

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

3T20

TELECONFERÊNCIA E WEBCAST

WEBCAST EM PORTUGUÊS
(INTERPRETAÇÃO SIMULTÂNEA PARA INGLÊS)

Sexta-feira, 13 de novembro de 2020
10:30 a.m. (horário de Brasília)
08:30 a.m. (Horário de Nova York)

CLIQUE NA IMAGEM ABAIXO
PARA ACESSAR O WEBCAST VIA ZOOM



Divulgação de Resultados | 3T20



Recife, 12 de novembro de 2020 - 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 seus resultados referentes ao terceiro trimestre de 2020 (3T20). 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

	Lucro Líquido total de R\$ 15 milhões no 3T20
	Retorno aos Lançamentos de 4 projetos no 3T20, totalizando R\$ 275mm em VGV bruto e adicionaremos outros 6 projetos no 4T20, com R\$ 494mm, alcançando um VGV Bruto de R\$ 769mm em 2020
	R\$ 325 milhões em Vendas e Adesões brutas (100%) no 3T20, alta de 274% em relação ao 3T19 e 219% ao 2T20, confirmando a recuperação do setor imobiliário na região Nordeste
	R\$ 199 milhões em Receita Líquida no 3T20, aumento de 242% em relação ao 2T20
	Forte aumento no índice de venda sobre oferta (VSO) bruto, que registrou 52% no acumulado dos últimos doze meses e 28% no 3T20. Destaque para os 56% no VSO dos Lançamentos do 3T20
	R\$ 64 milhões de Lucro Bruto ajustado no 3T20, +44% em relação ao 3T19 e +205% em relação ao 2T20, associado a uma margem bruta ajustada de 32,2%
	Aquisição de 2 terrenos no 3T20, sendo um no estado da Bahia e um no estado de Pernambuco totalizando VGV bruto potencial de R\$ 139 milhões
	R\$ 65 milhões em geração de caixa no trimestre, reduzindo de forma significativa o índice "Dívida Líquida/PL", que registrou 5,6%

RELACIONES COM INVESTIDORES

Marcello Dubeux

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Tel.: +55 (81) 3087 8000

E-mail: ri@mouradubeux.com.br

Website: ri.mouradubeux.com.br

MDNE

B3 LISTED NM

Mensagem da Administração

Encerramos o 3T2020, confiantes que nosso projeto de longo prazo, iniciado com nossa abertura de capital, começa a apresentar os primeiros resultados positivos. Nessa longa jornada que é o ciclo do desenvolvimento imobiliário, mesmo após vivermos este ano um dos momentos mais graves da economia moderna, em que a crise de saúde iniciada pelo vírus COVID-19 abalou fortemente a economia mundial, nossos fundamentos se mantiveram sólidos e as premissas que adotamos para planejar os próximos anos da Companhia, permanecem a cada dia mais promissoras.

Iniciamos este trimestre com lançamentos nas praças de Pernambuco e Ceará. Esses projetos obtiveram uma excelente performance média de vendas, com destaque ao projeto Mimi e Léo Monte, que nos surpreendeu com todas as suas unidades residenciais aderidas em menos de 48h. Incorporado ao bom desempenho dos lançamentos, nossos estoques também atingiram uma comercialização acima da média em relação aos trimestres anteriores, o que impulsionou nossa geração de caixa. Esse cenário aumenta nossa confiança em seguiremos firmes em nosso projeto, dando sequência aos lançamentos no 4º trimestre de 2020, pois acreditamos que teremos patamares semelhantes de demanda.

Os projetos aprovados para lançamento no 4T2020, estão concentrados em nossas praças de Pernambuco, Ceará e Bahia. Mais à frente detalharemos esses projetos e seus VGVs.

Uma maior procura por nossos projetos, foi impulsionada por um mercado onde o nível de estoques está abaixo da normalidade, com taxas de financiamento imobiliário em queda e uma concorrência baixa, levou a MD a um patamar de R\$ 202,6 milhões em vendas e adesões de estoques, o que representa 62,3% do total de vendas do 3T20. A esse número, adicionamos R\$ 122,8 milhões de vendas e adesões de lançamentos, levando a Companhia a um total de R\$ 325,5 milhões de vendas e adesões brutas apenas no 3T20. Este é o patamar que havíamos planejado para cada trimestre do ano, caso não tivéssemos um cenário pandêmico, afetando profundamente a economia mundial.

Este trimestre também foi marcado pelo retorno de todas as nossas obras, que haviam sido paralisadas por mais de 60 dias, durante o período mais grave da pandemia. Seguindo decretos governamentais, tivemos de suspender as atividades operacionais nos Estados de Pernambuco e do Ceará, retornando apenas no mês de junho de 2020. Em consonância com as orientações da OMS, adotamos todos os cuidados de saúde com nossos colaboradores, parceiros no ambiente em que nossos projetos estão inseridos, o que resultou em índices baixíssimos de casos de contaminados ou/e que tiveram algum tipo de agravamento da doença. Hoje, toda a operação da Companhia voltou a funcionar dentro da nova realidade, com a cautela de adotar as melhores práticas de cuidados com a saúde de nosso time.

Destacamos também, que temos evoluído de forma consistente no amadurecimento das nossas práticas de governança, através do nosso Conselho de Administração e de todas ferramentas e mecanismos de controle que temos adotado. Nosso propósito é consolidar a Companhia com o nível máximo de transparência e qualidade das tomadas de decisão, nessa linha, decidimos instalar o nosso Comitê de Gente, com o objetivo de evoluir com nossa cultura, fortalecer nossos valores éticos e melhorar o desempenho dos nossos colaboradores. Iniciamos um robusto trabalho de desenvolvimento das nossas lideranças, que irá melhorar ainda mais nossa produtividade, integração e qualidade das nossas decisões.

Ainda na evolução dos nossos processos, temos andado de forma positiva no projeto DG60 (Digital 60%). Nele trabalhamos para que nossos clientes tenham 60% da sua experiência de compra e relacionamento com a Companhia no ambiente digital. Para isso, estamos reformulando toda a nossa loja virtual e remodelando nossa régua de protocolo de atendimento. Revitalizamos nossa House, com um novo conceito na MD Vendas, um novo espaço físico moderno e interativo, proporcionando assim uma melhoria significativa no atendimento aos clientes, alinhado com o atual momento da Companhia.

Todas estes fatores, permitiram que, já no 3T20, tenhamos retomado no plano de crescimento com a manutenção de nossa margem bruta no patamar de 29,7% (1,5p.p. maior que o 2T20), e um ciclo positivo de lucro líquido que, especificamente nesse trimestre, se soma a uma geração significativa de caixa. Acreditamos que aqui temos um marco definitivo de um novo momento da MD, tanto em sua melhoria de mercado, acrescido de bons lançamentos e patamares de vendas, além de uma gestão que a cada dia se mostra mais integrada e produtiva, proporcionando uma guinada madura de rentabilidade.

Entretanto, reconhecemos que o momento também é de atenção. O país precisa seguir com sua pauta de reformas e um rígido controle fiscal. E caso estas pautas não evoluam positivamente, o cenário macro econômico poderá se deteriorar e afetar um dos pilares que impulsiona o mercado imobiliário, que é o nível atual da taxa de juros.

Além disso, a inflação dos materiais que servem de insumo da construção civil vem se mostrando bem acima do esperado. Acreditamos que isso possa estar associado ao descasamento da paralização da indústria, em função da pandemia, com a atual forte retomada da construção civil, o que acreditamos que logo será equilibrado com a plena operação das plantas industriais. Devemos, porém, estar vigilantes a esse indicador e para isso, nos mantemos próximos aos nossos fornecedores, buscando o fechamento de acordos de médio e longo prazo, garantindo um fluxo contínuo de compras e preço ao mesmo tempo.

Também aceleramos o esforço, iniciado no trimestre anterior, de realização dos nossos distratos provisionados, provenientes dos ajustes na política da Companhia. Focamos nossos esforços em efetivar os distratos, para termos as unidades novamente disponíveis para venda, fator importante para a nossa melhora significativa nas vendas dos estoques, além de uma melhoria no processo operacional de acompanhamento. Por essa estratégia causar um efeito relevante nas vendas líquidas totais, seguimos apresentando 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 3T2020, R\$ 325 milhões
- Vendas e Adesões Brutas (%MD) no 3T20, R\$ 305 milhões
- Distratos Correntes no 3T20 (%MD), R\$ 27 milhões
- Vendas e Adesões Líquidas Ajustadas (%MD) no 3T20, R\$ 278 milhões

Fechamos aqui essa mensagem confiante que estamos no caminho certo. Os números deste trimestre substanciam essa percepção. Além disso, o cenário atual nos impulsiona a querer buscar fazer mais pela Companhia. Sabemos que isso é preciso e possível. Seguiremos oferecendo cada vez mais novos projetos inovadores ao mercado com uma boa rentabilidade a nossos acionistas. Acreditamos que o desafio é o que nos motiva e temos isso como nossa base de determinação em seguir adiante querendo fazer a Moura Dubeux crescer ainda mais, de forma equilibrada, rentável e inovadora, assumindo assim o protagonismo da região Nordeste.

Aspectos Ambientais, Sociais e de Governança (ESG)

Governança e transformação dos negócios

Nosso compromisso com a governança é um fator preponderante na gestão da Companhia. Acreditamos que um sistema de governança bem definido é fundamental para alinhar as expectativas dos stakeholders com a estratégia de longo prazo. Baseados nesta crença, identificamos melhorias e reformulamos nosso Código de Ética e Conduta, dando maior ênfase aos valores éticos nos quais a Companhia acredita. Nos próximos meses, faremos o engajamento das partes interessadas para que o Novo Código de Ética seja plenamente implementado.



Responsabilidade Social

Projeto Vila Esperança

Com objetivo de melhorar a qualidade de vida das comunidades menos favorecidas próximas a canteiros de obras da Companhia, a Moura Dubeux está com um projeto de intervenção na Comunidade Vila Esperança, no bairro de Parnamirim - PE.

A empresa tem como foco desse projeto oferecer áreas de vivência às comunidades, através da implantação de equipamentos de lazer e esportes, utilizando como premissa a sustentabilidade e o ensino à população do reuso de resíduos reciclados oriundos das obras.



Relatório Bloomberg – Índice de Igualdade de Gênero (GEI)

A Moura Dubeux participou, pelo primeiro ano, do relatório do Índice Bloomberg de Igualdade de Gênero (GEI), onde foram apresentadas de maneira transparente as suas informações sobre os temas: i) liderança feminina e fluxo de talentos, ii) paridade salarial entre gêneros, iii) cultura inclusiva, iv) políticas contra assédio sexual e v) marca pró-mulher.



Apesar da cultura da Companhia já ser inclusiva, percebemos ao participar desse relatório que há necessidade de reafirmar os valores em que acreditamos. É necessário reforçarmos nosso compromisso e nos dedicarmos ainda mais, para termos uma sociedade com simetria social.

Sustentabilidade

No atendimento aos requisitos das normas e entendendo que o mundo busca cada vez mais a sustentabilidade, o sistema de gestão da engenharia, que tem como premissa: i) inovação, ii) melhoria contínua, iii) liderança proativa, iv) visão sistêmica e v) foco no cliente, passou recentemente por auditoria para avaliação da manutenção dos seus certificados (ISO 9001, ISO 14001, OHSAS 18001 e SiAC do PBQP-h) pela Fundação Vanzolini.



