

# Divulgação de Resultados | 4T19 - 2019



# Divulgação de Resultados | 4T19 - 2019



Recife, 30 de março de 2019 - A Moura Dubeux Engenharia S.A. ("MD ou Companhia") (B3: MDNE3), a maior construtora e incorporadora no Nordeste, com 37 anos de atuação, apresenta seus resultados referentes ao quarto trimestre de 2019 (4T19 e 2019). As informações operacionais e financeiras apresentadas a seguir, exceto quando indicado o contrário, estão em milhares de Reais (R\$) e seguem de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

## Destaques

-  Lançamento de VGV Bruto em 2019 foi de R\$ 382 milhões e R\$ 354 de VGV Líquido divididos em 597 unidades, representando crescimento de 1,2% e 2,2% respectivamente sobre o ano de 2018
-  R\$ 756 milhões em Venda Bruta %MD acumulada em 2019, um aumento de 56,9% sobre o ano anterior;
-  R\$ 408 milhões de Receita Líquida acumulada no exercício de 2019, um crescimento de 13,3% se comparado ao exercício anterior;
-  Lucro Bruto Ajustado<sup>1</sup> acumulou R\$ 183 milhões em 2019 e 44,9% de margem bruta ajustada<sup>1</sup>, um aumento de 14,7 p.p., comparado ao ano de 2018;
-  Redução do prejuízo anual da companhia em 50%, saindo de R\$ 198 milhões em 2018 para R\$ 99 milhões em 2019;
-  Geração de R\$ 74,3 milhões em Caixa no exercício de 2019
-  R\$ 4,2 bilhões de VGV Bruto de Landbank, sendo 84% em permuta e 16% em compra.
-  6 empreendimentos e 11 torres entregues, totalizando 1.944 unidades e 122.156 m<sup>2</sup> de área privativa total em 2019.

<sup>1</sup> Expurgando-se os efeitos das Despesas Financeiras Apropriadas ao Custo

## RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Diego Paixao Nossa Villar  
 CEO & Diretor Financeiro e de Relações com Investidores  
 E-mail: [ri@mouradubeux.com.br](mailto:ri@mouradubeux.com.br)  
 Tel.: +55 (81) 3087 8000  
 Website: [ri.mouradubeux.com.br](http://ri.mouradubeux.com.br)



## Mensagem da Administração

O ano de 2019 trouxe novas oportunidades para a Companhia, advindas da combinação entre a implementação bem sucedida de nosso plano estratégico e de uma mudança no cenário político econômico do nosso país. Observamos reação significativa na demanda por imóveis nas praças onde atuamos, sustentada principalmente por menores taxas de juros, melhores condições de acesso a crédito e o posicionamento competitivo efetivo da Companhia nestes mercados, com produtos de destaque e lançamentos assertivos ao longo do ano.

Como resultado desses fatores, tivemos uma retomada nas vendas, com um crescimento de Receita Líquida, que foi de R\$ 97 milhões no 4T19, 119,9% superior ao 4T18; e de R\$ 408 milhões em 2019, 13,3% maior comparada ao ano de 2018. A margem bruta ajustada, que desconsidera o efeito da contabilização dos juros de empréstimos, melhorou em 14,7p.p no ano de 2019, saindo de 30,2% em 2018 para 44,9% em 2019.

Tivemos um Valor Geral de Vendas (VGV) bruto %MD de R\$ 756 milhões, 56,9% maior que no ano de 2018, e lançamos um VGV de R\$ 382 milhões em 2019; com um destaque para os empreendimentos da Bahia lançados no 2T19.

Com o objetivo de explorar melhor a retomada do mercado imobiliário, readequar sua estrutura de capital e consolidar a posição de liderança na região Nordeste do Brasil, a Companhia decidiu implementar uma estratégia de captação de recursos financeiros através do mercado de capitais. Para isso, a Companhia, que já era uma S.A. de capital fechado, realizou seu IPO, com a emissão primária de ações, que passaram a ser negociadas na B3 em fevereiro de 2020. A operação foi bem-sucedida, resultando numa entrada líquida de aproximadamente R\$ 1,04 bilhões no caixa da Companhia.

Com o IPO, acreditamos que a Moura Dubeux se consolida como uma das incorporadoras e construtoras mais sólidas da Região Nordeste do Brasil, tendo posição de liderança nas principais capitais da Região e com capacidade operacional e estrutura de capital adequada para executar seu plano estratégico.

Informamos que já efetuamos a liquidação de parte substancial do endividamento apresentado em 31 de dezembro de 2019, com o pagamento de aproximadamente R\$ 900 milhões entre debêntures, empréstimos e financiamentos, com recursos da referida captação, desonerando assim todas as garantias (imóveis e recebíveis) dadas nessas operações. Esse é o primeiro passo do plano de reestruturação da Companhia.

A partir de sua abertura de capital, a Moura Dubeux está bem estruturada financeiramente, técnica, administrativa e operacionalmente. Isso também é fruto dos seus muitos anos de investimento em treinamento de colaboradores e melhoria de processos e procedimentos, tornando-os mais eficientes. Temos novos desafios, melhorias a serem implementadas e ajustes ao novo momento que vivemos como empresa de capital aberto e estamos trabalhando intensamente em sua implementação.

Com tudo o que foi dito acima, temos a serenidade e confiança de que navegaremos muito bem nesse momento de incertezas causado por uma pandemia mundial. Nós nos manteremos alertas para as rápidas mudanças de cenários e seremos ágeis em nossas respostas e ajustes.

Dessa forma, a Moura Dubeux está acompanhando de perto os efeitos da propagação do Covid-19, avaliando o cenário atual, priorizando o bem estar de seus colaboradores, incentivando o trabalho remoto, e antecipando férias quando possível.

A crise do COVID-19 trouxe suspensão de obras e restrições a nossas atividades. Como efeito disso, nosso planejamento estratégico será impactado.

Ainda não podemos prever quando a situação será regularizada. Nesse cenário, cada lançamento previsto para o ano de 2020 será detalhadamente acompanhado para que se encontre o melhor momento para o seu início. Temos liquidez para honrar nossos compromissos atuais e, adicionalmente, nosso modelo de negócio de prestação de serviço para condomínios, nos permite ter menos riscos financeiros nas condições econômicas atuais.

Com os recursos captados no IPO, a Moura Dubeux reduziu drasticamente seus níveis de endividamento, voltando a ter forte capacidade operacional em um ambiente recessivo plausível. Mesmo assim, temos revisado os nossos custos, reprogramando novos investimentos, priorizando os projetos em andamento e acompanhando diariamente o cenário econômico para melhor adequarmos nosso planejamento.

Utilizaremos a experiência dos 37 anos de história da Companhia, juntamente com a confiança em nosso time e credibilidade com nossos clientes e fornecedores, para ajustar nossas operações. Em razão disso, temos convicção de que, superado este momento de incertezas, retomaremos nosso potencial de crescimento para entregarmos aos nossos acionistas nossos melhores resultados.

# Sumário

Divulgação de Resultados   4T19 - 2019 .....	2
Destaques .....	2
Mensagem da Administração .....	3
Formatos de Operação .....	7
Incorporação Imobiliária .....	7
Obras Por Regime De Administração .....	7
Do VGV Aderido ao Condomínio, a Moura Dubeux tem as seguintes Receitas: .....	7
Principais Indicadores .....	8
Desempenho Operacional .....	10
Lançamentos .....	10
Lançamentos 2019 .....	10
Detalhamento dos Lançamentos 2019 .....	13
Parque do Cais .....	13
Salvador Paia – Beach Class Salvador .....	13
Salvador Paia – Undae Residence .....	14
Arthur Bruno Schwambach .....	14
Vendas e Adesões .....	15
Distratos .....	17
Venda sobre Oferta (VSO) .....	18
Estoque .....	19
Terrenos .....	23
Obras em Andamento .....	25
Entregas .....	25
Desempenho Econômico – Financeiro .....	27
Receita Líquida .....	27
Contabilização de Receitas .....	28
Custos dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados .....	29
Lucro Bruto .....	30
Lucro Bruto por Formato de Operação .....	31
Condomínio Fechado .....	31
Incorporação .....	33
Despesas Comerciais e Administrativas .....	34
Despesas Comerciais .....	34
Despesas Administrativas .....	35
Outras Receitas e (Despesas) Operacionais .....	36
EBITDA Ajustado .....	37
Resultado Financeiro Líquido .....	38

Imposto de Renda e Contribuição Social.....	39
Lucro (Prejuízo) Líquido.....	39
Resultados a Apropriar de Unidades Vendidas .....	40
Contas a Receber.....	40
Caixa Líquido e Endividamento .....	41
Eventos Subsequentes .....	42
Oferta Pública de Ações .....	42
Liquidações de empréstimos, financiamentos e debêntures.....	43
Cenário pós-evento subsequente (IPO) .....	44
Covid-19.....	45
Anexo I - Balanço Patrimonial .....	46
Anexo II - Demonstração de Resultados.....	48
Anexo III - Demonstração de Fluxo de Caixa .....	50
Anexo IV - Reconhecimento de Receita .....	52
Anexo V – Ativo Líquido .....	53
Anexos VI - Terrenos .....	54
Anexo VII - Estoques .....	56
GLOSSÁRIO .....	58

## Formatos de Operação

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

### Incorporação Imobiliária

Nesse formato, a Companhia incorpora o empreendimento ao terreno, executa a construção e comercializa as suas unidades, da mesma forma que as demais incorporadoras do mercado imobiliário tradicional. Neste formato de nossas operações, o cliente paga em média 30% do valor do imóvel durante a construção e 70% com recursos de instituições financeiras no momento da entrega dos imóveis.

### Obras Por Regime De Administração

A Companhia atua também sob o formato de “obras por regime de administração” (“Condomínio”, “Condomínio Fechado”), na qual identifica a potencial demanda de mercado para um determinado projeto e busca um terreno que atenda às características dessa demanda. Assim, a Companhia presta serviços preliminares de desenvolvimento imobiliário na contratação do terreno, formatação do produto e aprovação do projeto que será executado pelo futuro “condomínio de construção”. Por tais serviços preliminares, a Companhia é remunerada com a “taxa de consultoria imobiliária” pelos condôminos que manifestam o interesse de participar do futuro “condomínio de construção”.

A Companhia atua também como prestadora de serviços de administração dessas obras e por isto recebe uma remuneração mensal denominada “taxa de administração”. Todos os pagamentos são realizados pelo “condomínio de construção” com os recursos arrecadados junto aos condôminos, haja vista que estes são os únicos responsáveis pelo custeio e financiamento de toda a obra de construção.

### Do VGV Aderido ao Condomínio, a Moura Dubeux tem as seguintes Receitas:

Fee de Comercialização do Terreno (“torna”, “torna financeira”): Receita obtida com a venda das frações ideais do terreno, reconhecida contabilmente quando da formação do Grupo de Condôminos, através da constituição do Condomínio de Construção e efetivamente recebida durante a construção;

Taxa de Consultoria Imobiliária: A Consultoria é, em média, 10% do VGV líquido de permuta, e tem o seu recebimento e reconhecimento contábil na medida em que os clientes forem aderindo ao condomínio;

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

## Principais Indicadores

Lançamentos (R\$ em milhares)	4T19	4T18	Var. %	2019	2018	Var. %
Empreendimentos Lançados <sup>1</sup>	1	2	-50,0%	4	3	33,3%
VGV Bruto Lançado <sup>2</sup> (100%)	83.666	282.441	-70,4%	382.023	377.612	1,2%
VGV Líquido Lançado <sup>3</sup> (100%)	55.728	269.241	-79,3%	354.085	346.427	2,2%
VGV Líquido Lançado <sup>4</sup> (%MD)	55.728	269.241	-79,3%	354.085	346.427	2,2%
Nº de Unidades lançadas	69	193	-64,2%	597	313	90,7%
M² de Unidades lançadas	10.633	39.085	-72,8%	50.080	55.490	-9,7%
Preço Médio de Lançamento (R\$/m²)	7.869	7.226	8,9%	7.628	6.805	12,1%
Preço Médio Unid. Lançada (R\$ mil/unid.)	1.213	1.463	-17,1%	640	1.206	-47,0%

1 Empreendimentos lançados desconsiderando lançamento de Pré-Vendas.

2 Valor Geral de Venda potencial de todas as unidades do empreendimento.

3 Valor Geral de Venda potencial de todas as unidades do empreendimento excluindo as unidades de permuta.

4 Valor Geral de Venda potencial de todas as unidades do empreendimento excluindo as unidades de permuta e considerando a participação da Moura Dubeux.

Vendas (R\$ em milhares)	4T19	4T18	Var. %	2019	2018	Var. %
Vendas Contratadas <sup>1</sup> (100%)	207.053	126.492	63,7%	779.186	491.959	58,4%
Vendas Contratadas <sup>1</sup> (%MD)	202.130	123.978	63,0%	756.242	482.142	56,9%
Participação MD	97,6%	98,0%	-0,4pp	97,1%	98,0%	-0,9pp
Nº Unidades Vendidas	398	253	57,3%	1.480	1.037	42,7%
M² de Unidades Vendidas	32.804	21.328	53,8%	118.400	85.990	37,7%
Preço Médio de Venda (R\$/m²)	6.312	5.931	6,4%	6.581	5.721	15,0%
Preço Médio Unid. Vendida (R\$ mil/unid.)	520	500	4,1%	526	474	11,0%

1 Valor Geral de Venda potencial de todas as unidades do empreendimento excluindo as unidades de permuta.

Vendas de Lançamento (R\$ em milhares)	4T19	4T18	Var. %	2019	2018	Var. %
Vendas Contratadas de Lançamento <sup>1</sup> (100%)	38.050	39.340	-3,3%	293.029	95.143	208,0%
Vendas Contratadas de Lançamento <sup>1</sup> (%MD)	38.050	39.340	-3,3%	293.029	95.143	208,0%
Participação MD	100,0%	100,0%	0pp	100,0%	100,0%	0pp
Nº Unidades Vendidas	67	32	109,4%	500	113	342,5%
M² de Unidades Vendidas	4.926	5.753	-14,4%	34.138	15.625	118,5%
Preço Médio de Venda (R\$/m²)	7.724	6.838	13,0%	8.584	6.089	41,0%
Preço Médio Unid. Vendida (R\$ mil/unid.)	568	1.229	-53,8%	586	842	-30,4%

1 Vendas Brutas Contratadas e Valor total aderido a Condomínios de projetos lançados no exercício

Destaques Financeiros (R\$ em milhares)	4T19	4T18	Var. %	2019	2018	Var. %
Receita Líquida	96.668	43.962	119,9%	407.765	359.960	13,3%
Lucro Bruto Ajustado <sup>1</sup>	24.798	21.462	15,5%	183.201	108.654	68,6%
<b>Margem Bruta Ajustada<sup>1</sup></b>	<b>25,7%</b>	<b>48,8%</b>	<b>-23,2pp</b>	<b>44,9%</b>	<b>30,2%</b>	<b>14,7pp</b>
EBITDA Ajustado <sup>1</sup>	18.249	(24.501)	-174,5%	114.425	(15.044)	-860,6%
<b>Margem EBITDA Ajustada<sup>1</sup></b>	<b>18,9%</b>	<b>-55,7%</b>	<b>74,6pp</b>	<b>28,1%</b>	<b>-4,2%</b>	<b>32,2pp</b>
Lucro Líquido <sup>2</sup>	(31.131)	(79.046)	-60,6%	(99.145)	(198.379)	-50,0%
<b>Margem Líquida<sup>1</sup></b>	<b>-32,2%</b>	<b>-179,8%</b>	<b>147,6pp</b>	<b>-24,3%</b>	<b>-55,1%</b>	<b>30,8pp</b>
Quantidade de ações	26.758.480	26.758.480		26.758.480	26.758.480	
Lucro Líquido por Ações (em R\$)	(1,16)	(2,96)		(3,60)	(7,56)	

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

# Desempenho Operacional

## Lançamentos

No 4T19, foi lançado em Pernambuco o Edifício Arthur Bruno Schwambach, um empreendimento de alto padrão com 56 unidades e 13 lojas em um total de 10.633 metros quadrados de área privativa, no regime de condomínio fechado com um VGV bruto de R\$ 83 milhões e R\$ 56 milhões de VGV líquido de permuta.

No ano de 2019, foram 4 empreendimentos lançados, todos em regime de condomínio fechado, totalizando um VGV bruto de R\$ 382 milhões e um VGV líquido de R\$ 354 milhões, um crescimento de 2,2% se comparado ao exercício de 2018.

