

DIVULGAÇÃO  
DE RESULTADOS  
1T22



**TELECONFERÊNCIA E WEBCAST**

**WEBCAST EM PORTUGUÊS**  
INTERPRETAÇÃO SIMULTÂNEA PARA INGLÊS

**13 DE MAIO DE 2022**  
10:00 A.M. (HORÁRIO DE BRASÍLIA)  
09:00 A.M. (HORÁRIO DE NOVA YORK)

 [LINK PARA ACESSAR O WEBCAST VIA ZOOM](#)

**MDNE**  
B3 LISTED NM

Recife, 11 de maio de 2022 - A Moura Dubeux Engenharia S.A. ("MD" ou "Companhia") (B3: MDNE3; Bloomberg: MDNE3:BZ), a maior construtora e incorporadora no Nordeste, com mais de 35 anos de atuação, apresenta seus resultados referentes ao primeiro trimestre de 2022. As informações operacionais e financeiras reportadas 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").

## **MOURA DUBEUX REGISTRA LUCRO LÍQUIDO DE R\$ 23 MM NO 1T22 E ACUMULA R\$ 90 MM NOS ÚLTIMOS DOZE MESES**



**LANÇAMENTOS DE R\$ 354 MILHÕES EM VGV LÍQUIDO NO 1T22. NOS ÚLTIMOS DOZE MESES (UDM), OS LANÇAMENTOS SOMARAM R\$ 1.373 MILHÕES.**



**VENDAS E ADESÕES LÍQUIDAS (%MD) DE R\$ 401 MILHÕES NO 1T22, 64,4% ACIMA DO 1T21. NOS UDM, O NÚMERO FOI DE R\$ 1.469 MILHÕES.**



**VENDA SOBRE OFERTA (VSO) FOI DE 28,2% NO 1T22, +7,2pp EM RELAÇÃO AO 1T21 E 63,9% NOS UDM, +18,4pp EM RELAÇÃO AO MESMO PERÍODO ANTERIOR.**



**LANDBANK DE R\$ 5,9 BILHÕES EM VGV. AQUISIÇÃO DE 3 TERRENOS NO 1T22 COM VGV BRUTO POTENCIAL DE R\$ 342 MILHÕES.**



**RECEITA LÍQUIDA DE R\$ 172 MILHÕES NO 1T22, +6,7% EM RELAÇÃO AO 1T21 E +20,5% EM RELAÇÃO AO 4T21.**



**MARGEM BRUTA DE 40,1% NO 1T22, +8,4pp EM RELAÇÃO AO 1T21 E MARGEM BRUTA AJUSTADA DE 42,6%.**



**LUCRO LÍQUIDO DE R\$ 23 MILHÕES NO 1T22 COM MARGEM LÍQUIDA DE 13,5%, +2,5pp EM RELAÇÃO AO 1T21. NOS ÚLTIMOS DOZE MESES, O LUCRO LÍQUIDO FOI DE R\$ 90 MILHÕES COM MARGEM LÍQUIDA DE 14,3%.**



**R\$ 30 MILHÕES EM GERAÇÃO DE CAIXA NO 1T22, LEVANDO O CAIXA LÍQUIDO PARA R\$ 90 MILHÕES.**

## **RELAÇÕES COM INVESTIDORES**

Marcello Dubeux  
Diogo Barral  
Diego Wanderley  
Alan Aquino

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

**MDNE**  
B3 LISTED NM



## Mensagem da Administração

A previsão para 2022 tem um prognóstico comum entre os principais analistas do mercado, especialmente no setor imobiliário: será um ano extremamente desafiador. E, se considerarmos o *valuation* das incorporadoras listadas, um período de muito pessimismo.

Por outro lado, assim como poucas dentre essas companhias, o resultado operacional da Moura Dubeux vem se mostrando resiliente e num crescente fluxo positivo, principalmente no tocante às vendas e adesões. Fechamos o 1T22 com R\$ 354 MM de lançamentos líquidos e R\$ 401 MM de vendas e adesões líquidas, o maior patamar da história da companhia. Novamente, nossa performance de vendas e adesões foi superior ao nosso lançamento, o que nos leva a uma posição de estoque bem saudável. Esse desempenho comercial conduziu a Moura Dubeux a um dos maiores índice de venda sobre oferta (VSO) do mercado: 63,9%, quando analisamos os últimos doze meses.

Tal patamar de comercialização é fruto de uma combinação de ingredientes: a marca da empresa; tangibilidade em sua constante preocupação em oferecer o melhor produto com a melhor experiência aos clientes; a diversificação de empreendimentos e praças, o que nos permite aproveitar a sazonalidade de demanda de segmentos, linhas de produtos e cidades; e, obviamente, a posição de liderança regional da empresa, considerando que a combinação de baixos estoques e uma concorrência de baixa escala tem permitido que, mesmo em um momento mais desafiador, a MD ainda apresente uma capacidade de crescimento no mercado. A região Nordeste segue com os menores valores de estoque da sua história.

O desempenho financeiro da companhia, em linha com seu resultado operacional, vem apresentando melhoria contínua. Nossa receita líquida foi de R\$ 172 MM, 6,7% maior do que no 1T21, quando possuíamos um estoque pronto bem superior ao de hoje, e cresceu 20,5% na comparação com o último trimestre de 2021. Basicamente, vem aumentando à medida que a execução dos nossos projetos acontece. Porém, o grande destaque é a elevação da margem dos empreendimentos. Saltamos para 40,1% de margem bruta, apresentando melhoria de rentabilidade do nosso mix de produtos e negócios. Em 2021, focamos na expansão do segmento de Condomínio Fechado e na realização dos produtos de Incorporação do passado (com margem mais justa, mas desonerados). Em 2022, iniciamos a implementação no crescimento do segmento de Incorporação. Já lançamos R\$ 827 MM nos quatro primeiros meses do ano, sendo R\$ 621 MM no regime de Incorporação, ou seja, aproximadamente 80% do nosso negócio. Com isso, estamos guiando a empresa para um incremento significativo da sua receita nos próximos anos.

Com isso, nossa eficiência operacional será cada vez mais evidenciada. Já estamos no patamar de equipe e estrutura que consideramos capaz de realizar nosso plano de longo prazo. Acreditamos que somos capazes de levar a Companhia a um patamar de R\$ 1,8 Bi a R\$ 2,0 Bi em lançamentos e vendas no médio prazo. Dessa forma, nosso índice "Despesas Administrativas sobre Receita Líquida", que hoje está no patamar de 10%, cairá pelo menos 3 pontos percentuais. Isso conduzirá nosso lucro líquido, que no 1T22 foi de R\$ 23 MM e margem de 13,5%, a uma melhoria significativa, tanto nominalmente quanto percentualmente.

O modelo de negócio da Moura Dubeux, que combina a diversificação geográfica, regimes de Incorporação e Condomínio Fechado e um modelo de aquisição de terreno via permuta física (atualmente, temos aproximadamente R\$ 5,9 Bi em *landbank* contratado), tem se mostrado vencedor na gestão do caixa. Fechamos o 1T22 com uma geração de R\$ 30 MM e acumulamos R\$ 81 MM nos últimos doze meses (UDM). Num modelo de negócio de capital intensivo, associado a um crescimento de lançamentos e execução de obras, focar numa posição sólida de caixa, combinada com uma perseguição constante com sua geração, tem sido o grande desempenho financeiro da empresa. Já passamos por muitos cenários econômicos ao longo dos últimos 38 anos. O grande aprendizado que assimilamos é a gestão cautelosa e disciplinada do nosso caixa.

Sobre a execução dos nossos projetos, seguimos firmes no avanço físico e no controle de custos. Na média, nossas obras de Incorporação estão 70% comercializadas e 30% fisicamente executadas. Nosso negócio é de longo prazo e de consistência. Estamos, neste momento, focados na produção e entrega desses projetos, principalmente garantindo o prazo, custo e qualidade. Todas as obras de Incorporação estão adiantadas em relação ao seu



cronograma de viabilidade e compromissos com os clientes. Além disso, encontram-se em linha com os orçamentos de lançamento. Essa realidade é mais do que importante, pois só com a garantia da execução é que seremos capazes de realizar a rentabilidade esperada para nossos acionistas.

No segmento de condomínio fechado, no qual nossa exposição ao risco de execução é bem menor, nossos números também se mostram bem confortáveis. Em média, nossos projetos estão 83% aderidos e 30% executados fisicamente. Nos últimos dois anos, focamos constantemente na melhoria de lançamentos e vendas, principalmente na experiência do nosso cliente. Hoje, somamos a esse trabalho uma preocupação permanente na gestão de execução dos projetos, seja em tecnologia, pessoas e controles.

A inflação tem atrapalhado nosso negócio. Entretanto, até o momento não comprometeu em nada nossos prazos e margens. Temos buscado o balanceamento do efeito inflacionário no reajuste dos estoques e carteira. Como o distrato tem seguido percentualmente baixo (6,3% no 1T22 e 6,6% nos UDM), assim como a inadimplência, estamos tendo sucesso na minimização do efeito negativo de uma grave inflação no setor.

Seguimos focados, também, na constante melhoria operacional da empresa. Disciplina e persistência geram consistência de resultado. Nosso caminho é extenso e acreditamos muito no longo prazo. Nossa equipe segue motivada e engajada, tanto no nosso propósito, quanto no nosso objetivo operacional. Nossas metas são nítidas e desmembradas por todo o time. Nossa métrica de acompanhamento é clara, bem como a sistemática de correção de rota. A cultura dos OKRs está cada vez mais madura e permeável por todos. Nossa governança e meritocracia têm crescido sistematicamente.

Recentemente, publicamos nosso primeiro relatório de sustentabilidade, de maneira simples e clara, mas muito mais engajado nos compromissos futuros. Também promovemos nossa primeira convenção de líderes, com o propósito de alinhar nosso sonho regional, no qual toda a equipe compromete-se com os resultados compromissados com os acionistas.

Por fim, deixamos nossa mensagem de cautela com o momento desafiador. Contudo, nosso espírito otimista permite que sigamos firmes no nosso objetivo de crescimento e melhoria contínua de resultado. Somos conservadores e cautelosos com o fluxo de caixa, mas otimistas, ousados e desafiadores com nosso mercado. Temos a convicção de que podemos fazer mais em produto e participação de mercado. E faremos! Nossa vontade é de quem está apenas no começo da jornada, mas com um conhecimento e experiência de quase 40 anos de história no mercado imobiliário.



## Sumário

Mensagem da Administração .....	3
Sumário .....	5
Aspectos Ambientais, Sociais e de Governança (ESG).....	6
Relatório de Sustentabilidade .....	6
Formatos de Operação.....	7
Incorporação Imobiliária .....	7
Obras Por Regime De Administração .....	7
Do VGV Aderido ao Condomínio, a Moura Dubeux gera as seguintes Receitas: .....	7
Principais Indicadores .....	8
Desempenho Operacional .....	9
Lançamentos .....	9
Detalhamento dos Lançamentos - 1T22 .....	10
Vendas, Adesões e Distratos .....	11
Abertura das Vendas e Adesões.....	12
Vendas Sobre Oferta (VSO) .....	13
Estoque .....	14
Terrenos .....	16
Projetos em Andamento .....	17
Entregas .....	18
Desempenho Econômico - Financeiro .....	19
Receita Líquida.....	19
Contabilização de Receitas .....	20
Custos dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados.....	20
Lucro Bruto e Lucro Bruto Ajustado .....	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
Taxas de Administração de Obra a Reconhecer - Condomínios.....	26
Contas a Receber .....	26
Caixa Líquido e Endividamento .....	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 - Estoques .....	34
Anexo VII - Terrenos.....	35
Anexo VIII - Projetos em Andamento .....	36
Glossário.....	37
Sobre a Moura Dubeux.....	38
Disclaimer.....	38



# Aspectos Ambientais, Sociais e de Governança (ESG)

## Relatório de Sustentabilidade

Com o propósito de apresentar de forma estruturada as suas ações de sustentabilidade, no último dia 28 de abril de 2022 a Moura Dubeux divulgou o seu primeiro relatório de sustentabilidade que está disponível no site de RI da Companhia e pode ser acessado de forma rápida clicando na imagem abaixo ou através do QR Code.



