

Recife, 12 de janeiro de 2022 - A Moura Dubeux Engenharia S.A. ("MD" ou "Companhia") (B3: MDNE3; Bloomberg: MDNE3:BZ), a maior construtora e incorporadora no Nordeste, com mais de 35 anos de atuação, apresenta a prévia dos seus resultados operacionais para o quarto trimestre de 2021. Estes resultados operacionais são preliminares, ainda sujeitos à revisão da Auditoria.

## 4T21: R\$ 182 MILHÕES LANÇADOS E R\$ 341 MILHÕES VENDIDOS | VSO 27,2% 2021: R\$ 1,1 BILHÃO LANÇADOS E R\$ 1,3 BILHÃO VENDIDOS | VSO 58,5%



**LANÇAMENTOS DE R\$ 182 MILHÕES EM VGV LÍQUIDO NO 4T21.** NO ANO, OS LANÇAMENTOS SOMARAM R\$ 1.110 MILHÕES.



**VENDA SOBRE OFERTA (VSO) DOS LANÇAMENTOS FOI DE 71,9% NO TRIMESTRE** E 67,9% NO ANO.



**VENDAS E ADESÕES LÍQUIDAS (%MD) DE R\$ 341 MILHÕES NO 4T21, 17,6% ACIMA DO 4T20.** EM 2021, O NÚMERO FOI DE R\$ 1.311 MILHÕES, 84,8% ACIMA DE 2020, O MAIOR VOLUME ANUAL DE VENDAS DA HISTÓRIA DA COMPANHIA.



**OS DISTRATOS REPRESENTARAM 7,7% DAS VENDAS E ADESÕES BRUTAS (%MD) NO 4T21** E NO ANO, 6,9%.



**LANDBANK DE R\$ 6,0 BI EM VGV.** AQUISIÇÃO DE 17 TERRENOS NO 4T21 COM VGV BRUTO POTENCIAL DE R\$ 1.761 MILHÕES.



**R\$ 7,4 MILHÕES EM GERAÇÃO DE CAIXA NO 4T21** E R\$ 66,3 MILHÕES NO ANO.

## RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Marcello Dubeux  
Diogo Barral  
Diego Wanderley  
Alan Aquino

81 3087.8000  
ri@mouradubeux.com.br  
ri.mouradubeux.com.br

**MDNE**  
B3 LISTED NM

## Indicadores Operacionais

Destaques Operacionais (R\$ em milhares)	4T21	4T20	Var. %	3T21	Var. %	2021	2020	Var. %
<b>Lançamentos</b>								
Lançamentos - VGV Líquido (%MD)	181.829	450.783	-59,7%	336.169	-45,9%	1.109.562	671.809	65,2%
Empreendimentos Lançados	3	6	-50,0%	5	-40,0%	17	10	70,0%
Nº Unidades Lançadas	378	877	-56,9%	756	-50,0%	2.752	1.268	117,0%
<b>Vendas</b>								
Vendas Contratadas <sup>1</sup> (100%)	373.720	315.880	18,3%	377.021	-0,9%	1.435.807	820.793	74,9%
<i>Vendas contratadas lançamentos<sup>2</sup> (100%)</i>	196.671	155.582	26,4%	271.759	-27,6%	753.548	278.422	170,6%
<i>Vendas contratadas estoque (100%)</i>	177.049	160.298	10,4%	105.262	68,2%	682.260	542.371	25,8%
Vendas Contratadas <sup>1</sup> (%MD)	369.032	305.272	20,9%	369.585	-0,1%	1.403.738	778.628	80,3%
<b>Distratos Correntes<sup>3</sup> (%MD)</b>	<b>28.422</b>	<b>15.650</b>	<b>81,6%</b>	<b>26.561</b>	<b>7,0%</b>	<b>92.281</b>	<b>68.984</b>	<b>33,8%</b>
<b>Vendas e Adesões Líquidas Ajustada (%MD)</b>	<b>340.610</b>	<b>289.622</b>	<b>17,6%</b>	<b>343.024</b>	<b>-0,7%</b>	<b>1.311.457</b>	<b>709.645</b>	<b>84,8%</b>
Distratos Correntes / Vendas Brutas (%MD)	7,7%	5,1%	2,6pp	7,2%	0,5pp	6,6%	8,9%	-2,3pp
Nº Unidades Vendidas	643	755	-14,8%	715	-10,1%	2.818	1.781	58,2%

