

MDNE
B3 LISTED NM

Divulgação de Resultados

2T23

40
anos

ri.mouradubeux.com.br

MD
moura dubeux

link
webcast
via zoom

**WEBCAST
EM PORTUGUÊS**

Interpretação
simultânea para inglês

11 08 23

SEXTA-FEIRA

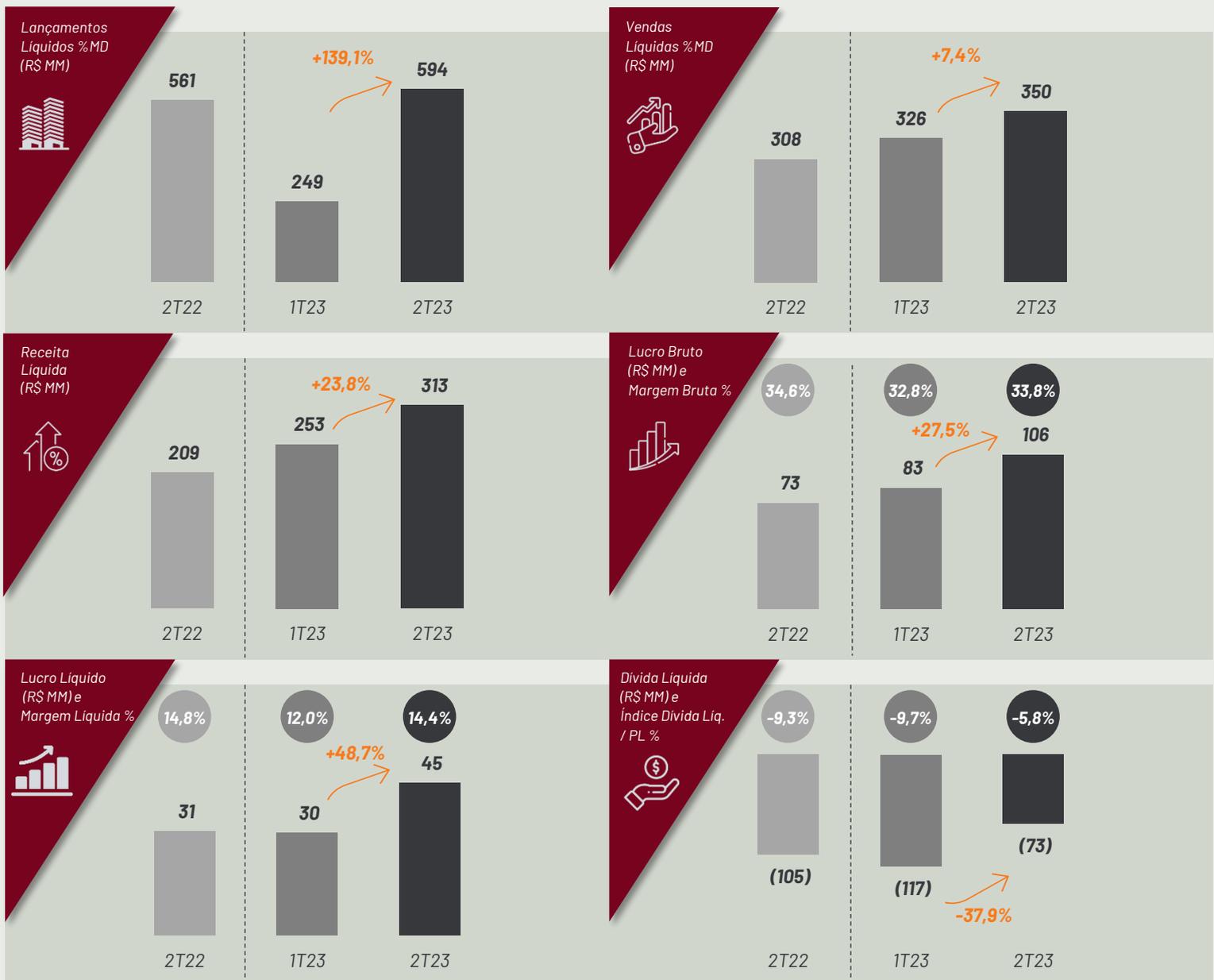
11h00 a.m | Horário de Brasília
10h00 a.m | Horário de Nova York





Recife, 10 de agosto de 2023 - A Moura Dubeux Engenharia S.A. ("MD" ou "Companhia") (B3: MDNE3; Bloomberg: MDNE3:BZ), incorporadora líder em *market share* no Nordeste, atuando há 40 anos na Região, apresenta seus resultados referentes ao segundo trimestre de 2023. 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").

LUCRO LÍQUIDO RECORDE NO 2T23 COM R\$ 45MM E MARGEM LÍQUIDA DE 14%, CHEGANDO A UM ROAE DE 11%



RELAÇÕES COM INVESTIDORES



Mensagem da Administração

No último trimestre, buscamos mostrar a solidez financeira e operacional da Companhia, mesmo considerando o adverso cenário macroeconômico nacional. Vínhamos adotando um tom mais cauteloso, o que era justificado naquele momento de transição política e, fundamentalmente, pelos principais indicadores econômicos, tais como inflação e taxa básica de juros. Entretanto, como tudo no Brasil, as mudanças acontecem de forma rápida e algumas vezes até inesperada. Acreditamos que essa inflexão se deu a partir do segundo trimestre de 2023, levando-nos a uma percepção de muito mais otimismo para os próximos trimestres, não apenas pela condução mais clara do governo atual, mas principalmente, pela priorização das pautas e pela melhora da inflação (tanto do IPCA quanto do INCC) que abriu espaço para o início do ciclo de baixa da taxa Selic no mês de agosto/23.

A pauta das reformas e o ambiente no congresso para aprová-las, o capital internacional entrando na nossa economia e o controle claro da inflação são os fundamentos para criarmos a atmosfera otimista com os próximos meses, tanto para a economia nacional, quanto para o mercado imobiliário. Tão obvio é esse entendimento, que nos últimos 6 meses o valor das incorporadoras listadas na bolsa praticamente dobrou. Isso por si só já sinaliza a antecipação do mercado em relação ao valor do nosso negócio, que estava travado nos últimos 3 anos.

Especificamente na Moura Dubeux, não só passamos por todo esse período de ciclo de juros elevado, como de incertezas políticas, mantendo um crescimento operacional e financeiro que hoje já vem se refletindo nos nossos resultados. Hoje, estamos ainda mais bem-posicionados para aproveitarmos ainda melhor esse novo ciclo positivo, que de tempos em tempos emerge no ambiente econômico nacional. Essa percepção decorre (i) de que o mercado imobiliário do Nordeste apresenta baixa competição em escala, (ii) do baixo nível médio de estoque, (iii) de uma crescente permanente do preço médio do m² e, (iv) na média, de um bom controle dos custos das obras, não só pela oferta de mão de obra, como também pelo baixo histórico proporcional de lançamentos. Além disso, historicamente, o Nordeste é uma região que se beneficia muito com políticas sociais e investimentos públicos, ações presentes no atual governo federal. Tanto é que o crescimento previsto para o Brasil em 2023, aponta para uma maior contribuição do Nordeste em comparação com as demais regiões.

Nesse ambiente, muito mais otimista e confiante, já percebemos reflexos claros na demanda dos nossos produtos. Tivemos dois lançamentos recentes com excelente performance de comercialização. Fechamos o segundo trimestre de 2023 com o terceiro melhor desempenho comercial da história da Companhia, com Vendas e Adesões Líquidas de R\$ 350 milhões e R\$ 677 milhões nos primeiros 6 meses do ano. Assim, uma leitura preliminar nos leva a concluir que temos espaço para seguir expandindo nossos lançamentos. Temos mais de R\$ 8,0 bilhões em *landbank* contratado e mais de R\$ 3,0 bilhões de projetos em desenvolvimento, que estarão prontos para serem lançados no curto prazo.

Ainda nesse período, apresentamos oficialmente a nossa nova empresa; a Mood! Entendemos que existe uma quantidade significativa de famílias na Região Nordeste com renda mensal até R\$ 15 mil e uma escassez na oferta de imóveis direcionados para esses clientes de maior escalabilidade, que possuem interesse em adquirir imóvel próprio fora do programa MCMV. O crescimento do custo de construção nos últimos 3 anos inviabilizou diversos projetos em várias regiões para muitas incorporadoras que atuam nessa faixa de renda. No ambiente de desafios em que a Moura Dubeux sempre conviveu, criando oportunidades, decidimos inovar com uma linha de produtos, que evoluiu para uma empresa aderente ao desejo das famílias enquadradas nessa faixa de renda. Ao mesmo tempo, a Mood apresenta indicadores elevados de rentabilidade, acima da média de mercado. Logo, iremos passar a detalhar a operação da Moura Dubeux com destaque para essa nova empresa, com seus números estratificados e detalhados.

Como reflexo de todo esse esforço, crescemos mais uma vez nossa Receita Líquida e atingimos R\$ 313 milhões no 2T23, 23,8% acima do 1T23, contribuindo para um aumento de 27,5% no Lucro Bruto, quando comparado ao 1T23. Assim, mantendo as despesas da Companhia num rígido controle, fechamos o 2T23 com a maior lucratividade da história da Moura Dubeux. Registramos R\$ 45 milhões de Lucro Líquido apenas no 2T23, aproximadamente 50% a mais que o trimestre anterior. Isso, mesmo sem um crescimento proporcional na Receita Líquida e na Margem Bruta. Basicamente, estamos próximos de atingir a nossa eficiência operacional, o que naturalmente melhora nossa rentabilidade. Por falar nisso, no último trimestre informamos que já nesse ano, alcançaríamos um ROAE de dois dígitos, o que de fato ocorreu, com o indicador no patamar de 11% ao final do trimestre.



Para o complemento do ano de 2023, gostaríamos de passar uma mensagem de otimismo com nosso mercado e nossa empresa. Temos uma clara oportunidade de crescimento sem comprometimento de resultado. Nossa posição financeira é sólida e nossa marca está presente em 7 dos 9 estados da Região Nordeste. Nossos produtos continuam sendo bem aceitos, reflexo direto dos nossos indicadores de Venda sobre Oferta (VSO). Além disso, contamos com a satisfação dos nossos clientes, medida através de NPS e acompanhada de perto pela nossa área de CX. Nossa receita irá crescer naturalmente, muito por todo resultado já contratado e pelo alto volume de canteiros em execução. Também teremos pela frente um sólido ciclo de entrega dos projetos. Já foram 5 até aqui (7M23) e temos a expectativa para conclusão de mais 4 ao longo do ano.

Toda nossa confiança deriva do reflexo claro da nossa vontade em querer proporcionar um bom produto para nossos clientes, ajudando também a melhorar o ambiente das nossas cidades. Essa é a paixão que nos move e isso vem se transformando em resultados ainda melhores a cada novo trimestre. Acreditamos nisso e vamos seguir dando o nosso melhor para todos que confiam à Moura Dubeux esse propósito.



Sumário

Mensagem da Administração.....	3
Sumário	5
Formatos de Operação	6
Incorporação Imobiliária.....	6
Obras por Regime de Administração	6
Do VGV Aderido ao Condomínio, a Moura Dubeux gera as seguintes Receitas:	6
Novos Negócios.....	7
Principais Indicadores	8
Desempenho Operacional	9
Lançamentos	9
Vendas, Adesões e Distratos	10
Abertura das Vendas e Adesões	11
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.....	19
Custos dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados	20
Lucro Bruto e Lucro Bruto Ajustado.....	20
Despesas Comerciais e Administrativas	21
Despesas Comerciais	21
Despesas Administrativas	21
Outras Receitas e (Despesas) Operacionais	22
EBITDA Ajustado	22
Resultado Financeiro Líquido	23
Imposto de Renda e Contribuição Social	23
Lucro (Prejuízo) Líquido	24
Resultados a Apropriar de Unidades Vendidas	25
Resultados a Reconhecer – Condomínios.....	25
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 – Estoques.....	33
Anexo VII – Terrenos	34
Anexo VIII – Projetos em Andamento	35
Glossário.....	36
Sobre a Moura Dubeux.....	37
Disclaimer.....	37



Formatos de Operação

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

Incorporação Imobiliária

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.

Novos Negócios

mood

VISÃO GERAL



ATÉ R\$15MIL
RENDA MÉDIA DOMICILIAR

R\$ 350mil a R\$ 500mil
TICKET

MERCADO ENDEREÇÁVEL



+100MIL

FAMÍLIAS APTAS PARA
O PRODUTO NA REGIÃO¹



R\$40bi

VGv POTENCIAL¹



**MODALIDADE DE
FINANCIAMENTO**

CRÉDITO ASSOCIATIVO

RECIFE, FORTALEZA, SALVADOR, NATAL, MACEIÓ, JOÃO PESSOA E ARACAJU - FONTE: ONMPAS/IBGE

SISTEMA CONSTRUTIVO



ESTRUTURA E VEDAÇÃO EM CONCRETO
ARMADO (**PAREDE DE CONCRETO**)

CONSTRUÇÃO INDUSTRIALIZADA



MENOR CUSTO DE CONSTRUÇÃO



PRAZO DE EXECUÇÃO ~24 MESES



MENOR GERAÇÃO DE RESÍDUOS



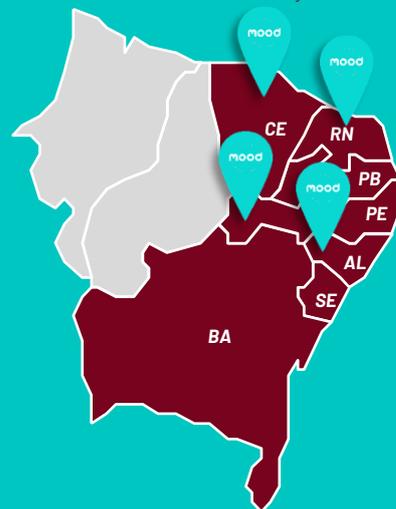
PADRÃO DE QUALIDADE E CREDIBILIDADE



LANDBANK

R\$2,0bi

LANDBANK
16 TERRENOS DISTRIBUÍDOS
EM 4 PRAÇAS DE ATUAÇÃO



10%

PARTICIPAÇÃO DA MOOD
NOS LANÇAMENTOS DE 2023

R\$1,0bi

VGv POTENCIAL ANUAL
(7/8 PROJETOS)