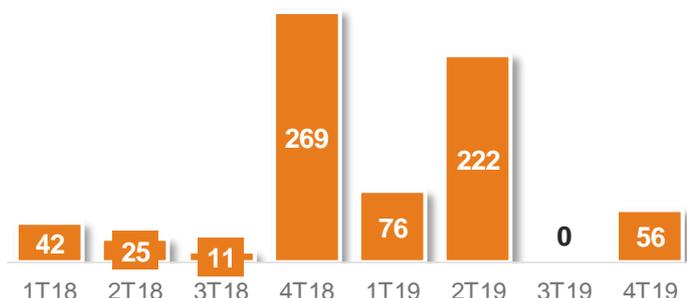
Tendo em vista as limitações de sua estrutura de capital alavancada, a companhia entendeu que o produto que mais se adequava ao momento seria empreendimentos no regime de condomínio fechado, em que os gastos são suportados pelos condôminos, não expondo assim o caixa da companhia no curto prazo. Ao adquirir uma unidade em Condomínio fechado, o cliente desembolsa todo o valor de custo da sua unidade ao longo da obra. Isso requer um potencial de renda elevado por parte do cliente e, portanto, tem uma demanda limitada. Nessa linha, a Companhia seguiu com uma estratégia conservadora de lançamentos, mantendo patamar de lançamentos similar ao do ano anterior.

## Lançamentos 2019

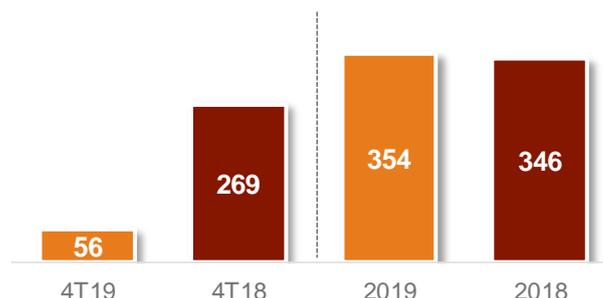
Lançamento por Tipo %MD (R\$ em milhares)	4T19	4T18	Var. %	2019	2018	Var. %
Condomínio Fechado	55.728	269.241	-79,3%	354.085	346.427	2,2%

Condomínio Fechado (R\$ em milhares)	Região	Segmento	VGV Lançado <sup>1</sup> (100%)	VGV Lançado <sup>1</sup> (%MD)	Área Privativa (m <sup>2</sup> )	Unid. Totais
<b>1º Trimestre</b>			<b>75.903</b>	<b>75.903</b>	<b>9.561</b>	<b>224</b>
Parque do Cais	PE	Alto Padrão	75.903	75.903	9.561	224
<b>2º Trimestre</b>			<b>222.454</b>	<b>222.454</b>	<b>29.886</b>	<b>304</b>
Undae Residence	BA	Luxo	134.149	134.149	19.162	68
Beach Class Salvador	BA	Beach Class	88.305	88.305	10.724	236
<b>3º Trimestre</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>4º Trimestre</b>			<b>83.666</b>	<b>55.728</b>	<b>10.633</b>	<b>69</b>
Arthur Schwambach	PE	Alto Padrão	83.666	55.728	10.633	69
<b>Total</b>			<b>382.023</b>	<b>354.085</b>	<b>50.080</b>	<b>597</b>

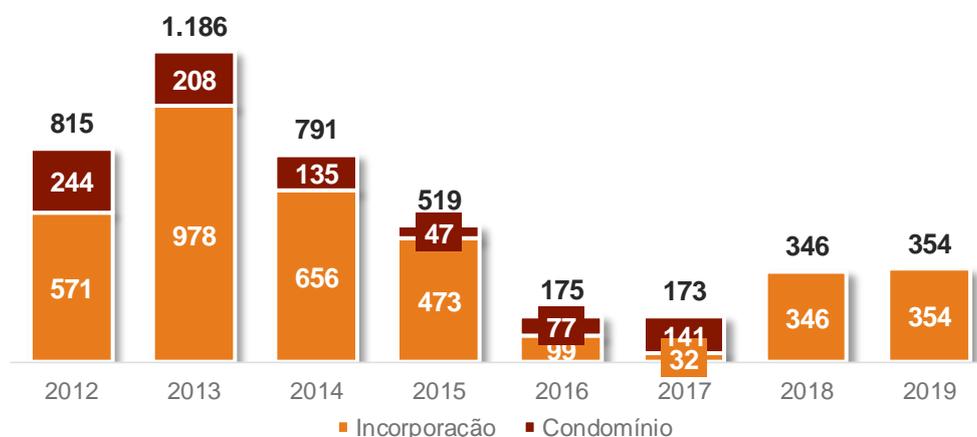
Lançamentos %MD  
(R\$ em milhões)



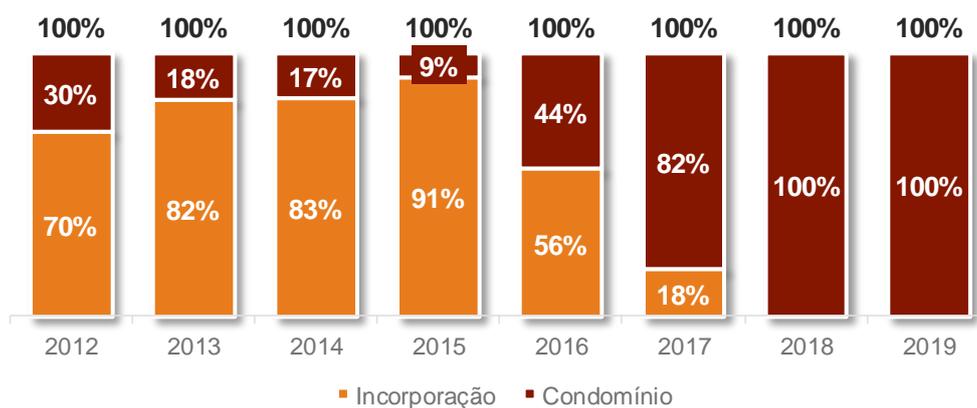
Lançamentos %MD  
(R\$ em milhões)



Evolução Anual dos Lançamentos %MD  
(R\$ em milhões)

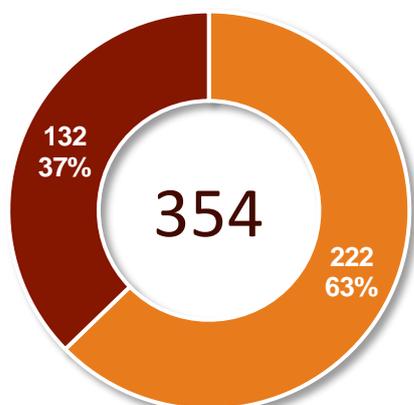


Distribuição Anual dos Lançamentos %MD  
(em %)



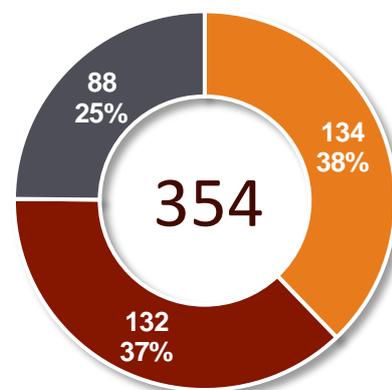
Dos lançamentos de 2019, 2 foram em Pernambuco, com VGV Bruto de R\$ 160 milhões e VGV líquido de 132 milhões e 2 na Bahia com VGV Bruto e Líquido de R\$ 222 milhões. A distribuição do VGV Líquido foi de 37% na linha de Alto Padrão, 38% para linha Luxo e 25% da linha Beach Class que tem o foco em segunda residência, hotéis e flats.

Lançamentos por Região %MD  
(R\$ em milhões - %)



■ Bahia ■ Pernambuco

Lançamentos por Seguimento %MD  
(R\$ em milhões - %)



■ Luxo ■ Alto Padrão ■ Beach Class

## Detalhamento dos Lançamentos 2019

### Parque do Cais



### Salvador Paia – Beach Class Salvador



Salvador Paia – Undae Residence



Arthur Bruno Schwambach



## Vendas e Adesões

As Vendas Brutas acumularam R\$ 207 milhões para o 4T19 e R\$ 779 milhões para o ano de 2019, um crescimento de 63,7% e 58,4% respectivamente, frente aos mesmos períodos do ano anterior.

As Vendas Brutas %MD do 4T19 foram de R\$ 202 milhões, frente a R\$ 123 milhões no 4T18. No exercício de 2019, a venda bruta % MD foi de 756 milhões contra R\$ 482 milhões no exercício anterior. Isso representou um aumento de 56,9% das Vendas e mostra a retomada do mercado no Nordeste. Desse valor, R\$ 293 milhões foram vendas de lançamentos no ano e R\$ 463 milhões foram de unidades lançadas em anos anteriores.

O volume de Vendas Líquidas %MD registrado no 4T19 foi de R\$ 151 milhões, ficando 98,4% acima dos R\$ 76 milhões realizados no 4T18. Das vendas líquidas, 16,4% vieram das vendas de Incorporação, 27,6% de Venda fechada de condomínio e 56,0% das Adesões em Condomínio Fechado.

As Vendas Líquidas %MD atingiram R\$ 563 milhões no ano de 2019, frente aos R\$ 291 milhões de 2018, um crescimento de 93,4%, fortemente puxado pelos lançamentos feitos no 4T18 e do bom desempenho de vendas dos projetos lançados em 2019.

Vendas e Adesões (R\$ em milhares)	4T19	4T18	Var. %	2019	2018	Var. %
<b>Vendas e Adesões Brutas<sup>1</sup></b>	<b>207.053</b>	<b>126.492</b>	<b>63,7%</b>	<b>779.186</b>	<b>491.959</b>	<b>58,4%</b>
<b>Vendas e Adesões Brutas %MD<sup>1</sup></b>	<b>202.130</b>	<b>123.978</b>	<b>63,0%</b>	<b>756.242</b>	<b>482.142</b>	<b>56,9%</b>
Vendas de Incorporação <sup>2</sup>	66.121	60.367	9,5%	256.924	275.991	-6,9%
Vendas Fechadas <sup>3</sup>	51.530	29.209	76,4%	143.146	92.496	54,8%
Adesões de Condomínio <sup>4</sup>	84.479	34.402	145,6%	356.172	113.655	213,4%
<b>Distratos %MD<sup>5</sup></b>	<b>51.295</b>	<b>47.936</b>	<b>7,0%</b>	<b>193.301</b>	<b>191.032</b>	<b>1,2%</b>
Distratos de Incorporação	41.392	36.709	12,8%	166.704	164.484	1,3%
Distratos de Vendas Fechadas	9.904	11.228	-11,8%	26.597	26.548	0,2%
<b>Vendas e Adesões Líquidas %MD</b>	<b>150.835</b>	<b>76.041</b>	<b>98,4%</b>	<b>562.941</b>	<b>291.110</b>	<b>93,4%</b>
Vendas Líquidas de Incorporação	24.729	23.658	4,5%	90.220	111.507	-19,1%
Vendas Fechadas Líquidas	41.627	17.981	131,5%	116.549	65.948	76,7%
Adesões de Condomínio	84.479	34.402	145,6%	356.172	113.655	213,4%

1 Vendas e Adesões Brutas: Vendas Brutas Contratadas e Valor total aderido a Condomínios de projetos lançados no exercício

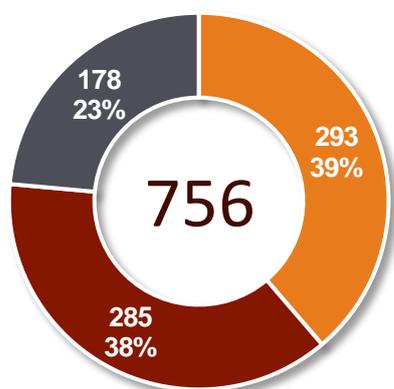
2 Vendas de Incorporação: Vendas de incorporação

3 Venda Fechada: Cotas de condomínio aderidas pela Moura Dubeux e revendidas com uma margem em média de 20%. Contabilmente o valor de adesão destas unidades é reconhecido como custo e a Venda como Receita de Venda de Imóveis

4 Valor total de cotas aderidas pelos clientes aos Condomínios

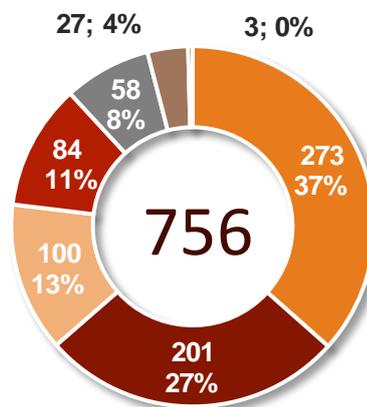
5 Valor dos distratos considerando a participação da Moura Dubeux

Composição da Venda Bruta 2019 %MD  
(R\$ em milhões - %)



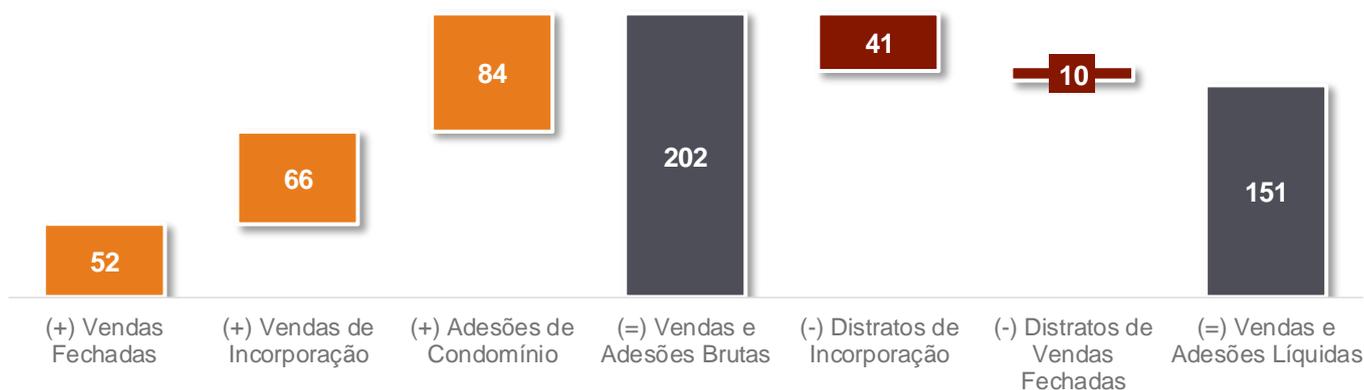
- Vendas de Lançamentos 2019
- Vendas Estoque em Construção
- Vendas Estoque Pronto

Venda Bruta %MD por Segmento 2019  
(R\$ em milhões - %)

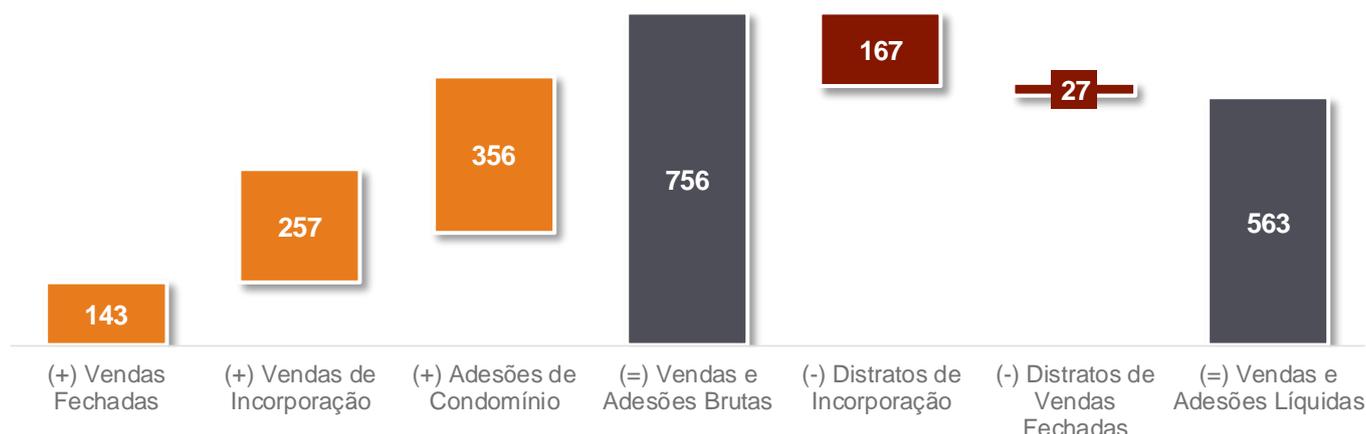


- Luxo
- Alto Padrão
- Beach Class
- Médio Padrão
- Standard
- Comercial
- Econômico

Composição da Venda Líquida % MD 4T19  
(R\$ em milhões)



### Composição da Venda Líquida % MD 2019 (R\$ em milhões)

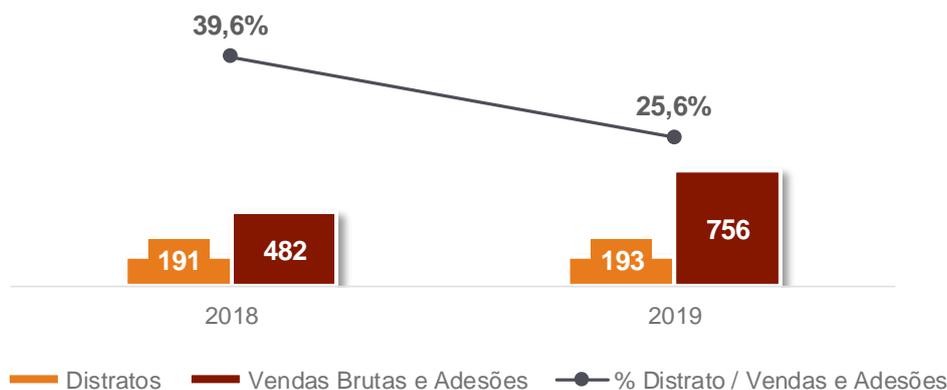


### Distratos

Os distratos totais do 4T19 cresceram 7% comparados ao apresentado no 4T18, efeito do aumento de 12,8% no regime de Incorporação e redução de 11,8% no regime de Venda. No acumulado, tivemos um crescimento de 1,2% quando comparados os R\$ 193 milhões do exercício de 2019 com R\$ 191 milhões em 2018.