1. Vendas Brutas contratadas e valor total aderido à Condomínios

2. Considerados projetos lançados até 6 (seis) meses

3. Total de distratos motivados em cada período

## Lançamentos

No 4T21 foram lançados 3 projetos, totalizando um VGV Bruto de R\$ 256 milhões e um VGV Líquido de R\$ 182 milhões. Assim, a Companhia encerrou o ano com 17 projetos lançados, que juntos, somam um VGV Bruto de R\$ 1.367 milhões e um VGV Líquido de R\$ 1.110 milhões.

Empreendimentos (R\$ em milhares)	Região	Segmento	Regime	Unid. Totais	VGV Bruto	VGV Líquido
<b>1º Trimestre (2)</b>				<b>331</b>	<b>109</b>	<b>90</b>
Olhar das Dunas	Natal/RN	Médio Padrão	Incorporação	130	51	45
Beach Class Verano	Porto de Galinhas/PE	Beach Class	Condomínio	201	58	45
<b>2º Trimestre (7)</b>				<b>1.287</b>	<b>579</b>	<b>501</b>
Dumare	Salvador/BA	Alto Padrão	Incorporação	84	71	61
Mirage	Recife/PE	Médio Padrão	Condomínio	84	88	72
Moinho	Recife/PE	Médio Padrão	Condomínio	253	76	58
La Vie	Recife/PE	Médio Padrão	Incorporação	144	55	55
Beach Class Solare	Porto de Galinhas/PE	Beach Class	Condomínio	268	77	60
Jardino	Fortaleza/CE	Médio Padrão	Incorporação	380	120	120
Horto Essence	Salvador/BA	Alto Padrão	Condomínio	74	91	75
<b>3º Trimestre (5)</b>				<b>756</b>	<b>423</b>	<b>336</b>
Novo Lucsim	Recife/PE	Alto Padrão	Condomínio	171	138	63
Casa Isla	Praia de Serrambi/PE	Alto Padrão	Condomínio	26	50	38
Les Amis	Natal/RN	Médio Padrão	Incorporação	75	42	42
Beach Class Meireles	Fortaleza/CE	Beach Class	Incorporação	324	123	123
Parque das Palmeiras	Recife/PE	Médio Padrão	Incorporação	160	70	70
<b>4º Trimestre (3)</b>				<b>378</b>	<b>256</b>	<b>182</b>
Casa Serena	Praia de Serrambi/PE	Alto Padrão	Condomínio	33	74	56
Edifício Líbano	Recife/PE	Alto Padrão	Condomínio	297	143	96
Beach Class Carneiros - Fase 1	Praia dos Carneiros/PE	Beach Class	Condomínio	48	39	30
<b>Total (17)</b>				<b>2.752</b>	<b>1.367</b>	<b>1.110</b>