RENTABILIDADE



33%
MARGEM BRUTA



17%
MARGEM LÍQUIDA

Principais Indicadores

Destaques Operacionais (R\$ em milhares)	2T23	2T22	Var. %	1T23	Var. %	1S23	1S22	Var. %
Lançamentos								
Lançamentos - VGV Líquido (%MD)	594.191	561.226	5,9%	248.557	139,1%	842.748	914.771	-7,9%
Empreendimentos Lançados	5	4	25,0%	2	150,0%	7	7	0,0%
Nº Unidades Lançadas	1.364	874	56,1%	405	236,8%	1.769	1.733	2,1%
Vendas								
Vendas Contratadas ¹ (100%)	395.361	335.987	17,7%	369.288	7,1%	764.649	767.470	-0,4%
Vendas contratadas lançamentos ² (100%)	157.174	182.157	-13,7%	149.311	5,3%	212.132	386.716	-45,1%
Vendas contratadas estoque (100%)	238.187	153.830	54,8%	219.977	8,3%	552.518	380.754	45,1%
Vendas Contratadas ¹ (%MD)	392.639	332.750	18,0%	366.478	7,1%	759.117	761.182	-0,3%
Distratos (%MD)	42.152	24.525	71,9%	40.031	5,3%	82.183	51.537	59,5%
Vendas e Adesões Líquidas (%MD)	350.487	308.224	13,7%	326.447	7,4%	676.934	709.645	-4,6%
Distratos / Vendas Brutas (%MD)	10,7%	7,4%	3,3pp	10,9%	-0,2pp	10,8%	6,8%	4,0pp
Nº Unidades Vendidas	688	627	9,7%	577	19,2%	1.265	1.584	-20,1%

1. Vendas Brutas contratadas e valor total aderido a Condomínios

2. Considerados projetos lançados até 6 (seis) meses, válido para os trimestres

Destaques Financeiros (R\$ em milhares)	2T23	2T22	Var. %	1T23	Var. %	1S23	1S22	Var. %
Receita Líquida	313.329	209.479	49,6%	253.102	23,8%	566.431	381.531	48,5%
Lucro Bruto	105.842	72.526	45,9%	82.997	27,5%	188.839	141.470	33,5%
Margem Bruta	33,8%	34,6%	-0,8pp	32,8%	1,0pp	33,3%	37,1%	-3,7pp
EBITDA Ajustado ¹	61.174	33.044	85,1%	40.352	51,6%	101.526	60.033	69,1%
Margem EBITDA Ajustada¹	19,5%	15,8%	3,7pp	15,9%	3,6pp	17,9%	15,7%	2,2pp
Lucro Líquido Total	45.225	30.953	46,1%	30.415	48,7%	75.640	54.195	39,6%
Margem Líquida	14,4%	14,8%	-0,4pp	12,0%	2,4pp	13,4%	14,2%	-0,8pp
Quantidade de ações (em unidades) ²	84.789.178	84.814.383		84.865.014		84.789.178	84.814.383	
Lucro Líquido por Ações (em R\$)	0,53	0,37		0,36		0,90	0,64	

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

2. Média ponderada de ações em circulação no período

Desempenho Operacional

Lançamentos

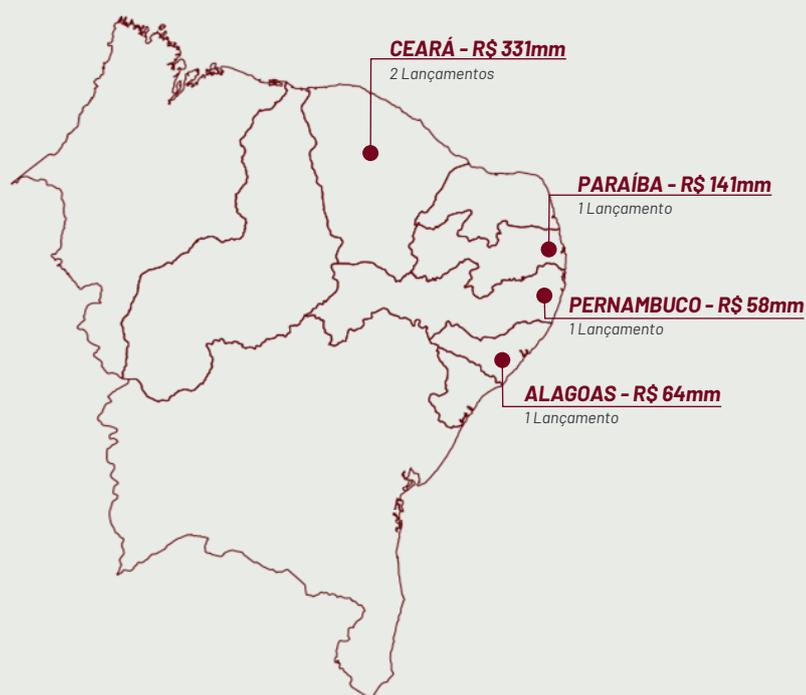
No 2T23 a Companhia lançou 5 projetos totalizando um VGV Bruto de R\$ 688 milhões e um VGV Líquido de R\$ 594 milhões.

No 1S23, os lançamentos totalizaram R\$ 953 milhões em VGV Bruto e R\$ 843 milhões em VGV Líquido.

Destaques Operacionais (R\$ em milhares)	2T23	2T22	Var. %	1T23	Var. %	1S23	1S22	Var. %
Lançamentos								
Lançamentos - VGV Líquido (%MD)	594.191	561.226	5,9%	248.557	139,1%	842.748	914.771	-7,9%
Empreendimentos Lançados	5	4	25,0%	2	150,0%	7	7	0,0%
Nº Unidades Lançadas	1.364	874	56,1%	405	236,8%	1.769	1.733	2,1%

Empreendimentos (R\$ em milhares)	Região	Segmento	Regime	Unid. Totais	VGV Bruto	VGV Líquido	Mês Lançamento	% Venda
1º Trimestre (2)				405	265	249		
2º Trimestre (5)				1.364	688	594		
Mirante Ruy Carneiro	João Pessoa/PB	Alto Padrão	Incorporação	160	172	141	abr/23	14%
Concept Pina	Recife/PE	Médio Padrão	Condomínio	200	82	58	mai/23	86%
Concept Jatiúca	Maceió/AL	Médio Padrão	Incorporação	212	78	64	jun/23	24%
Miraflor	Fortaleza/CE	Médio Padrão	Incorporação	300	125	125	jun/23	9%
Beach Class Unique	Fortaleza/CE	Beach Class	Condomínio	492	231	206	jun/23	20%
Total (7)				1.769	953	843		

Distribuição do VGV Líquido de Lançamento por Praça - 2T23



5
Projetos



R\$ 594mm
VGV Líquido



Incorporação

R\$ 330mm
VGV Líquido



Condomínio

R\$ 264mm
VGV Líquido

Vendas, Adesões e Distratos

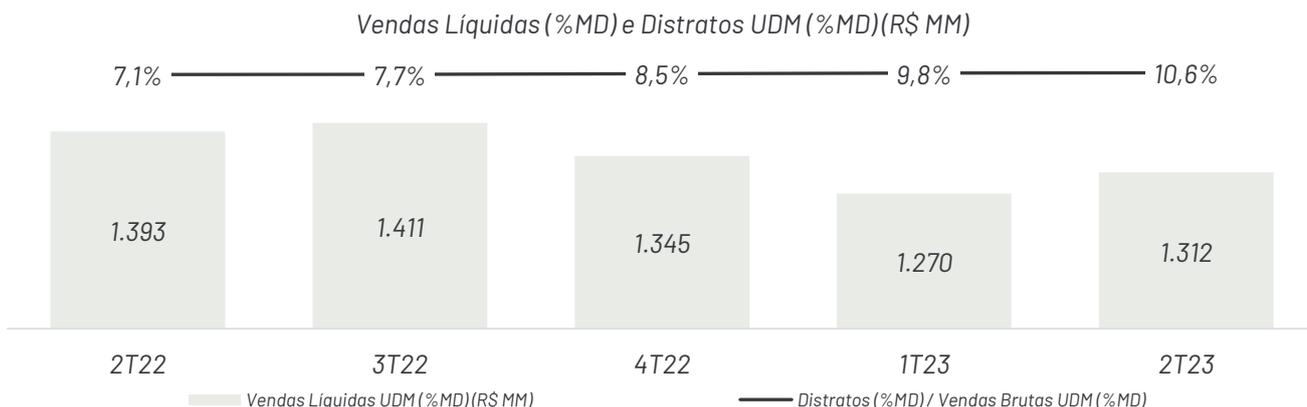
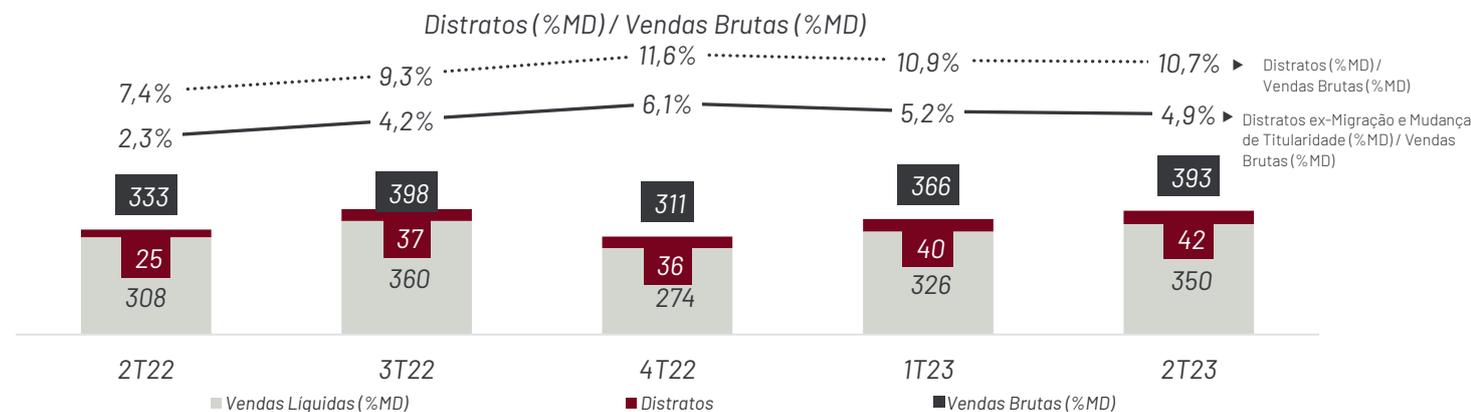
O volume das Vendas e Adesões Líquidas (%MD) no 2T23 foi de R\$ 350 milhões, aumento de 13,7% em relação ao 2T22 e aumento de 7,4% em relação ao 1T23.

No 1S23, as Vendas e Adesões Líquidas (%MD) somaram R\$ 677 milhões, redução de 4,6% quando comparado aos R\$ 710 milhões do 1S22.

Vendas e Adesões (R\$ em milhares)	2T23	2T22	Var. %	1T23	Var. %	1S23	1S22	Var. %
Vendas e Adesões Brutas¹	395.361	335.987	17,7%	369.288	7,1%	764.649	767.470	-0,4%
Vendas e Adesões Brutas¹ (%MD) (a)	392.639	332.750	18,0%	366.478	7,1%	759.117	761.182	-0,3%
Vendas de Incorporação	220.884	274.436	-19,5%	228.454	-3,3%	449.338	459.343	-2,2%
Vendas Fechadas ²	29.619	34.804	-14,9%	42.075	-29,6%	71.694	74.473	-3,7%
Adesões de Condomínio ³	142.136	23.510	504,6%	95.949	48,1%	238.085	227.367	4,7%
Distratos (%MD) (b)	42.152	24.525	71,9%	40.031	5,3%	82.183	51.537	59,5%
Vendas e Adesões Líquidas (%MD) (c=a-b)	350.487	308.224	13,7%	326.447	7,4%	676.934	709.645	-4,6%
Distratos / Vendas Brutas (%MD)	10,7%	7,4%	3,3pp	10,9%	-0,2pp	10,8%	6,8%	4,0pp
Nº Unidades Vendidas	688	627	9,7%	577	19,2%	1.265	1.584	-20,1%

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 2T23, o total de distratos foi de R\$ 42 milhões. Isso representa 10,7% das Vendas e Adesões Brutas (%MD) e 10,6% nos últimos doze meses.



Abertura das Vendas e Adesões

Segmento - 2T23
 (R\$ em milhares)

Segmento	Total				Lançamentos ¹		Em Construção		Pronto	
	Unid.	GVV Bruto	GVV Bruto (%MD)	% GVV (%MD)	Unid.	GVV Bruto (%MD)	Unid.	GVV Bruto (%MD)	Unid.	GVV Bruto (%MD)
Alto Padrão	113	148.564	148.564	37,8%	24	27.616	80	114.039	9	6.910
Médio Padrão	308	137.463	134.741	34,3%	186	73.858	100	53.712	22	7.171
Beach Class	218	98.116	98.116	25,0%	128	55.700	80	38.594	10	3.822
Comercial	49	11.218	11.218	2,9%	-	-	-	-	49	11.218
Total	688	395.361	392.639	100,0%	338	157.174	260	206.345	90	29.120

1. Considerados projetos lançados há até 6 (seis) meses

Região - 2T23
 (R\$ em milhares)

Região	Total				Lançamentos ¹		Em Construção		Pronto	
	Unid.	GVV Bruto	GVV Bruto (%MD)	% GVV (%MD)	Unid.	GVV Bruto (%MD)	Unid.	GVV Bruto (%MD)	Unid.	GVV Bruto (%MD)
Ceará	268	147.028	147.028	37,4%	155	67.265	67	67.434	46	12.329
Pernambuco	243	115.783	113.061	28,8%	118	47.699	95	52.649	30	12.712
Bahia	68	54.314	54.314	13,8%	-	-	57	51.305	11	3.009
Alagoas	68	38.775	38.775	9,9%	41	14.594	24	23.111	3	1.070
Paraíba	18	21.068	21.068	5,4%	18	21.068	-	-	-	-
Rio Grande do Norte	17	11.846	11.846	3,0%	-	-	17	11.846	-	-
Sergipe	6	6.548	6.548	1,7%	6	6.548	-	-	-	-
Total	688	395.361	392.639	100,0%	338	157.174	260	206.345	90	29.120

1. Considerados projetos lançados há até 6 (seis) meses

Tipo - 2T23
 (R\$ em milhares)

