

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

1T21

// TELECONFERÊNCIA E WEBCAST

WEBCAST EM PORTUGUÊS
(INTERPRETAÇÃO SIMULTÂNEA PARA INGLÊS)

Quinta-feira, 13 de maio de 2021
11:00 a.m. (Horário de Brasília)
10:00 a.m. (Horário de Nova York)

CLIQUE NA IMAGEM ABAIXO
PARA ACESSAR O WEBCAST VIA ZOOM



1T21

Divulgação de Resultados

Destaques

Recife, 12 de maio de 2021 - 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 primeiro trimestre de 2021 (1T21). 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").



Lucro Líquido de R\$ 18 milhões no período, com Margem Líquida de 11,1%, e R\$ 41 milhões nos últimos 9 meses.



Lançamentos de R\$ 109 milhões em VGV Bruto no 1T21 com VSO de 63,6% e R\$ 900 milhões nos últimos 12 meses, com VSO de 55,6%.



Vendas e Adesões Brutas de R\$ 269 milhões no período, aumento de 247,7% em relação ao 1T20. Nos UDM, a MD acumulou R\$ 1 bilhão em Vendas e Adesões Brutas.



Os distratos totais (%MD) registram R\$ 15 milhões no 1T21, queda de 61,4% em relação ao 1T20; e as Vendas e Adesões Líquidas Ajustadas (%MD), R\$ 244 milhões, aumento de 272,8% em relação ao 1T20, com VSO de 45,5% nos UDM e 21% no 1T21.



7 terrenos (R\$ 633 milhões em VGV Bruto) adicionados ao Landbank, que chegou a R\$ 4 bilhões no 1T21.



Margem Bruta de 31,7% e Margem Bruta Ajustada de 35,9% no período.



R\$ 16,5 milhões em geração de caixa no 1T21 e R\$ 121 milhões nos UDM, resultando no índice "Dívida Líquida / PL" negativo de -0,9%, pela primeira vez desde o IPO.

Relações 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

Iniciamos o ano de 2021 com perspectivas positivas, pela expectativa de recuperação da economia brasileira, com o crescimento do PIB e emprego, e da evolução das reformas necessárias para o reequilíbrio das contas públicas. Acreditamos que a elevação da taxa básica de juros surtirá um efeito limitado na taxa do sistema financeiro de habitação, mantendo assim as condições de compra e acesso ao crédito por parte dos nossos clientes. A toda essa expectativa macroeconômica, somamos a realidade que já vivemos no nosso mercado nordestino, tanto para estoque quanto concorrência. Esse cenário se reflete no nosso bom desempenho operacional, trazendo melhorias nos nossos indicadores financeiros a cada trimestre.

Lançamos dois projetos no 1T21, somando R\$ 90 milhões de VGV Líquido, 80% menos do que o 4T20. Não houve lançamentos no 1T20. A redução em relação ao trimestre anterior é fruto do aprofundamento das restrições impostas pelos agentes públicos, com fechamento de stands de vendas, em razão da evolução da crise de saúde provocada pela segunda onda do COVID-19. Entre os projetos lançados, o destaque fica para o Beach Class Verano, na praia de Porto de Galinhas/PE, que atingiu 100% de unidades aderidas nos primeiros dias de comercialização. O VSO total dos lançamentos do 1T21 atingiu 63,6%.

Ajudada pelo cenário regional, com forte demanda pelos nossos produtos e baixo estoque médio nas praças em que atuamos, a Companhia entregou um robusto número de vendas, fechando o trimestre com R\$ 244 milhões de Vendas e Adesões Líquidas, redução de 15,7% em relação ao 4T20, porém com crescimento expressivo de 272,8% em relação ao mesmo período de 2020. Historicamente, o primeiro trimestre é marcado por baixa performance de vendas, mas neste, especificamente, tivemos um resultado recorde. Destacamos a comercialização dos estoques prontos (R\$ 61 milhões) e um excelente VSO líquido ajustado, que registrou 45,5% no acumulado dos últimos 12 meses. Soma-se, ao bom resultado operacional do primeiro trimestre, o baixo patamar de distrato, que representou 5,7% das Vendas e Adesões Brutas (%MD).

A repentina evolução do preço dos insumos acendeu uma luz amarela em nossos controles. Ainda não tivemos impacto de margem, basicamente por uma estratégia de antecipação de compras e um modelo verticalizado de construção. A Moura Dubeux tem mão de obra própria para execução dos seus projetos, que têm 60% do seu custo concentrado em mão de obra e serviços que, nos últimos 12 meses, não sofreram reajuste significativo.

O equilibrado resultado operacional (vendas e lançamentos) refletiu positivamente no resultado financeiro do primeiro trimestre de 2021 da Moura Dubeux. Nossa receita líquida operacional foi de R\$ 161 milhões; e o lucro líquido, de R\$ 18 milhões, no 1T21. Destacamos que já estamos no terceiro trimestre consecutivo no ambiente positivo, acumulando um lucro líquido nos últimos nove meses de R\$ 41 milhões. Além da performance positiva de lucratividade, destacamos, em linha com o bom momento operacional, a constante geração de caixa, que atingiu R\$ 130 milhões no acumulado dos últimos 9 meses. Assim, a Moura Dubeux manteve a sua alavancagem em patamar extremamente baixo, levando o índice Dívida Líquida / Patrimônio Líquido ao patamar negativo de -0,9%, pela primeira vez desde o IPO.

Fechamos o primeiro trimestre do ano de 2021 confiantes na nossa estratégia e disciplina operacional. Vislumbramos um ano de bons resultados operacionais e financeiros, mesmo com a adversidade imposta pela crise mundial de saúde. Nosso mercado vem se mostrando resiliente ao momento por que passamos, com a especificidade do baixo estoque e a ausência de grandes players regionais. A isso, soma-se todo o esforço que a Direção da empresa vem impondo na melhoria operacional da Moura Dubeux. Nossos números comprovam que estamos no caminho certo, mas estamos conscientes de que os desafios que teremos pela frente são ainda maiores do que aqueles já superados.



Sumário

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO	3
SUMÁRIO	4
ASPECTOS AMBIENTAIS, SOCIAIS E DE GOVERNANÇA (ESG).....	5
GOVERNANÇA	5
SOCIAL E AMBIENTAL.....	5
FORMATOS DE OPERAÇÃO	6
INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA	6
OBRAS POR REGIME DE ADMINISTRAÇÃO.....	6
DO VGV ADERIDO AO CONDOMÍNIO, A MOURA DUBEUX GERA AS SEGUINTE RECEITAS:	6
PRINCIPAIS INDICADORES.....	7
EXPERIÊNCIA CLIENTE MD.....	7
DESEMPENHO OPERACIONAL.....	8
LANÇAMENTOS.....	8
VENDAS E ADESÕES	9
ABERTURA DAS VENDAS E ADESÕES.....	10
DISTRATOS	11
VENDA SOBRE OFERTA (VSO).....	12
VSO DE LANÇAMENTOS.....	12
ESTOQUE.....	13
TERRENOS	15
PROJETOS EM ANDAMENTO.....	16
ENTREGAS	17
DESEMPENHO ECONÔMICO - FINANCEIRO.....	18
RECEITA LÍQUIDA.....	18
CONTABILIZAÇÃO DE RECEITAS.....	19
CUSTOS DOS IMÓVEIS VENDIDOS E SERVIÇOS PRESTADOS	19
LUCRO BRUTO E LUCRO BRUTO AJUSTADO	20
DESPESAS COMERCIAIS E ADMINISTRATIVAS	21
DESPESAS COMERCIAIS	21
DESPESAS ADMINISTRATIVAS.....	21
OUTRAS RECEITAS E (DESPESAS) OPERACIONAIS.....	22
EBITDA AJUSTADO	22
RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO	23
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	23
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO	24
RESULTADOS A APROPRIAR DE UNIDADES VENDIDAS.....	24
TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO DE OBRA A INCORRER.....	24
CONTAS A RECEBER	25
CAIXA LÍQUIDO E ENDIVIDAMENTO	26
RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES	27
ANEXO I - BALANÇO PATRIMONIAL.....	28
ANEXO II - DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS.....	29
ANEXO III - DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA	30
ANEXO IV - RECONHECIMENTO DE RECEITA.....	31
ANEXO V - ATIVO LÍQUIDO	32
ANEXO VI - TERRENOS	33
ANEXO VII - ESTOQUES.....	34
GLOSSÁRIO	35
SOBRE A MOURA DUBEUX	36
DISCLAIMER.....	36

Aspectos Ambientais, Sociais e de Governança (ESG)

Governança

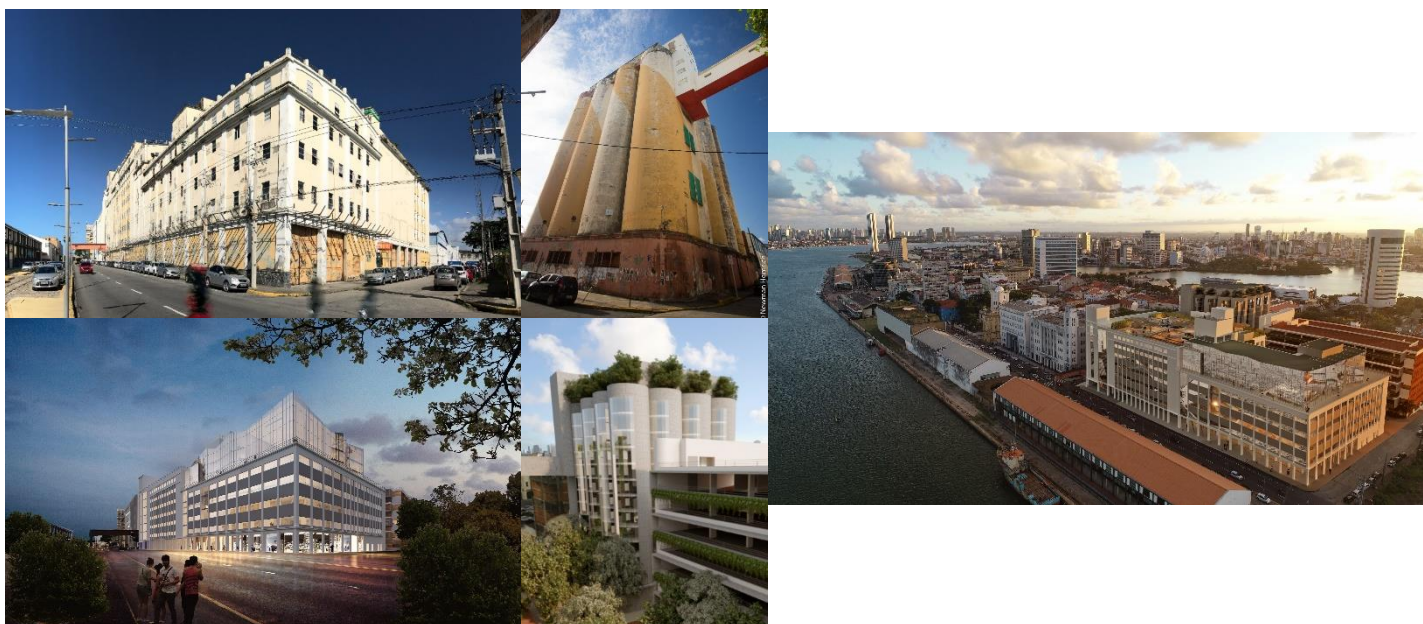
A Companhia incluiu em sua plataforma de comunicação o Programa de Integridade. Ele foi implantado para fortalecer as operações da Companhia com o mais alto padrão de conformidade e integridade em relação às condutas, procedimentos, normas, leis, prevenção de atos ilícitos, danos à reputação e redução de perdas financeiras. Nele, é possível conhecer os pilares que fomentam a gestão de Compliance da Companhia, assim como ter acesso ao Código de Ética e Conduta, Canal da Transparência, Políticas de Compliance, entre outras atividades desenvolvidas para fortalecer os valores presentes no DNA Moura Dubeux. Para maiores informações, acesse <https://www.mouradubeux.com.br/programa-de-integridade>.



Social e Ambiental

O Moinho é uma antiga unidade fabril localizado no bairro Recife Antigo, localizado na antiga região portuária. A desativação ocorreu em 2009, porém o prédio tem mais de 100 anos de história.

No projeto os silos da fábrica, antes utilizados para armazenagem de grãos, serão transformados em unidades habitacionais. A transformação de prédios antigos é uma tendência mundial, que busca reutilizar espaços com potencial construtivo e econômico subutilizados. E como pioneira em soluções imobiliárias no Nordeste, a Moura Dubeux lançará o Moinho no 2T21. Na concepção do projeto, buscamos preservar elementos históricos, incorporando um design contemporâneo e inserindo soluções de sustentabilidade e praticidade já presentes no portfólio de nossos empreendimentos. O complexo contará com salas comerciais, moradias, empresariais e amplo estacionamento. E tudo isso buscando minimizar o impacto ambiental, com redução na geração de resíduo, utilização de materiais que proporcionem eficiência energética, hídrica, entre outros. A Moura Dubeux acredita que este projeto será transformador e está alinhado com seus compromissos assumidos para os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável.





