

DIVULGAÇÃO
DE RESULTADOS
2T22



TELECONFERÊNCIA E WEBCAST

WEBCAST EM PORTUGUÊS
INTERPRETAÇÃO SIMULTÂNEA PARA INGLÊS

QUINTA-FEIRA, 11 DE AGOSTO DE 2022
11:00 A.M. (HORÁRIO DE BRASÍLIA)
10:00 A.M. (HORÁRIO DE NOVA YORK)



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

MDNE
B3 LISTED NM

Recife, 10 de agosto 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 segundo 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").

MD REGISTRA LUCRO LÍQUIDO DE R\$ 31MM NO 2T22, MARGEM LÍQUIDA DE 14,8% E CAIXA LÍQUIDO DE R\$ 104MM



LANÇAMENTOS DE R\$ 561 MM EM VGV LÍQUIDO NO 2T22. NO 1S22, OS LANÇAMENTOS SOMARAM R\$ 915 MM E NOS ÚLTIMOS DOZE MESES (UDM), R\$ 1.433 MM.



VENDAS E ADESÕES LÍQUIDAS (%MD) DE R\$ 308 MM NO 2T22. NO 1S22, O NÚMERO FOI DE R\$ 710 MM E NOS UDM, R\$ 1.393 MM.



VENDA SOBRE OFERTA (VSO) FOI DE 20,9% NO 2T22 E 56,0% NOS UDM.



O ESTOQUE PRONTO APRESENTOU REDUÇÃO DE 24,0% EM RELAÇÃO AO 1T22 E REPRESENTA APENAS 6,5% DO ESTOQUE TOTAL.



LANDBANK DE R\$ 7,5 Bi EM VGV. AQUISIÇÃO DE 11 TERRENOS NO 2T22 COM VGV BRUTO POTENCIAL DE R\$ 1.515 MM.



RECEITA LÍQUIDA DE R\$ 209 MM NO 2T22, +34,8% EM RELAÇÃO AO 2T21 E +21,8% EM RELAÇÃO AO 1T22.



MARGEM BRUTA DE 34,6% NO 2T22, -1,3pp EM RELAÇÃO AO 2T21 E MARGEM BRUTA AJUSTADA DE 36,0%.



LUCRO LÍQUIDO DE R\$ 31 MM NO 2T22 COM MARGEM LÍQUIDA DE 14,8% E ROAE DE 8,8%. NOS ÚLTIMOS DOZE MESES, O LUCRO LÍQUIDO FOI DE R\$ 95 MM COM MARGEM LÍQUIDA DE 15,1%.



R\$ 14 MM EM GERAÇÃO DE CAIXA NO 2T22, LEVANDO O CAIXA LÍQUIDO PARA R\$ 104 MM.

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

Existe um momento do planejamento de qualquer estratégia em que a disciplina e a persistência no propósito, naquilo que de fato você realmente acredita, se fazem mais necessárias. E se houver determinação e foco no que realmente importa, provavelmente o caminho convergirá para a execução dentro do previsto.

Na Moura Dubeux, acreditamos que neste trimestre começamos a experimentar exatamente isso. O mercado, diferente de todo prognóstico negativo, segue se mostrando resiliente e consumidor. Nosso plano de lançamentos segue firme, bem como as vendas. Mas, mais do que nunca, estamos sendo seletivos em projetos, crescimento e rentabilidade. Quando o mercado segue sempre consumindo seus produtos, é natural que a companhia decida oferecer mais. Realmente é o que se deve esperar. Porém, num ciclo de execução longo, em momentos de instabilidade, manter o foco no plano de negócio, com mais disposição em fazer bem-feito, num patamar estabilizado e com margens seguras e estáveis, parece o mais acertado para nosso segmento.

O momento é de disciplina e determinação em fazer mais bem feito do que antes. De garantir as margens dos projetos e manter o time motivado e comprometido com o propósito e planejamento da Companhia. Por isso, irei direto aos resultados. Esses são os indicadores da nossa jornada.

No 2T22, lançamos R\$ 561 MM em VGV Líquido em produtos apenas de Incorporação. No ano de 2022, já alcançamos o patamar de R\$ 915 MM. Se olharmos os últimos 12 meses, nossa marca já passa dos R\$ 1.430 MM. Crescemos bastante em desenvolvimento imobiliário e fomos capazes de elevar os lançamentos e o seu principal insumo: terreno. Fechamos o 2T22 com 55 terrenos contratados que totalizam um VGV Bruto potencial de R\$ 7.500 MM.

Para acompanhar o crescimento de lançamentos, o esperado é a resposta em vendas. Nesse quesito, fechamos o trimestre com R\$ 308 MM em Vendas e Adesões Líquidas, sendo que nos últimos doze meses nossa marca foi de R\$ 1.393 MM, praticamente o mesmo patamar de lançamentos. Os números das vendas nesse trimestre caíram quando comparados com o mesmo trimestre do ano passado, ou mesmo com o primeiro deste ano. Porém, já esperávamos isso em função da nossa estratégia de lançamentos. Concentramos esses mais na segunda metade do 2T22, e todos em um único modelo de negócio; o de Incorporação. Esses normalmente têm velocidade de vendas mais baixa que os produtos em Condomínio. Além disso, temos atualmente baixo estoque nesse modelo de negócio, o que naturalmente reduz a velocidade de vendas. Porém, observando apenas o regime de Incorporação, tivemos um crescimento de 59,3% quando comparado com o primeiro trimestre de 2022.

Ainda sobre vendas, reduzimos significativamente nossos estoques prontos. Hoje estamos com apenas R\$ 78 MM nessa condição, aproximadamente 50,0% a menos que no mesmo período do ano passado. Isso, somado a uma estratégia de negócios menos alavancada, tem favorecido nossa geração de caixa, que alcançou R\$ 14 MM no 2T22 e R\$ 215 MM desde o nosso IPO. Nossa posição de caixa líquido é de R\$ 104 MM, mantendo nossa disciplina financeira compatível com o tamanho da nossa operação.

Como lançamos e vendemos em patamares maiores que antes, nosso número de canteiros tem crescido na mesma proporção. Hoje temos 45 projetos em andamento, com todas as obras padronizadas e seguindo seu fluxo de evolução executiva e econômica dentro do previsto. A preocupação com a inflação segue persistente e justificada. Os custos continuam subindo, porém os repasses na carteira têm se mantido. Nosso cliente segue resiliente ao produto e nossos índices de distratos e inadimplência seguem baixos.

Ainda sobre a execução, na média, nossas obras estão 25% executadas. Ou seja, como estamos com bons níveis de vendas, nosso risco segue na execução e entrega dos projetos. É por isso que iniciei essa mensagem lembrando da preocupação com a disciplina e persistência com o resultado e não com o crescimento. Nossas margens seguem em bom nível. Fechamos o 2T22 com Receita Líquida de R\$ 209 MM e uma Margem Bruta de 34,6%. Com o crescimento natural da receita, nossas Despesas Comerciais e Administrativas, que já estão no patamar estabilizado, estão ficando cada vez mais eficientes. Com isso nossa Margem Líquida tem melhorado. No 2T22 foi de 14,8% e correspondeu a R\$ 31MM, o maior Lucro Líquido do trimestre da história da Companhia.



Concluimos nossa mensagem com uma visão de otimismo cauteloso para o segundo semestre de 2022. Temos outros projetos para lançarmos e estamos confiantes com o seu desempenho de vendas. Esperamos que nossa disciplina na execução dos projetos, com foco nas margens e encantamento do nosso cliente se traduza em mais força da nossa marca e desenvolvimento da nossa região. Nosso objetivo de rentabilizar nosso acionista segue consistente. Nosso ROAE segue em evolução, fechando o último trimestre com 8,8%. Acreditamos que logo estaremos com patamares de dois dígitos. Isso parece cada vez mais factível.



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
Principais Indicadores	7
Desempenho Operacional	8
Lançamentos	8
Lançamentos - 2T22.....	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	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



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)	2T22	2T21	Var. %	1T22	Var. %	1S22	1S21	Var. %
 Lançamentos								
Lançamentos - VGV Líquido (%MD)	561.226	501.496	11,9%	353.544	58,7%	914.771	591.565	54,6%
Empreendimentos Lançados	4	7	-42,9%	3	33,3%	7	9	-22,2%
Nº Unidades Lançadas	874	1.287	-32,1%	859	1,7%	1.733	1.618	7,1%
Vendas								
Vendas Contratadas ¹ (100%)	335.987	416.191	-19,3%	431.483	-22,1%	767.470	685.066	12,0%
<i>Vendas contratadas lançamentos² (100%)</i>	<i>182.157</i>	<i>222.124</i>	<i>-18,0%</i>	<i>249.441</i>	<i>-27,0%</i>	<i>386.716</i>	<i>279.394</i>	<i>38,4%</i>
<i>Vendas contratadas estoque (100%)</i>	<i>153.830</i>	<i>194.068</i>	<i>-20,7%</i>	<i>182.042</i>	<i>-15,5%</i>	<i>380.754</i>	<i>405.672</i>	<i>-6,1%</i>
Vendas Contratadas ¹ (%MD)	332.750	406.168	-18,1%	428.433	-22,3%	761.182	665.121	14,4%
Distratos (%MD)	24.525	22.512	8,9%	27.012	-9,2%	51.537	37.298	38,2%
Vendas e Adesões Líquidas (%MD)	308.224	383.656	-19,7%	401.421	-23,2%	709.645	627.823	13,0%
Distratos / Vendas Brutas (%MD)	7,4%	5,5%	1,8pp	6,3%	1,1pp	6,8%	5,6%	1,2pp
Nº Unidades Vendidas	627	934	-32,9%	957	-34,5%	1.584	1.460	8,5%

1. Vendas Brutas contratadas e valor total aderido à Condomínios

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

Destaques Financeiros (R\$ em milhares)	2T22	2T21	Var. %	1T22	Var. %	1S22	1S21	Var. %
Receita Líquida	209.479	155.433	34,8%	172.052	21,8%	381.531	316.640	20,5%
Lucro Bruto	72.526	55.842	29,9%	68.944	5,2%	141.470	106.882	32,4%
Margem Bruta	34,6%	35,9%	-1,3pp	40,1%	-5,5pp	37,1%	33,8%	3,3pp
EBITDA Ajustado ¹	33.044	22.787	45,0%	26.989	22,4%	60.033	44.302	35,5%
Margem EBITDA Ajustada¹	15,8%	14,7%	1,1pp	15,7%	0,1pp	15,7%	14,0%	1,7pp
Lucro Líquido Total	30.953	26.276	17,8%	23.242	33,2%	54.195	44.095	22,9%
Margem Líquida	14,8%	16,9%	-2,1pp	13,5%	1,3pp	14,2%	13,9%	0,3pp
Quantidade de ações (em unidades) ²	84.814.383	84.833.375		83.219.375		84.814.383	84.833.375	
Lucro Líquido por Ações (em R\$)	0,37	0,30		0,28		0,64	0,50	

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

2. Média ponderada de ações em circulação no período

Desempenho Operacional

Lançamentos

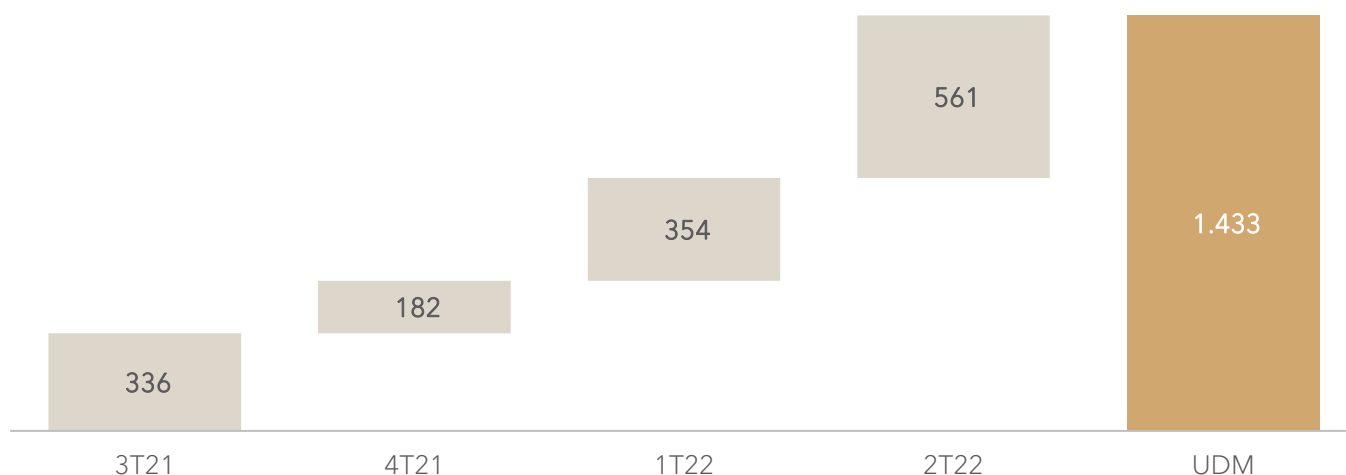
No 2T22 foram lançados 4 projetos, totalizando um VGV Bruto de R\$ 634 milhões e um VGV Líquido de R\$ 561 milhões.