## Detalhamento dos Lançamentos - 4T21



### Casa Serena

Praia de Serrambi/PE

100% Aderido

Segmento: Alto Padrão  
 Regime: Condomínio

**R\$ 74** milhões VGV Bruto

**R\$ 56** milhões VGV Líquido



### Edifício Líbano

Recife/PE

63% Aderido

Segmento: Alto Padrão  
 Regime: Condomínio

**R\$ 143** milhões VGV Bruto

**R\$ 96** milhões VGV Líquido



### Beach Class Carneiros - Fase 1

Praia dos Carneiros/PE

53% Aderido

Segmento: Beach Class  
 Regime: Condomínio

**R\$ 39** milhões VGV Bruto

**R\$ 30** milhões VGV Líquido



## Vendas e Adesões

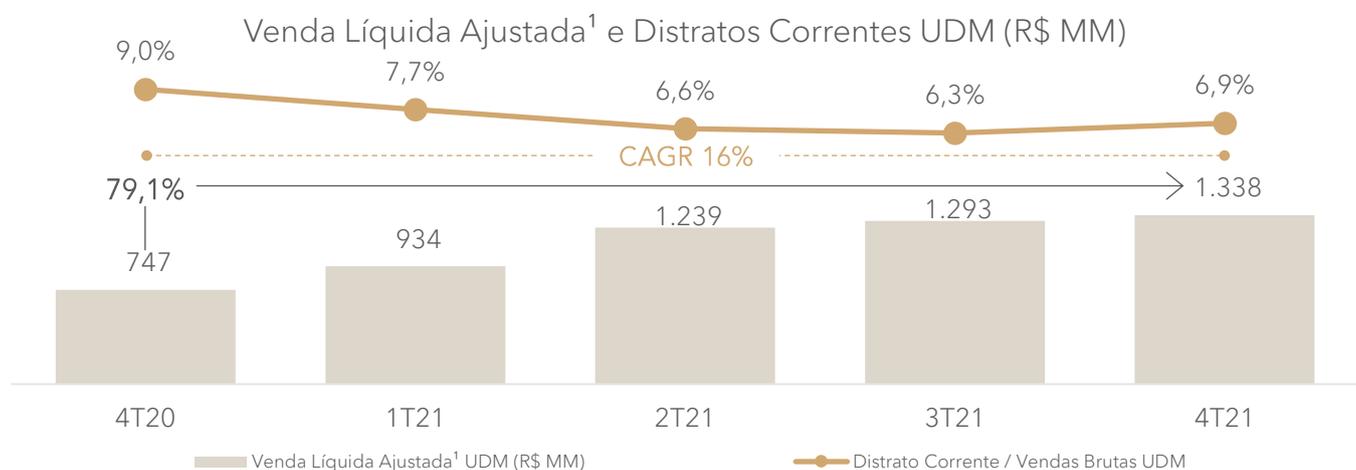
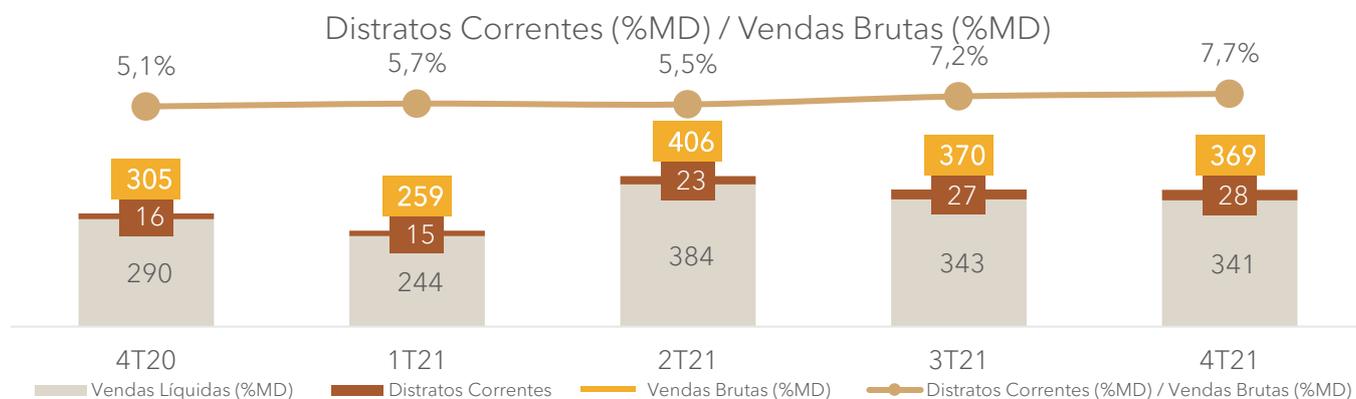
2021 ficou marcado como o melhor ano, em volume de vendas, da história da Moura Dubeux, que apresentou Vendas e Adesões Líquidas (%MD) de R\$ 1,3 bilhão, crescimento de 84,8% em relação a 2020.

No 4T21, as Vendas e Adesões Líquidas (%MD) totalizaram R\$ 341 milhões, crescimento de 17,6% em relação ao 4T20 e uma leve redução de 0,7% em relação ao 3T21, dado o menor número de lançamentos no período.