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

Neste 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. Nesse modelo de negócios, o cliente paga em média 30% do valor do imóvel durante a construção e 70% com recursos de instituições financeiras no momento da entrega.

Obras Por Regime De Administração

A Companhia atua também sob o formato de "obras por regime de administração" ("Condomínio", "Condomínio Fechado"), no 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 isso 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 adicional 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 "Venda Fechada".

Do VGV Aderido ao Condomínio, a Moura Dubeux gera 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 representa, em média, 10% do VGV líquido de permuta, e tem o seu recebimento e reconhecimento contábil na medida em que os clientes aderem ao condomínio;

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

Principais Indicadores

Destaques Operacionais (R\$ em milhares)	1T21	1T20	Var. %	4T20	Var. %
Lançamentos					
Lançamentos - VGV Bruto (%MD)	108.718	-	n.a.	516.295	-78,9%
Lançamentos - VGV Líquido (%MD)	90.032	-	n.a.	450.783	-80,0%
Empreendimentos Lançados	2	-	n.a.	6	-66,7%
Nº Unidades Lançadas	331	-	n.a.	877	-62,3%
Vendas					
Vendas Contratadas ¹ (100%)	268.875	77.319	247,7%	315.880	-14,9%
<i>Vendas contratadas lançamentos (100%)</i>	<i>145.116</i>	<i>-</i>	<i>n.a.</i>	<i>155.582</i>	<i>-6,7%</i>
<i>Vendas contratadas estoque (100%)</i>	<i>123.759</i>	<i>77.319</i>	<i>60,1%</i>	<i>160.298</i>	<i>-22,8%</i>
Vendas Contratadas ¹ (%MD)	258.953	77.134	235,7%	305.272	-15,2%
Distratos Correntes² (%MD)	14.786	11.639	27,0%	15.650	-5,5%
Vendas e Adesões Líquidas (%MD)	244.167	65.495	272,8%	289.622	-15,7%
Distratos Correntes / Vendas Brutas (%MD)	5,7%	15,1%	-9,4pp	5,1%	0,6pp
Nº Unidades Vendidas	526	160	228,8%	755	-30,3%

1. Vendas brutas contratadas e valor total aderido a Condomínios

2. Total de distratos motivados em cada período

Destaques Financeiros (R\$ em milhares)	1T21	1T20	Var. %	4T20	Var. %
Receita Líquida	161.207	66.324	143,1%	190.363	-15,3%
Lucro Bruto Ajustado ¹	57.897	17.363	233,5%	60.068	-3,6%
Margem Bruta Ajustada¹	35,9%	26,2%	9,7pp	31,6%	4,4pp
EBITDA Ajustado ¹	21.515	883	2.336,6%	19.509	10,3%
Margem EBITDA Ajustada¹	13,3%	1,3%	12pp	10,2%	3,1pp
Lucro Líquido Total	17.819	(32.761)	-154,4%	8.664	105,7%
Margem Líquida¹	11,1%	-49,4%	60,4pp	4,6%	6,5pp
Quantidade de ações (em unidades) ²	84.909.375	58.376.535		84.909.375	
Lucro Líquido por Ações (em R\$)	0,20	(0,55)		0,09	

1. Expurgando-se os efeitos das despesas financeiras apropriadas ao custo

2. Média ponderada de ações em circulação no período

Experiência Cliente MD

A Companhia segue focada na melhoria de suas práticas operacionais e de seus processos internos. Dentre eles, destacamos o trabalho de consultoria voltado para os nossos clientes finais, que já apresenta reflexo em importantes indicadores. A Moura Dubeux apresenta um NPS (Net Promoter Score), indicador que tem como objetivo entender o quanto um cliente recomendaria a empresa, dentro da chamada "Zona de Excelência" com nota de 78%. No "Reclame Aqui", apresenta reputação classificada como "Ótima". No acumulado dos últimos 6 meses, obteve nota de 8,7 sendo 10 a nota máxima para o indicador.



ÓTIMO

8.7 /10

01/11/2020 - 30/04/2021

Desempenho Operacional

Lançamentos

No 1T21, a Companhia lançou 2 empreendimentos, totalizando um VGV Bruto potencial de R\$ 109 milhões. No mês de janeiro, o Olhar das Dunas, na cidade de Natal/RN, com VGV Bruto potencial de R\$ 51 milhões; em fevereiro, o Beach Class Verano, na praia de Porto de Galinhas/PE, com VGV Bruto potencial de R\$ 58 milhões.

Lançamentos 1T21 (R\$ em milhares)	Região	Segmento	Regime	Unid. Totais	VGV Bruto	VGV Líquido
Olhar das Dunas	Natal/RN	Médio Padrão	Incorporação	130	51	45
Beach Class Verano	Porto de Galinhas/PE	Beach Class	Condomínio	201	58	45
Total				331	109	90

As medidas restritivas mais rígidas adotadas na região, com o agravamento da pandemia no 1T21, levaram a Companhia a lançar um número menor de projetos do que o inicialmente planejado para o período. O ciclo de lançamentos já foi iniciado no 2T21, com 2 empreendimentos no mês de abril. O Dumare, na cidade de Salvador/BA, com VGV Bruto potencial de R\$ 71 milhões; e o Mirage, na cidade de Recife/PE, com VGV Bruto potencial de R\$ 88 milhões.

Projetos Lançados - 2T21 (R\$ em milhares)	Região	Segmento	Regime	Unid. Totais	VGV Bruto	VGV Líquido
Dumare	Salvador/BA	Alto Padrão	Incorporação	84	71	61
Mirage	Recife/PE	Médio Padrão	Condomínio	84	88	72
Total				168	159	133

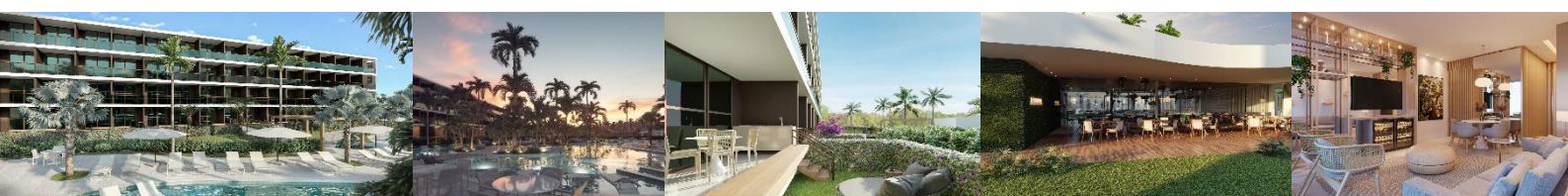
Além disso, lançaremos, em maio, dois empreendimentos na cidade do Recife. No regime de Incorporação, o La Vie com VGV Bruto e Líquido de R\$ 55 milhões; no regime de Condomínio, o Moinho com VGV Bruto de R\$ 74 milhões e VGV Líquido de R\$ 56 milhões.

Com esses dois projetos, a Companhia chegará a R\$ 397 milhões em VGV Bruto e R\$ 335 milhões em VGV Líquido no acumulado do ano.

Olhar das Dunas - (Natal/RN)



Beach Class Verano - (Porto de Galinhas/PE)





Vendas e Adesões

O melhor primeiro trimestre dos últimos seis anos registrou Vendas e Adesões Brutas de R\$ 269 milhões, crescimento de 247,7% comparado aos R\$ 77 milhões no 1T20.

O forte número das Vendas e Adesões do período decorre, principalmente, da velocidade de venda dos lançamentos no período, que registrou VSO de 63,6%. A isso se somam as vendas contratadas de estoque (R\$ 124 milhões), que apresentaram crescimento de 60,1% em relação ao mesmo período do ano anterior (R\$ 77 milhões).

O volume de Vendas e Adesões Brutas (%MD) registrado no 1T21 foi de R\$ 259 milhões, aumento de 235,7% em relação ao 1T20 e redução de 15,2% quando comparado ao trimestre anterior.

O Distrato Corrente registrou R\$ 15 milhões no 1T21, frente a R\$ 12 milhões no 1T20 e R\$ 16 milhões no 4T20. Assim, o volume das Vendas e Adesões Líquidas Ajustadas (%MD) registrado no 1T21 foi de R\$ 244 milhões, 272,8% a mais do que os R\$ 65 milhões no mesmo período do ano anterior e redução de 15,7% quando comparado aos R\$ 290 milhões realizados no 4T20.

Vendas e Adesões (R\$ em milhares)	1T21	1T20	Var. %	4T20	Var. %
Vendas e Adesões Brutas ¹	268.875	77.319	247,7%	315.880	-14,9%
Vendas e Adesões Brutas ¹ (%MD) (a)	258.953	77.134	235,7%	305.272	-15,2%
Vendas de Incorporação	126.742	46.134	174,7%	126.805	0,0%
Vendas Fechadas ²	34.947	9.187	280,4%	28.893	21,0%
Adesões de Condomínio ³	97.264	21.813	345,9%	149.574	-35,0%
Distratos Correntes ⁴ (%MD) (b)	14.786	11.639	27,0%	15.650	-5,5%
Vendas e Adesões Líquidas Ajustadas (%MD) (c=a-b)	244.167	65.495	272,8%	289.622	-15,7%

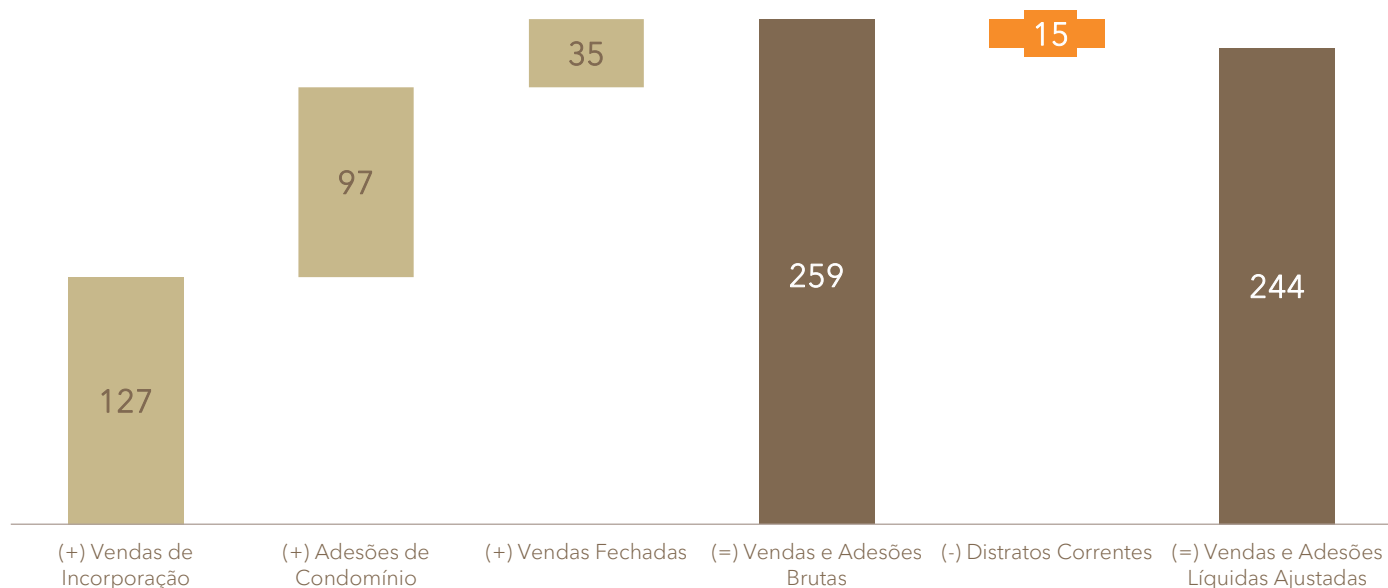
1. Vendas Brutas Contratadas e Valor total aderido a Condomínios

2. Cotas (unidades) de Condomínios 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

Composição das Vendas e Adesões (%MD)
(R\$ em milhões)





Abertura das Vendas e Adesões

As Vendas e Adesões Brutas (%MD) no 1T21 somaram R\$ 259 milhões, dos quais R\$ 145 milhões (56,0%) foram de lançamentos, R\$ 53 milhões (20,5%) de estoque em construção e R\$ 61 milhões (23,5%) de estoque pronto.