Apesar de terem aumentado em valores nominais, os distratos caíram em relação ao valor total de vendas, sendo equivalentes a 25,6% das vendas em 2019 frente a 39,6% em 2018. Os distratos permaneceram elevados em termos nominais pois, devido à crise do setor imobiliário entre os anos de 2014 e 2018, a Companhia definiu como estratégia, visando preservação do caixa, só efetuar distratos motivados por clientes após ter um novo comprador para a unidade, evitando o desembolso de devolução. Isso fez com que a companhia acumulasse distratos “represados” em sua carteira e passasse a ter um alto volume de distratos.

### Distrato/Vendas Brutas e Adesões (R\$ em milhões - %)

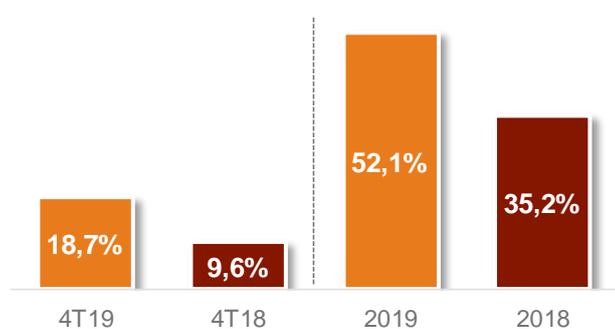


## Venda sobre Oferta (VSO)

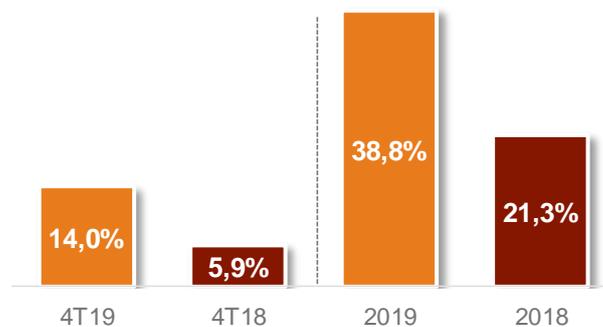
O Índice de VSO Bruto ficou em 52,1% e 38,8% no VSO líquido em 2019, um aumento de 16,9 e 17,5 pontos percentuais, comparando-se com o exercício anterior. O aumento nesse índice mostra a recuperação do mercado imobiliário no Nordeste e bom desempenho de vendas da Companhia.

VSO %MD (R\$ milhões)	4T19	4T18	Var. %	2019	2018	Var. %
(=) Estoque Inicial (a)	1.025	1.019	0,6%	1.098	1.022	7,4%
(+) Lançamentos no Período (b)	56	269	-79,3%	354	346	2,2%
(=) Oferta no Período (c=a+b)	1.081	1.288	-16,1%	1.452	1.369	6,1%
(-) Vendas e Adesões Brutas (d)	202	124	63,0%	756	482	56,9%
(+) Distratos (e)	51	48	7,0%	193	191	1,2%
(=) Vendas e Adesões Líquidas (f=d-e)	151	76	98,4%	563	291	93,4%
VSO Bruto (%) (g=d/c)	18,7%	9,6%	9,1pp	52,1%	35,2%	16,9pp
VSO Líquido (%) (h=f/c)	14,0%	5,9%	8,1pp	38,8%	21,3%	17,5pp

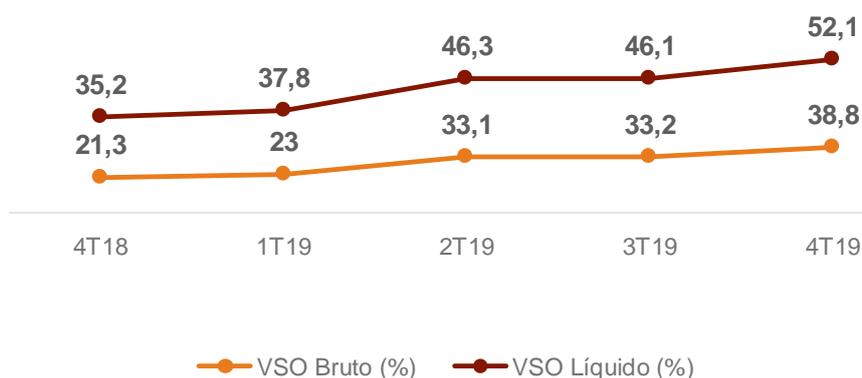
### Vendas Sobre Oferta (VSO Bruto)



### Vendas Sobre Oferta (VSO Líquido)



### Vendas Sobre Oferta (12 meses) (VGV %MD)



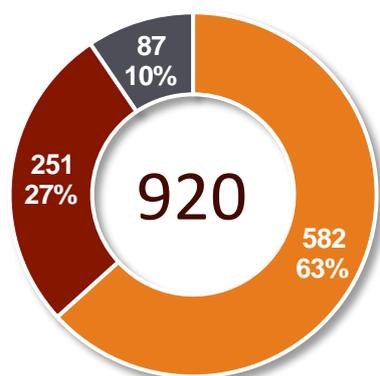
## Estoque

A Companhia fechou o exercício de 2019 com 2.024 unidades em estoque, sendo 79% das unidades de Incorporação e 21% das unidades de Condomínio fechado. Em Valor de mercado %MD temos um montante de R\$ 920 milhões, sendo R\$ 582 milhões de Incorporação (63%), R\$ 87 milhões de Venda Fechada (10%) e R\$ 251 milhões de condomínio ainda não aderido (27%).

Do Valor de mercado em estoque %MD, 35% (R\$ 318 milhões) são de unidades concluídas, 14% (R\$ 132 milhões) de empreendimentos que serão entregues em 2020 e 51% (R\$ 471 milhões) entre os anos de 2021 e 2024.

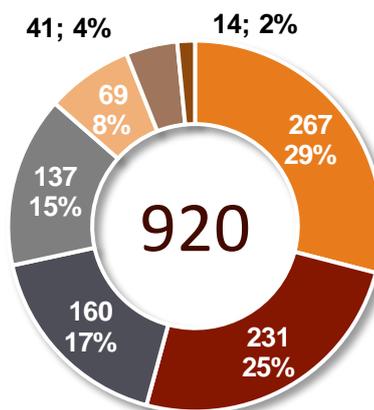
Considerando a distribuição regional do Estoque a valor de mercado %MD, R\$ 407 milhões, que correspondem a 44%, estão concentrados em Pernambuco, seguidos do Ceará com R\$ 263 milhões (29%), Bahia R\$ 182 milhões (20%), Alagoas com R\$ 57 milhões (6%) e Rio Grande do Norte com R\$ 12 milhões e (1%).

**Estoque por Tipo %MD**  
(R\$ em milhões - %)



■ Incorporação ■ Condomínios2 ■ Vendas Fechadas1

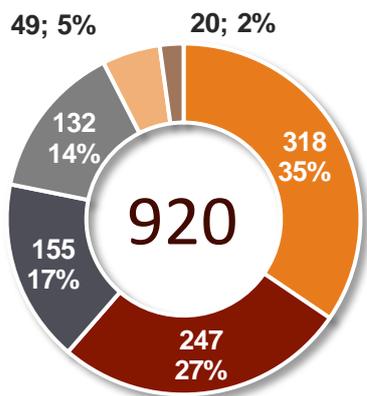
**Estoque por Segmento %MD**  
(R\$ em milhões - %)



■ Alto Padrão ■ Luxo ■ Médio Padrão ■ Comercial  
■ Standard ■ Beach Class ■ Econômico

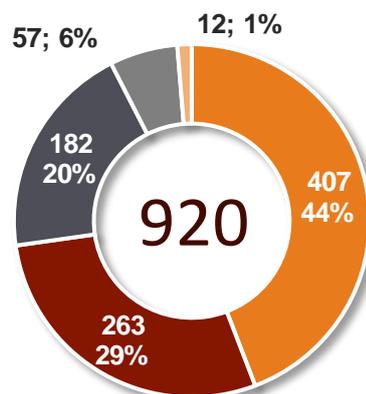
1 Vendas Fechadas: Cotas de condomínio aderidas pela Moura Dubeux e revendidas com uma margem em média de 20%. Contabilmente o valor de adesão destas unidades é reconhecido como custo e a Venda como Receita de Venda de Imóveis.  
2 Condomínios: Unidades ainda não aderidas do Condomínio.

Estoque por Ano de Conclusão %MD  
(R\$ em milhões - %)



Unid. já concluídas ■ 2023 ■ 2021 ■ 2020 ■ 2024 ■ 2022

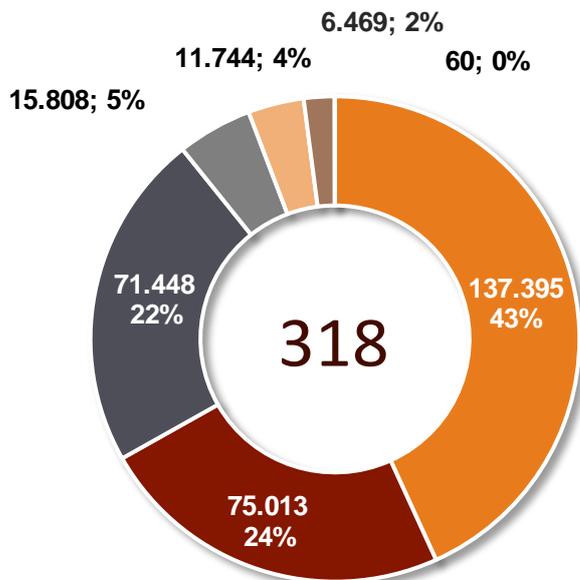
Estoque por Região %MD  
(R\$ em milhões - %)



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

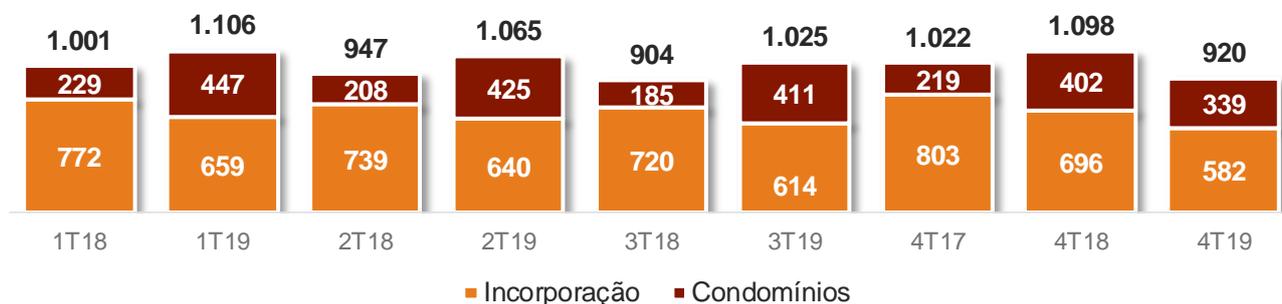
Do VGV de Estoque pronto %MD, que corresponde a R\$ 318 milhões, existe uma concentração de 43% do tipo Comercial (R\$ 137 milhões), seguido por 24%, ou R\$ 75 milhões no Médio Padrão (R\$ 75 milhões) e 22% no Alto Padrão (R\$ 71 milhões) e demais tipos totalizam aproximadamente 11% (R\$ 35 milhões).

Estoque Pronto %MD  
(R\$ em milhões - %)

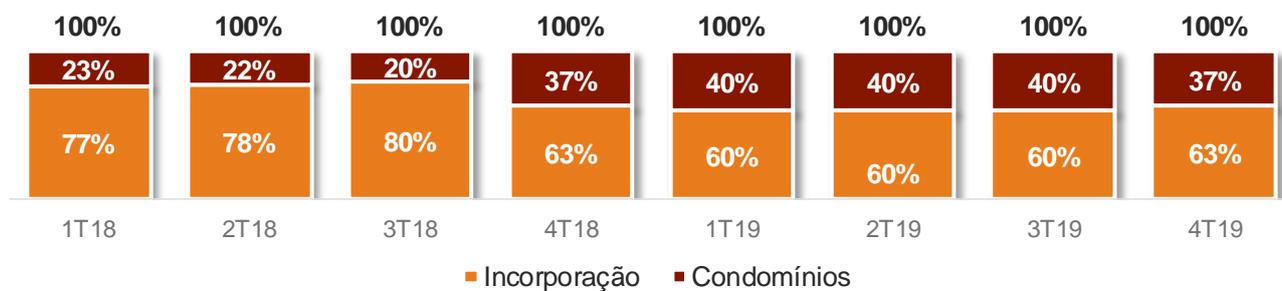


Comercial ■ Médio Padrão ■ Alto Padrão ■ Beach Class  
Luxo ■ Standard ■ Econômico

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



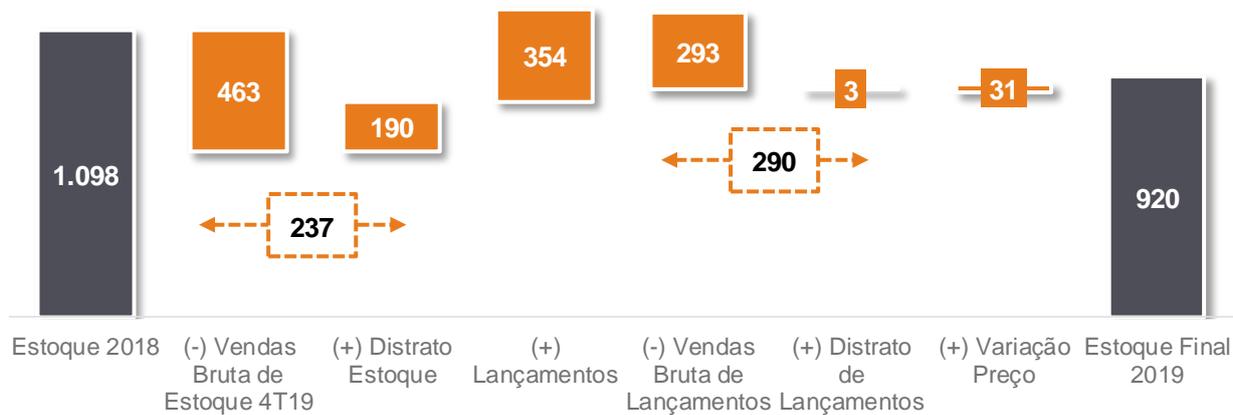
### Distribuição dos Estoques por Trimestre %MD (R\$ em milhões)



### Evolução do Estoque %MD 4T19 (R\$ em milhões)

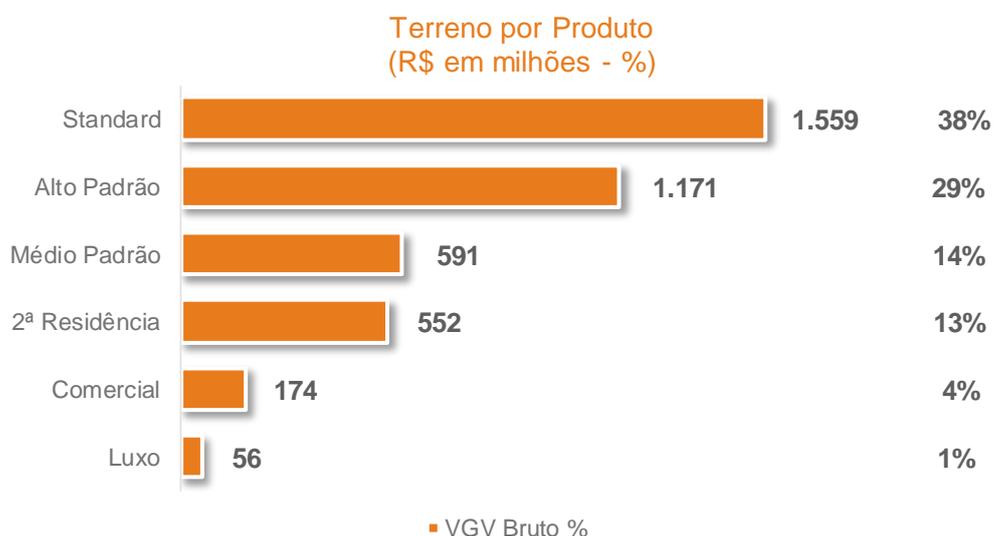


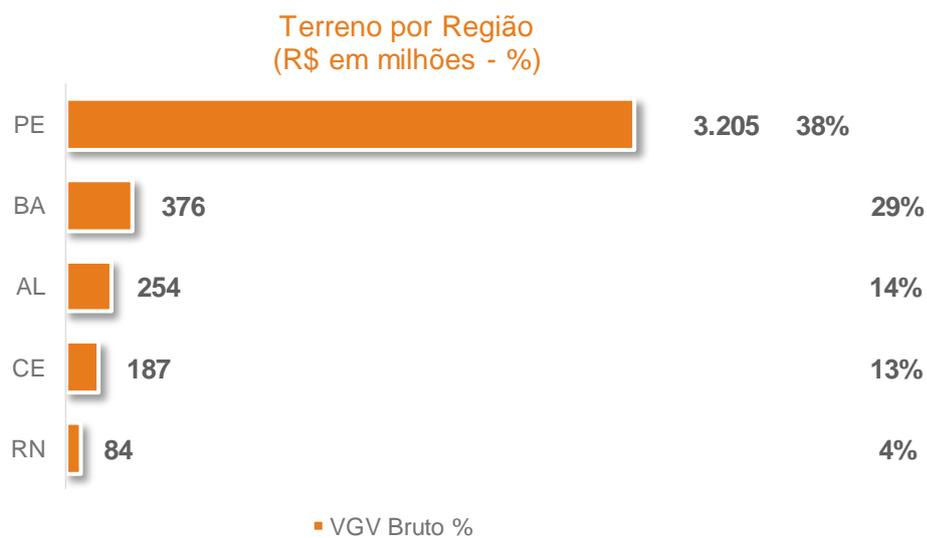
### Evolução do Estoque %MD 2019 (R\$ em milhões)



## Terrenos

No exercício de 2019, adquirimos 9 terrenos, sendo 6 em Pernambuco, com VGV bruto potencial de R\$ 520 milhões, 2 na Bahia, com VGV bruto potencial de R\$ 295 milhões e 1 no Ceará, com VGV bruto potencial de R\$ 74 milhões, totalizando um VGV bruto potencial de R\$ 889 milhões e uma área de 115mil metros quadrados. O Banco de terreno no final do exercício é composto por 36 terrenos e totaliza um VGV bruto potencial de R\$ 4,2 bilhões. Desse total de estoque, 84% está negociado com troca em área (permuta física) e 16% está negociado em dinheiro (compra).