Vendas e Adesões (R\$ em milhares)	4T21	4T20	Var. %	3T21	Var. %	2021	2020	Var. %
Vendas e Adesões Brutas <sup>1</sup>	373.720	315.880	18,3%	377.021	-0,9%	1.435.807	820.793	74,9%
Vendas e Adesões Brutas <sup>1</sup> (%MD) (a)	369.032	305.272	20,9%	369.585	-0,1%	1.403.738	778.628	80,3%
Vendas de Incorporação	143.105	126.805	12,9%	204.747	-30,1%	706.607	409.651	72,5%
Vendas Fechadas <sup>2</sup>	47.266	28.893	63,6%	36.618	29,1%	149.779	66.209	126,2%
Adesões de Condomínio <sup>3</sup>	178.660	149.574	19,4%	128.220	39,3%	547.352	302.769	80,8%
Distratos Correntes <sup>4</sup> (%MD) (b)	28.422	15.650	81,6%	26.561	7,0%	92.281	68.984	33,8%
Vendas e Adesões Líquidas Ajustada (%MD) (c=a-b)	340.610	289.622	17,6%	343.024	-0,7%	1.311.457	709.645	84,8%

1. Vendas Brutas contratadas e valor total aderido à Condomínios, 2. Cotas (unidades) de Condomínio aderidas pela Moura Dubeux e revendidas em tabela de Incorporação, 3. Valor total de cotas (unidades) aderidas pelos clientes aos Condomínios, 4. Total de distratos motivados em cada período

No 4T21, o total de distratos correntes foi de R\$ 28 milhões. Isso representa 7,7% das Vendas e Adesões Brutas (%MD) e 6,9% nos últimos doze meses.



1. Não foram considerados Distratos do Legado de 2020

## Abertura das vendas e Adesões

Vendas e Adesões por Segmento - 4T21  
(R\$ em milhares)

Segmento	Total				Lançamentos		Em Construção		Pronto	
	Unid.	VGV Bruto	VGV Bruto (%MD)	% VGV (%MD)	Unid.	VGV Bruto (%MD)	Unid.	VGV Bruto (%MD)	Unid.	VGV Bruto (%MD)
Alto Padrão	262	222.636	222.636	60,3%	186	136.549	71	82.711	5	3.375
Médio Padrão	266	101.085	96.397	26,1%	32	15.929	155	56.930	79	23.538
Beach Class	94	45.822	45.822	12,4%	87	44.193	4	1.086	3	543
Comercial	21	4.176	4.176	1,1%	-	-	-	-	21	4.176
<b>Total</b>	<b>643</b>	<b>373.720</b>	<b>369.032</b>	<b>100,0%</b>	<b>305</b>	<b>196.671</b>	<b>230</b>	<b>140.727</b>	<b>108</b>	<b>31.633</b>

Vendas e Adesões por Região - 4T21  
(R\$ em milhares)

Região	Total				Lançamentos		Em Construção		Pronto	
	Unid.	VGV Bruto	VGV Bruto (%MD)	% VGV (%MD)	Unid.	VGV Bruto (%MD)	Unid.	VGV Bruto (%MD)	Unid.	VGV Bruto (%MD)
Pernambuco	319	217.705	213.017	57,7%	222	160.198	54	46.358	43	6.460
Ceará	212	87.704	87.704	23,8%	68	28.555	93	39.650	51	19.499
Bahia	74	50.211	50.211	13,6%	-	-	65	47.912	9	2.299
Rio Grande do Norte	33	14.724	14.724	4,0%	15	7.918	18	6.806	-	-
Alagoas	5	3.375	3.375	0,9%	-	-	-	-	5	3.375
<b>Total</b>	<b>643</b>	<b>373.720</b>	<b>369.032</b>	<b>100,0%</b>	<b>305</b>	<b>196.671</b>	<b>230</b>	<b>140.727</b>	<b>108</b>	<b>31.633</b>

Vendas e Adesões por Tipo - 4T21  
(R\$ em milhares)