Tipo	Total				Lançamentos ¹		Em Construção		Pronto	
	Unid.	GVV Bruto	GVV Bruto (%MD)	% GVV (%MD)	Unid.	GVV Bruto (%MD)	Unid.	GVV Bruto (%MD)	Unid.	GVV Bruto (%MD)
Incorporação	349	223.606	220.884	56,3%	92	53.774	182	148.024	75	19.085
Condomínios ²	301	142.136	142.136	36,2%	242	101.061	58	40.790	1	285
Vendas Fechadas ³	38	29.619	29.619	7,5%	4	2.339	20	17.531	14	9.750
Total	688	395.361	392.639	100,0%	338	157.174	260	206.345	90	29.120

1. Considerados projetos lançados há até 6 (seis) meses

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

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

Segmento - 1S23
 (R\$ em milhares)

Segmento	Total				Lançamentos		Em Construção		Pronto	
	Unid.	GVV Bruto	GVV Bruto (%MD)	% VGV (%MD)	Unid.	GVV Bruto (%MD)	Unid.	GVV Bruto (%MD)	Unid.	GVV Bruto (%MD)
Alto Padrão	234	309.432	309.432	40,8%	95	105.210	113	184.367	26	19.855
Beach Class	474	221.396	221.396	29,2%	251	109.466	210	107.176	13	4.753
Médio Padrão	470	214.533	209.000	27,5%	192	79.964	229	113.502	49	15.534
Comercial	87	19.289	19.289	2,5%	-	-	-	-	87	19.289
Total	1.265	764.649	759.117	100,0%	538	294.640	552	405.046	175	59.431

 Região - 1S23
 (R\$ em milhares)

Região	Total				Lançamentos		Em Construção		Pronto	
	Unid.	GVV Bruto	GVV Bruto (%MD)	% VGV (%MD)	Unid.	GVV Bruto (%MD)	Unid.	GVV Bruto (%MD)	Unid.	GVV Bruto (%MD)
Ceará	527	292.049	292.049	38,5%	274	121.963	184	150.351	69	19.735
Pernambuco	408	210.037	204.504	26,9%	119	48.141	227	130.803	62	25.560
Bahia	170	136.634	136.634	18,0%	41	41.711	92	84.297	37	10.627
Alagoas	98	68.833	68.833	9,1%	68	42.512	24	23.111	6	3.210
Paraíba	18	21.068	21.068	2,8%	18	21.068	-	-	-	-
Rio Grande do Norte	32	23.116	23.116	3,0%	6	6.332	25	16.484	1	300
Sergipe	12	12.913	12.913	1,7%	12	12.913	-	-	-	-
Total	1.265	764.649	759.117	100,0%	538	294.640	552	405.046	175	59.431

 Tipo - 1S23
 (R\$ em milhares)

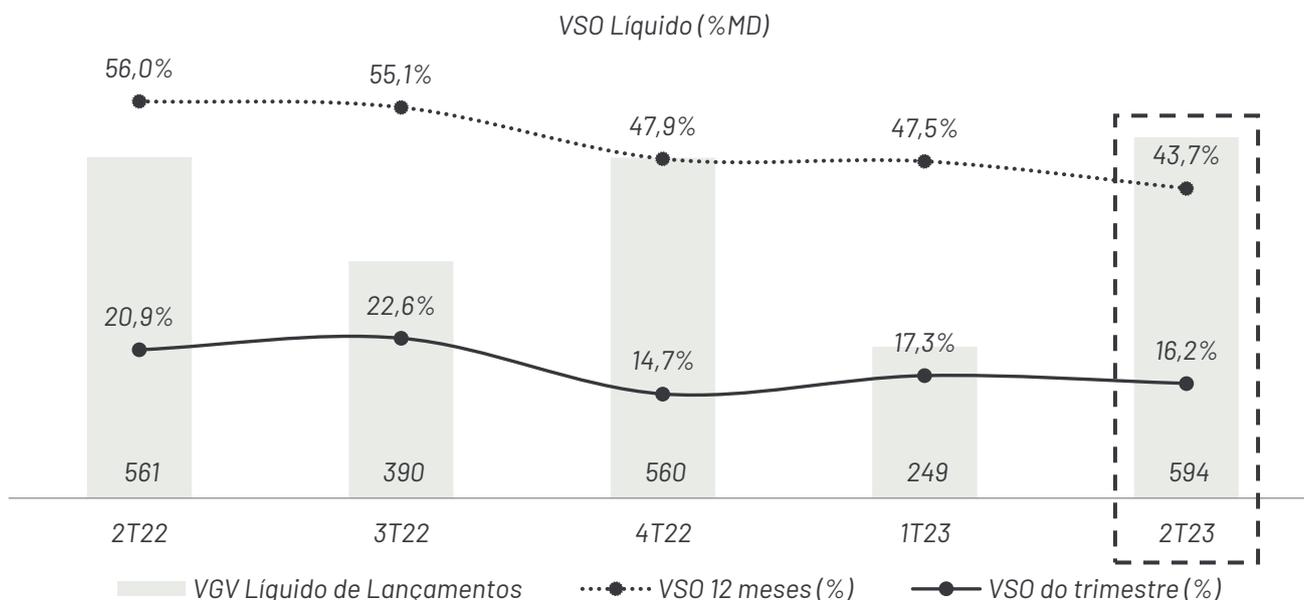
Tipo	Total				Lançamentos		Em Construção		Pronto	
	Unid.	GVV Bruto	GVV Bruto (%MD)	% VGV (%MD)	Unid.	GVV Bruto (%MD)	Unid.	GVV Bruto (%MD)	Unid.	GVV Bruto (%MD)
Incorporação	690	454.870	449.338	59,2%	178	142.205	361	265.281	151	41.852
Condomínios ¹	491	238.085	238.085	31,4%	355	149.296	134	88.428	2	360
Vendas Fechadas ²	84	71.694	71.694	9,4%	5	3.138	57	51.337	22	17.219
Total	1.265	764.649	759.117	100,0%	538	294.640	552	405.046	175	59.431

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

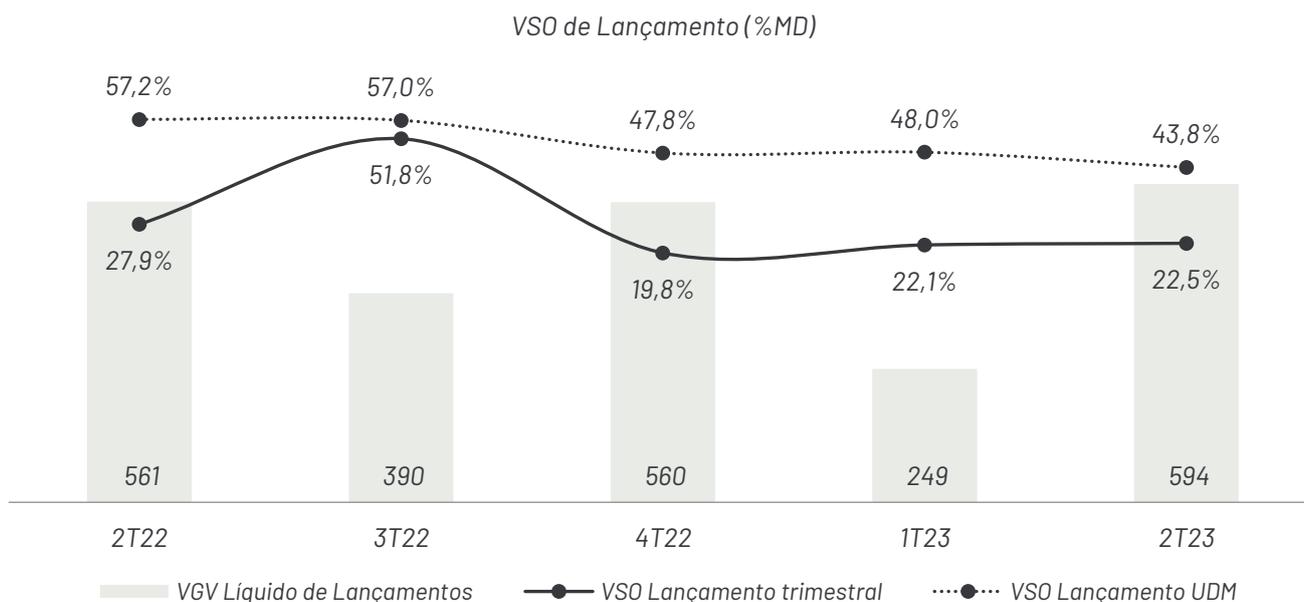
2. Cotas (unidades) de Condomínio aderidas pela Moura Dubeux e revendidas em tabela de Incorporação

Vendas Sobre Oferta (VSO)

O Índice VSO Líquido (%MD) nos últimos doze meses (UDM) foi de 43,7%, uma redução de 12,3pp quando comparado ao 2T22 e 3,8pp em relação aos 47,5% do 1T23. Já o VSO Líquido (%MD) no trimestre foi de 16,2%, redução de 4,7pp em relação ao 2T22 e de 1,1pp em relação ao 1T23.



O VSO dos lançamentos (%MD) nos últimos doze meses foi de 43,8% e 22,5% no 2T23.



Estoque

A Companhia encerrou o período com 2.617 unidades em estoque, equivalentes a R\$ 1.840 milhões (%MD) em valor de mercado.

Do valor de mercado em estoque (%MD), R\$ 97 milhões (5,3%) são de unidades concluídas e R\$ 1.743 milhões (94,7%) serão entregues entre os anos de 2023 e 2028.

Segmento (R\$ em milhares)	Total			Lançamentos ¹		Em Construção		Pronto	
	Unid.	VGV Bruto (%MD)	% VGV Bruto (%MD)	Unid.	VGV Bruto (%MD)	Unid.	VGV Bruto (%MD)	Unid.	VGV Bruto (%MD)
Alto Padrão	826	991.044	53,9%	192	201.703	575	729.427	59	59.914
Beach Class	1.115	572.696	31,1%	672	326.697	408	236.270	35	9.729
Médio Padrão	664	273.873	14,9%	273	116.100	303	132.428	88	25.345
Comercial	12	2.400	0,1%	-	-	-	-	12	2.400
Total	2.617	1.840.013	100,0%	1.137	644.500	1.286	1.098.125	194	97.388

1. Considerados projetos lançados há até 6 (seis) meses

Considerando a distribuição regional do estoque a valor de mercado (%MD), R\$ 722 milhões (39,2%) estão concentrados no Ceará, seguidos de Pernambuco com R\$ 539 milhões (29,3%), Alagoas com R\$ 185 milhões (10,1%), Paraíba com R\$ 122 milhões (6,6%), Bahia com R\$ 112 milhões (6,1%), Sergipe com R\$ 80 milhões (4,4%) e Rio Grande do Norte com R\$ 80 milhões (4,3%).

Região (R\$ em milhares)	Total			Lançamentos ¹		Em Construção		Pronto	
	Unid.	VGV Bruto (%MD)	% VGV Bruto (%MD)	Unid.	VGV Bruto (%MD)	Unid.	VGV Bruto (%MD)	Unid.	VGV Bruto (%MD)
Ceará	1.117	721.757	39,2%	792	382.057	291	322.119	34	17.582
Pernambuco	808	539.497	29,3%	20	9.254	650	452.611	138	77.632
Alagoas	302	185.479	10,1%	133	51.487	154	132.935	15	1.058
Paraíba	112	121.672	6,6%	112	121.672	-	-	-	-
Bahia	116	111.804	6,1%	-	-	109	110.687	7	1.117
Sergipe	80	80.030	4,4%	80	80.030	-	-	-	-
Rio Grande do Norte	82	79.773	4,3%	-	-	82	79.773	-	-
Total	2.617	1.840.013	100,0%	1.137	644.500	1.286	1.098.125	194	97.388

1. Considerados projetos lançados há até 6 (seis) meses

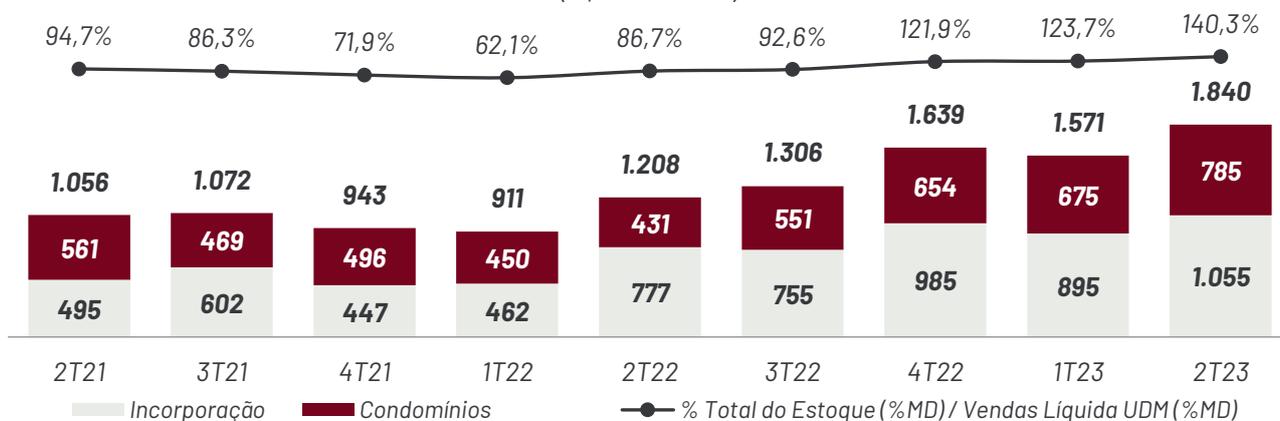
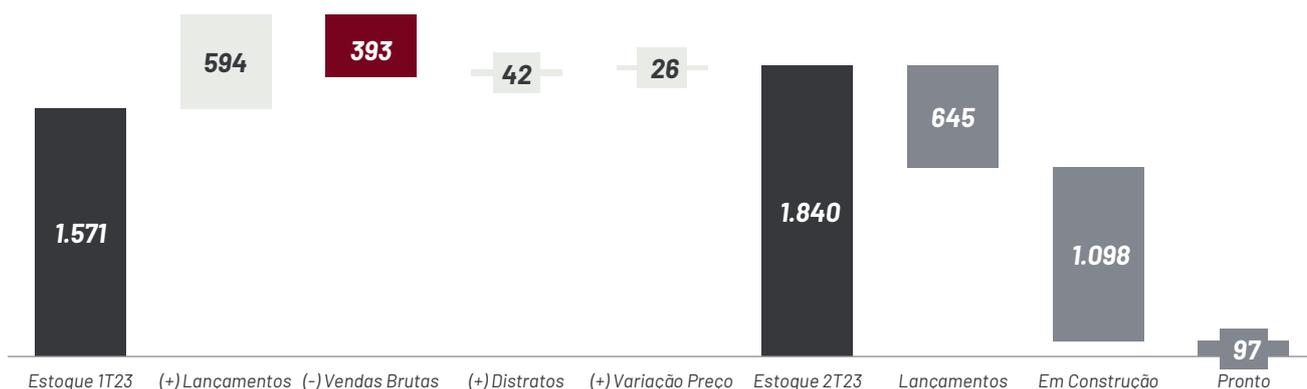
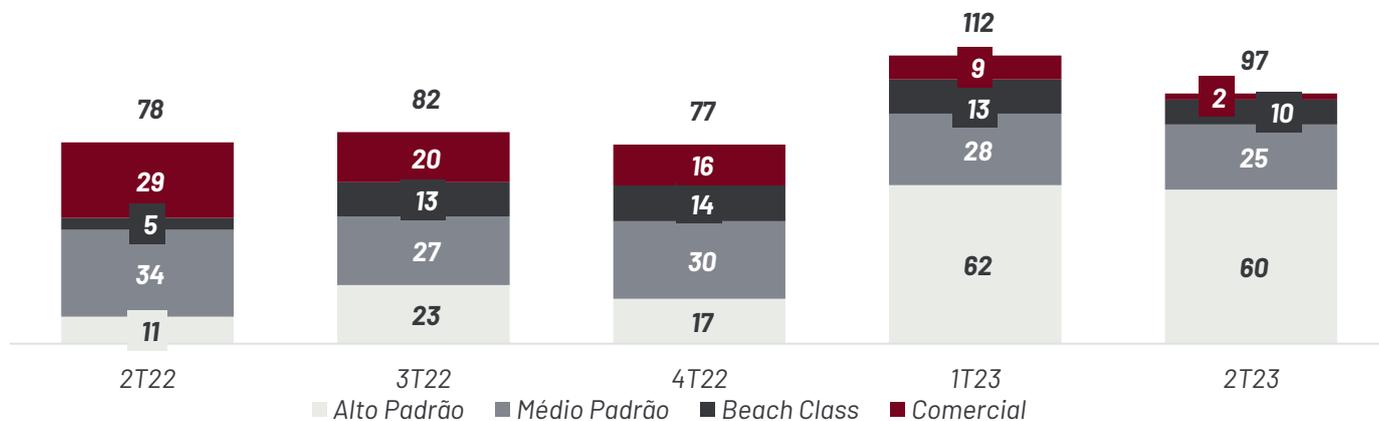
Considerando o formato de operação, do valor de mercado (%MD), R\$ 1.054 milhões estão concentrados no regime de Incorporação (57,3%), R\$ 633 milhões de Condomínio ainda não aderido (34,4%) e R\$ 153 milhões em Venda Fechada (8,3%).