A solidez do sistema de gestão da Companhia foi por mais um ano evidenciada pelo excelente resultado da auditoria, onde nenhuma não conformidade foi encontrada, assim como nenhuma oportunidade de melhoria identificada. Com base nas suas premissas a Companhia entende que há sempre oportunidade de aperfeiçoamento do seu sistema de gestão.



Sumário

Divulgação de Resultados 3T20.....	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
Detalhamento dos Lançamentos 3T20	11
Rooftop.470.....	11
Parque Rio Branco.....	11
Mimi & Léo Monte.....	11
Meet Aldeota.....	11
Vendas e Adesões	12
Abertura das Vendas e Adesões	13
Distratos.....	14
Venda sobre Oferta (VSO).....	15
Estoque.....	16
Terrenos.....	18
Obras em Andamento.....	19
Entregas.....	19
Desempenho Econômico – Financeiro	20
Receita Líquida	20
Contabilização de Receitas	21
Custos dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados	21
Lucro Bruto e Lucro Bruto Ajustado.....	21
Despesas Comerciais e Administrativas.....	22
Despesas Comerciais.....	22
Despesas Administrativas.....	22
Outras Receitas e (Despesas) Operacionais.....	23
EBITDA Ajustado	23

Resultado Financeiro Líquido.....	24
Imposto de Renda e Contribuição Social.....	24
Lucro (Prejuízo) Líquido	25
Resultados a Apropriar de Unidades Vendidas	25
Contas a Receber	25
Caixa Líquido e Endividamento	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
Disclaimer.....	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

Indicadores Operacionais (R\$ em milhares)	3T20	3T19	Var. %	2T20	Var. %	9M20	9M19	Var. %
Lançamentos								
Lançamentos 100%	274.880	-	n.a.	-	n.a.	274.880	298.357	-7,9%
Lançamentos %MD	221.027	-	n.a.	-	n.a.	221.027	298.357	-25,9%
Empreendimentos lançados	4	-	n.a.	-	n.a.	4	3	33,3%
Nº Unidades Lançadas	391	-	n.a.	-	n.a.	391	528	-25,9%
Vendas								
Vendas Contratadas ¹ (100%)	325.489	87.113	273,6%	102.106	218,8%	504.913	572.133	-11,7%
Vendas contratadas lançamentos (100%)	122.841	-	n.a.	-	n.a.	122.841	239.531	-48,7%
Vendas contratadas estoque (100%)	202.648	87.113	132,6%	102.106	98,5%	382.072	332.602	14,9%
Vendas Contratadas (%MD)	304.544	83.744	263,7%	91.679	232,2%	473.356	558.141	-15,2%
Nº Unidades Vendidas	626	421	48,7%	240	160,8%	1.026	1.082	-5,2%
VSO Bruto (%MD) (12 meses)	52,0%	46,1%	5,9pp	34,0%	18,0pp	52,0%	46,1%	5,9pp
VSO Bruto (%MD) (trimestral)	27,9%	26,6%	1,2pp	8,4%	19,5pp	18,3%	36,5%	-18,1pp

1. Vendas brutas contratadas e valor total aderido a condomínios

Destaques Financeiros (R\$ em milhares)	3T20	3T19	Var. %	2T20	Var. %	9M20	9M19	Var. %
Receita Líquida	198.488	44.857	342,5%	58.126	241,5%	322.938	311.097	3,8%
Lucro Bruto Ajustado ¹	63.820	44.342	43,9%	20.899	205,4%	102.082	158.403	-35,6%
Margem Bruta Ajustada ¹	32,2%	98,9%	-66,7pp	36,0%	-3,8pp	31,6%	50,9%	-19,3pp
EBITDA Ajustado ¹	34.765	25.638	35,6%	6.117	468,3%	42.272	98.779	-57,2%
Margem EBITDA Ajustada ¹	17,5%	57,2%	-39,6pp	10,5%	7,0pp	13,1%	31,8%	-18,7pp
Lucro Líquido atribuído aos controladores	13.143	(19.922)	n.a.	(88.801)	n.a.	(107.912)	(65.411)	65,0%
Margem Líquida ¹	6,6%	-44,4%	n.a.	-152,8%	n.a.	-33,4%	-21,0%	-12,4pp
Quantidade de ações (em unidades) ²	84.909.375	26.758.480		84.909.375		75.571.275	26.758.480	
Lucro Líquido por Ações (em R\$)	0,15	(0,74)		(1,05)		(1,43)	(2,44)	

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

2. Média ponderada de ações em circulação no período

Desempenho Operacional

Lançamentos

No 3T20 a Companhia lançou 4 empreendimentos totalizando um VGV Bruto potencial de R\$ 275 milhões.

Lançamentos 3T20 (R\$ em milhares)	Região	Segmento	Regime	Unid. Totais	VGV Bruto	VGV Líquido
Rooftop.470	Recife/PE	Alto Padrão	Incorporação	112	29	29
Parque Rio Branco	Fortaleza/CE	Médio Padrão	Incorporação	120	60	50
Mimi & Léo Monte	Recife/PE	Alto Padrão	Condomínio	93	125	92
Meet Aldeota	Fortaleza/CE	Alto Padrão	Incorporação	66	61	50
Total				391	275	221

Para o 4T20 a Companhia segue com o seu plano de lançamentos, que contempla 6 projetos, focados para os segmentos de médio e alto padrão, sendo 1 deles próximo à praia de Porto de Galinhas, 3 na cidade de Salvador, 1 na cidade de Fortaleza e 1 na cidade de Recife totalizando R\$ 433 milhões em VGV líquido, conforme tabela abaixo:

Lançamentos 4T20 (R\$ em milhares)	Região	Segmento	Regime	Unid. Totais	VGV Bruto	VGV Líquido
Beach Class Summer Residence	Praia do Cupe/PE	Médio Padrão	Condomínio	402	105	86
Orquidário	Salvador/BA	Médio Padrão	Incorporação	192	80	80
Mirat Martins de Sá	Salvador/BA	Alto Padrão	Condomínio	42	78	72
Olhar Caminho das Árvores	Salvador/BA	Alto Padrão	Condomínio	76	75	75
Artiz	Fortaleza/CE	Alto Padrão	Condomínio	80	93	76
Reserva do Parque	Recife/PE	Médio Padrão	Condomínio	90	61	44
Total				882	494	433

A Companhia irá encerrar o ano de 2020 com **VGV Bruto esperado de lançamento de R\$ 769 milhões**.

Detalhamento dos Lançamentos 3T20

Rooftop.470



Parque Rio Branco



Mimi & Léo Monte



Meet Aldeota



Vendas e Adesões

Confirmando a recuperação do setor imobiliário na região Nordeste, as Vendas e Adesões Brutas acumularam R\$ 325 milhões no 3T20, 273,6% acima dos R\$ 87 milhões no 3T19 e 218,8% acima dos R\$ 102 milhões realizados no 2T20.

As Vendas e Adesões Brutas (%MD) do 3T20 somaram R\$ 305 milhões, crescimento de 263,7% quando comparado aos R\$ 84 milhões realizados no 3T19 e 232,2% acima dos R\$ 92 milhões realizados no período anterior.

Além da excelente performance das Vendas e Adesões de lançamentos, com VSO de 55,6% no período, tivemos também forte desempenho das Vendas e Adesões Brutas de estoques, atingindo R\$ 181,7 milhões no 3T20, crescimento de 98,2% quando comparado ao mesmo período do ano anterior (R\$ 91,7 milhões).

Após dedução dos Distratos Correntes, o volume de Vendas e Adesões Líquidas Ajustadas (%MD) registrado no 3T20 foi de R\$ 278 milhões, 596,9% a mais dos R\$ 40 milhões no mesmo período do ano anterior e 263,1% acima dos R\$ 77 milhões realizados no 2T20.

Considerando os 9M20, as Vendas e Adesões Líquidas Ajustadas (%MD) somaram R\$ 420 milhões contra R\$ 411 milhões nos 9M19, apresentando crescimento de 2,3%.

Vendas e Adesões (R\$ em milhares)	3T20	3T19	Var. %	2T20	Var. %	9M20	9M19	Var. %
Vendas e Adesões Brutas¹	325.489	87.113	273,6%	102.106	218,8%	504.913	572.133	-11,7%
Vendas e Adesões Brutas¹ (%MD) (a)	304.544	83.744	263,7%	91.679	232,2%	473.356	558.141	-15,2%
Vendas de Incorporação	161.687	62.318	159,5%	75.025	115,5%	282.846	194.832	45,2%
Vendas Fechadas ²	20.640	10.161	103,1%	7.490	175,6%	37.316	91.615	-59,3%
Adesões de Condomínio ³	122.217	11.264	985,0%	9.164	1233,6%	153.195	271.693	-43,6%
Distratos Correntes⁴ (b)	26.569	43.854	-39,4%	15.126	75,6%	53.334	147.591	-63,9%
Vendas e Adesões Líquidas Ajustada (%MD) (c=a-b)	277.975	39.890	596,9%	76.553	263,1%	420.022	410.550	2,3%
Distratos Legado⁵ (d)	61.631	-	n.a.	60.692	1,5%	148.941	-	n.a.
Vendas e Adesões Líquidas (%MD) (e=c-d)	216.344	39.890	442,4%	15.861	1264,0%	271.081	410.550	-34,0%

1. Vendas Brutas Contratadas e Valor total aderido a Condomínios

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

3. Valor total de cotas aderidas pelos clientes aos Condomínios

4. Distratos atuais, motivados no período

5. Estratégia da Companhia visando à preservação do caixa no seu período pré-IPO

Abertura das Vendas e Adesões

As Vendas e Adesões Brutas (%MD) no 3T20 somaram R\$ 305 milhões, dos quais R\$ 123 milhões (40,3%) foram de lançamentos, R\$ 109 milhões (35,7%) de estoque pronto e R\$ 73 milhões (24,0%) em construção.

Segmento - 3T20 (R\$ em milhares)	Total				Lançamentos		Em Construção		Pronto	
	Unid	VGV Bruto	VGV Bruto (%MD)	% do VGV (%MD)	Unid	VGV Bruto (%MD)	Unid	VGV Bruto (%MD)	Unid	VGV Bruto (%MD)
Alto Padrão	283	211.423	211.423	69,4%	147	113.821	68	51.316	68	46.286
Médio Padrão	258	87.141	66.196	21,7%	19	9.020	85	20.909	154	36.266
Beach Class	16	10.474	10.474	3,4%	-	-	6	551	10	9.923
Comercial	69	16.451	16.451	5,4%	-	-	-	-	69	16.451
Total	626	325.489	304.544	100,0%	166	122.841	159	72.777	301	108.926

Região - 3T20 (R\$ em milhares)	Total				Lançamentos		Em Construção		Pronto	
	Unid	VGV Bruto	VGV Bruto (%MD)	% do VGV (%MD)	Unid	VGV Bruto (%MD)	Unid	VGV Bruto (%MD)	Unid	VGV Bruto (%MD)
Pernambuco	399	219.567	198.622	65,2%	143	109.968	117	50.490	139	38.164
Ceará	138	62.150	62.150	20,4%	23	12.873	38	14.087	77	35.190
Bahia	52	26.044	26.044	8,6%	-	-	4	8.200	48	17.844
Alagoas	26	14.643	14.643	4,8%	-	-	-	-	26	14.643
Rio Grande do Norte	11	3.085	3.085	1,0%	-	-	-	-	11	3.085
Total	626	325.489	304.544	100,0%	166	122.841	159	72.777	301	108.926

Tipo – 3T20 (R\$ em milhares)	Total				Lançamentos		Em Construção		Pronto	
	Unid	VGV Bruto	VGV Bruto (%MD)	% do VGV (%MD)	Unid	VGV Bruto (%MD)	Unid	VGV Bruto (%MD)	Unid	VGV Bruto (%MD)
Incorporação	479	182.632	161.687	53,1%	98	32.985	85	20.909	296	107.792
Vendas Fechadas ¹	40	20.640	20.640	6,8%	-	-	35	19.506	5	1.134
Condomínios ²	107	122.217	122.217	40,1%	68	89.855	39	32.362	-	-
Total	626	325.489	304.544	100,0%	166	122.841	159	72.777	301	108.926

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

2. Valor total de cotas aderidas pelos clientes aos Condomínios

Distratos

A Companhia segue com o processo de aceleração dos distratos de unidades referentes ao legado pré-IPO, já inteiramente provisionados em seus demonstrativos financeiros.