Relatório de Sustentabilidade  
Moura Dubeux 2021



## 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; 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)	1T22	1T21	Var. %	4T21	Var. %
<b> Lançamentos </b>					
Lançamentos - VGV Líquido (%MD)	353.544	90.069	292,5%	181.829	94,4%
Empreendimentos Lançados	3	2	50,0%	3	0,0%
Nº Unidades Lançadas	859	331	159,5%	378	127,2%
<b> Vendas </b>					
Vendas Contratadas <sup>1</sup> (100%)	431.483	268.875	60,5%	373.720	15,5%
<i>Vendas contratadas lançamentos<sup>2</sup> (100%)</i>	<i>249.441</i>	<i>135.140</i>	<i>84,6%</i>	<i>196.671</i>	<i>26,8%</i>
<i>Vendas contratadas estoque (100%)</i>	<i>182.042</i>	<i>133.735</i>	<i>36,1%</i>	<i>177.049</i>	<i>2,8%</i>
Vendas Contratadas <sup>1</sup> (%MD)	428.433	258.953	65,4%	369.032	16,1%
Distratos (%MD)	27.012	14.786	82,7%	28.422	-5,0%
Vendas e Adesões Líquidas (%MD)	401.421	244.167	64,4%	340.610	17,9%
Distratos / Vendas Brutas (%MD)	6,3%	5,7%	0,6pp	7,7%	-1,4pp
Nº Unidades Vendidas	957	526	81,9%	643	48,8%

1. Vendas Brutas contratadas e valor total aderido à Condomínios

2. Considerados projetos lançados até 6 (seis) meses

Destaques Financeiros (R\$ em milhares)	1T22	1T21	Var. %	4T21	Var. %
Receita Líquida	172.052	161.207	6,7%	142.733	20,5%
Lucro Bruto	68.944	51.040	35,1%	57.616	19,7%
<b>Margem Bruta</b>	<b>40,1%</b>	<b>31,7%</b>	<b>8,4pp</b>	<b>40,4%</b>	<b>-0,3pp</b>
EBITDA Ajustado <sup>1</sup>	26.989	21.515	25,4%	20.435	32,1%
<b>Margem EBITDA Ajustada<sup>1</sup></b>	<b>15,7%</b>	<b>13,3%</b>	<b>2,3pp</b>	<b>14,3%</b>	<b>1,4pp</b>
Lucro Líquido Total	23.242	17.819	30,4%	14.316	62,3%
<b>Margem Líquida</b>	<b>13,5%</b>	<b>11,1%</b>	<b>2,5pp</b>	<b>10,0%</b>	<b>3,5pp</b>
Quantidade de ações (em unidades) <sup>2</sup>	83.219.375	84.909.375		84.312.889	
Lucro Líquido por Ações (em R\$)	0,28	0,20		0,17	

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

2. Média ponderada de ações em circulação no período



# Desempenho Operacional

## Lançamentos

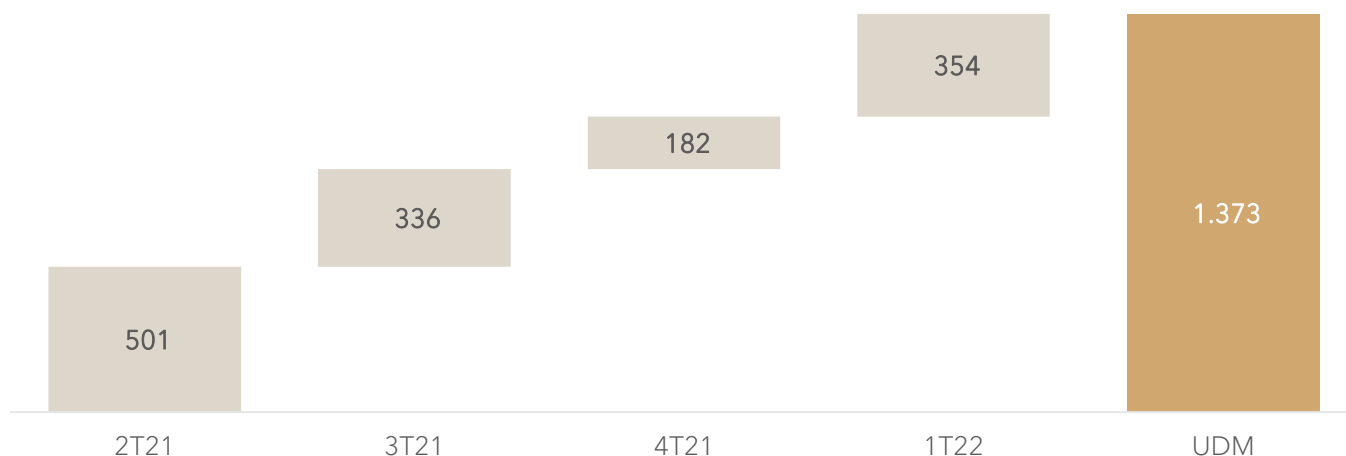
No 1T22 foram lançados 3 projetos, totalizando um VGV Bruto de R\$ 429 milhões e um VGV Líquido de R\$ 354 milhões.

Até a presente data, foram lançados 3 projetos no 2T22 e assim, no acumulado do ano a Companhia totaliza 6 projetos lançados com VGV Bruto de R\$ 966 milhões e VGV Líquido de R\$ 827 milhões.

Empreendimentos (R\$ em milhares)	Região	Segmento	Regime	Unid. Totais	VGV Bruto	VGV Líquido
<b>1º Trimestre (3)</b>				<b>859</b>	<b>428</b>	<b>354</b>
Beach Class Carneiros - Fase 2	Praia dos Carneiros/PE	Beach Class	Condomínio	591	206	153
Vivant Caminho das Árvores	Salvador/BA	Alto Padrão	Incorporação	136	147	147
Casa Moser	Recife/PE	Alto Padrão	Condomínio	132	75	53
<b>2º Trimestre (3)</b>				<b>782</b>	<b>537</b>	<b>473</b>
Platz	Fortaleza/CE	Médio Padrão	Incorporação	147	136	136
Lanai	Maceió/AL	Alto Padrão	Incorporação	320	276	232
Beach Class Rio Vermelho	Salvador/BA	Beach Class	Incorporação	315	125	106
<b>Total (6)</b>				<b>1.641</b>	<b>965</b>	<b>827</b>

Nos últimos doze meses encerrados em março de 2022, os lançamentos somaram um VGV Líquido de R\$ 1.373 milhões.

Lançamento - VGV Líquido (%MD) UDM (R\$ em milhões)



**Detalhamento dos Lançamentos - 1T22**

**Beach Class Carneiros - Fase 2**

Praia dos Carneiros/PE

100% Aderido

Segmento: Beach Class

Regime: Condomínio

Lançamento: Jan/22

**R\$ 206** milhões VGV Bruto

**R\$ 153** milhões VGV Líquido

**Vivant Caminho das Árvores**

Salvador/BA

35% Vendido

Segmento: Alto Padrão

Regime: Incorporação

Lançamento: Fev/22

**R\$ 147** milhões VGV Bruto

**R\$ 147** milhões VGV Líquido

**Casa Moser**

Recife/PE

10% Aderido

Segmento: Alto Padrão

Regime: Condomínio

Lançamento: Mar/22

**R\$ 75** milhões VGV Bruto

**R\$ 53** milhões VGV Líquido

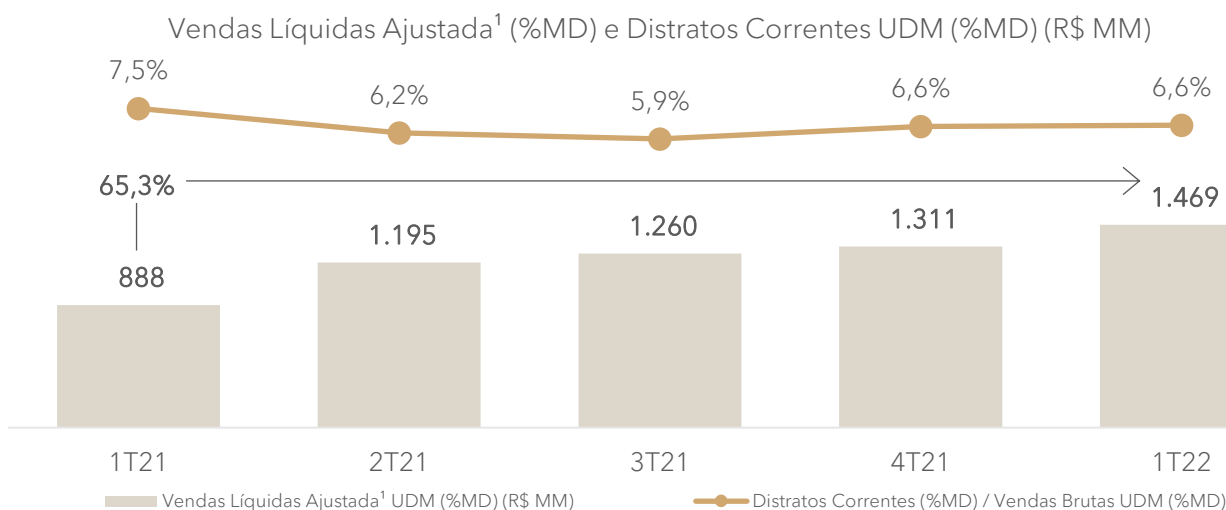
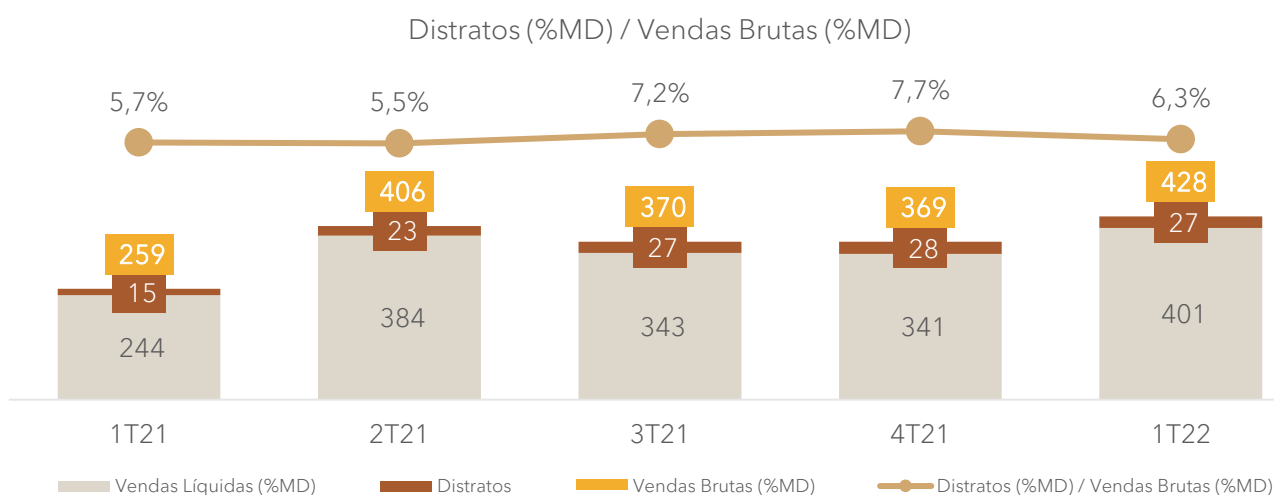
## Vendas, Adesões e Distratos

O melhor trimestre da história da Moura Dubeux, registrou volume de Vendas e Adesões Líquidas (%MD) de R\$ 401 milhões, crescimento de 64,4% em relação ao 1T21 e 17,9% em relação ao 4T21.

Vendas e Adesões (R\$ em milhares)	1T22	1T21	Var. %	4T21	Var. %
Vendas e Adesões Brutas <sup>1</sup>	431.483	268.875	60,5%	373.720	15,5%
Vendas e Adesões Brutas <sup>1</sup> (%MD) (a)	428.433	258.953	65,4%	369.032	16,1%
Vendas de Incorporação	184.907	126.742	45,9%	143.105	29,2%
Vendas Fechadas <sup>2</sup>	39.669	34.947	13,5%	47.266	-16,1%
Adesões de Condomínio <sup>3</sup>	203.857	97.264	109,6%	178.660	14,1%
Distratos (%MD) (b)	27.012	14.786	82,7%	28.422	-5,0%
Vendas e Adesões Líquidas (%MD) (c=a-b)	401.421	244.167	64,4%	340.610	17,9%

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

No 1T22, o total de distratos foi de R\$ 27 milhões. Isso representa 6,3% das Vendas e Adesões Brutas (%MD) e 6,6% nos últimos doze meses



1. Não foram considerados Distratos do Legado de 2020

## Abertura das Vendas e Adesões

Vendas e Adesões por Segmento - 1T22  
(R\$ em milhares)

Segmento	Unid.	Total			Lançamentos		Em Construção		Pronto	
		VGV Bruto	VGV Bruto (%MD)	% VGV (%MD)	Unid.	VGV Bruto (%MD)	Unid.	VGV Bruto (%MD)	Unid.	VGV Bruto (%MD)
Beach Class	507	187.388	187.388	43,7%	452	164.725	54	22.403	1	260
Alto Padrão	184	147.690	147.690	34,5%	129	84.716	48	60.651	7	2.323
Médio Padrão	203	83.550	80.501	18,8%	-	-	128	53.622	75	26.879
Comercial	63	12.854	12.854	3,0%	-	-	-	-	63	12.854
<b>Total</b>	<b>957</b>	<b>431.483</b>	<b>428.433</b>	<b>100,0%</b>	<b>581</b>	<b>249.441</b>	<b>230</b>	<b>136.676</b>	<b>146</b>	<b>42.316</b>

Vendas e Adesões por Região - 1T22  
(R\$ em milhares)

Região	Unid.	Total			Lançamentos		Em Construção		Pronto	
		VGV Bruto	VGV Bruto (%MD)	% VGV (%MD)	Unid.	VGV Bruto (%MD)	Unid.	VGV Bruto (%MD)	Unid.	VGV Bruto (%MD)
Pernambuco	594	239.612	236.562	55,2%	536	199.647	33	31.874	25	5.041
Ceará	236	100.295	100.295	23,4%	-	-	143	69.700	93	30.595
Bahia	102	79.464	79.464	18,5%	45	49.794	30	23.001	27	6.668
Rio Grande do Norte	24	12.100	12.100	2,8%	-	-	24	12.100	-	-
Alagoas	1	12	12	0,0%	-	-	-	-	1	12
<b>Total</b>	<b>957</b>	<b>431.483</b>	<b>428.433</b>	<b>100,0%</b>	<b>581</b>	<b>249.441</b>	<b>230</b>	<b>136.676</b>	<b>146</b>	<b>42.316</b>