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

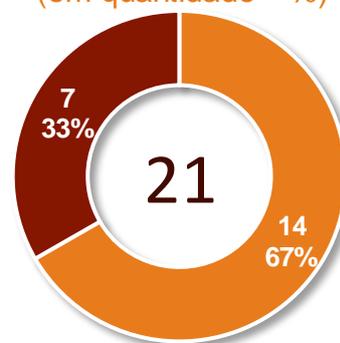
## Obras em Andamento

No final de 2019, havia 21 canteiros em execução, dos quais 14 em regime de Condomínio Fechado e 7 em regime de Incorporação.

Composição das Obras em Andamento (em quantidade)



Obras em andamento por Regime (em quantidade - %)



■ Condomínio ■ Incorporação

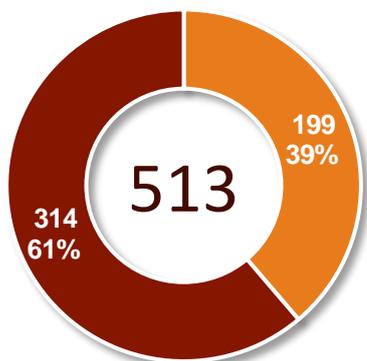
## Entregas

Em 2019 foram entregues 6 empreendimentos e 11 torres, sendo 5 em Pernambuco e 1 no Ceará, totalizando um VGV1 Bruto de R\$ 870 milhões e VGV1 Líquido %MD de R\$ 513 milhões, distribuídos em 1.944 unidades e 122.156 m<sup>2</sup> de área privativa total.

Empreendimento os Entregues (R\$ em milhares)	Região	Segmento	Tipo	VGV Bruto de Lançamento	VGV Líquido de Lançamento %MD	Área Privativa Total	Unidades	Torres
<b>1º Trimestre</b>					-	-	-	-
<b>2º Trimestre</b>				<b>371.425</b>	<b>157.904</b>	<b>50.839</b>	<b>768</b>	<b>3</b>
Aurora Trend	PE	Médio Padrão	Incorporação	371.425	157.904	50.839	768	3
<b>3º Trimestre</b>				<b>498.959</b>	<b>355.158</b>	<b>71.317</b>	<b>1.176</b>	<b>8</b>
Living Tower	PE	Médio Padrão	Condomínio	68.509	49.993	12.677	148	2
Beach Class Jaqueira	PE	Beach Class	Condomínio	56.079	37.075	6.440	180	2
ITC Central Park	CE	Comercial	Incorporação	221.399	155.671	21.554	704	2
Jardim das Acácias	PE	Alto Padrão	Condomínio	74.242	57.745	17.272	72	1
Jardim das Tulipas	PE	Alto Padrão	Condomínio	78.731	54.674	13.375	72	1
<b>4º Trimestre</b>				-	-	-	-	-
<b>Total</b>				<b>870.385</b>	<b>513.062</b>	<b>122.156</b>	<b>1.944</b>	<b>11</b>

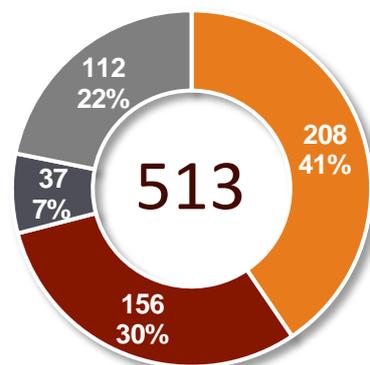
<sup>1</sup>VGV no lançamento

Entregas por Regime - VGVL Lançamento %MD  
(R\$ em milhões - %)



■ Condomínio ■ Incorporação

Entregas por Segmento - VGVL Lançamento %MD  
(R\$ em milhões - %)



■ Médio Padrão ■ Comercial  
■ Beach Class ■ Alto Padrão

## Desempenho Econômico – Financeiro

### Receita Líquida

A Receita Líquida no 4T19 foi de R\$ 97 milhões comparativamente a R\$ 44 milhões no mesmo período de 2018, o que representou um aumento de 119,9%. No exercício de 2019, a Receita Líquida totalizou R\$ 408 milhões em comparação a R\$ 360 milhões no exercício de 2018, representando um aumento de 13,3%.

Receita (R\$ em milhares)	4T19	4T18	Var. %	2019	2018	Var. %
Vendas de imóveis	108.447	95.599	13,4%	549.446	392.048	40,1%
Serviços prestados	14.225	9.653	47,4%	54.083	33.469	61,6%
Vendas de participações societárias	-	-	0,0%	-	57.524	-100,0%
Receita por indenização de distrato	512	8.612	-94,1%	8.182	8.612	-5,0%
Provisão de distrato	(5.001)	(55.440)	-91,0%	(119.928)	(55.440)	116,3%
Ajuste a valor presente	(2.434)	412	-691,1%	(2.007)	1.193	-268,3%
<b>Receita Bruta</b>	<b>115.749</b>	<b>58.836</b>	<b>96,7%</b>	<b>489.776</b>	<b>437.406</b>	<b>12,0%</b>
Cancelamentos de vendas	(15.171)	(17.683)	-14,2%	(65.557)	(69.668)	-5,9%
Impostos sobre vendas e serviços	(3.910)	2.809	-239,2%	(16.454)	(7.778)	111,5%
<b>Receita líquida</b>	<b>96.668</b>	<b>43.962</b>	<b>119,9%</b>	<b>407.765</b>	<b>359.960</b>	<b>13,3%</b>

Considerando melhores práticas de transparência e regulatórias, a Companhia alterou a partir do exercício de 2019 a forma como provisiona distratos. Até o exercício de 2018, os distratos eram provisionados baseados no montante realizado no exercício anterior. A partir de 2019, os distratos passaram a ser provisionados baseados em dias de inadimplência, na qual vendas que possuam parcelas vencidas há mais de 180 dias têm todo seu saldo em aberto provisionado para distrato.

Essas provisões de distrato tiveram um impacto negativo na Receita Bruta de 5 milhões no 4T19 e de 112 milhões no exercício de 2019. Já no exercício de 2018, o impacto negativo foi de 47 milhões. Esse aumento é explicado pela alteração na forma de provisionamento, conforme mencionado acima.

Na comparação entre o 4T19 e o 4T18, a Receita Líquida apresentou crescimento de 119,9% devido ao impacto negativo da provisão de distratos no 4T18 de R\$ 47 milhões líquidos, frente ao impacto negativo de R\$ 5 milhões no 4T19, além da correlação com melhoria das vendas no período.

Além do impacto da provisão de distratos, a Receita Líquida também é reduzida pelos cancelamentos de vendas, que consistem no efetivo cancelamento do contrato e soma o total de recursos devolvidos aos clientes. No 4T19 os cancelamentos registraram R\$ 15,1 milhões frente a R\$ 17,4 milhões no 4T18. Já no exercício de 2019 os cancelamentos foram de R\$ 65,6 milhões frente a R\$ 69,5 milhões em 2018, representando uma queda de 5,6%. É importante saber que desse total de devolução, a maior parte é relativa à transferência de clientes entre unidades ou empreendimentos. Do total de cancelamentos, os montantes de R\$ 44,8 milhões em 2019 e R\$ 58,5 milhões em 2018 referem-se à migração de crédito para outra unidade ou projeto da Moura Dubeux, na qual o crédito do cliente está contabilizado na Receita Bruta e a Devolução em cancelamentos.

Desconsiderando a provisão de distratos, a Receita Líquida no exercício de 2019 seria de R\$ 520 milhões frente a R\$ 407 milhões em 2018, ou 27,7% maior. Esse aumento decorreu principalmente devido ao reconhecimento da remuneração sobre vendas de terreno para cinco condomínios (Mirante do Cais, Parque do Cais, Undae Ocean, Beach Class Salvador e Zélia Macêdo) no total de R\$ 148 milhões.

Receita ex provisão de distratos (R\$ em milhares)	4T19	4T18	Var. %	2019	2018	Var. %
Vendas de imóveis	108.447	95.599	13,4%	549.446	392.048	40,1%
Serviços prestados	14.225	9.653	47,4%	54.083	33.469	61,6%
Vendas de participações societárias	-	-	0,0%	-	57.524	-100,0%
Ajuste a valor presente	(2.434)	412	-691,1%	(2.007)	1.193	-268,3%
<b>Receita Bruta</b>	<b>120.238</b>	<b>105.664</b>	<b>13,8%</b>	<b>601.522</b>	<b>483.234</b>	<b>24,3%</b>
Cancelamentos de vendas	(15.171)	(17.683)	-14,2%	(65.557)	(69.668)	-5,9%
Impostos sobre vendas e serviços	(3.910)	2.809	-239,2%	(16.454)	(7.778)	111,5%
<b>Receita líquida</b>	<b>101.157</b>	<b>90.790</b>	<b>11,4%</b>	<b>519.511</b>	<b>406.788</b>	<b>27,7%</b>

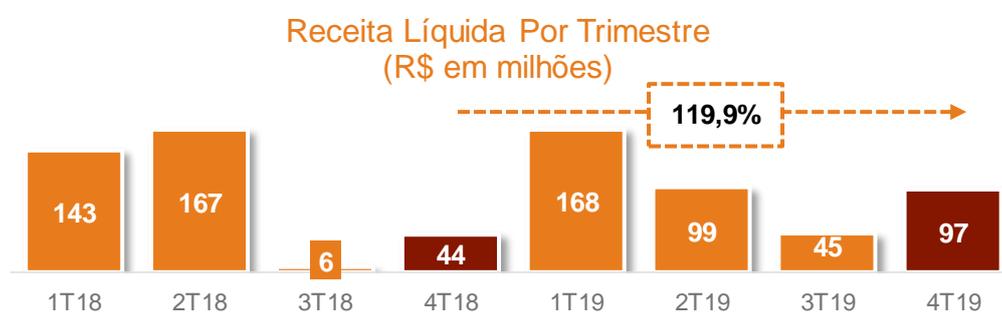
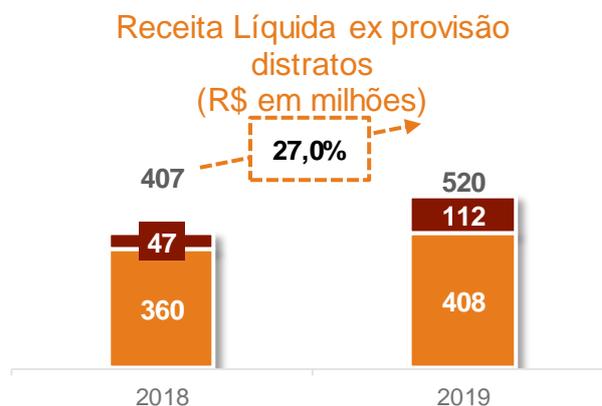
### Contabilização de Receitas

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.

Já em Condomínio Fechado, a Companhia atua como prestadora de serviços, registrando nas suas demonstrações as taxas dos serviços prestados e a remuneração sobre a venda do terreno. As taxas são contabilizadas quando ocorre a prestação do serviço, já a remuneração do terreno é contabilizada na venda do terreno, após a constituição do condomínio.

A tabela abaixo mostra a abertura da Receita Bruta com as divisões entre os formatos de atuação:

Receita (R\$ em milhares)	4T19	4T18	Var. %	2019	2018	Var. %
Incorporação - Receita de Vendas	59.667	27.998	113,1%	175.710	319.755	-45,0%
Condomínio - Venda fechada	42.372	22.258	90,4%	112.625	77.112	46,1%
Condomínio - Administração de obras	9.680	6.302	53,6%	22.342	26.145	-14,5%
Condomínio - Taxa de adesão	4.030	2.279	76,9%	31.164	6.627	370,3%
Condomínio - Fee de Comercialização do Terreno	-	-	0,0%	147.935	7.768	1804,4%
<b>Receita Bruta</b>	<b>115.749</b>	<b>58.836</b>	<b>96,7%</b>	<b>489.776</b>	<b>437.406</b>	<b>12,0%</b>



## Custos dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados

Os Custos dos Imóveis Vendidos e Serviços registraram R\$ 76 milhões no 4T19 frente a R\$ 32 milhões no 4T18. Esse aumento de custo no trimestre de 139,6% decorre do fato de no 4T18, a provisão de distrato foi concentrada no trimestre tendo impacto em uma redução de custo de R\$ 38 milhões, além de ter correlação com o aumento das vendas. No exercício de 2019 o custo foi de R\$ 246 milhões contra R\$ 289 milhões no exercício anterior. Esta redução de 15% foi impactada principalmente pelo efeito acumulado da provisão de distrato no ano, pois contabilmente quando ocorrem distratos há um retorno do CPV que fora registrado. O impacto acumulado em 2019, foi positivo no custo em R\$ 103 milhões frente a R\$ 38 milhões em 2018.

Na composição dos Custos também estão inclusos os Encargos Financeiros relativos ao Financiamento da Construção que incorreram durante o prazo de obra. O montante no 4T19 foi de R\$ 4,6 milhões frente a R\$ 9,4 milhões no 4T18. Já no exercício de 2019 foram registrados R\$ 21,3 milhões contra R\$ 38 milhões em 2018, representando uma queda de 44%, que é explicada pela menor quantidade de obras de Incorporação em andamento, que têm reduzido nos últimos anos devido à mudança de estratégia da companhia em cenários adversos da economia.

Custo (R\$ em milhares)	4T19	4T18	Var. %	2019	2018	Var. %
Custos de incorporações	(67.163)	(48.650)	38,1%	(280.049)	(231.497)	21,0%
Custos dos serviços prestados	(11.245)	(11.815)	-4,8%	(47.456)	(57.774)	-17,9%
Encargos financeiros alocados a custo	(4.577)	(9.409)	-51,4%	(21.276)	(37.982)	-44,0%

Reversão para estoque (distratos)	6.538	37.965	-82,8%	102.941	37.965	171,1%
<b>Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados</b>	<b>(76.447)</b>	<b>(31.909)</b>	<b>139,6%</b>	<b>(245.840)</b>	<b>(289.288)</b>	<b>-15,0%</b>

Desconsiderando a provisão de distratos, o custo do 4T19 foi de R\$ 83 milhões contra R\$ 69,9 milhões no 4T18. Já no exercício de 2019 o custo excluindo provisão distratos foi de R\$ 348,8 milhões frente a R\$ 327,3 milhões em 2018, representando um aumento de 6,6% em função do aumento de receitas no exercício.

