640	1.085.903	971.883	10,5%	0,0%
Terreno 21	PE	jul/13	Beach Class	6.213	106	37.277	30.567	18,0%	0,0%
Terreno 22	PE	jan/14	Médio Padrão	27.720	660	124.740	109.771	12,0%	8,1%
Terreno 23	PE	jan/14	Médio Padrão	35.010	834	157.545	138.639	12,0%	21,6%
Terreno 24	PE	jul/19	Alto Padrão	12.716	93	114.442	87.772	23,3%	5,0%
Terreno 25	PE	jun/08	Comercial	20.531	12	190.941	190.941	0,0%	0,0%
Terreno 26	CE	mai/19	Alto Padrão	13.707	80	113.770	91.922	19,2%	0,0%
Terreno 27	PE	ago/19	Alto Padrão	12.398	96	86.112	61.889	28,1%	0,0%
Terreno 28	PE	jul/19	Alto Padrão	5.115	23	61.838	34.951	43,5%	0,0%
Terreno 29	PE	out/19	Alto Padrão	18.720	72	136.484	98.569	27,8%	0,0%
Terreno 30	PE	dez/13	Beach Class	13.400	273	100.500	68.340	32,0%	5,6%
Terreno 31	PE	out/14	Alto Padrão	14.441	112	101.087	85.641	15,3%	0,0%
Terreno 32	BA	mar/20	Médio Padrão	12.009	192	74.454	73.776	0,9%	10,3%
Terreno 33	BA	mar/20	Médio Padrão	8.452	114	64.235	54.600	15,0%	0,0%
Terreno 34	BA	mai/20	Alto Padrão	10.920	78	87.360	87.360	0,0%	0,0%
34 Terrenos				662.553	10.463	4.128.271	3.564.192	3,4%	