Vendas e Adesões por Tipo - 1T22  
(R\$ em milhares)

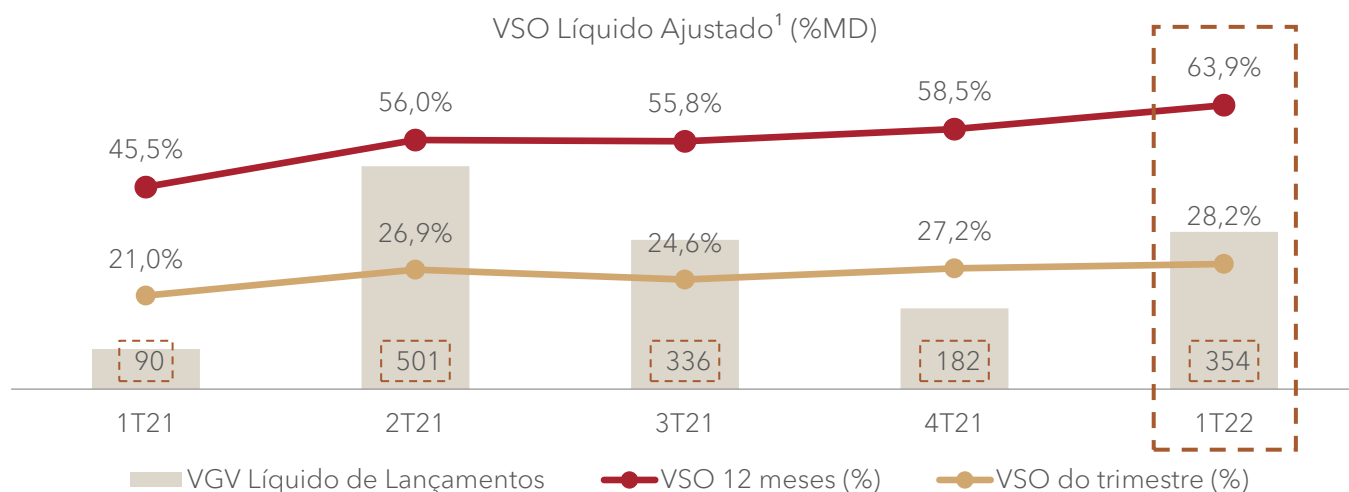
Tipo	Unid.	Total			Lançamentos		Em Construção		Pronto	
		VGV Bruto	VGV Bruto (%MD)	% VGV (%MD)	Unid.	VGV Bruto (%MD)	Unid.	VGV Bruto (%MD)	Unid.	VGV Bruto (%MD)
Condomínios <sup>1</sup>	550	203.857	203.857	47,6%	529	181.518	21	22.339	-	-
Incorporação	384	187.957	184.907	43,2%	45	49.794	196	94.598	143	40.515
Vendas Fechadas <sup>2</sup>	23	39.669	39.669	9,3%	7	18.129	13	19.739	3	1.801
<b>Total</b>	<b>957</b>	<b>431.483</b>	<b>428.433</b>	<b>100,0%</b>	<b>581</b>	<b>249.441</b>	<b>230</b>	<b>136.676</b>	<b>146</b>	<b>42.316</b>

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

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

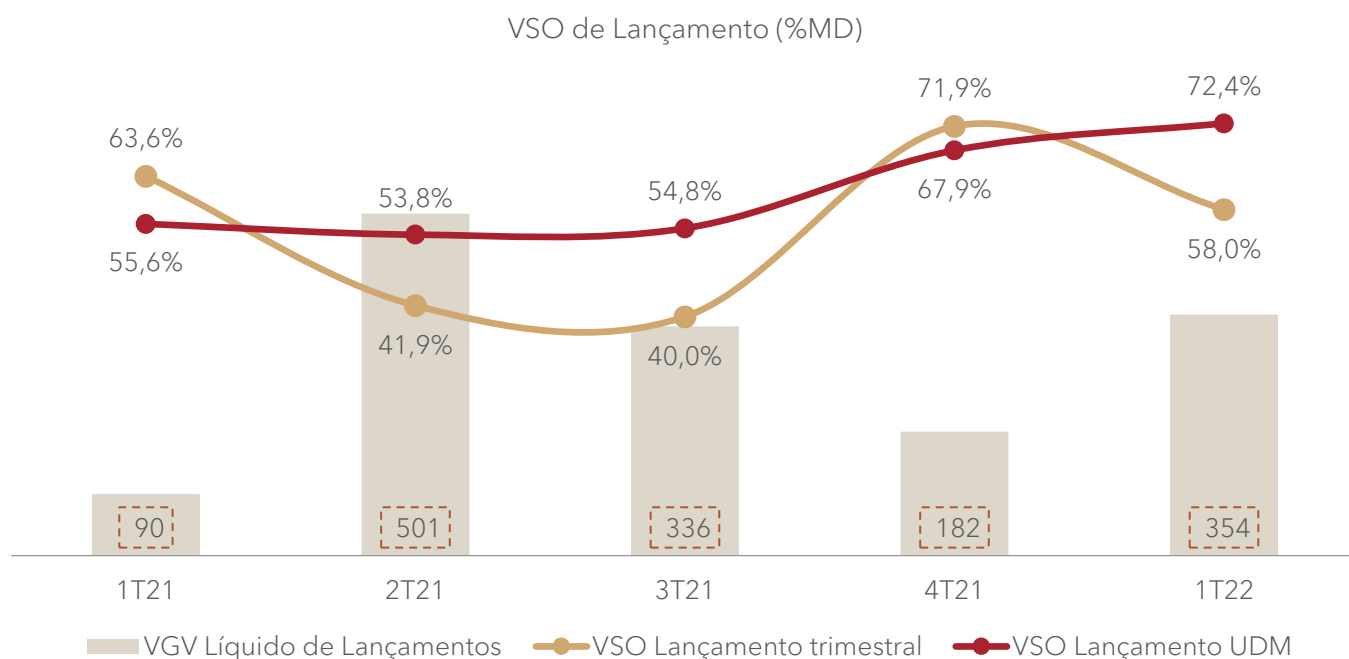
## Vendas Sobre Oferta (VSO)

O Índice VSO Líquido Ajustado<sup>1</sup> (%MD) nos últimos doze meses (UDM) foi de 63,9%, aumento de 18,4pp quando comparado ao 1T21 e de 5,4pp em relação aos 58,5% do 4T21, já o VSO Líquido (%MD) no trimestre foi de 28,2%, crescimento de 7,2pp em relação ao 1T21 e 1,0pp em relação ao 4T21.



1. Não foram considerados Distratos do Legado de 2020

O VSO dos lançamentos (%MD) nos últimos doze meses registrou 72,4% e 58,0% no 1T22.



## Estoque

A Companhia encerrou o período com 1.471 unidades em estoque, equivalentes a R\$ 911 milhões (%MD) em valor de mercado. O estoque total da MD é equivalente a **62,1% às Vendas e Adesões Líquidas UDM**.

No 1T22, o estoque de unidades prontas do segmento Comercial apresentou redução de 40,7% em relação ao 4T21, dado que a Companhia utilizou unidades deste tipo para aquisição de terreno.

Do valor de mercado em estoque (%MD), R\$ 103 milhões (11%) são de unidades concluídas e R\$ 808 milhões (89%) serão entregues entre os anos de 2022 e 2026.

Segmento (R\$ em milhares)	Total			Lançamentos		Em Construção		Pronto	
	Unid.	VGV Bruto (%MD)	% VGV Bruto (%MD)	Unid.	VGV Bruto (%MD)	Unid.	VGV Bruto (%MD)	Unid.	VGV Bruto (%MD)
Alto Padrão	526	571.717	62,7%	175	144.385	316	415.780	35	11.552
Médio Padrão	599	221.208	24,3%	-	-	439	183.491	160	37.718
Beach Class	135	68.509	7,5%	19	7.180	93	57.672	23	3.657
Comercial	211	50.049	5,5%	-	-	-	-	211	50.049
<b>Total</b>	<b>1.471</b>	<b>911.483</b>	<b>100,0%</b>	<b>194</b>	<b>151.565</b>	<b>848</b>	<b>656.942</b>	<b>429</b>	<b>102.976</b>

Considerando a distribuição regional do estoque a valor de mercado (%MD), R\$ 461 milhões (50,6%), estão concentrados em Pernambuco, seguidos de: Bahia com R\$ 243 milhões (26,7%), Ceará com R\$ 174 milhões (19,0%), Rio Grande do Norte com R\$ 32 milhões (3,5%) e Alagoas com R\$ 1 milhão (0,2%).

Região (R\$ em milhares)	Total			Lançamentos		Em Construção		Pronto	
	Unid.	VGV Bruto (%MD)	% VGV Bruto (%MD)	Unid.	VGV Bruto (%MD)	Unid.	VGV Bruto (%MD)	Unid.	VGV Bruto (%MD)
Pernambuco	705	460.938	50,6%	103	52.908	457	378.041	145	29.989
Bahia	264	243.192	26,7%	91	98.658	101	123.360	72	21.174
Ceará	418	173.679	19,0%	-	-	227	123.347	191	50.332
Rio Grande do Norte	63	32.194	3,5%	-	-	63	32.194	-	-
Alagoas	21	1.481	0,2%	-	-	-	-	21	1.481
<b>Total</b>	<b>1.471</b>	<b>911.483</b>	<b>100,0%</b>	<b>194</b>	<b>151.565</b>	<b>848</b>	<b>656.942</b>	<b>429</b>	<b>102.976</b>

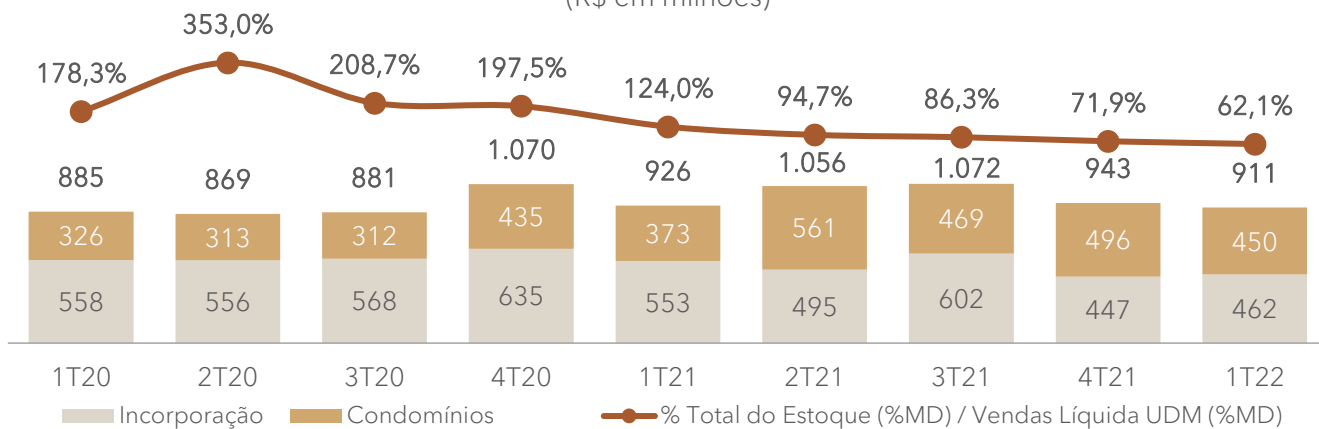
Considerando o formato de operação, do valor de mercado (%MD), R\$ 461 milhões estão concentrados no regime de Incorporação (50,6%), R\$ 307 milhões de Condomínio ainda não aderido (33,7%) e R\$ 143 milhões em Venda Fechada (15,7%).