Em razão disso, o total de distratos no 3T20 foi de R\$ 88 milhões, 101,1% acima dos R\$ 44 milhões realizados no mesmo período do ano anterior e 16,3% a mais que os R\$ 76 milhões realizados no 2T20.

Considerando os 9M20, o total de distratos foi de R\$ 202 milhões, contra R\$ 148 milhões nos 9M19.

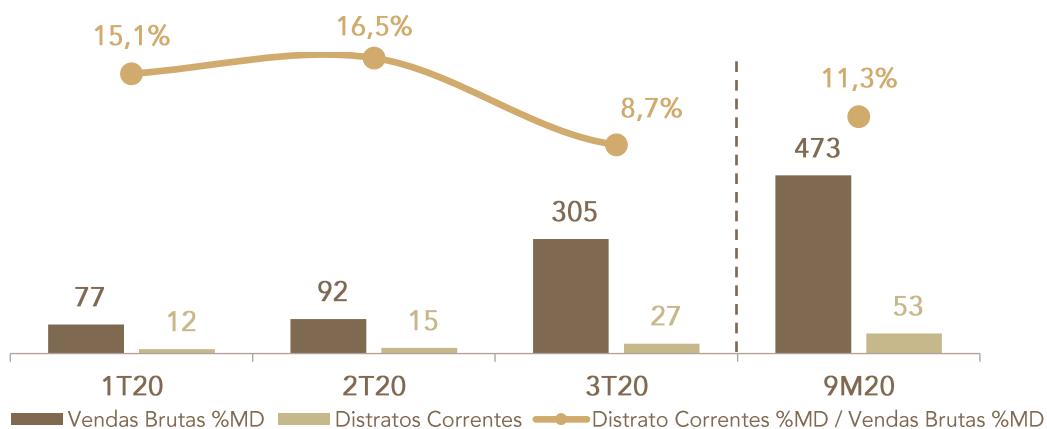
Distratos (R\$ em milhares)	3T20	3T19	Var. %	2T20	Var. %	9M20	9M19	Var. %
Total Distratos¹ (%MD)	88.200	43.854	101,1%	75.818	16,3%	202.276	147.591	37,1%
Distratos Legado²	61.631	-	n.a.	60.692	1,5%	148.941	-	n.a.
Distratos de Incorporação	59.618	-	n.a.	60.187	-0,9%	142.177	-	n.a.
Distratos de Vendas Fechadas	2.013	-	n.a.	505	298,5%	6.765	-	n.a.
Distratos Correntes³	26.569	43.854	-39,4%	15.126	75,6%	53.334	147.591	-63,9%
Distratos de Incorporação	14.896	38.116	-60,9%	9.708	53,4%	28.638	130.898	-78,1%
Distratos de Vendas Fechadas	11.673	5.737	103,5%	5.418	115,4%	24.696	16.693	47,9%

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

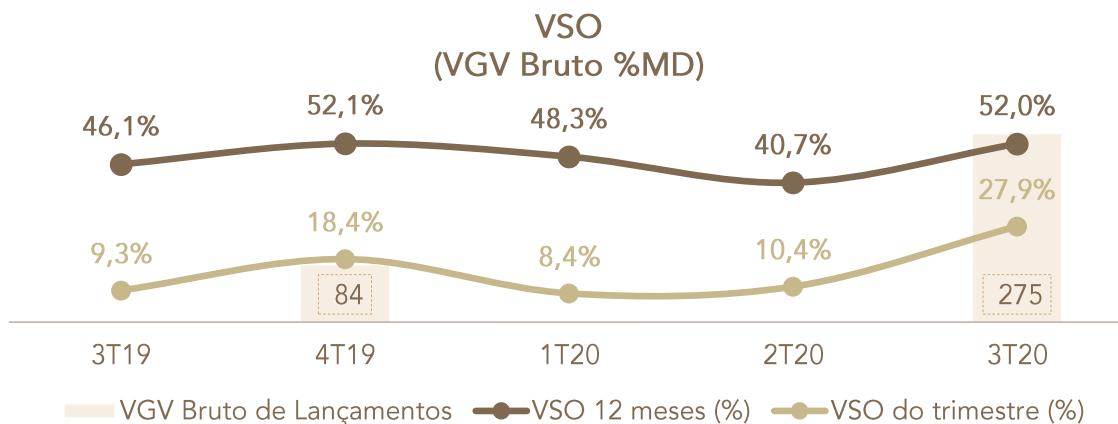
3. Distratos Correntes: Distratos atuais motivados no período

Os distratos correntes (%MD) no 3T20 somaram R\$ 27 milhões. Isso representa 8,7% das Vendas e Adesões Brutas (%MD), redução de 7,8pp quando comparado com os números do período anterior, que totalizou R\$ 15 milhões, e 16,5% das vendas e adesões brutas (%MD). Nos 9M20 os distratos correntes (%MD) registraram R\$ 53 milhões equivalentes a 11,3% das Vendas e Adesões Brutas.

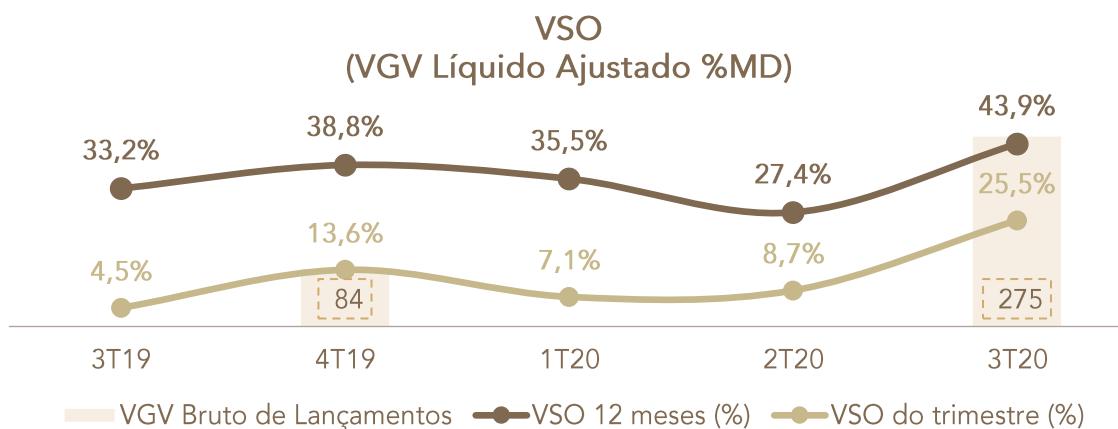


Venda sobre Oferta (VSO)

O índice VSO Bruto (%MD) nos últimos doze meses foi de 52,0%, registrando um aumento de 5,9pp quando comparado ao 3T19 e 11,3pp a mais quando comparado ao 2T20. Já o VSO Bruto (%MD) no trimestre foi de 27,9%, crescimento significativo de 17,5pp, quando comparado aos 10,4% do 2T20.



Considerando o VSO Líquido Ajustado (%MD) nos últimos doze meses, o índice no 3T20 registrou 43,9% sendo 10,7pp a mais que no 3T19 e 16,5pp a mais que o 2T20. Já o VSO Líquido Ajustado (%MD) no trimestre foi de 25,5%, forte aumento de 16,8pp em relação aos 8,7% do 2T20.



O índice VSO dos lançamentos (%MD) alcançou a marca significativa de 55,6%, impulsionado por lançamentos focados no público de alta renda que atingiram vendas expressivas já nos primeiros dias.

VSO - Lançamento (R\$ em milhares)	3T20
(+) Lançamentos no Período (a)	221.027
(=) Oferta no Período (b = a)	221.027
(-) Vendas e Adesões (c)	122.841
VSO (%) (d=c/b)	55,6%

Estoque

A Companhia encerrou o 3T20 com 1.855 unidades em estoque, equivalentes a R\$ 881 milhões (%MD) em valor de mercado.

Do valor de mercado em estoque (%MD), 37,5% (R\$ 330 milhões) são de unidades concluídas e 62,5% (R\$ 551 milhões) que serão entregues entre os anos de 2020 a 2025.

Segmento – 3T20 (R\$ em milhares)	Total			Lançamentos		Em Construção		Pronto	
	Unid.	VGV Bruto (%MD)	% do VGV (%MD)	Unid.	VGV Bruto (%MD)	Unid.	VGV Bruto (%MD)	Unid.	VGV Bruto (%MD)
Alto Padrão	487	469.106	53,3%	88	56.700	260	281.678	139	130.728
Médio Padrão	788	252.661	28,7%	82	40.983	475	149.972	231	61.707
Beach Class	59	27.633	3,1%	-	-	30	21.232	29	6.401
Comercial	521	131.393	14,9%	-	-	-	-	521	131.393
Total	1.855	880.792	100,0%	170	97.683	765	452.881	920	330.228

Considerando a distribuição regional do estoque a valor de mercado (%MD), R\$ 359 milhões (40,7%), estão concentrados em Pernambuco, seguidos do Ceará com R\$ 319 milhões (36,2%), Bahia R\$ 153 milhões (17,4%), Alagoas com R\$ 42 milhões (4,8%) e Rio Grande do Norte com R\$ 7 milhões (0,8%).

Região – 3T20 (R\$ em milhares)	Total			Lançamentos		Em Construção		Pronto	
	Unid.	VGV Bruto (%MD)	% do VGV (%MD)	Unid.	VGV Bruto (%MD)	Unid.	VGV Bruto (%MD)	Unid.	VGV Bruto (%MD)
Pernambuco	748	358.814	40,7%	38	10.368	474	288.042	236	60.405
Ceará	806	318.993	36,2%	132	87.315	270	118.673	404	113.005
Bahia	204	153.489	17,4%	-	-	21	46.166	183	107.323
Alagoas	86	42.459	4,8%	-	-	-	-	86	42.459
Rio Grande do Norte	11	7.037	0,8%	-	-	-	-	11	7.037
Total	1.855	880.792	100,0%	170	97.683	765	452.881	920	330.228

Considerando o formato de operação, do valor de mercado (%MD), R\$ 568 milhões estão concentrados no regime de Incorporação (64,5%), R\$ 134 milhões em Venda Fechada (15,2%) e R\$ 178 milhões de Condomínio ainda não aderido (20,2%).