Tipo (R\$ em milhares)	Total			Lançamentos ¹		Em Construção		Pronto	
	Unid.	VGV Bruto (%MD)	% VGV Bruto (%MD)	Unid.	VGV Bruto (%MD)	Unid.	VGV Bruto (%MD)	Unid.	VGV Bruto (%MD)
Incorporação	1.469	1.054.562	57,3%	598	369.289	750	654.984	121	30.288
Condomínios ¹	1.031	632.775	34,4%	537	274.213	492	357.104	2	1.458
Vendas Fechadas ²	117	152.676	8,3%	2	998	44	86.037	71	65.642
Total	2.617	1.840.013	100,0%	1.137	644.500	1.286	1.098.125	194	97.388

1. Considerados projetos lançados há até 6 (seis) meses

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

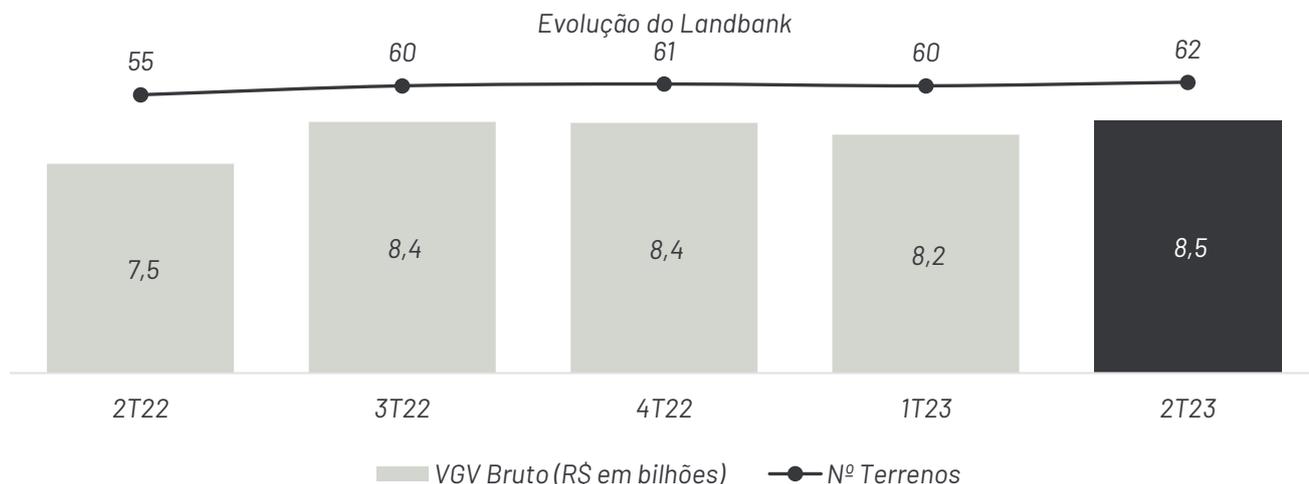
3. Cotas (unidades) de Condomínio aderidas pela Moura Dubeux e revendidas em tabela de Incorporação

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

 Evolução do Estoque (%MD) 1T23
(R\$ em milhões)

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


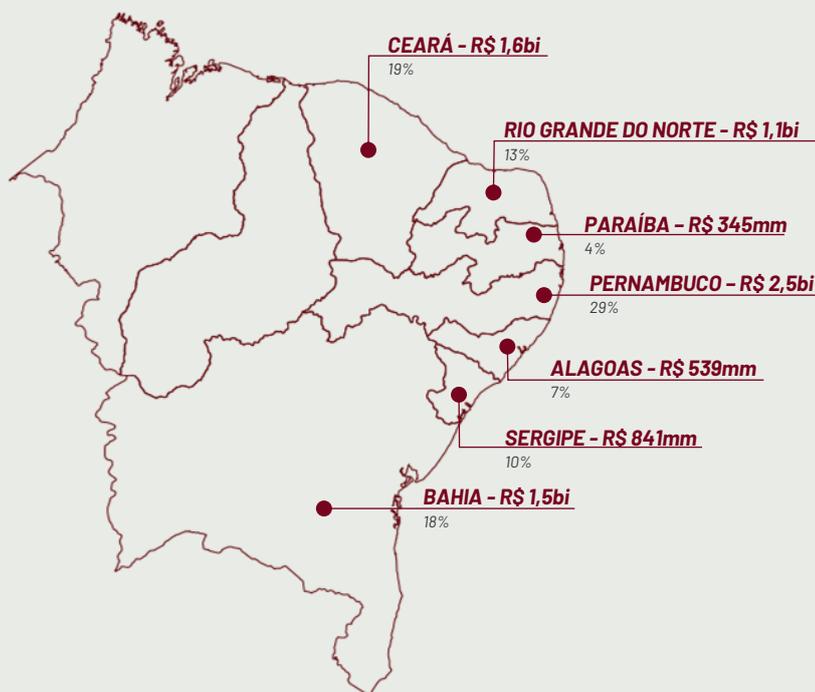
Nota: Para informações detalhadas sobre o estoque, consultar o [Anexo VI](#).

Terrenos

No 2T23 a Companhia adquiriu 7 terrenos com VGV Bruto potencial de R\$ 1,0 bilhão, sendo 3 deles no estado do Ceará, 2 no estado da Bahia, 1 no estado de Pernambuco e 1 no estado do Rio Grande do Norte. Assim, encerrou o trimestre com 62 terrenos totalizando um VGV Bruto potencial de aproximadamente R\$ 8,5 bilhões.



Distribuição do VGV Bruto por Praça



62

Terrenos



R\$ 8,5bi

VGV Bruto



67%

Permuta



33%

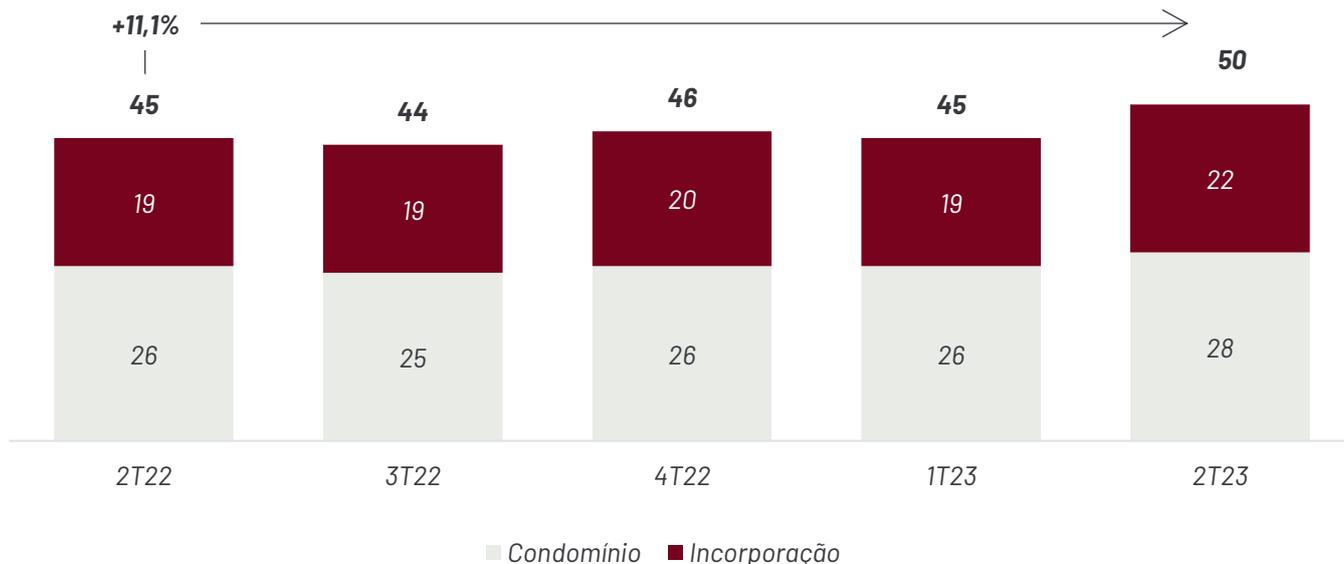
Cash

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

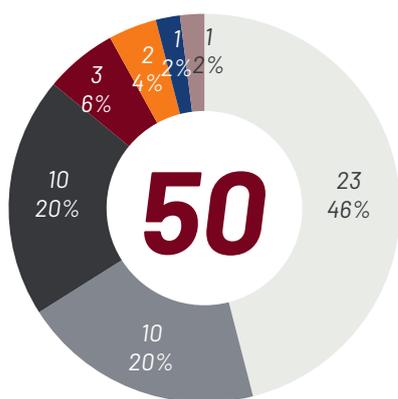
Projetos em Andamento

A Companhia encerrou o 2T23 com 50 projetos em andamento, sendo 5 lançamentos e 45 canteiros em execução. Desses, 28 são em regime de Condomínio e 22 em regime de Incorporação. Esse montante equivale a 9.590 unidades, 678.243m² e R\$ 5.946 milhões em VGV Bruto no lançamento.

Evolução Projetos em Andamento

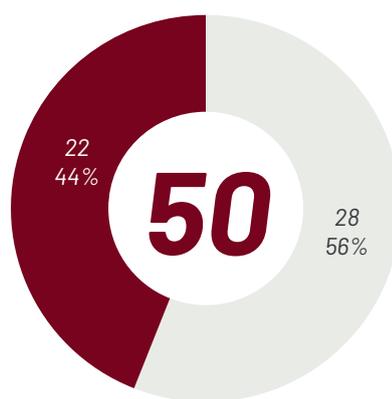


Projetos em andamento por Região
(em quantidade - %)



■ Pernambuco ■ Bahia ■ Ceará ■ Rio Grande do Norte ■ Alagoas ■ Sergipe ■ Paraíba

Projetos em andamento por Regime
(em quantidade - %)



■ Condomínio ■ Incorporação

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



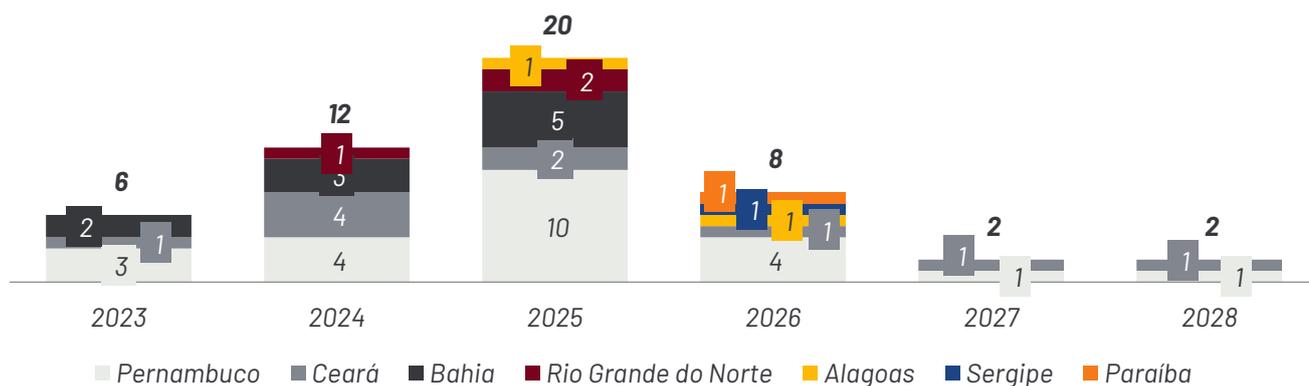
Entregas

No planejamento da Companhia, não havia entregas programadas para o 2T23.