Tipo	Total				Lançamentos		Em Construção		Pronto	
	Unid.	VGV Bruto	VGV Bruto (%MD)	% VGV (%MD)	Unid.	VGV Bruto (%MD)	Unid.	VGV Bruto (%MD)	Unid.	VGV Bruto (%MD)
Incorporação	371	147.793	143.105	38,8%	100	44.484	164	67.281	107	31.340
Condomínios <sup>1</sup>	240	178.660	178.660	48,4%	204	141.319	36	37.341	-	-
Vendas Fechadas <sup>2</sup>	32	47.266	47.266	12,8%	1	10.868	30	36.105	1	293
<b>Total</b>	<b>643</b>	<b>373.720</b>	<b>369.032</b>	<b>100,0%</b>	<b>305</b>	<b>196.671</b>	<b>230</b>	<b>140.727</b>	<b>108</b>	<b>31.633</b>

1. Valor total de cotas (unidades) aderidas pelos clientes aos Condomínios

2. Cotas (unidades) de Condomínio aderidas pela Moura Dubeux e revendidas em tabela de Incorporação



### Vendas e Adesões por Segmento - 2021 (R\$ em milhares)

Segmento	Total				Lançamentos		Em Construção		Pronto	
	Unid.	VGV Bruto	VGV Bruto (%MD)	% VGV (%MD)	Unid.	VGV Bruto (%MD)	Unid.	VGV Bruto (%MD)	Unid.	VGV Bruto (%MD)
Alto Padrão	696	690.092	690.092	49,2%	314	280.696	300	327.753	82	81.642
Médio Padrão	1.396	512.837	480.768	34,2%	675	268.027	412	144.036	309	68.705
Beach Class	625	211.399	211.399	15,1%	602	204.825	13	3.659	10	2.915
Comercial	101	21.479	21.479	1,5%	-	-	-	-	101	21.479
<b>Total</b>	<b>2.818</b>	<b>1.435.807</b>	<b>1.403.738</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.591</b>	<b>753.548</b>	<b>725</b>	<b>475.449</b>	<b>502</b>	<b>174.742</b>

### Vendas e Adesões por Região - 2021 (R\$ em milhares)

Região	Total				Lançamentos		Em Construção		Pronto	
	Unid.	VGV Bruto	VGV Bruto (%MD)	% VGV (%MD)	Unid.	VGV Bruto (%MD)	Unid.	VGV Bruto (%MD)	Unid.	VGV Bruto (%MD)
Pernambuco	1.436	670.075	638.006	45,5%	920	431.217	245	154.149	271	52.640
Ceará	853	375.695	375.695	26,8%	447	158.941	286	179.291	120	37.464
Bahia	368	307.114	307.114	21,9%	116	116.597	194	142.009	58	48.508
Rio Grande do Norte	110	49.595	49.595	3,5%	108	46.793	-	-	2	2.802
Alagoas	51	33.329	33.329	2,4%	-	-	-	-	51	33.329
<b>Total</b>	<b>2.818</b>	<b>1.435.807</b>	<b>1.403.738</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.591</b>	<b>753.548</b>	<b>725</b>	<b>475.449</b>	<b>502</b>	<b>174.742</b>

### Vendas e Adesões por Tipo - 2021 (R\$ em milhares)

Tipo	Total				Lançamentos		Em Construção		Pronto	
	Unid.	VGV Bruto	VGV Bruto (%MD)	% VGV (%MD)	Unid.	VGV Bruto (%MD)	Unid.	VGV Bruto (%MD)	Unid.	VGV Bruto (%MD)
Incorporação	1.682	738.676	706.607	50,3%	696	296.301	498	242.206	488	168.100
Condomínios <sup>1</sup>	1.031	547.352	547.352	39,0%	880	408.275	151	139.078	-	-
Vendas Fechadas <sup>2</sup>	105	149.779	149.779	10,7%	15	48.972	76	94.165	14	6.642
<b>Total</b>	<b>2.818</b>	<b>1.435.807</b>	<b>1.403.738</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.591</b>	<b>753.548</b>	<b>725</b>	<b>475.449</b>	<b>502</b>	<b>174.742</b>