Vendas e Adesões por Segmento - 1T21 (R\$ em milhares)

Segmento	Total				Lançamentos		Em Construção		Pronto	
	Unid.	VG Bruto	VG Bruto (%MD)	% VG (%MD)	Unid.	VG Bruto (%MD)	Unid.	VG Bruto (%MD)	Unid.	VG Bruto (%MD)
Alto Padrão	146	155.206	155.206	59,9%	77	79.444	37	40.018	32	35.743
Médio Padrão	180	59.694	49.773	19,2%	52	22.016	39	12.566	89	15.191
Beach Class	155	44.480	44.480	17,2%	153	43.656	-	-	2	824
Comercial	45	9.494	9.494	3,7%	-	-	-	-	45	9.494
Total	526	268.875	258.953	100,0%	282	145.116	76	52.585	168	61.252

Vendas e Adesões por Região - 1T21 (R\$ em milhares)

Região	Total				Lançamentos		Em Construção		Pronto	
	Unid.	VG Bruto	VG Bruto (%MD)	% VG (%MD)	Unid.	VG Bruto (%MD)	Unid.	VG Bruto (%MD)	Unid.	VG Bruto (%MD)
Pernambuco	313	122.327	112.405	43,4%	177	58.269	48	39.356	88	14.780
Ceará	103	54.637	54.637	21,1%	26	30.374	27	10.846	50	13.416
Bahia	60	64.259	64.259	24,8%	46	42.404	1	2.383	13	19.473
Alagoas	17	13.583	13.583	5,2%	-	-	-	-	17	13.583
Rio Grande do Norte	33	14.069	14.069	5,4%	33	14.069	-	-	-	-
Total	526	268.875	258.953	100,0%	282	145.116	76	52.585	168	61.252

Vendas e Adesões por Tipo - 1T21 (R\$ em milhares)

Tipo	Total				Lançamentos		Em Construção		Pronto	
	Unid.	VG Bruto	VG Bruto (%MD)	% VG (%MD)	Unid.	VG Bruto (%MD)	Unid.	VG Bruto (%MD)	Unid.	VG Bruto (%MD)
Incorporação	291	136.664	126.742	48,9%	86	53.748	39	12.566	166	60.428
Vendas Fechadas ¹	26	34.947	34.947	13,5%	10	18.317	14	15.805	2	824
Condomínios ²	209	97.264	97.264	37,6%	186	73.051	23	24.213	-	-
Total	526	268.875	258.953	100,0%	282	145.116	76	52.585	168	61.252

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

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

Distratos

O total de distratos apresentou seu nível mais baixo, considerando os últimos doze meses, e registrou R\$ 15 milhões no 1T21, redução expressiva de 61,4% comparada ao mesmo período do ano anterior e de 57,5% em relação ao quarto trimestre de 2020.

Distratos (%MD) (R\$ em milhares)	1T21	1T20	Var. %	4T20	Var. %
Total Distratos¹ (%MD)	14.786	38.258	-61,4%	34.777	-57,5%
Distratos Legado²	-	26.619	n.a.	19.127	n.a.
Distratos de Incorporação	-	22.372	n.a.	18.912	n.a.
Distratos de Vendas Fechadas	-	4.247	n.a.	215	n.a.
Distratos Correntes³	14.786	11.639	27,0%	15.650	-5,5%
Distratos de Incorporação	8.521	4.034	111,2%	9.328	-8,7%
Distratos de Vendas Fechadas	6.264	7.605	-17,6%	6.321	-0,9%

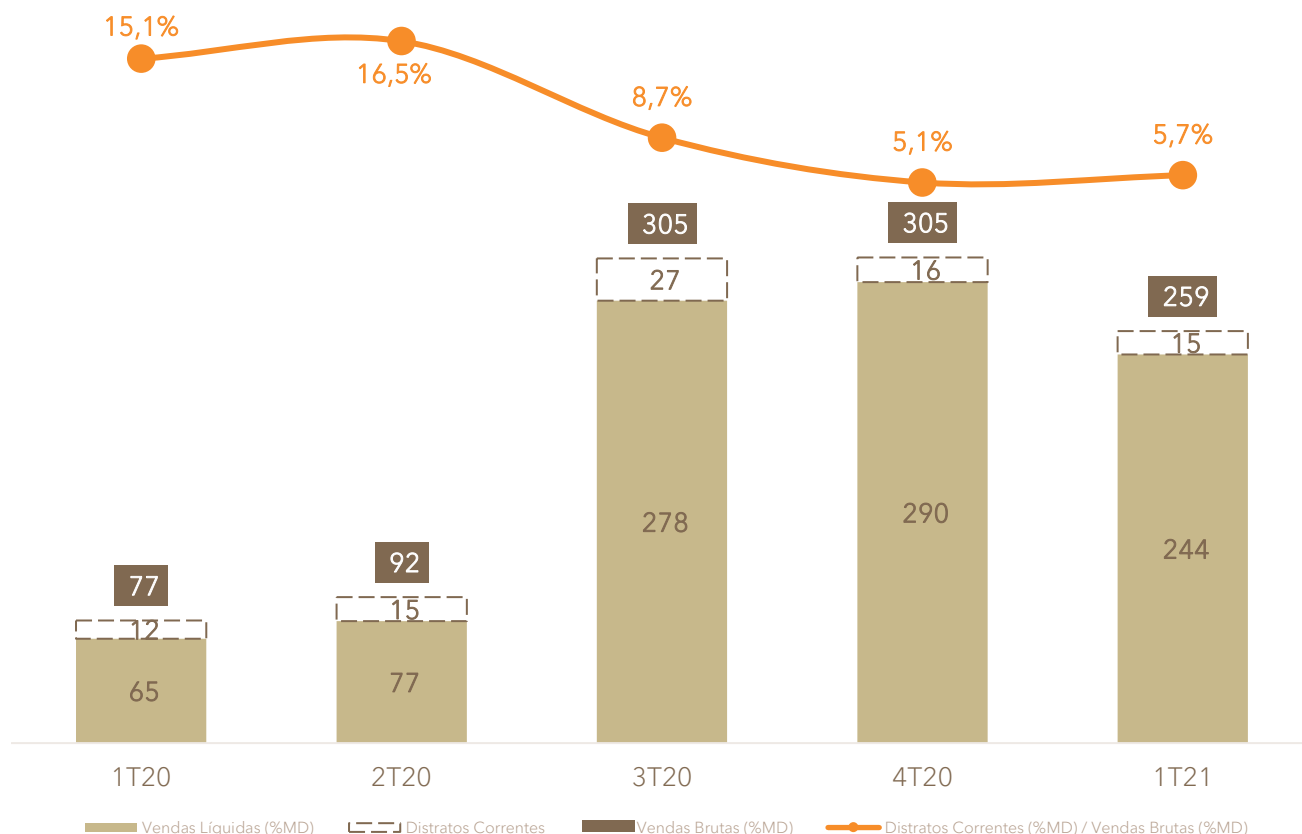
1. Valor (VGV) dos distratos considerando a participação da Moura Dubeux

2. Motivado por estratégia da Companhia visando à preservação do caixa no período pré-IPO

3. Total de distratos motivados em cada período

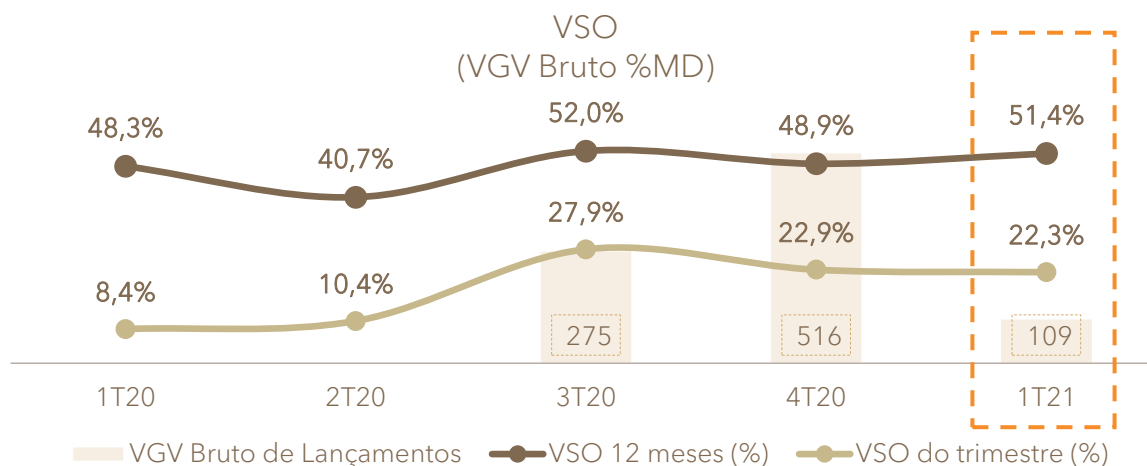
Os Distratos Correntes (%MD) no 1T21 totalizaram R\$ 15 milhões. Isso representa 5,7% das Vendas e Adesões Brutas (%MD), redução de 9,4pp quando comparado ao 1T20 e em linha com o percentual apresentado no quarto trimestre.

Vendas e Distratos (%MD)
(R\$ em milhões)

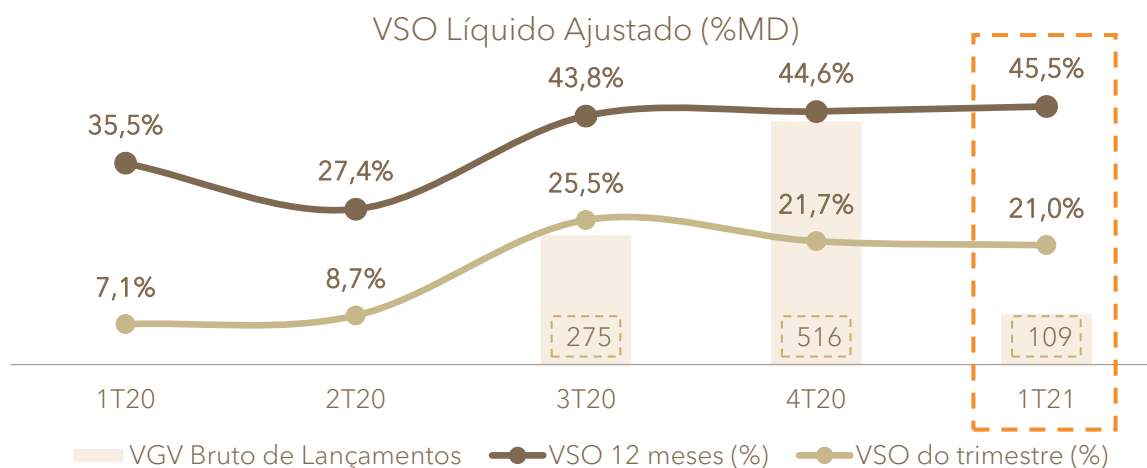


Venda sobre Oferta (VSO)

O índice VSO Bruto (%MD) nos últimos doze meses foi de 51,4%. Isso representa um aumento de 3,1pp quando comparado ao 1T20 e 2,5pp quando comparado ao 4T20. Já o VSO Bruto (%MD) no trimestre foi de 22,3%, crescimento de 13,9pp em relação aos 8,4% do 1T20 e 0,6pp a menos do que os 22,9% do 4T20.



Considerando o VSO Líquido Ajustado (%MD) nos últimos doze meses, o índice no 1T21 registrou 45,5%, sendo 10,0pp a mais do que no 1T20 e 0,9pp a mais do que o 4T20. Já o VSO Líquido Ajustado (%MD) no trimestre foi de 21,0%, aumento de 13,9pp em relação ao 1T20; e leve redução de 0,7pp quando comparado ao 4T20.



VSO de Lançamentos

O VSO dos lançamentos (%MD) registrou 55,6% nos últimos doze meses e 63,6% no 1T21.

VSO - Lançamentos (R\$ em milhares)	UDM	1T21
Oferta no Período (a)	761.841	90.032
Vendas e Adesões (b)	423.538	57.270
VSO (%) (c=b/a)	55,6%	63,6%

Estoque

A Companhia encerrou o período com 1.741 unidades em estoque, equivalentes a R\$ 926 milhões (%MD) em valor de mercado.

Do valor de mercado em estoque (%MD), 21% (R\$ 194 milhões) são de unidades concluídas e 79% (R\$ 731 milhões) serão entregues entre os anos de 2021 e 2025.

Segmento - 1T21 (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	439	494.618	53,4%	178	212.547	193	238.234	68	43.837
Médio Padrão	798	293.602	31,7%	315	137.432	340	121.223	143	34.948
Beach Class	64	28.209	3,0%	4	1.265	29	20.699	31	6.245
Comercial	440	109.316	11,8%	-	-	-	-	440	109.316
Total	1.741	925.745	100,0%	497	351.244	562	380.155	682	194.346

Considerando a distribuição regional do estoque a valor de mercado (%MD), R\$ 313 milhões (33,8%), estão concentrados no Ceará, seguidos de: Pernambuco com R\$ 290 milhões (31,4%), Bahia com R\$ 265 milhões (28,6%), Rio Grande do Norte com R\$ 35 milhões (3,8%) e Alagoas com R\$ 22 milhões (2,3%).