No 1S22, os lançamentos totalizaram R\$ 1.063 milhões em VGV Bruto e R\$ 915 milhões em VGV Líquido.

Empreendimentos (R\$ em milhares)	Região	Segmento	Regime	Unid. Totais	VGV Bruto	VGV Líquido
1º Trimestre (3)				859	429	354
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
2º Trimestre (4)				874	634	561
Platz	Fortaleza/CE	Médio Padrão	Incorporação	147	136	136
Lanai	Maceió/AL	Alto Padrão	Incorporação	320	271	228
Beach Class Rio Vermelho	Salvador/BA	Beach Class	Incorporação	315	127	108
Florata	Natal/RN	Alto Padrão	Incorporação	92	100	90
Total (7)				1.733	1.063	915

Nos últimos doze meses (UDM) os lançamentos somaram um **VGV Líquido de R\$ 1.433 milhões**.

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



Lançamentos - 2T22



Platz

Fortaleza/CE
 20% Vendido

Segmento: Médio Padrão
 Regime: Incorporação
 Lançamento: Abril/22

R\$ 136 milhões VGV Bruto

R\$ 136 milhões VGV Líquido



Lanai

Maceió/AL
 15% Vendido

Segmento: Alto Padrão
 Regime: Incorporação
 Lançamento: Abril/22

R\$ 271 milhões VGV Bruto

R\$ 228 milhões VGV Líquido



Beach Class Rio Vermelho

Salvador/BA
 83% Vendido

Segmento: Beach Class
 Regime: Incorporação
 Lançamento: Abril/22

R\$ 127 milhões VGV Bruto

R\$ 108 milhões VGV Líquido



Florata

Natal/RN
 10% Vendido

Segmento: Alto Padrão
 Regime: Incorporação
 Lançamento: Maio/22

R\$ 100 milhões VGV Bruto

R\$ 90 milhões VGV Líquido

Vendas, Adesões e Distratos

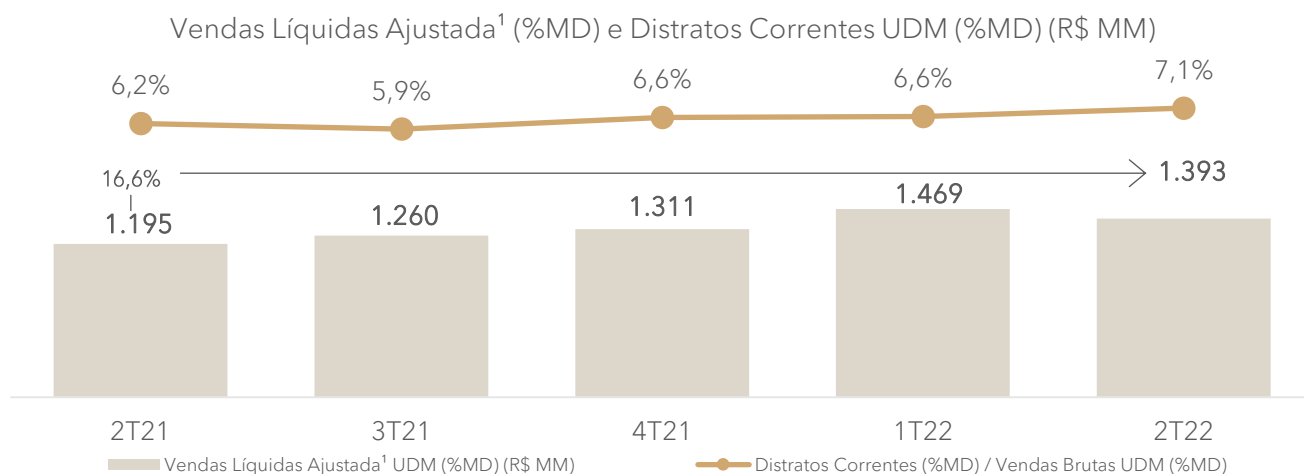
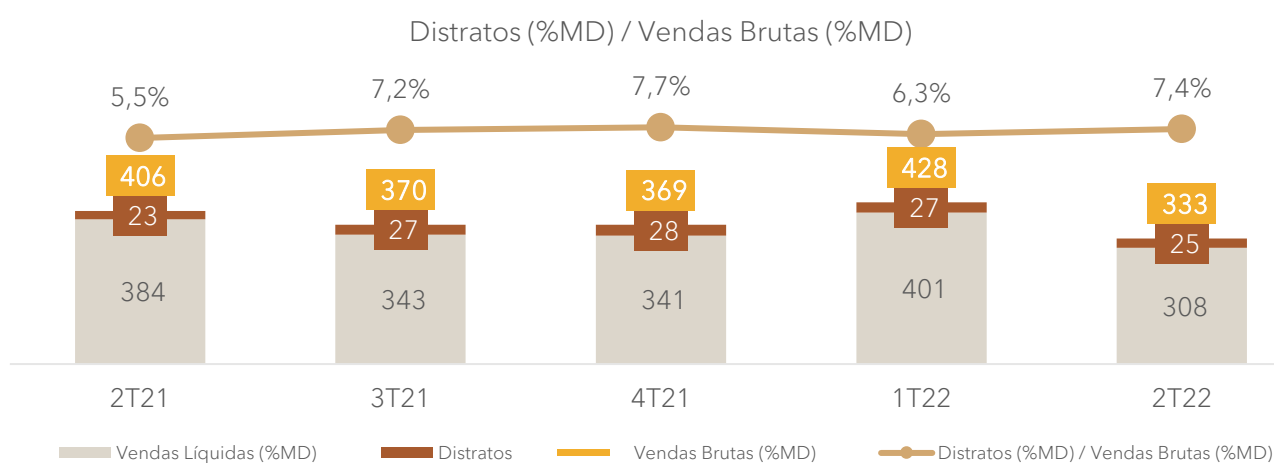
As vendas e Adesões Líquidas (%MD) superaram, pelo quinto trimestre consecutivo, o patamar de R\$ 300 milhões, chegando a R\$ 308 milhões no 2T22, redução de 19,7% em relação ao 2T21 e de 23,2% em relação ao 1T22.

No 1S22, as Vendas e Adesões Líquidas (%MD) somaram R\$ 710 milhões, crescimento de 13,0% comparado aos R\$ 628 milhões do 1S21.

Vendas e Adesões (R\$ em milhares)	2T22	2T21	Var. %	1T22	Var. %	1S22	1S21	Var. %
Vendas e Adesões Brutas ¹	335.987	416.191	-19,3%	431.483	-22,1%	767.470	685.066	12,0%
Vendas e Adesões Brutas ¹ (%MD) (a)	332.750	406.168	-18,1%	428.433	-22,3%	761.182	665.121	14,4%
Vendas de Incorporação	274.436	232.013	18,3%	184.907	48,4%	459.343	358.755	28,0%
Vendas Fechadas ²	34.804	30.948	12,5%	39.669	-12,3%	74.473	65.894	13,0%
Adesões de Condomínio ³	23.510	143.208	-83,6%	203.857	-88,5%	227.367	240.472	-5,4%
Distratos (%MD) (b)	24.525	22.512	8,9%	27.012	-9,2%	51.537	37.298	38,2%
Vendas e Adesões Líquidas (%MD) (c=a-b)	308.224	383.656	-19,7%	401.421	-23,2%	709.645	627.823	13,0%

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 2T22, o total de distratos foi de R\$ 25 milhões. Isso representa 7,4% das Vendas e Adesões Brutas (%MD) e 7,1% nos últimos doze meses.



1. Não foram considerados Distratos do Legado de 2020

Abertura das Vendas e Adesões

Vendas e Adesões por Segmento – 2T22
 (R\$ em milhares)

Segmento	Unid.	Total			Lançamentos		Em Construção		Pronto	
		VG Bruto	VG Bruto (%MD)	% VG (%MD)	Unid.	VG Bruto (%MD)	Unid.	VG Bruto (%MD)	Unid.	VG Bruto (%MD)
Alto Padrão	121	125.819	125.819	37,8%	62	61.736	53	59.426	6	4.657
Beach Class	246	102.760	102.760	30,9%	220	91.948	24	10.178	2	635
Médio Padrão	191	93.266	90.029	27,1%	29	27.152	91	39.262	71	23.614
Comercial	69	14.142	14.142	4,3%	-	-	-	-	69	14.142
Total	627	335.987	332.750	100,0%	311	180.836	168	108.865	148	43.048

Vendas e Adesões por Região – 2T22
 (R\$ em milhares)

Região	Unid.	Total			Lançamentos		Em Construção		Pronto	
		VG Bruto	VG Bruto (%MD)	% VG (%MD)	Unid.	VG Bruto (%MD)	Unid.	VG Bruto (%MD)	Unid.	VG Bruto (%MD)
Bahia	267	126.747	126.747	38,1%	238	112.021	17	11.650	12	3.076
Ceará	209	97.026	97.026	29,2%	29	27.152	75	38.930	105	30.943
Pernambuco	99	66.774	63.536	19,1%	8	4.389	60	50.118	31	9.029
Alagoas	30	30.236	30.236	9,1%	30	30.236	-	-	-	-
Rio Grande do Norte	22	15.204	15.204	4,6%	6	7.037	16	8.167	-	-
Total	627	335.987	332.750	100,0%	311	180.836	168	108.865	148	43.048

Vendas e Adesões por Tipo – 2T22
 (R\$ em milhares)

Tipo	Unid.	Total			Lançamentos		Em Construção		Pronto	
		VG Bruto	VG Bruto (%MD)	% VG (%MD)	Unid.	VG Bruto (%MD)	Unid.	VG Bruto (%MD)	Unid.	VG Bruto (%MD)
Incorporação	563	277.673	274.436	82,5%	303	176.446	119	59.633	141	38.356
Vendas Fechadas ¹	27	34.804	34.804	10,5%	-	-	20	30.112	7	4.692
Condomínios ²	37	23.510	23.510	7,1%	8	4.389	29	19.120	-	-
Total	627	335.987	332.750	100,0%	311	180.836	168	108.865	148	43.048

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

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

Vendas e Adesões por Segmento - 1S22

(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	753	290.149	290.149	38,1%	220	91.948	530	197.306	3	895
Alto Padrão	305	273.508	273.508	35,9%	114	115.629	178	150.899	13	6.980
Médio Padrão	394	176.816	170.529	22,4%	29	27.152	219	92.884	146	50.493
Comercial	132	26.996	26.996	3,5%	-	-	-	-	132	26.996
Total	1.584	767.470	761.182	100,0%	363	234.729	927	441.089	294	85.365

Vendas e Adesões por Região - 1S22

(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	693	306.386	300.099	39,4%	15	8.489	622	277.541	56	14.069
Bahia	369	206.211	206.211	27,1%	283	161.815	47	34.651	39	9.745
Ceará	445	197.321	197.321	25,9%	29	27.152	218	108.630	198	61.538
Alagoas	31	30.248	30.248	4,0%	30	30.236	-	-	1	12
Rio Grande do Norte	46	27.304	27.304	3,6%	6	7.037	40	20.267	-	-
Total	1.584	767.470	761.182	100,0%	363	234.729	927	441.089	294	85.365

Vendas e Adesões por Tipo - 1S22

(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)
Incorporação	947	465.630	459.343	60,3%	348	226.240	315	154.231	284	78.871
Condomínios ¹	587	227.367	227.367	29,9%	15	8.489	572	218.878	-	-
Vendas Fechadas ²	50	74.473	74.473	9,8%	-	-	40	67.979	10	6.493
Total	1.584	767.470	761.182	100,0%	363	234.729	927	441.089	294	85.365

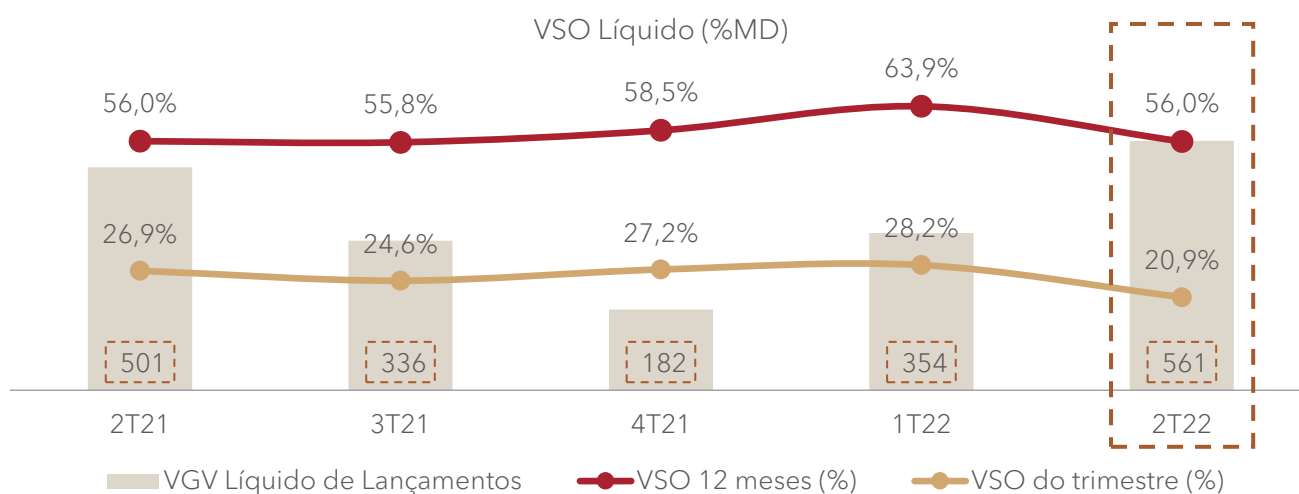
1. Valor total de cotas (unidades) aderidas pelos clientes aos Condomínios

