

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

1T20

TELECONFERÊNCIA E WEBCAST

TELECONFERÊNCIA EM PORTUGUÊS

Quinta-feira, 14 de maio de 2020
09:30 (horário de Brasília)
08:30 (Horário de NY)
Telefone de conexão
+55 (11) 3181-8565
Código de acesso: Moura Dubeux

TELECONFERÊNCIA EM INGLÊS (TRADUÇÃO SIMULTÂNEA)

Quinta-feira, 14 de maio de 2020
09:30 (horário de Brasília)
08:30 (Horário de NY)
Telefone de conexão
+1 (412) 717- 9627
Código de acesso: Moura Dubeux

Divulgação de Resultados | 1T20



Recife, 13 de maio de 2020 - 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 primeiro trimestre de 2020 (1T20). 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

- 160 unidades vendidas, representadas por R\$ 77 milhões em Vendas e Adesões Brutas no 1T20
- Receita líquida de R\$ 66,3 milhões no 1T20
- Lucro Bruto Ajustado de R\$ 17,4 milhões e Margem Bruta ajustada de 26,2% no 1T20
- Índice de Venda sobre Oferta (VSO) Bruto em 48,3% no acumulado dos últimos doze meses
- Contínua redução no estoque, saindo de R\$ 1.106 milhões no 1T19 para R\$ 885 milhões no 1T20
- Landbank de 4,3 bilhões em VGV bruto potencial, distribuídos em 38 terrenos com destaque para aquisição de dois terrenos no estado da Bahia no 1T20
- Redução do índice 'dívida líquida/patrimônio líquido' saindo de 1232,0% no 4T19 para 10,3% no 1T20 após abertura de capital

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Marcello Dubeux
 Diretor Financeiro e de Relações com Investidores
 E-mail: ri@mouradubeux.com.br
 Tel.: +55 (81) 3087 8000
 Website: ri.mouradubeux.com.br

Mensagem da Administração

O primeiro trimestre de 2020 foi marcado pelo foco e sucesso da administração da Moura Dubeux na execução de seu IPO. A Companhia então, a partir de 12 de fevereiro de 2020 passou ter suas ações negociadas na B3 e a ocupar outro patamar no cenário nacional do setor de incorporação imobiliária.

O IPO reforça a condição de liderança de mercado da Moura Dubeux e seu posicionamento estratégico, na medida em que a torna uma Companhia financeiramente equilibrada e reitera sua comprovada capacidade operacional de atender à demanda crescente nas praças em que atua.

No início do trimestre, em continuidade ao movimento já ocorrido no ano de 2019, observávamos uma demanda sólida por imóveis nas praças em que estamos presentes, sustentada principalmente por menores taxas de juros, melhores condições de acesso a crédito e o posicionamento competitivo efetivo da Companhia, com produtos de destaque e lançamentos assertivos.

Entretanto, como é de amplo conhecimento, o rápido avanço da COVID-19, culminando em uma pandemia global, afetou frontalmente o cenário macroeconômico no Brasil, resultante do isolamento social e da paralização de diversos setores da atividade econômica. Neste contexto, alguns impactos já foram sentidos nos resultados da MD no 1T20:

- Receita Bruta de R\$ 81 milhões no 1T20, 57,9% inferior ao 1T19;
- Receita Líquida de R\$ 66 milhões no 1T20, 84,3% inferior ao 1T19.

Confrontada com este cenário desafiador, a Companhia rapidamente adotou medidas para proteger a saúde de seus colaboradores, implantando um comitê de riscos para gerir as ações necessárias durante a pandemia, como suspensão de viagens, implementação de *home office*, orientações periódicas para os colaboradores, acompanhamento de colaboradores com sintomas, entre outras.

Além disso, na frente comercial, a Moura Dubeux vem se mantendo ativa e atenta às alternativas, utilizando suas plataformas digitais e acesso a suas bases de corretores para impulsionar as vendas.