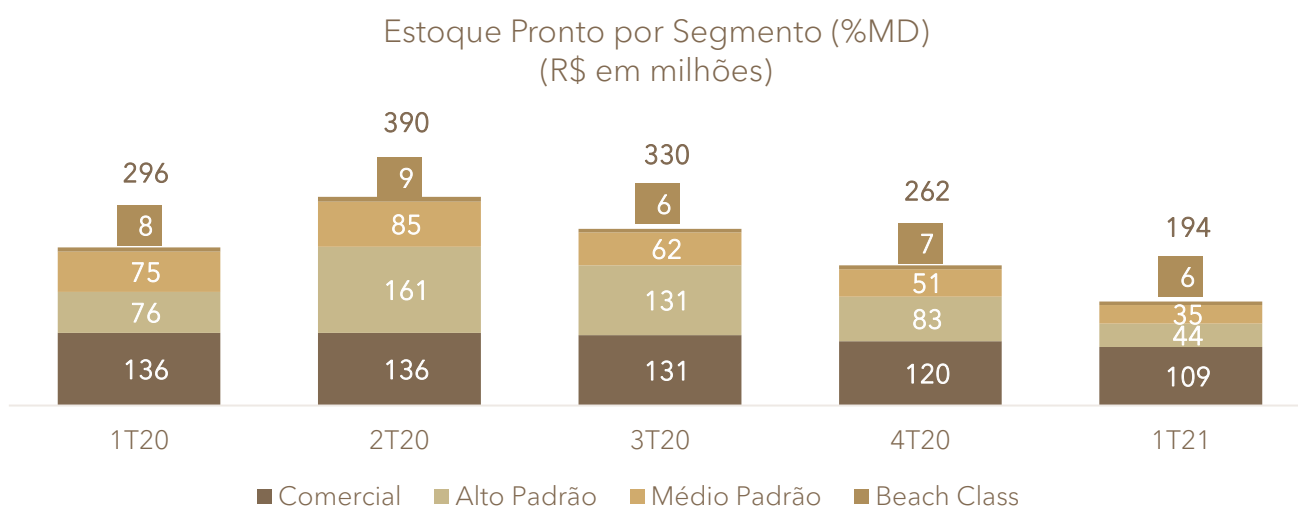
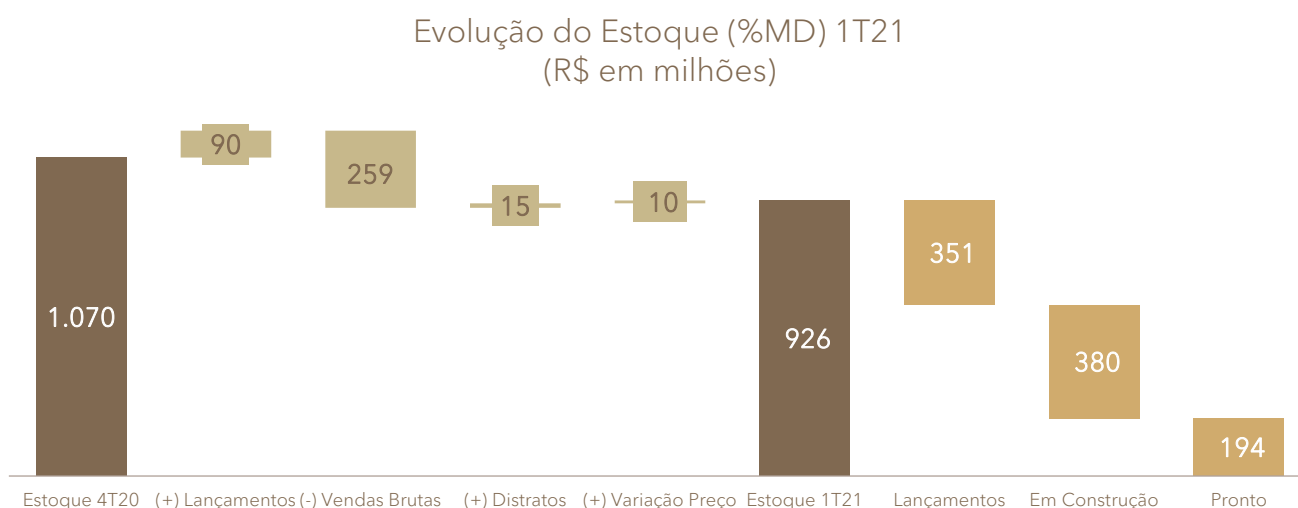
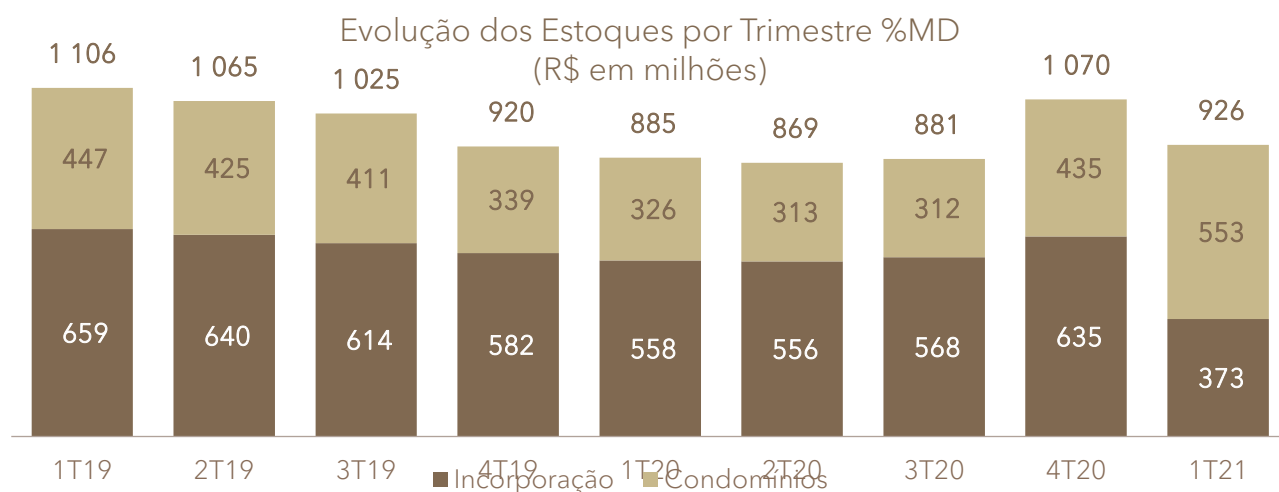
Região - 1T21 (R\$ em milhares)	Total			Lançamentos		Em Construção		Pronto	
	Unid.	VGv Bruto (%MD)	% do VGv (%MD)	Unid.	% do VGv (%MD)	Unid.	% do VGv (%MD)	Unid.	% do VGv (%MD)
Ceará	703	313.279	33,8%	148	137.331	230	103.450	325	72.499
Pernambuco	511	290.401	31,4%	35	21.697	310	231.130	166	37.574
Bahia	387	265.173	28,6%	231	161.283	22	45.575	134	58.315
Alagoas	55	21.655	2,3%	-	-	-	-	55	21.655
Rio Grande do Norte	85	35.237	3,8%	83	30.933	-	-	2	4.304
Total	1.741	925.745	100,0%	497	351.244	562	380.155	682	194.346

Considerando o formato de operação, do valor de mercado (%MD), R\$ 553 milhões estão concentrados no regime de Incorporação (59,7%), R\$ 182 milhões em Venda Fechada (19,6%) e R\$ 191 milhões de Condomínio ainda não aderido (20,7%).

Tipo - 1T21 (R\$ em milhares)	Total			Lançamentos		Em Construção		Pronto	
	Unid.	VGv Bruto (%MD)	% do VGv (%MD)	Unid.	% do VGv (%MD)	Unid.	% do VGv (%MD)	Unid.	% do VGv (%MD)
Incorporação	1.394	552.654	59,7%	403	243.330	340	121.223	651	188.101
Vendas Fechadas ¹	161	181.875	19,6%	21	23.763	121	154.185	19	3.927
Condomínios ²	186	191.216	20,7%	73	84.151	101	104.748	12	2.318
Total	1.741	925.745	100,0%	497	351.244	562	380.155	682	194.346

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

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

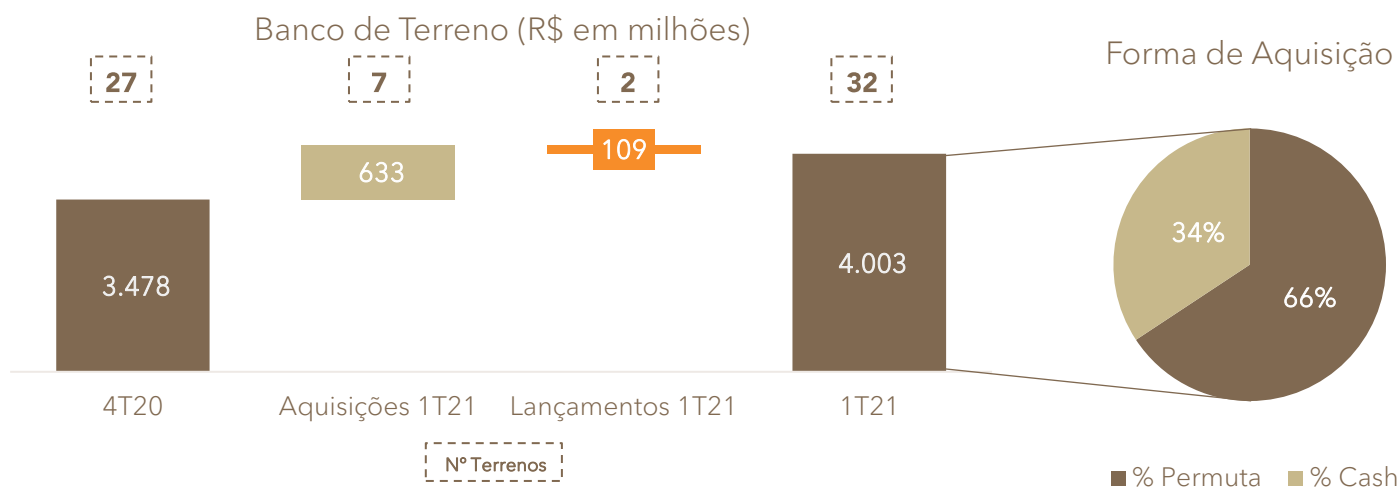
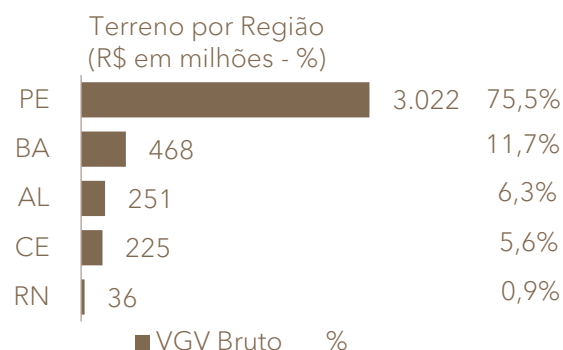
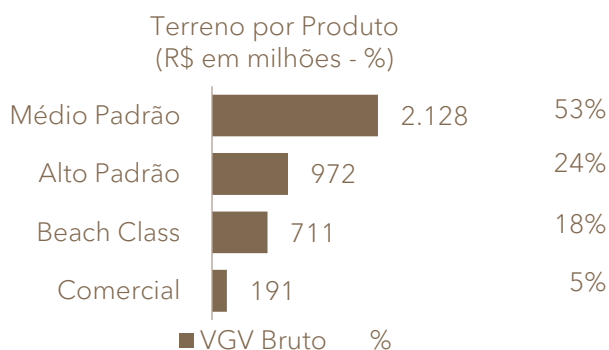
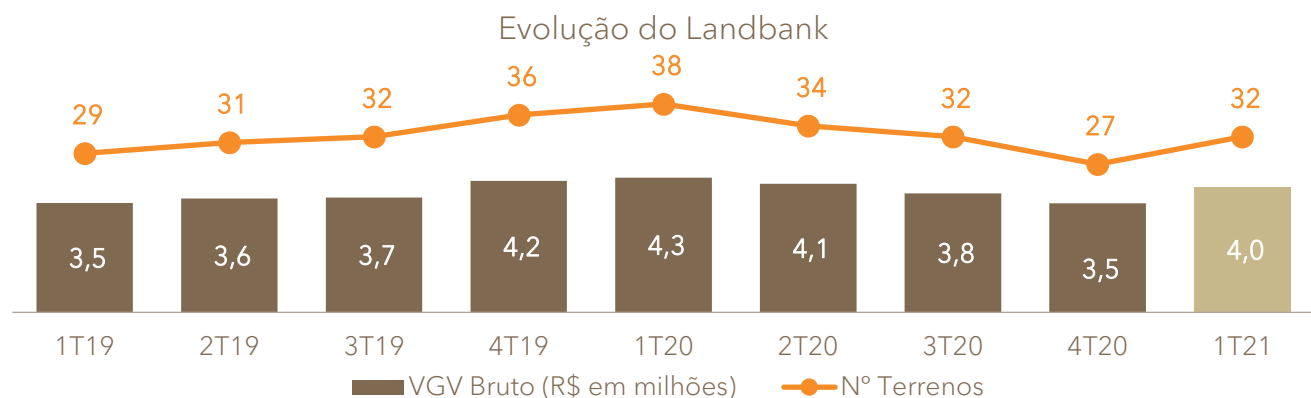


Notas: Para informações detalhadas sobre o [estoque](#), consultar o Anexo VII.