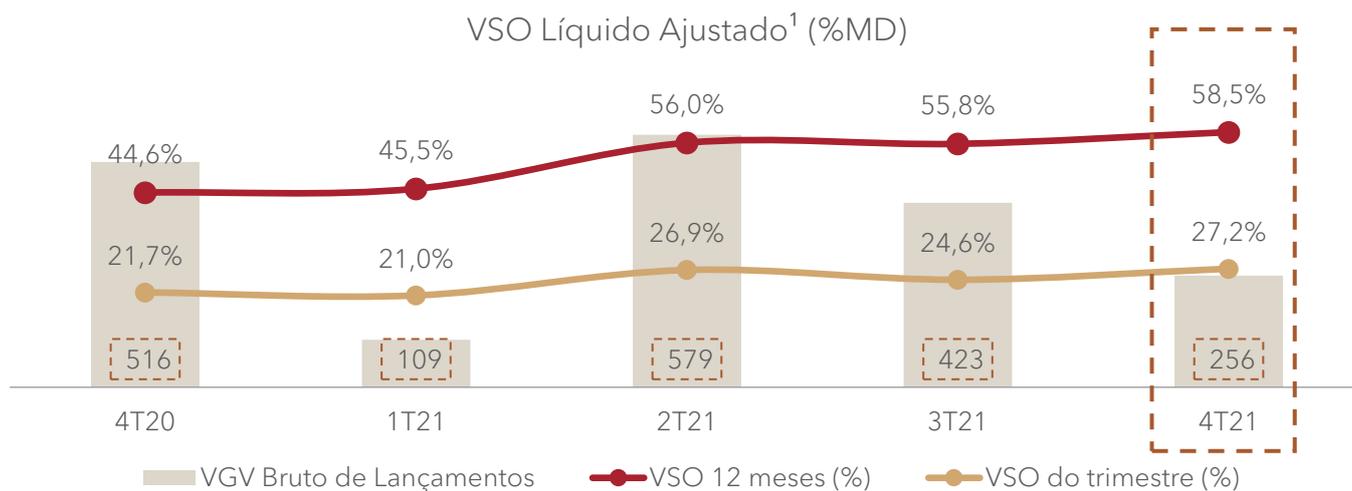
1. Valor total de cotas (unidades) aderidas pelos clientes aos Condomínios

2. Cotas (unidades) de Condomínio aderidas pela Moura Dubeux e revendidas em tabela de Incorporação



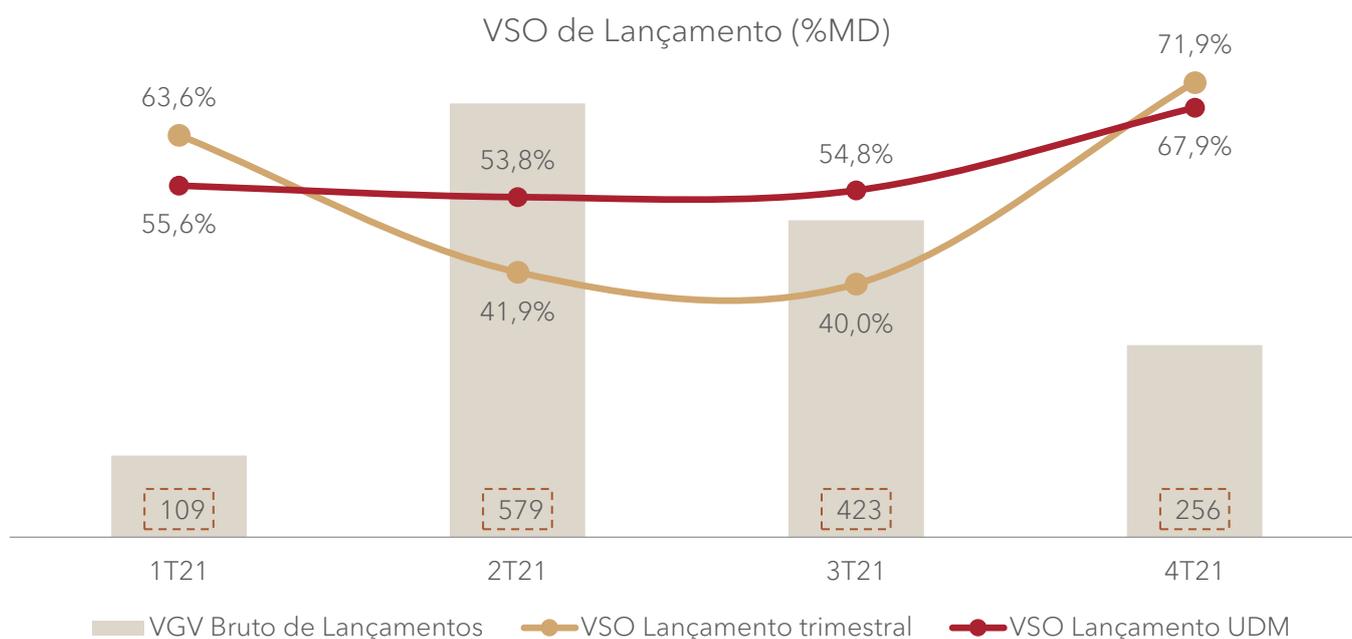
## Vendas Sobre Oferta (VSO)