Mesmo diante de um período em que, sem dúvidas, os resultados serão afetados, a Moura Dubeux terá solidez e resiliência. Sua atual condição de caixa será sustentada por sua agora leve estrutura de capital, com compromissos reduzidos de endividamento e de obras a finalizar, e pela entrada significativa de recursos provenientes de repasses de vendas já realizadas, além de outros recebíveis de imóveis em construção.

A Companhia continua se preparando para colocar em prática seu planejamento estratégico de lançamentos e observando o comportamento dos mercados em que atua para executá-lo de maneira assertiva, no momento apropriado, de modo a maximizar o retorno a seus acionistas.

Vale notar que a Moura Dubeux espera e está se preparando para um ambiente adverso nos próximos meses. Consideramos possível um aumento atípico nos distratos e na inadimplência da carteira, além de uma redução de lançamentos e vendas. Porém, entendemos que o mercado imobiliário possui fundamentos consistentes (demanda e crédito), o que aliado a nossa sólida posição financeira permitirá num futuro breve uma retomada sustentada de nossos mercados e, conseqüentemente, melhores resultados.

Nosso capital circulante líquido positivo é crucial para passarmos por esse momento com musculatura para uma breve retomada após a crise, por isso estamos analisando cuidadosamente e tomando todas as medidas necessárias para resguardá-lo, cuidando também do emprego de nossos colaboradores, para minimizarmos os impactos sobre eles.

Por último, seguimos confiantes no nosso time e liderança da nossa marca no Nordeste, combinação esta que permitirá que superemos uma das mais profundas e complexas crises já vivenciadas no Brasil.

Sumário

Divulgação de Resultados 1T20	2
Destaques	2
Mensagem da Administração	3
Formatos de Operação	5
Incorporação Imobiliária.....	5
Obras Por Regime De Administração.....	5
Do VGV Aderido ao Condomínio, a Moura Dubeux tem as seguintes Receitas:	5
Principais Indicadores.....	6
Desempenho Operacional	7
Lançamentos.....	7
Vendas e Adesões	8
Distratos.....	10
Venda sobre Oferta (VSO)	10
Estoque	11
Terrenos.....	14
Obras em Andamento.....	16
Entregas	16
Desempenho Econômico – Financeiro	17
Receita Líquida.....	17
Contabilização de Receitas	18
Custos dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados.....	18
Lucro Bruto e Lucro Bruto Ajustado	18
Lucro Bruto por Formato de Operação.....	19
Condomínio Fechado	20
Incorporação.....	21
Despesas Comerciais e Administrativas.....	22
Despesas Comerciais	22
Despesas Administrativas	23
Outras Receitas e (Despesas) Operacionais.....	24
EBITDA Ajustado	24
Resultado Financeiro Líquido	25
Imposto de Renda e Contribuição Social	26
Lucro (Prejuízo) Líquido	26
Resultados a Apropriar de Unidades Vendidas	27
Contas a Receber	27
Caixa Líquido e Endividamento.....	28

Atualização COVID-19.....	29
Relacionamento com Auditores Independentes	32
Anexo I - Balanço Patrimonial.....	33
Anexo II - Demonstração de Resultados.....	35
Anexo III - Demonstração de Fluxo de Caixa	36
Anexo IV - Reconhecimento de Receita	37
Anexo V – Ativo Líquido.....	38
Anexos VI - Terrenos.....	39
Anexo VII - Estoques.....	40
GLOSSÁRIO	42

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.

Ainda nesse formato de operação, a Moura Dubeux usualmente tem como estratégia adquirir participação minoritária no grupo de condôminos. A companhia posteriormente revende suas cotas aderidas com uma margem média de 20%. Contabilmente, o valor de adesão destas unidades é reconhecido como custo e a venda como receita de venda de imóveis. A essa operação chamamos de “Venda Fechada”.