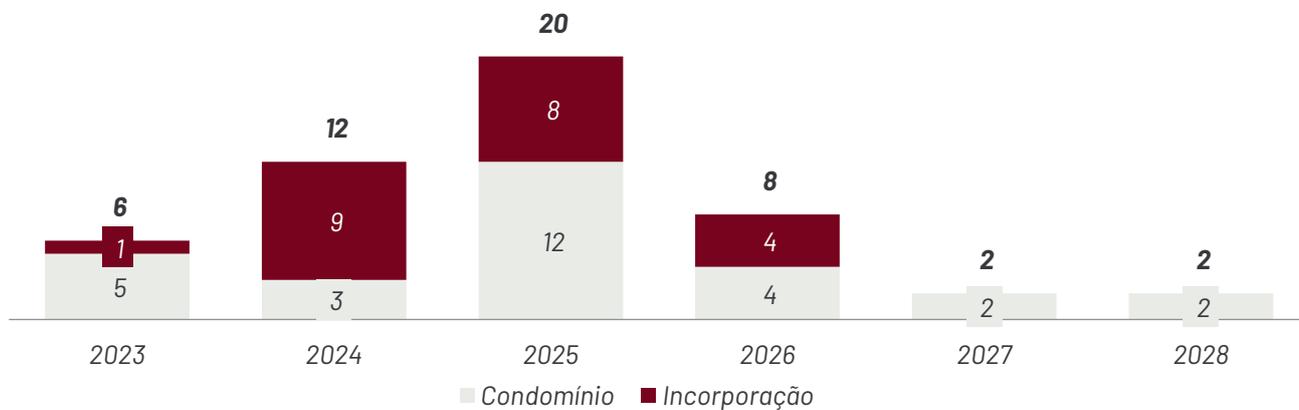
Empreendimentos (R\$ em milhares)	Unid. Totais	VGV Bruto	VGV Líquido
1º Trimestre (3)	282	193	150
2º Trimestre (0)	0	0	0
Total (3)	282	193	150

Os gráficos abaixo apresentam a programação de entrega dos 50 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

No 2T23, a Receita Líquida foi de R\$ 313,3 milhões, aumento de 49,6% quando comparada aos R\$ 209,5 milhões registrados no 2T22 e de 23,8% quando comparada aos R\$ 253,1 milhões no 1T23.

Na Incorporação, o crescimento ocorre gradativamente com a evolução física da safra de projetos lançada pós-IPO. Já no Condomínio, o reconhecimento da receita decorrente do Fee de Comercialização do Terreno dos projetos Concept Pina e Beach Class Unique, contribuíram para o aumento.

No 1S23, a Receita Líquida foi de R\$ 566,4 milhões, aumento de 48,5% em relação aos R\$ 381,5 milhões do 1S22.

Receita (R\$ em milhares)	2T23	2T22	Var. %	1T23	Var. %	1S23	1S22	Var. %
Receita Bruta	339.771	233.035	45,8%	287.103	18,3%	626.874	424.232	47,8%
Receita Bruta de Incorporação	205.400	146.655	40,1%	168.523	21,9%	373.923	261.648	42,9%
Receita Bruta de Condomínio	134.371	86.381	55,6%	118.580	13,3%	252.951	162.584	55,6%
Receita Bruta de Venda Fechada	41.297	36.565	12,9%	33.303	24,0%	74.600	52.766	41,4%
Administração de obras	16.433	10.883	51,0%	17.133	-4,1%	33.566	21.409	56,8%
Taxa de adesão	12.419	1.844	573,5%	8.457	46,8%	20.876	20.222	3,2%
Fee de Comercialização do Terreno	64.222	37.088	73,2%	59.687	7,6%	123.909	68.187	81,7%
Deduções	(26.443)	(23.557)	12,2%	(34.000)	-22,2%	(60.443)	(42.701)	41,5%
Deduções de Incorporação	(19.160)	(19.214)	-0,3%	(24.049)	-20,3%	(43.209)	(35.268)	22,5%
Cancelamento de vendas	(15.344)	(16.735)	-8,3%	(21.098)	-27,3%	(36.442)	(30.773)	18,4%
Impostos sobre vendas e serviços	(3.816)	(2.478)	54,0%	(2.951)	29,3%	(6.767)	(4.495)	50,5%
Deduções de Condomínio	(7.283)	(4.344)	67,7%	(9.951)	-26,8%	(17.234)	(7.433)	131,9%
Cancelamento de vendas fechadas	(930)	(337)	175,9%	(4.388)	-78,8%	(5.318)	1.108	-580,0%
Impostos sobre vendas e serviços	(6.353)	(4.007)	58,6%	(5.563)	14,2%	(11.916)	(8.541)	39,5%
Receita Líquida	313.329	209.479	49,6%	253.102	23,8%	566.431	381.531	48,5%
Receita de Incorporação¹	186.240	127.441	46,1%	144.474	28,9%	330.714	226.380	46,1%
Receita de Condomínio²	127.088	82.037	54,9%	108.629	17,0%	235.717	155.151	51,9%

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 (Adesão) e o Fee de Comercialização do Terreno

Contabilização de Receitas

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

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\$ 207,5 milhões, aumento de 51,5% em relação ao 2T22 e de 22,0% em relação ao 1T23.

No 1S23, o custo total foi de R\$ 377,6 milhões, aumento de 57,3% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Custo (R\$ em milhares)	2T23	2T22	Var. %	1T23	Var. %	1S23	1S22	Var. %
Custo Total	(207.487)	(136.953)	51,5%	(170.105)	22,0%	(377.592)	(240.061)	57,3%
Incorporação	(138.024)	(100.752)	37,0%	(108.279)	27,5%	(246.303)	(178.890)	37,7%
Custos de Incorporação	(132.434)	(97.841)	35,4%	(103.932)	27,4%	(236.366)	(171.705)	37,7%
Encargos financeiros alocados ao custo	(5.590)	(2.911)	92,0%	(4.347)	28,6%	(9.937)	(7.185)	38,3%
Condomínio	(69.462)	(36.200)	91,9%	(61.827)	12,3%	(131.289)	(61.171)	114,6%

Lucro Bruto e Lucro Bruto Ajustado

No 2T23, o Lucro Bruto consolidado foi de R\$ 105,8 milhões, aumento de 45,9% comparado aos R\$ 72,5 milhões realizados no 2T22 e de 27,5% em relação aos R\$ 83,0 milhões no 1T23.

A Margem Bruta foi de 33,8%, redução de 0,8pp em relação ao 2T22 e aumento de 1,0pp em relação ao 1T23. Já a Margem Bruta Ajustada foi de 35,6%, redução de 0,4pp quando comparada ao 2T22 e aumento de 1,1pp em relação ao 1T23.

A redução da Margem Bruta em relação ao 2T22 pode ser explicada pela menor contribuição do modelo de Condomínio no Lucro Bruto, e pela queda de sua margem, causada pela forma de aquisição do terreno das duas tornas reconhecidas no período.

No 1S23, o Lucro Bruto consolidado foi de R\$ 188,8 milhões, aumento de 33,5% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Lucro Bruto (R\$ em milhares)	2T23	2T22	Var. %	1T23	Var. %	1S23	1S22	Var. %
Lucro Bruto	105.842	72.526	45,9%	82.997	27,5%	188.839	141.470	33,5%
Incorporação	48.216	26.689	80,7%	36.195	33,2%	84.411	47.490	77,7%
Margem Bruta (%)	25,9%	20,9%	5,0pp	25,1%	0,8pp	25,5%	21,0%	4,5pp
Incorporação Ajustada¹	53.806	29.600	81,8%	40.542	32,7%	94.348	54.675	72,6%
Margem Bruta Ajustada ¹ (%)	28,9%	23,2%	5,7pp	28,1%	0,8pp	28,5%	24,2%	4,3pp
Condomínio	57.626	45.837	25,7%	46.802	23,1%	104.428	93.980	11,1%
Margem Bruta (%)	45,3%	55,9%	-10,6pp	43,1%	2,2pp	44,3%	60,6%	-16,3pp
Lucro Bruto Consolidado	105.842	72.526	45,9%	82.997	27,5%	188.839	141.470	33,5%
Margem Bruta (%)	33,8%	34,6%	-0,8pp	32,8%	1,0pp	33,3%	37,1%	-3,8pp
Lucro Bruto Consolidado Ajustado¹	111.432	75.437	47,7%	87.344	27,6%	198.776	148.655	33,7%
Margem Bruta Ajustada (%)	35,6%	36,0%	-0,4pp	34,5%	1,1pp	35,1%	39,0%	-3,9pp

1. Ajustado por despesas financeiras capitalizadas ao custo

Despesas Comerciais e Administrativas

Despesas Comerciais

As Despesas Comerciais totalizaram R\$ 24,4 milhões no 2T23, frente a R\$ 17,9 milhões no 2T22 e R\$ 20,4 milhões no 1T23. As Despesas Comerciais apresentaram aumento de 36,6% em relação ao 2T22 e de 19,7% em relação ao 1T23.

As Despesas Comerciais representaram 6,2% do total das Vendas e Adesões Brutas (%MD) realizadas no período, aumento de 0,8pp em relação ao 2T22 e de 0,6pp em relação ao 1T23.

No 1S23, as Despesas Comerciais representaram 5,9% do total das Vendas e Adesões Brutas (%MD), aumento de 0,8pp em relação ao 1S22.

Despesas Comerciais (R\$ em milhares)	2T23	2T22	Var. %	1T23	Var. %	1S23	1S22	Var. %
Despesas com pessoal	(1.974)	(2.343)	-15,7%	(2.218)	-11,0%	(4.192)	(3.947)	6,2%
Manutenção de estoque	(1.003)	(1.336)	-24,9%	(887)	13,1%	(1.890)	(2.634)	-28,2%
Propagandas e publicidades	(6.200)	(5.422)	14,3%	(4.735)	30,9%	(10.935)	(10.680)	2,4%
Comissão de corretagem	(10.671)	(6.581)	62,1%	(9.047)	18,0%	(19.718)	(17.102)	15,3%
Outras despesas comerciais	(4.563)	(2.187)	108,6%	(3.505)	30,2%	(8.068)	(4.379)	84,2%
Total	(24.411)	(17.869)	36,6%	(20.392)	19,7%	(44.803)	(38.742)	15,6%
Vendas e Adesões Brutas (%MD)	392.639	332.750	18,0%	366.478	7,1%	759.117	761.182	-0,3%
Desp. Comercial / Venda Bruta	6,2%	5,4%	0,8pp	5,6%	0,6pp	5,9%	5,1%	0,8pp

Despesas Administrativas

No 2T23, as Despesas Administrativas totalizaram R\$ 21,3 milhões, aumento de 18,7% em relação ao 2T22 e de 13,6% em relação ao 1T23.

O índice "Despesas Administrativas sobre Receita Líquida" no trimestre foi de 6,8%, redução de 1,8pp em relação ao 2T22 e 0,6pp em relação ao 1T23.

No período, o índice "Despesas Administrativas sobre Venda Bruta" foi de 5,4%, número em linha com o 2T22 e levemente acima do 1T23.

Despesas Administrativas (R\$ em milhares)	2T23	2T22	Var. %	1T23	Var. %	1S23	1S22	Var. %
Despesas com pessoal	(13.774)	(10.728)	28,4%	(11.776)	17,0%	(25.550)	(21.664)	17,9%
Serviços prestados	(3.933)	(4.736)	-17,0%	(3.706)	6,1%	(7.639)	(8.025)	-4,8%
Depreciação e amortização	(1.570)	(1.154)	36,0%	(1.521)	3,2%	(3.091)	(2.086)	48,2%
Outras despesas	(2.026)	(1.323)	53,1%	(1.753)	15,6%	(3.779)	(3.392)	11,4%
Total	(21.303)	(17.941)	18,7%	(18.756)	13,6%	(40.059)	(35.167)	13,9%
Receita Líquida	313.329	209.479	49,6%	253.102	23,8%	566.431	381.531	48,5%
Desp. Adm. / Receita Líquida	6,8%	8,6%	-1,8pp	7,4%	-0,6pp	7,1%	9,2%	-2,1pp
Vendas e Adesões Brutas (%MD)	392.639	332.750	18,0%	366.478	7,1%	759.117	761.182	-0,3%
Desp. Adm. / Venda Bruta	5,4%	5,4%	0,0pp	5,1%	0,3pp	5,3%	4,6%	0,7pp

Outras Receitas e (Despesas) Operacionais

O total de Outras Receitas (Despesas) Operacionais no 2T23 foi de R\$ 6,8 milhões negativos, frente aos R\$ 8,3 milhões negativos no 2T22 e R\$ 9,6 milhões negativos no 1T23.

No 1S23, o total de Outras Receitas (Despesas) Operacionais foi de R\$ 16,4 milhões negativos, redução de 6,3% em relação ao 1S22.

Outras Receitas (Despesas) Operacionais (R\$ em milhares)	2T23	2T22	Var. %	1T23	Var. %	1S23	1S22	Var. %
Ajuste no valor dos estoques provisionados	35	(268)	-113,1%	(14)	-350,0%	21	(936)	-102,2%
Perda de créditos e movimentações de provisões realizadas	(699)	(1.783)	-60,8%	(1.399)	-50,0%	(2.098)	(1.735)	20,9%
Despesas com demandas judiciais	(2.798)	(4.710)	-40,6%	(4.042)	-30,8%	(6.840)	(11.997)	-43,0%
Outras despesas	(3.338)	(1.491)	123,9%	(4.191)	-20,4%	(7.529)	(2.887)	160,8%
Total	(6.800)	(8.252)	-17,6%	(9.646)	-29,5%	(16.446)	(17.555)	-6,3%

EBITDA Ajustado

O EBITDA ajustado no 2T23 foi de R\$ 61,2 milhões, frente aos R\$ 33,0 milhões no 2T22 e R\$ 40,4 milhões no 1T23.

A margem EBITDA ajustada foi de 19,5% no 2T23, frente a 15,8% no 2T22 e a 15,9% no 1T23, aumento de 3,7pp e de 3,6pp respectivamente.

No 1S23, o EBITDA ajustado foi de R\$ 101,5 milhões, aumento de 69,1%. Já a margem foi de 17,9%, crescimento de 2,2pp em relação ao 1S22.