Tipo (R\$ em milhares)	Total			Lançamentos		Em Construção		Pronto	
	Unid.	VGV Bruto (%MD)	% VGV Bruto (%MD)	Unid.	VGV Bruto (%MD)	Unid.	VGV Bruto (%MD)	Unid.	VGV Bruto (%MD)
Incorporação	1.053	461.635	50,6%	91	98.658	566	272.259	396	90.718
Condomínios <sup>1</sup>	299	306.842	33,7%	103	52.908	187	252.659	9	1.275
Vendas Fechadas <sup>2</sup>	119	143.007	15,7%	-	-	95	132.024	24	10.982
<b>Total</b>	<b>1.471</b>	<b>911.483</b>	<b>100,0%</b>	<b>194</b>	<b>151.565</b>	<b>848</b>	<b>656.942</b>	<b>429</b>	<b>102.976</b>

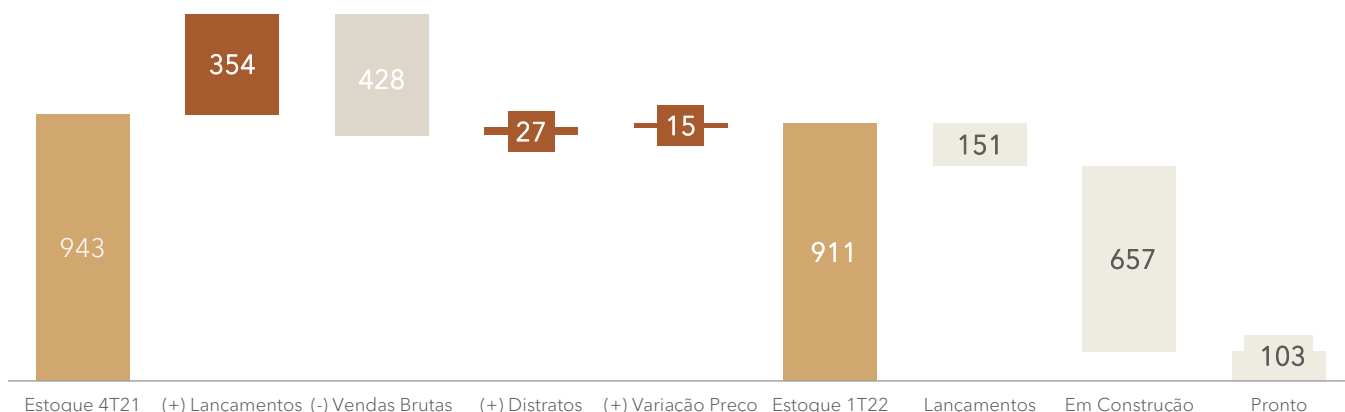
1. Valor total de cotas (unidades) aderidas pelos clientes aos Condomínios

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

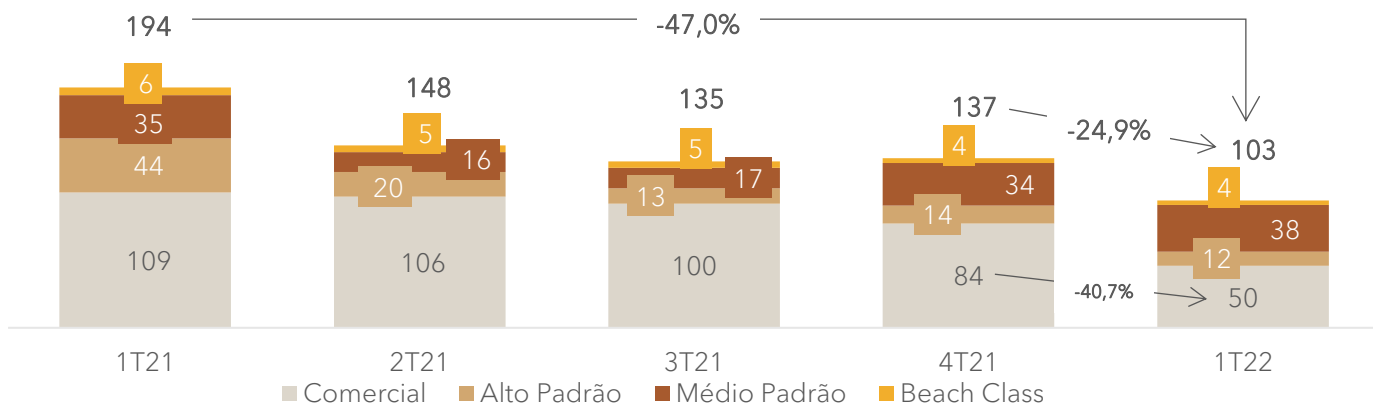
Evolução dos Estoques por Trimestre (%MD)  
(R\$ em milhões)



Evolução do Estoque (%MD) 1T22  
(R\$ em milhões)



Estoque Pronto por Segmento (%MD)  
(R\$ em milhões)

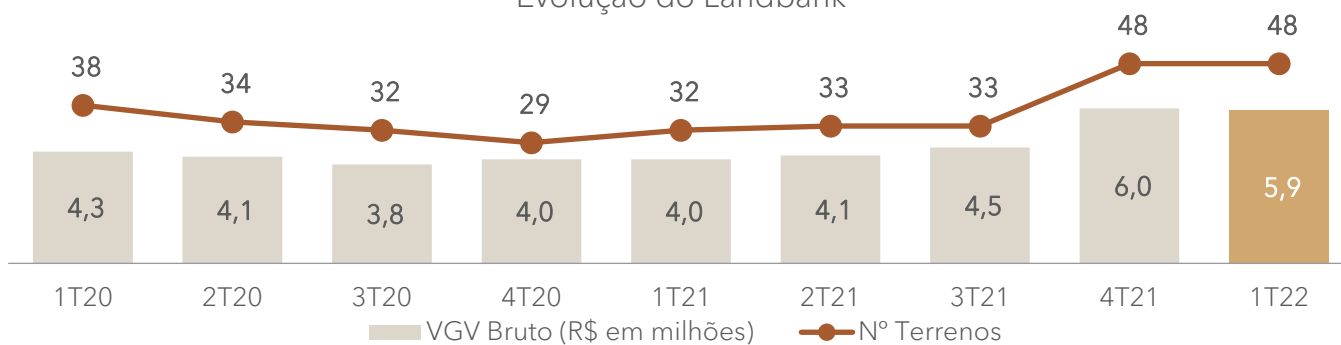


Nota: Para informações detalhadas sobre o estoque, consultar o [Anexo VI](#).

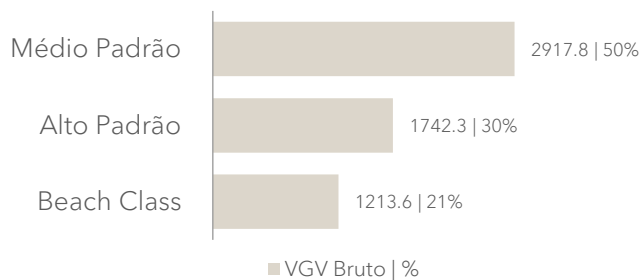
## Terrenos

No 1T22, a Companhia adquiriu 3 terrenos com VGV potencial de R\$ 342 milhões, sendo 1 deles no estado de Pernambuco e 2 no estado de Sergipe e assim, manteve seu *landbank* com 48 terrenos que, juntos, somam um VGV Bruto potencial de aproximadamente 6,0 bilhões. Desse total, 78% foi negociado com troca em área (permuta física) e 22% foi negociado em dinheiro (compra).

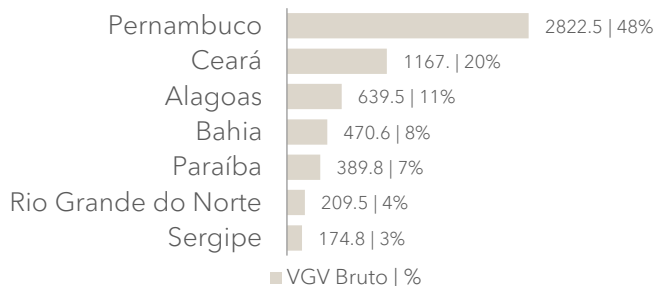
Evolução do Landbank



Terreno por Segmento (R\$ em milhões - %)



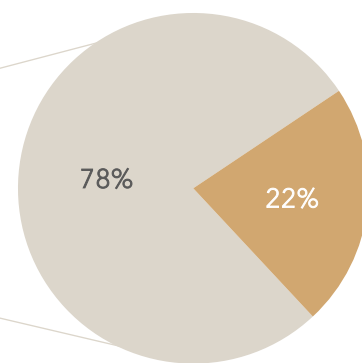
Terreno por Região (R\$ em milhões - %)



Banco de Terreno (R\$ em milhares)



Forma de Aquisição



■ % Permuta ■ % Cash

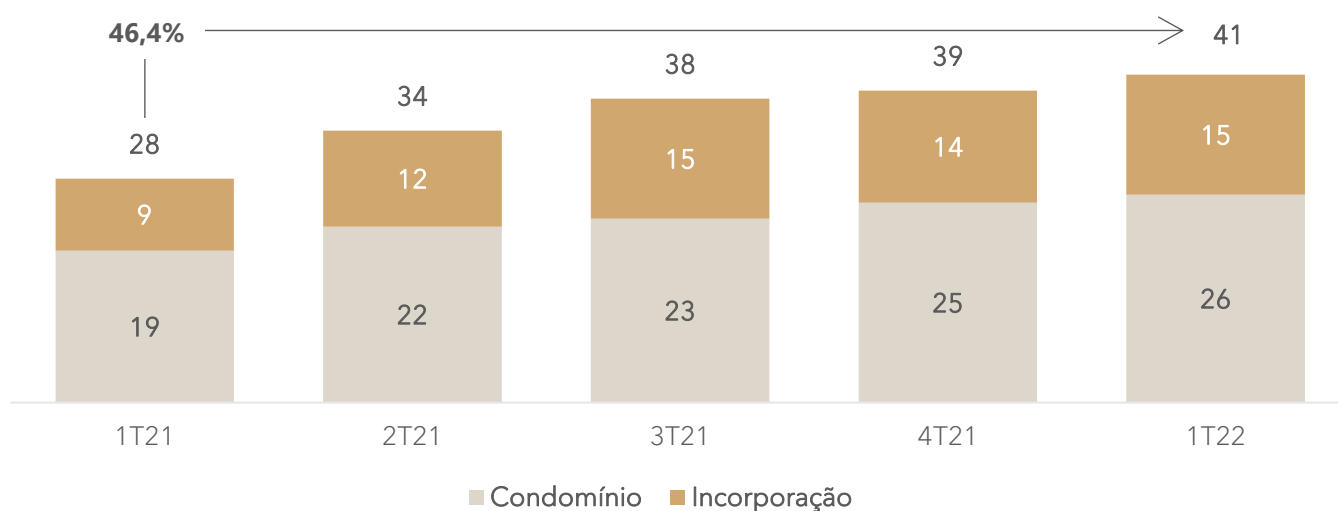
Nota: Para informações detalhadas sobre o banco de terrenos, consultar o [Anexo VII](#).



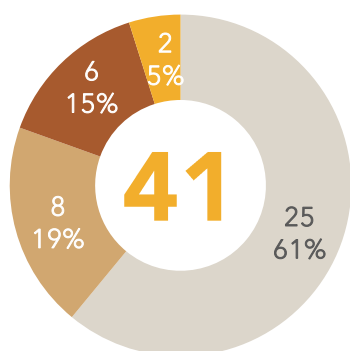
## Projetos em Andamento

A Companhia encerrou o 1T22 com 41 projetos em andamento, sendo 6 lançamentos e 35 canteiros em execução. Dos quais 26 são em regime de Condomínio e 15 em regime de Incorporação. Esse montante equivale a 6.577 unidades, 493.811 m<sup>2</sup> e R\$ 3.708 milhões em VGV Bruto no lançamento.

Evolução Projetos em Andamento

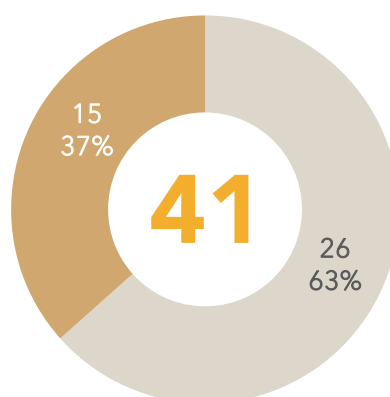


Projetos em andamento por Região  
(em quantidade - %)



■ Pernambuco ■ Bahia ■ Ceará ■ Rio Grande do Norte

Projetos em andamento por Regime  
(em quantidade - %)



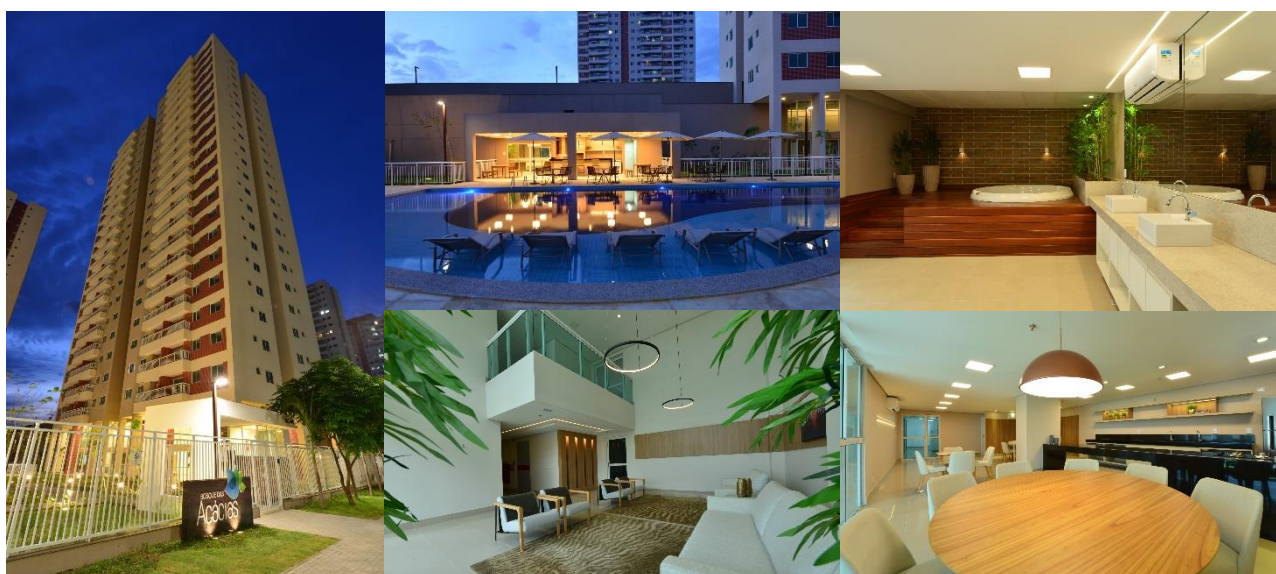
■ Condomínio ■ Incorporação

Nota: Para informações detalhadas sobre os projetos em andamento, consultar o [Anexo VIII](#).