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

Vendas (R\$ em milhares)	1T20	1T19	Var. %	4T19	Var. %
Vendas Contratadas ¹ (100%)	77.319	169.164	-54,3%	207.053	-62,7%
Vendas Contratadas ¹ (%MD)	73.959	162.004	-54,3%	202.130	-63,4%
Participação MD	95,7%	95,8%	-0,1pp	97,6%	-2pp
Nº Unidades Vendidas	160	340	-52,9%	398	-59,8%
M² de Unidades Vendidas	12.399	33.225	-62,7%	33.942	-63,5%
Preço Médio de Venda (R\$/m²)	6.236	5.092	22,5%	6.100	2,2%
Preço Médio Unid. Vendida (R\$ mil/unid.)	483	498	-2,9%	520	-7,1%
VSO Bruto (12 meses)	48,3%	37,8%	+10,4pp	52,1%	-3,8pp
VSO Bruto (trimestral)	8,0%	11,7%	-3,7pp	18,7%	-10,7pp

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

Destaques Financeiros (R\$ em milhares)	1T20	1T19	Var. %	4T19	Var. %
Receita Líquida	66.324	167.667	-60,4%	96.668	-31,4%
Lucro Bruto Ajustado ¹	17.363	84.434	-79,4%	24.798	-30,0%
Margem Bruta Ajustada¹	26,2%	50,4%	-24,2pp	25,7%	+0,5pp
EBITDA Ajustado ¹	883	65.551	-98,7%	18.249	-95,2%
Margem EBITDA Ajustada¹	1,3%	39,1%	-37,8pp	18,9%	-17,6pp
Lucro Líquido	(32.761)	8.945	-	(31.131)	5,2%
Margem Líquida¹	-49,4%	5,3%	-54,7pp	-32,2%	-17,2pp
Quantidade de ações ²	56.792.459	26.758.480		26.758.480	
Lucro Líquido por Ações (em R\$)	-0,57	0,32		-1,16	

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

2. Média ponderada de ações em circulação no período.

Desempenho Operacional

Lançamentos

No 1T20, A Companhia não efetuou lançamentos, o que já estava previsto em seu planejamento estratégico dado que o foco do período foi a execução da sua abertura de capital.

A Companhia segue acompanhando de perto o cenário atual e se adaptando a nova realidade decorrente do impacto negativo do COVID-19 e está preparada para retomar os lançamentos, já aprovados junto aos órgãos competentes. Tal decisão será avaliada criteriosamente de acordo com a reação do mercado, de modo a minimizar riscos para o caixa da companhia no curto prazo.

Lançamento – VGV Líquido %MD (R\$ em milhares)	1T20	1T19	Var. %	4T19	Var. %
Lançamentos %MD	0	75.903	-100,0%	55.728	-100,0%
Incorporação	0	0	0,0%	0	0,0%
Condomínio Fechado	0	75.903	-100,0%	55.728	-100,0%

Vendas e Adesões

As Vendas Brutas acumularam R\$ 77,3 milhões para o 1T20, 54,3% abaixo dos R\$ 169,2 milhões realizados no 1T19 e 62,7% abaixo dos 207,1 milhões realizados no 4T19, resultante principalmente da não ocorrência de lançamentos no trimestre e dos impactos resultantes da pandemia de COVID-19 a partir do mês de março.

As Vendas Brutas %MD do 1T20 somaram R\$ 73,9 milhões. Desse valor, R\$ 18,0 milhões foram vendas de lançamentos no ano de 2019 e R\$ 55,9 milhões foram de unidades lançadas em anos anteriores.

Após dedução de Distratos o volume de Vendas Líquidas %MD registrado no 1T20 foi de R\$ 37,1 milhões. Desse total, 48,4% foram referentes a vendas de Incorporação e 51,6% ao formato de Condomínio.

Historicamente os primeiros meses do ano não apresentam números expressivos de vendas de estoque por impacto principalmente das férias no mês de janeiro. Além disso, a companhia teve como foco principal no 1T20 o processo de abertura de capital, o qual envolveu grande parte de seus gestores.