O Índice VSO Líquido Ajustado (%MD) nos últimos doze meses foi de 58,5%, aumento de 13,9pp quando comparado ao 4T20 e de 2,7pp em relação aos 55,8% do 3T21, já o VSO Líquido Ajustado (%MD) no trimestre foi de 27,2%, crescimento de 5,5pp em relação ao 4T20 e 2,6pp em relação ao 3T21.



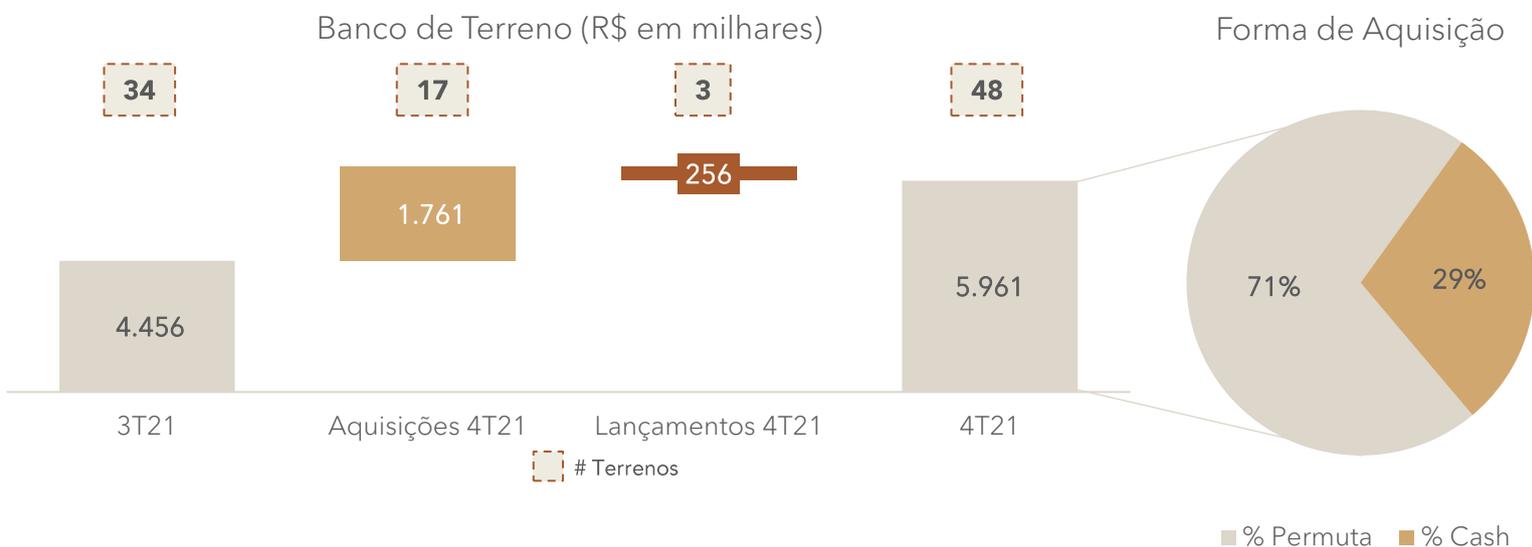
1. Não foram considerados Distratos do Legado de 2020

O VSO dos lançamentos (%MD) registrou 71,9% no 4T21, e 67,9% nos últimos doze meses.