Tipo – 3T20 (R\$ em milhares)	Total			Lançamentos		Em Construção		Pronto	
	Unid.	VGV Bruto (%MD)	% do VGV (%MD)	Unid.	VGV Bruto (%MD)	Unid.	VGV Bruto (%MD)	Unid.	VGV Bruto (%MD)
Incorporação	1.533	568.477	64,5%	169	96.627	475	149.972	889	321.879
Vendas Fechadas ¹	127	134.138	15,2%	-	-	108	128.107	19	6.032
Condomínios ²	195	178.177	20,2%	1	1.056	182	174.803	12	2.318
Total	1.855	880.792	100,0%	170	97.683	765	452.881	920	330.228

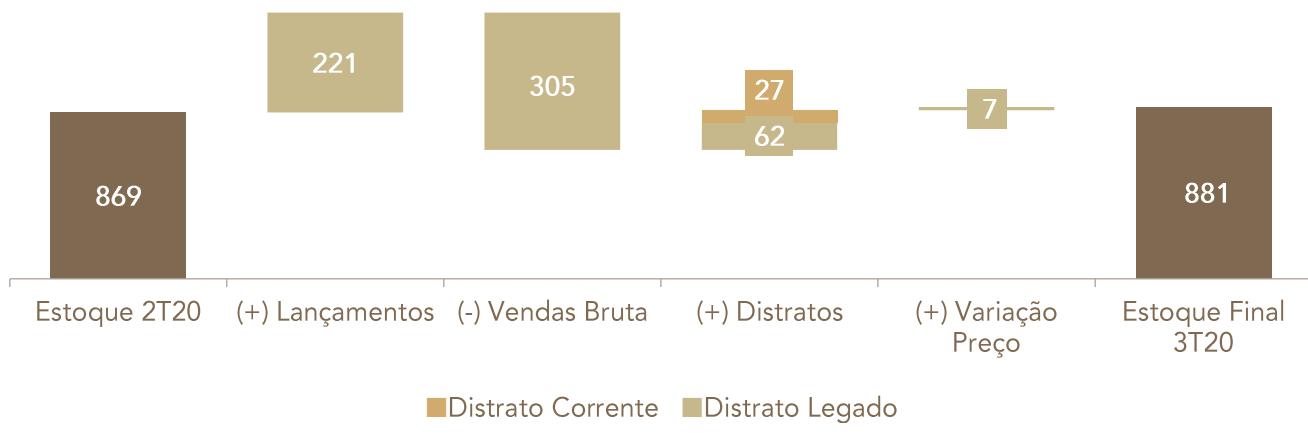
1. Cotas de condomínio aderidas pela Moura Dubeux e revendidas em tabela de incorporação

2. Valor total de cotas aderidas pelos clientes aos Condomínios

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



Evolução do Estoque %MD 3T20 (R\$ em milhões)

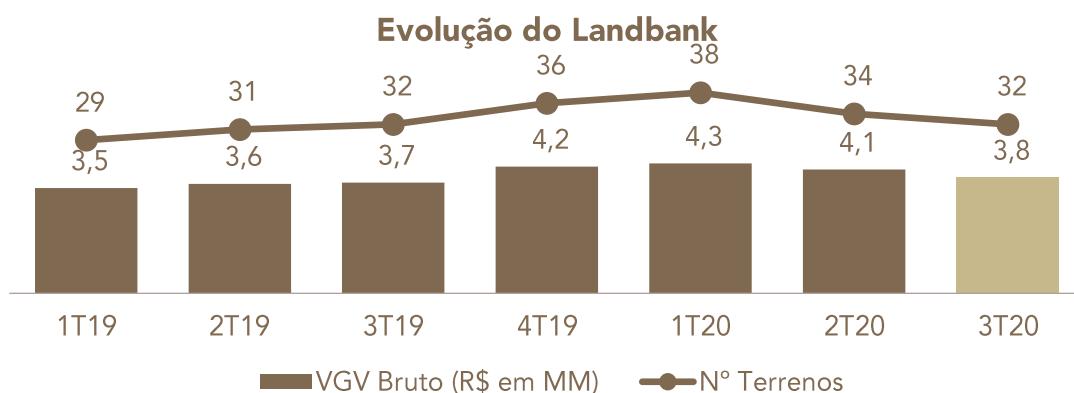


Terrenos

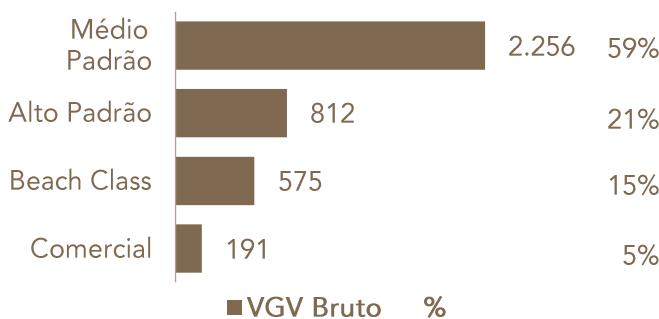
A Companhia mostra que está bem posicionada em sua região de atuação e continua focada na aquisição das melhores oportunidades de landbank. No 3T20 foram adquiridos 2 terrenos, sendo um no estado da Bahia, com VGV Bruto potencial de R\$ 78 milhões, e um no estado de Pernambuco, com VGV Bruto potencial de R\$ 61 milhões.

Nos 9M20 foram 5 terrenos adquiridos, sendo 4 deles no estado da Bahia e 1 no estado de Pernambuco que totalizam VGV bruto potencial de aproximadamente R\$ 358 milhões, confirmado a estratégia da Companhia na descentralização do seu landbank no estado de Pernambuco

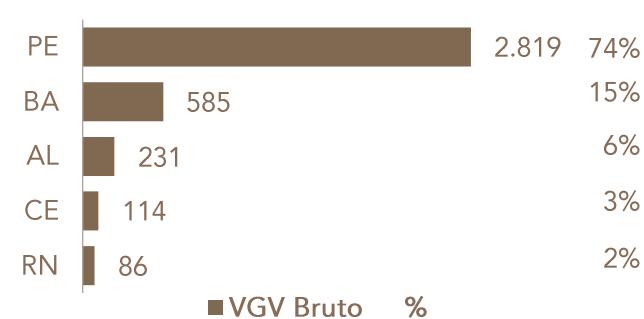
O Landbank no final do 3T20 é composto por 32 terrenos e totaliza um VGV bruto potencial de R\$ 3,8 bilhões. Desse total, 71% foi negociado com troca em área (permuta física) e 29% foi negociado em dinheiro (compra). Estima-se que o custo médio efetivo do Landbank da Companhia é equivalente a 15% do VGV potencial desses terrenos.



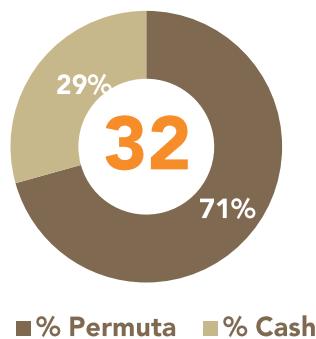
**Terreno por Produto
(R\$ em milhões - %)**



**Terreno por Região
(R\$ em milhões - %)**



Forma de Aquisição



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

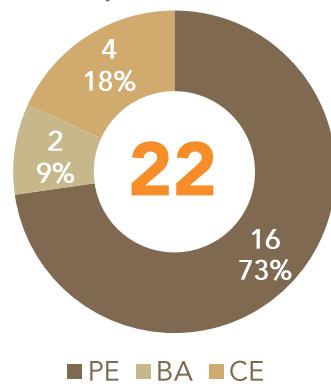
Obras em Andamento

Ao final do 3T20, a Companhia possuía 22 projetos em andamento, sendo 4 lançamentos e 18 canteiros em execução, dos quais 15 em regime de Condomínio Fechado e 7 em regime de Incorporação. Este montante equivale a 3.728 unidades, 307.706 m² e R\$ 1.917 milhões em VGV Bruto no lançamento.

**Projetos em andamento por Regime
(em quantidade - %)**



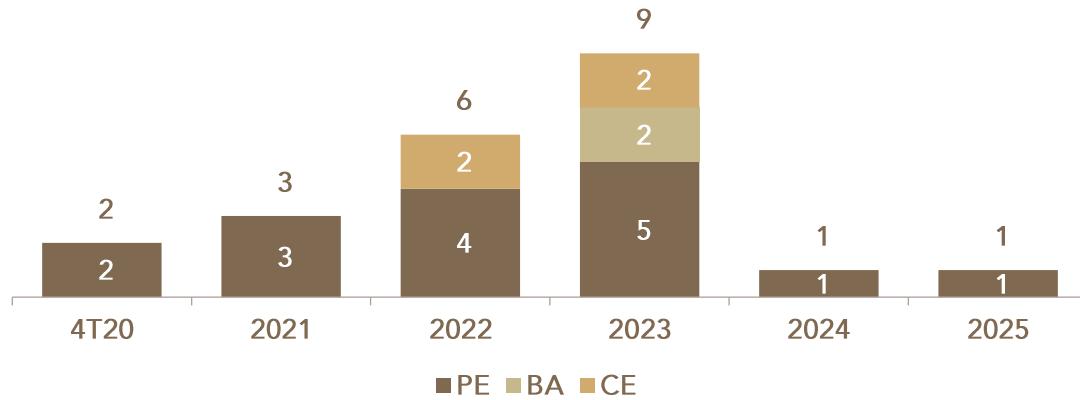
**Projetos em andamento por Região
(em quantidade - %)**



Entregas

No planejamento da Companhia não havia entregas programadas para o 3T20. Os projetos seguem com seus prazos de conclusão inalterados, conforme gráfico abaixo.

**Previsão de Entrega dos Projetos
(quantidade)**



Desempenho Econômico – Financeiro

Receita Líquida

A receita líquida no 3T20 totalizou R\$ 198,5 milhões, crescimento significativo de 342,5% quando comparado aos R\$ 44,9 milhões no 3T19 e aumento de 241,5% quando comparado aos R\$ 58,1 milhões no 2T20. Nos 9M20, a receita líquida totalizou R\$ 322,9 milhões, alta de 3,8% frente aos R\$ 311,1 milhões nos 9M19.

As vendas de estoques prontos e a retomada dos lançamentos no 3T20, sendo um deles em regime de condomínio, que vem acompanhado da receita proveniente do fee de comercialização do terreno, foram fatores que contribuíram para o aumento na receita líquida do período em relação ao 3T19 e 2T20.

Receita (R\$ em milhares)	3T20	3T19	Var. %	2T20	Var. %	9M20	9M19	Var. %
Receita Bruta	216.988	188.910	14,9%	105.943	104,8%	408.418	535.165	-23,7%
Receita Bruta de Incorporação	158.673	95.389	66,3%	87.811	80,7%	300.218	272.786	10,1%
Receita Bruta de Condomínio	58.315	93.521	-37,6%	18.132	221,6%	108.200	262.379	-58,8%
Receita Bruta de Venda Fechada	17.699	40.397	-56,2%	11.314	56,4%	44.572	74.648	-40,3%
Administração de obras	5.183	3.409	52,0%	6.594	-21,4%	18.415	12.662	45,4%
Taxa de adesão	9.257	20.262	-54,3%	224	4032,6%	11.643	27.134	-57,1%
Fee de Comercialização do Terreno	26.176	29.453	-11,1%	-	n.a.	33.570	147.935	-77,3%

Deduções	(18.500)	(144.053)	-87,2%	(47.817)	-61,3%	(85.480)	(224.068)	-61,9%
Deduções de Incorporação	(15.613)	(133.930)	-88,3%	(45.138)	-65,4%	(77.015)	(203.350)	-62,1%
Cancelamento de vendas	(12.856)	(134.630)	-90,5%	(45.494)	-71,7%	(73.995)	(202.350)	-63,4%
Impostos sobre vendas e serviços - Incorporação	(2.757)	700	n.a.	356	n.a.	(3.020)	(1.000)	202,0%
Deduções de Condomínio	(2.887)	(10.123)	-71,5%	(2.679)	7,8%	(8.465)	(20.718)	-59,1%
Cancelamento de vendas fechadas	270	(5.543)	n.a.	(1.555)	n.a.	(2.924)	(9.174)	-68,1%
Impostos sobre vendas e serviços - Condomínio	(3.157)	(4.580)	-31,1%	(1.124)	180,9%	(5.541)	(11.544)	-52,0%

Receita Líquida	198.488	44.857	342,5%	58.126	241,5%	322.938	311.097	3,8%
Receita de Incorporação ¹	143.060	(38.541)	n.a.	42.673	235,2%	223.203	69.436	221,5%
Receita de Condomínio ²	55.428	83.398	-33,5%	15.453	258,7%	99.735	241.661	-58,7%

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.