Vendas e Adesões (R\$ em milhares)	1T20	1T19	Var. %	4T19	Var. %
Vendas e Adesões Brutas¹	77.319	169.164	-54,3%	207.053	-62,7%
Vendas e Adesões Brutas %MD¹	73.959	162.004	-54,3%	202.130	-63,4%
Vendas de Incorporação	42.959	70.747	-39,3%	66.121	-35,0%
Vendas Fechadas ²	9.187	35.976	-74,5%	51.530	-82,2%
Adesões de Condomínio ³	21.813	55.281	-60,5%	84.479	-74,2%
Distratos %MD⁴	36.828	54.035	-31,8%	51.295	-28,2%
Distratos de Incorporação	24.976	48.362	-48,4%	41.392	-39,7%
Distratos de Vendas Fechadas	11.852	5.672	108,9%	9.904	19,7%
Vendas e Adesões Líquidas %MD	37.132	107.969	-65,6%	150.835	-75,4%
Vendas Líquidas de Incorporação	17.983	22.385	-19,7%	24.729	-27,1503%
Vendas Fechadas Líquidas	-2.665	30.304	-108,8%	41.627	-106,4%
Adesões de Condomínio	21.813	55.281	-60,5%	84.479	-74,2%

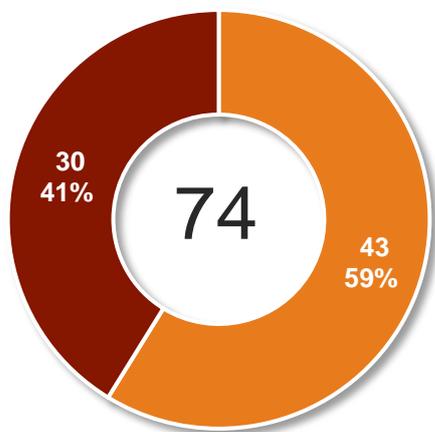
1. Vendas e Adesões Brutas: Vendas Brutas Contratadas e Valor total aderido a Condomínios.

2. Vendas Fechadas: Cotas de condomínio aderidas pela Moura Dubeux e revendidas em tabela de incorporação.

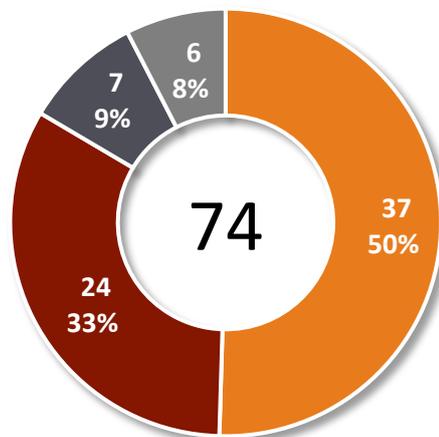
3. Adesões de Condomínio: Valor total de cotas aderidas pelos clientes aos Condomínios.

4. Distratos %MD: Valor (VGV) dos distratos considerando a participação da Moura Dubeux.

Composição da Venda Bruta 1T20 %MD
(R\$ em milhões - %)