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

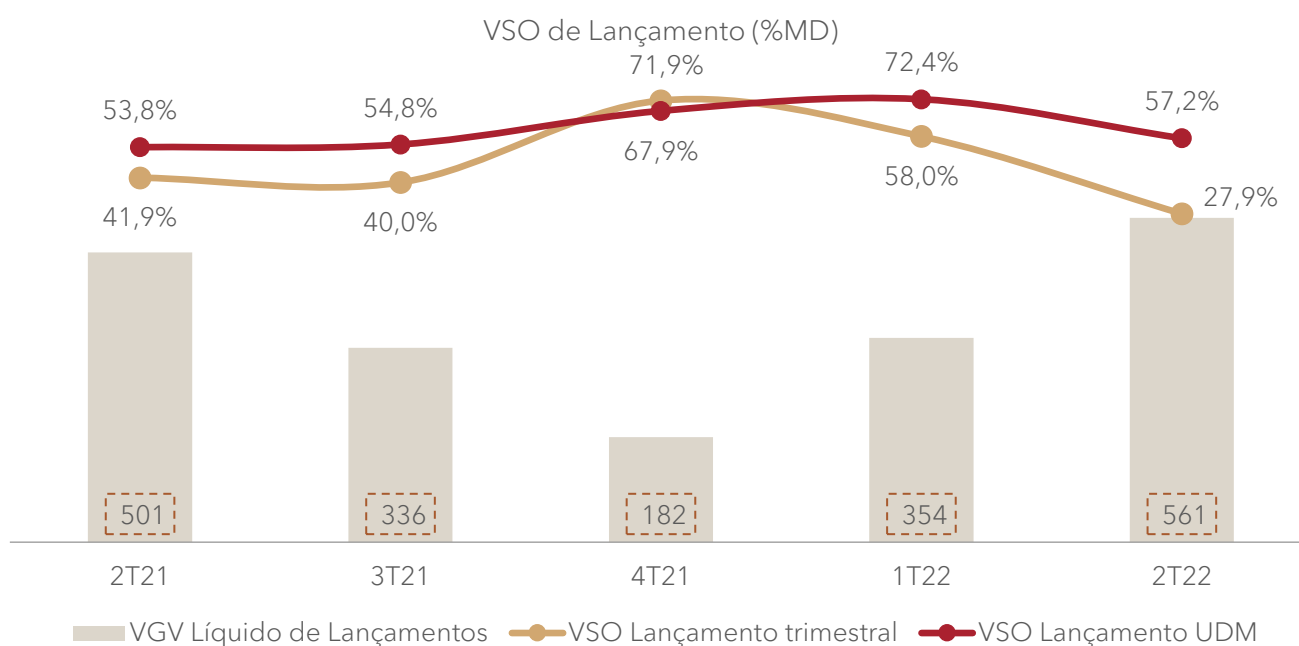
Vendas Sobre Oferta (VSO)

O Índice VSO Líquido (%MD) nos últimos doze meses (UDM) foi de 56,0%, em linha com o 2T21 e uma redução de 7,9pp em relação aos 63,9% do 1T22, já o VSO Líquido (%MD) no trimestre foi de 20,9%, redução de 6,0pp em relação ao 2T21 e 7,3pp em relação ao 1T22.

Vale mencionar que mesmo lançando 4 projetos no 2T22 sob o regime de Incorporação, modelo que possui velocidade de comercialização mais lenta que o Condomínio, a Companhia apresentou índice acima de 50% nos últimos doze meses e acima de 20% no trimestre.



O VSO dos lançamentos (%MD) nos últimos doze meses registrou 57,2% e 27,9% no 2T22.



Estoque

A Companhia encerrou o período com 1.676 unidades em estoque, equivalentes a R\$ 1.207 milhões (%MD) em valor de mercado. O estoque total da MD é equivalente a **86,7% às Vendas e Adesões Líquidas UDM**.

No 2T22, o estoque de unidades prontas do segmento Comercial apresentou redução de 41,3% em relação ao 1T22.

Do valor de mercado em estoque (%MD), R\$ 78 milhões (6,5%) são de unidades concluídas e R\$ 1.129 milhões (93,5%) 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	888	908.532	75,2%	583	505.247	274	392.753	31	10.533
Médio Padrão	493	189.052	15,7%	-	-	354	155.304	139	33.747
Beach Class	153	80.558	6,7%	47	19.920	82	55.990	24	4.649
Comercial	142	29.375	2,4%	-	-	-	-	142	29.375
Total	1.676	1.207.517	100,0%	630	525.167	710	604.047	336	78.304

Considerando a distribuição regional do estoque a valor de mercado (%MD), R\$ 436 milhões (36,1%), estão concentrados em Pernambuco, seguidos de: Ceará com R\$ 237 milhões (19,6%), Bahia com R\$ 232 milhões (19,2%), Alagoas com R\$ 193 milhão (16,0%) e Rio Grande do Norte com R\$ 110 milhões (9,2%).

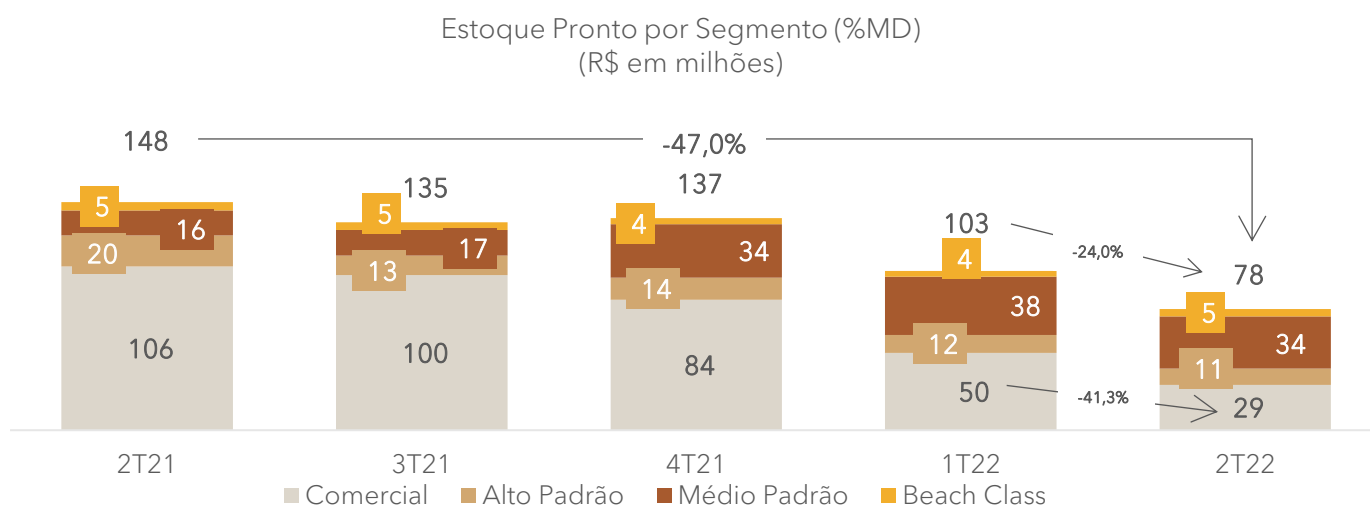
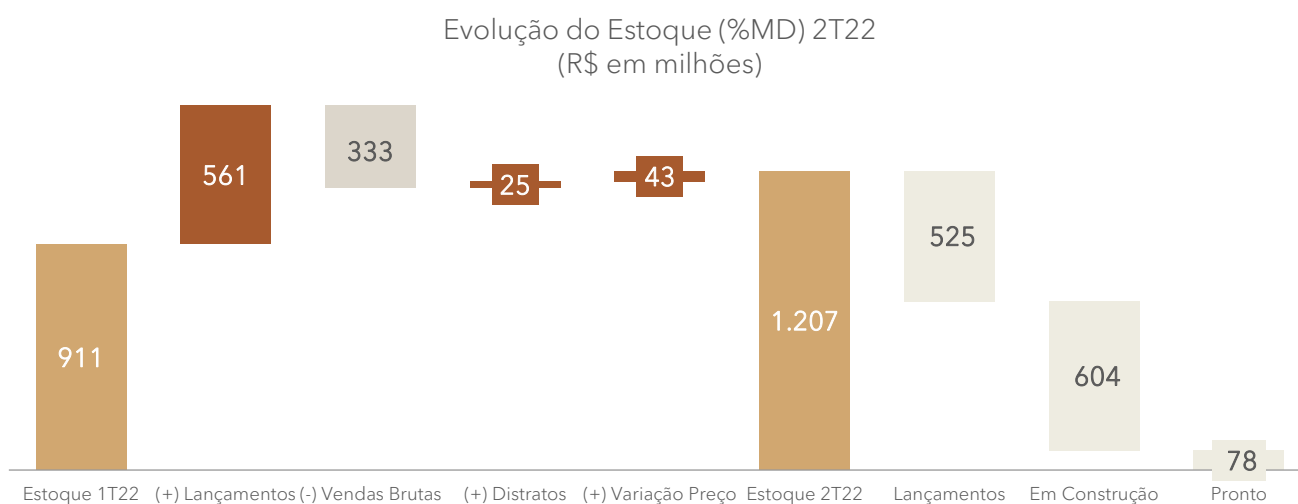
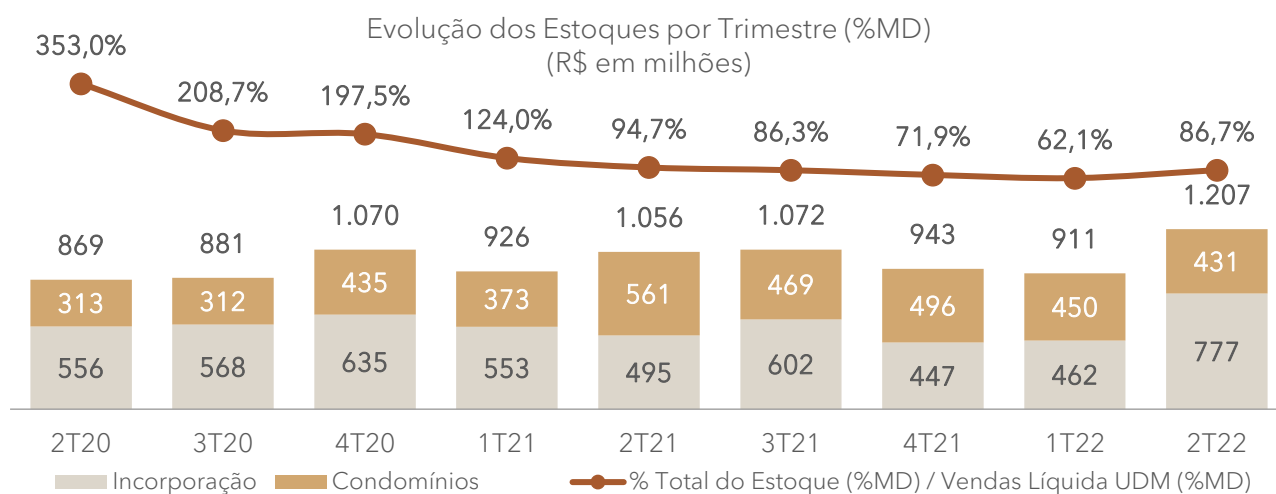
Região (R\$ em milhares)	Total			Lançamentos		Em Construção		Pronto	
	Unid.	VGv Bruto (%MD)	% VGv Bruto (%MD)	Unid.	VGv Bruto (%MD)	Unid.	VGv Bruto (%MD)	Unid.	VGv Bruto (%MD)
Pernambuco	632	435.633	36,1%	76	43.711	425	364.971	131	26.952
Ceará	393	236.559	19,6%	118	107.864	152	94.561	123	34.134
Bahia	267	231.818	19,2%	120	97.501	86	118.580	61	15.737
Alagoas	260	193.014	16,0%	239	191.533	-	-	21	1.481
Rio Grande do Norte	124	110.493	9,2%	77	84.558	47	25.935	-	-
Total	1.676	1.207.517	100,0%	630	525.167	710	604.047	336	78.304

Considerando o formato de operação, do valor de mercado (%MD), R\$ 777 milhões estão concentrados no regime de Incorporação (64,3%), R\$ 289 milhões de Condomínio ainda não aderido (24,0%) e R\$ 142 milhões em Venda Fechada (11,7%).