Terrenos

O posicionamento estratégico da Companhia, único player com atuação no segmento de média e alta renda na região, coloca a MD em situação favorável para continuar adicionando as melhores oportunidades de terrenos ao seu landbank. Assim, no 1T21, foram adquiridos 7 terrenos, sendo 5 deles no estado de Pernambuco, 1 no estado da Bahia e um no estado do Ceará. Somados, eles possuem VGV Bruto potencial de R\$ 633 milhões.

A Companhia encerrou o período com 32 terrenos que, juntos, somam um VGV Bruto potencial de R\$ 4,0 bilhões. Desse total, 66% foi negociado com troca em área (permuta física) e 34% em dinheiro (compra).



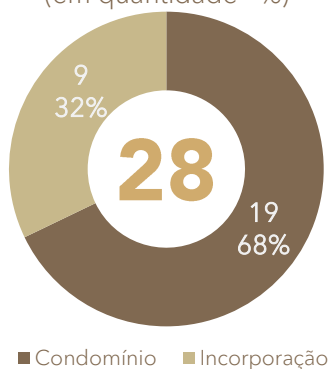
Nota: Para informações detalhadas sobre o banco de [terrenos](#), consultar o Anexo VI.

Projetos em Andamento

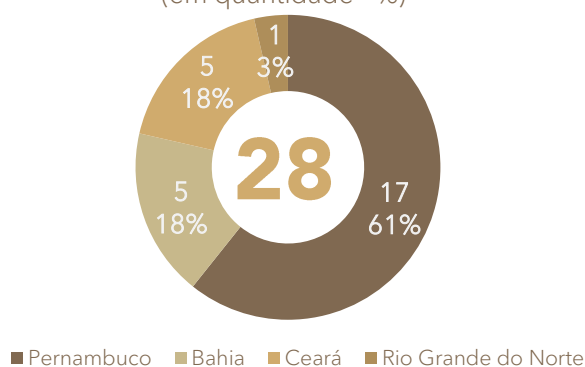
A Companhia encerrou o 4T20 com 28 projetos em andamento, sendo 12 lançamentos e 16 canteiros em execução, dos quais 19 são em regime de Condomínio e 9 em regime de Incorporação. Esse montante equivale a 4.391 unidades, 372.064 m² e R\$ 2.419 milhões em VGV Bruto no lançamento.

Empreendimentos (R\$ em milhares)	Região	Segmento	Regime	Unid. Totais	VGV Bruto	VGV Líquido	Área Privativa Total
Lançamentos 1T21 (2)				331	109	90	14.553
Olhar das Dunas	Natal/RN	Médio Padrão	Incorporação	130	51	45	7.822
Beach Class Verano	Porto de Galinhas/PE	Beach Class	Condomínio	201	58	45	6.731
Lançamentos 2020 (10)				1.268	791	672	102.908
Rooftop.470	Recife/PE	Alto Padrão	Incorporação	112	29	29	2.862
Parque Rio Branco	Fortaleza/CE	Médio Padrão	Incorporação	120	60	50	9.005
Mimi & Leo Monte	Recife/PE	Alto Padrão	Condomínio	93	125	92	12.716
Meet Aldeota	Fortaleza/CE	Alto Padrão	Incorporação	66	61	50	7.644
Beach Class Summer Residence	Porto de Galinhas/PE	Beach Class	Condomínio	402	107	88	15.033
Orquidário	Salvador/BA	Médio Padrão	Incorporação	192	80	80	12.366
Artiz	Fortaleza/CE	Alto Padrão	Incorporação	80	114	92	13.748
Olhar Caminho de Árvores	Salvador/BA	Alto Padrão	Condomínio	76	75	75	11.256
Verdano	Recife/PE	Alto Padrão	Condomínio	90	61	44	8.955
Mirat Martins de Sá	Salvador/BA	Alto Padrão	Condomínio	37	78	72	9.324
Em Execução (16)				2.792	1.519	1.319	254.603
Antônio e Júlia Lucena	Recife/PE	Alto Padrão	Condomínio	96	68	47	8.789
Mirante Capibaribe	Recife/PE	Alto Padrão	Condomínio	20	42	27	5.859
Venâncio Barbosa	Recife/PE	Alto Padrão	Condomínio	69	47	38	8.177
Jardim das Orquídeas	Recife/PE	Alto Padrão	Condomínio	99	53	39	11.329
Jardins da Ilha	Recife/PE	Alto Padrão	Condomínio	240	104	80	32.265
Parque Shopping	Recife/PE	Alto Padrão	Condomínio	150	44	34	5.853
Hílson Macêdo	Recife/PE	Alto Padrão	Condomínio	50	60	42	8.290
Zélia Macêdo	Recife/PE	Alto Padrão	Condomínio	70	54	41	8.610
Parque do Cais	Recife/PE	Alto Padrão	Condomínio	269	87	87	11.482
Mirante do Cais	Recife/PE	Alto Padrão	Condomínio	148	253	253	36.669
Arthur Bruno Schwambach	Recife/PE	Alto Padrão	Condomínio	69	84	56	10.633
Reserva Polidoro	Recife/PE	Médio Padrão	Incorporação	456	122	110	25.785
Undae Residence	Salvador/BA	Alto Padrão	Condomínio	68	134	134	19.162
Beach Class Salvador	Salvador/BA	Beach Class	Condomínio	236	88	88	10.724
Reserva das Palmeiras	Fortaleza/CE	Médio Padrão	Incorporação	378	171	149	30.210
Bosque das Acácias	Fortaleza/CE	Médio Padrão	Incorporação	374	109	94	20.768
Total (28)				4.391	2.419	2.081	372.064

Projetos em andamento por Regime
(em quantidade - %)



Projetos em andamento por Região
(em quantidade - %)

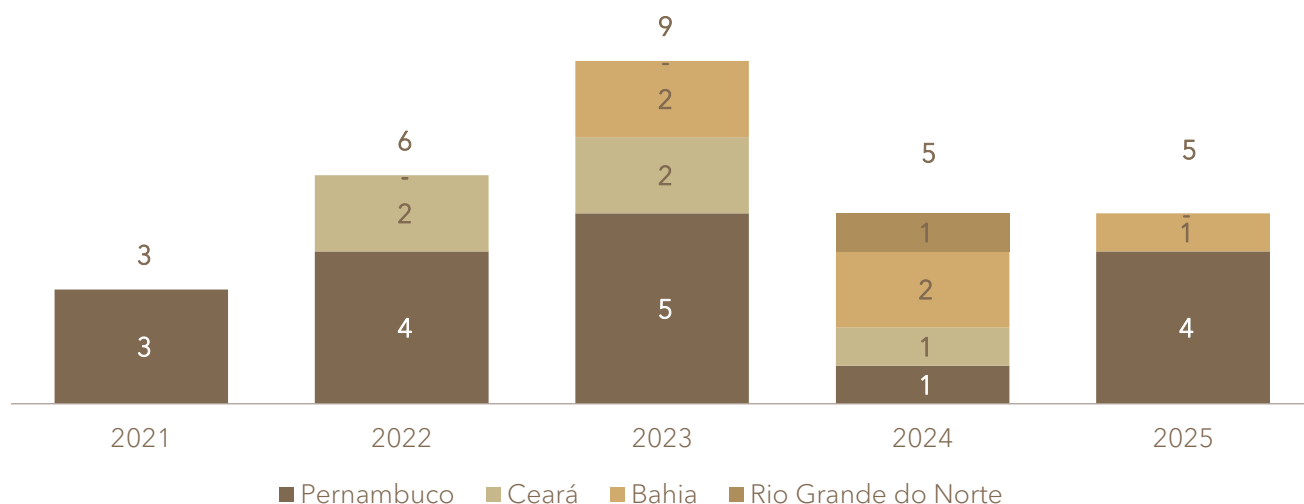


Entregas

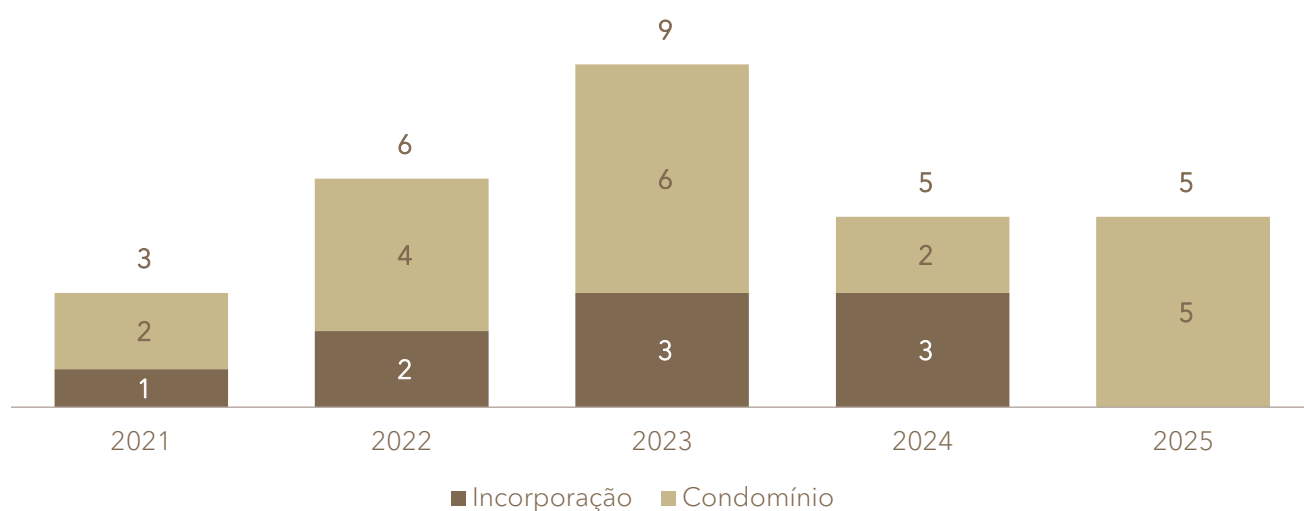
No planejamento da Companhia, não havia entregas programadas para o 1T21.

Os gráficos abaixo apresentam a programação de entrega dos 28 projetos em andamento, por região e por tipo.

Previsão de Entrega por Região
(quantidade)



Previsão de Entrega por Tipo
(quantidade)



Desempenho Econômico - Financeiro

Receita Líquida

A Receita Líquida no 1T21 totalizou R\$ 161,2 milhões, aumento de 143,1%, quando comparada aos R\$ 66,3 milhões no 1T20; e redução de 15,3%, quando comparada aos R\$ 190,4 milhões no 4T20.

O aumento na Receita Líquida em relação ao mesmo período do ano anterior decorre do mix entre a boa performance de vendas dos estoques prontos e lançamentos assertivos no segmento de Condomínios. Isso é comprovado pelo sucesso do projeto Beach Class Verano na Praia de Porto de Galinhas/PE, que apresentou demanda três vezes maior do que sua oferta; além de Fee de comercialização do terreno de dois projetos, Olhar Caminho das Árvores no estado da Bahia e Verdano no estado de Pernambuco. Já a redução em relação ao período anterior, pode ser explicada pelo agravamento da pandemia, principalmente no mês de março, com adoção de medidas mais restritivas nas nossas praças de atuação.

Receita (R\$ em milhares)	1T21	1T20	Var. %	4T20	Var. %
Receita Bruta	176.701	85.487	106,7%	204.383	-13,5%
Receita Bruta de Incorporação	119.037	53.734	121,5%	137.861	-13,7%
Receita Bruta de Condomínio	57.664	31.753	81,6%	66.522	-13,3%
Receita Bruta de Venda Fechada	14.053	15.559	-9,7%	12.887	9,0%
Administração de obras	10.619	6.638	60,0%	7.870	34,9%
Taxa de adesão	8.464	2.162	291,5%	13.119	-35,5%
Fee de Comercialização do Terreno	24.528	7.394	231,7%	32.646	-24,9%
Deduções	(15.495)	(19.163)	-19,1%	(14.020)	10,5%
Deduções de Incorporação	(11.027)	(16.264)	-32,2%	(7.644)	44,3%
Cancelamento de vendas	(8.568)	(15.645)	-45,2%	(5.303)	61,6%
Impostos sobre vendas e serviços - Incorporação	(2.459)	(619)	297,3%	(2.341)	5,0%
Deduções de Condomínio	(4.468)	(2.899)	54,1%	(6.376)	-29,9%
Cancelamento de vendas fechadas	(1.691)	(1.639)	3,2%	(2.173)	-22,2%
Impostos sobre vendas e serviços - Condomínio	(2.777)	(1.260)	120,4%	(4.203)	-33,9%
Receita Líquida	161.206	66.324	143,1%	190.363	-15,3%
Receita de Incorporação ¹	108.010	37.470	188,3%	130.217	-17,1%
Receita de Condomínio ²	53.196	28.854	84,4%	60.146	-11,6%

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: Venda Fechada, Taxa de Administração, Taxa de Consultoria Imobiliária 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.

No 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. A remuneração do terreno é contabilizada na venda do terreno, após a constituição do condomínio.