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

No 3T20 o custo total foi de R\$ 139,5 milhões frente a R\$ 10,1 milhões no 3T19 e a R\$ 41,7 milhões no 2T20. Considerando os 9M20 o custo total registrou R\$ 235,6 milhões frente aos R\$ 169,4 milhões realizados no mesmo período do ano anterior. Os aumentos foram decorrentes, principalmente, dos custos de incorporação que são apurados conforme contabilização do "POC", onde o reconhecimento do custo ocorre paralelo ao da receita.

Custo (R\$ em milhares)	3T20	3T19	Var. %	2T20	Var. %	9M20	9M19	Var. %
Custo Total	(139.525)	(10.050)	1288,3%	(41.715)	234,5%	(235.558)	(169.393)	39,1%
Incorporação	(114.298)	27.822	-510,8%	(29.229)	291,0%	(179.552)	(60.605)	196,3%
Custos de Incorporação	(109.441)	37.357	-393,0%	(24.741)	342,3%	(164.850)	(43.906)	275,5%
Encargos financeiros alocados ao custo	(4.857)	(9.535)	-49,1%	(4.488)	8,2%	(14.702)	(16.699)	-12,0%
Condomínio	(25.227)	(37.872)	-33,4%	(12.486)	102,0%	(56.006)	(108.788)	-48,5%

Lucro Bruto e Lucro Bruto Ajustado

O Lucro bruto no 3T20 totalizou R\$ 59,0 milhões, 69,4% acima dos R\$ 34,8 milhões realizados no 3T19 e crescimento de 259,3% quando comparado aos R\$ 16,4 milhões no 2T20. No acumulado dos 9M20 o lucro bruto totalizou R\$ 87,4 milhões frente a R\$ 141,7 milhões nos 9M19, representando uma redução de 38,3%.

A margem bruta ajustada no 3T20 foi de 32,2% frente a 98,9% no 3T19 e 36,0% no 2T20. A manutenção da margem, decorre do volume das vendas de estoque pronto uma vez que as vendas de lançamento ainda não contribuíram de forma significativa no lucro bruto pois o reconhecimento da receita irá ocorrer com a evolução financeira dos projetos (POC).

Lucro Bruto (R\$ em milhares)	3T20	3T19	Var. %	2T20	Var. %	9M20	9M19	Var. %
Incorporação	28.762	(10.719)	n.a.	13.444	113,9%	43.651	8.831	394,3%
Margem Bruta (%)	20,1%	27,8%	-7,7pp	31,5%	-11,4pp	19,6%	12,7%	6,8pp
Incorporação Ajustada	33.619	(1.184)	n.a.	17.932	87,5%	58.353	25.530	128,6%
Margem Bruta Ajustada ¹ (%)	23,5%	3,1%	20,4pp	42,0%	-18,5pp	26,1%	36,8%	-10,6pp
Condomínio	30.201	45.526	-33,7%	2.967	917,9%	43.729	132.873	-67,1%
Margem Bruta (%)	54,5%	54,6%	-0,1pp	19,2%	35,3pp	43,8%	55,0%	-11,1pp
Lucro Bruto Consolidado	58.963	34.807	69,4%	16.411	259,3%	87.380	141.704	-38,3%
Margem Bruta (%)	29,7%	77,6%	-47,9pp	28,2%	1,5pp	27,1%	45,5%	-18,5pp
Lucro Bruto Consolidado Ajustado	63.820	44.342	43,9%	20.899	205,4%	102.082	158.403	-35,6%
Margem Bruta Ajustada ¹ (%)	32,2%	98,9%	-66,7pp	36,0%	-3,8pp	31,6%	50,9%	-19,3pp

1. Ajustada pelos juros capitalizados ao custo

Despesas Comerciais e Administrativas

Despesas Comerciais

No 3T20 as despesas comerciais registraram R\$ 14,7 milhões, 35,3% a mais que os R\$ 10,9 milhões no 3T19 e crescimento de 127,0% quando comparado aos R\$ 6,5 milhões realizados no 2T20. O aumento em relação ao mesmo período do ano anterior e ao 2T20 pode ser explicado pela forte retomada das vendas e adesões brutas, que teve volume significativo de vendas de estoque pronto somado a retomada dos lançamentos no período.

Nos 9M20 as despesas comerciais totalizaram R\$ 28,0 milhões, redução de 8,3% quando comparado aos R\$ 30,6 milhões dos 9M19.

As despesas comerciais representaram 4,5% do total de vendas e adesões brutas realizadas no período, redução de 8,0pp em relação ao 3T19 e 1,8pp em relação ao 2T20.

Despesas Comerciais (R\$ em milhares)	3T20	3T19	Var. %	2T20	Var. %	9M20	9M19	Var. %
Despesas com pessoal	(844)	(336)	151,2%	(757)	11,5%	(2.868)	(3.960)	-27,6%
Manutenção de estoque	(5.912)	(1.741)	239,6%	(1.806)	227,4%	(9.732)	(5.192)	87,4%
Propagandas e publicidades	(1.486)	(517)	187,4%	(1.854)	-19,8%	(4.524)	(3.295)	37,3%
Comissão de corretagem	(4.766)	(5.922)	-19,5%	(1.553)	206,9%	(8.249)	(15.103)	-45,4%
Outras despesas comerciais	(1.718)	(2.365)	-27,4%	(516)	232,9%	(2.674)	(3.049)	-12,3%
Total	(14.726)	(10.881)	35,3%	(6.486)	127,0%	(28.047)	(30.599)	-8,3%
Vendas e Adesões Brutas (%MD)	325.489	87.113	273,6%	102.106	218,8%	504.913	572.133	-11,7%
Desp. Comercial / Venda Bruta	-4,5%	-12,5%	-8,0pp	-6,4%	-1,8pp	-5,6%	-5,3%	0,2pp

Despesas Administrativas

As despesas administrativas do 3T20 totalizaram R\$ 11,5 milhões contra R\$ 5,1 milhões no 3T19 e R\$ 9,2 milhões no 2T20, o que representou um aumento de 125,3% e 24,9%, respectivamente.

No 3T20 o índice de despesas administrativas sobre receita líquida registrou 5,8%, redução de 5,6pp quando comparado aos 11,3% do 3T19 e 10,0pp a menos que os 15,8% do 2T20.

Despesas Administrativas (R\$ em milhares)	3T20	3T19	Var. %	2T20	Var. %	9M20	9M19	Var. %
Despesas com pessoal	(6.002)	(2.817)	113,1%	(5.987)	0,3%	(17.643)	(9.688)	82,1%
Serviços prestados	(3.704)	(665)	457,0%	(1.460)	153,7%	(7.001)	(4.798)	45,9%
Depreciação e amortização	(299)	(813)	-63,2%	(833)	-64,1%	(1.334)	(2.168)	-38,5%
Outras despesas	(1.452)	(790)	83,8%	(890)	63,1%	(2.900)	(4.413)	-34,3%
Total	(11.457)	(5.085)	125,3%	(9.170)	24,9%	(28.878)	(21.067)	37,1%
Receita Líquida	198.488	44.857	342,5%	58.126	241,5%	322.938	311.097	3,8%
Desp. Adm. / Receita Líquida	-5,8%	-11,3%	-5,6pp	-15,8%	-10,0pp	-8,9%	-6,8%	2,17pp

Outras Receitas e (Despesas) Operacionais

Outras receitas (despesas) operacionais totalizaram R\$ 8,5 milhões negativos no 3T20, frente aos R\$ 4,3 milhões negativos no 3T19 e aos R\$ 100,0 milhões negativos no 2T20. Nos 9M20 a conta registrou R\$ 115,6 milhões negativos contra R\$ 13,1 milhões negativos nos 9M19.

Outras Receitas (Despesas) Operacionais (R\$ em milhares)	3T20	3T19	Var. %	2T20	Var. %	9M20	9M19	Var. %
Ajuste no valor dos estoques provisionados	-	-	n.a.	(48.300)	n.a.	(48.300)	-	n.a.
Perda de créditos e movimentações de provisões realizadas	(2.272)	(1.236)	83,8%	(44.412)	-94,9%	(47.332)	(5.453)	768,0%
Despesas com demandas judiciais	(4.140)	(2.252)	83,8%	(5.333)	-22,4%	(12.730)	(3.746)	239,8%
Outras despesas	(2.048)	(823)	148,8%	(2.000)	2,4%	(7.276)	(3.916)	85,8%
Total	(8.460)	(4.311)	96,2%	(100.045)	-91,5%	(115.638)	(13.115)	781,7%

EBITDA Ajustado

No 3T20 o EBITDA ajustado registrou R\$ 31,4 milhões, aumento de 22,6% frente aos R\$ 25,6 milhões realizados no 3T19 e aumento de 413,7% quando comparado aos R\$ 6,1 milhões no 2T20. Já no acumulado dos 9M20 o EBITDA ajustado totalizou R\$ 38,9 milhões frente a R\$ 98,8 milhões nos 9M19, redução de 60,6%.

A margem EBITDA ajustada foi de 15,8% no 3T20 frente a 57,2% no 3T19 e a 10,5% no 2T20, redução de 41,3pp e aumento de 5,3pp respectivamente. No acumulado dos 9M20, a margem foi de 12,1% frente a 31,8% nos 9M19, representando uma redução de 19,7pp.

EBITDA Ajustado (R\$ em milhares)	3T20	3T19	Var. %	2T20	Var. %	9M20	9M19	Var. %
Lucro líquido atribuído aos controladores	13.143	(19.922)	n.a.	(88.801)	n.a.	(107.912)	(65.411)	65,0%
Imposto de renda e contribuição social (+)	4.412	1.442	205,9%	616	616,2%	6.698	10.556	-36,5%
Resultado financeiro líquido (+)	6.069	33.734	-82,0%	(4.134)	n.a.	25.514	134.381	-81,0%
Depreciação (+)	361	849	-57,5%	1.236	-70,8%	1.971	2.554	-22,8%
Despesas não recorrentes (+)	2.582	-	n.a.	92.712	n.a.	97.958	-	n.a.
Despesas Financeiras capitalizadas ao custo (+)	4.857	9.535	-49,0%	4.488	8,2%	14.702	16.699	-12,0%
Total do EBITDA Ajustado	31.424	25.638	22,6%	6.117	413,7%	38.931	98.779	-60,6%
Receita Líquida	198.488	44.857	342,5%	58.126	241,5%	322.938	311.097	3,8%
Margem EBITDA Ajustada (%)	15,8%	57,2%	-41,3pp	10,5%	5,3pp	12,1%	31,8%	-19,7pp

Resultado Financeiro Líquido

O resultado financeiro líquido do 3T20 registrou R\$ 6,1 milhões negativos frente a R\$ 33,7 milhões negativos no 3T19 e a R\$ 4,1 milhões positivos no 2T20. No acumulado dos 9M20, o resultado foi de R\$ 25,5 milhões negativos frente a R\$ 134,4 milhões negativos nos 9M19. A forte redução do resultado financeiro no trimestre, quando comparado ao mesmo período do ano anterior, decorre da utilização dos recursos do IPO para quitação das dívidas que a Companhia carregava antes da oferta. Na comparação com o trimestre anterior, a redução do resultado financeiro líquido de R\$ 4,1 milhões positivo para R\$ 6,1 milhões negativo pode ser explicada pela entrega dos três empreendimentos sob o regime de incorporação ao final do 2T20, gerando um aumento na conta de despesas financeiras, pois, conforme norma contábil, após a conclusão da obra, os juros passam a ser contabilizadas no resultado financeiro e não mais capitalizados ao custo.