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	1.306	776.611	64,3%	554	481.456	447	228.682	305	66.473
Condomínios ¹	250	289.325	24,0%	76	43.711	173	245.321	1	293
Vendas Fechadas ²	120	141.581	11,7%	-	-	90	130.044	30	11.538
Total	1.676	1.207.517	100,0%	630	525.167	710	604.047	336	78.304

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

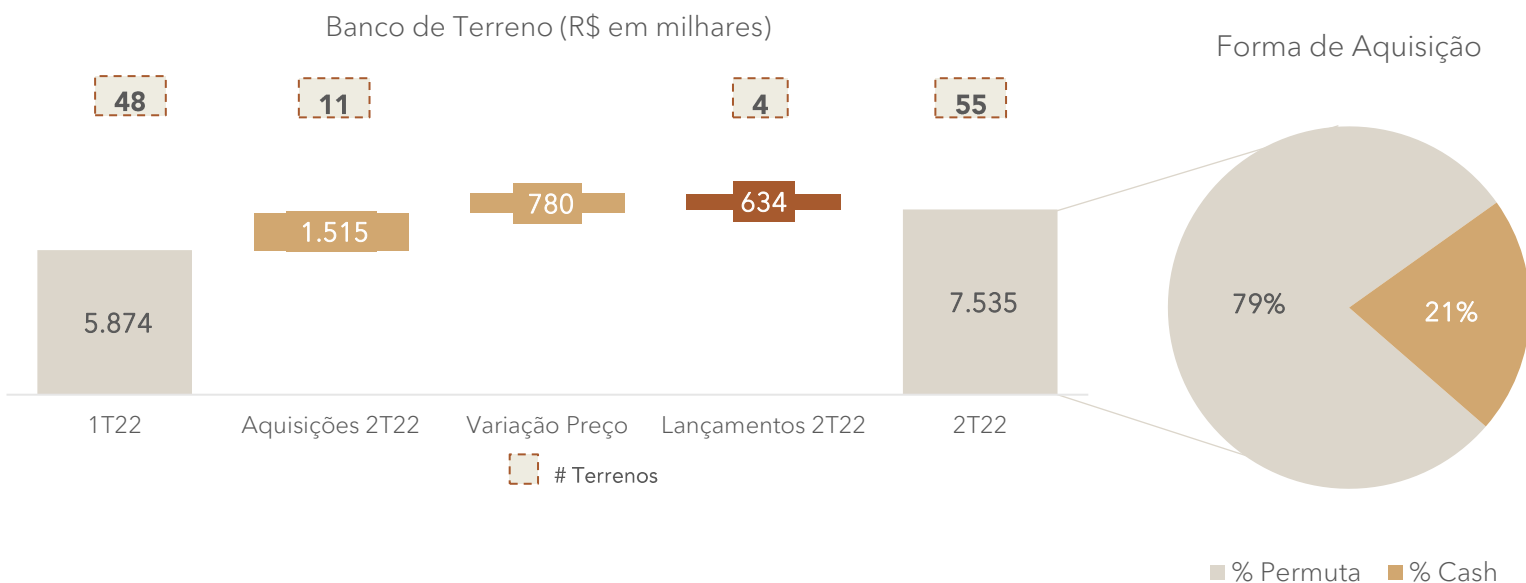
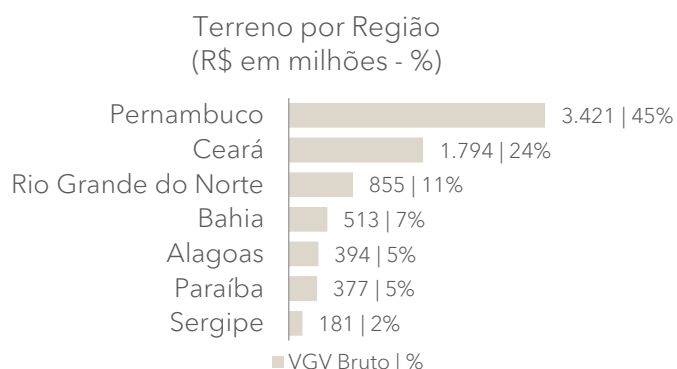
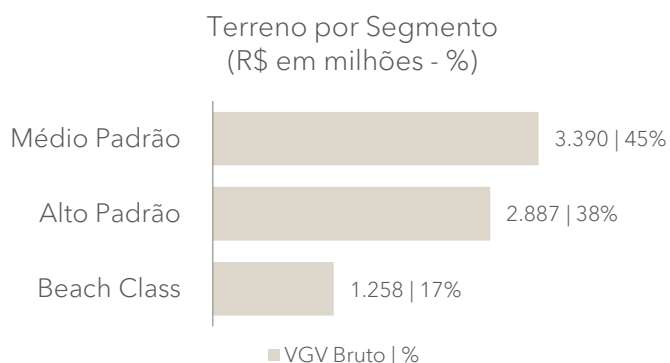
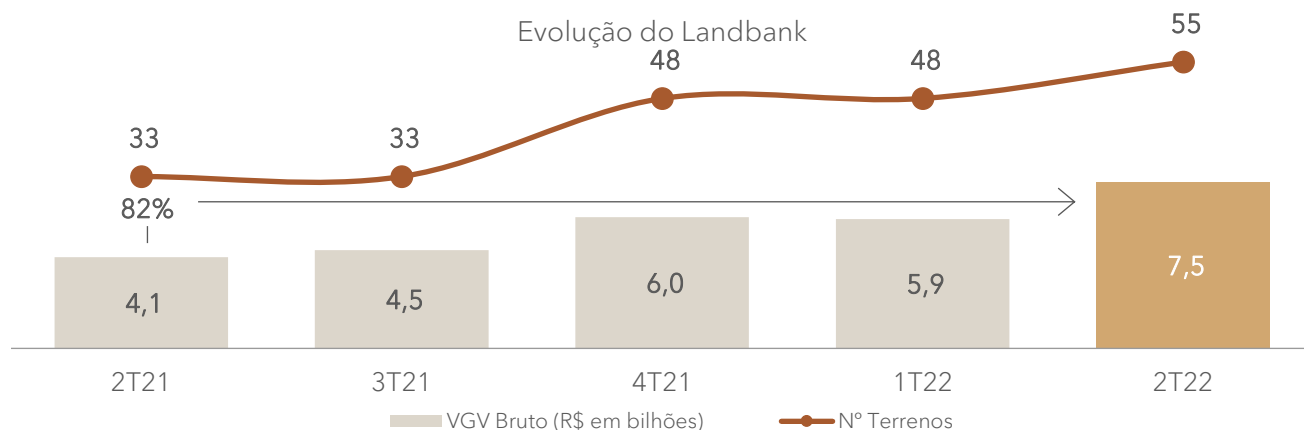
2. Cotas (unidades) de Condomínio aderidas pela Moura Dubeux e revendidas em tabela de Incorporação



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

Terrenos

No 2T22, a Companhia adquiriu 11 terrenos com VGV potencial de R\$ 1.515 milhões, sendo 2 deles no estado de Pernambuco, 3 no estado do Ceará e 6 no estado do Rio Grande do Norte totalizando 55 terrenos que, juntos, somam um VGV Bruto potencial de aproximadamente 7,5 bilhões. Desse total, 79% foram negociados com troca em área (permuta física) e 21% foram negociados em dinheiro (compra).

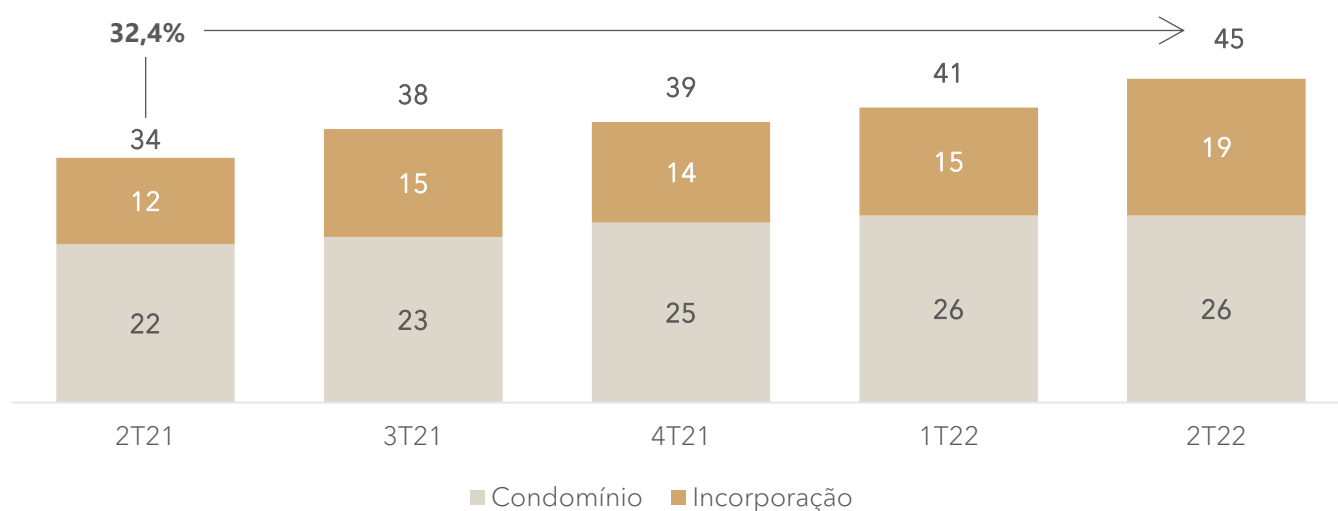


Nota: Para informações detalhadas sobre o banco de terrenos, consultar o [Anexo VII](#).

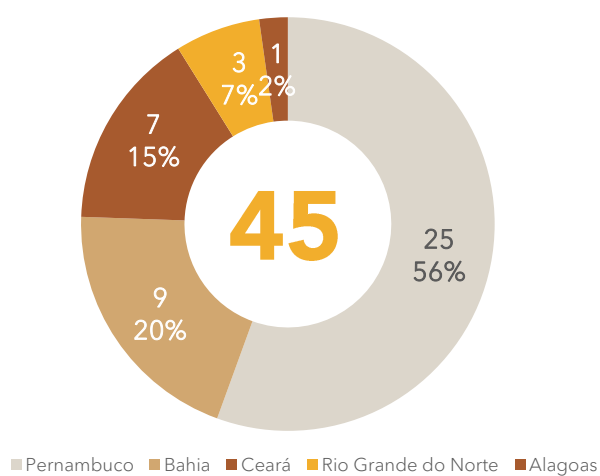
Projetos em Andamento

A Companhia encerrou o 2T22 com 45 projetos em andamento, sendo 7 lançamentos e 38 canteiros em execução. Desses, 26 são em regime de Condomínio e 19 em regime de Incorporação. Esse montante equivale a 7.451 unidades, 564.965 m² e R\$ 4.341 milhões em VGV Bruto no lançamento.

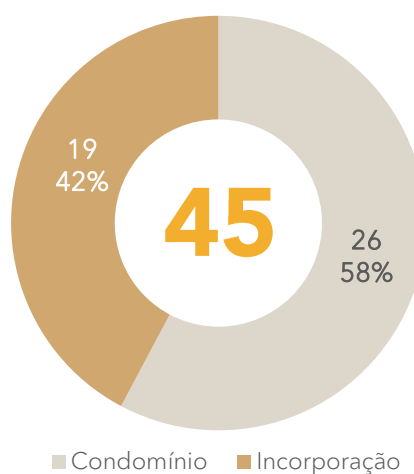
Evolução Projetos em Andamento



Projetos em andamento por Região
(em quantidade - %)



Projetos em andamento por Regime
(em quantidade - %)



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

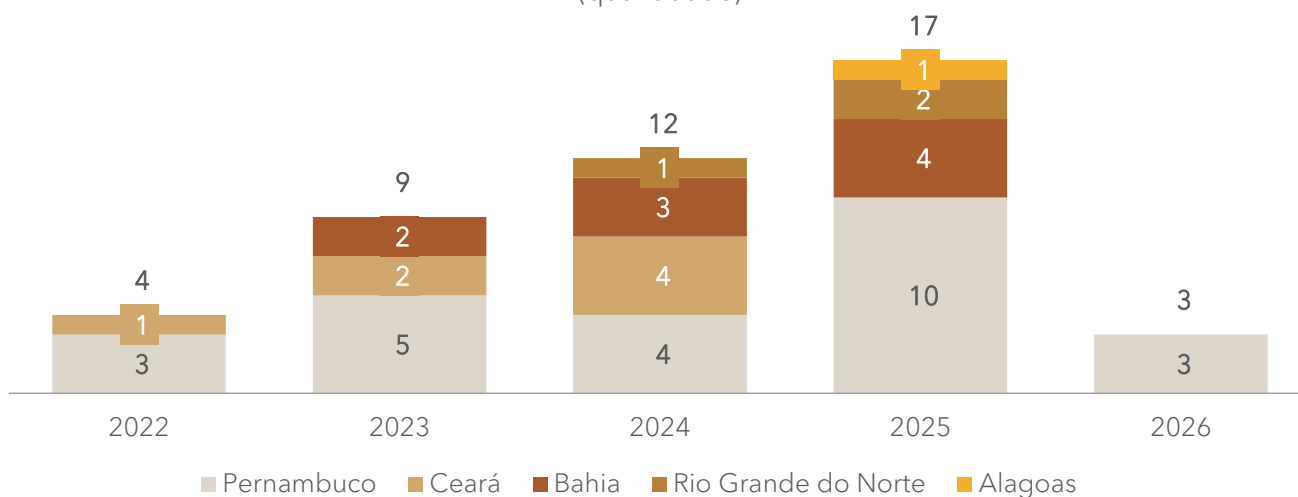
Entregas

No planejamento da Companhia, não havia entregas programadas para o 2T22.