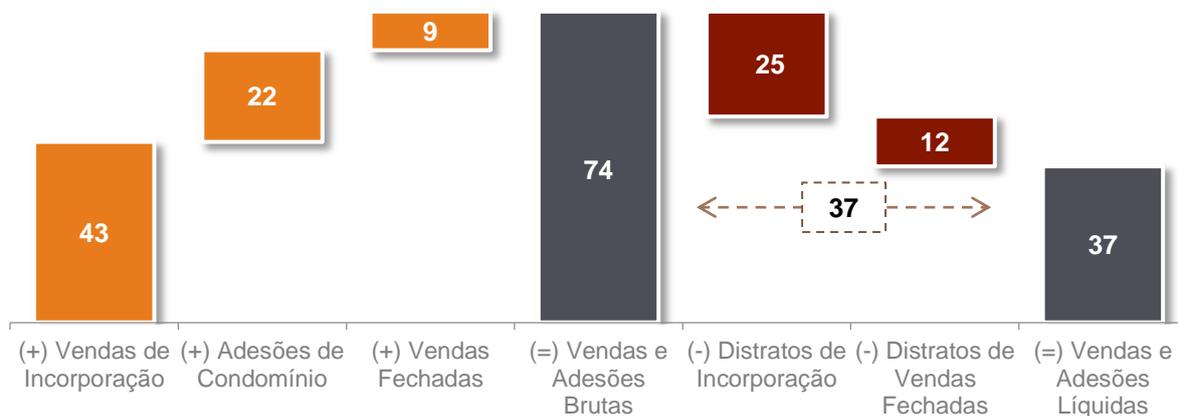


Vendas Bruta %MD por Segmento
(R\$ em milhões - %)



■ Vendas Estoque em Construção
 ■ Vendas Estoque Pronto
 ■ Alto Padrão
 ■ Médio Padrão
 ■ Beach Class
 ■ Comercial

Composição da Venda Líquida % MD 1T19 X 1T20
(R\$ em milhões)



Distratos

O VGV referente às unidades distratadas no 1T20 foi de R\$ 36,8 milhões para o 1T20, 31,8% abaixo dos R\$ 54,0 milhões realizados no 1T19 e 28% abaixo dos 51 milhões realizados no 4T19.

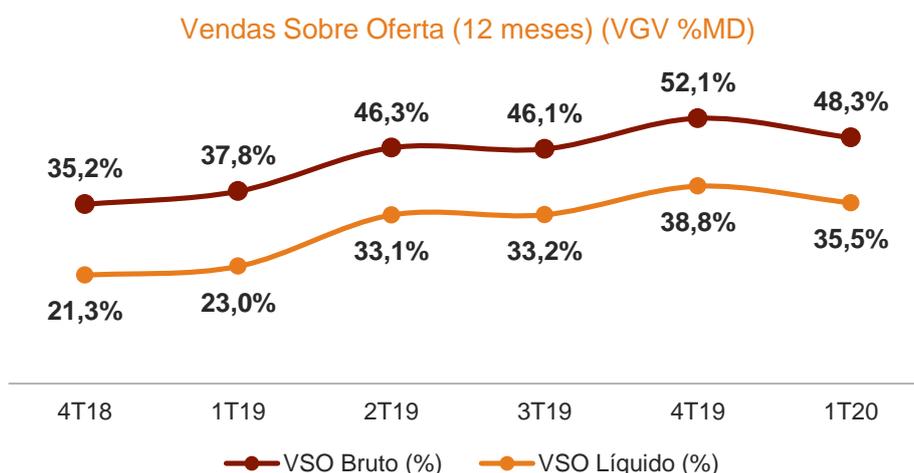
Distratos (R\$ em milhares)	1T20	1T19	Var. %	4T19	Var. %
Distratos %MD¹	36.828	54.035	-31,8%	51.295	-28,2%
Distratos de Incorporação	24.976	48.362	-48,4%	41.392	-39,7%
Distratos de Vendas Fechadas	11.852	5.672	108,9%	9.904	19,7%
Nº Unidades Distratadas	102	149	-31,5%	146	-30,1%

1. Distratos %MD: Valor (VGV) dos distratos considerando a participação da Moura Dubeux

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.

Venda sobre Oferta (VSO)

O VSO acumulado nos últimos doze meses demonstra o sucesso na estratégia de contínua redução no estoque da Companhia. O VSO Bruto %MD nos últimos doze meses foi de 48,3% sendo 10,5pp a mais que no 1T19 e 3,8pp a menos que o 4T19. Já o VSO Líquido %MD nos últimos doze meses foi de 35,5% sendo 12,5pp a mais que os 23,0% do 1T19 e 3,3pp a menos que os 38,8% do 4T19.