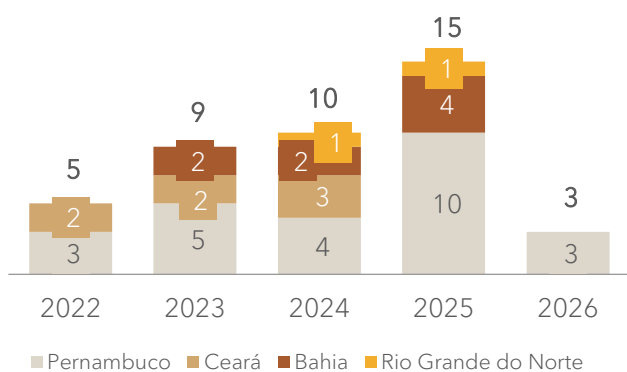
## Entregas

No 1T22 a Companhia entregou 1 projeto no regime de Incorporação, totalizando um VGV Bruto de R\$ 109 milhões e um VGV Líquido de R\$ 94 milhões.

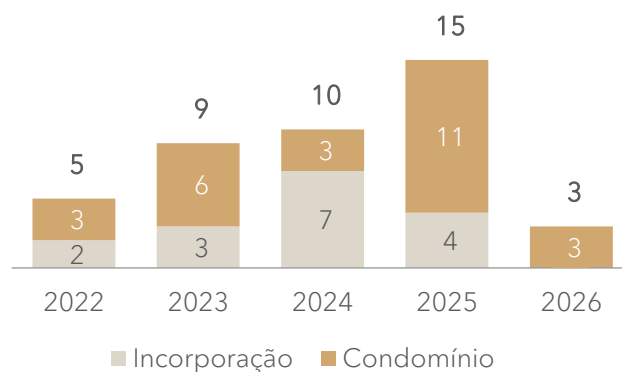
Empreendimentos (R\$ em milhares)	Região	Segmento	Regime	Unid. Totais	VGV Bruto	VGV Líquido	% de Venda
Bosque das Acácias	Fortaleza/CE	Médio Padrão	Incorporação	374	109	94	93%
<b>Total</b>				<b>374</b>	<b>109</b>	<b>94</b>	



Previsão de Entrega por Região (quantidade)



Previsão de Entrega por Tipo (quantidade)



# Desempenho Econômico - Financeiro

## Receita Líquida

A Receita Líquida foi de R\$ 172,1 milhões no 1T22, aumento de 6,7% quando comparada aos R\$ 161,2 milhões registrados no 1T21 e 20,5% quando comparado aos R\$ 142,7 milhões no 4T21.

O crescimento da Receita Líquida no 1T22 decorre da instalação de dois Condomínios (Casa Serena e Edifício Líbano), que possibilitaram o reconhecimento do *Fee* de Comercialização do Terreno, momento em que ocorre a venda do terreno para o respectivo Condomínio além da forte comercialização do lançamento da segunda fase do Beach Class Carneiros, também sob o regime de Condomínio que contribuiu com a Taxa de Consultoria Imobiliária (Adesão). Na Incorporação, a contribuição ocorreu do mix das vendas de estoque pronto e em andamento.

Receita (R\$ em milhares)	1T22	1T21	Var. %	4T21	Var. %
<b>Receita Bruta</b>	<b>191.197</b>	<b>176.701</b>	<b>8,2%</b>	<b>163.662</b>	<b>16,8%</b>
Receita Bruta de Incorporação	114.993	119.037	-3,4%	92.774	23,9%
Receita Bruta de Condomínio	76.203	57.664	32,2%	70.888	7,5%
Receita Bruta de Venda Fechada	16.200	14.053	15,3%	19.011	-14,8%
Administração de obras	10.526	10.619	-0,9%	11.562	-9,0%
Taxa de adesão	18.378	8.464	117,1%	14.776	24,4%
Fee de Comercialização do Terreno	31.099	24.528	26,8%	25.539	21,8%
<b>Deduções</b>	<b>(19.144)</b>	<b>(15.495)</b>	<b>23,5%</b>	<b>(20.929)</b>	<b>-8,5%</b>
Deduções de Incorporação	(16.054)	(11.027)	45,6%	(15.627)	2,7%
Cancelamento de vendas	(14.038)	(8.568)	63,8%	(14.099)	-0,4%
Impostos sobre vendas e serviços - Incorporação	(2.017)	(2.459)	-18,0%	(1.528)	32,0%
Deduções de Condomínio	(3.089)	(4.468)	-30,9%	(5.302)	-41,7%
Cancelamento de vendas fechadas	1.445	(1.691)	n.a.	(1.140)	n.a.
Impostos sobre vendas e serviços - Condomínio	(4.534)	(2.777)	63,3%	(4.162)	8,9%
<b>Receita Líquida</b>	<b>172.053</b>	<b>161.206</b>	<b>6,7%</b>	<b>142.733</b>	<b>20,5%</b>
Receita de Incorporação <sup>1</sup>	98.939	108.010	-8,4%	77.147	28,2%
Receita de Condomínio <sup>2</sup>	73.114	53.196	37,4%	65.586	11,5%

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

O Custo Total no período foi de R\$ 103,1 milhões, redução de 6,4% em relação ao 1T21 e aumento de 21,1% em relação ao 4T21. O aumento do custo, foi decorrente, principalmente, do *business* de Incorporação, que apresentou volume de vendas de unidades "em construção" e "prontas" superior ao volume do 4T21, crescimento das vendas de 40,6% e 29,3% respectivamente.

Custo (R\$ em milhares)	1T22	1T21	Var. %	4T21	Var. %
Custo Total	(103.109)	(110.166)	-6,4%	(85.117)	21,1%
Incorporação	(78.138)	(84.081)	-7,1%	(59.589)	31,1%
Custos de Incorporação	(73.864)	(77.224)	-4,4%	(56.975)	29,6%
Encargos financeiros alocados ao custo	(4.274)	(6.857)	-37,7%	(2.614)	63,5%
Condomínio	(24.971)	(26.085)	-4,3%	(25.528)	-2,2%



## Lucro Bruto e Lucro Bruto Ajustado

No 1T22, o Lucro Bruto consolidado foi de R\$ 68,9 milhões, aumento de 35,1% comparado aos R\$ 51,0 milhões realizados no 1T21 e de 19,7% em relação aos R\$ 57,6 milhões no 4T21.

No 1T22, a Margem Bruta foi de 40,1%, aumento de 8,4pp em relação ao mesmo período do ano anterior e em linha com o 4T21. Já a Margem Bruta Ajustada foi de 42,6%, aumento de 6,7pp quando comparada ao 1T21 e 0,4pp em relação ao 4T21.

A manutenção da Margem Bruta no trimestre pode ser explicada pela maior participação do *business* de Condomínio com o reconhecimento do *Fee* de Comercialização do Terreno (Torna) de dois projetos. Já a redução da Margem Bruta da Incorporação, pode ser explicada pela venda de estoques prontos, que apresentam redução de volume a cada trimestre, pressionando a margem deste modelo dado que o estoque remanescente tende a apresentar margens mais baixas.

Lucro Bruto (R\$ em milhares)	1T22	1T21	Var. %	4T21	Var. %
<b>Incorporação</b>	20.801	23.929	-13,1%	17.558	18,5%
<i>Margem Bruta (%)</i>	21,0%	22,2%	-1,1pp	22,8%	-1,7pp
<b>Incorporação Ajustada<sup>1</sup></b>	25.075	30.786	-18,6%	20.172	24,3%
<i>Margem Bruta Ajustada<sup>1</sup> (%)</i>	25,3%	28,5%	-3,2pp	26,1%	-0,8pp
<b>Condomínio</b>	48.143	27.111	77,6%	40.058	20,2%
<i>Margem Bruta (%)</i>	65,8%	51,0%	14,9pp	61,1%	4,8pp
<b>Lucro Bruto Consolidado</b>	68.944	51.040	35,1%	57.616	19,7%
<i>Margem Bruta (%)</i>	40,1%	31,7%	8,4pp	40,4%	-0,3pp
<b>Lucro Bruto Consolidado Ajustado<sup>1</sup></b>	73.218	57.897	26,5%	60.230	21,6%
<i>Margem Bruta Ajustada (%)</i>	42,6%	35,9%	6,7pp	42,2%	0,4pp

1. Ajustado por despesas financeiras capitalizadas ao custo

## Despesas Comerciais e Administrativas

### Despesas Comerciais

As Despesas Comerciais totalizaram R\$ 20,9 milhões no 1T22, frente a R\$ 17,3 milhões no 1T21 e R\$ 19,4 milhões no 4T21. As Despesas Comerciais apresentaram aumento de 20,4% em relação ao 1T21 e 7,8% em relação ao 4T21.

As Despesas Comerciais representaram 4,9% do total das Vendas e Adesões Brutas (%MD) realizadas no período, redução de 1,8pp em relação ao 1T21 e 0,3pp em relação ao 4T21.

Despesas Comerciais (R\$ em milhares)	1T22	1T21	Var. %	4T21	Var. %
Despesas com pessoal	(1.604)	(1.450)	10,6%	(1.882)	-14,8%
Manutenção de estoque	(1.298)	(3.393)	-61,7%	(1.018)	27,5%
Propagandas e publicidades	(5.258)	(3.414)	54,0%	(6.640)	-20,8%
Comissão de corretagem	(10.521)	(8.239)	27,7%	(7.538)	39,6%
Outras despesas comerciais	(2.192)	(839)	161,3%	(2.278)	-3,8%
<b>Total</b>	<b>(20.873)</b>	<b>(17.335)</b>	<b>20,4%</b>	<b>(19.356)</b>	<b>7,8%</b>
Vendas e Adesões Brutas (%MD)	428.433	258.953	65,4%	369.032	16,1%
Desp. Comercial / Venda Bruta	4,9%	6,7%	-1,8pp	5,2%	-0,3pp

### Despesas Administrativas

No 1T22, as Despesas Administrativas totalizaram R\$ 17,2 milhões, aumento de 21,1% em relação ao 1T21 e redução de 4,1% em relação ao 4T21.

O índice "Despesas Administrativas sobre Receita Líquida" no período foi de 10,0%, aumento de 1,2pp quando comparado ao 1T21 e redução de 2,6pp quando comparado ao 4T21.

No trimestre, o índice "Despesas Administrativas sobre Venda Bruta" foi de 4,0%, redução de 1,5pp em relação ao 1T21 e 0,9pp em relação ao 4T21.

Despesas Administrativas (R\$ em milhares)	1T22	1T21	Var. %	4T21	Var. %
Despesas com pessoal	(10.936)	(8.424)	29,8%	(12.117)	-9,7%
Serviços prestados	(3.289)	(3.715)	-11,5%	(3.300)	-0,3%
Depreciação e amortização	(932)	(654)	42,5%	(976)	-4,5%
Outras despesas	(2.069)	(1.426)	45,1%	(1.575)	31,4%
<b>Total</b>	<b>(17.226)</b>	<b>(14.219)</b>	<b>21,1%</b>	<b>(17.968)</b>	<b>-4,1%</b>
Receita Líquida	172.052	161.207	6,7%	142.733	20,5%
Desp. Adm. / Receita Líquida	10,0%	8,8%	1,2pp	12,6%	-2,6pp
Vendas e Adesões Brutas (%MD)	428.433	258.953	65,4%	369.032	16,1%
Desp. Adm / Venda Bruta	4,0%	5,5%	-1,5pp	4,9%	-0,9pp

## Outras Receitas e (Despesas) Operacionais

O total de Outras Receitas (Despesas) Operacionais no 1T22 foi de R\$ 9,3 milhões negativos, frente aos R\$ 6,9 milhões negativos no 1T21 e R\$ 7,4 milhões negativos no 4T21. No período, houve um ajuste de R\$ 0,7 milhões ao valor dos estoques do empreendimento comercial *International Trade Center* Salvador.

Outras Receitas (Despesas) Operacionais (R\$ em milhares)	1T22	1T21	Var. %	4T21	Var. %
Ajuste no valor dos estoques provisionados	(668)	-	n.a.	(3.544)	-81,2%
Perda de créditos e movimentações de provisões realizadas	48	(600)	-108,0%	(792)	-106,1%
Despesas com demandas judiciais	(7.287)	(5.349)	36,2%	(4.564)	59,7%
Outras despesas	(1.396)	(974)	43,3%	1.463	-195,4%
<b>Total</b>	<b>(9.303)</b>	<b>(6.923)</b>	<b>34,4%</b>	<b>(7.437)</b>	<b>25,1%</b>

## EBITDA Ajustado

O EBITDA ajustado no 1T22 foi de R\$ 27,0 milhões, frente aos R\$ 21,5 milhões no 1T21 e R\$ 20,4 milhões no 4T21.

A margem EBITDA ajustada foi de 15,7% no 1T22 frente a 13,3% no 1T21 e a 14,3% no 4T21, aumento de 2,4pp e de 1,4pp respectivamente.