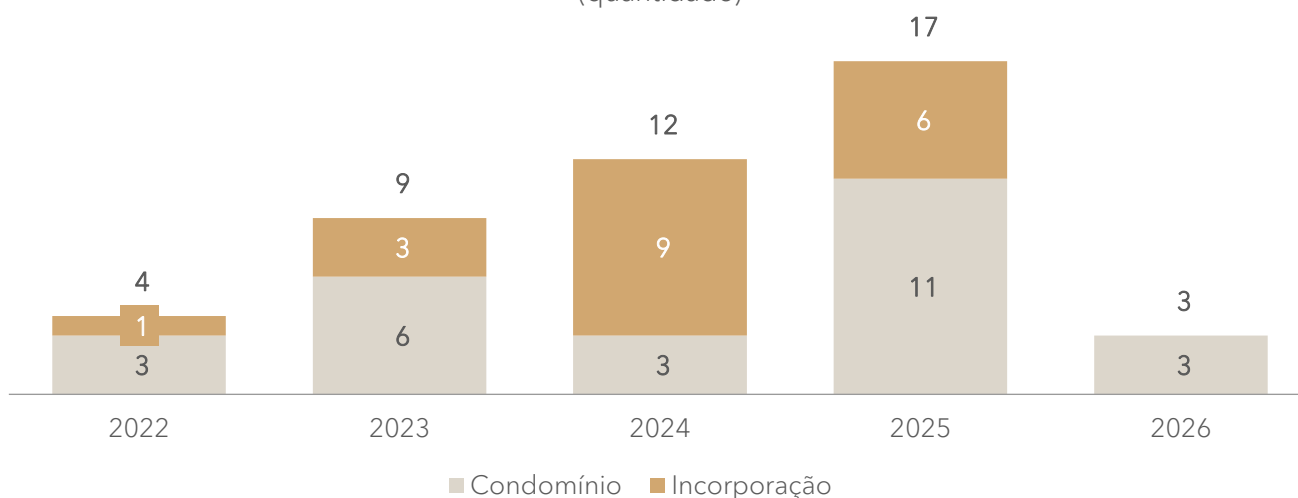
Empreendimentos (R\$ em milhares)	Região	Segmento	Regime	Unid. Totais	VG Bruto	VG Líquido	% de Venda
1º Trimestre (1)				374	109	94	
Bosque das Acácias	Fortaleza/CE	Médio Padrão	Incorporação	374	109	94	93%
Total				374	109	94	

Os gráficos abaixo apresentam a programação de entrega dos 45 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 2T22, a Receita Líquida foi de R\$ 209,5 milhões, aumento de 34,8% quando comparada aos R\$ 155,4 milhões registrados no 2T21 e 21,8% quando comparado aos R\$ 172,1 milhões no 1T22.

No segmento de Condomínios, o crescimento da receita pode ser explicado pela instalação de dois Condomínios (Casa Moser e Beach Class Carneiros), que possibilitaram o reconhecimento do *Fee* de Comercialização do Terreno, momento em que ocorre a venda do terreno para o respectivo Condomínio.

No segmento de Incorporação, a evolução física dos projetos deste modelo e os quatro lançamentos (Platz, Lanai, Beach Class Rio Vermelho e Florata) realizados no 2T22 contribuíram para o aumento da Receita Líquida.

No 1S22, a Receita Líquida foi de R\$ 381,5 milhões, aumento de 20,5% em relação aos R\$ 316,6 milhões do primeiro semestre do ano anterior.

Receita (R\$ em milhares)	2T22	2T21	Var. %	1T22	Var. %	1S22	1S21	Var. %
Receita Bruta	233.035	177.207	31,5%	191.197	21,9%	424.232	353.908	19,9%
Receita Bruta de Incorporação	146.655	128.514	14,1%	114.993	27,5%	261.648	247.551	5,7%
Receita Bruta de Condomínio	86.381	48.693	77,4%	76.203	13,4%	162.584	106.357	52,9%
Receita Bruta de Venda Fechada	36.565	12.409	194,7%	16.200	125,7%	52.766	26.462	99,4%
Administração de obras	10.883	10.150	7,2%	10.526	3,4%	21.409	20.769	3,1%
Taxa de adesão	1.844	13.143	-86,0%	18.378	-90,0%	20.222	21.607	-6,4%
Fee de Comercialização do Terreno	37.088	12.991	185,5%	31.099	19,3%	68.187	37.519	81,7%
Deduções	(23.557)	(21.773)	8,2%	(19.145)	23,0%	(42.701)	(37.268)	14,6%
Deduções de Incorporação	(19.214)	(14.867)	29,2%	(16.054)	19,7%	(35.268)	(25.894)	36,2%
Cancelamento de vendas	(16.735)	(12.543)	33,4%	(14.038)	19,2%	(30.773)	(21.111)	45,8%
Impostos sobre vendas e serviços	(2.478)	(2.324)	6,6%	(2.017)	22,9%	(4.495)	(4.783)	-6,0%
Deduções de Condomínio	(4.344)	(6.906)	-37,1%	(3.090)	40,6%	(7.433)	(11.374)	-34,6%
Cancelamento de vendas fechadas	(337)	(3.844)	-91,2%	1.445	-123,3%	1.108	(5.535)	n.a.
Impostos sobre vendas e serviços	(4.007)	(3.062)	30,9%	(4.535)	-11,7%	(8.541)	(5.839)	46,3%
Receita Líquida	209.478	155.434	34,8%	172.052	21,8%	381.531	316.640	20,5%
Receita de Incorporação ¹	127.441	113.647	12,1%	98.939	28,8%	226.380	221.657	2,1%
Receita de Condomínio ²	82.037	41.787	96,3%	73.113	12,2%	155.151	94.983	63,3%

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\$ 137,0 milhões, aumento de 37,5% em relação ao 2T21 e de 32,8% em relação ao 1T22.

No Condomínio, o aumento foi decorrente de um maior custo com as duas tornas (comercialização do terreno para os respectivos Condomínios), reconhecidas no período. Já a Incorporação, além da participação da venda de estoque "pronto" e "em andamento", a Companhia continua acompanhando no detalhe o Índice Nacional de Custos da Construção (INCC) versus o seu índice de inflação interno que apesar de não sofrer alteração relevante dado o seu posicionamento regional (alta disponibilidade de mão de obra e baixa competitividade), no 2T22 realizamos uma atualização dos orçamentos para as obras em andamento.

No 1S22, o custo total foi de R\$ 240,1 milhões, aumento de 14,4% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Custo (R\$ em milhares)	2T22	2T21	Var. %	1T22	Var. %	1S22	1S21	Var. %
Custo Total	(136.952)	(99.592)	37,5%	(103.109)	32,8%	(240.061)	(209.758)	14,4%
Incorporação	(100.752)	(84.464)	19,3%	(78.138)	28,9%	(178.890)	(168.545)	6,1%
Custos de Incorporação	(97.841)	(79.499)	23,1%	(73.864)	32,5%	(171.705)	(156.723)	9,6%
Encargos financeiros alocados ao custo	(2.911)	(4.965)	-41,4%	(4.274)	-31,9%	(7.185)	(11.822)	-39,2%
Condomínio	(36.200)	(15.128)	139,3%	(24.971)	45,0%	(61.171)	(41.213)	48,4%

Lucro Bruto e Lucro Bruto Ajustado

No 2T22, o Lucro Bruto consolidado foi de R\$ 72,5 milhões, aumento de 29,9% comparado aos R\$ 55,8 milhões realizados no 2T21 e de 5,2% em relação aos R\$ 68,9 milhões no 1T22.

A Margem Bruta foi de 34,6%, redução de 1,3pp em relação ao mesmo período do ano anterior e de 5,5pp em relação ao 1T22. Já a Margem Bruta Ajustada foi de 36,0%, redução de 3,1pp quando comparada ao 2T21 e 6,6pp em relação ao 1T22.

A redução da Margem Bruta no trimestre pode ser explicada pela menor participação do modelo de Condomínio no Lucro Bruto, e pela queda de sua margem, causada pela falta de lançamentos deste segmento, o que impossibilitou um crescimento maior da receita decorrente da Taxa de Consultoria Imobiliária (Taxa de Adesão), dado que este modelo apresenta forte adesão nos primeiros meses de comercialização. Na Incorporação a margem se manteve estável ainda refletindo a venda de estoques prontos, que possuem margens mais baixas. No trimestre, o estoque de unidades concluídas apresentou redução de 24%.

Lucro Bruto (R\$ em milhares)	2T22	2T21	Var. %	1T22	Var. %	1S22	1S21	Var. %
Incorporação	26.689	29.183	-8,5%	20.801	28,3%	47.490	53.112	-10,6%
<i>Margem Bruta (%)</i>	<i>20,9%</i>	<i>25,7%</i>	<i>-4,7pp</i>	<i>21,0%</i>	<i>-0,1pp</i>	<i>21,0%</i>	<i>24,0%</i>	<i>-3,0pp</i>
Incorporação Ajustada¹	29.600	34.148	-13,3%	25.075	18,0%	54.675	64.934	-15,8%
<i>Margem Bruta Ajustada¹ (%)</i>	<i>23,2%</i>	<i>30,0%</i>	<i>-6,8pp</i>	<i>25,3%</i>	<i>-2,1pp</i>	<i>24,2%</i>	<i>29,3%</i>	<i>-5,1pp</i>
Condomínio	45.837	26.659	71,9%	48.142	-4,8%	93.980	53.770	74,8%
<i>Margem Bruta (%)</i>	<i>55,9%</i>	<i>63,8%</i>	<i>-7,9pp</i>	<i>65,8%</i>	<i>-9,9pp</i>	<i>60,6%</i>	<i>56,6%</i>	<i>4,0pp</i>
Lucro Bruto Consolidado	72.526	55.842	29,9%	68.943	5,2%	141.470	106.882	32,4%
<i>Margem Bruta (%)</i>	<i>34,6%</i>	<i>35,9%</i>	<i>-1,3pp</i>	<i>40,1%</i>	<i>-5,5pp</i>	<i>37,1%</i>	<i>33,8%</i>	<i>3,3pp</i>
Lucro Bruto Consolidado Ajustado¹	75.438	60.807	24,1%	73.217	3,0%	148.655	118.704	25,2%
<i>Margem Bruta Ajustada (%)</i>	<i>36,0%</i>	<i>39,1%</i>	<i>-3,1pp</i>	<i>42,6%</i>	<i>-6,6pp</i>	<i>39,0%</i>	<i>37,5%</i>	<i>1,5pp</i>

1. Ajustado por despesas financeiras capitalizadas ao custo

Despesas Comerciais e Administrativas

Despesas Comerciais

As Despesas Comerciais totalizaram R\$ 17,9 milhões no 2T22, frente a R\$ 18,6 milhões no 2T21 e R\$ 20,9 milhões no 1T22. As Despesas Comerciais apresentaram redução de 4,1% em relação ao 2T21 e 14,4% em relação ao 1T22.

As Despesas Comerciais representaram 5,4% do total das Vendas e Adesões Brutas (%MD) realizadas no período, aumento de 0,8pp em relação ao 2T21 e 0,5pp em relação ao 1T22.

No 1S22, as Despesas Comerciais representaram 5,1% do total das Vendas e Adesões Brutas (%MD), redução de 0,3pp em relação ao 1S21.

Despesas Comerciais (R\$ em milhares)	2T22	2T21	Var. %	1T22	Var. %	1S22	1S21	Var. %
Despesas com pessoal	(2.343)	(1.554)	50,8%	(1.604)	46,1%	(3.947)	(3.004)	31,4%
Manutenção de estoque	(1.336)	(2.520)	-47,0%	(1.298)	2,9%	(2.634)	(5.913)	-55,5%
Propagandas e publicidades	(5.422)	(3.239)	67,4%	(5.258)	3,1%	(10.680)	(6.653)	60,5%
Comissão de corretagem	(6.581)	(9.362)	-29,7%	(10.521)	-37,4%	(17.102)	(17.601)	-2,8%
Outras despesas comerciais	(2.187)	(1.950)	12,2%	(2.192)	-0,2%	(4.379)	(2.789)	57,0%
Total	(17.869)	(18.625)	-4,1%	(20.873)	-14,4%	(38.742)	(35.960)	7,7%

Vendas e Adesões Brutas (%MD)	332.750	406.168	-18,1%	428.433	-22,3%	761.182	665.121	14,4%
Desp. Comercial / Venda Bruta	5,4%	4,6%	0,8pp	4,9%	0,5pp	5,1%	5,4%	-0,3pp

Despesas Administrativas

No 2T22, as Despesas Administrativas totalizaram R\$ 17,9 milhões, aumento de 28,2% em relação ao 2T21 e 4,2% em relação ao 1T22.

O índice "Despesas Administrativas sobre Receita Líquida" no período foi de 8,6%, redução de 0,4pp quando comparado ao 2T21 e de 1,4pp quando comparado ao 1T22.

No trimestre, o índice "Despesas Administrativas sobre Venda Bruta" foi de 5,4%, aumento de 2,0pp em relação ao 2T21 e 1,4pp em relação ao 1T22.