Anexo VII - Estoques

Ano Lançamento	Empreendimento	Região	Segmento	Tipo	% Obra	Tri Entrega	Tipo Unidade	Unidades	VGv (%MD) (R\$ MM)
2008	Green Park	PE	Alto Padrão	Incorporação	100%	3T12	Garagem	1	35
	Sea Park	PE	Alto Padrão	Incorporação	100%	3T12	Garagem	2	70
	Sky Park	PE	Alto Padrão	Incorporação	100%	3T12	Garagem	3	105
2009	Jardim Imperial	PE	Médio Padrão	Incorporação	100%	2T11	Residência	1	165
	Grand Vitta	PE	Médio Padrão	Incorporação	100%	3T13	Garagem	4	160
2011	Beach Class Convention & Flats	PE	Beach Class	Venda Fechada	100%	2T14	Residência	2	553
	Mar de Itapuã	BA	Médio Padrão	Incorporação	100%	3T15	Garagem	2	90
	Porto Atlântico	RN	Alto Padrão	Incorporação	100%	2T16	Residência	1	4.000
2012	Cosmopolitan Shopping Park	PE	Médio Padrão	Incorporação	100%	1T17	Residência	66	30.255
	ITC Salvador	BA	Comercial	Incorporação	100%	4T18	Sala	162	51.238
2013	Recanto do Farol	PE	Médio Padrão	Incorporação	100%	4T15	Residência	1	75
	Broadway Central Park	CE	Alto Padrão	Incorporação	100%	4T16	Residência	16	21.924
	Gilberto Studart ¹	CE	Alto Padrão	Incorporação	100%	4T16	Residência	1	410
	Arena Condomínio Clube	CE	Médio Padrão	Incorporação	100%	2T17	Residência	1	241
	Beach Class Residence Eco Life	PE	Beach Class	Incorporação	100%	2T17	Residência	6	7.813
	Empresarial Quartier	CE	Comercial	Incorporação	100%	2T17	Sala	140	29.431
	Metropolitan Central Park	CE	Alto Padrão	Incorporação	100%	2T17	Residência	29	26.647
	Alta Vista Rosarinho	PE	Médio Padrão	Incorporação	100%	3T17	Residência	6	3.509
	Aurea Guedes	RN	Médio Padrão	Incorporação	100%	3T17	Residência	19	6.516
	Beach Class Ilha Do Leite	PE	Beach Class	Venda Fechada	100%	3T18	Residência	1	303
	ITC Central Park	CE	Comercial	Incorporação	100%	3T19	Sala	215	55.014
	Jardim das Acácias	PE	Alto Padrão	Venda Fechada	100%	3T19	Residência	1	1.690
	Condomínio Residencial Evolution	AL	Alto Padrão	Incorporação	100%	2T20	Garagem	39	1.596
	Condomínio Residencial Evolution	AL	Alto Padrão	Incorporação	100%	2T20	Residência	60	48.437
2014	Riservatto Graça	BA	Alto Padrão	Incorporação	100%	4T17	Residência	2	5.281
	Parque dos Ipês	CE	Médio Padrão	Incorporação	100%	1T18	Residência	3	1.044
	Jardim das Bromélias	CE	Médio Padrão	Incorporação	100%	2T18	Residência	2	1.019
	Aurora Trend	PE	Médio Padrão	Incorporação	100%	2T19	Residência	197	39.153
	Beach Class Jaqueira	PE	Beach Class	Condomínio	100%	3T19	Residência	1	341
	Beach Class Hotels & Residence	PE	Beach Class	Venda Fechada	100%	4T19	Residência	4	1.308
	Beach Class Hotels & Residence	PE	Beach Class	Condomínio	100%	4T19	Residência	11	2.988
	Mansão Bahiano de Tênis	BA	Alto Padrão	Incorporação	100%	2T20	Residência	14	49.203
2015	Singulare Iguatemi	BA	Médio Padrão	Incorporação	100%	2T20	Residência	12	4.166
	Reserva Polidoro	PE	Médio Padrão	Incorporação	59%	3T21	Residência	200	31.996
	Bosque das Acácias	CE	Médio Padrão	Incorporação	51%	4T21	Residência	89	29.534
	Reserva das Palmeiras	CE	Médio Padrão	Incorporação	46%	4T21	Residência	190	93.511
2016	Alameda Arnaldo José Ribeiro	PE	Médio Padrão	Incorporação	99%	3T20	Residência	92	13.278
	Venancio Barbosa	PE	Alto Padrão	Venda Fechada	47%	3T21	Residência	14	10.684
	Venancio Barbosa	PE	Alto Padrão	Condomínio	47%	3T21	Residência	1	623
	Jardim das Orquideas	PE	Alto Padrão	Venda Fechada	36%	1T22	Residência	4	4.236
2017	Mirante Capibaribe	PE	Alto Padrão	Condomínio	13%	2T22	Residência	2	4.018
	Parque Shopping	PE	Beach Class	Condomínio	11%	2T22	Residência	16	3.968
	Parque Shopping	PE	Beach Class	Venda Fechada	11%	2T22	Residência	15	3.926
	Jardins da Ilha	PE	Alto Padrão	Condomínio	17%	1T23	Residência	34	27.081
	Jardins da Ilha	PE	Alto Padrão	Venda Fechada	17%	1T23	Residência	32	30.672
2018	Hilson Macedo	PE	Alto Padrão	Condomínio	6%	4T22	Residência	13	7.161
	Zelia Macedo	PE	Alto Padrão	Condomínio	3%	3T23	Residência	28	9.259
	Mirante do Cais	PE	Alto Padrão	Condomínio	6%	4T23	Residência	78	103.987
2019	Beach Class Salvador	BA	Beach Class	Venda Fechada	4%	3T23	Residência	4	2.864
	Beach Class Salvador	BA	Beach Class	Venda Fechada	4%	3T23	Sala	1	3.238
	Parque do Cais	PE	Beach Class	Condomínio	5%	3T23	Residência	3	9.111
	Parque do Cais	PE	Beach Class	Venda Fechada	5%	3T23	Residência	26	4.717
	Undae Ocean	BA	Alto Padrão	Venda Fechada	4%	4T23	Residência	17	42.212
	Arthur Bruno Schwambach	PE	Alto Padrão	Condomínio	0%	1T24	Residência	49	38.230
Total Geral								1933	869.084

GLOSSÁRIO

VGv: Valor Geral de Vendas, que é o montante em R\$ que pode ser obtido ao vender cada unidade imobiliária.

%MD: Participação da Companhia obtida pela somatória da participação direta e indireta nos projetos.

Vendas contratadas: somatória dos valores das unidades vendidas que tenham contratos assinados.

Venda Fechada: Cotas de condomínio aderidas pela Moura Dubeux e revendidas em tabela de incorporação.

Adesões Contratadas: VGv total aderido ao condomínio.