EBITDA Ajustado <sup>1</sup> (R\$ em milhares)	1T22	1T21	Var. %	4T21	Var. %
Lucro líquido total	23.242	17.819	30,43%	14.316	62,3%
Imposto de renda e contribuição social (+)	4.564	1.420	221,4%	3.981	14,6%
Resultado financeiro líquido (+)	(6.716)	(5.438)	23,5%	(5.278)	27,2%
Depreciação (+)	957	857	11,7%	1.258	-23,9%
Despesas não recorrentes (+)	668	-	n.a.	3.544	n.a.
Despesas Financeiras capitalizadas ao custo (+)	4.274	6.857	-37,7%	2.614	63,5%
<b>Total do EBITDA Ajustado</b>	<b>26.989</b>	<b>21.515</b>	<b>25,4%</b>	<b>20.435</b>	<b>32,1%</b>
Receita Líquida	172.053	161.206	6,7%	142.733	20,5%
<b>Margem EBITDA Ajustada (%)</b>	<b>15,7%</b>	<b>13,3%</b>	<b>2,4pp</b>	<b>14,3%</b>	<b>1,4pp</b>

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

## Resultado Financeiro Líquido

O Resultado Financeiro Líquido no 1T22 foi de R\$ 6,7 milhões, frente a R\$ 5,4 milhões no 1T21 e a R\$ 5,3 milhões no 4T21, crescimento de 23,5% quando comparado ao 1T21 e de 27,2% quando comparado ao 4T21.

Resultado Financeiro Líquido (R\$ em milhares)	1T22	1T21	Var. %	4T21	Var. %
<b>Receitas Financeiras</b>	<b>13.202</b>	<b>11.816</b>	<b>11,7%</b>	<b>11.287</b>	<b>17,0%</b>
Rendimentos s/ aplicações financeiras	3.712	603	515,6%	3.385	9,7%
Multa, Juros e correções monetárias	9.328	11.141	-16,3%	7.783	19,9%
Outras receitas financeiras	162	72	125,0%	119	36,1%
<b>Despesas Financeiras</b>	<b>(6.486)</b>	<b>(6.378)</b>	<b>1,7%</b>	<b>(6.009)</b>	<b>7,9%</b>
Juros s/ empréstimos e financiamentos bancários	(2.654)	(1.439)	84,4%	(1.417)	87,3%
Descontos e correções monetárias	(4.455)	(4.738)	-6,0%	(4.152)	7,3%
Comissões e taxas bancárias	(302)	(102)	196,1%	(207)	45,9%
Outras despesas financeiras	925	(99)	n.a.	(233)	n.a.
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>6.716</b>	<b>5.438</b>	<b>23,5%</b>	<b>5.278</b>	<b>27,2%</b>

## Imposto de Renda e Contribuição Social

A Companhia adota 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 <sup>1</sup>	34,00%	Lucro Real	Lucro Líquido

1. Apuradas na Controladora

O total de Imposto de Renda e Contribuição Social no 1T22 foi de R\$ 4,6 milhões, frente a R\$ 1,4 milhões no 1T21 e a R\$ 4,0 milhões no 4T21, representando um aumento de 221,4% em relação ao 1T21 e de 14,6% em relação ao 4T21.

Imposto de renda e contribuição social (R\$ em milhares)	1T22	1T21	Var. %	4T21	Var. %
IR e CSLL - Corrente e Societário	(4.564)	(1.420)	221,4%	(3.981)	14,6%



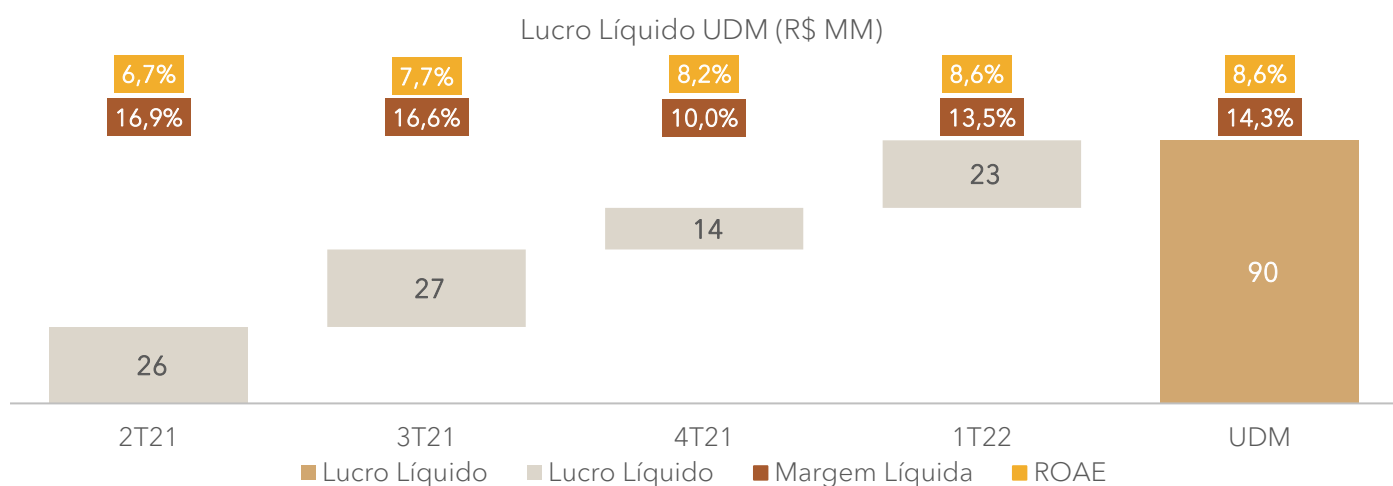
## Lucro (Prejuízo) Líquido

O Lucro Líquido total no período foi de R\$ 23,2 milhões, esse foi o sétimo trimestre consecutivo que a Companhia reportou resultado positivo, acumulando R\$ 90,3 milhões nos últimos doze meses.

A Margem Líquida foi de 13,5% no 1T22, crescimento de 2,4pp em relação ao 1T21 e 3,5pp em relação ao 4T21.

Considerando o Lucro Líquido obtido nos últimos doze meses, a MD apresentou um ROAE de 8,6%, crescimento de 0,4pp em relação ao último trimestre.

Lucro Líquido (R\$ em milhares)	1T22	1T21	Var. %	4T21	Var. %
Lucro Líquido total	23.242	17.819	30,43%	14.316	62,3%
Receita Líquida	172.053	161.206	6,73%	142.733	20,5%
<b>Margem Líquida</b>	<b>13,5%</b>	<b>11,1%</b>	<b>2,4pp</b>	<b>10,0%</b>	<b>3,5pp</b>
Lucro Líquido por Ação (em R\$)	0,28	0,20	-	0,17	-



## Resultados a Apropriar de Unidades Vendidas

O resultado a apropriar das unidades já comercializadas, registrou R\$ 152,8 milhões com uma margem associada de 32,2%, frente a R\$ 131,6 milhões e uma margem de 32,5% no último trimestre (4T21).

Resultado a apropriar (R\$ em milhares)	1T22	4T21	Var. %
Receita bruta a apropriar com vendas de imóveis	474.260	404.714	17,2%
Compromissos com custos orçados a apropriar	321.487	273.069	17,7%
<b>Resultado de vendas de imóveis a apropriar</b>	<b>152.773</b>	<b>131.645</b>	<b>16,0%</b>
<b>Margem a Apropriar (%)</b>	<b>32,2%</b>	<b>32,5%</b>	<b>-0,3pp</b>



## Taxas de Administração de Obra a Reconhecer - Condomínios

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 1T22, estimamos um montante a receber e reconhecer de R\$ 174,6 milhões, crescimento de 6,2%.

Taxas de Administração a Incorrer (R\$ em milhares)	1T22	4T21	Var. %
Taxas de Administração a Incorrer	174.636	164.453	6,2%

## Contas a Receber

A Companhia encerrou o 1T22 com R\$ 646,1 milhões em recebíveis, redução de 0,9% em relação aos R\$ 651,9 milhões no trimestre anterior.

Contas a Receber (R\$ em milhares)	1T22	4T21	Var. %
Unidades em construção	259.133	300.287	-13,7%
Unidades construídas	120.154	82.113	46,3%
Venda de terreno	285.895	289.922	-1,4%
Provisão de distrato	(26.378)	(28.485)	-7,4%
Outras contas a receber	7.328	8.020	-8,6%
<b>Total</b>	<b>646.132</b>	<b>651.857</b>	<b>-0,9%</b>

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

Contas a Receber (R\$ em milhares)	1T22
Circulante	290.180
Não-Circulante	355.952
<b>Total</b>	<b>646.132</b>

## Caixa Líquido e Endividamento

A Moura Dubeux encerrou o 1T22 com uma Disponibilidade de R\$ 170,5 milhões e uma Dívida Bruta de R\$ 80,2 milhões.

No trimestre, a geração de caixa foi de R\$ 30,3 milhões e no acumulado dos últimos doze meses, R\$ 81,0 milhões. A forte comercialização da 2ª fase do Beach Class Carneiros, sob o regime de Condomínio e o repasse decorrente dos dois projetos em Fortaleza (1ª fase do Reserva das Palmeiras e Bosque das Acácias) no modelo de Incorporação, contribuíram para o aumento do caixa no 1T22.

O índice "Dívida Líquida sobre Patrimônio Líquido" foi de -8,3% no período.

Caixa Líquido e Endividamento (R\$ em milhares)	1T22	4T21	Var. %
Debêntures	32.110	34.817	-7,8%
Financiamentos SFH e SFI	48.071	90.048	-46,6%
<b>Dívida Bruta</b>	<b>80.181</b>	<b>124.865</b>	<b>-35,8%</b>
Caixa e equivalentes de caixa (-)	(139.335)	(113.881)	22,4%
Aplicações financeiras (-)	(31.200)	(71.005)	-56,1%
<b>Disponibilidades de Caixa (-)</b>	<b>(170.535)</b>	<b>(184.886)</b>	<b>-7,8%</b>
Dívida (Caixa) Líquido	(90.354)	(60.021)	50,5%
Patrimônio Líquido	1.095.005	1.071.763	2,2%
<b>Dívida Líquida / PL</b>	<b>-8,3%</b>	<b>-5,6%</b>	<b>-2,7pp</b>

No 1T22, a Companhia comunicou a abertura do programa de recompra de ações, que foi aprovado pelo Conselho de Administração em 25 de março de 2022, através do fato relevante arquivado nesta data.

Recompra de Ações	1T22	4T21	Var. %
Ações em tesouraria (R\$ em milhares)	12.978	12.978	0,0%
Nº Ações em tesouraria	1.690.000	1.690.000	0,0%

No 1T22, o saldo devedor deduzindo os custos de transação registou R\$ 80,2 milhões.

Detalhamento da Dívida (R\$ milhares)	Taxa	Saldo Devedor		Cronograma da Dívida			
		4T21	1T22	Até 1 ano	De 1 a 2 anos	De 2 a 3 anos	De 3 a 4 anos
Debêntures <sup>1</sup>	6,00% a.a + IPCA	34.817	32.110	-	9.880	22.230	-
SFH Safra	1,60% a.a + CDI	60.436	30.014	30.014	-	-	-
SFH Santander	3,90% a.a + CDI	20.199	12.836	5.131	7.705	-	-
SFH Banco ABC	3,95% a.a + CDI	200	200	-	-	-	200
SFH Santander	4,10% a.a + CDI	7.587	2.316	-	-	2.316	-
SFH Caixa Econômica Federal	9,75% a.a + TR	1.625	2.705	-	-	-	2.705
SFH Banco do Brasil	10,80% a.a + TR	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>		<b>124.865</b>	<b>80.181</b>	<b>35.145</b>	<b>17.585</b>	<b>24.546</b>	<b>2.905</b>

1. CRI lastreado por unidades de estoque pronto (comerciais e residenciais)



## 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)	1T22	4T21	Var %
<b>ATIVO</b>			
<b>Ativo Circulante</b>			
Caixa e Equivalentes de Caixa	139.335	113.881	22,4%
Aplicações Financeiras	31.200	71.005	-56,1%
Contas a Receber	290.180	308.798	-6,0%
Estoques	562.122	712.595	-21,1%
Tributos a Recuperar	6.082	5.847	4,0%
Despesas Antecipadas	16.171	15.016	7,7%
Outros Ativos Circulantes	448	356	26,1%
<b>Total do Ativo Circulante</b>	<b>1.045.538</b>	<b>1.227.498</b>	<b>-14,8%</b>
<b>Ativo Não Circulante</b>			
Contas a Receber	355.952	343.059	3,8%
Estoques	493.242	421.393	17,1%
Partes relacionadas	-	3.961	-100,0%
Outros Ativos Não Circulantes	376.766	346.192	8,8%
Investimentos	108.011	118.267	-8,7%
Propriedades para Investimento	213.182	213.182	0,0%
Imobilizado	13.244	11.919	11,1%
Intangível	7.729	8.056	-4,1%
<b>Total do Ativo Não Circulante</b>	<b>1.568.126</b>	<b>1.466.029</b>	<b>7,0%</b>
<b>Total do Ativo</b>	<b>2.613.664</b>	<b>2.693.527</b>	<b>-3,0%</b>
<b>PASSIVO</b>			
<b>Passivo Circulante</b>			
Empréstimos e Financiamentos	35.145	85.195	-58,7%
Obrigações Sociais e Tributárias	44.371	37.948	16,9%
Fornecedores	64.498	73.563	-12,3%
Partes relacionadas	11.116	18.469	-39,8%
Adiantamento de clientes	253.889	374.211	-32,2%
Tributos diferidos	14.170	14.881	-4,8%
Provisões	8.616	9.098	-5,3%
Outros passivos circulantes	44.975	49.963	-10,0%
<b>Total do Passivo Circulante</b>	<b>476.780</b>	<b>663.328</b>	<b>-28,1%</b>
<b>Passivo Não Circulante</b>			
Empréstimos e Financiamentos	45.036	39.670	13,5%
Tributos Diferidos	20.621	20.430	0,9%
Adiantamento de clientes	897.573	818.840	9,6%
Obrigações Sociais e Tributárias	14.461	16.947	-14,7%
Outros passivos não circulantes	64.188	62.549	2,6%
<b>Total do Passivo Não Circulante</b>	<b>1.041.879</b>	<b>958.436</b>	<b>8,7%</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>			
Capital social	1.296.985	1.296.985	0,0%
Reserva de capital	25.179	25.179	0,0%
Lucros/Prejuízos Acumulados	(321.125)	(344.409)	-6,8%
Ajustes de Avaliação Patrimonial	96.861	96.861	0,0%
Participação dos Acionistas Não Controladores	(2.895)	(2.853)	1,5%
<b>Total do Patrimônio Líquido</b>	<b>1.095.005</b>	<b>1.071.763</b>	<b>2,2%</b>
<b>Total do passivo</b>	<b>1.518.659</b>	<b>1.621.764</b>	<b>-6,4%</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b>2.613.664</b>	<b>2.693.527</b>	<b>-3,0%</b>