Custos dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados

No 1T21, o custo total foi de R\$ 110,2 milhões, frente a R\$ 54,3 milhões no 1T20 e a R\$ 138,8 milhões no 4T20. O aumento em relação ao mesmo período do ano anterior foi decorrente, principalmente, dos custos de Incorporação, com o aumento nas vendas de estoques prontos e no business de Condomínio, com custos do Fee de Comercialização do Terreno. Já a variação em relação ao 4T20, decorre da redução das vendas de estoques prontos entre os períodos.

Custo (R\$ em milhares)	1T21	1T20	Var. %	4T20	Var. %
Custo Total	(110.166)	(54.318)	102,8%	(138.776)	-20,6%
Incorporação	(84.081)	(36.025)	133,4%	(105.819)	-20,5%
Custos de Incorporação	(77.224)	(30.668)	151,8%	(97.338)	-20,7%
Encargos financeiros alocados ao custo	(6.857)	(5.357)	28,0%	(8.481)	-19,1%
Condomínio	(26.085)	(18.293)	42,6%	(32.957)	-20,9%

A Companhia vem acompanhando de perto o aumento nos custos dos insumos. Atualmente, o custo de obra da MD é composto por cerca de 60% de mão-de-obra e serviço, montante que não sofreu alteração relevante nos últimos doze meses, dada a baixa concorrência na região. Já os materiais representam os 40% restantes e, quando analisamos a cesta dos principais insumos que compõem esse custo, é possível perceber que a MD tem conseguido variações abaixo do mercado, basicamente por uma estratégia de antecipação de compras e um modelo verticalizado de construção. A tabela abaixo apresenta a variação MD versus mercado para os materiais relevantes:

Principais Insumos	% Peso sobre os Materiais	Variação MD	Variação Mercado ⁴	Diferença pp
Aço ¹	15,0%	20,0%	42,2%	22,2%
Fios e Cabos ¹	2,0%	71,6%	77,6%	6,0%
Tubos e Conexões ²	2,0%	43,2%	47,8%	4,6%
Bloco Cerâmico ¹	3,0%	40,2%	30,5%	-9,7%
Concreto ¹	13,0%	0,9%	13,7%	12,8%
Totais	35,0%	6,62%³	11,53%³	4,9%

1. INCC acumulado jan.20 - fev.21

2. INCC acumulado jan.20 - mar.21

3. Valores ponderados

4. Fonte: FGV/CBIC



Lucro Bruto e Lucro Bruto Ajustado

O Lucro Bruto consolidado foi de R\$ 51,0 milhões no 1T21, crescimento expressivo de 325,1% comparado aos R\$ 12,0 milhões realizados no 1T20 e leve redução de 1,1% em relação aos R\$ 51,6 milhões no 4T20.

A Margem Bruta Ajustada foi de 35,9% no 1T21, aumento de 9,7pp em relação aos 26,2% no 1T20 e 4,4pp aos 31,6% no 4T20. A melhora da margem no período decorre principalmente de dois fatores: receita oriunda de obras de Condomínio e contribuição de receita, ainda de forma tímida, mas já apresentando reflexo nos números, das incorporações lançadas em 2020.

Lucro Bruto (R\$ em milhares)	1T21	1T20	Var. %	4T20	Var. %
Incorporação	23.929	1.445	1556,0%	24.398	-1,9%
<i>Margem Bruta (%)</i>	<i>22,2%</i>	<i>3,9%</i>	<i>18,3pp</i>	<i>18,7%</i>	<i>3,4pp</i>
Incorporação Ajustada	30.786	6.802	352,6%	32.879	-6,4%
<i>Margem Bruta Ajustada¹ (%)</i>	<i>28,5%</i>	<i>18,2%</i>	<i>10,3pp</i>	<i>25,2%</i>	<i>3,3pp</i>
Condomínio	27.111	10.561	156,7%	27.189	-0,3%
<i>Margem Bruta (%)</i>	<i>51,0%</i>	<i>36,6%</i>	<i>14,4pp</i>	<i>45,2%</i>	<i>5,8pp</i>
Lucro Bruto Consolidado	51.040	12.006	325,1%	51.587	-1,1%
<i>Margem Bruta (%)</i>	<i>31,7%</i>	<i>18,1%</i>	<i>13,6pp</i>	<i>27,1%</i>	<i>4,6pp</i>
Lucro Bruto Consolidado Ajustado	57.897	17.363	233,5%	60.068	-3,6%
<i>Margem Bruta Ajustada (%)</i>	<i>35,9%</i>	<i>26,2%</i>	<i>9,7pp</i>	<i>31,6%</i>	<i>4,4pp</i>

1. Ajustado por despesas financeiras capitalizadas ao custo

Despesas Comerciais e Administrativas

Despesas Comerciais

No 1T21, as Despesas Comerciais registraram R\$ 17,3 milhões, frente a R\$ 6,8 milhões no 1T20 e R\$ 22,6 milhões no 4T20. O aumento em relação ao mesmo período do ano anterior decorreu do volume das Vendas e Adesões Brutas, que apresentou crescimento de 153,6%.

As Despesas Comerciais representaram 6,4% do total das Vendas e Adesões Brutas realizadas no período, redução de 2,4pp em relação ao 1T20 e 0,7pp em relação ao 4T20.

Despesas Comerciais (R\$ em milhares)	1T21	1T20	Var. %	4T20	Var. %
Despesas com pessoal	(1.450)	(1.267)	14,4%	(1.449)	0,1%
Manutenção de estoque	(3.393)	(2.014)	68,5%	(6.010)	-43,5%
Propagandas e publicidades	(3.414)	(1.184)	188,3%	(3.485)	-2,0%
Comissão de corretagem	(8.239)	(1.930)	326,9%	(9.717)	-15,2%
Outras despesas comerciais	(839)	(440)	90,7%	(1.947)	-56,9%
Total	(17.335)	(6.835)	153,6%	(22.608)	-23,3%
Vendas e Adesões Brutas (%MD)	268.875	77.319	247,7%	315.880	-14,9%
Desp. Comercial / Venda Bruta	6,4%	8,8%	-2,4pp	7,2%	-0,7pp

Despesas Administrativas

As Despesas Administrativas do 1T21 totalizaram R\$ 14,2 milhões, aumento de 72,3% em relação aos R\$ 8,3 milhões no 1T20 e redução de 20,8% se comparadas aos R\$ 18,0 milhões no 4T20. Esse aumento decorre essencialmente à necessidade da Companhia adequar-se às exigências de governança de companhia aberta, pós-IPO. Vale mencionar que o número do 4T20 incluiu o provisionamento de cerca de R\$ 5,8 milhões referentes ao potencial pagamento de remuneração variável aos colaboradores da Companhia em 2021. Já para o ano de 2022, o provisionamento da remuneração variável vem sendo feito de maneira linear nas Despesas com pessoal, representando R\$ 1,4 milhões no 1T20.

No 4T20, o índice de Despesas Administrativas sobre a Receita Líquida foi de 8,8%, redução de 3,6pp quando comparado aos 12,4% do 1T20 e leve queda de 0,6pp em relação aos 9,4% do 4T20.

Despesas Administrativas (R\$ em milhares)	1T21	1T20	Var. %	4T20	Var. %
Despesas com pessoal	(8.424)	(5.654)	49,0%	(12.480)	-32,5%
Serviços prestados	(3.715)	(1.837)	102,2%	(2.683)	38,5%
Depreciação e amortização	(654)	(202)	223,8%	(1.171)	-44,2%
Outras despesas	(1.426)	(558)	155,6%	(1.627)	-12,4%
Total	(14.219)	(8.251)	72,3%	(17.961)	-20,8%
Receita Líquida	161.207	66.324	143,1%	190.363	-15,3%
Despesas Administrativas / Receita Líquida	8,8%	12,4%	-3,6pp	9,4%	-0,6pp



Outras Receitas e (Despesas) Operacionais

Outras Receitas (Despesas) Operacionais totalizaram R\$ 7,0 milhões negativos no 1T21, frente a R\$ 7,1 milhões negativos no 1T20 e R\$ 6,1 milhões negativos no 4T20.

Outras Receitas (Despesas) Operacionais (R\$ em milhares)	1T21	1T20	Var. %	4T20	Var. %
Perda de créditos e movimentações de provisões realizadas	(600)	(646)	-7,1%	(943)	-36,4%
Despesas com demandas judiciais	(5.349)	(3.257)	64,2%	(3.014)	77,5%
Outras despesas	(974)	(3.230)	-69,8%	(2.097)	-53,6%
Total	(6.923)	(7.133)	-2,9%	(6.054)	14,4%

EBITDA Ajustado

O EBITDA ajustado registrou R\$ 21,5 milhões no 1T21, aumento expressivo de 2.337% frente aos R\$ 0,9 milhões realizados no 1T20 e de 10,3% quando comparado aos R\$ 19,5 milhões no 4T20.

A margem EBITDA ajustada foi de 13,3% no 1T21 frente a 1,3% no 1T20 e a 10,2% no 4T20, aumento de 12,0pp e 3,1pp respectivamente.

EBITDA Ajustado ¹ (R\$ em milhares)	1T21	1T20	Var. %	4T20	Var. %
Lucro líquido total	17.819	(32.761)	n.a.	8.664	105,7%
Imposto de renda e contribuição social (+)	1.420	1.670	-14,97%	3.931	-63,9%
Resultado financeiro líquido (+)	(5.438)	23.579	n.a.	(4.057)	34,0%
Depreciação (+)	857	374	129,1%	2.490	-65,6%
Despesas não recorrentes (+)	-	2.664	n.a.	-	n.a.
Despesas Financeiras capitalizadas ao custo (+)	6.857	5.357	28,0%	8.481	-19,1%
Total do EBITDA Ajustado	21.515	883	2.336,6%	19.509	10,3%
Receita Líquida	161.206	66.324	143,1%	190.363	-15,3%
Margem EBITDA Ajustada (%)	13,3%	1,3%	12,0pp	10,2%	3,1pp

1. Ajustado por despesas financeiras capitalizadas ao custo e itens não recorrentes

Resultado Financeiro Líquido

O Resultado Financeiro Líquido foi de R\$ 5,4 milhões positivos no 1T21, frente a R\$ 23,6 milhões negativos no 1T20 e a R\$ 4,1 milhões positivos no 4T20.

A variação em relação ao mesmo período do ano anterior pode ser explicada principalmente pela queda significativa dos saldos do endividamento com a utilização dos recursos do IPO e variação do INCC, que, por mais um período, acumulou alta relevante.

Resultado Financeiro Líquido (R\$ em milhares)	1T21	1T20	Var. %	4T20	Var. %
Receitas Financeiras	11.816	3.827	208,8%	11.967	-1,3%
Rendimentos s/ aplicações financeiras	603	1.366	-55,9%	618	-2,4%
Multa, Juros e correções monetárias	11.141	2.371	369,9%	11.281	-1,2%
Outras receitas financeiras	72	90	-20,0%	68	5,9%
Despesas Financeiras	(6.378)	(27.406)	-76,7%	(7.910)	-19,4%
Juros s/ empréstimos e financiamentos bancários	(1.439)	(20.409)	-92,9%	(2.162)	-33,4%
Descontos e correções monetárias	(4.738)	(2.530)	87,3%	(5.356)	-11,5%
Comissões e taxas bancárias	(102)	(1.651)	-93,8%	(192)	-46,9%
Outras despesas financeiras	(99)	(2.816)	-96,5%	(200)	-50,5%
Resultado Financeiro Líquido	5.438	(23.579)	n.a.	4.057	34,0%

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, em que 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 1T21 foi de R\$ 1,4 milhões, frente a R\$ 1,7 milhões no 1T20 e a R\$ 3,9 milhões no 4T20, representando uma redução de 63,9% em relação ao trimestre anterior.

Imposto de renda e contribuição social (R\$ em milhares)	1T21	1T20	Var. %	4T20	Var. %
IR e CSLL - Corrente e Societário	(1.420)	(1.670)	-15,0%	(3.931)	-63,9%

Lucro (Prejuízo) Líquido

O Lucro Líquido total foi de R\$ 17,8 milhões no período, contra um prejuízo de R\$ 32,8 milhões no 1T20 e lucro de R\$ 8,7 milhões no 4T20.

A Companhia apresentou resultados líquido positivos pelo terceiro período consecutivo, acumulando R\$ 41,4 milhões nos últimos nove meses.

Os números refletem o início de um processo gradual de crescimento dos resultados operacionais, que, por sua vez, são consequência da assertividade nos produtos lançados e da velocidade de vendas, que, nos últimos doze meses, registrou VSO de 55,6%.

No 1T21, a Margem Líquida apresentou evolução não só em relação ao mesmo período do ano anterior, como também em relação ao último trimestre, e registrou 11,1%.

Lucro Líquido (R\$ em milhares)	1T21	1T20	Var. %	4T20	Var. %
Lucro Líquido total	17.819	(32.761)	n.a.	8.664	105,7%
Receita Líquida	161.206	66.324	143,1%	190.363	-15,3%
Margem Líquida	11,1%	-49,4%	60,4pp	4,6%	6,5pp
Lucro Líquido por Ação	0,20	(0,55)	n.a.	0,09	10,9pp

Resultados a Apropriar de Unidades Vendidas

O resultado a apropriar das unidades já comercializadas registrou R\$ 47,8 milhões no 1T21 frente a R\$ 45,2 milhões no 4T20. O aumento decorre da boa performance de venda dos lançamentos de Incorporação.