Taxa de Consultoria Imobiliária: Taxa cobrada pela MD por serviços preliminares de desenvolvimento imobiliário na contratação do terreno, formatação do produto e aprovação do projeto para o Condomínio.

Taxa de Administração: Taxa cobrada pela MD por administrar as obras dos Condomínios.

Fee de Comercialização do Terreno ("torna", "torna financeira"): Receita obtida com a venda das frações ideais do terreno para o Condomínio

Percentage of Completion ("PoC"): custo incorrido dividido pelo custo total da obra. A receita é reconhecida até o limite da relação "custo incorrido / custo total".

Resultado a Apropriar: devido ao método contábil "PoC", o resultado das unidades vendidas é apropriado conforme a evolução financeira das obras. Portanto é o resultado que será reconhecido à medida que o custo incorrido evoluir.

Geração (Consumo) de caixa: variação da dívida líquida entre dois períodos.

Dívida líquida: endividamento total adicionado aos gastos de emissão de debêntures e CRI's e líquido de juros acruados deduzido da posição de caixa (disponibilidades + títulos e valores mobiliários de curto e longo prazos).

Debênture: Título de crédito representativo de um empréstimo realizado junto à terceiros com direitos, estabelecidos em escritura de emissão.

Lucro por ação: lucro líquido do período dividido pela quantidade de ações (no último dia do trimestre) emitidas sem considerar aquelas mantidas em tesouraria.

Landbank: estoque de terrenos disponíveis para lançamentos futuros.

Permuta: alternativa para a compra de terreno que consiste em pagar o proprietário do terreno com unidades (no caso da permuta física) ou com o fluxo de caixa de vendas de unidades (no caso de permuta financeira).

SFH: Sistema Financeiro da Habitação.

Alto padrão: Produtos verticalizados para alta renda em localizações únicas. Ticket médio entre R\$700 e R\$4.000 mil. Áreas de lazer diferenciadas, todos os apartamentos com suítes e 2 a 5 garagens por unidade proporcional a área privativa.

Médio Padrão: Produtos verticais para média renda. Ticket médio entre R\$250 e R\$700 mil. Áreas de lazer, uma ou duas garagens por Unidade, dois a três quartos, com suíte.

Comercial: Produtos para empresas e investidores no formato de salas comerciais e lajes corporativas.

Beach Class/2ª Residência: Produtos para alta, média renda e investidores que contam com o pool hoteleiro administrado por empresa contratada pós entrega. O cliente pode optar em colocar no pool ou utilizar como moradia pagando uma taxa de condomínio.

Sobre a Moura Dubeux

Atuando há mais de 35 anos de forma destacada no segmento de edifícios de luxo e alto padrão, a Moura Dubeux é a maior incorporadora da região Nordeste, sendo a primeira em market share nas cidades de Recife, Fortaleza e Natal, e uma das primeiras na cidade de Salvador. A Companhia também possui forte presença no segmento do mercado imobiliário composto por flats, hotéis e resorts (“Segunda Residência”), voltado aos consumidores de alto padrão e estrangeiros. Tendo iniciado suas atividades em Pernambuco, a marca “Moura Dubeux” atua também nos estados de Alagoas, Bahia, Rio Grande do Norte e Ceará.

A Companhia participa diretamente em todas as fases da atividade de incorporação imobiliária e constrói todos os empreendimentos que incorpora. Além da incorporação, a Moura Dubeux atua no segmento de “obras por regime de administração”, onde participa de todas as etapas desde a identificação da potencial demanda de mercado, prospecção do terreno, formatação do produto, aprovação do projeto, administração e construção do empreendimento.

Com o propósito de construir soluções imobiliárias que superem expectativas e melhorem a qualidade de vida de seus clientes, a Companhia baseia suas operações em três principais pilares: construções por meio de engenharia eficiente e com controle, busca pelo melhor produto e comercialização através de equipes próprias e plataformas digitais.

A Moura Dubeux (MDNE3) está listada no Novo Mercado da B3 desde fevereiro de 2020, seguindo os mais altos padrões de governança corporativa.

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Marcello Dubeux

Diogo Barral

Diego Wanderley

Alan Aquino

Tel.: +55 (81) 3087 8000

E-mail: ri@mouradubeux.com.br

Website: <https://ri.mouradubeux.com.br>

MDNE
B3 LISTED NM