Despesas Administrativas (R\$ em milhares)	2T22	2T21	Var. %	1T22	Var. %	1S22	1S21	Var. %
Despesas com pessoal	(10.728)	(8.991)	19,3%	(10.936)	-1,9%	(21.664)	(17.415)	24,4%
Serviços prestados	(4.736)	(2.978)	59,0%	(3.289)	44,0%	(8.025)	(6.693)	19,9%
Depreciação e amortização	(1.154)	(816)	41,4%	(932)	23,8%	(2.086)	(1.470)	41,9%
Outras despesas	(1.323)	(1.215)	8,9%	(2.069)	-36,1%	(3.392)	(2.641)	28,4%
Total	(17.941)	(14.000)	28,2%	(17.226)	4,2%	(35.167)	(28.219)	24,6%

Receita Líquida	209.479	155.433	34,8%	172.052	21,8%	381.531	316.640	20,5%
Desp. Adm. / Receita Líquida	8,6%	9,0%	-0,4pp	10,0%	-1,4pp	9,2%	8,9%	0,3pp

Vendas e Adesões Brutas (%MD)	332.750	406.168	-18,1%	428.433	-22,3%	761.182	665.121	14,4%
Desp. Adm. / Venda Bruta	5,4%	3,4%	2,0pp	4,0%	1,4pp	4,6%	4,2%	0,4pp

Outras Receitas e (Despesas) Operacionais

O total de Outras Receitas (Despesas) Operacionais no 2T22 foi de R\$ 8,3 milhões negativos, frente aos R\$ 6,5 milhões negativos no 2T21 e R\$ 9,3 milhões negativos no 1T22. No período, houve um ajuste de R\$ 0,3 milhões ao valor dos estoques do empreendimento comercial *International Trade Center* Salvador.

Outras Receitas (Despesas) Operacionais (R\$ em milhares)	2T22	2T21	Var. %	1T22	Var. %	1S22	1S21	Var. %
Ajuste no valor dos estoques provisionados	(268)	-	n.a.	(668)	-59,9%	(936)	-	n.a.
Perda de créditos e movimentações de provisões realizadas	(1.783)	(1.035)	72,3%	48	n.a.	(1.735)	(1.635)	6,1%
Despesas com demandas judiciais	(4.710)	(5.499)	-14,3%	(7.287)	-35,4%	(11.997)	(10.848)	10,6%
Outras despesas	(1.491)	55	-2810,9%	(1.396)	6,8%	(2.887)	(919)	214,1%
Total	(8.252)	(6.479)	27,4%	(9.303)	-11,3%	(17.555)	(13.402)	31,0%

EBITDA Ajustado

O EBITDA ajustado no 2T22 foi de R\$ 33,0 milhões, frente aos R\$ 22,8 milhões no 2T21 e R\$ 27,0 milhões no 1T22.

A margem EBITDA ajustada foi de 15,8% no 2T22 frente a 14,7% no 2T21 e a 15,7% no 1T22, aumento de 1,1pp e de 0,1pp respectivamente.

No 1S22, o EBITDA ajustado foi de R\$ 60,0 milhões, aumento de 35,5%, já a margem foi de 15,7%, crescimento de 1,7pp em relação ao 1S21.

EBITDA Ajustado ¹ (R\$ em milhares)	2T22	2T21	Var. %	1T22	Var. %	1S22	1S21	Var. %
Lucro líquido total	30.953	26.276	17,80%	23.242	33,2%	54.195	44.095	22,9%
Imposto de renda e contribuição social (+)	5.687	3.497	62,6%	4.564	24,6%	10.251	4.917	108,5%
Resultado financeiro líquido (+)	(8.077)	(12.979)	-37,8%	(6.716)	20,3%	(14.793)	(18.417)	-19,7%
Depreciação (+)	1.302	1.028	26,7%	957	36,1%	2.259	1.885	19,8%
Despesas não recorrentes (+)	268	-	n.a.	668	-59,9%	936	-	n.a.
Despesas Financeiras capitalizadas ao custo (+)	2.911	4.965	-41,4%	4.274	-31,9%	7.185	11.822	-39,2%
Total do EBITDA Ajustado¹	33.044	22.787	45,0%	26.989	22,4%	60.033	44.302	35,5%
Receita Líquida	209.478	155.434	34,8%	172.052	21,8%	381.531	316.640	20,5%
Margem EBITDA Ajustada¹(%)	15,8%	14,7%	1,1pp	15,7%	0,1pp	15,7%	14,0%	1,7pp

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

Resultado Financeiro Líquido

O Resultado Financeiro Líquido no 2T22 foi de R\$ 8,1 milhões, frente a R\$ 13,0 milhões no 2T21 e a R\$ 6,7 milhões no 1T22, redução de 37,8% quando comparado ao 2T21 e aumento de 20,3% quando comparado ao 1T22.

Resultado Financeiro Líquido (R\$ em milhares)	2T22	2T21	Var. %	1T22	Var. %	1S22	1S21	Var. %
Receitas Financeiras	15.385	16.179	-4,9%	13.202	16,5%	28.587	27.995	2,1%
Rendimentos s/ aplicações financeiras	4.305	836	415,0%	3.712	16,0%	8.017	1.439	457,1%
Multa, Juros e correções monetárias	10.967	15.244	-28,1%	9.328	17,6%	20.295	26.385	-23,1%
Outras receitas financeiras	113	99	14,1%	162	-30,2%	275	171	60,8%
Despesas Financeiras	(7.308)	(3.200)	128,4%	(6.486)	12,7%	(13.794)	(9.578)	44,0%
Juros s/ empréstimos e financiamentos bancários	(1.044)	(1.055)	-1,0%	(2.654)	-60,7%	(3.698)	(2.494)	48,3%
Descontos e correções monetárias	(5.053)	(1.891)	167,2%	(4.455)	13,4%	(9.508)	(6.629)	43,4%
Comissões e taxas bancárias	(486)	(155)	213,5%	(302)	60,9%	(788)	(257)	206,6%
Outras despesas financeiras	(725)	(99)	632,3%	925	-178,4%	200	(198)	n.a.
Resultado financeiro líquido	8.077	12.979	-37,8%	6.716	20,3%	14.793	18.417	-19,7%

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 2T22 foi de R\$ 5,7 milhões, frente a R\$ 3,5 milhões no 2T21 e a R\$ 4,6 milhões no 1T22, representando um aumento de 62,6% em relação ao 2T21 e de 24,6% em relação ao 1T22.

Imposto de renda e contribuição social (R\$ em milhares)	2T22	2T21	Var. %	1T22	Var. %	1S22	1S21	Var. %
IR e CSLL - Corrente e Societário	(5.687)	(3.497)	62,6%	(4.564)	24,6%	(10.251)	(4.917)	108,5%

Lucro (Prejuízo) Líquido

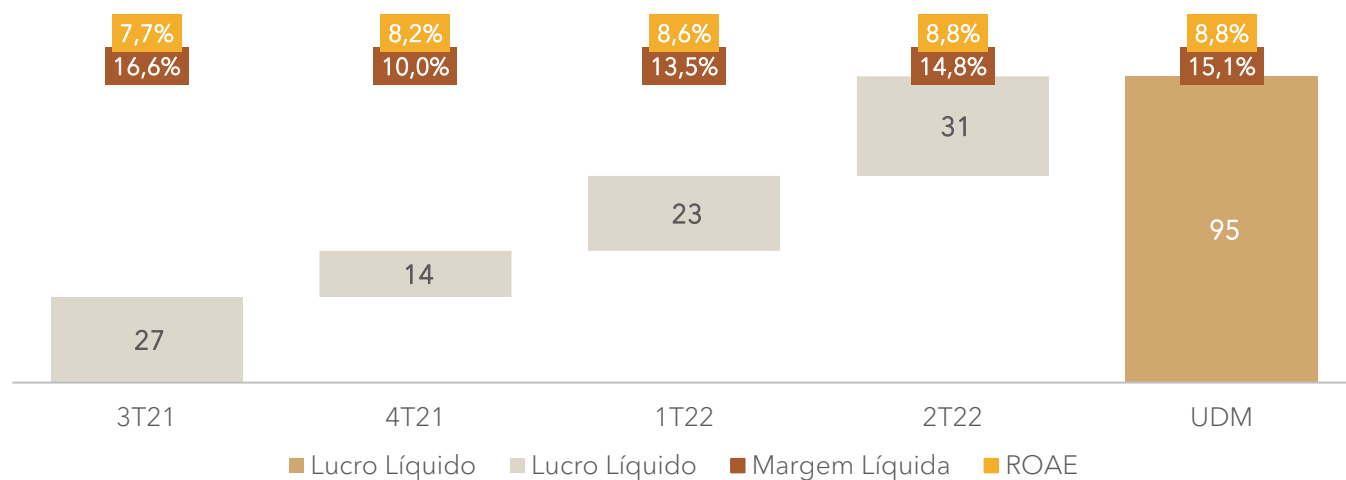
O Lucro Líquido total no período foi de R\$ 31,0 milhões. Esse foi o oitavo trimestre consecutivo em que a Companhia reportou resultado positivo, acumulando R\$ 95,0 milhões nos últimos doze meses.

A Margem Líquida foi de 14,8% no 2T22, redução de 2,1pp em relação ao 2T21 e aumento de 1,3pp em relação ao 1T22.

Considerando o Lucro Líquido obtido nos últimos doze meses, a MD apresentou um ROAE de 8,8%, crescimento de 0,2pp em relação ao último trimestre.

Lucro Líquido (R\$ em milhares)	2T22	2T21	Var. %	1T22	Var. %	1S22	1S21	Var. %
Lucro Líquido total	30.953	26.276	17,80%	23.242	33,2%	54.195	44.095	22,9%
Receita Líquida	209.479	155.434	34,77%	172.052	21,8%	381.531	316.640	20,5%
Margem Líquida	14,8%	16,9%	-2,1pp	13,5%	1,3pp	14,2%	13,9%	0,3pp
Lucro Líquido por Ação (em R\$)	0,37	0,30		0,28		0,64	0,50	

Lucro Líquido UDM (R\$ MM)



Resultados a Apropriar de Unidades Vendidas

O resultado a apropriar das unidades já comercializadas, registrou R\$ 204,9 milhões com uma margem associada de 31,6%, frente a R\$ 152,7 milhões e uma margem de 32,2% no último trimestre (1T22).

Resultado a apropriar (R\$ em milhares)	2T22	1T22	Var. %
Receita bruta a apropriar com vendas de imóveis	648.147	474.260	36,7%
Compromissos com custos orçados a apropriar	443.211	321.487	37,9%
Resultado de vendas de imóveis a apropriar	204.936	152.773	34,1%
Margem a Apropriar (%)	31,6%	32,2%	-0,6pp

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 2T22, estimamos um montante a receber e reconhecer de R\$ 167,3 milhões, redução de 4,2%.

Taxas de Administração a Incorrer (R\$ em milhares)	2T22	1T22	Var. %
Taxas de Administração a Incorrer	167.320	174.636	-4,2%

Contas a Receber

A Companhia encerrou o 2T22 com R\$ 679,3 milhões em recebíveis, um aumento de 5,1% em relação aos R\$ 646,1 milhões no trimestre anterior.

Contas a Receber (R\$ em milhares)	2T22	1T22	Var. %
Unidades em construção	310.302	259.133	19,7%
Unidades construídas	107.871	120.154	-10,2%
Venda de terreno	288.905	285.895	1,1%
Provisão de distrato	(30.345)	(26.378)	15,0%
Outras contas a receber	2.547	7.328	-65,2%
Total	679.280	646.132	5,1%

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

Contas a Receber (R\$ em milhares)	2T22
Circulante	302.682
Não-Circulante	376.598
Total	679.280

Caixa Líquido e Endividamento

A Moura Dubeux encerrou o trimestre com a melhor posição de caixa da sua história e registrou caixa líquido de R\$ 104,8 milhões. Assim, o índice "Dívida Líquida sobre Patrimônio Líquido" foi para -9,3%.

No 2T22, a geração de caixa foi de R\$ 14,4 milhões e no acumulado dos últimos doze meses, R\$ 71,6 milhões. 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 período.

Caixa Líquido e Endividamento (R\$ em milhares)	2T22	1T22	Var. %
Debêntures	24.750	32.110	-22,9%
Financiamentos SFH e SFI	51.674	48.071	7,5%
Dívida Bruta	76.424	80.181	-4,7%
Caixa e equivalentes de caixa (-)	(149.042)	(139.335)	7,0%
Aplicações financeiras (-)	(32.138)	(31.200)	3,0%
Disponibilidades de Caixa (-)	(181.180)	(170.535)	6,2%
Dívida (Caixa) Líquido	(104.756)	(90.354)	15,9%
Patrimônio Líquido	1.127.602	1.095.005	3,0%
Dívida Líquida / PL	-9,3%	-8,3%	-1,0pp

No 2T22, o saldo devedor deduzindo os custos de transação registou R\$ 76,4 milhões.