## Anexo II - Demonstração de Resultados

Demonstração de Resultado Consolidada (R\$ em milhares)	1T22	1T21	Var. %	4T21	Var. %
Receita Líquida	172.052	161.207	6,7%	142.733	20,5%
Custo de unidades vendidas	(103.108)	(110.167)	-6,4%	(85.117)	21,1%
<b>Lucro bruto</b>	<b>68.944</b>	<b>51.040</b>	<b>35,1%</b>	<b>57.616</b>	<b>19,7%</b>
<b>Margem Bruta</b>	<b>40,1%</b>	<b>31,7%</b>	<b>8,4pp</b>	<b>40,4%</b>	<b>-0,3pp</b>
Despesas com vendas	(20.873)	(17.335)	20,4%	(19.356)	7,8%
Despesas gerais e administrativas	(17.226)	(14.219)	21,1%	(17.968)	-4,1%
Outras receitas (despesas) operacionais	(9.303)	(6.923)	34,4%	(7.437)	25,1%
Resultado de equivalência patrimonial	(452)	1.238	n.a.	164	n.a.
<b>Lucro operacional</b>	<b>21.090</b>	<b>13.801</b>	<b>52,8%</b>	<b>13.019</b>	<b>62,0%</b>
<b>Margem Operacional</b>	<b>12,3%</b>	<b>8,6%</b>	<b>3,7pp</b>	<b>9,1%</b>	<b>3,1pp</b>
Receitas Financeiras	13.202	11.816	11,7%	11.287	17,0%
Despesas Financeiras	(6.486)	(6.378)	1,7%	(6.009)	7,9%
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>6.716</b>	<b>5.438</b>	<b>23,5%</b>	<b>5.278</b>	<b>27,2%</b>
<b>Lucro antes do imposto</b>	<b>27.806</b>	<b>19.239</b>	<b>44,5%</b>	<b>18.297</b>	<b>52,0%</b>
Imposto CS e IR - Corrente	(4.744)	(2.755)	72,2%	(3.704)	28,1%
Imposto CS e IR - Diferido	180	1.335	-86,5%	(277)	n.a.
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>	<b>(4.564)</b>	<b>(1.420)</b>	<b>221,4%</b>	<b>(3.981)</b>	<b>14,6%</b>
<b>Lucro / Prejuízo do exercício</b>	<b>23.242</b>	<b>17.819</b>	<b>30,4%</b>	<b>14.316</b>	<b>62,3%</b>
Atribuído a sócios não controladores	(42)	772	n.a.	(376)	-88,8%
<b>Atribuído aos sócios da empresa controladora</b>	<b>23.284</b>	<b>17.047</b>	<b>36,6%</b>	<b>14.692</b>	<b>58,5%</b>
<b>Margem Líquida</b>	<b>13,5%</b>	<b>11,1%</b>	<b>2,5pp</b>	<b>10,0%</b>	<b>3,5pp</b>

## Anexo III - Demonstração de Fluxo de Caixa

Fluxo de Caixa (R\$ em milhares)	1T22	4T21
Lucro (prejuízo) do período	23.242	14.316
<b>Ajustes para reconciliar os recursos de atividades operacionais:</b>		
Tributos diferidos	(520)	682
Depreciação e amortização	957	1.258
Resultado de equivalência patrimonial	452	(164)
Despesas financeiras	2.654	695
Provisão para distratos e perdas esperadas com créditos de liquidação duvidosa	(2.248)	235
Imóveis a comercializar - reversão custo distrato	3.692	2.325
Ajuste a valor presente	(284)	63
Provisão para garantia	985	507
Provisão para contingências	(464)	1.730
Redução ao valor recuperável de estoques	(1.694)	3.666
<b>Redução (aumento) nos ativos:</b>		
Contas a receber	8.257	(27.605)
Imóveis a comercializar	(135)	(44.045)
Tributos a recuperar	(235)	(14)
Comissões de vendas a apropriar	-	(1.826)
Despesas antecipadas	(1.155)	-
Depósitos judiciais	178	1.343
Outros créditos	7.568	586
<b>Aumento (redução) nos passivos:</b>		
Fornecedores	(1.142)	9.021
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(6.517)	49.246
Obrigações sociais e tributárias	7.592	3.920
Adiantamento de clientes	(2.914)	13.826
Rescisões de clientes	(5.810)	(19.242)
Outras contas a pagar	184	11.753
Pagamentos dos tributos de IRPJ e CSLL	(3.655)	(5.002)
Pagamento de juros	(2.985)	(4.736)
<b>Caixa líquido proveniente das (utilizado nas) atividades operacionais</b>	<b>26.003</b>	<b>12.538</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Aplicações financeiras	39.805	277
Imobilizado	(2.257)	(2.246)
Intangível	302	580
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento</b>	<b>37.850</b>	<b>(1.389)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Partes relacionadas	6.412	683
Amortização	(59.195)	(20.567)
Liberações	14.384	8.995
Recompra de ações	-	(2.978)
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento</b>	<b>(38.399)</b>	<b>(13.867)</b>
<b>Aumento (redução) de Caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>25.454</b>	<b>(2.718)</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>		
No início do exercício	113.881	116.599
No fim do exercício	139.335	113.881



## Anexo IV - Reconhecimento de Receita

Empreendimento	Lançamento	Tipo	UF	Segmento	% Vendas					% PoC				
					1T21	2T21	3T21	4T21	1T22	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22
ITC Central Park	4T13	Incorporação	CE	Comercial	85%	86%	86%	86%	90%	100%	100%	100%	100%	100%
Empresarial Quartier	4T13	Incorporação	CE	Comercial	41%	41%	42%	85%	87%	100%	100%	100%	100%	100%
Evolution Sea Park	4T13	Incorporação	AL	Alto Padrão	79%	85%	89%	91%	92%	100%	100%	100%	100%	100%
Aurora Trend	3T14	Incorporação	PE	Médio Padrão	93%	97%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Mansão Bahiano de Tênis	3T14	Incorporação	BA	Alto Padrão	92%	95%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Reserva das Palmeiras	2T15	Incorporação	CE	Médio Padrão	54%	65%	78%	85%	88%	69%	82%	88%	96%	99%
Singulare Iguatemi	2T15	Incorporação	BA	Médio Padrão	97%	97%	99%	99%	99%	100%	100%	100%	100%	100%
Bosque das Acácias	4T15	Incorporação	CE	Médio Padrão	85%	93%	94%	93%	94%	81%	85%	94%	99%	100%
Alameda Arnaldo José Ribeiro	2T16	Incorporação	PE	Médio Padrão	76%	97%	97%	99%	99%	100%	100%	100%	100%	100%
Rooftop.470	3T20	Incorporação	PE	Alto Padrão	97%	97%	97%	99%	99%	58%	63%	68%	75%	85%
Parque Rio Branco	3T20	Incorporação	CE	Médio Padrão	48%	55%	60%	66%	77%	23%	28%	35%	45%	58%
Meet Aldeota	3T20	Incorporação	CE	Alto Padrão	41%	52%	56%	56%	67%	30%	32%	36%	41%	50%
Orquidário	4T20	Incorporação	BA	Médio Padrão	12%	30%	44%	67%	75%	12%	13%	19%	27%	35%
Artiz	4T20	Incorporação	CE	Alto Padrão	43%	64%	76%	83%	88%	21%	23%	25%	28%	37%
Olhar das Dunas	4T20	Incorporação	RN	Alto Padrão	36%	55%	62%	76%	83%	22%	22%	27%	32%	38%
Jardino	2T21	Incorporação	CE	Médio Padrão	n.a.	20%	41%	59%	76%	n.a.	19%	19%	19%	21%
La Vie	2T21	Incorporação	PE	Médio Padrão	n.a.	8%	17%	22%	27%	n.a.	11%	11%	11%	17%
Dumare	2T21	Incorporação	BA	Alto Padrão	n.a.	99%	100%	100%	100%	n.a.	15%	16%	22%	27%
Les Amis	3T21	Incorporação	RN	Médio Padrão	n.a.	n.a.	9%	29%	45%	n.a.	n.a.	9%	10%	13%
Beach Class Meireles	3T21	Incorporação	CE	Beach Class	n.a.	n.a.	47%	68%	84%	n.a.	n.a.	15%	17%	21%
Parque Das Palmeiras	3T21	Incorporação	PE	Médio Padrão	n.a.	n.a.	13%	23%	24%	n.a.	n.a.	14%	15%	16%
Vivant Caminho Das Árvores	1T22	Incorporação	BA	Alto Padrão	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	33%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	14%





## Anexo V - Ativo Líquido

Ativo Líquido (R\$ em milhares)	1T22
Disponibilidade e aplicações financeiras	170.535
Empréstimos, Financiamentos e debêntures a pagar	(80.181)
<b>Endividamento líquido (a)</b>	<b>90.354</b>
Contas a receber de clientes on-balance	672.510
Contas a receber de clientes off-balance	474.260
Adiantamento de clientes	(100.663)
Impostos sobre contas a receber de clientes	(41.844)
Custo orçado a incorrer de imóveis vendidos	(322.370)
<b>Contas a receber de clientes líquido (b)</b>	<b>681.893</b>
Unidades em estoque a valor de mercado	604.641
Impostos sobre comercialização de unidades em estoque	(24.186)
Custo orçado a incorrer de imóveis em estoque	(186.150)
<b>Estoque líquido (c)</b>	<b>394.306</b>
Estoque de terrenos on-balance	1.245.367
Dívida de terrenos on-balance	(756.062)
Dívida de terrenos já lançados	(365.613)
<b>Terrenos (d)</b>	<b>123.692</b>
<b>Participação de minoritários (e)</b>	<b>2.895</b>
Outros ativos	633.622
Outros passivos	(287.016)
<b>Outros ativos (passivos) (f)</b>	<b>346.606</b>
<b>Ativo líquido (a+b+c+d+e+f)</b>	<b>1.639.746</b>