<b>Custo ex provisão para distratos (R\$ em milhares)</b>	<b>4T19</b>	<b>4T18</b>	<b>Var. %</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>Var. %</b>
Custos de incorporações	(67.163)	(48.650)	38,1%	(280.049)	(231.497)	21,0%
Custos dos serviços prestados	(11.245)	(11.815)	-4,8%	(47.456)	(57.774)	-17,9%
Encargos financeiros alocados a custo	(4.577)	(9.409)	-51,4%	(21.276)	(37.982)	-44,0%
<b>Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados</b>	<b>(82.985)</b>	<b>(69.874)</b>	<b>18,8%</b>	<b>(348.781)</b>	<b>(327.253)</b>	<b>6,6%</b>

## Lucro Bruto

O Lucro Bruto no 4T19 foi de R\$ 20 milhões em comparação com R\$ 12 milhões no 4T18, representando um aumento de 67,8%. Já no exercício de 2019 o Lucro Bruto foi de R\$ 162 milhões contra R\$ 71 milhões no exercício anterior. Esse Lucro em 2019 representou uma margem bruta de 39,7% e de 19,6% em 2018. Conforme dito anteriormente, o aumento na Receita Líquida decorrente das receitas de comercialização de terreno causou um impacto positivo na margem bruta do exercício de 2019. Isso ocorre, pois, a margem de venda de um terreno costuma ser maior que uma venda de incorporação. O aumento da participação dos condomínios na Receita da Companhia leva a uma margem bruta consequentemente melhor.

<b>Lucro Bruto (R\$ em milhares)</b>	<b>4T19</b>	<b>4T18</b>	<b>Var. %</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>Var. %</b>
Lucro Bruto	20.221	12.053	67,8%	161.925	70.672	129,1%
Receita Líquida	96.668	43.962	119,9%	407.765	359.960	13,3%
Margem Bruta (%)	20,9%	27,4%	-6,4pp	39,7%	19,6%	20,0pp

Desconsiderando o efeito das despesas financeiras alocadas ao custo, o Lucro Bruto Ajustado do 4T19 foi de R\$ 24,6 milhões contra R\$ 21,5 milhões no 4T18, resultando numa margem bruta ajustada de 25,7% e 48,8% respectivamente. No exercício de 2019, o Lucro Bruto Ajustado foi de R\$ 183,2 milhões frente a R\$ 108,7 milhões em 2018, resultado numa Margem Bruta ajustada de 44,9% e 30,2% respectivamente.

<b>Lucro Bruto ajustado (R\$ em milhares)</b>	<b>4T19</b>	<b>4T18</b>	<b>Var. %</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>Var. %</b>
Lucro Bruto	20.221	12.053	67,8%	161.925	70.672	129,1%
Despesas Financeiras capitalizadas ao custo (+)	4.577	9.409	-51,4%	21.276	37.982	-44,0%
Lucro Bruto Ajustado	24.798	21.462	15,5%	183.201	108.654	68,6%
Receita Líquida	96.668	43.962	119,9%	407.765	359.960	13,3%
Margem Bruta Ajustada (%)	25,7%	48,8%	-23,pp	44,9%	30,2%	14,7pp

## Lucro Bruto por Formato de Operação

Considerando o Lucro Bruto da Companhia e dividindo por formato de operação, a participação de Condomínio Fechado no Lucro Bruto da Companhia em 2019 foi de 91% contra 57,7% em 2018. A maior participação acontece pela mudança de estratégia da Companhia no momento de crise do setor imobiliário que teve início no final de 2014, na qual se optou por reduzir os lançamentos em Incorporação. O formato de Condomínios Fechado não requer financiamento, pois é 100% custeado pelos condôminos ao longo da execução da obra, fator que minimizou a exposição de caixa da Companhia durante o recente período de crise no setor.

Lucro Bruto (R\$ em milhares)	2019	%	2018	%
Incorporação	14.609	9,0%	29.890	42,3%
Condomínio Fechado	147.316	91,0%	40.781	57,7%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>161.925</b>		<b>70.671</b>	

Desconsiderando os encargos financeiros capitalizados ao custo, a Incorporação tem uma participação de 19,6% em 2019 frente a 62,5% em 2018 e o Condomínio representa uma participação de 80,4% em 2019 contra 37,5% em 2018.

Lucro Bruto ajustado <sup>1</sup> (R\$ em milhares)	2019	%	2018	%
Incorporação <sup>1</sup>	35.884	19,6%	67.872	62,5%
Condomínio Fechado	147.316	80,4%	40.781	37,5%
<b>Lucro Bruto ajustado<sup>1</sup></b>	<b>183.200</b>		<b>108.653</b>	

<sup>1</sup>Excluindo o impacto dos encargos financeiros capitalizados ao custo

## Condomínio Fechado

No formato de Condomínios a Companhia registrou R\$ 12,2 milhões de Lucro Bruto no 4T19 frente a R\$ 7,7 milhões no 4T18. Já no exercício de 2019 o Lucro Bruto foi de 147,3 milhões contra R\$ 40,7 milhões em 2018. O bom resultado do ano de 2019 foi, principalmente, pelo reconhecimento das receitas oriundas de Fee de Comercialização do Terreno registradas em 2019. No 4T19 a Companhia não teve reconhecimento de receitas de terreno, fato que reduziu a margem bruta em 5,2pp.

Condomínio Fechado (R\$ em milhares)	4T19	4T18	Var. %	2019	2018	Var. %
<b>Receita Bruta de Vendas</b>	<b>56.082</b>	<b>30.838</b>	<b>81,9%</b>	<b>314.066</b>	<b>117.651</b>	<b>166,9%</b>
Venda fechada	42.372	22.258	90,4%	112.625	77.112	46,1%
Administração de obras	9.680	6.302	53,6%	22.342	26.145	-14,5%
Taxa de adesão	4.030	2.279	76,9%	31.164	6.627	370,3%
Fee de Comercialização do Terreno	-	-	0,0%	147.935	7.768	1804,4%
<b>( - ) Impostos e deduções sobre Vendas</b>	<b>(5.084)</b>	<b>(4.275)</b>	<b>18,9%</b>	<b>(19.125)</b>	<b>(12.914)</b>	<b>48,1%</b>
Desistências e Devoluções	(2.387)	(2.892)	-17,4%	(4.703)	(7.767)	-39,5%
Impostos sobre vendas e serviços	(2.696)	(1.383)	95,0%	(14.422)	(5.147)	180,2%
<b>Receita Líquida</b>	<b>50.998</b>	<b>26.563</b>	<b>92,0%</b>	<b>294.941</b>	<b>104.737</b>	<b>181,6%</b>

<b>Custo dos imóveis e serviços prestados</b>	<b>(38.837)</b>	<b>(18.823)</b>	<b>106,3%</b>	<b>(147.625)</b>	<b>(63.956)</b>	<b>130,8%</b>
<b>Lucro bruto</b>	<b>12.161</b>	<b>7.740</b>	<b>57,1%</b>	<b>147.316</b>	<b>40.781</b>	<b>261,2%</b>
<b>Margem Bruta</b>	<b>23,8%</b>	<b>29,1%</b>	<b>-5,2pp</b>	<b>49,9%</b>	<b>38,9%</b>	<b>11,0pp</b>

Considerando o resultado de Condomínio fechado e excluindo a provisão de distratos para as Vendas Fechadas, o Lucro Bruto do 4T19 foi de R\$ 11,5 milhões e uma margem bruta de 23,4% frente a R\$ 8 milhões e uma margem de 29,8% no 4T18. No exercício de 2019 o Lucro Bruto atingiu R\$ 147,5 milhões e uma margem bruta de 49,7% contra R\$ 41 milhões e 39,1% em 2018.

<b>Condomínio Fechado ex provisão de distratos (R\$ em milhares)</b>	<b>4T19</b>	<b>4T18</b>	<b>Var. %</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>Var. %</b>
<b>Receita Bruta de Vendas</b>	<b>56.082</b>	<b>30.838</b>	<b>81,9%</b>	<b>314.066</b>	<b>117.651</b>	<b>166,9%</b>
Venda fechada	42.372	22.258	90,4%	112.625	77.112	46,1%
Administração de obras	9.680	6.302	53,6%	22.342	26.145	-14,5%
Taxa de adesão	4.030	2.279	76,9%	31.164	6.627	370,3%
Fee de Comercialização do Terreno	-	-	0,0%	147.935	7.768	0,0%
<b>+ Reversão Receita provisão de Distratos</b>	<b>(1.893)</b>	<b>240</b>	<b>0,0%</b>	<b>2.171</b>	<b>240</b>	<b>0,0%</b>
<b>( - ) Impostos e deduções sobre Vendas</b>	<b>(5.084)</b>	<b>(4.275)</b>	<b>18,9%</b>	<b>(19.125)</b>	<b>(12.914)</b>	<b>48,1%</b>
Desistências e Devoluções	(2.387)	(2.892)	-17,4%	(4.703)	(7.767)	-39,5%
Impostos sobre vendas e serviços	(2.696)	(1.383)	95,0%	(14.422)	(5.147)	180,2%
<b>Receita Líquida</b>	<b>49.104</b>	<b>26.803</b>	<b>83,2%</b>	<b>297.112</b>	<b>104.977</b>	<b>183,0%</b>
<b>Custo Total</b>	<b>(37.631)</b>	<b>(18.823)</b>	<b>99,9%</b>	<b>(149.589)</b>	<b>(63.956)</b>	<b>133,9%</b>
<b>Custo dos imóveis e serviços prestados</b>	<b>(38.837)</b>	<b>(18.823)</b>	<b>106,3%</b>	<b>(147.625)</b>	<b>(63.956)</b>	<b>130,8%</b>
<b>+Reversão de Custo provisão de Distratos</b>	<b>1.206</b>	<b>-</b>	<b>0,0%</b>	<b>(1.964)</b>	<b>-</b>	<b>0,0%</b>
<b>Lucro bruto</b>	<b>11.474</b>	<b>7.980</b>	<b>43,8%</b>	<b>147.523</b>	<b>41.021</b>	<b>259,6%</b>
<b>Margem Bruta</b>	<b>23,4%</b>	<b>29,8%</b>	<b>-6,4pp</b>	<b>49,7%</b>	<b>39,1%</b>	<b>10,5pp</b>

## Incorporação

O Lucro Bruto Ajustado de Incorporação no 4T19 foi de R\$ 12,6 milhões e uma margem bruta ajustada de 27,7% versus R\$ 13,7 milhões e uma margem de 78,9% no 4T18. Esta margem desproporcional no 4T18 deve-se à provisão de distratos que foi concentrada no trimestre. No exercício de 2019, o Lucro Bruto Ajustado foi de R\$ 35,9 milhões frente a R\$ 67,9 milhões em 2018. O Lucro Bruto ajustado de 2019, apesar de mais baixo, representou uma margem superior em relação a 2018, sendo 31,8% e 26,6% respectivamente, mostrando a recuperação da companhia em relação à eficiência operacional e custos. Já a queda na receita líquida deve-se principalmente à provisão de distratos, conforme explicado anteriormente.

Incorporação (R\$ em milhares)	4T19	4T18	Var. %	2019	2018	Var. %
<b>Receita Bruta de Vendas</b>	<b>59.667</b>	<b>27.998</b>	<b>113,1%</b>	<b>175.710</b>	<b>319.755</b>	<b>-45,0%</b>
<b>( - ) Impostos e deduções sobre Vendas</b>	<b>(13.998)</b>	<b>(10.599)</b>	<b>32,1%</b>	<b>(62.886)</b>	<b>(64.532)</b>	<b>-2,6%</b>
Desistências e Devoluções	(12.784)	(14.791)	-13,6%	(60.854)	(61.901)	-1,7%
Impostos sobre vendas e serviços	(1.214)	4.192	-129,0%	(2.033)	(2.631)	-22,7%
<b>Receita Líquida</b>	<b>45.670</b>	<b>17.399</b>	<b>162,5%</b>	<b>112.824</b>	<b>255.223</b>	<b>-55,8%</b>
<b>( - ) Custo dos imóveis e serviços prestados</b>	<b>(37.610)</b>	<b>(13.086)</b>	<b>187,4%</b>	<b>(98.215)</b>	<b>(225.333)</b>	<b>-56,4%</b>
Custo dos imóveis e serviços prestados	(33.034)	(3.677)	798,5%	(76.940)	(187.351)	-58,9%
Custo de empréstimos capitalizados	(4.577)	(9.409)	-51,4%	(21.276)	(37.982)	-44,0%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>8.059</b>	<b>4.313</b>	<b>86,9%</b>	<b>14.609</b>	<b>29.890</b>	<b>-51,1%</b>
<b>Margem Bruta</b>	<b>17,6%</b>	<b>24,8%</b>	<b>-7,1pp</b>	<b>12,9%</b>	<b>11,7%</b>	<b>1,23pp</b>
<b>Lucro Bruto Ajustado</b>	<b>12.636</b>	<b>13.722</b>	<b>-7,9%</b>	<b>35.884</b>	<b>67.872</b>	<b>-47,1%</b>
<b>Margem Bruta Ajustada</b>	<b>27,7%</b>	<b>78,9%</b>	<b>-51,pp</b>	<b>31,8%</b>	<b>26,6%</b>	<b>5,21pp</b>

Se desconsiderada a Provisão de Distratos, o Lucro Bruto ajustado da Incorporação no 4T19 seria de R\$ 11,3 milhões frente a R\$ 22,4 milhões no 4T18, representando Margem Bruta ajustada de 21,7% e 34,9% respectivamente. No exercício de 2019 o Lucro Bruto ajustado ex distratos foi de R\$ 44,5 milhões, com Margem Bruta ajustada de 20%, frente a R\$ 76,5 milhões e 25,3% em 2018.

<b>Incorporação ex provisão de distratos (R\$ em milhares)</b>	<b>4T19</b>	<b>4T18</b>	<b>Var. %</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>Var. %</b>
<b>Receita Bruta de Vendas</b>	<b>59.667</b>	<b>27.998</b>	<b>113,1%</b>	<b>175.710</b>	<b>319.755</b>	<b>-45,0%</b>
<b>+ Reversão Receita provisão de Distratos</b>	<b>6.382</b>	<b>46.588</b>	<b>-86,3%</b>	<b>109.575</b>	<b>46.588</b>	<b>135,2%</b>
<b>( - ) Impostos e deduções sobre Vendas</b>	<b>(13.998)</b>	<b>(10.599)</b>	<b>32,1%</b>	<b>(62.886)</b>	<b>(64.532)</b>	<b>-2,6%</b>
Desistências e Devoluções	(12.784)	(14.791)	-13,6%	(60.854)	(61.901)	-1,7%
Impostos sobre vendas e serviços	(1.214)	4.192	-129,0%	(2.033)	(2.631)	-22,7%
<b>Receita Líquida</b>	<b>52.052</b>	<b>63.987</b>	<b>-18,7%</b>	<b>222.399</b>	<b>301.811</b>	<b>-26,3%</b>
<b>( - ) Custo dos imóveis e serviços prestados</b>	<b>(45.355)</b>	<b>(51.051)</b>	<b>-11,2%</b>	<b>(199.192)</b>	<b>(263.298)</b>	<b>-24,3%</b>
Custo dos imóveis e serviços prestados	(33.034)	(3.677)	798,5%	(76.940)	(187.351)	-58,9%
Custo de empréstimos capitalizados	(4.577)	(9.409)	-51,4%	(21.276)	(37.982)	-44,0%
<b>+Reversão de Custo provisão de Distratos</b>	<b>(7.745)</b>	<b>(37.965)</b>	<b>-79,6%</b>	<b>(100.977)</b>	<b>(37.965)</b>	<b>166,0%</b>
<b>Lucro Bruto</b>	<b>6.697</b>	<b>12.936</b>	<b>-48,2%</b>	<b>23.206</b>	<b>38.513</b>	<b>-39,7%</b>
<b>Margem Bruta</b>	<b>12,9%</b>	<b>20,2%</b>	<b>-7,3pp</b>	<b>10,4%</b>	<b>12,8%</b>	<b>-2,3pp</b>
<b>Lucro Bruto Ajustado</b>	<b>11.274</b>	<b>22.345</b>	<b>-49,5%</b>	<b>44.482</b>	<b>76.495</b>	<b>-41,8%</b>
<b>Margem Bruta Ajustada</b>	<b>21,7%</b>	<b>34,9%</b>	<b>-13,pp</b>	<b>20,0%</b>	<b>25,3%</b>	<b>-5,3pp</b>

## Despesas Comerciais e Administrativas

### Despesas Comerciais

Desconsiderando a linha com Provisão para devedores duvidosos, as despesas comerciais do 4T19 totalizaram 9,4 milhões frente a 11,9 milhões no mesmo período do ano anterior. No exercício de 2019, as despesas comerciais foram de 39,9 milhões, em linha com o exercício de 2018, que registrou 39,8 milhões. No ano de 2019 a Companhia conseguiu mais eficiência em campanhas de marketing que se traduziram em melhoria no total de vendas e adesões (R\$ 756 milhões e R\$ 482 milhões respectivamente nos exercícios de 2019 e 2018), mesmo mantendo o montante de despesas comerciais.