EBITDA Ajustado¹ (R\$ em milhares)	2T23	2T22	Var. %	1T23	Var. %	1S23	1S22	Var. %
Lucro líquido total	45.225	30.953	46,11%	30.415	48,7%	75.640	54.195	39,6%
Imposto de renda e contribuição social (+)	9.462	5.687	66,4%	8.032	17,8%	17.494	10.251	70,7%
Resultado financeiro líquido (+)	(717)	(8.077)	-91,1%	(4.032)	-82,2%	(4.749)	(14.793)	-67,9%
Depreciação (+)	1.649	1.302	26,7%	1.576	4,6%	3.225	2.259	42,8%
Despesas não recorrentes (+)	(35)	268	-113,1%	14	-350,0%	(21)	936	-102,2%
Despesas Financeiras capitalizadas ao custo (+)	5.590	2.911	92,0%	4.347	28,6%	9.937	7.185	38,3%
Total do EBITDA Ajustado¹	61.174	33.044	85,1%	40.352	51,6%	101.526	60.033	69,1%
Receita Líquida	313.328	209.478	49,6%	253.103	23,8%	566.431	381.531	48,5%
Margem EBITDA Ajustada¹ (%)	19,5%	15,8%	3,7pp	15,9%	3,6pp	17,9%	15,7%	2,2pp

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

Resultado Financeiro Líquido

O Resultado Financeiro Líquido no 2T23 foi de R\$ 0,7 milhões, frente a R\$ 8,1 milhões no 2T22 e a R\$ 4,0 milhões no 1T23, uma redução de 91,1% quando comparado ao 2T22 e de 82,2% quando comparado ao 1T23.

Resultado Financeiro Líquido (R\$ em milhares)	2T23	2T22	Var. %	1T23	Var. %	1S23	1S22	Var. %
Receitas Financeiras	9.167	15.385	-40,4%	10.824	-15,3%	19.991	28.587	-30,1%
Rendimentos s/ aplicações financeiras	5.699	4.305	32,4%	5.531	3,0%	11.230	8.017	40,1%
Multa, Juros e correções monetárias	3.408	10.967	-68,9%	5.252	-35,1%	8.660	20.295	-57,3%
Outras receitas financeiras	60	113	-46,9%	41	46,3%	101	275	-63,3%
Despesas Financeiras	(8.450)	(7.308)	15,6%	(6.792)	24,4%	(15.242)	(13.794)	10,5%
Juros s/ empréstimos e financiamentos bancários	368	(1.373)	n.a.	(1.926)	n.a.	(1.558)	(2.505)	-37,8%
Descontos e correções monetárias	(7.139)	(5.053)	41,3%	(4.864)	46,8%	(12.003)	(9.508)	26,2%
Comissões e taxas bancárias	(509)	(486)	4,7%	(551)	-7,6%	(1.060)	(788)	34,5%
Outras despesas financeiras	(1.170)	(396)	195,5%	549	-313,1%	(621)	(993)	-37,5%
Resultado financeiro líquido	717	8.077	-91,1%	4.032	-82,2%	4.749	14.793	-67,9%

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.

A tabela abaixo apresenta o resumo do critério adotado pela Companhia para cálculo da tributação.

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

1. Apuradas na Controladora

O total de Imposto de Renda e Contribuição Social no 2T23 foi de R\$ 9,5 milhões, frente a R\$ 5,7 milhões no 2T22 e a R\$ 8,0 milhões no 1T23, representando um aumento de 66,4% em relação ao 2T22 e de 17,8% em relação ao 1T23.

No 1S23, o total de Imposto de Renda e Contribuição Social foi de R\$ 17,5 milhões, aumento de 70,7% quando comparado ao 1S22.

Imposto de renda e contribuição social (R\$ em milhares)	2T23	2T22	Var. %	1T23	Var. %	1S23	1S22	Var. %
IR e CSLL - Corrente e Societário	(9.462)	(5.687)	66,4%	(8.032)	17,8%	(17.494)	(10.251)	70,7%

Lucro (Prejuízo) Líquido

O Lucro Líquido total no período foi de R\$ 45,2 milhões, aumento de 46,1% em relação ao 2T22 e de 48,7% em relação ao 1T23.

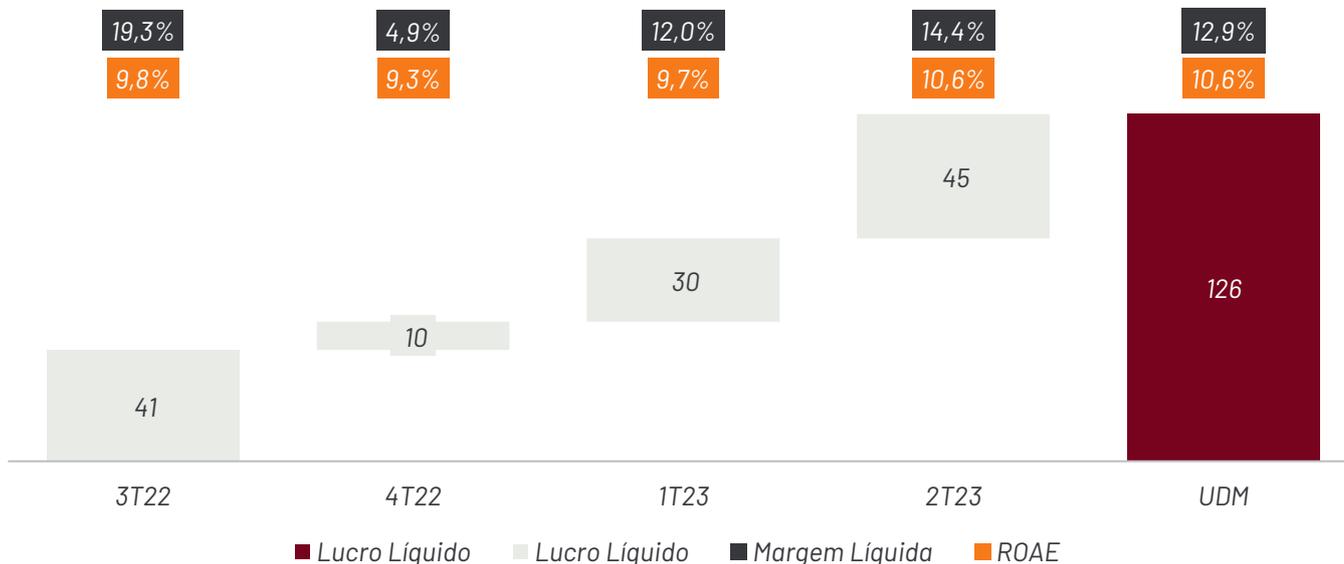
Já a Margem Líquida foi de 14,4% no 2T23, redução de 0,4pp em relação ao 2T22 e aumento de 2,4pp em relação ao 1T23.

Considerando o acumulado nos últimos doze meses, o Lucro Líquido foi de R\$ 126,5 milhões.

Lucro Líquido (R\$ em milhares)	2T23	2T22	Var. %	1T23	Var. %	1S23	1S22	Var. %
Lucro Líquido total	45.225	30.953	46,1%	30.415	48,7%	75.640	54.195	39,6%
Receita Líquida	313.329	209.479	49,6%	253.102	23,8%	566.431	381.531	48,5%
Margem Líquida	14,4%	14,8%	-0,4pp	12,0%	2,4pp	13,4%	14,2%	-0,8pp
Lucro Líquido por Ação (em R\$)	0,53	0,37		0,36		0,90	0,64	

Considerando o Lucro Líquido obtido nos últimos doze meses, a MD apresentou um ROAE de 10,6%, aumento de 0,9pp em relação ao último trimestre.

Lucro Líquido UDM (R\$ MM)



Resultados a Apropriar de Unidades Vendidas

O resultado a apropriar das unidades já comercializadas, registrou R\$ 300,1 milhões com uma margem associada de 33,3%.

Resultado a apropriar (R\$ em milhares)	2T23	1T23	Var. %
Receita bruta a apropriar com vendas de imóveis	900.201	870.231	3,4%
Compromissos com custos orçados a apropriar	600.065	580.086	3,4%
Resultado de vendas de imóveis a apropriar	300.136	290.145	3,4%
Margem a Apropriar (%)	33,3%	33,3%	0,0pp

Resultados 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 2T23, estimamos um montante a receber e reconhecer de R\$ 217,7 milhões, aumento de 5,9%.

Taxas de Administração a Incorrer (R\$ em milhares)	2T23	1T23	Var. %
Taxas de Administração a Incorrer	217.700	205.544	5,9%

A Venda Fechada, representa a comercialização das cotas (unidades) aderidas pela Moura Dubeux que são revendidas em tabela de Incorporação. O seu reconhecimento contábil ocorre de acordo com a evolução financeira do pagamento das cotas.

Venda Fechada (R\$ em milhares)	2T23	1T23	Var. %
Receita a apropriar	52.013	61.559	-15,5%
Custo a incorrer	-37.267	-44.211	-15,7%
Resultado a Incorrer	14.746	17.348	-15,0%
Margem a Apropriar (%)	28,4%	28,2%	0,2pp

Contas a Receber

A Companhia encerrou o 2T23 com R\$ 860,5 milhões em recebíveis, aumento de 10,4% em relação aos R\$ 779,6 milhões no trimestre anterior.

Contas a Receber (R\$ em milhares)	2T23	1T23	Var. %
Unidades em construção	522.768	434.902	20,2%
Unidades construídas	73.267	99.573	-26,4%
Venda de terreno	294.464	279.214	5,5%
Provisão de distrato	(28.114)	(29.902)	-6,0%
Outras contas a receber	(1.932)	(4.185)	-53,8%
Total	860.453	779.602	10,4%

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

Contas a Receber (R\$ em milhares)	2T23
Circulante	343.002
Não-Circulante	517.451
Total	860.453

Caixa Líquido e Endividamento

A Moura Dubeux encerrou o 2T23 com caixa líquido de R\$ 73,0 milhões. Assim, o índice "Dívida Líquida sobre Patrimônio Líquido" foi para -5,8%.

No 2T23, o consumo de caixa foi de R\$ 44,5 milhões. Nos últimos doze meses, dado a proximidade com a entrega do ciclo de projetos lançados pós abertura de capital, a Companhia apresentou consumo natural de caixa de R\$ 31,8 milhões.

Caixa Líquido e Endividamento (R\$ em milhares)	2T23	1T23	Var. %
Debêntures	-	4.566	n.a.
Financiamentos SFH e SFI	192.616	142.460	35,2%
Dívida Bruta	192.616	147.026	31,0%
Caixa e equivalentes de caixa (-)	(193.381)	(206.193)	-6,2%
Aplicações financeiras (-)	(72.192)	(58.241)	24,0%
Disponibilidades de Caixa (-)	(265.573)	(264.434)	0,4%
Dívida (Caixa) Líquido	(72.957)	(117.408)	-37,9%
Patrimônio Líquido	1.252.965	1.207.708	3,7%
Dívida Líquida / PL	-5,8%	-9,7%	3,9pp

No 2T23, o saldo devedor deduzindo os custos de transação foi de R\$ 192,6 milhões.

Detalhamento da Dívida (R\$ milhares)	Taxa	Saldo Devedor		Cronograma da Dívida			
		1T23	2T23	Até 1 ano	De 1 a 2 anos	De 2 a 3 anos	De 3 a 4 anos
Debêntures ¹	6,00% a.a + IPCA	4.566	-	-	-	-	-
SFH Banco ABC	3,95% a.a + CDI	9.046	13.510	-	-	13.510	-
SFH Safra	10,10% a.a + TR	4.791	4.816	-	3.211	1.605	-
SFH Caixa Econômica Federal	9,75% a.a + TR	12.151	14.432	-	-	3.608	10.824
SFH Caixa Econômica Federal	10,46% a.a + TR	4.568	7.002	-	1.167	2.334	3.501
SFH Santander	3,94% a.a + CDI	9.873	-	-	-	-	-
SFH Santander	4,10% a.a + CDI	22.857	26.441	26.441	-	-	-
SFH Santander	4,30% a.a + CDI	11.620	16.358	-	16.358	-	-
SFH Santander	3,90% a.a + CDI	10.761	26.540	-	26.540	-	-
SFH Itaú	11,58% a.a + TR	11.340	13.051	-	13.051	-	-
SFH Itaú	11,48% a.a + TR	-	8	-	-	8	-
SFH True Securitizadora S/A	4,00% a.a + CDI	45.453	70.458	-	-	-	70.458
Total		147.026	192.616	26.441	60.327	21.065	84.783

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

A Companhia encerrou o 2T23 com 1.729.946 ações em tesouraria, equivalentes a 2,0% do capital social.

Recompra de Ações	2T23	1T23	Var. %
Ações em tesouraria (R\$ em milhares)	12.120	13.035	-7,0%
Nº Ações em tesouraria	1.729.946	1.860.500	-7,0%



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)	2T23	1T23	Var %
ATIVO			
Ativo Circulante			
Caixa e Equivalentes de Caixa	193.381	206.193	-6,2%
Aplicações Financeiras	72.192	58.241	24,0%
Contas a Receber	343.002	360.676	-4,9%
Estoques	407.503	378.063	7,8%
Tributos a Recuperar	10.279	9.746	5,5%
Despesas Antecipadas	14.550	13.537	7,5%
Outros Ativos Circulantes	109.815	93.369	17,6%
Total do Ativo Circulante	1.150.722	1.119.825	2,8%
Ativo Não Circulante			
Contas a Receber	517.451	418.926	23,5%
Estoques	541.875	541.973	0,0%
Despesas Antecipadas	16.689	17.058	-2,2%
Outros Ativos Não Circulantes	513.314	483.806	6,1%
Investimentos	88.433	90.428	-2,2%
Propriedades para Investimento	208.687	213.182	-2,1%
Imobilizado	37.500	32.827	14,2%
Intangível	2.621	2.758	-5,0%
Total do Ativo Não Circulante	1.926.570	1.800.958	7,0%
Total do Ativo	3.077.292	2.920.783	5,4%
PASSIVO			
Passivo Circulante			
Empréstimos e Financiamentos	26.441	9.873	167,8%
Obrigações Sociais e Tributárias	50.814	51.770	-1,8%
Fornecedores	71.699	60.763	18,0%
Partes Relacionadas	3.384	3.188	6,1%
Adiantamento de Clientes	183.791	184.085	-0,2%
Tributos Diferidos	17.425	18.564	-6,1%
Provisões	15.525	13.067	18,8%
Outros Passivos Circulantes	47.888	46.379	3,3%
Total do Passivo Circulante	416.967	387.689	7,6%
Passivo Não Circulante			
Empréstimos e Financiamentos	166.175	137.153	21,2%
Tributos Diferidos	26.428	21.944	20,4%
Adiantamento de Clientes	1.127.324	1.095.277	2,9%
Obrigações Sociais e Tributárias	3.622	5.351	-32,3%
Outros Passivos Não Circulantes	83.811	65.661	27,6%
Total do Passivo Não Circulante	1.407.360	1.325.386	6,2%
Patrimônio Líquido			
Capital Social	1.297.852	1.296.937	0,1%
Reserva de Capital	24.817	25.700	-3,4%
Lucros/Prejuízos Acumulados	(158.605)	(207.813)	-23,7%
Ajustes de Avaliação Patrimonial	92.973	96.861	-4,0%
Participação dos Acionistas Não Controladores	(4.072)	(3.977)	2,4%
Total do Patrimônio Líquido	1.252.965	1.207.708	3,7%
Total do Passivo	1.824.327	1.713.075	6,5%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	3.077.292	2.920.783	5,4%