Resultado Financeiro Líquido (R\$ em milhares)	3T20	3T19	Var. %	2T20	Var. %	9M20	9M19	Var. %
Receitas Financeiras	3.214	6.648	-51,7%	6.454	-50,2%	13.495	23.941	-43,6%
Rendimentos s/ aplicações financeiras	636	135	371,1%	839	-24,2%	2.843	855	232,5%
Multa, Juros e correções monetárias	2.537	6.389	-60,3%	5.617	-54,8%	10.594	22.711	-53,4%
Outras receitas financeiras	41	124	-66,9%	(2)	n.a.	58	375	-84,5%
Despesas Financeiras	(9.283)	(40.382)	-77,0%	(2.320)	300,1%	(39.009)	(158.322)	-75,4%
Juros s/ empréstimos e financiamentos bancários	(3.389)	(25.363)	-86,6%	(1.415)	139,5%	(25.213)	(101.937)	-75,3%
Descontos e correções monetárias	(3.404)	(11.768)	-71,1%	187	-1920,3%	(5.994)	(47.911)	-87,5%
Comissões e taxas bancárias	(2.414)	(293)	723,9%	(639)	277,8%	(4.704)	(1.647)	185,6%
Outras despesas financeiras	(76)	(2.958)	-97,4%	(453)	-83,2%	(3.098)	(6.827)	-54,6%
Resultado financeiro líquido	(6.069)	(33.734)	-82,0%	4.134	-246,8%	(25.514)	(134.381)	-81,0%

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 alíquota 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 alíquotas 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 alíquotas 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	34,0%	Lucro Real	Lucro Líquido
1. Apuradas na Controladora			

O total de imposto de renda e contribuição social no 3T20 foi de R\$ 4,4 milhões frente a R\$ 1,4 milhões no 3T19 e a R\$ 0,6 milhões no 2T20, representando um aumento de 206,0% e 616,2% respectivamente. No acumulado dos 9M20, o total foi de R\$ 6,7 milhões frente a R\$ 10,6 milhões nos 9M19, redução de 36,5%.

Imposto de renda e contribuição social (R\$ em milhares)	3T20	3T19	Var. %	2T20	Var. %	9M20	9M19	Var. %
IR e CSLL – Corrente e Societário	(4.412)	(1.442)	206,0%	(616)	616,2%	(6.698)	(10.556)	-36,5%

Lucro (Prejuízo) Líquido

O Lucro Líquido total do 3T20 foi de R\$ 14,9 milhões contra um prejuízo de R\$ 20,6 milhões no 3T19 e prejuízo de R\$ 95,2 milhões no 2T20. No acumulado dos 9M20 o prejuízo líquido foi de R\$ 113,1 milhões contra R\$ 68,0 milhões nos 9M19. O lucro no período decorre, principalmente, do sucesso na implantação do plano de negócios da Companhia após sua abertura de capital no 1T20, com destaque para a readequação de sua estrutura de capital, aumento consecutivo em vendas nos dois últimos trimestres, confirmando a recuperação do mercado na região Nordeste e retomada dos lançamentos, que apresentaram performance de vendas relevantes no período, principalmente, no segmento de condomínio fechado.

A margem líquida ajustada no trimestre foi de 7,9%, representando uma evolução significativa quando comparado ao mesmo período do ano anterior.

Lucro Líquido Ajustado ¹ (R\$ em milhares)	3T20	3T19	Var. %	2T20	Var. %	9M20	9M19	Var. %
Lucro Líquido total	14.935	(20.646)	n.a.	(95.237)	n.a.	(113.063)	(68.014)	66,2%
Lucro Líquido atribuído aos Acionistas não controladores (+)	(1.792)	724	n.a.	6.436	n.a.	5.151	2.603	97,9%
Lucro Líquido atribuído aos acionistas controladores	13.143	(19.922)	n.a.	(88.801)	n.a.	(107.912)	(65.411)	65,0%
Despesas não recorrentes (+)	2.582	-	n.a.	92.712	n.a.	97.958	-	n.a.
Lucro Líquido Ajustado¹	15.725	(19.922)	n.a.	3.911	302,1%	(9.954)	(65.411)	-84,8%
Receita Líquida	198.488	44.857	342,5%	58.126	241,5%	322.938	311.097	3,8%
Margem Líquida Ajustada	7,9%	-44,4%	52,3pp	6,7%	1,2pp	-3,1%	-21,0%	17,9pp

1. Ajustado abatendo despesas não recorrentes

Resultados a Apropriar de Unidades Vendidas

O resultado apropriar das unidades já comercializadas no 3T20 registrou R\$ 47,4 milhões, frente a R\$ 42,2 milhões no 2T20. Crescimento de 12,5%.

Resultado apropriar (R\$ em milhões)	3T20	2T20	Var. %
Receita bruta apropriar com vendas de imóveis	114.291	95.002	20,3%
Compromissos com custos orçados apropriar	66.845	52.813	26,6%
Resultado de vendas de imóveis apropriar	47.446	42.189	12,5%
Margem a Apropriar (%)	41,5%	44,4%	-2,9pp

Contas a Receber

O 3T20 foi encerrado com R\$ 520,2 milhões em recebíveis, aumento de 8,0% em relação aos R\$ 481,5 milhões no trimestre anterior. O aumento decorre do maior volume de vendas e reconhecimento do fee de comercialização do terreno do projeto em regime de condomínio fechado Mimi & Leo Monte, lançado no mês de setembro.

Contas a Receber (R\$ em milhares)	3T20	2T20	Var. %
Unidades em construção	49.346	31.312	57,6%
Unidades construídas	286.158	361.664	-20,9%
Venda de terreno	207.634	193.128	7,5%
Provisão de distrato	(42.719)	(132.832)	-67,8%
Outras contas a receber	19.828	28.265	-29,8%
Total	520.247	481.537	8,0%

Com relação a prazo, o saldo de Contas a Receber tem a seguinte divisão:

Contas a Receber (R\$ em milhares)	3T20
Circulante	277.493
Não Circulante	242.754
Total	520.247

Caixa Líquido e Endividamento

A Companhia segue focada na manutenção/geração de caixa e encerrou o 3T20 com uma disponibilidade de R\$ 111,3 milhões. A dívida bruta no trimestre teve redução significativa em 26,1%, totalizando R\$ 167,4 milhões.

Contribuíram para a forte geração de caixa no período, a entrega de três empreendimentos em regime de incorporação no final do 2T20 e excelente performance de vendas de estoques prontos. Com isso, o índice "Dívida Líquida / Patrimônio Líquido" registrou 5,6%, redução de 6,7pp.

Caixa Líquido e Endividamento (R\$ em milhões)	3T20	2T20	Var. %
Financiamentos SFH e SFI	167.372	226.387	-26,1%
Dívida Bruta	167.372	226.387	-26,1%
Caixa e equivalentes de caixa (-)	(42.549)	(4.878)	772,3%
Aplicações financeiras (-)	(68.767)	(100.401)	-31,5%
Disponibilidades de Caixa (-)	(111.316)	(105.279)	5,7%
Dívida (Caixa) Líquido	56.056	121.108	-53,7%
Patrimônio Líquido atribuído aos controladores	1.001.885	988.742	1,3%
Dívida Líquida / PL	5,6%	12,2%	-6,7pp

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"), que traz orientações para as companhias abertas garantirem a publicidade e transparência dos eventuais impactos da pandemia (Covid-19), bem como riscos e incertezas que possam afetar suas operações e que devam ser refletidas para prover informações que espelhem a realidade econômica.

Nesse sentido, a Administração da Companhia mantém as medidas de monitoramento contínuo na operação:

1. Obras: as obras paralisadas no primeiro trimestre foram totalmente retomadas, sendo 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.
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 já está normalizada, com o retorno aos trabalhos;
3. Vendas: a Administração entendia que havia um risco significativo de impacto nas vendas da Companhia enquanto o cenário de pandemia se fizesse presente. A partir do terceiro trimestre, mesmo em cenário de pandemia, tivemos um resultado de vendas e adesões melhor do que o esperado, tanto dos estoques quanto dos quatro empreendimentos lançados neste período;
4. Distratos: a nova diretriz de acelerar a realização dos distratos, em conjunto com os cenários do COVID-19, levou a Administração a revisitar 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\$ 44.414 registrado em outras receitas (despesas) operacionais (vide Nota Explicativa nº 21) no segundo trimestre de 2020.
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) no segundo trimestre de 2020.
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 30/09/20) 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, mesmo com um cenário positivo no trimestre atual, as medidas tomadas de prevenção de possíveis impactos financeiros da pandemia persistem, pois acredita que os efeitos da pandemia devem perdurar ao longo do ano e podem ainda 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. Nesse contexto, tanto o modelo de negócio incorporação imobiliária quanto o de condomínio podem 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 garantir o cumprimento rigoroso das 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;
- 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 contratou a Grant Thornton para serviços que não de auditoria, tal serviço foi avaliado pelo Comitê de Auditoria, que não identificou perda de independência ao analisar o escopo do serviço contratado. O embasamento da análise foi a NBC TA 400, item 604.