Resultado a apropriar (R\$ em milhares)	1T21	4T20	Var. %
Receita bruta a apropriar com vendas de imóveis	142.421	110.074	29,4%
Compromissos com custos orçados a apropriar	94.659	64.832	46,0%
Resultado de vendas de imóveis a apropriar	47.762	45.242	5,6%
Margem a Apropriar (%)	33,5%	41,1%	-7,6pp

Taxas de Administração de Obra a Incorrer

A Taxa de Administração de Obra representa 15% do custo total da construção e é recebida e reconhecida contabilmente de acordo com a evolução da obra. Assim, ao final do primeiro trimestre, estimamos um montante a receber e reconhecer de R\$ 138,5 milhões, crescimento de 2,1% em relação ao 4T20.

Taxas de Administração a Incorrer (R\$ em milhares)	1T21	4T20	Var. %
Taxas de Administração de Obra a Incorrer	138.514	135.674	2,1%



Contas a Receber

A Companhia encerrou o período com R\$ 545,2 milhões em recebíveis, aumento de 6,9% em relação aos R\$ 510,0 milhões no trimestre anterior.

Contas a Receber (R\$ em milhares)	1T21	4T20	Var. %
Unidades em construção	87.157	66.726	30,6%
Unidades construídas	213.858	220.874	-3,2%
Venda de terreno	255.986	231.532	10,6%
Provisão de distrato	(27.057)	(24.901)	8,7%
Outras contas a receber	15.235	15.784	-3,5%
Total	545.179	510.015	6,9%

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

Contas a Receber (R\$ em milhares)	1T21
Circulante	209.799
Não Circulante	335.380
Total	545.179

Caixa Líquido e Endividamento

A Companhia encerrou o 1T21 com uma disponibilidade de R\$ 144,1 milhões e uma dívida bruta de R\$ 134,8 milhões ao final do trimestre.

As vendas de estoques prontos e a Taxa de Consultoria Imobiliária oriunda do projeto Beach Class Verano contribuíram para geração de caixa (R\$ 16,5 milhões) pelo terceiro trimestre consecutivo. Com isso, o índice "Dívida Líquida / Patrimônio Líquido" foi de -0,9% no período e registrou patamar negativo pela primeira vez desde o IPO.

Caixa Líquido e Endividamento (R\$ em milhares)	1T21	4T20	Var. %
Debêntures	39.223	-	n.a.
Financiamentos SFH e SFI	95.562	125.813	-24,0%
Dívida Bruta	134.785	125.813	7,1%
Caixa e equivalentes de caixa (-)	(31.086)	(49.538)	-37,2%
Aplicações financeiras (-)	(113.022)	(69.070)	63,6%
Disponibilidades de Caixa (-)	(144.108)	(118.608)	21,5%
Dívida (Caixa) Líquido	(9.323)	7.205	n.a.
Patrimônio Líquido Total	1.017.626	1.004.649	1,3%
Dívida Líquida / PL	-0,9%	0,7%	n.a.

O custo médio ponderado da dívida é de 5,38% a.a.

			Cronograma da Dívida			
Detalhamento da Dívida (R\$ milhares)	Taxa	Saldo Devedor	Até 1 ano	De 1 a 2 anos	De 2 a 3 anos	De 3 a 4 anos
Debêntures	6,00% a.a. + IPCA	39.223	4.485	14.000	14.000	6.738
SFH ABC	1,65% a.a. + CDI	11.584	11.584	-	-	-
SFH Safra	1,61% a.a. + CDI	60.153	30.076	30.076	-	-
SFH Banco do Brasil	10,80% a.a. + TR	15.063	15.063	-	-	-
SFH Santander	3,90% a.a. + CDI	8.763	-	8.763	-	-
Total		134.786	61.208	52.839	14.000	6.738

	SFH	Total
Taxa média ponderada	3,37%	5,38%

No mês de março, a Companhia realizou a sua 6ª (sexta) emissão de debêntures. O valor total foi de R\$ 55,6 milhões dividido em duas tranches, sendo a primeira liquidação (R\$ 42,2 milhões) no mês de março e a segunda (R\$ 13,4 milhões) no mês de abril. O coordenador da oferta foi o Banco Votorantim e a taxa de remuneração foi de 6% a.a. + IPCA. A operação foi lastreada por unidades de estoque pronto (comerciais e residenciais) nos estados de Alagoas, Bahia, Ceará e Pernambuco.



Relacionamento com Auditores Independentes

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).

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)	1T21	4T20	Var %
ATIVO			
Ativo Circulante			
Caixa e Equivalentes de Caixa	31 086	49 538	-37,2%
Aplicações Financeiras	82 361	8 573	860,7%
Contas a Receber	209 799	224 841	-6,7%
Estoques	583 471	587 661	-0,7%
Tributos a Recuperar	5 548	5 132	8,1%
Despesas Antecipadas	5 261	4 394	19,7%
Outros Ativos Circulantes	494	331	49,2%
Total do Ativo Circulante	918 020	880 470	4,3%
Ativo Não Circulante			
Aplicações Financeiras	30 661	60 497	-49,3%
Contas a Receber	335 380	285 174	17,6%
Estoques	355 552	336 965	5,5%
Partes relacionadas	4 138	4 182	-1,1%
Outros Ativos Não Circulantes	193 440	175 258	10,4%
Investimentos	112 905	107 688	4,8%
Propriedades para Investimento	213 182	213 182	0,0%
Imobilizado	8 823	7 061	25,0%
Intangível	7 861	6 783	15,9%
Total do Ativo Não Circulante	1 261 942	1 196 790	5,4%
Total do Ativo	2 179 962	2 077 260	4,9%
PASSIVO			
Passivo Circulante			
Empréstimos e Financiamentos	63 094	63 329	-0,4%
Obrigações Sociais e Tributárias	38 482	35 953	7,0%
Fornecedores	39 371	29 502	33,5%
Partes relacionadas	7 829	4 264	83,6%
Adiantamento de clientes	227 031	207 761	9,3%
Tributos diferidos	11 104	12 346	-10,1%
Provisões	6 931	2 177	218,4%
Outros passivos circulantes	56 861	60 855	-6,6%
Total do Passivo Circulante	450 703	416 187	8,3%
Passivo Não Circulante			
Empréstimos e Financiamentos	71 691	62 484	14,7%
Tributos Diferidos	20 268	19 890	1,9%
Adiantamento de clientes	574 265	524 743	9,4%
Obrigações Sociais e Tributárias	24 520	27 340	-10,3%
Outros passivos não circulantes	20 889	26 809	-22,1%
Total do Passivo Não Circulante	711 633	661 266	7,6%
Patrimônio Líquido			
Capital social	1 309 972	1 309 972	0,0%
Reserva de capital	25 179	25 179	0,0%
Lucros/Prejuízos Acumulados	(410 316)	(427 363)	-4,0%
Ajustes de Avaliação Patrimonial	96 861	96 861	0,0%
Participação dos Acionistas Não Controladores	(4 070)	(4 842)	-15,9%
Total do Patrimônio Líquido	1 017 626	999 807	1,8%
Total do passivo	1 162 336	1 077 453	7,9%
Total do passivo e patrimônio líquido	2 179 962	2 077 260	4,9%



Anexo II - Demonstração de Resultados

Demonstração de Resultado Consolidada (R\$ em milhares)	1T21	1T20	Var. %	4T20	Var. %
Receita bruta	176.701	85.487	106,7%	208.707	-15,3%
Impostos e devoluções	(15.494)	(19.163)	-19,1%	(18.344)	-15,5%
Receita Líquida	161.207	66.324	143,1%	190.363	-15,3%
Custo de unidades vendidas	(110.167)	(54.318)	102,8%	(138.776)	-20,6%
Lucro bruto	51.040	12.006	325,1%	51.587	-1,1%
Margem Bruta	31,7%	18,1%	13,6pp	27,1%	4,6pp
Despesas com vendas	(17.335)	(6.835)	153,6%	(22.608)	-23,3%
Despesas gerais e administrativas	(14.219)	(8.251)	72,3%	(17.961)	-20,8%
Outras receitas (despesas) operacionais	(6.923)	(7.133)	-2,9%	(6.054)	14,4%
Resultado de equivalência patrimonial	1.238	2.701	-54,2%	3.574	-65,4%
Lucro operacional	13.801	(7.512)	n.a.	8.538	61,6%
Margem Operacional	8,6%	-11,3%	19,9pp	4,5%	4,1pp
Receitas Financeiras	11.816	3.827	208,8%	11.967	-1,3%
Despesas Financeiras	(6.378)	(27.406)	-76,7%	(7.910)	-19,4%
Resultado financeiro líquido	5.438	(23.579)	n.a.	4.057	34,0%
Lucro antes do imposto	19.239	(31.091)	n.a.	12.595	52,8%
Imposto CS e IR - Corrente	(2.755)	(2.184)	26,1%	(3.689)	-25,3%
Imposto CS e IR - Diferido	1.335	514	159,7%	(242)	n.a.
Imposto de renda e contribuição social	(1.420)	(1.670)	-15,0%	(3.931)	-63,9%
Lucro / Prejuízo do exercício	17.819	(32.761)	n.a.	8.664	105,7%
Atribuído a sócios não controladores	772	(507)	n.a.	867	-11,0%
Atribuído aos sócios da empresa controladora	17.047	(32.254)	n.a.	7.797	118,6%
Margem Líquida	11,1%	-49,4%	60,4pp	4,6%	6,5pp



Anexo III - Demonstração de Fluxo de Caixa

Fluxo de Caixa (R\$ em milhares)	1T21	4T20
Lucro (prejuízo) do período	17.819	8.664
Ajustes para reconciliar os recursos de atividades operacionais:		
Tributos com recolhimento diferido	(864)	521
Depreciação e amortização	857	2.490
Resultado de equivalência patrimonial	(1.238)	(3.574)
Juros Provisionados	1.439	(6.523)
Baixa de ativos líquidos	-	(3.275)
Provisão para distratos e perdas esperadas com créditos	1.952	(24.300)
Imóveis a comercializar - reversão custo distrato	60	20.068
Ajuste a valor presente	553	1.507
Provisão para garantia	351	994
Provisão para contingências	689	(57)
Redução ao valor recuperável de estoques	-	(42.166)
Redução (aumento) nos ativos:		
Contas a receber	(37.669)	33.025
Imóveis a comercializar	49.180	123.536
Tributos a recuperar	(416)	1.623
Comissões de vendas a apropriar	(867)	-
Despesas antecipadas	-	(195)
Depósitos judiciais	-	(2.683)
Outros créditos	(2.961)	2.282
Aumento (redução) nos passivos:		
Fornecedores	(806)	714
Contas a pagar por aquisição de imóveis	7.896	(6.195)
Obrigações sociais e tributárias	3.240	1.355
Adiantamentos de clientes	(1.506)	(38.723)
Participação de não controladores	772	867
Outras contas a pagar	(3.421)	(2.650)
Pagamentos dos tributos de IRPJ e CSLL	(3.531)	(3.348)
Caixa líquido proveniente das (utilizado nas) atividades operacionais	31.529	63.957
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Investimentos	-	(4.617)
Aplicações financeiras	(43.952)	(303)
Imobilizado	(2.622)	(1.895)
Intangível	(1.075)	2.409
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento	(47.649)	(4.406)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Partes relacionadas	(9.208)	1.729
Amortização	(36.836)	(44.630)
Pagamento de juros	(2.718)	(3.494)
Liberações	46.430	4.000
Emissões de ações	-	(5.033)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(2.332)	(47.428)
Aumento (redução) de Caixa e equivalentes de caixa	(18.452)	12.123
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	49.538	42.549
No fim do exercício	31.086	49.538



Anexo IV - Reconhecimento de Receita

Empreendimento	Lançamento	Tipo	UF	Segmento	%Venda					% POC				
					1T20	2T20	3T20	4T20	1T21	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21
ITC Central Park	4T13	Incorporação	CE	Comercial	81%	80%	81%	81%	85%	100%	100%	100%	100%	100%
Empresarial Quartier	4T13	Incorporação	CE	Comercial	48%	48%	48%	40%	41%	100%	100%	100%	100%	100%
Evolution Sea Park	4T13	Incorporação	AL	Alto Padrão	55%	58%	66%	72%	79%	95%	100%	100%	100%	100%
Aurora Trend	3T14	Incorporação	PE	Médio Padrão	76%	74%	82%	87%	93%	100%	100%	100%	100%	100%
Mansão Bahiano de Tênis	3T14	Incorporação	BA	Alto Padrão	77%	77%	77%	82%	92%	100%	100%	100%	100%	100%
Reserva das Palmeiras	2T15	Incorporação	CE	Médio Padrão	67%	63%	64%	52%	54%	45%	46%	51%	60%	69%
Singullare Iguatemi	2T15	Incorporação	BA	Médio Padrão	93%	93%	93%	97%	97%	87%	100%	100%	100%	100%
Bosque das Acácias	4T15	Incorporação	CE	Médio Padrão	78%	75%	78%	83%	85%	49%	51%	59%	70%	100%
Alameda Arnaldo José Ribeiro	2T16	Incorporação	PE	Médio Padrão	41%	39%	47%	59%	76%	97%	99%	99%	100%	100%
Rooftop.470	3T20	Incorporação	PE	Alto Padrão	n.a.	n.a.	67%	88%	97%	n.a.	n.a.	45%	50%	58%
Parque Rio Branco	3T20	Incorporação	CE	Médio Padrão	n.a.	n.a.	32%	48%	48%	n.a.	n.a.	21%	22%	23%
Meet Aldeota	3T20	Incorporação	CE	Alto Padrão	n.a.	n.a.	n.a.	33%	41%	n.a.	n.a.	n.a.	29%	30%
Orquidário	4T20	Incorporação	BA	Médio Padrão	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	12%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	12%
Artiz	4T20	Incorporação	CE	Alto Padrão	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	43%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	21%
Olhar das Dunas	4T20	Incorporação	RN	Alto Padrão	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	36%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	22%