Anexo II - Demonstração de Resultados

Demonstração de Resultado Consolidada (R\$ em milhares)	2T23	2T22	Var. %	1T23	Var. %	1S23	1S22	Var. %
Receita Líquida	313.329	209.479	49,6%	253.102	23,8%	566.431	381.531	48,5%
Custo de Unidades Vendidas	(207.487)	(136.953)	51,5%	(170.105)	22,0%	(377.592)	(240.061)	57,3%
Lucro Bruto	105.842	72.526	45,9%	82.997	27,5%	188.839	141.470	33,5%
Margem Bruta	33,8%	34,6%	-0,8pp	32,8%	1,0pp	33,3%	37,1%	-3,8pp
Despesas Com Vendas	(24.411)	(17.869)	36,6%	(20.392)	19,7%	(44.803)	(38.742)	15,6%
Despesas Gerais e Administrativas	(21.303)	(17.941)	18,7%	(18.756)	13,6%	(40.059)	(35.167)	13,9%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	(6.800)	(8.252)	-17,6%	(9.646)	-29,5%	(16.446)	(17.555)	-6,3%
Resultado de Equivalência Patrimonial	642	99	548,5%	212	202,8%	854	(353)	n.a.
Lucro Operacional	53.970	28.563	89,0%	34.415	56,8%	88.385	49.653	78,0%
Margem Operacional	17,2%	13,6%	3,6pp	13,6%	3,6pp	15,6%	13,0%	2,6pp
Receitas Financeiras	9.167	15.385	-40,4%	10.824	-15,3%	19.991	28.587	-30,1%
Despesas Financeiras	(8.450)	(7.308)	15,6%	(6.792)	24,4%	(15.242)	(13.794)	10,5%
Resultado Financeiro Líquido	717	8.077	-91,1%	4.032	-82,2%	4.749	14.793	-67,9%
Lucro Antes do Imposto	54.687	36.640	49,3%	38.447	42,2%	93.134	64.446	44,5%
Imposto CS e IR - Corrente	(7.712)	(4.837)	59,4%	(6.966)	10,7%	(14.678)	(9.581)	53,2%
Imposto CS e IR - Diferido	(1.750)	(850)	105,9%	(1.066)	64,2%	(2.816)	(670)	320,3%
Imposto de Renda e Contribuição Social	(9.462)	(5.687)	66,4%	(8.032)	17,8%	(17.494)	(10.251)	70,7%
Lucro / Prejuízo do Exercício	45.225	30.953	46,1%	30.415	48,7%	75.640	54.195	39,6%
Atribuído a Sócios Não Controladores	(95)	(171)	-44,4%	(264)	-64,0%	(359)	(213)	68,5%
Atribuído aos Sócios da Empresa Controladora	45.320	31.124	45,6%	30.679	47,7%	75.999	54.408	39,7%
Margem Líquida	14,4%	14,8%	-0,4pp	12,0%	2,4pp	13,4%	14,2%	-0,8pp

Anexo III - Demonstração de Fluxo de Caixa

Fluxo de Caixa (R\$ em milhares)	2T23	1T23
Lucro (Prejuízo) do Período	45.225	30.415
Ajustes para Reconciliar Os Recursos de Atividades Operacionais:		
Tributos Diferidos	3.345	2.093
Depreciação e Amortização	1.649	1.576
Resultado de Equivalência Patrimonial	(642)	(212)
Despesas Financeiras	(368)	1.926
Provisão para Distratos e Perdas Esperadas com Créditos de Liquidação Duvidosa	(1.799)	5.705
Imóveis a Comercializar - Reversão Custo Distrato	930	(4.082)
Ajuste a Valor Presente	813	1.384
Provisão para Garantia	2.771	650
Provisão para Contingências	(175)	1.927
Redução ao Valor Recuperável de Estoques	(688)	(1.112)
Apropriação Plano de Ações	(689)	267
Redução (Aumento) nos Ativos:		
Contas a Receber	(79.865)	(65.275)
Imóveis a Comercializar	(44.286)	34.425
Tributos a Recuperar	(533)	(695)
Despesas Antecipadas	(644)	(2.579)
Depósitos Judiciais	123	(271)
Outros Créditos	(4.988)	(32.534)
Aumento (Redução) nos Passivos:		
Fornecedores	15.272	(7.311)
Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	11.809	(3.861)
Obrigações Sociais e Tributárias	3.926	10.439
Adiantamento de Clientes	11.808	24.436
Rescisões de Clientes	1.187	1.545
Outras Contas a Pagar	1.904	399
Pagamentos dos Tributos de IRPJ e CSLL	(6.611)	(5.429)
Pagamento de Juros	(5.999)	(5.042)
Caixa Líquido Proveniente das (utilizado nas) Atividades Operacionais	(46.525)	(11.216)
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
Aplicações Financeiras	(13.951)	5.662
Imobilizado	(6.200)	(1.606)
Intangível	15	(283)
Caixa Líquido Gerado Pelas Atividades de Investimento	(20.136)	3.773
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Partes Relacionadas	2.846	3.470
Amortização	(22.917)	(23.390)
Liberações	68.704	44.382
Deságio na Alienação de Ações	721	-
Recompra de Ações	-	(1.000)
Caixa Líquido Aplicado nas Atividades de Financiamento	49.354	24.462
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes de Caixa	(17.307)	17.019
No Início do Exercício	206.193	190.174
No Fim do Exercício	193.381	206.193



Anexo IV - Reconhecimento de Receita

Empreendimento	Lançamento	UF	Segmento	% Vendas					% POC				
				2T22	3T22	4T22	1T23	2T23	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23
ITC Central Park	4T13	CE	Comercial	94%	97%	97%	95%	98%	100%	100%	100%	100%	100%
Empresarial Quartier	4T13	CE	Comercial	92%	94%	96%	99%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Evolution Sea Park	4T13	AL	Alto Padrão	92%	97%	98%	99%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Reserva das Palmeiras	2T15	CE	Médio Padrão	89%	94%	98%	99%	99%	99%	100%	100%	100%	100%
Rooftop.470	3T20	PE	Alto Padrão	100%	100%	99%	100%	96%	93%	89%	98%	100%	100%
Parque Rio Branco	3T20	CE	Médio Padrão	81%	84%	81%	79%	79%	72%	85%	100%	100%	100%
Meet Aldeota	3T20	CE	Alto Padrão	61%	63%	63%	65%	69%	61%	73%	87%	95%	100%
Orquidário	4T20	BA	Médio Padrão	81%	83%	83%	83%	84%	46%	57%	69%	81%	92%
Artiz	4T20	CE	Alto Padrão	91%	95%	100%	100%	100%	45%	55%	71%	78%	88%
Olhar das Dunas	1T21	RN	Alto Padrão	86%	90%	88%	89%	91%	44%	55%	67%	79%	90%
Jardino	2T21	CE	Médio Padrão	85%	91%	93%	94%	95%	25%	28%	35%	47%	61%
La Vie	2T21	PE	Médio Padrão	29%	31%	38%	45%	56%	22%	27%	37%	48%	65%
Dumare	2T21	BA	Alto Padrão	100%	100%	100%	100%	99%	33%	45%	62%	76%	90%
Les Amis	3T21	RN	Médio Padrão	59%	63%	67%	75%	85%	20%	27%	37%	48%	62%
Beach Class Meireles	3T21	CE	Beach Class	90%	95%	96%	99%	99%	23%	26%	30%	34%	40%
Parque das Palmeiras	3T21	PE	Médio Padrão	31%	37%	39%	48%	56%	24%	28%	35%	42%	54%
Vivant Caminho das Árvores	1T22	BA	Alto Padrão	46%	59%	70%	89%	96%	15%	15%	17%	20%	26%
Beach Class Rio Vermelho	2T22	BA	Beach Class	85%	91%	94%	96%	98%	19%	19%	21%	25%	30%
Platz	2T22	CE	Médio Padrão	20%	34%	38%	40%	46%	25%	26%	30%	38%	48%
Lanai	2T22	AL	Alto Padrão	25%	31%	38%	38%	43%	21%	21%	22%	24%	28%
Florata	2T22	RN	Alto Padrão	16%	21%	21%	23%	26%	19%	19%	23%	28%	34%
Beach Class Jaguaribe	3T22	BA	Alto Padrão	n.a.	49%	60%	71%	77%	n.a.	15%	15%	17%	22%
Casa Boris	4T22	CE	Alto Padrão	n.a.	n.a.	18%	29%	42%	n.a.	n.a.	30%	30%	31%
Arborê	4T22	CE	Médio Padrão	n.a.	n.a.	31%	56%	64%	n.a.	n.a.	22%	23%	30%
Casa Jardins	1T23	SE	Alto Padrão	n.a.	n.a.	n.a.	8%	12%	n.a.	n.a.	n.a.	18%	18%
Mirante Ruy Carneiro	2T23	PB	Alto Padrão	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	15%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	22%
Concept Jatiuca	2T23	AL	Médio Padrão	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	23%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	20%
Miraflor	2T23	CE	Médio Padrão	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	9%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	22%
Incorporação (28)													

Anexo V – Ativo Líquido

Ativo Líquido (R\$ em milhares)	2T23
Disponibilidade e Aplicações Financeiras	265.573
Empréstimos, Financiamentos e Debêntures a Pagar	(192.616)
Endividamento Líquido (A)	72.957
Contas A Receber de Clientes On-Balance	888.567
Contas A Receber de Clientes Off-Balance	904.469
Adiantamento de Clientes	(106.198)
Impostos Sobre Contas a Receber de Clientes	(67.474)
Custo Orçado a Incurrir de Imóveis Vendidos	(602.981)
Contas a Receber de Clientes Líquido (B)	1.016.383
Unidades em Estoque a Valor de Mercado	1.207.238
Impostos Sobre Comercialização de Unidades em Estoque	(48.290)
Custo Orçado a Incurrir de Imóveis Em Estoque	(423.563)
Estoque Líquido (C)	735.385
Estoque de Terrenos On-Balance	1.261.347
Dívida de Terrenos On-Balance	(584.380)
Dívida de Terrenos Já Lançados	(606.216)
Terrenos (D)	70.751
Participação De Minoritários (E)	(4.072)
Outros Ativos	326.152
Outros Passivos	(233.321)
Outros Ativos (Passivos) (F)	92.831
Ativo Líquido (A+B+C+D+E+F)	1.984.235