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)	9M20	1S20	Var %
ATIVO			
Ativo Circulante			
Caixa e Equivalentes de Caixa	42.549	4.878	772,3%
Aplicações Financeiras	8.513	100.401	-91,5%
Contas a Receber	277.493	290.751	-4,6%
Estoques	618.730	665.250	-7,0%
Tributos a Recuperar	6.755	6.751	0,1%
Despesas Antecipadas	4.199	4.386	-4,3%
Outros Ativos Circulantes	1.043	1.394	-25,2%
Total do Ativo Circulante	959.282	1.073.811	-10,7%
Ativo Não Circulante			
Aplicações Financeiras	60.254	-	0,0%
Contas a Receber	242.754	190.786	27,2%
Estoques	370.056	443.385	-16,5%
Partes relacionadas	4.157	4.129	0,7%
Outros Ativos Não Circulantes	147.001	91.444	60,8%
Investimentos	99.497	94.208	5,6%
Propriedades para Investimento	209.760	211.710	-0,9%
Imobilizado	7.655	5.409	41,5%
Intangível	7.969	1.465	444,0%
Total do Ativo Não Circulante	1.149.103	1.042.536	10,2%
Total do Ativo	2.108.385	2.116.347	-0,4%
PASSIVO			
Passivo Circulante			
Empréstimos e Financiamentos	90.608	136.486	-33,6%
Obrigações Sociais e Tributárias	34.566	35.811	-3,5%
Fornecedores	36.110	25.539	41,4%
Partes relacionadas	2.510	71	3435,2%
Adiantamento de clientes	176.178	214.295	-17,8%
Provisões	7.380	7.078	4,3%
Outros passivos circulantes	64.601	66.073	-2,2%
Total do Passivo Circulante	411.953	485.353	-15,1%
Passivo Não Circulante			
Empréstimos e Financiamentos	76.764	89.901	-14,6%
Tributos Diferidos	31.715	28.984	9,4%
Adiantamento de clientes	540.899	486.074	11,3%
Obrigações Sociais e Tributárias	30.720	34.830	-11,8%
Outros passivos não circulantes	20.158	9.963	102,3%
Total do Passivo Não Circulante	700.256	649.752	7,8%
Patrimônio Líquido			
Capital social	1.315.005	1.315.005	0,0%
Reserva de capital	25.179	25.179	0,0%
Lucros/Prejuízos Acumulados	(435.160)	(448.303)	-2,9%
Ajustes de Avaliação Patrimonial	96.861	96.861	0,0%
Participação dos Acionistas Não Controladores	(5.709)	(7.500)	-23,9%
Total do Patrimônio Líquido	996.176	981.242	1,5%
Total do passivo	1.112.209	1.135.105	-2,0%
Total do passivo e patrimônio líquido	2.108.385	2.116.347	-0,4%

Anexo II - Demonstração de Resultados

Demonstração de Resultado Consolidada (R\$ em milhares)	3T20	3T19	Var %	2T20	Var %	9M20	9M19	Var %
Receita bruta	193.895	62.637	209,6%	105.943	83,0%	385.325	374.027	3,0%
Impostos e devoluções	4.593	(17.780)	n.a.	(47.817)	n.a.	(62.387)	(62.930)	-0,9%
Receita Líquida	198.488	44.857	342,5%	58.126	241,5%	322.938	311.097	3,8%
Custo de unidades vendidas	(139.525)	(10.050)	1288,3%	(41.715)	234,5%	(235.558)	(169.393)	39,1%
Lucro bruto	58.963	34.807	69,4%	16.411	259,3%	87.380	141.704	-38,3%
Margem Bruta	29,7%	77,6%	-47,9 pp	28,2%	01,5 pp	27,1%	45,5%	-18,5 pp
Despesas com vendas	(14.726)	(10.881)	35,3%	(6.486)	127,0%	(28.047)	(30.599)	-8,3%
Despesas gerais e administrativas	(11.457)	(5.085)	125,3%	(9.170)	24,9%	(28.878)	(21.067)	37,1%
Outras receitas (despesas) operacionais	(8.460)	(4.311)	96,2%	(100.045)	-91,5%	(115.638)	(13.115)	781,7%
Resultado de equivalência patrimonial	1.096	-	n.a.	535	104,9%	4.332	-	n.a.
Lucro operacional	25.416	14.530	74,9%	(98.755)	n.a.	(80.851)	76.923	n.a.
Margem Operacional	12,8%	32,4%	-19,6 pp	-169,9%	182,7 pp	-25,0%	24,7%	-49,8 pp
Receitas Financeiras	3.214	6.648	-51,7%	6.454	-50,2%	13.495	23.941	-43,6%
Despesas Financeiras	(9.283)	(40.382)	-77,0%	(2.320)	300,1%	(39.009)	(158.322)	-75,4%
Resultado financeiro líquido	(6.069)	(33.734)	-82,0%	4.134	n.a.	(25.514)	(134.381)	-81,0%
Lucro antes do imposto	19.347	(19.204)	n.a.	(94.621)	n.a.	(106.365)	(57.458)	85,1%
Imposto CS e IR - Corrente	(3.105)	1.871	n.a.	(1.846)	68,2%	(7.135)	(5.258)	35,7%
Imposto CS e IR - Diferido	(1.307)	(3.313)	-60,5%	1.230	n.a.	437	(5.298)	n.a.
Imposto de renda e contribuição social	(4.412)	(1.442)	206,0%	(616)	616,2%	(6.698)	(10.556)	-36,5%
Lucro / Prejuízo do exercício	14.935	(20.646)	n.a.	(95.237)	n.a.	(113.063)	(68.014)	66,2%
Atribuído a sócios não controladores	1.792	(724)	n.a.	(6.436)	n.a.	(5.151)	(2.603)	97,9%
Atribuído aos sócios da empresa controladora	13.143	(19.922)	n.a.	(88.801)	n.a.	(107.912)	(65.411)	65,0%
Margem Líquida	7,5%	-46,0%	53,6 pp	-163,8%	171,4 pp	-35,0%	-21,9%	-13,1 pp

Anexo III - Demonstração de Fluxo de Caixa

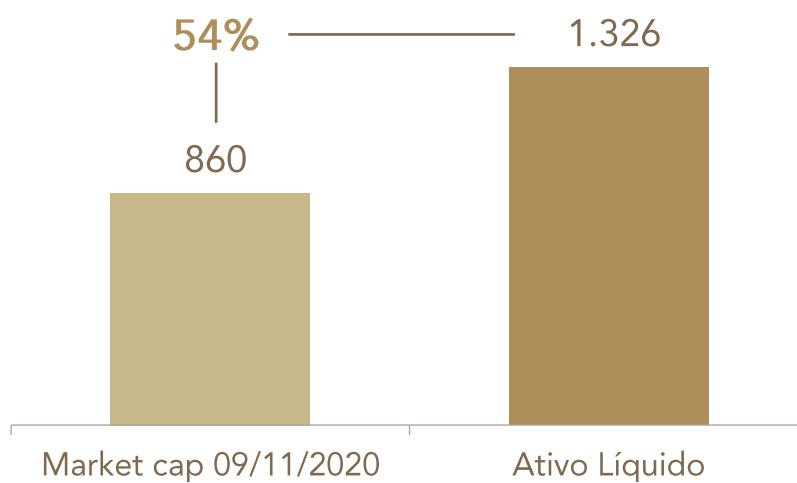
Fluxo de Caixa (R\$ em milhares)	3T20	2T20
Lucro (prejuízo) do período	14.935	(95.237)
Ajustes para reconciliar o recursos de atividades operacionais:		
Tributos com recolhimento diferido	2.731	(2.411)
Depreciação e amortização	361	1.035
Resultado de equivalência patrimonial	(1.096)	(535)
Juros Provisionados	3.308	4.739
Baixa de ativos líquidos	-	3.697
Provisão para distratos e perdas esperadas com créditos	(83.069)	(18.129)
Imóveis a comercializar - reversão custo distrato	67.595	25.805
Ajuste a valor presente	79	(617)
Provisão para garantia	302	37
Provisão para contingências	(281)	103
Redução ao valor recuperável de estoques	-	48.300
Redução (aumento) nos ativos:		
Contas a receber	44.280	43.643
Imóveis a comercializar	(28.517)	(24.651)
Tributos a recuperar	(4)	(520)
Comissões de vendas a apropriar	-	(1.252)
Despesas antecipadas	187	1.799
Depósitos judiciais	681	13.020
Outros créditos	(4.723)	10.231
Aumento (redução) nos passivos:		
Fornecedores	3.110	(3.494)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	12.592	5.283
Obrigações sociais e tributárias	106	(9.002)
Adiantamentos de clientes	46.457	(13.800)
Participação de não controladores	1.791	(6.425)
Outras contas a pagar	3.873	23.249
Pagamentos dos tributos de IRPJ e CSLL	(5.461)	(395)
Caixa líquido proveniente das (utilizado nas) atividades operacionais	79.237	4.473
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Investimentos	(4.177)	(1.872)
Aplicações financeiras	31.634	8.561
Imobilizado	(2.605)	(833)
Intangível	(6.506)	(424)
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento	18.346	5.432
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Partes relacionadas	2.411	(6.981)
Amortização	(117.686)	(9.247)
Pagamento de juros	(5.405)	(5.085)
Liberações	60.768	5.594
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(59.912)	(15.719)
Aumento (redução) de Caixa e equivalentes de caixa	37.671	(5.814)
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	4.878	10.692
No fim do exercício	42.549	4.878

Anexo IV - Reconhecimento de Receita

Empreendimento	Lançamento	Tipo	UF	Segmento	% Venda					% POC				
					3T19	4T19	1T20	2T20	3T20	3T19	4T19	1T20	2T20	3T20
ITC Central Park	4T13	Incorporação	CE	Comercial	70%	71%	81%	80%	81%	100%	100%	100%	100%	100%
Empresarial Quartier	4T13	Incorporação	CE	Comercial	44%	47%	48%	48%	48%	100%	100%	100%	100%	100%
Evolution Sea Park	4T13	Incorporação	AL	Alto Padrão	52%	52%	55%	58%	66%	81%	88%	95%	100%	100%
Aurora Trend	3T14	Incorporação	PE	Médio Padrão	76%	76%	76%	74%	82%	100%	100%	100%	100%	100%
Mansão Bahiano de Tênis	3T14	Incorporação	BA	Alto Padrão	73%	75%	77%	77%	77%	94%	98%	100%	100%	100%
Reserva das Palmeiras	2T15	Incorporação	CE	Médio Padrão	54%	53%	67%	63%	64%	42%	44%	45%	46%	51%
Singullare Iguatemi	2T15	Incorporação	BA	Médio Padrão	89%	91%	93%	93%	93%	73%	82%	87%	100%	100%
Bosque das Acácas	4T15	Incorporação	CE	Médio Padrão	76%	78%	94%	91%	94%	44%	46%	49%	51%	59%
Alameda Arnaldo José Ribeiro	2T16	Incorporação	PE	Médio Padrão	37%	38%	41%	39%	47%	86%	91%	97%	99%	99%
Rooftop.470	3T20	Incorporação	PE	Alto Padrão	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	67%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	45%
Parque Rio Branco	3T20	Incorporação	CE	Médio Padrão	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	32%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	21%

Anexo V – Ativo Líquido

Ativo Líquido (R\$ em milhares)	3T20
Disponibilidade e aplicações financeiras	111.316,0
Empréstimos, Financiamentos e debêntures a pagar	(167.372,0)
Endividamento líquido (a)	(56.056,0)
Contas a receber de clientes on-balance	562.966,0
Contas a receber de clientes off-balance	114.291,0
Adiantamento de clientes	(44.131,9)
Impostos sobre contas a receber de clientes	(25.325,0)
Custo orçado a incorrer de imóveis vendidos	(58.244,3)
Contas a receber de clientes líquido (b)	549.555,8
Unidades em estoque a valor de mercado	702.615,0
Impostos sobre comercialização de unidades em estoque	(28.104,6)
Custo orçado a incorrer de imóveis em estoque	(110.096,3)
Estoque líquido (c)	564.414,1
Estoque de terrenos on-balance	639.887,0
Dívida de terrenos on-balance	(518.037,2)
Dívida de terrenos já lançados	(19.768,6)
Terrenos (d)	102.081,2
Participação de minoritários (e)	5.709,0
Outros ativos	388.539,0
Outros passivos	(227.760,0)
Outros ativos (passivos) (f)	160.779,0
Ativo líquido (a+b+c+d+e+f)	1.326.483,0