<b>Despesas Comerciais (R\$ em milhares)</b>	<b>4T19</b>	<b>4T18</b>	<b>Var. %</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>Var. %</b>
Marketing, propaganda e comunicação	(3.654)	(3.917)	-6,7%	(13.461)	(12.643)	6,5%
Despesas com pessoal	(1.179)	(285)	313,7%	(5.222)	(5.401)	-3,3%
Depreciação	(174)	(192)	-9,4%	(698)	(760)	-8,2%
Serviços prestados	(3.640)	(3.638)	0,1%	(16.792)	(16.107)	4,3%
Outras despesas	(697)	(3.855)	-81,9%	(3.770)	(4.930)	-23,5%
<b>Total ex Provisão para devedores duvidosos</b>	<b>(9.344)</b>	<b>(11.887)</b>	<b>-21,4%</b>	<b>(39.943)</b>	<b>(39.841)</b>	<b>0,3%</b>

Provisão para devedores duvidosos <sup>1</sup>	(1.076)	(117)	819,7%	(6.529)	(1.920)	240,1%
<b>Total</b>	<b>(10.420)</b>	<b>(12.004)</b>	<b>-13,2%</b>	<b>(46.472)</b>	<b>(41.761)</b>	<b>11,3%</b>

<sup>1</sup>Provisão para devedores duvidosos: Referente à baixa de créditos com pouca expectativa de recebimento

Nesse cenário, as despesas comerciais em relação ao total Vendido tiveram queda de 3pp quando comparados os exercícios de 2019 e 2018, sendo 5,3% e 8,3% respectivamente, mostrando melhor retorno de vendas sobre o % investido em campanhas.

Despesas Comerciais/Vendas e Adesões (R\$ em milhares)	2019	2018	Var. %
Despesas Comerciais	39.943	39.841	0,3%
Vendas e Adesões Brutas	756.242	482.142	56,9%
<b>Margem sobre Vendas e Adesões (%)</b>	<b>5,3%</b>	<b>8,3%</b>	<b>-3pp</b>

## Despesas Administrativas

As despesas administrativas registraram 2,6 milhões no 4T19 e 9,2 milhões no 4T18, representando uma redução de 71,8%. Na comparação do exercício de 2019 com o de 2018, as despesas administrativas reduziram R\$ 1,6 milhões, 5,1% menor que em 2018.

No exercício de 2019, o aumento de R\$ 1,7 milhões na linha de Serviços prestados foi resultante do processo de IPO e é considerado não recorrente nas operações da Companhia. Além desse item, a baixa de investimentos que teve impacto nas Despesas de 2018 também é considerada não recorrente.

Despesas Administrativas (R\$ em milhares)	4T19	4T18	Var. %	2019	2018	Var. %
Despesas com pessoal	(3.622)	(3.660)	-1,0%	(14.073)	(14.453)	-2,6%
Imóveis	(277)	(191)	45,1%	(3.172)	(1.236)	156,7%
Máquinas e equipamentos	(127)	(100)	26,5%	227	(422)	-153,7%
Outras despesas	(887)	768	-215,5%	(2.287)	(5.563)	-58,9%
Serviços prestados	(2.131)	(1.227)	73,6%	(6.545)	(4.799)	36,4%
Comunicação e dados	(39)	(60)	-34,6%	(159)	(275)	-42,1%
Depreciação	(201)	(206)	-2,4%	(2.231)	(809)	175,8%
Baixas de investimentos	3.056	(1.846)	-265,5%	-	(1.846)	-100,0%
Provisão / Estorno de processos para demanda judiciais	3.495	179	1851,2%	(362)	201	-280,0%
Honorários da diretoria	(1.885)	(2.932)	-35,7%	(1.885)	(2.932)	-35,7%
<b>Total</b>	<b>(2.618)</b>	<b>(9.275)</b>	<b>-71,8%</b>	<b>(30.487)</b>	<b>(32.134)</b>	<b>-5,1%</b>

Se considerada a razão entre as despesas administrativas e a receita líquida excluindo o efeito da provisão de distratos, a Companhia teve uma redução de 1,8pp em suas despesas administrativas, saindo de 7,9% em 2018 para 6,1% em 2019.

Despesas Administrativas / Receita Líquida ex Distratos (R\$ em milhares)	2019	2018	Var. %
Despesas administrativas	30.487	32.134	-5,1%

Receita Líquida ex provisão de distratos	503.796	406.788	23,8%
<b>Despesas administrativas/Receita Líquida ex distratos (%)</b>	<b>6,1%</b>	<b>7,9%</b>	<b>-1,8pp</b>

### Outras Receitas e (Despesas) Operacionais

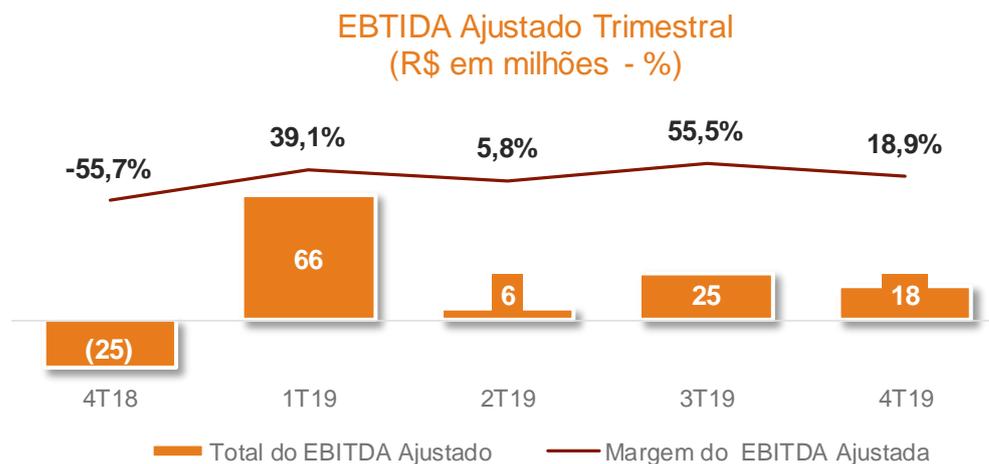
No 4T19, as rubricas de Outras Receitas (Despesas) Operacionais registraram R\$ 6,1 milhões positivos frente a R\$ 25,1 milhões negativos no 4T18. Já no exercício de 2019, essa rubrica registrou R\$ 5,3 milhões positivos contra R\$ 51,4 milhões negativos em 2018. Tanto em 2019 quanto em 2018 a companhia registrou efeitos não recorrentes devido a ajustes contábeis. Os ajustes em 2018 foram referentes à baixa de ativos financeiros, baixa de créditos e de impostos considerados remotos de serem recebidos. Já os ajustes em 2019 foram referentes a ganho na recuperação de bens e direitos.

<b>Outras Receitas e (Despesas) Operacionais (R\$ em milhares)</b>	<b>4T19</b>	<b>4T18</b>	<b>Var. %</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>Var. %</b>
Baixa de ativos financeiros sem expectativa de realização	-	(2.021)	-100,0%	-	(26.782)	-100,0%
Ganho na recuperação de bens e direitos	4.545	-	0%	4.545	-	0%
Efeito líquido de créditos não liquidados	-	(7.704)	-100,0%	-	(8.307)	-100,0%
Impostos não recuperáveis	-	(8.531)	-100,0%	-	(8.532)	-100,0%
Ajuste a valor justo	-	4.400	-100,0%	-	4.400	-100,0%
Outras despesas e receitas	1.569	(11.226)	-114,0%	709	(12.151)	-105,8%
	<b>6.114</b>	<b>(25.082)</b>	<b>-124,4%</b>	<b>5.254</b>	<b>(51.372)</b>	<b>-110,2%</b>

## EBITDA Ajustado

O Ebitda ajustado no 4T19 foi de R\$ 18,2 milhões positivos contra R\$ 24,5 milhões negativos no 4T18. No exercício de 2019 a Companhia registrou R\$ 114,5 milhões positivos de EBITDA ajustado contra R\$ 15 milhões negativos no exercício de 2018.

EBITDA Ajustado (R\$ em milhares)	4T19	4T18	Var. %	2019	2018	Var. %
Lucro / Prejuízo do exercício	(31.131)	(79.046)	-60,6%	(99.145)	(198.379)	-50,0%
Imposto de renda e contribuição social (+)	(916)	6.661	-	9.640	4.599	109,6%
Resultado financeiro líquido (+)	45.344	38.077	19,1%	179.725	139.185	29,1%
Depreciação (+)	375	398	-5,8%	2.929	1.569	86,7%
Despesas Financeiras capitalizadas ao custo (+)	4.577	9.409	-51,4%	21.276	37.982	-44,0%
<b>Total do EBITDA Ajustado</b>	<b>18.249</b>	<b>(24.501)</b>	<b>0,0%</b>	<b>114.425</b>	<b>(15.044)</b>	<b>0,0%</b>
Receita Líquida	96.668	43.962	119,9%	407.765	359.960	13,3%
<b>Margem EBITDA Ajustada (%)</b>	<b>18,9%</b>	<b>-55,7%</b>	<b>74,6pp</b>	<b>28,1%</b>	<b>-4,2%</b>	<b>32,2pp</b>



## Resultado Financeiro Líquido

O Resultado financeiro líquido do 4T19 foi de R\$ 45,3 milhões negativos frente a R\$ 38,1 milhões negativos no 4T18. Esse resultado negativo foi impactado pelo aumento das despesas financeiras e redução nas receitas financeiras.

No exercício de 2019 o resultado financeiro foi de R\$ 179,8 milhões negativos frente a R\$ 139,2 milhões negativos no exercício de 2018. Esse aumento de 29,1% foi motivado, principalmente, pelo aumento na rubrica juros de empréstimos e financiamentos bancários, reflexo da estrutura de capital da Companhia antes de seu IPO, com endividamento com taxas de juros fora do padrão de mercado. Outro fator de impacto foi o aumento com descontos e atualizações financeiras que, em 2019 foram de R\$ 46 milhões e de R\$ 22 milhões em 2018. Esse aumento é resultante de descontos em saldo devedor de clientes e estorno de correção monetária, de multa, e de juros nos contratos distratados em obras entregues.

Resultado Financeiro Líquido (R\$ em milhares)	4T19	4T18	Var. %	2019	2018	Var. %
<b>Receitas financeiras</b>						
Rendimento de aplicações financeiras	530	344	54,1%	1.388	2.655	-47,7%
Rendimentos sobre operações intercompany	63	139	-54,7%	375	532	-29,5%
Descontos obtidos	32	352	-90,9%	95	457	-79,2%
Multa e Juros Recebidos	733	3.941	-81,4%	23.441	14.651	60,0%
	<b>1.358</b>	<b>4.776</b>	<b>-71,6%</b>	<b>25.299</b>	<b>18.295</b>	<b>38,3%</b>
<b>Despesas financeiras</b>						
Juros empréstimos e financiamentos bancários	(36.506)	(33.444)	9,2%	(144.442)	(126.459)	14,2%
Juros sobre operações intercompany	(381)	(742)	-48,7%	(5.126)	(3.722)	37,7%
Descontos, atualizações financeiras	(5.135)	(6.389)	-19,6%	(46.277)	(21.535)	114,9%
Outras despesas financeiras	(4.680)	(2.278)	105,4%	(9.179)	(5.764)	59,2%
	<b>(46.702)</b>	<b>(42.853)</b>	<b>9,0%</b>	<b>(205.024)</b>	<b>(157.480)</b>	<b>30,2%</b>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>(45.344)</b>	<b>(38.077)</b>	<b>19,1%</b>	<b>(179.725)</b>	<b>(139.185)</b>	<b>29,1%</b>

## Imposto de Renda e Contribuição Social

A Companhia e uma controlada adotaram o critério de apuração pelo lucro real, no qual os impostos são calculados como percentual do lucro líquido, aplicando-se uma taxa 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, 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 taxas 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 taxas de 1,26% e 0,66%, respectivamente.

Em resumo, considerando as fontes de Receitas das principais atividades da Companhia:

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

<sup>1</sup>Apuradas na Controladoras

O total de Imposto de Renda e Contribuição social no 4T19 foi positivo em R\$ 1 milhão contra R\$ 6,7 milhões negativos no 4T18. Já no exercício de 2019, foram registrados R\$ 9,6 milhões frente a R\$ 4,6 milhões em 2018, uma variação de 109,6% decorrente do aumento de receitas no exercício.

Imposto de renda e contribuição social (R\$ em milhares)	4T19	4T18	Var. %	2019	2018	Var. %
IR e CSLL – Corrente e Societário	916	(6.661)	-113,8%	(9.640)	(4.599)	109,6%

## Lucro (Prejuízo) Líquido

A Companhia registrou prejuízo líquido de R\$ 31,1 milhões no 4T19, uma redução de R\$ 48 milhões em relação ao prejuízo líquido de R\$ 79 milhões registrado no 4T18. Já a margem líquida foi negativa em 32,2% no 4T19 frente à margem negativa de 179,8% no 4T18, representando uma melhora de 147,6pp. No exercício de 2019 a companhia registrou prejuízo líquido de R\$ 99,1 milhões, que representa uma redução de R\$ 99,2 milhões em relação ao exercício de 2018 que teve R\$ 198,4 milhões de prejuízo líquido. Já a margem líquida foi negativa em 24,3% frente à margem negativa de 55,1% em 2018, representando uma melhora de 30,7pp. A estrutura de capital alavancada e a taxas de juros bem superiores à média do mercado fizeram com que a companhia registrasse em seu resultado despesas financeiras desproporcionais com sua atual operação. Mesmo considerado esse fator, a redução de prejuízo demonstra a melhora em resultados operacionais da Companhia.

Lucro Líquido (R\$ em milhares)	4T19	4T18	Var. %	2019	2018	Var. %
Lucro Líquido	(31.131)	(79.046)	-60,6%	(99.145)	(198.379)	-50,0%
Margem Líquida	-32,2%	-179,8%	147,6pp	-24,3%	-55,1%	30,7pp

## Resultados a Apropriar de Unidades Vendidas

O saldo de resultado a apropriar do 4T19 registrou queda de R\$ 17,3 milhões de reais, com uma margem de 45,8%, frente a uma queda de R\$ 8,7 milhões no 4T18 e uma margem de 31%. A queda no saldo do resultado a apropriar deriva do fato de a Moura Dubeux ter preferido fazer lançamentos em regime Condomínio no recente período de crise do mercado imobiliário. Com isso, as obras que têm seu reconhecimento através do POC (Percentage of Completion) têm diminuído nos últimos anos, restando 7 empreendimentos em andamento sob este regime no 4T19. No exercício de 2019 o Saldo de Resultado a apropriar registrou o total de R\$ 67,1 milhões, contra R\$ 120 milhões no exercício de 2018. Essa queda foi decorrente de entregas de dois empreendimentos efetuadas ao longo de 2019.

Resultado a apropriar (R\$ em milhares)	4T19	4T18	Var. %	2019	2018	Var. %
Receita bruta a apropriar com vendas de imóveis	(37.685)	(27.892)	35,1%	139.397	276.048	-49,5%
Compromissos com custos orçados a apropriar	(20.441)	(19.235)	6,3%	72.343	156.025	-53,6%
Resultado de vendas de imóveis a apropriar	(17.244)	(8.657)	99,2%	67.054	120.023	-44,1%
Margem a Apropriar (%)	45,8%	31,0%	14,7pp	48,1%	43,5%	4,62pp

## Contas a Receber

Em 31 de dezembro de 2019, o saldo de Contas a Receber da Companhia registrou R\$ 578 milhões, de acordo com os valores contratuais, acrescidos de atualização monetária e juros incorridos, quando aplicável, em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste, líquidos de potenciais distratos, efeitos da apropriações do POC e de ajuste a valor presente. Os saldos de contas a receber estão atualizados pela variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M ou do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, acrescidos normalmente de juros de 1% ao mês. Os montantes referentes à atualização monetária dos valores a receber são registrados no resultado do período na rubrica de receita de venda de imóveis até a entrega das chaves, e como receita financeira (juros ativos) após a entrega das chaves.

Contas a Receber (R\$ em milhares)	2019	2018	Var. %
Unidades em construção <sup>1</sup>	152.067	235.221	-35,4%
Unidades construídas <sup>1</sup>	320.271	354.122	-9,6%
Venda de terreno <sup>2</sup>	229.232	75.652	203,0%
Provisão de distrato <sup>3</sup>	(157.310)	(53.746)	192,7%
Outras contas a receber	33.751	40.894	-17,5%
<b>Total</b>	<b>578.011</b>	<b>652.143</b>	<b>-11,4%</b>

As principais variações no contas a receber decorreram dos seguintes fatores:

1 Nas unidades em construção e concluídas houve uma diminuição de 35,4% em função do recebimento de parcelas de financiamento em projetos concluídos.

2 Aumento 203,0% nas vendas de terrenos, originadas para os Condomínios Mirante do Cais, Parque do Cais, Zélia Macedo, Undae Residence e Beach Class Salvador.

3 Na provisão de distrato de 2019, comparado com o exercício anterior, aumento 192,7%, onde em 2018 o cálculo foi baseado nos históricos de distratos incorridos, e 2019 utilizamos a metodologia aplicada conforme ofício circular/CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018, onde passamos a provisionar os clientes vencidos a mais de 180 dias.

## Caixa Líquido e Endividamento

A Companhia encerrou o exercício de 2019 com Disponibilidades de Caixa no valor de R\$ 29,8 milhões. Os Empréstimos, Financiamentos e Debêntures somados registraram uma Dívida Bruta de R\$ 1.141,9 milhões. Isso representa uma Dívida Líquida de R\$ 1.112,1 milhões e uma Dívida Líquida sobre Patrimônio Líquido de 1.232%.