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	Grand Vitta	PE	Médio Padrão	Incorporação	100%	3T13	Garagem	4	160
2010	Torres Do Atlântico	BA	Médio Padrão	Incorporação	100%	3T14	Residência	1	142
2011	Mar de Itapuã	BA	Médio Padrão	Incorporação	100%	2T15	Garagem	3	135
2012	ITC Salvador	BA	Comercial	Incorporação	100%	2T19	Loja	2	450
2013	Empresarial Quartier CE	CE	Comercial	Incorporação	100%	2T17	Sala	1	151
2013	ITC Central Park	CE	Comercial	Incorporação	100%	3T19	Sala	9	1.798
2013	Condomínio Residencial Evolution	AL	Alto Padrão	Incorporação	100%	2T20	Garagem	15	1.058
2014	Aurora Trend	PE	Médio Padrão	Incorporação	100%	2T19	Residência	3	489
2014	Beach Class Hotels & Residence	PE	Beach Class	Condomínio	100%	4T19	Residência	1	179
2014	Beach Class Hotels & Residence	PE	Beach Class	Venda Fechada	100%	4T19	Residência	22	3.939
2015	Singulare Iguatemi	BA	Médio Padrão	Incorporação	100%	2T20	Residência	1	390
2015	Reserva das Palmeiras Fase I	CE	Médio Padrão	Incorporação	100%	3T21	Residência	2	1.156
2015	Reserva Polidoro	PE	Médio Padrão	Incorporação	100%	3T21	Residência	52	8.397
2015	Bosque das Acácias	CE	Médio Padrão	Incorporação	100%	1T22	Residência	1	449
2016	Venância Barbosa	PE	Alto Padrão	Venda Fechada	100%	2T21	Residência	3	2.894
2017	Mirante Capibaribe	PE	Alto Padrão	Venda Fechada	100%	3T22	Residência	2	5.737
2017	Parque Shopping	PE	Beach Class	Venda Fechada	100%	3T22	Residência	12	5.610
2017	Jardins da Ilha	PE	Alto Padrão	Condomínio	100%	1T23	Residência	1	1.279
2017	Jardins da Ilha	PE	Alto Padrão	Venda Fechada	100%	1T23	Residência	29	42.237
2018	Hilson Macedo	PE	Alto Padrão	Venda Fechada	100%	1T23	Residência	3	5.224
2018	Zélia Macedo	PE	Alto Padrão	Condomínio	100%	2T23	Residência	3	3.517
2018	Zélia Macedo	PE	Alto Padrão	Venda Fechada	100%	2T23	Residência	9	11.498
2018	Mirante do Cais	PE	Alto Padrão	Condomínio	81%	3T23	Residência	12	36.545
2018	Mirante do Cais	PE	Alto Padrão	Venda Fechada	81%	3T23	Residência	10	32.781
2019	Beach Class Salvador	BA	Beach Class	Venda Fechada	87%	3T23	Loja	1	2.581
2019	Beach Class Salvador	BA	Beach Class	Venda Fechada	87%	3T23	Residência	1	441
2019	Parque do Cais	PE	Beach Class	Condomínio	80%	3T23	Loja	2	13.193
2019	Parque do Cais	PE	Beach Class	Condomínio	80%	3T23	Residência	1	820
2019	Parque do Cais	PE	Beach Class	Venda Fechada	80%	3T23	Residência	4	1.822
2019	Undae Ocean	BA	Alto Padrão	Venda Fechada	89%	3T23	Residência	5	12.994
2019	Arthur Bruno Schwambach	PE	Alto Padrão	Condomínio	27%	2T25	Residência	19	22.230
2019	Arthur Bruno Schwambach	PE	Alto Padrão	Venda Fechada	27%	2T25	Residência	4	5.485
2020	Parque Rio Branco	CE	Médio Padrão	Incorporação	100%	4T22	Residência	21	14.028
2020	Meet Aldeota	CE	Alto Padrão	Incorporação	100%	1T23	Residência	17	20.900
2020	Rooftop.470	PE	Alto Padrão	Incorporação	100%	1T23	Residência	4	1.416
2020	Orquidário	BA	Médio Padrão	Incorporação	84%	3T23	Residência	31	15.206
2020	Mirat Martins de Sá	BA	Alto Padrão	Condomínio	14%	2T25	Residência	7	18.474
2020	Mirat Martins de Sá	BA	Alto Padrão	Venda Fechada	14%	2T25	Residência	4	11.817
2020	Olhar Caminho das Árvores	BA	Alto Padrão	Venda Fechada	28%	2T25	Residência	2	3.077
2021	Olhar das Dunas	RN	Médio Padrão	Incorporação	85%	3T23	Residência	10	4.803
2021	Dumare	BA	Alto Padrão	Incorporação	63%	4T23	Residência	1	1.187
2021	Jardino	CE	Médio Padrão	Incorporação	48%	1T24	Residência	19	8.431
2021	La Vie	PE	Médio Padrão	Incorporação	54%	1T24	Residência	64	27.420
2021	Les Amis	RN	Alto Padrão	Incorporação	51%	1T24	Residência	11	6.127
2021	Parque das Palmeiras	PE	Médio Padrão	Incorporação	38%	2T24	Residência	70	31.436
2021	Beach Class Meireles	CE	Beach Class	Incorporação	24%	3T24	Residência	3	1.431
2021	Beach Class Solare	PE	Beach Class	Condomínio	16%	1T25	Residência	8	3.164
2021	Beach Class Verano	PE	Beach Class	Condomínio	18%	1T25	Residência	6	1.925
2021	Moinho (Silo 215)	PE	Alto Padrão	Condomínio	7%	1T25	Residência	1	218
2021	Nova Lucsim	PE	Beach Class	Condomínio	6%	2T25	Residência	11	11.350
2021	Mirage	PE	Alto Padrão	Condomínio	12%	1T26	Residência	36	46.027
2021	Mirage	PE	Alto Padrão	Venda Fechada	12%	1T26	Residência	1	1.493
2022	Platz	CE	Alto Padrão	Incorporação	41%	2T24	Residência	79	79.548
2022	Arborê	CE	Médio Padrão	Incorporação	9%	3T24	Residência	109	45.132
2022	Beach Class Rio Vermelho	BA	Beach Class	Incorporação	8%	4T24	Residência	5	2.920
2022	Florata	RN	Alto Padrão	Incorporação	16%	4T24	Residência	61	68.843
2022	Vivant Caminho das Árvores	BA	Alto Padrão	Incorporação	7%	1T25	Residência	6	7.396
2022	Beach Class Jaguaribe	BA	Beach Class	Incorporação	5%	2T25	Residência	46	34.593
2022	Lanai	AL	Alto Padrão	Incorporação	8%	2T25	Residência	154	132.935
2022	Casa Boris	CE	Alto Padrão	Incorporação	1%	1T26	Residência	64	166.677
2022	Casa Moser	PE	Alto Padrão	Condomínio	0%	1T26	Residência	68	39.147
2022	Casa Moser	PE	Alto Padrão	Venda Fechada	0%	1T26	Residência	1	510
2022	Beach Class Marine	PE	Beach Class	Condomínio	0%	4T26	Residência	64	59.011
2022	Beach Class Marine	PE	Beach Class	Venda Fechada	0%	4T26	Residência	2	1.536
2022	Beach Class Wave	PE	Beach Class	Condomínio	0%	3T27	Residência	254	101.484
2023	Casa Jardins	SE	Alto Padrão	Incorporação	0%	4T25	Residência	80	80.030
2023	Mirafior	CE	Médio Padrão	Incorporação	0%	4T25	Residência	273	116.100
2023	Concept Jatiúca	AL	Beach Class	Incorporação	0%	1T26	Residência	133	51.487
2023	Mirante Ruy Carneiro	PB	Alto Padrão	Incorporação	0%	3T26	Residência	112	121.672
2023	Porto Das Dunas	CE	Beach Class	Condomínio	0%	2T27	Residência	169	95.189
2023	Porto Das Dunas	CE	Beach Class	Venda Fechada	0%	2T27	Residência	2	998
2023	Concept Pina	PE	Beach Class	Condomínio	0%	1T28	Residência	20	9.254
2023	Condomínio Unique	CE	Beach Class	Condomínio	0%	1T28	Residência	348	169.770
Total								2.617	1.840.013

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	ago/21	Mood	10.371	160	70	62	11,1%	0,4%
Terreno 2	AL	ago/21	Médio Padrão	8.070	120	74	61	17,8%	0,7%
Terreno 3	AL	ago/21	Médio Padrão	9.927	240	99	82	17,8%	0,3%
Terreno 4	AL	ago/21	Médio Padrão	8.278	80	75	61	17,8%	0,3%
Terreno 5	AL	ago/21	Médio Padrão	8.070	120	74	61	17,8%	0,7%
Terreno 6	AL	ago/22	Beach Class	15.149	360	147	120	18,0%	0,1%
Terreno 7	BA	dez/19	Alto Padrão	10.706	68	149	149	0,0%	14,8%
Terreno 8	BA	dez/19	Alto Padrão	19.277	438	338	338	0,0%	19,4%
Terreno 9	BA	ago/22	Alto Padrão	13.575	72	143	130	8,9%	5,6%
Terreno 10	BA	ago/22	Alto Padrão	12.900	30	161	161	0,0%	24,0%
Terreno 11	BA	ago/22	Alto Padrão	23.354	496	315	315	0,0%	13,1%
Terreno 12	BA	dez/22	Alto Padrão	15.042	132	153	144	5,9%	2,9%
Terreno 13	CE	jun/21	Médio Padrão	8.786	192	92	79	14,7%	0,8%
Terreno 14	CE	dez/21	Médio Padrão	15.422	240	135	135	0,0%	6,8%
Terreno 15	CE	dez/21	Alto Padrão	17.160	78	240	202	16,1%	5,8%
Terreno 16	CE	jun/22	Médio Padrão	17.591	366	193	158	18,3%	0,2%
Terreno 17	CE	jun/22	Médio Padrão	17.591	366	193	158	18,3%	0,2%
Terreno 18	CE	dez/22	Beach Class	25.875	708	238	199	16,5%	0,2%
Terreno 19	CE	dez/22	Alto Padrão	8.747	279	105	72	31,1%	0,9%
Terreno 20	CE	mai/23	Médio Padrão	18.154	234	127	127	0,0%	13,9%
Terreno 21	CE	mai/23	Médio Padrão	14.978	236	105	105	0,0%	13,9%
Terreno 22	CE	mai/23	Médio Padrão	28.010	474	196	168	14,5%	0,1%
Terreno 23	PB	dez/21	Alto Padrão	8.278	220	91	77	15,3%	1,0%
Terreno 24	PB	dez/21	Alto Padrão	15.377	150	160	131	17,9%	0,1%
Terreno 25	PB	jul/22	Alto Padrão	10.520	100	103	88	14,9%	0,8%
Terreno 26	PE	jun/08	Alto Padrão	39.906	242	519	405	22,0%	3,9%
Terreno 27	PE	jun/08	Alto Padrão	20.357	135	144	106	26,4%	3,8%
Terreno 28	PE	jun/08	Alto Padrão	26.243	532	310	242	22,0%	0,0%
Terreno 29	PE	jun/08	Alto Padrão	40.558	572	264	217	17,5%	3,8%
Terreno 30	PE	nov/11	Beach Class	7.461	150	67	52	22,4%	0,4%
Terreno 31	PE	ago/12	Mood	17.411	320	122	98	20,0%	0,0%
Terreno 32	PE	jan/14	Médio Padrão	16.800	140	126	112	11,5%	0,0%
Terreno 33	PE	jan/14	Médio Padrão	16.062	252	120	107	11,5%	0,0%
Terreno 34	PE	jan/14	Médio Padrão	15.646	238	117	104	11,5%	0,0%
Terreno 35	PE	jan/14	Médio Padrão	15.112	231	113	100	11,5%	0,0%
Terreno 36	PE	mar/22	Alto Padrão	14.621	150	175	163	7,0%	8,7%
Terreno 37	PE	jul/22	Alto Padrão	12.180	116	146	107	27,0%	0,3%
Terreno 38	PE	abr/23	Mood	32.567	528	228	185	18,8%	0,3%
Terreno 39	RN	dez/21	Alto Padrão	7.508	70	68	61	9,4%	5,3%
Terreno 40	RN	dez/21	Alto Padrão	11.180	72	108	90	16,8%	0,2%
Terreno 41	RN	mar/22	Médio Padrão	21.359	384	112	112	0,0%	11,0%
Terreno 42	RN	mar/22	Médio Padrão	20.250	389	111	111	0,0%	11,0%
Terreno 43	RN	mar/22	Médio Padrão	28.250	543	155	155	0,0%	11,0%
Terreno 44	RN	mar/22	Médio Padrão	15.000	288	83	83	0,0%	11,0%
Terreno 45	RN	mar/22	Médio Padrão	24.375	469	134	134	0,0%	11,0%
Terreno 46	RN	mar/22	Médio Padrão	16.875	325	84	84	0,0%	11,0%
Terreno 47	RN	nov/22	Alto Padrão	7.796	72	86	70	17,9%	0,3%
Terreno 48	RN	jan/23	Mood	10.201	158	68	63	8,7%	0,2%
Terreno 49	RN	abr/23	Mood	17.307	268	114	103	10,1%	0,1%
Terreno 50	SE	mar/22	Beach Class	10.368	255	119	100	15,8%	0,1%
Terreno 51	SE	jul/22	Médio Padrão	16.661	114	72	72	0,0%	12,2%
Terreno 52	SE	jul/22	Médio Padrão	16.661	114	72	72	0,0%	12,2%
Terreno 53	SE	jul/22	Médio Padrão	16.661	114	72	72	0,0%	12,2%
Terreno 54	SE	jul/22	Médio Padrão	16.661	114	72	72	0,0%	12,2%
Terreno 55	SE	jul/22	Médio Padrão	16.661	114	72	72	0,0%	12,2%
Terreno 56	BA	jun/23	Alto Padrão	9.600	60	98	85	13,3%	1,0%
Terreno 57	BA	jun/23	Médio Padrão	19.068	233	179	175	2,6%	5,6%
Terreno 58	SE	jul/22	Médio Padrão	16.661	114	72	72	0,0%	12,2%
Terreno 59	SE	jul/22	Médio Padrão	16.661	114	72	72	0,0%	12,2%
Terreno 60	SE	jul/22	Médio Padrão	16.661	114	72	72	0,0%	12,2%
Terreno 61	SE	jul/22	Médio Padrão	16.661	114	72	72	0,0%	12,2%
Terreno 62	SE	jul/22	Médio Padrão	16.661	114	72	72	0,0%	12,2%
60 Terrenos				1.021.876	14.295	8.474	7.530		

[Voltar](#)

Anexo VIII – Projetos em Andamento

Empreendimentos (R\$ em milhares)	Região	Segmento	Regime	Unid. Totais	VGV Bruto	VGV Líquido	Área Privativa Total
Lançamentos 2T23 (5)				1.364	688	594	69.733
Mirante Ruy Carneiro	João Pessoa/PB	Alto Padrão	Incorporação	160	172	141	17.311
Concept Pina	Recife/PE	Médio Padrão	Condomínio	200	82	58	7.069
Concept Jatiúca	Maceió/AL	Médio Padrão	Incorporação	212	78	64	6.413
Miraflor	Fortaleza/CE	Médio Padrão	Incorporação	300	125	125	18.078
Beach Class Unique	Fortaleza/CE	Beach Class	Condomínio	492	231	206	20.862
Lançamentos 1T23 (2)				405	265	249	28.536
Beach Class Porto das Dunas	Fortaleza/CE	Beach Class	Condomínio	297	156	156	16.413
Casa Jardins	Aracajú/SE	Alto Padrão	Incorporação	108	109	93	12.123
Em Execução (43)				7.821	4.993	4.314	579.974
Arborê	Fortaleza/CE	Médio Padrão	Incorporação	300	120	120	17.976
Beach Class Wave	Praia dos Carneiros/PE	Beach Class	Condomínio	536	210	162	20.875
Casa Boris	Fortaleza/CE	Alto Padrão	Incorporação	140	354	278	25.738
Beach Class Jaguaribe	Salvador/BA	Beach Class	Incorporação	202	115	115	10.953
Beach Class Marine	Praia dos Carneiros/PE	Beach Class	Condomínio	425	361	275	32.779
Platz	Fortaleza/CE	Médio Padrão	Incorporação	147	136	136	17.073
Lanai	Maceió/AL	Alto Padrão	Incorporação	320	271	228	31.168
Beach Class Rio Vermelho	Salvador/BA	Beach Class	Incorporação	315	127	108	11.343
Florata	Natal/RN	Alto Padrão	Incorporação	92	100	90	11.570
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
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
Novo Lucsim	Recife/PE	Alto Padrão	Condomínio	171	138	138	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	50	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	Alto Padrão	Incorporação	84	51	45	7.822
Beach Class Verano	Porto de Galinhas/PE	Beach Class	Condomínio	84	58	45	7.764
Mirante do Cais	Recife/PE	Alto Padrão	Condomínio	148	253	253	36.669
Zélia Macêdo	Recife/PE	Alto Padrão	Condomínio	70	54	41	8.610
Parque do Cais	Recife/PE	Beach Class	Condomínio	269	87	87	11.482
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	Médio Padrão	Condomínio	236	88	88	10.724
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
Orquídiário	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
Total (50)				9.590	5.946	5.156	678.243

[Voltar](#)



Glossário

VG: 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 acumulados 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 40 anos de forma destacada no segmento de edifícios de luxo e alto padrão, a Moura Dubeux é líder de mercado na região Nordeste e possui forte presença no segmento do mercado imobiliário composto por flats, hotéis e resorts ("Segunda Residência"), voltado aos consumidores de alto padrão. Tendo iniciado suas atividades em Pernambuco, a marca "Moura Dubeux" atua também nos estados de Alagoas, Bahia, Rio Grande do Norte, Ceará, Paraíba e Sergipe.

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. 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

4020.7700 | 0800 025 7700 | ri@mouradubeux.com.br | ri.mouradubeux.com.br

MDNE
B3 LISTED NM