## Terrenos

No 4T21, foram adquiridos 17 terrenos que, somados, possuem VGV Bruto potencial de R\$ 1.761 milhões.



## Entregas

No 4T21 a Companhia entregou 3 projetos, sendo 1 no regime de Condomínio e 2 no regime de Incorporação, totalizando um VGV Bruto de R\$ 288 milhões e um VGV Líquido de R\$ 249 milhões.

Empreendimentos (R\$ em milhares)	Região	Segmento	Regime	Unid. Totais	VGV Bruto	VGV Líquido	% de Venda
<b>2º Trimestre (1)</b>				<b>96</b>	<b>68</b>	<b>47</b>	
Antônio e Júlia Lucena	Recife/PE	Alto Padrão	Condomínio	96	68	47	100%
<b>3º Trimestre (1)</b>				<b>69</b>	<b>47</b>	<b>38</b>	
Venâncio Barbosa	Recife/PE	Alto Padrão	Condomínio	69	47	38	84%
<b>4º Trimestre (3)</b>				<b>807</b>	<b>288</b>	<b>249</b>	
Reserva das Palmeiras - Fase 1	Fortaleza/CE	Médio Padrão	Incorporação	252	114	100	82%
Reserva Polidoro <sup>1</sup>	Recife/PE	Médio Padrão	Incorporação	456	122	110	87%
Jardim das Orquídeas	Recife/PE	Alto Padrão	Condomínio	99	53	39	100%
<b>Total (5)</b>				<b>972</b>	<b>403</b>	<b>333</b>	

1. Participação de 50% no empreendimento

### Reserva das Palmeiras



### Jardim das Orquídeas



### Reserva Polidoro



## 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 integra o Novo Mercado da B3 desde fevereiro de 2020 e é negociada com o código MDNE3, seguindo os mais altos padrões de governança corporativa.

## Disclaimer

Esta apresentação contém afirmações relacionadas a perspectivas e declarações sobre eventos futuros que estão sujeitas a riscos e incertezas. Tais informações têm como base crenças e suposições da administração da Moura Dubeux Engenharia S.A. ("Companhia") e informações que a Companhia tem acesso no momento. Atualmente, essas declarações podem fazer referência à capacidade da Companhia em gerir os seus negócios e liquidez financeira durante e após a pandemia relacionada à COVID-19, bem como ao impacto dessa pandemia nos resultados das suas operações. Declarações sobre eventos futuros incluem informações sobre nossas intenções, crenças ou expectativas atuais, assim como aquelas dos membros da administração da Companhia.

As ressalvas com relação a declarações e informações acerca do futuro também incluem informações sobre resultados operacionais possíveis ou presumidos, bem como declarações que são precedidas, seguidas ou que incluem as palavras "acredita", "poderá", "irá", "continua", "espera", "prevê", "pretende", "planeja", "estima" ou expressões semelhantes.

As declarações e informações sobre o futuro não são garantias de desempenho. Elas envolvem riscos, incertezas e suposições porque se referem a eventos futuros, dependendo, portanto, de circunstâncias que poderão ocorrer ou não. Os resultados futuros e a criação de valor para os acionistas poderão diferir de maneira significativa daqueles expressos ou sugeridos pelas declarações com relação ao futuro. Muitos dos fatores que irão determinar estes resultados e valores estão além da nossa capacidade de controle ou previsão.

## RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Marcello Dubeux 81 3087.8000  
Diogo Barral ri@mouradubeux.com.br  
Diego Wanderley ri@mouradubeux.com.br  
Alan Aquino

**MDNE**  
B3 LISTED NM