O índice no 1T20 de VSO Bruto ficou em 8,0% e 4,0% no VSO líquido, uma redução de 6,6 e 5,7 pontos percentuais, comparando-se com o mesmo período do ano anterior. Também apresentou redução de 10,7 e 10 pontos percentuais frente ao 4T19.

VSO Trimestral %MD (R\$ milhões)	1T20	1T19	Var. %	4T19	Var. %
(=) Estoque Inicial (a)	920	1.001	-10,7%	1.025	-10,2%
(+) Lançamentos no Período (b)	0	380	-100,0%	56	-100,0%
(=) Oferta no Período (c=a+b)	920	1.381	-16,8%	1.081	-14,8%
(-) Vendas e Adesões Brutas (d)	74	162	-54,3%	202	-63,4%
(+) Distratos (e)	37	54	-31,5%	51	-27,5%
(=) Vendas e Adesões Líquidas (f=d-e)	37	108	-65,7%	151	-75,5%
VSO Bruto (%) (g=d/c)	8,0%	11,7%	-6,6pp	18,70%	-10,7pp
VSO Líquido (%) (h=f/c)	4,0%	7,8%	-5,7pp	14,00%	-10,0pp

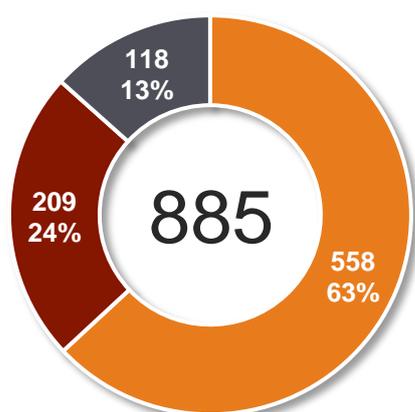
Estoque

A Companhia fechou o 1T20 com 1.875 unidades em estoque, sendo 63% das unidades de Incorporação e 37% das unidades no formato de Condomínio fechado. Em Valor de mercado %MD temos um montante de R\$ 885 milhões, sendo R\$ 558 milhões de Incorporação (63%), R\$ 118 milhões de Venda Fechada (13%) e R\$ 209 milhões de condomínio ainda não aderido (24%).

Do Valor de mercado em estoque %MD, 33% (R\$ 296 milhões) são de unidades concluídas, 15% (R\$ 128 milhões) de empreendimentos que serão entregues em 2020 e 52% (R\$ 461 milhões) entre os anos de 2021 e 2024.

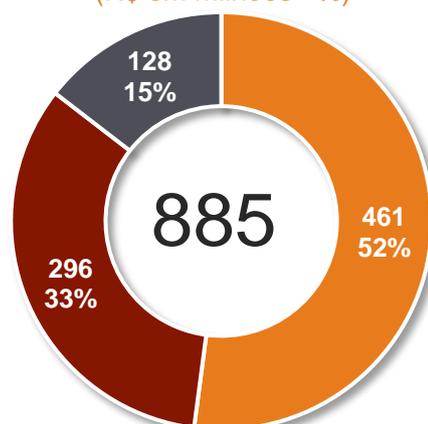
Considerando a distribuição regional do Estoque a valor de mercado %MD, R\$ 399 milhões (45%), estão concentrados em Pernambuco, seguidos do Ceará com R\$ 254 milhões (29%), Bahia R\$ 168 milhões (19%), Alagoas com R\$ 54 milhões (6%) e Rio Grande do Norte com R\$ 10 milhões (1%).

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



■ Incorporação ■ Vendas Fechadas1 ■ Condomínios2

Estoque %MD por Estágio de Obra
(R\$ em milhões - %)

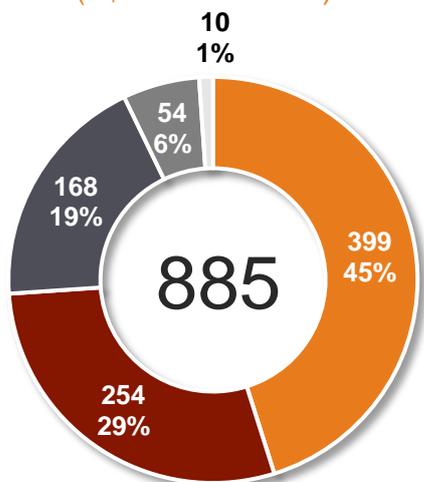


■ 0 a 50% ■ 100% ■ 51 a 99%

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.