		Saldo Devedor		Cronograma da Dívida			
Detalhamento da Dívida (R\$ milhares)	Taxa	1T22	2T22	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	32.110	24.750	-	2.441	22.309	-
SFH Safra	1,60% a.a + CDI	30.014	30.360	30.360	-	-	-
SFH Santander	3,90% a.a + CDI	12.836	8.797	-	8.797	-	-
SFH Banco ABC	3,95% a.a + CDI	200	200	-	-	-	200
SFH Santander	4,04% a.a + CDI	2.316	7.578	-	7.578	-	-
SFH Caixa Econômica Federal	9,75% a.a + TR	2.705	4.487	-	-	-	4.487
SFH Itaú	11,79% a.a + TR	-	252	-	-	252	-
Total		80.181	76.424	30.360	18.816	22.561	4.688

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

A Companhia encerrou o 2T22 com 1.480.149 ações em tesouraria, equivalentes a 1,7% do capital social. A redução das ações em relação ao período anterior, decorre das Ações de Investimentos adquiridas através da remuneração variável referente ao exercício 2021 conforme o Plano de Outorga de Incentivo de Longo Prazo aprovado na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 16 de novembro de 2021. Ainda no trimestre, a Companhia recomprou R\$ 2,0 milhões em ações.

Recompra de Ações	2T22	1T22	Var. %
Ações em tesouraria (R\$ em milhares)	11.038	12.978	-14,9%
Nº Ações em tesouraria	1.480.149	1.690.000	-12,4%



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)	2T22	1T22	Var %
ATIVO			
Ativo Circulante			
Caixa e Equivalentes de Caixa	149.042	139.335	7,0%
Aplicações Financeiras	32.138	31.200	3,0%
Contas a Receber	302.682	290.180	4,3%
Estoques	489.123	562.122	-13,0%
Tributos a Recuperar	6.475	6.082	6,5%
Despesas Antecipadas	20.408	16.171	26,2%
Outros Ativos Circulantes	506	448	12,8%
Total do Ativo Circulante	1.000.374	1.045.538	-4,3%
Ativo Não Circulante			
Contas a Receber	376.598	355.952	5,8%
Estoques	475.833	493.242	-3,5%
Outros Ativos Não Circulantes	457.201	376.766	21,3%
Investimentos	107.061	108.011	-0,9%
Propriedades para Investimento	213.182	213.182	0,0%
Imobilizado	16.747	13.244	26,4%
Intangível	8.368	7.729	8,3%
Total do Ativo Não Circulante	1.654.990	1.568.126	5,5%
Total do Ativo	2.655.364	2.613.664	1,6%
PASSIVO			
Passivo Circulante			
Empréstimos e Financiamentos	30.360	35.145	-13,6%
Obrigações Sociais e Tributárias	41.676	44.371	-6,1%
Fornecedores	45.594	64.498	-29,3%
Partes relacionadas	11.548	11.116	3,9%
Adiantamento de clientes	194.545	253.889	-23,4%
Tributos diferidos	15.231	14.170	7,5%
Provisões	10.376	8.616	20,4%
Outros passivos circulantes	45.674	44.975	1,6%
Total do Passivo Circulante	395.004	476.780	-17,2%
Passivo Não Circulante			
Empréstimos e Financiamentos	46.064	45.036	2,3%
Tributos Diferidos	21.380	20.621	3,7%
Adiantamento de clientes	979.259	897.573	9,1%
Obrigações Sociais e Tributárias	12.008	14.461	-17,0%
Outros passivos não circulantes	74.057	64.188	15,4%
Total do Passivo Não Circulante	1.132.768	1.041.879	8,7%
Patrimônio Líquido			
Capital social	1.298.934	1.296.985	0,2%
Reserva de capital	24.864	25.179	-1,3%
Lucros/Prejuízos Acumulados	(290.001)	(321.125)	-9,7%
Ajustes de Avaliação Patrimonial	96.861	96.861	0,0%
Participação dos Acionistas Não Controladores	(3.066)	(2.895)	5,9%
Total do Patrimônio Líquido	1.127.592	1.095.005	3,0%
Total do passivo	1.527.772	1.518.659	0,6%
Total do passivo e patrimônio líquido	2.655.364	2.613.664	1,6%

Anexo II - Demonstração de Resultados

Demonstração de Resultado Consolidada (R\$ em milhares)	2T22	2T21	Var. %	1T22	Var. %	1S22	1S21	Var. %
Receita Líquida	209.479	155.433	34,8%	172.052	21,8%	381.531	316.640	20,5%
Custo de unidades vendidas	(136.953)	(99.591)	37,5%	(103.108)	32,8%	(240.061)	(209.758)	14,4%
Lucro bruto	72.526	55.842	29,9%	68.944	5,2%	141.470	106.882	32,4%
Margem Bruta	34,6%	35,9%	-1,3pp	40,1%	-5,5pp	37,1%	33,8%	3,3pp
Despesas com vendas	(17.869)	(18.625)	-4,1%	(20.873)	-14,4%	(38.742)	(35.960)	7,7%
Despesas gerais e administrativas	(17.941)	(14.000)	28,2%	(17.226)	4,2%	(35.167)	(28.219)	24,6%
Outras receitas (despesas) operacionais	(8.252)	(6.479)	27,4%	(9.303)	-11,3%	(17.555)	(13.402)	31,0%
Resultado de equivalência patrimonial	99	56	76,8%	(452)	n.a.	(353)	1.294	n.a.
Lucro operacional	28.563	16.794	70,1%	21.090	35,4%	49.653	30.595	62,3%
Margem Operacional	13,6%	10,8%	2,8pp	12,3%	1,3pp	13,0%	9,7%	3,3pp
Receitas Financeiras	15.385	16.179	-4,9%	13.202	16,5%	28.587	27.995	2,1%
Despesas Financeiras	(7.308)	(3.200)	128,4%	(6.486)	12,7%	(13.794)	(9.578)	44,0%
Resultado financeiro líquido	8.077	12.979	-37,8%	6.716	20,3%	14.793	18.417	-19,7%
Lucro antes do imposto	36.640	29.773	23,1%	27.806	31,8%	64.446	49.012	31,5%
Imposto CS e IR - Corrente	(4.837)	(3.393)	42,6%	(4.744)	2,0%	(9.581)	(6.148)	55,8%
Imposto CS e IR - Diferido	(850)	(104)	717,3%	180	n.a.	(670)	1.231	n.a.
Imposto de renda e contribuição social	(5.687)	(3.497)	62,6%	(4.564)	24,6%	(10.251)	(4.917)	108,5%
Lucro / Prejuízo do exercício	30.953	26.276	17,8%	23.242	33,2%	54.195	44.095	22,9%
Atribuído a sócios não controladores	(171)	722	n.a.	(42)	307,1%	(213)	1.494	n.a.
Atribuído aos sócios da empresa controladora	31.124	25.554	21,8%	23.284	33,7%	54.408	42.601	27,7%
Margem Líquida	14,8%	16,9%	-2,1pp	13,5%	1,3pp	14,2%	13,9%	0,3pp

Anexo III - Demonstração de Fluxo de Caixa

Fluxo de Caixa (R\$ em milhares)	2T22	1T22
Lucro (prejuízo) do período	30.953	23.242
Ajustes para reconciliar os recursos de atividades operacionais:		
Tributos diferidos	1.820	(520)
Depreciação e amortização	1.302	957
Resultado de equivalência patrimonial	(99)	452
Despesas financeiras	1.044	2.654
Provisão para distratos e perdas esperadas com créditos de liquidação duvidosa	5.232	(2.248)
Imóveis a comercializar - reversão custo distrato	(1.804)	3.692
Ajuste a valor presente	3.305	(284)
Provisão para garantia	131	985
Provisão para contingências	(177)	(464)
Redução ao valor recuperável de estoques	48	(1.694)
Redução (aumento) nos ativos:		
Contas a receber	(41.685)	8.257
Imóveis a comercializar	3.801	(135)
Tributos a recuperar	(393)	(235)
Despesas antecipadas	(4.237)	(1.155)
Depósitos judiciais	192	178
Outros créditos	(3.112)	7.568
Aumento (redução) nos passivos:		
Fornecedores	1.165	(1.142)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(8.492)	(6.517)
Obrigações sociais e tributárias	(160)	7.592
Adiantamento de clientes	35.219	(2.914)
Rescisões de clientes	(1.290)	(5.810)
Outras contas a pagar	2.415	184
Pagamentos dos tributos de IRPJ e CSLL	(4.988)	(3.655)
Pagamento de juros	(1.927)	(2.985)
Caixa líquido proveniente das (utilizado nas) atividades operacionais	18.262	26.003
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aplicações financeiras	(938)	39.805
Imobilizado	(4.741)	(2.257)
Intangível	(703)	302
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento	(6.382)	37.850
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Partes relacionadas	1.481	6.412
Amortização	(17.670)	(59.195)
Liberações	12.382	14.384
Opção de ações	143	-
Deságio na alienação de ações	(458)	-
Recompra de ações	1.949	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(4.122)	(38.399)
Aumento (redução) de Caixa e equivalentes de caixa	7.758	25.454
No início do exercício	139.335	113.881
No fim do exercício	149.042	139.335

Anexo IV - Reconhecimento de Receita

Empreendimento	Lançamento	Tipo	UF	Segmento	% Vendas					% POC				
					2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22
ITC Central Park	4T13	Incorporação	CE	Comercial	86%	86%	86%	90%	94%	100%	100%	100%	100%	100%
Empresarial Quartier	4T13	Incorporação	CE	Comercial	41%	42%	85%	87%	92%	100%	100%	100%	100%	100%
Evolution Sea Park	4T13	Incorporação	AL	Alto Padrão	85%	89%	91%	92%	92%	100%	100%	100%	100%	100%
Aurora Trend	3T14	Incorporação	PE	Médio Padrão	97%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Mansão Bahiano de Tênis	3T14	Incorporação	BA	Alto Padrão	95%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Reserva das Palmeiras	2T15	Incorporação	CE	Médio Padrão	65%	78%	85%	88%	89%	82%	88%	96%	99%	99%
Singulare Iguatemi	2T15	Incorporação	BA	Médio Padrão	97%	99%	99%	99%	99%	100%	100%	100%	100%	100%
Bosque das Acácias	4T15	Incorporação	CE	Médio Padrão	93%	94%	93%	94%	98%	85%	94%	99%	100%	100%
Alameda Arnaldo José Ribeiro	2T16	Incorporação	PE	Médio Padrão	97%	97%	99%	99%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Rooftop.470	3T20	Incorporação	PE	Alto Padrão	97%	97%	99%	99%	100%	63%	68%	75%	85%	93%
Parque Rio Branco	3T20	Incorporação	CE	Médio Padrão	55%	60%	66%	77%	84%	28%	35%	45%	58%	72%
Meet Aldeota	3T20	Incorporação	CE	Alto Padrão	52%	56%	56%	67%	68%	32%	36%	41%	50%	61%
Orquidário	4T20	Incorporação	BA	Médio Padrão	30%	44%	67%	75%	81%	13%	19%	27%	35%	46%
Artiz	4T20	Incorporação	CE	Alto Padrão	64%	76%	83%	88%	91%	23%	25%	28%	37%	45%
Olhar das Dunas	4T20	Incorporação	RN	Alto Padrão	55%	62%	76%	83%	88%	22%	27%	32%	38%	44%
Jardino	2T21	Incorporação	CE	Médio Padrão	20%	41%	59%	76%	85%	19%	19%	19%	21%	25%
La Vie	2T21	Incorporação	PE	Médio Padrão	8%	17%	22%	27%	27%	11%	11%	11%	17%	22%
Dumare	2T21	Incorporação	BA	Alto Padrão	99%	100%	100%	100%	100%	15%	16%	22%	27%	33%
Les Amis	3T21	Incorporação	RN	Médio Padrão	n.a.	9%	29%	45%	59%	n.a.	9%	10%	13%	20%
Beach Class Meireles	3T21	Incorporação	CE	Beach Class	n.a.	47%	68%	84%	90%	n.a.	15%	17%	21%	23%
Parque Das Palmeiras	3T21	Incorporação	PE	Médio Padrão	n.a.	13%	23%	24%	31%	n.a.	14%	15%	16%	24%
Vivant Caminho Das Árvores	1T22	Incorporação	BA	Alto Padrão	n.a.	n.a.	n.a.	33%	46%	n.a.	n.a.	n.a.	14%	15%
Beach Class Rio vermelho	2T22	Incorporação	BA	Beach Class	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	85%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	19%
Platz	2T22	Incorporação	CE	Médio Padrão	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	20%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	25%
Lanai	2T22	Incorporação	AL	Alto Padrão	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	25%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	21%
Florata	2T22	Incorporação	RN	Alto Padrão	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	16%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	19%



Anexo V - Ativo Líquido

Ativo Líquido (R\$ em milhares)	2T22
Disponibilidade e aplicações financeiras	181.180
Empréstimos, Financiamentos e debêntures a pagar	(76.424)
Endividamento líquido (a)	104.756
Contas a receber de clientes on-balance	709.625
Contas a receber de clientes off-balance	648.147
Adiantamento de clientes	(102.844)
Impostos sobre contas a receber de clientes	(50.197)
Custo orçado a incorrer de imóveis vendidos	(445.264)
Contas a receber de clientes líquido (b)	759.467
Unidades em estoque a valor de mercado	918.192
Impostos sobre comercialização de unidades em estoque	(36.728)
Custo orçado a incorrer de imóveis em estoque	(350.100)
Estoque líquido (c)	531.364
Estoque de terrenos on-balance	1.203.477
Dívida de terrenos on-balance	(655.240)
Dívida de terrenos já lançados	(443.186)
Terrenos (d)	105.051
Participação de minoritários (e)	3.066
Outros ativos	633.622
Outros passivos	(251.265)
Outros ativos (passivos) (f)	382.357
Ativo líquido (a+b+c+d+e+f)	1.886.062