Endividamento e Disponibilidades (R\$ em milhares)	2019
Empréstimos e recebíveis imobiliários (CRI)	55.166
Financiamentos SFH e SFI	811.867
Debêntures	274.856
<b>Dívida Bruta</b>	<b>1.141.889</b>
Caixa e equivalentes de caixa	(14.168)
Aplicações financeiras	(15.644)
<b>Disponibilidades de Caixa</b>	<b>(29.812)</b>
Dívida (Caixa) Líquido	1.112.077
Patrimônio Líquido	90.263
<b>Dívida (Caixa) Líquido / PL</b>	<b>1232,0%</b>

## Eventos Subsequentes

### Oferta Pública de Ações

Em 13 de fevereiro de 2020, a Moura Dubeux concretizou sua operação de Oferta Pública Inicial de Ações, resultando numa entrada de caixa, mediante a emissão de 58.150.895 novas ações ordinárias, todas nominativas, escriturais no valor de R\$ 19,00 cada, perfazendo o montante total de R\$ 1.104.867.005,. Desses, R\$ 64.169.410 foram retidos para pagar as despesas originadas pela oferta, restando um saldo líquido de R\$ 1.040.697.595 para a Companhia.

As ações ordinárias de emissão da Companhia passaram a ser negociadas no segmento Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) a partir do dia 13 de fevereiro de 2020, sob o código “MDNE3”. Com isso, o quadro acionário da Companhia passou a ser assim composto:

Acionistas	Quantidade de Ações (Unid.)	% Partic.
Controladores <sup>(1)</sup>	26.490.882	31,20%
Diretoria	267.598	0,32%
Conselho de Administração	-	0,00%
Ações em Tesouraria	-	0,00%
Outros Acionistas	58.150.895	68,49%
<b>Total</b>	<b>84.909.375</b>	<b>100,00%</b>

<sup>1</sup> Participação acionária detida direta e indiretamente pelos controladores.

## Liquidações de empréstimos, financiamentos e debêntures

Com a entrada dos recursos do IPO, a Companhia procedeu com a estratégia definida no seu prospecto e efetuou a quitação dos Empréstimos, Financiamentos e Debêntures, conforme montantes e divisões abaixo:

<b>Pagamento de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures (R\$ em milhares)</b>	
<b>Debêntures</b>	<b>266.051</b>
2ª Emissão	64.433
4ª Emissão	164.555
5ª Emissão	37.063
<b>Empréstimos</b>	<b>50.252</b>
Banco do Brasil S.A.	39.833
Banco Pan S.A.	4.226
P.S. Factoring Fomento Comercial Ltda	3.378
Banco Pine S.A.	2.815
<b>SFH/SFI</b>	<b>587.048</b>
Caixa Econômica Federal	454.043
Banco do Brasil S.A	113.758
Banco Bradesco S.A	19.247
<b>Total</b>	<b>903.351</b>

## Cenário pós-evento subsequente (IPO)

Considerando os eventos subsequentes, conforme mencionado acima, a companhia teria um Saldo de Disponibilidades de Caixa ajustado<sup>1</sup> de R\$ 167,2 milhões e Dívida Bruta ajustada<sup>1</sup> de R\$ 238,5 milhões, resultando em uma Dívida Líquida Ajustada<sup>1</sup> de R\$ 71,4 milhões. Considerando o Patrimônio Líquido ajustado<sup>1</sup> de R\$ 1.131 milhões, o índice de Dívida Líquida/PL seria de 6,3%.

Endividamento e Disponibilidades (R\$ em milhares)	2019
Empréstimos e recebíveis imobiliários (CRI)	55.166
Financiamentos SFH e SFI	811.867
Debêntures	274.856
Amortização (IPO) <sup>1</sup>	(903.351)
<b>Dívida Bruta ajustada<sup>1</sup></b>	<b>238.538</b>
Caixa e equivalentes de caixa	(14.168)
Aplicações financeiras	(15.644)
Caixa Líquido (IPO) <sup>1</sup>	(137.347)
<b>Disponibilidades de Caixa Ajustado<sup>1</sup></b>	<b>(167.159)</b>
<b>Dívida (Caixa) Líquido ajustado<sup>1</sup></b>	<b>71.379</b>
<b>Patrimônio Líquido ajustado<sup>1</sup></b>	<b>1.130.961</b>
<b>Dívida Líquida / PL</b>	<b>6,3%</b>

<sup>1</sup>Considerando ajuste pós entrada dos recursos do IPO  
 -Entrada de R\$ 1.040.697 milhões  
 -Pagamento de R\$ 903.351 milhões  
 -Caixa Líquido= R\$137.347  
 -Ajuste no Patrimônio Líquido de R\$ 1.040.697 milhões

## Covid-19

Conforme fato relevante divulgado em 23 de março de 2020, a Administração efetuou uma análise dos possíveis impactos da pandemia do Covid-19 em suas operações.

Não foi identificado nenhum outro possível impacto, operacional ou econômico-financeiro, em suas atividades além dos itens mapeados na Nota 29(d) - Risco de mercado, sendo o principal a suspensão parcial das obras de algumas regiões.

Até a data desta divulgação, considerando-se as praças de atuação da Companhia, as atividades da construção civil foram suspensas em Pernambuco, Ceará e Alagoas (Decretos nº 40.834, de 20.03.20; 33.519, de 19.03.20 e 69.541 de 19.03.20 respectivamente). A Bahia e o Rio Grande do Norte ainda não editaram norma específica.

Como forma de acompanhamento dos impactos, foi instituído um comitê de risco, para gerir e acompanhar os reflexos dessa pandemia. Nosso foco neste momento é o de preservar nossos colaboradores, adotando todas as medidas de saúde necessárias para tal.

Pensando na continuidade da Companhia, adotamos medidas imediatas para preservar nossa posição financeira, tais como: preservação do caixa, contenção de despesas e postergação de investimentos. Vale ressaltar que, recentemente reduzimos significativamente nosso nível de endividamento e possuímos confortável posição de caixa, conforme nota 29.1 - Oferta Pública de Ações.

## Anexo I - Balanço Patrimonial

Balanço Patrimonial Consolidado (R\$ em milhares)	2019	2018	Var %
<b>ATIVO</b>			
<b>Ativo Circulante</b>			
Caixa e Equivalentes de Caixa	14.168	17.334	-18,3%
Aplicações Financeiras	15.644	1.646	850,4%
Contas a Receber	354.584	432.786	-18,1%
Estoques	757.184	465.009	62,8%
Tributos a Recuperar	6.013	11.718	-48,7%
Outros Ativos Circulantes	36.137	8.491	325,6%
<b>Total do Ativo Circulante</b>	<b>1.183.730</b>	<b>936.984</b>	<b>26,3%</b>
<b>Ativo Não Circulante</b>			
Contas a Receber	223.427	219.357	1,9%
Estoques	439.217	162.851	169,7%
Tributos Diferidos	-	47	-100,0%
Partes relacionadas	13.800	79.764	-82,7%
Outros Ativos Não Circulantes	88.475	62.843	40,8%
Investimentos	74.719	150.064	-50,2%
Propriedades para Investimento	209.760	212.040	-1,1%
Imobilizado	6.476	8.072	-19,8%
Intagível	2.797	3.785	-26,1%
<b>Total do Ativo Não Circulante</b>	<b>1.058.671</b>	<b>898.823</b>	<b>17,8%</b>
<b>Total do Ativo</b>	<b>2.242.401</b>	<b>1.835.807</b>	<b>22,1%</b>
<b>PASSIVO</b>			
<b>Passivo Circulante</b>			
Empréstimos e Financiamentos	850.081	1.123.398	-24,3%
Obrigações Sociais e Trabalhistas	54.213	42.112	28,7%
Fornecedores	29.796	34.057	-12,5%
Partes relacionadas	36.223	62.222	-41,8%

Adiantamento de clientes	187.847	48.968	283,6%
Outros passivos circulantes	61.873	59.545	3,9%
Provisões	7.140	7.357	-2,9%
<b>Total do Passivo Circulante</b>	<b>1.227.173</b>	<b>1.377.659</b>	<b>-10,9%</b>
<b>Passivo Não Circulante</b>			
Empréstimos e Financiamentos	291.808	81.939	256,1%
Tributos Diferidos	33.380	32.614	2,3%
Provisões	-	8.771	-100,0%
Adiantamento de clientes	555.775	118.705	368,2%
Obrigações Sociais e Trabalhistas	36.734	23.016	59,6%
Outros passivos não circulantes	7.268	6.066	19,8%
<b>Total do Passivo Não Circulante</b>	<b>924.965</b>	<b>271.111</b>	<b>241,2%</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>			
Capital social	286.646	286.646	0,0%
Reserva de capital	25.179	14.861	69,4%
Lucros/Prejuízos Acumulados	(327.248)	(230.917)	41,7%
Ajustes de Avaliação Patrimonial	96.861	99.588	-2,7%
Participação dos Acionistas Não Controladores	8.825	16.859	-47,7%
<b>Total do Patrimônio Líquido</b>	<b>90.263</b>	<b>187.037</b>	<b>-51,7%</b>
<b>Total do passivo</b>	<b>2.152.138</b>	<b>1.648.770</b>	<b>30,5%</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b>2.242.401</b>	<b>1.835.807</b>	<b>22,1%</b>

## Anexo II - Demonstração de Resultados

Demonstração de Resultado Consolidada (R\$ em milhares)	4T19	4T18	Var %	2019	2018	Var %
<b>Receita bruta</b>	<b>115.749</b>	<b>58.836</b>	<b>96,7%</b>	<b>489.776</b>	<b>437.157</b>	<b>12,0%</b>
Impostos e devoluções	(19.081)	(14.874)	28,3%	(82.011)	(77.197)	6,2%
<b>Receita Líquida</b>	<b>96.668</b>	<b>43.962</b>	<b>119,9%</b>	<b>407.765</b>	<b>359.960</b>	<b>13,3%</b>
Custo de unidades vendidas	(76.447)	(31.909)	139,6%	(245.840)	(289.288)	-15,0%
<b>Lucro bruto</b>	<b>20.221</b>	<b>12.053</b>	<b>67,8%</b>	<b>161.925</b>	<b>70.672</b>	<b>129,1%</b>
<b>Margem Bruta</b>	<b>20,9%</b>	<b>27,4%</b>	<b>-06,5 p.p.</b>	<b>39,7%</b>	<b>19,6%</b>	<b>20,1 p.p.</b>
Despesas com vendas	(10.420)	(12.004)	-13,2%	(46.472)	(41.761)	11,3%
Despesas gerais e administrativas	(2.618)	(9.275)	-71,8%	(30.487)	(32.134)	-5,1%
Perdas pela não recuperabilidade de ativos	-	-	0,0%	-	-	0,0%
Outras receitas operacionais	5.254	4.356	20,6%	5.254	4.356	20,6%
Outras despesas operacionais	860	(29.438)	-	-	(55.728)	-100,0%
Resultado de equivalência patrimonial	-	-	0,0%	-	-	0,0%
<b>Lucro operacional</b>	<b>13.297</b>	<b>(34.308)</b>	<b>-</b>	<b>90.220</b>	<b>(54.595)</b>	<b>-</b>
<b>Margem Operacional</b>	<b>13,8%</b>	<b>-78,0%</b>	<b>91,8 p.p.</b>	<b>22,1%</b>	<b>-15,2%</b>	<b>37,3 p.p.</b>
Receitas Financeiras	1.358	4.776	-71,6%	25.299	18.295	38,3%
Despesas Financeiras	(46.702)	(42.853)	9,0%	(205.024)	(157.480)	30,2%
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>(45.344)</b>	<b>(38.077)</b>	<b>19,1%</b>	<b>(179.725)</b>	<b>(139.185)</b>	<b>29,1%</b>
<b>Lucro antes do imposto</b>	<b>(32.047)</b>	<b>(72.385)</b>	<b>-55,7%</b>	<b>(89.505)</b>	<b>(193.780)</b>	<b>-53,8%</b>
Imposto CS e IR - Corrente	(4.748)	(275)	1626,5%	(10.006)	(3.189)	213,8%
Imposto CS e IR - Diferido	5.664	(6.386)	-	366	(1.410)	-
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>	<b>916</b>	<b>(6.661)</b>	<b>-</b>	<b>(9.640)</b>	<b>(4.599)</b>	<b>109,6%</b>
<b>Lucro / Prejuízo do exercício</b>	<b>(31.131)</b>	<b>(79.046)</b>	<b>-60,6%</b>	<b>(99.145)</b>	<b>(198.379)</b>	<b>-50,0%</b>

Atribuído aos sócios da empresa controladora	(30.920)	(79.124)	-60,9%	(96.331)	(202.315)	-52,4%
<b>Atribuído a sócios não controladores</b>	<b>(211)</b>	<b>78</b>	<b>-</b>	<b>(2.814)</b>	<b>3.936</b>	<b>-</b>
<b>Margem Líquida</b>	<b>-32%</b>	<b>-180%</b>	<b>147,6 p.p.</b>	<b>-24%</b>	<b>-55%</b>	<b>30,8 p.p.</b>

## Anexo III - Demonstração de Fluxo de Caixa

FLUXO DE CAIXA (R\$ em milhares)	1T19	1S19	9M19	2019	2018
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	8.945	(47.368)	(68.014)	(99.145)	(198.379)
<b>Ajustes para reconciliar os recursos de atividades operacionais:</b>					
Tributos com recolhimento diferido	336	6.493	4.345	766	(8.685)
Depreciação e amortização	795	1.736	2.244	2.929	9.352
Despesas financeiras	35.943	75.272	108.995	212.624	157.150
Tributos a recuperar diferidos	53	53	-	6	5.898
Variação no valor justo das propriedades para investimento	-	-	-	-	(4.400)
Dividendos a pagar	-	-	-	-	675
Provisão para distratos e perdas esperadas com créditos	662	783	99.238	111.746	30.681
Imóveis a comercializar - reversão custo distrato	-	-	(96.402)	(102.940)	(22.954)
Ajuste a valor presente	(268)	(461)	(426)	2.007	(944)
Provisão para garantia	488	1.111	149	(217)	3.904
Provisão para contingências	(1.417)	1.643	3.857	(1.950)	4.945
Propriedades para Investimento	-	-	-	2.280	4.080
Provisão para perda nos investimentos	-	-	-	-	(761)
<b>Redução (aumento) nos ativos:</b>					
Contas a receber	(39.318)	(29.875)	(32.810)	(82.950)	174.549
Imóveis a comercializar	48.661	(100.939)	(134.350)	106.076	44.420
Tributos a recuperar	568	3.328	5.672	5.705	11.470
Outros créditos	420	(89)	15.880	(55.964)	(26.539)
<b>Aumento (redução) nos passivos:</b>					
Fornecedores	(2.453)	(314)	1.991	(22.970)	(3.947)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(158)	2.673	(269)	(552)	(2.394)
Obrigações sociais e tributárias	9.049	10.468	20.296	29.662	22.464
Adiantamentos de clientes	1.080	163.619	153.658	32.183	(52.622)
Participação de não controladores	(7.317)	(7.322)	(2.603)	-	(38.293)
Outras contas a pagar	13.349	13.059	768	1.340	24.916
Pagamentos dos tributos de IRPJ e CPLL	(804)	(1.384)	(2.022)	(3.843)	(3.240)

<b>Caixa líquido proveniente das (utilizado nas) atividades operacionais</b>	<b>68.614</b>	<b>92.486</b>	<b>80.197</b>	<b>136.793</b>	<b>131.346</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>					
Investimentos	(627)	(631)	69.699	53.512	81.817
Aplicações financeiras	(2.398)	483	(5.935)	(13.998)	46.661
Provisão para perda nos investimentos	1.393	1.194	925	-	-
Imobilizado	(404)	(962)	(1.084)	(1.333)	(6.145)
Intangível	(2.023)	(1.007)	13	988	6.018
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento</b>	<b>(4.059)</b>	<b>(923)</b>	<b>63.618</b>	<b>39.169</b>	<b>128.351</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>					
Partes relacionadas	3.993	42.197	19.225	29.619	(24.358)
Amortização	(32.704)	(226.138)	(278.327)	(336.193)	(197.116)
Pagamento de juros	(13.364)	(31.565)	(61.610)	(71.896)	(110.036)
Liberações	9.129	157.358	181.088	199.342	79.056
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento</b>	<b>(32.946)</b>	<b>(58.148)</b>	<b>(139.624)</b>	<b>(179.128)</b>	<b>(252.454)</b>
<b>Aumento (redução) de Caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>31.609</b>	<b>33.415</b>	<b>4.191</b>	<b>(3.166)</b>	<b>7.243</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>					
No início do exercício	17.334	17.334	17.334	17.334	10.091
No fim do exercício	48.943	50.749	21.525	14.168	17.334
<b>Aumento (redução) de Caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>31.609</b>	<b>33.415</b>	<b>4.191</b>	<b>(3.166)</b>	<b>7.243</b>