## Anexo VI - Estoques

Ano Lançamento	Empreendimento	Região	Segmento	Tipo	% Obra	Entrega	Tipo Unidade	Unidades	VGV (%MD) (R\$ em milhares)
2008	Sea Park	PE	Alto Padrão	Incorporação	100%	3T12	Garagem	2	70
2009	Jardim Imperial	PE	Médio Padrão	Incorporação	100%	4T12	Residência	1	160
2009	Grand Vitta	PE	Médio Padrão	Incorporação	100%	3T13	Garagem	4	160
2011	Mar de Itapua	BA	Médio Padrão	Incorporação	100%	2T15	Garagem	3	135
2011	Beach Class Convention & Flats	PE	Beach Class	Venda Fechada	100%	1T17	Residência	1	420
2012	Edifício Acapulco	CE	Médio Padrão	Incorporação	100%	4T16	Residência	1	250
2012	Edifício Turandot	CE	Médio Padrão	Incorporação	100%	1T17	Residência	1	352
2012	ITC Salvador	BA	Comercial	Incorporação	100%	2T19	Loja	68	20.746
2013	Empresarial Quartier CE	CE	Comercial	Incorporação	100%	2T17	Sala	34	5.253
2013	ITC Central Park	CE	Comercial	Incorporação	100%	3T19	Sala	109	24.051
2013	Bosque Da Colina	PE	Alto Padrão	Incorporação	100%	2T20	Residência	1	1.000
2013	Condomínio Residential Evolution	AL	Alto Padrão	Incorporação	100%	2T20	Garagem	21	1.481
2014	Aurora Trend	PE	Médio Padrão	Incorporação	100%	2T19	Residência	3	473
2014	Beach Class Hotels & Residence	PE	Beach Class	Condomínio	100%	4T19	Residência	9	1.275
2014	Beach Class Hotels & Residence	PE	Beach Class	Venda Fechada	100%	4T19	Residência	13	1.961
2015	Edifício Arena Blanca	CE	Alto Padrão	Incorporação	100%	2T17	Residência	1	400
2015	Singulare Iguatemi	BA	STANDARD	Incorporação	100%	2T20	Residência	1	293
2015	Reserva das Palmeiras Fase 1	CE	Médio Padrão	Incorporação	100%	3T21	Residência	23	12.355
2015	Reserva Polidoro	PE	Médio Padrão	Incorporação	100%	3T21	Residência	98	15.510
2015	Bosque das Acácias	CE	Médio Padrão	Incorporação	100%	1T22	Residência	22	7.672
2015	Reserva das Palmeiras Fase 2	CE	Médio Padrão	Incorporação	88%	3T22	Residência	22	11.218
2016	Alameda Arnaldo José Ribeiro	PE	Médio Padrão	Incorporação	100%	4T20	Residência	3	358
2016	Venâncio Barbosa	PE	Alto Padrão	Venda Fechada	100%	2T21	Residência	8	6.624
2016	Jardim das Orquideas	PE	Alto Padrão	Venda Fechada	100%	4T21	Residência	2	1.976
2017	Mirante Capibaribe	PE	Alto Padrão	Venda Fechada	69%	3T22	Residência	2	5.461
2017	Parque Shopping	PE	Beach Class	Condomínio	70%	3T22	Residência	15	5.690
2017	Parque Shopping	PE	Beach Class	Venda Fechada	70%	3T22	Residência	11	4.139
2017	Jardins da Ilha	PE	Alto Padrão	Condomínio	60%	1T23	Residência	20	20.984
2017	Jardins da Ilha	PE	Alto Padrão	Venda Fechada	60%	1T23	Residência	20	21.870
2018	Hilson Macedo	PE	Alto Padrão	Condomínio	66%	4T22	Residência	1	1.385
2018	Hilson Macedo	PE	Alto Padrão	Venda Fechada	66%	4T22	Residência	7	9.865
2018	Zélia Macedo	PE	Alto Padrão	Condomínio	46%	2T23	Residência	7	6.531
2018	Zélia Macedo	PE	Alto Padrão	Venda Fechada	46%	2T23	Residência	11	10.959
2018	Mirante do Cais	PE	Alto Padrão	Condomínio	40%	3T23	Residência	27	66.208
2018	Mirante do Cais	PE	Alto Padrão	Venda Fechada	40%	3T23	Residência	14	26.611
2019	Beach Class Salvador	BA	Beach Class	Venda Fechada	37%	3T23	Loja	1	2.581
2019	Beach Class Salvador	BA	Beach Class	Venda Fechada	37%	3T23	Residência	1	441
2019	Parque do Cais	PE	Alto Padrão	Venda Fechada	41%	3T23	Residência	6	2.228
2019	Parque do Cais	PE	Beach Class	Condomínio	41%	3T23	Loja	2	11.298
2019	Undae Ocean	BA	Alto Padrão	Venda Fechada	40%	3T23	Residência	16	39.951
2019	Arthur Bruno Schwambach	PE	Alto Padrão	Condomínio	3%	2T25	Residência	21	21.137
2019	Arthur Bruno Schwambach	PE	Alto Padrão	Venda Fechada	3%	2T25	Residência	3	3.388
2020	Rooftop.470	PE	Alto Padrão	Incorporação	50%	3T22	Residência	2	776
2020	Parque Rio Branco	CE	Médio Padrão	Incorporação	37%	4T22	Residência	28	15.988
2020	Meet Aldeota	CE	Alto Padrão	Incorporação	22%	1T23	Residência	22	23.254
2020	Orquidário	BA	Médio Padrão	Incorporação	20%	2T23	Residência	48	20.687
2020	Artiz	CE	Alto Padrão	Incorporação	13%	4T23	Residência	10	17.585
2020	Mirat Martins de Sá	BA	Alto Padrão	Condomínio	3%	2T25	Residência	16	36.517
2020	Mirat Martins de Sá	BA	Alto Padrão	Venda Fechada	3%	2T25	Residência	1	2.582
2020	Olhar Caminho das Árvores	BA	Alto Padrão	Condomínio	4%	2T25	Residência	6	6.527
2020	Olhar Caminho das Árvores	BA	Alto Padrão	Venda Fechada	4%	2T25	Residência	1	1.064
2020	Verdano	PE	Alto Padrão	Condomínio	0%	2T25	Residência	6	4.314
2020	Verdano	PE	Alto Padrão	Venda Fechada	0%	2T25	Residência	1	884
2021	Olhar das Dunas	RN	Médio Padrão	Incorporação	18%	2T23	Residência	22	8.746
2021	La Vie	PE	Médio Padrão	Incorporação	3%	4T23	Residência	105	42.473
2021	Jardino	CE	Médio Padrão	Incorporação	2%	1T24	Residência	93	31.597
2021	Les Amis	RN	Alto Padrão	Incorporação	2%	1T24	Residência	41	23.448
2021	Parque das Palmeiras	PE	Médio Padrão	Incorporação	1%	2T24	Residência	121	52.782
2021	Beach Class Meireles	CE	Beach Class	Incorporação	0%	3T24	Residência	52	23.705
2021	Novo Lucsim	PE	Beach Class	Condomínio	0%	1T25	Residência	11	9.818
2021	Beach Class Carneiros	PE	Beach Class	Condomínio	0%	4T25	Residência	4	1.252
2021	Horto Essence	BA	Alto Padrão	Condomínio	0%	4T25	Residência	11	13.009
2021	Mirage	PE	Alto Padrão	Condomínio	0%	1T26	Residência	44	49.240
2021	Edifício Libano	PE	Beach Class	Condomínio	0%	3T26	Residência	15	5.928
2022	Casa Moser	PE	Alto Padrão	Condomínio	0%	4T26	Residência	84	45.728
2022	Vivant Caminho das Árvores	BA	Alto Padrão	Incorporação	0%	2T25	Residência	91	98.658
								1.471	911.483

## Anexo VII - Terrenos

Terreno	Região	Aquisição	Segmento	Área Priv. Total	Nº de Unidades	VGV Bruto (R\$ MM)	VGV Líquido ex-permuta (R\$ MM)	% Permuta	% Cash
Terreno 1	AL	set/07	Alto Padrão	14.200	160	99	80	19,9%	2,2%
Terreno 2	AL	set/07	Alto Padrão	10.675	120	75	59	21,0%	2,9%
Terreno 3	AL	set/07	Alto Padrão	11.027	120	77	61	21,0%	2,8%
Terreno 4	PE	jun/08	Alto Padrão	20.531	12	191	191	0,0%	5,2%
Terreno 5	PE	nov/11	Beach Class	7.029	168	60	47	21,4%	0,4%
Terreno 6	PE	ago/12	Médio Padrão	21.725	330	130	130	0,0%	0,0%
Terreno 7	PE	mar/13	Médio Padrão	217.181	3.640	1.086	972	10,5%	0,0%
Terreno 8	PE	jul/13	Beach Class	10.213	262	84	69	18,0%	0,0%
Terreno 9	PE	jul/13	Beach Class	5.648	96	46	38	18,0%	0,0%
Terreno 10	PE	dez/13	Beach Class	13.400	273	101	68	32,0%	0,0%
Terreno 11	PE	jan/14	Médio Padrão	16.800	140	116	103	11,5%	2,2%
Terreno 12	PE	jan/14	Médio Padrão	16.062	252	104	92	11,5%	2,4%
Terreno 13	PE	jan/14	Médio Padrão	15.646	238	102	90	11,5%	2,5%
Terreno 14	PE	jan/14	Médio Padrão	15.112	231	98	87	11,5%	2,5%
Terreno 15	PE	out/14	Alto Padrão	14.441	112	101	86	15,3%	0,0%
Terreno 16	PE	jun/19	Médio Padrão	7.640	124	56	42	23,6%	0,0%
Terreno 17	PE	jul/19	Alto Padrão	5.115	23	64	36	43,5%	0,0%
Terreno 18	PE	ago/19	Alto Padrão	12.398	96	79	56	28,1%	0,4%
Terreno 19	PE	out/19	Alto Padrão	18.720	72	136	99	27,8%	0,4%
Terreno 20	BA	dez/19	Beach Class	16.495	408	181	181	0,0%	24,1%
Terreno 21	BA	dez/19	Médio Padrão	10.305	130	93	93	0,0%	47,2%
Terreno 22	PE	mar/21	Alto Padrão	17.000	210	147	115	22,0%	0,0%
Terreno 23	BA	abr/21	Beach Class	11.193	315	101	85	15,8%	1,7%
Terreno 24	CE	jun/21	Beach Class	7.786	170	62	53	14,7%	0,9%
Terreno 25	AL	jun/01	Beach Class	6.392	229	58	47	18,0%	0,0%
Terreno 26	BA	jul/21	Beach Class	10.628	300	96	96	0,0%	11,6%
Terreno 27	AL	ago/21	Médio Padrão	16.355	280	86	76	11,0%	0,0%
Terreno 28	AL	ago/21	Médio Padrão	34.000	600	245	196	19,8%	0,0%
Terreno 29	RN	nov/21	Alto Padrão	12.336	100	95	85	10,9%	4,7%
Terreno 30	CE	nov/21	Médio Padrão	14.098	240	78	69	10,6%	2,1%
Terreno 31	CE	nov/21	Médio Padrão	14.098	240	78	69	10,6%	0,0%
Terreno 32	CE	nov/21	Beach Class	7.200	144	58	58	0,0%	12,8%
Terreno 33	CE	nov/21	Beach Class	10.300	268	82	82	0,0%	9,0%
Terreno 34	CE	dez/21	Médio Padrão	18.392	302	107	107	0,0%	0,0%
Terreno 35	CE	dez/21	Médio Padrão	18.392	302	107	107	0,0%	0,0%
Terreno 36	CE	dez/21	Médio Padrão	17.073	147	137	137	0,0%	16,1%
Terreno 37	CE	dez/21	Médio Padrão	15.866	252	128	128	0,0%	0,0%
Terreno 38	CE	dez/21	Alto Padrão	24.480	136	220	172	22,1%	4,5%
Terreno 39	CE	dez/21	Beach Class	11.120	290	111	92	17,0%	11,4%
Terreno 40	RN	dez/21	Alto Padrão	8.123	52	71	59	17,9%	0,5%
Terreno 41	RN	dez/21	Alto Padrão	5.250	42	43	37	13,3%	10,5%
Terreno 42	PB	dez/21	Médio Padrão	8.000	100	70	59	15,9%	1,3%
Terreno 43	PB	dez/21	Alto Padrão	13.984	152	112	94	16,0%	0,9%
Terreno 44	PB	dez/21	Alto Padrão	13.650	117	109	92	16,0%	0,9%
Terreno 45	PB	dez/21	Médio Padrão	12.369	210	99	83	16,0%	1,0%
Terreno 46	SE	mar/22	Beach Class	11.232	104	90	76	15,4%	0,0%
Terreno 47	SE	mar/22	Beach Class	9.440	234	85	72	15,8%	0,0%
Terreno 48	PE	mar/22	Alto Padrão	10.180	112	122	113	7,8%	8,2%
<b>48 Terrenos</b>				<b>839.299</b>	<b>12.655</b>	<b>5.874</b>	<b>5.138</b>		

## Anexo VIII - Projetos em Andamento

Empreendimentos (R\$ em milhares)	Região	Segmento	Regime	Unid. Totais	VG Bruto	VG Líquido	Área Privativa Total
<b>Lançamentos 1T22 (3)</b>				<b>859</b>	<b>429</b>	<b>354</b>	<b>44.479</b>
Beach Class Carneiros - Fase 2	Praia de Carneiros/PE	Beach Class	Condomínio	591	206	153	22.171
Vivant Caminho das Árvores	Salvador/BA	Alto Padrão	Incorporação	136	147	147	15.824
Casa Moser	Recife/PE	Alto Padrão	Condomínio	132	75	53	6.483
<b>Lançamentos 4T21 (3)</b>				<b>378</b>	<b>256</b>	<b>182</b>	<b>26.603</b>
Casa Serena	Praia de Serrambi/PE	Alto Padrão	Condomínio	33	74	56	8.200
Edifício Líbano	Recife/PE	Alto Padrão	Condomínio	297	143	96	14.183
Beach Class Carneiros - Fase 1	Praia de Carneiros/PE	Beach Class	Condomínio	48	39	30	4.220
<b>Em Execução (35)</b>				<b>5.340</b>	<b>3.022</b>	<b>2.590</b>	<b>422.728</b>
Novo Lucsim	Recife/PE	Alto Padrão	Condomínio	171	138	63	9.225
Les Amis	Natal/RN	Médio Padrão	Incorporação	75	42	42	6.029
Casa Isla	Praia de Serrambi/PE	Alto Padrão	Condomínio	26	50	38	5.948
Beach Class Meireles	Fortaleza/CE	Beach Class	Incorporação	324	123	123	12.318
Parque das Palmeiras	Recife/PE	Médio Padrão	Incorporação	160	70	70	9.726
Dumare	Salvador/BA	Médio Padrão	Incorporação	84	71	61	8.652
Mirage	Recife/PE	Alto Padrão	Condomínio	84	88	72	11.865
Moinho	Recife/PE	Médio Padrão	Condomínio	253	76	58	10.713
La Vie	Recife/PE	Médio Padrão	Incorporação	144	55	55	9.143
Beach Class Solare	Porto de Galinhas/PE	Beach Class	Condomínio	268	77	60	10.352
Jardino	Fortaleza/CE	Médio Padrão	Incorporação	380	120	120	20.365
Horto Essence	Salvador/BA	Alto Padrão	Condomínio	74	91	75	11.177
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
Mirante Capibaribe	Recife/PE	Alto Padrão	Condomínio	20	42	27	5.859
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
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
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
<b>Total (41)</b>				<b>6.577</b>	<b>3.708</b>	<b>3.126</b>	<b>493.811</b>

[Voltar](#)



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

## Disclaimer

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

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

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

## RELAÇÕES COM INVESTIDORES

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

**MDNE**  
B3 LISTED NM