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
2008	Edifício Villa Di Trento	CE	Médio Padrão	Incorporação	100%	4T16	Residência	1	326
2009	Grand Vittá	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	417
2012	Edifício Acapulco	CE	Médio Padrão	Incorporação	100%	4T16	Residência	1	250
2012	Edifício Turandot	CE	Médio Padrão	Incorporação	100%	1T17	Residência	1	350
2012	ITC Salvador	BA	Comercial	Incorporação	100%	2T19	Loja	56	13.400
2013	Empresarial Quartier CE	CE	Comercial	Incorporação	100%	2T17	Sala	22	3.326
2013	ITC Central Park	CE	Comercial	Incorporação	100%	3T19	Sala	64	12.649
2013	Condomínio Residencial Evolution	AL	Alto Padrão	Incorporação	100%	2T20	Garagem	21	1.481
2014	Edifício Mansão Grazia	BA	Alto Padrão	Incorporação	100%	2T18	Residência	1	1.800
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	293
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	403
2015	Reserva das Palmeiras Fase 1	CE	Médio Padrão	Incorporação	100%	3T21	Residência	25	13.898
2015	Reserva Polidoro	PE	Médio Padrão	Incorporação	100%	3T21	Residência	91	14.402
2015	Bosque das Acácias	CE	Médio Padrão	Incorporação	100%	1T22	Residência	9	3.334
2015	Reserva das Palmeiras Fase 2	CE	Médio Padrão	Incorporação	96%	3T22	Residência	15	7.688
2016	Venâncio Barbosa	PE	Alto Padrão	Venda Fechada	100%	2T21	Residência	5	4.629
2016	Jardim das Orquídeas	PE	Alto Padrão	Venda Fechada	100%	4T21	Residência	2	2.552
2017	Mirante Capibaribe	PE	Alto Padrão	Venda Fechada	85%	3T22	Residência	2	6.480
2017	Parque Shopping	PE	Beach Class	Condomínio	86%	3T22	Residência	8	3.151
2017	Parque Shopping	PE	Beach Class	Venda Fechada	86%	3T22	Residência	15	6.439
2017	Jardins da Ilha	PE	Alto Padrão	Condomínio	72%	1T23	Residência	17	18.306
2017	Jardins da Ilha	PE	Alto Padrão	Venda Fechada	72%	1T23	Residência	20	22.373
2018	Hilson Macedo	PE	Alto Padrão	Venda Fechada	80%	4T22	Residência	7	11.363
2018	Zélia Macedo	PE	Alto Padrão	Condomínio	55%	2T23	Residência	7	6.850
2018	Zélia Macedo	PE	Alto Padrão	Venda Fechada	55%	2T23	Residência	10	11.548
2018	Mirante do Cais	PE	Alto Padrão	Condomínio	47%	3T23	Residência	27	65.535
2018	Mirante do Cais	PE	Alto Padrão	Venda Fechada	47%	3T23	Residência	13	21.859
2019	Beach Class Salvador	BA	Beach Class	Venda Fechada	45%	3T23	Loja	1	2.581
2019	Beach Class Salvador	BA	Beach Class	Venda Fechada	45%	3T23	Residência	1	441
2019	Parque do Cais	PE	Beach Class	Condomínio	48%	3T23	Loja	2	11.379
2019	Undae Ocean	BA	Alto Padrão	Venda Fechada	40%	3T23	Residência	16	39.951
2019	Arthur Bruno Schwambach	PE	Alto Padrão	Condomínio	6%	2T25	Residência	20	21.940
2019	Arthur Bruno Schwambach	PE	Alto Padrão	Venda Fechada	6%	2T25	Residência	2	2.659
2020	Parque Rio Branco	CE	Médio Padrão	Incorporação	59%	4T22	Residência	19	11.880
2020	Meet Aldeota	CE	Alto Padrão	Incorporação	40%	1T23	Residência	21	24.549
2020	Orquidário	BA	Médio Padrão	Incorporação	38%	2T23	Residência	36	16.974
2020	Artiz	CE	Alto Padrão	Incorporação	26%	4T23	Residência	7	12.806
2020	Mirat Martins de Sá	BA	Alto Padrão	Condomínio	6%	2T25	Residência	15	36.899
2020	Mirat Martins de Sá	BA	Alto Padrão	Venda Fechada	6%	2T25	Residência	1	2.791
2020	Olhar Caminho das Árvores	BA	Alto Padrão	Condomínio	7%	2T25	Residência	5	5.563
2020	Olhar Caminho das Árvores	BA	Alto Padrão	Venda Fechada	7%	2T25	Residência	1	1.253
2020	Verdano	PE	Alto Padrão	Condomínio	0%	2T25	Residência	1	831
2021	Olhar das Dunas	RN	Médio Padrão	Incorporação	34%	2T23	Residência	16	7.086
2021	La Vie	PE	Médio Padrão	Incorporação	13%	4T23	Residência	102	42.866
2021	Jardino	CE	Médio Padrão	Incorporação	7%	1T24	Residência	56	20.465
2021	Les Amis	RN	Alto Padrão	Incorporação	8%	1T24	Residência	31	18.849
2021	Parque das Palmeiras	PE	Médio Padrão	Incorporação	8%	2T24	Residência	110	48.346
2021	Beach Class Meireles	CE	Beach Class	Incorporação	5%	3T24	Residência	34	17.173
2021	Beach Class Solare	PE	Beach Class	Venda Fechada	0%	1T25	Residência	1	304
2021	Novo Lucsim	PE	Beach Class	Condomínio	0%	1T25	Residência	11	10.768
2021	Horto Essence	BA	Alto Padrão	Condomínio	0%	4T25	Residência	10	12.126
2021	Mirage	PE	Alto Padrão	Condomínio	0%	1T26	Residência	41	48.221
2021	Edifício Libano	PE	Beach Class	Condomínio	0%	3T26	Residência	9	3.753
2022	Casa Moser	PE	Alto Padrão	Condomínio	0%	4T16	Residência	76	43.711
2022	Platz	CE	Alto Padrão	Incorporação	0%	3T24	Residência	118	107.864
2022	Beach Class Rio Vermelho	BA	Beach Class	Incorporação	0%	4T24	Residência	47	19.920
2022	Florata	RN	Alto Padrão	Incorporação	0%	1T25	Residência	77	84.558
2022	Lanai	AL	Alto Padrão	Incorporação	0%	2T25	Residência	239	191.533
2022	Vivant Caminho das Árvores	BA	Alto Padrão	Incorporação	0%	2T25	Residência	73	77.581
Total Geral								1.676	1.207.517

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	Médio Padrão	16.355	280	86	76	11,0%	0,0%
Terreno 2	AL	ago/21	Beach Class	8.550	144	60	49	17,8%	0,0%
Terreno 3	AL	ago/21	Beach Class	8.550	144	60	49	17,8%	0,0%
Terreno 4	AL	ago/21	Beach Class	8.550	144	60	49	17,8%	0,0%
Terreno 5	AL	ago/21	Beach Class	8.550	144	60	49	17,8%	0,0%
Terreno 6	AL	jun/21	Beach Class	6.388	215	69	56	18,0%	0,0%
Terreno 7	CE	dez/21	Alto Padrão	26.404	140	304	239	21,4%	3,4%
Terreno 8	CE	nov/21	Médio Padrão	14.098	240	83	74	10,6%	1,0%
Terreno 9	CE	nov/21	Médio Padrão	14.098	240	83	74	10,6%	1,0%
Terreno 10	CE	jun/21	Médio Padrão	8.021	170	72	62	14,7%	0,8%
Terreno 11	CE	dez/21	Médio Padrão	17.740	300	106	106	0,0%	12,8%
Terreno 12	CE	dez/21	Médio Padrão	17.740	300	106	106	0,0%	12,8%
Terreno 13	CE	nov/21	Beach Class	20.253	364	182	182	0,0%	8,9%
Terreno 14	CE	dez/21	Alto Padrão	17.097	78	139	118	15,0%	13,6%
Terreno 15	CE	dez/21	Médio Padrão	15.352	240	130	130	0,0%	6,8%
Terreno 16	CE	jun/22	Médio Padrão	19.589	425	167	139	16,5%	0,0%
Terreno 17	CE	jun/22	Médio Padrão	19.589	425	167	139	16,5%	0,0%
Terreno 18	CE	jun/22	Beach Class	21.204	434	254	227	10,6%	8,8%
Terreno 19	RN	jun/22	Médio Padrão	20.250	389	111	111	0,0%	0,4%
Terreno 20	RN	jun/22	Médio Padrão	20.250	389	111	111	0,0%	0,4%
Terreno 21	RN	jun/22	Médio Padrão	28.250	543	155	155	0,0%	0,3%
Terreno 22	RN	jun/22	Médio Padrão	15.000	288	83	83	0,0%	0,5%
Terreno 23	RN	jun/22	Médio Padrão	24.375	469	134	134	0,0%	0,3%
Terreno 24	RN	jun/22	Médio Padrão	16.875	325	84	84	0,0%	0,5%
Terreno 25	RN	dez/21	Alto Padrão	7.508	70	68	61	9,4%	6,2%
Terreno 26	RN	dez/21	Alto Padrão	11.180	72	108	90	16,8%	0,9%
Terreno 27	SE	mar/22	Alto Padrão	11.232	104	96	82	15,4%	0,2%
Terreno 28	SE	mar/22	Beach Class	9.440	234	85	72	15,8%	0,2%
Terreno 29	BA	jul/21	Beach Class	10.953	202	110	110	0,0%	8,9%
Terreno 30	BA	dez/19	Alto Padrão	17.633	396	273	273	0,0%	24,0%
Terreno 31	BA	dez/19	Alto Padrão	10.041	130	131	131	0,0%	16,9%
Terreno 32	PB	dez/21	Alto Padrão	17.288	150	154	126	17,9%	0,4%
Terreno 33	PB	dez/21	Alto Padrão	15.377	150	148	122	17,9%	0,4%
Terreno 34	PB	dez/21	Alto Padrão	8.000	221	75	63	15,2%	1,2%
Terreno 35	PE	out/14	Alto Padrão	14.441	112	116	98	15,3%	0,0%
Terreno 36	PE	nov/11	Beach Class	7.600	75	65	50	22,1%	0,3%
Terreno 37	PE	dez/13	Beach Class	15.486	348	132	90	32,0%	0,0%
Terreno 38	PE	jul/13	Beach Class	8.586	236	69	56	18,0%	0,0%
Terreno 39	PE	jul/13	Beach Class	5.648	96	54	44	18,0%	0,0%
Terreno 40	PE	out/19	Alto Padrão	18.720	72	150	108	27,8%	0,4%
Terreno 41	PE	mar/22	Alto Padrão	10.180	112	122	113	7,8%	8,2%
Terreno 42	PE	ago/12	Médio Padrão	21.725	342	148	124	16,1%	0,0%
Terreno 43	PE	ago/19	Alto Padrão	12.398	96	99	71	28,1%	0,4%
Terreno 44	PE	mar/13	Médio Padrão	217.181	3.640	1.086	972	10,5%	0,0%
Terreno 45	PE	jul/19	Alto Padrão	5.115	23	77	43	43,5%	0,0%
Terreno 46	PE	jan/14	Médio Padrão	16.800	140	126	112	11,5%	2,0%
Terreno 47	PE	jan/14	Médio Padrão	16.062	252	120	107	11,5%	2,1%
Terreno 48	PE	jan/14	Médio Padrão	15.646	238	117	104	11,5%	2,1%
Terreno 49	PE	jan/14	Médio Padrão	15.112	231	113	100	11,5%	2,2%
Terreno 50	PE	mar/21	Alto Padrão	13.950	120	126	98	22,0%	0,0%
Terreno 51	PE	mar/21	Alto Padrão	13.950	120	126	98	22,0%	0,0%
Terreno 52	PE	jun/08	Alto Padrão	40.558	572	264	264	0,0%	3,8%
Terreno 53	PE	jun/22	Alto Padrão	6.026	200	75	53	30,0%	1,1%
Terreno 54	PE	jun/19	Alto Padrão	7.641	124	65	50	23,6%	0,0%
Terreno 55	PE	jun/22	Alto Padrão	19.229	536	173	133	23,0%	0,4%
55 Terrenos				1.013.830	16.245	7.535	6.622		

[Voltar](#)

Anexo VIII - Projetos em Andamento

Empreendimentos (R\$ em milhares)	Região	Segmento	Regime	Unid. Totais	VG Bruto	VG Líquido	Área Privativa Total
Lançamentos 2T22 (4)				874	634	561	71.154
Platz	Fortaleza/CE	Médio Padrão	Incorporação	147	136	136	31.168
Lanai	Maceió/AL	Alto Padrão	Incorporação	320	271	228	17.073
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
Lançamentos 1T22 (3)				859	429	354	44.479
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
Em Execução (38)				5.718	3.279	2.772	449.331
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	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
Total (45)				7.451	4.341	3.687	564.965



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 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 a 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
Diogo Barral
Diego Wanderley
Alan Aquino

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

MDNE
B3 LISTED NM