## Anexo IV - Reconhecimento de Receita

Empreendimento	Lançamento	Tipo	UF	Segmento	% Venda			% POC		
					2T19	3T19	4T19	2T19	3T19	4T19
ITC Central Park	4T13	Incorporação	CE	Comercial	69%	70%	71%	98%	100%	100%
Empresarial Quartier	4T13	Incorporação	CE	Comercial	45%	44%	47%	100%	100%	100%
Evolution Sea Park	4T13	Incorporação	AL	Alto Padrão	50%	52%	52%	73%	81%	88%
Aurora Trend	3T14	Incorporação	PE	Médio Padrão	76%	76%	76%	100%	100%	100%
Mansão Bahiano de Tênis	3T14	Incorporação	BA	Luxo	77%	73%	75%	91%	94%	98%
Reserva das Palmeiras	2T15	Incorporação	CE	Médio Padrão	54%	54%	53%	39%	42%	44%
Singulare Iguatemi	2T15	Incorporação	BA	Standard	84%	89%	91%	62%	73%	82%
Bosque das Acacias	4T15	Incorporação	CE	Standard	76%	76%	78%	39%	44%	46%
Reserva Polidoro	4T15	Incorporação	PE	Standard	56%	56%	56%	38%	43%	49%
Alameda Arnaldo José Ribeiro	2T16	Incorporação	PE	Econômico	37%	37%	38%	85%	86%	91%

## Anexo V – Ativo Líquido

ATIVO LÍQUIDO (R\$ em milhares)	Pré IPO	Pós IPO <sup>1</sup>
Disponibilidade e aplicações financeiras	29.812	167.159
Empréstimos, Financiamentos e debêntures a pagar	(1.141.889)	(238.538)
<b>Endividamento líquido</b>	<b>(1.112.077)</b>	<b>(71.379)</b>
Contas a receber de clientes on-balance	718.070	718.070
Contas a receber de clientes off-balance	171.474	171.474
Adiantamento de clientes	(57.415)	(57.415)
Impostos sobre contas a receber de clientes	(6.859)	(6.859)
Obrigações de construção de imóveis vendidos	(97.920)	(97.920)
<b>Contas a receber de clientes líquido</b>	<b>727.350</b>	<b>727.350</b>
Unidades em estoque a valor de mercado	668.978	668.978
Impostos sobre comercialização de unidades em estoque	(29.142)	(29.142)
Custo orçado a incorrer de imóveis	(192.600)	(192.600)
<b>Estoque líquido</b>	<b>447.235</b>	<b>447.235</b>
Estoque de terrenos on-balance	719.300	719.300
Dívida de terrenos on-balance	(660.897)	(660.897)
Dívida de terrenos já lançados	(25.310)	(25.310)
<b>Terrenos</b>	<b>33.093</b>	<b>33.093</b>
<b>Participação de minoritários</b>	<b>(8.825)</b>	<b>(8.825)</b>
Outros ativos	359.718	359.718
Outros passivos	(266.627)	(266.627)
<b>Outros ativos (passivos)</b>	<b>93.091</b>	<b>93.091</b>
<b>Ativo líquido</b>	<b>179.867</b>	<b>1.220.565</b>

<sup>1</sup>Considera como ajuste o recurso R\$ 1.040.697.594 recebido pela Companhia com o IPO no dia 14 de Fevereiro de 2020 e posterior Quitação de dívidas no valor de R\$ 903.351

## Anexos VI - Terrenos

Terreno	Filia I	Data da Compra	Produto	Área Priv. Total	Nº de Unidades	VGV Bruto (R\$ em milhares)	VGV Líquido de Permuta (R\$ em milhares)	% Permuta	% Cash
Terreno 1	CE	abr/16	Médio Padrão	8.781	120	55.013	45.844	16,7%	0,0%
Terreno 2	CE	set/12	Alto Padrão	7.181	66	57.446	43.520	24,2%	0,0%
Terreno 3	PE	nov/18	2ª Residência	2.862	112	35.770	27.147	24,1%	0,0%
Terreno 4	RN	jul/14	Médio Padrão	7.772	130	48.186	39.782	17,4%	0,0%
Terreno 5	BA	dez/19	2ª Residência	17.024	436	162.579	162.579	0,0%	23,6%
Terreno 6	PE	mar/15	Médio Padrão	8.988	168	52.130	45.067	13,6%	0,0%
Terreno 7	RN	mar/17	Médio Padrão	6.340	92	35.504	35.504	0,0%	6,8%
Terreno 8	AL	set/07	Alto Padrão	12.359	132	86.514	68.346	21,0%	0,0%
Terreno 9	PE	nov/11	2ª Residência	7.732	185	61.856	48.601	21,4%	0,0%
Terreno 10	BA	dez/19	Alto Padrão	15.362	162	132.109	132.109	0,0%	20,0%
Terreno 11	PE	ago/12	Médio Padrão	24.144	363	156.936	127.118	19,0%	0,0%
Terreno 12	PE	jul/13	2ª Residência	15.754	282	94.527	77.512	18,0%	0,0%
Terreno 13	PE	jan/14	Standard	14.784	352	66.528	58.545	12,0%	0,0%
Terreno 14	PE	jun/19	Médio Padrão	8.445	79	59.116	45.158	23,6%	0,0%
Terreno 15	AL	set/07	Alto Padrão	11.743	132	82.201	64.938	21,0%	0,0%
Terreno 16	PE	jul/13	2ª Residência	11.458	211	68.746	56.371	18,0%	0,0%
Terreno 17	PE	out/19	Alto Padrão	14.157	145	101.930	83.399	18,2%	0,0%
Terreno 18	AL	set/07	Alto Padrão	12.130	132	84.909	67.078	21,0%	0,0%
Terreno 19	PE	set/11	Médio Padrão	16.780	293	92.291	80.754	12,5%	0,0%
Terreno 20	PE	jan/14	Standard	27.720	660	124.740	109.771	12,0%	0,0%
Terreno 21	PE	set/11	Médio Padrão	8.579	150	47.186	41.288	12,5%	0,0%
Terreno 22	PE	mar/13	Standard	217.181	3.640	1.085.903	971.883	10,5%	0,0%
Terreno 23	PE	set/11	Médio Padrão	8.201	143	45.106	39.468	12,5%	0,0%
Terreno 24	PE	jul/13	2ª Residência	6.213	106	37.277	30.567	18,0%	0,0%
Terreno 25	PE	jan/14	Standard	27.720	660	124.740	109.771	12,0%	0,0%
Terreno 26	PE	jan/14	Standard	35.010	834	157.545	138.639	12,0%	0,0%
Terreno 27	PE	ago/14	Alto Padrão	10.629	69	76.060	55.730	33,4%	0,0%
Terreno 28	PE	jul/19	Alto Padrão	12.240	104	100.702	82.319	25,7%	7,3%
Terreno 29	PE	jun/05	Comercial	20.531	12	173.582	190.941	0,0%	21,6%

Terreno 30	CE	mai/19	Alto Padrão	11.556	81	74.351	64.518	21,1%	0,0%
Terreno 31	PE	ago/19	Alto Padrão	12.398	96	78.283	61.889	28,1%	0,0%
Terreno 32	BA	abr/16	Alto Padrão	12.936	78	80.852	83.236	6,4%	6,7%
Terreno 33	PE	jul/19	Luxo	5.115	23	56.216	34.951	43,5%	0,0%
Terreno 34	PE	out/19	Alto Padrão	18.720	72	124.076	98.569	27,8%	0,0%
Terreno 35	PE	dez/13	2ª Residência	13.400	273	91.364	68.340	32,0%	0,0%
Terreno 36	PE	out/14	Alto Padrão	14.441	112	91.897	85.641	15,3%	0,0%
<b>36 Terrenos</b>				<b>686.386</b>	<b>10.703</b>	<b>4.104.171</b>	<b>3.576.894</b>		

## Anexo VII - Estoques

Ano Lançamento	Empreendimento	Região	Segmento	Tipo	% Obra	Tri Entrega	Tipo Unidade	Unidades	VG%MD (R\$ em milhares)
2008	Green Park	PE	Alto Padrão	Incorporação	100 %	3T12	Garagem	1	27
	Sea Park	PE	Alto Padrão	Incorporação	100 %	3T12	Garagem	2	53
	Sky Park	PE	Alto Padrão	Incorporação	100 %	3T12	Garagem	3	80
2009	Grand Vitta	PE	Standard	Incorporação	100 %	3T13	Garagem	4	88
2011	Beach Class Convention & Flats	PE	Beach Class	Venda Fechada	100 %	2T14	Residência	1	270
	Beach Class Convention & Flats	PE	Beach Class	Incorporação	100 %	2T14	Residência	1	268
	Mar de Itapuã	BA	Standard	Incorporação	100 %	3T15	Garagem	2	49
	Cordilheira Das Dunas	RN	Luxo	Incorporação	100 %	2T16	Residência	1	900
	Porto Atlântico	RN	Luxo	Incorporação	100 %	2T16	Residência	1	3.541
2012	Epitácio Pessoa	PE	Médio Padrão	Incorporação	100 %	4T14	Residência	8	1.500
	Abel Pereira	RN	Luxo	Incorporação	100 %	4T16	Residência	1	1.494
	Cosmopolitan Shopping Park	PE	Médio Padrão	Incorporação	100 %	1T17	Residência	65	27.708
	Via Capibaribe	PE	Alto Padrão	Venda Fechada	100 %	3T18	Residência	1	817
	ITC Salvador	BA	Comercial	Incorporação	100 %	4T18	Residência	172	51.929
	ITC Salvador	BA	Comercial	Incorporação	100 %	4T18	Sala	1	2.357
2013	Recanto do Farol	PE	Econômico	Incorporação	100 %	4T15	Residência	1	60
	Broadway Central Park	CE	Alto Padrão	Incorporação	100 %	4T16	Residência	29	34.990
	Brooklin Central Park	CE	Médio Padrão	Incorporação	100 %	4T16	Residência	1	331
	Gilberto Studart <sup>1</sup>	CE	Alto Padrão	Incorporação	100 %	4T16	Residência	1	584
	Beach Class Residence Eco Life	PE	Beach Class	Incorporação	100 %	2T17	Residência	7	9.205
	Empresarial Quartier	CE	Comercial	Incorporação	100 %	2T17	Sala	144	30.174
	Metropolitan Central Park	CE	Alto Padrão	Incorporação	100 %	2T17	Residência	35	31.551
	Alta Vista Rosarinho	PE	Médio Padrão	Incorporação	100 %	3T17	Residência	10	5.764
	Arena Condomínio Clube	CE	Standard	Incorporação	100 %	3T17	Residência	1	288
	Aurea Guedes	RN	Standard	Incorporação	100 %	3T17	Residência	16	5.696
	Salomão Kelner	PE	Médio Padrão	Incorporação	100 %	1T18	Residência	1	625
	ITC Central Park	CE	Comercial	Incorporação	100 %	3T19	Residência	206	52.935
	Jardim das Acácias	PE	Alto Padrão	Venda Fechada	100 %	3T19	Garagem	5	110
	Jardim das Acácias	PE	Alto Padrão	Venda Fechada	100 %	3T19	Residência	2	2.972
	Jardim das Tulipas	PE	Alto Padrão	Venda Fechada	100 %	3T19	Garagem	12	264
	Condomínio Residencial Evolution	AL	Alto Padrão	Incorporação	88%	2T20	Garagem	40	1.163

	Condomínio Residencial Evolution	AL	Alto Padrão	Incorporação	88%	2T20	Residência	73	56.026
2014	Riservatto Graça	BA	Luxo	Incorporação	100%	4T17	Residência	2	5.809
	Parque dos Ipês	CE	Standard	Incorporação	100%	1T18	Residência	1	348
	Jardim das Bromélias	CE	Médio Padrão	Incorporação	100%	2T18	Residência	2	922
	Aurora Trend	PE	Médio Padrão	Incorporação	100%	2T19	Residência	188	38.163
	Beach Class Jaqueira	PE	Beach Class	Venda Fechada	100%	3T19	Residência	1	362
	Beach Class Hotels & Residence	PE	Beach Class	Venda Fechada	100%	4T19	Residência	11	5.970
	Mansão Bahiano de Tênis	BA	Luxo	Incorporação	98%	2T20	Residência	15	55.010
2015	Singulare Iguatemi	BA	Standard	Incorporação	82%	2T20	Residência	16	5.540
	Reserva Polidoro	PE	Standard	Incorporação	42%	3T21	Residência	200	31.996
	Bosque das Acácias	CE	Standard	Incorporação	46%	4T21	Residência	76	25.462
	Reserva das Palmeiras	CE	Médio Padrão	Incorporação	44%	4T21	Residência	174	85.380
2016	Alameda Arnaldo José Ribeiro	PE	Econômico	Incorporação	91%	3T20	Residência	95	13.673
	Venancio Barbosa	PE	Alto Padrão	Venda Fechada	44%	3T21	Residência	16	12.410
	Jardim das Orquideas	PE	Alto Padrão	Venda Fechada	29%	1T22	Residência	5	4.962
2017	Mirante Capibaribe	PE	Luxo	Condomínio	11%	2T22	Residência	2	4.915
	Parque Shopping	PE	Beach Class	Condomínio	6%	2T22	Residência	25	5.607
	Jardins da Ilha	PE	Alto Padrão	Condomínio	11%	1T23	Residência	63	50.652
	Jardins da Ilha	PE	Alto Padrão	Venda Fechada	11%	1T23	Residência	7	6.191
2018	Hilson Macedo	PE	Alto Padrão	Condomínio	4%	4T22	Residência	4	4.335
	Zelia Macedo	PE	Alto Padrão	Condomínio	0%	3T23	Residência	17	11.243
	Mirante do Cais	PE	Luxo	Condomínio	1%	4T23	Residência	69	104.910
2019	Beach Class Salvador	BA	Beach Class	Venda Fechada	4%	3T23	Residência	4	2.075
	Beach Class Salvador	BA	Beach Class	Venda Fechada	4%	3T23	Sala	1	4.000
	Parque do Cais	PE	Beach Class	Condomínio	3%	3T23	Residência	55	13.361
	Undae Ocean	BA	Luxo	Condomínio	4%	4T23	Residência	21	54.774
	Arthur Bruno Schwambach	PE	Alto Padrão	Condomínio	0%	1T24	Residência	34	48.516
<b>Total Geral</b>								<b>2024</b>	<b>920.407</b>

## GLOSSÁRIO

**VGv:** Valor Geral de Vendas, que é o montante em R\$ que pode ser obtido ao vender cada unidade imobiliária.

**%MD:** Participação da Companhia obtida pela somatória da participação direta e indireta nos projetos.

**Vendas contratadas:** somatória dos valores das unidades vendidas que tenham contratos assinados.

**Venda Fechada:** Cotas de condomínio aderidas pela Moura Dubeux e revendidas em tabela de incorporação.

**Adesões Contratadas:** VGv total aderido ao condomínio.

**Taxa de Consultoria Imobiliária:** Taxa cobrada pela MD por serviços preliminares de desenvolvimento imobiliário na contratação do terreno, formatação do produto e aprovação do projeto para o Condomínio.

**Taxa de Administração:** Taxa cobrada pela MD por administrar as obras dos Condomínios.

**Fee de Comercialização do Terreno ("torna", "torna financeira"):** Receita obtida com a venda das frações ideais do terreno para o Condomínio

**Percentage of Completion ("PoC"):** custo incorrido dividido pelo custo total da obra. A receita é reconhecida até o limite da relação "custo incorrido / custo total".

**Resultado a Apropriar:** devido ao método contábil "PoC", o resultado das unidades vendidas é apropriado conforme a evolução financeira das obras. Portanto é o resultado que será reconhecido à medida que o custo incorrido evoluir.

**Geração (Consumo) de caixa:** variação da dívida líquida entre dois períodos.

**Dívida líquida:** endividamento total adicionado aos gastos de emissão de debêntures e CRI's e líquido de juros acruados deduzido da posição de caixa (disponibilidades + títulos e valores mobiliários de curto e longo prazos).

**Debênture:** Título de crédito representativo de um empréstimo realizado junto 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.

**Luxo:** Produtos verticalizados para alta renda em localizações únicas. Ticket médio entre R\$ 1.500 e 4.000 mil. Áreas de lazer diferenciadas, todos os apartamentos com suites e 2 a 5 garagens por unidade proporcional a área privativa.

**Alto padrão:** Produtos verticalizados para alta e média renda em localizações privilegiadas. Ticket médio entre R\$ 700 e 1.500 mil. Área de lazer muito bem elaboradas, quartos com suites e no mínimo 2 a 3 garagens por unidade.

**Médio Padrão:** Produtos verticais para média renda. Ticket médio entre R\$ 400 e 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.

**Standard:** São edifícios verticais para média e baixa renda. Ticket médio entre R\$ 200 e 400 mil. Áreas de lazer, pelo menos 1 garagem por unidade, dois a três quartos, com ou sem suíte.

**Beach Class/2ª Residência:** Produtos para alta, média renda e investidores que contam 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.

**Econômico:** Produtos voltados para baixa renda com Ticket abaixo de R\$ 200 mil.

**Vivex:** Marca voltada para o MCMV



**MCMV:** Minha Casa Minha Vida, programa de habitação para famílias com renda até 1,8 mil reais