Anexo V - Ativo Líquido

Ativo Líquido (R\$ em milhares)	1T21
Disponibilidade e aplicações financeiras	144.108
Empréstimos, Financiamentos e debêntures a pagar	(134.785)
Endividamento líquido (a)	9.323
Contas a receber de clientes on-balance	572.236
Contas a receber de clientes off-balance	142.421
Adiantamento de clientes	(44.632)
Impostos sobre contas a receber de clientes	(26.801)
Custo orçado a incorrer de imóveis vendidos	(109.995)
Contas a receber de clientes líquido (b)	533.229
Unidades em estoque a valor de mercado	734.529
Impostos sobre comercialização de unidades em estoque	(29.381)
Custo orçado a incorrer de imóveis em estoque	(142.380)
Estoque líquido (c)	562.768
Estoque de terrenos on-balance	850.880
Dívida de terrenos on-balance	(578.476)
Dívida de terrenos já lançados	(175.761)
Terrenos (d)	96.643
Participação de minoritários (e)	4.842
Outros ativos	438.747
Outros passivos	(226.255)
Outros ativos (passivos) (f)	212.492
Ativo líquido (a+b+c+d+e+f)	1.419.297

Anexo VI - Terrenos

Terreno	Região	Aquisição	Segmento	Área Priv. Total	Nº de Unidades	VGv Bruto (R\$ MM)	VGv Líquido ex-permuta (R\$ MM)	% Permuta	% Cash
1	BA	dez/19	Beach Class	16.495	408	181	181	0,0%	44,1%
2	PE	mar/15	Médio Padrão	9.014	168	53	53	0,0%	6,6%
3	RN	mar/17	Médio Padrão	6.340	92	36	36	0,0%	6,8%
4	AL	set/07	Alto Padrão	14.200	160	99	80	19,9%	19,9%
5	PE	nov/11	Beach Class	7.029	168	60	47	21,4%	0,0%
6	BA	dez/19	Médio Padrão	10.305	130	93	93	0,0%	10,8%
7	PE	ago/12	Médio Padrão	21.725	330	130	130	0,0%	8,4%
8	PE	jan/14	Médio Padrão	16.800	140	109	97	11,5%	2,4%
9	PE	jan/14	Médio Padrão	16.062	252	104	92	11,5%	2,4%
10	PE	jan/14	Médio Padrão	15.646	238	102	90	11,5%	2,4%
11	PE	jan/14	Médio Padrão	15.112	231	98	87	11,5%	2,4%
12	PE	jun/19	Médio Padrão	7.640	124	56	47	15,3%	20,2%
13	AL	set/07	Alto Padrão	10.675	120	75	59	21,0%	0,0%
14	PE	jul/13	Beach Class	10.213	262	84	69	18,0%	0,0%
15	PE	out/19	Médio Padrão	12.240	156	77	63	18,2%	18,2%
16	AL	set/07	Alto Padrão	11.027	120	77	61	21,0%	0,0%
17	PE	mar/13	Médio Padrão	217.181	3.640	1.086	972	10,5%	0,0%
18	PE	jul/13	Beach Class	5.648	96	46	38	18,0%	0,0%
19	PE	jun/08	Comercial	20.531	12	191	191	0,0%	21,6%
20	PE	ago/19	Alto Padrão	12.398	96	79	56	28,1%	0,0%
21	PE	jul/19	Alto Padrão	5.115	23	64	36	43,5%	0,0%
22	PE	out/19	Alto Padrão	18.720	72	136	99	27,8%	0,0%
23	PE	dez/13	Beach Class	13.400	273	101	68	32,0%	0,0%
24	PE	out/14	Alto Padrão	14.441	112	101	86	15,3%	0,0%
25	BA	mar/20	Alto Padrão	8.652	84	69	60	13,1%	13,1%
26	CE	out/20	Médio Padrão	20.269	380	122	122	0,0%	13,0%
27	BA	fev/21	Alto Padrão	15.232	136	125	125	0,0%	9,4%
28	CE	fev/21	Beach Class	11.518	324	104	104	0,0%	10,4%
29	PE	jan/21	Beach Class	10.352	268	77	60	22,4%	0,0%
30	PE	fev/21	Beach Class	9.531	203	58	44	24,0%	0,0%
31	PE	mar/21	Alto Padrão	17.000	210	147	115	22,0%	0,0%
32	PE	dez/20	Médio Padrão	9.848	160	64	64	0,0%	0,0%
32 Terrenos				610.361	9.188	4.003	3.523		



Anexo VII - Estoques

Ano Lançamento	Empreendimento	Região	Segmento	Tipo	% Obra	Entrega	Tipo Unidade	Unidades	GVV (%MD) (R\$ milhares)
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%	4T12	Residência	2	320
2009	Grand Vitta	PE	Médio Padrão	Incorporação	100%	3T13	Garagem	4	160
2011	Mar de Itapua	BA	Médio Padrão	Incorporação	100%	3T15	Garagem	2	90
2011	Parque Iguatemi	BA	Médio Padrão	Incorporação	100%	4T15	Garagem	1	35
2011	Porto Atlântico	RN	Alto Padrão	Incorporação	100%	2T16	Residência	1	4.000
2011	Beach Class Convention & Flats	PE	Beach Class	Venda Fechada	100%	1T17	Residência	2	436
2012	Edf. Villa di Trento	CE	Médio Padrão	Incorporação	100%	4T16	Residência	1	419
2012	Edf. Acapulco	CE	Médio Padrão	Incorporação	100%	4T16	Residência	1	274
2012	Cosmopolitan Shopping Park	PE	Médio Padrão	Incorporação	100%	1T17	Residência	34	14.781
2012	Edf. Turandot	CE	Médio Padrão	Incorporação	100%	1T17	Residência	1	396
2012	ITC Salvador	BA	Comercial	Incorporação	100%	2T19	Loja	1	2.357
2012	ITC Salvador	BA	Comercial	Incorporação	100%	2T19	Sala	119	36.309
2013	Edf. Atalanta	CE	Médio Padrão	Incorporação	100%	4T16	Residência	1	360
2013	Empresarial Quartier CE	CE	Comercial	Incorporação	100%	2T17	Loja	4	3.274
2013	Empresarial Quartier CE	CE	Comercial	Incorporação	100%	2T17	Sala	156	29.309
2013	Alta Vista Rosarinho	PE	Médio Padrão	Incorporação	100%	3T17	Residência	1	564
2013	Aurea Guedes	RN	Médio Padrão	Incorporação	100%	3T17	Residência	1	304
2013	Beach Class Ilha do Leite	PE	Beach Class	Venda Fechada	100%	4T18	Residência	1	303
2013	ITC Central Park	CE	Comercial	Incorporação	100%	3T19	Sala	160	38.066
2013	Condomínio Residencial Evolution	AL	Alto Padrão	Incorporação	100%	2T20	Residência	21	18.812
2013	Condomínio Residencial Evolution	AL	Alto Padrão	Incorporação	100%	2T20	Garagem	33	2.543
2014	Aurora Trend	PE	Médio Padrão	Incorporação	100%	2T19	Residência	51	10.080
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	3	910
2014	Beach Class Hotels & Residence	PE	Beach Class	Condomínio	100%	4T19	Residência	11	1.977
2014	Beach Class Hotels & Residence	PE	Beach Class	Venda Fechada	100%	4T19	Residência	13	2.278
2014	Mansão Bahiano de Tênis	BA	Alto Padrão	Incorporação	100%	2T20	Residência	5	17.573
2015	Edf. Arena Blanca	CE	Alto Padrão	Incorporação	100%	2T17	Residência	1	400
2015	Edf. Condomínio Residencial Las Torres	AL	Alto Padrão	Incorporação	100%	2T20	Residência	1	300
2015	Singulare Iguatemi	BA	Médio Padrão	Incorporação	100%	2T20	Residência	6	1.951
2015	Reserva Polidoro	PE	Médio Padrão	Incorporação	83%	3T21	Residência	110	17.773
2015	Bosque das Acácias	CE	Médio Padrão	Incorporação	61%	1T22	Residência	56	18.755
2015	Reserva das Palmeiras	CE	Médio Padrão	Incorporação	46%	4T22	Residência	174	84.695
2016	Alameda Arnaldo José Ribeiro	PE	Médio Padrão	Incorporação	100%	4T20	Residência	37	5.215
2016	Venâncio Barbosa	PE	Alto Padrão	Venda Fechada	84%	3T21	Residência	10	7.553
2017	Mirante Capibaribe	PE	Alto Padrão	Venda Fechada	36%	3T22	Residência	2	3.954
2017	Parque Shopping	PE	Beach Class	Condomínio	36%	4T22	Residência	13	3.219
2017	Parque Shopping	PE	Beach Class	Venda Fechada	36%	4T22	Residência	9	2.900
2017	Jardins da Ilha	PE	Alto Padrão	Condomínio	35%	2T23	Residência	19	12.991
2017	Jardins da Ilha	PE	Alto Padrão	Venda Fechada	35%	2T23	Residência	30	29.970
2018	Hilson Macedo	PE	Alto Padrão	Venda Fechada	35%	1T23	Residência	6	8.356
2018	Zélia Macedo	PE	Alto Padrão	Condomínio	16%	3T23	Residência	13	9.035
2018	Zélia Macedo	PE	Alto Padrão	Venda Fechada	16%	3T23	Residência	7	6.199
2018	Mirante do Cais	PE	Alto Padrão	Condomínio	19%	4T23	Residência	28	48.354
2018	Mirante do Cais	PE	Alto Padrão	Venda Fechada	19%	4T23	Residência	22	45.982
2019	Beach Class Salvador	BA	Beach Class	Venda Fechada	18%	4T23	Residência	4	2.319
2019	Beach Class Salvador	BA	Beach Class	Venda Fechada	18%	4T23	Loja	1	3.920
2019	Parque do Cais	PE	Alto Padrão	Venda Fechada	19%	4T23	Residência	13	3.694
2019	Parque do Cais	PE	Beach Class	Condomínio	18%	4T23	Loja	2	8.340
2019	Undae Ocean	BA	Alto Padrão	Venda Fechada	17%	4T23	Residência	17	39.336
2019	Arthur Bruno Schwambach	PE	Alto Padrão	Condomínio	0%	2T25	Residência	26	22.808
2020	Rooftop.470	PE	Alto Padrão	Incorporação	12%	3T22	Residência	3	739
2020	Parque Rio Branco	CE	Médio Padrão	Incorporação	0%	1T23	Residência	63	32.172
2020	Meet Aldeota	CE	Alto Padrão	Incorporação	0%	3T23	Residência	39	36.546
2020	Orquidário	BA	Médio Padrão	Incorporação	0%	4T23	Residência	169	74.327
2020	Artiz Meireles	CE	Alto Padrão	Incorporação	0%	3T24	Residência	46	68.612
2020	Mirat Martins de Sá	BA	Alto Padrão	Condomínio	0%	4T24	Residência	21	44.375
2020	Olhar Caminho das Árvores	BA	Alto Padrão	Condomínio	0%	4T24	Residência	20	18.818
2020	Olhar Caminho das Árvores	BA	Alto Padrão	Venda Fechada	0%	4T24	Residência	21	23.763
2020	Verdano	PE	Alto Padrão	Condomínio	0%	2T25	Residência	27	18.637
2020	Mimi & Léo Monte	PE	Alto Padrão	Condomínio	0%	3T25	Loja	1	1.056
2021	Olhar das Dunas	RN	Médio Padrão	Incorporação	0%	2T24	Residência	83	30.933
2021	Beach Class Verano	PE	Beach Class	Condomínio	0%	4T25	Residência	4	1.265
Total Geral								1.741	925.745



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 CRIs e líquido de juros acruados deduzido da posição de caixa (disponibilidades + títulos e valores mobiliários de curto e longo prazos).

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

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

Landbank: Estoque de terrenos disponíveis para lançamentos futuros.

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

SFH: Sistema Financeiro da Habitação.

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

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

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

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



Sobre a Moura Dubeux

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

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

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

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

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