Anexo VI – Terrenos

Terreno	Região	Data da Compra	Segmento	Área Priv. Total	Nº de Unidades	VGV Bruto (R\$ MM)	VGV Líquido ex-permuta (R\$ MM)	% Permuta	% Cash
Terreno 1	RN	jul/14	Médio Padrão	7.822	130	50.840.270	46.153.640	9,2%	0,0%
Terreno 2	BA	dez/19	Beach Class	16.495	408	181.449.840	181.449.840	0,0%	44,1%
Terreno 3	PE	mar/15	Médio Padrão	9.014	168	52.729.677	52.729.677	0,0%	6,6%
Terreno 4	RN	mar/17	Médio Padrão	6.340	92	35.503.720	35.503.720	0,0%	6,8%
Terreno 5	AL	set/07	Alto Padrão	11.236	120	78.649.200	62.132.868	21,0%	0,0%
Terreno 6	PE	nov/11	Beach Class	7.029	168	59.747.520	46.943.626	21,4%	0,0%
Terreno 7	BA	dez/19	Médio Padrão	10.305	130	92.743.470	92.743.470	0,0%	10,8%
Terreno 8	PE	ago/12	Médio Padrão	21.725	330	130.347.360	130.347.360	0,0%	8,4%
Terreno 9	PE	jul/13	Beach Class	15.033	402	103.509.451	86.289.764	16,6%	0,0%
Terreno 10	PE	jan/14	Médio Padrão	16.800	140	109.200.000	96.642.000	11,5%	2,4%
Terreno 11	PE	jan/14	Médio Padrão	16.062	252	104.406.120	92.399.416	11,5%	2,4%
Terreno 12	PE	jan/14	Médio Padrão	15.646	238	101.697.700	90.002.465	11,5%	2,4%
Terreno 13	PE	jan/14	Médio Padrão	15.112	231	98.230.860	86.934.311	11,5%	2,4%
Terreno 14	PE	jun/19	Médio Padrão	7.639	124	49.653.630	49.653.630	0,0%	14,1%
Terreno 15	AL	set/07	Alto Padrão	10.675	120	74.727.800	59.034.962	21,0%	0,0%
Terreno 16	PE	jul/13	Beach Class	10.213	262	83.746.600	68.672.212	18,0%	0,0%
Terreno 17	PE	out/19	Médio Padrão	10.214	152	62.277.986	51.812.162	16,8%	0,0%
Terreno 18	AL	set/07	Alto Padrão	11.027	120	77.190.400	60.980.416	21,0%	0,0%
Terreno 19	PE	mar/13	Médio Padrão	217.181	3.640	1.085.903.000	971.883.185	10,5%	0,0%
Terreno 20	PE	jul/13	Beach Class	5.648	96	46.313.600	37.977.152	18,0%	0,0%
Terreno 21	PE	jun/08	Comercial	20.531	12	190.940.532	190.940.532	0,0%	21,6%
Terreno 22	CE	mai/19	Alto Padrão	13.748	80	114.105.080	92.257.156	19,1%	5,0%
Terreno 23	PE	ago/19	Médio Padrão	12.398	96	78.529.070	57.923.775	26,2%	0,0%
Terreno 24	PE	jul/19	Alto Padrão	5.115	23	63.869.236	37.585.600	41,2%	0,0%
Terreno 25	PE	out/19	Alto Padrão	18.720	72	136.483.776	98.568.583	27,8%	0,0%
Terreno 26	PE	dez/13	Beach Class	13.400	273	100.500.000	68.340.000	32,0%	0,0%
Terreno 27	PE	out/14	Alto Padrão	14.441	112	101.087.000	85.640.906	15,3%	0,0%
Terreno 28	BA	ago/20	Alto Padrão	9.324	37	75.893.236	70.257.600	7,4%	11,7%
Terreno 29	BA	mar/20	Médio Padrão	12.366	192	80.377.440	79.612.390	1,0%	5,0%
Terreno 30	BA	mar/20	Médio Padrão	8.452	114	64.234.896	54.599.662	15,0%	0,0%
Terreno 31	BA	mai/20	Alto Padrão	11.255	76	90.041.760	90.041.760	0,0%	10,0%
Terreno 32	PE	ago/20	Médio Padrão	8.955	87	59.352.875	43.952.504	25,9%	0,0%
32 Terrenos				589.921	8.497	3.834.283.106	3.370.006.344		

Anexo VII – Estoques

Lançamento	Empreendimento	Região	Segmento	Tipo	% Obra	Entrega	Tipo Unidade	Unidades	VGV (%MD) (R\$ MM)
2008	Green Park	PE	Alto Padrão	Incorporação	100%	3T12	Garagem	1	35
2008	Sea Park	PE	Alto Padrão	Incorporação	100%	3T12	Garagem	2	70
2008	Sky Park	PE	Alto Padrão	Incorporação	100%	3T12	Garagem	3	105
2009	Jardim Imperial	PE	Médio Padrão	Incorporação	100%	2T11	Residência	2	320
2009	Grand Vitta	PE	Médio Padrão	Incorporação	100%	3T13	Garagem	4	160
2011	Mar de Itapuã	BA	Médio Padrão	Incorporação	100%	3T15	Garagem	2	90
2011	Porto Atlântico	RN	Alto Padrão	Incorporação	100%	2T16	Residência	1	4.000
2012	Empresarial Quartier	PE	Comercial	Venda Fechada	100%	4T16	Sala	1	371
2012	Cosmopolitan Shopping Park	PE	Médio Padrão	Incorporação	100%	1T17	Residência	46	19.646
2012	ITC Salvador	BA	Comercial	Incorporação	100%	4T18	Sala	151	45.423
2012	ITC Salvador	BA	Comercial	Incorporação	100%	4T18	Loja	1	2.357
2013	Broadway Central Park	CE	Alto Padrão	Incorporação	100%	4T16	Residência	7	7.737
2013	Gilberto Studart ¹	CE	Alto Padrão	Incorporação	100%	4T16	Residência	1	410
2013	Arena Condomínio Clube	CE	Médio Padrão	Incorporação	100%	2T17	Residência	1	241
2013	Empresarial Quartier	CE	Comercial	Incorporação	100%	2T17	Loja	4	3.274
2013	Empresarial Quartier	CE	Comercial	Incorporação	100%	2T17	Sala	158	29.689
2013	Metropolitan Central Park	CE	Alto Padrão	Incorporação	100%	2T17	Residência	21	19.107
2013	Alta Vista Rosarinho	PE	Médio Padrão	Incorporação	100%	3T17	Residência	7	4.045
2013	Aurea Guedes	RN	Médio Padrão	Incorporação	100%	3T17	Residência	10	3.037
2013	Beach Class Ilha Do Leite	PE	Beach Class	Venda Fechada	100%	3T18	Residência	2	790
2013	ITC Central Park	CE	Comercial	Incorporação	100%	3T19	Sala	206	50.279
2013	Jardim das Acácia	PE	Alto Padrão	Venda Fechada	100%	3T19	Residência	1	1.579
2013	Condomínio Residencial Evolution	AL	Alto Padrão	Incorporação	100%	2T20	Garagem	37	1.514
2013	Condomínio Residencial Evolution	AL	Alto Padrão	Incorporação	100%	2T20	Residência	49	40.945
2014	Riservatto Graça	BA	Alto Padrão	Incorporação	100%	4T17	Residência	1	2.508
2014	Parque dos Ipês	CE	Médio Padrão	Incorporação	100%	1T18	Residência	2	635
2014	Jardim das Bromélias	CE	Médio Padrão	Incorporação	100%	2T18	Residência	1	439
2014	Aurora Trend	PE	Médio Padrão	Incorporação	100%	2T19	Residência	140	27.674
2014	Beach Class Jaqueira	PE	Beach Class	Condomínio	100%	3T19	Residência	1	341
2014	Beach Class Jaqueira	PE	Beach Class	Venda Fechada	100%	3T19	Residência	4	1.217
2014	Beach Class Hotels & Residence	PE	Beach Class	Venda Fechada	100%	4T19	Residência	11	2.076
2014	Beach Class Hotels & Residence	PE	Beach Class	Condomínio	100%	4T19	Residência	11	1.977
2014	Mansão Bahiano de Tênis	BA	Alto Padrão	Incorporação	100%	2T20	Residência	15	52.718
2015	Singullare Iguatemi	BA	Médio Padrão	Incorporação	100%	2T20	Residência	13	4.226
2015	Reserva Polidoro	PE	Médio Padrão	Incorporação	59%	3T21	Residência	124	19.859
2015	Bosque das Acácia	CE	Médio Padrão	Incorporação	51%	4T21	Residência	82	27.200
2015	Reserva das Palmeiras	CE	Médio Padrão	Incorporação	46%	4T21	Residência	188	91.474
2016	Beach Village Residence ¹	CE	Médio Padrão	Incorporação	100%	4T16	Residência	1	384
2016	Edifício Saint Exupéry ¹	CE	Médio Padrão	Incorporação	100%	4T16	Residência	1	450
2016	Edifício Atalanta ¹	CE	Médio Padrão	Incorporação	100%	4T16	Residência	1	360
2016	Alameda Arnaldo José Ribeiro	PE	Médio Padrão	Incorporação	99%	3T20	Residência	81	11.439
2016	Venâncio Barbosa	PE	Alto Padrão	Venda Fechada	47%	3T21	Residência	13	10.027
2017	Mirante Capibaribe	PE	Alto Padrão	Venda Fechada	13%	2T22	Residência	2	3.954
2017	Parque Shopping	PE	Beach Class	Condomínio	11%	2T22	Residência	15	3.717
2017	Parque Shopping	PE	Beach Class	Venda Fechada	11%	2T22	Residência	8	2.578
2017	Jardins da Ilha	PE	Alto Padrão	Condomínio	17%	1T23	Residência	32	21.879
2017	Jardins da Ilha	PE	Alto Padrão	Venda Fechada	17%	1T23	Residência	29	28.971
2018	Hilson Macedo	PE	Alto Padrão	Condomínio	6%	4T22	Residência	9	10.445
2018	Zélia Macedo	PE	Alto Padrão	Condomínio	3%	3T23	Residência	16	11.355
2018	Mirante do Cais	PE	Alto Padrão	Venda Fechada	6%	4T23	Residência	13	29.534
2018	Mirante do Cais	PE	Alto Padrão	Condomínio	6%	4T23	Residência	52	86.608
2019	Beach Class Salvador	BA	Beach Class	Venda Fechada	4%	3T23	Residência	4	2.746
2019	Beach Class Salvador	BA	Beach Class	Venda Fechada	4%	3T23	Loja	1	3.850
2019	Parque do Cais	PE	Beach Class	Condomínio	5%	3T23	Loja	2	8.340
2019	Parque do Cais	PE	Beach Class	Venda Fechada	5%	3T23	Residência	22	6.877
2019	Undae Ocean	BA	Alto Padrão	Venda Fechada	4%	4T23	Residência	16	39.570
2019	Arthur Bruno Schwambach	PE	Alto Padrão	Condomínio	0%	1T24	Residência	37	32.457
2020	Rooftop.470	PE	Alto Padrão	Incorporação	0%	1T23	Residência	37	9.312
2020	Parque Rio Branco	CE	Médio Padrão	Incorporação	0%	2T23	Residência	82	40.983
2020	Meet Aldeota	CE	Alto Padrão	Incorporação	0%	4T23	Residência	50	46.333
2020	Mimi & Léo Monte	PE	Alto Padrão	Condomínio	0%	2T25	Loja	1	1.056
Total Geral								1.836	880.792

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/2^a 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.

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
Diogo Barral
Diego Wanderley
Alan Aquino

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

MDNE
—
B3 LISTED NM