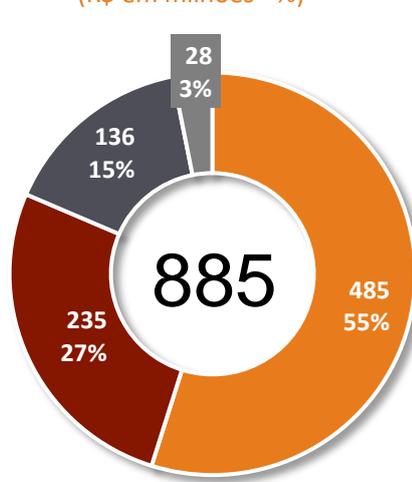
2. Condomínios: Unidades ainda não aderidas do Condomínio.

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



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

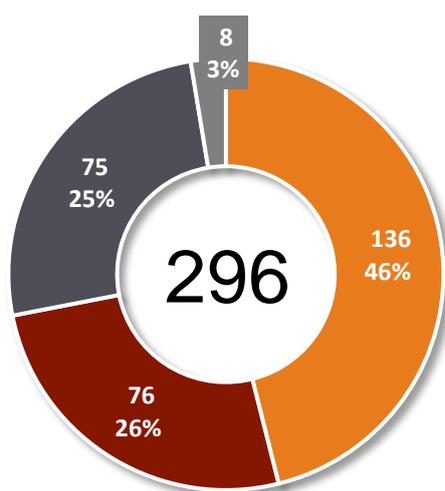
Estoque por Segmento %MD
(R\$ em milhões - %)



- Alto Padrão
- Médio Padrão
- Comercial
- Beach Class

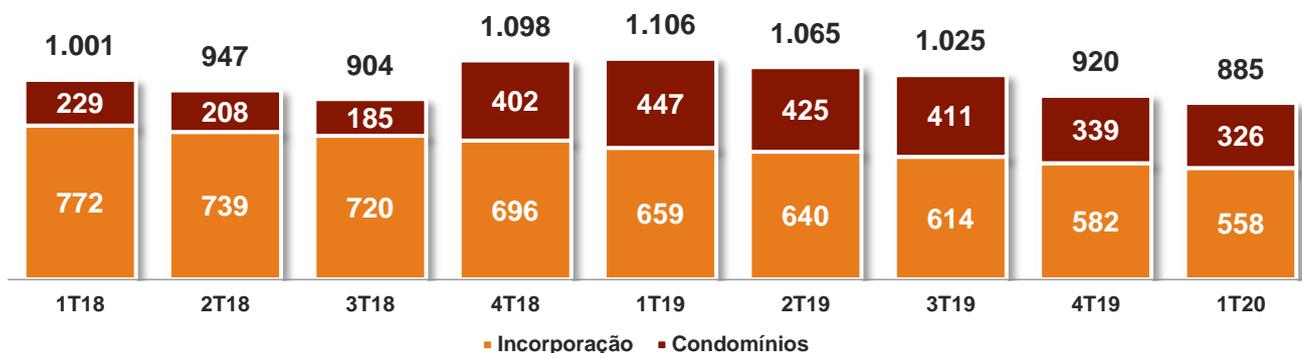
Do VGV de Estoque pronto %MD, que corresponde a R\$ 296 milhões, existe uma concentração de 46% do tipo Comercial (R\$ 136 milhões), seguido por 26%, ou R\$ 76 milhões no Médio Padrão, 25% no Alto Padrão que totalizam R\$ 75 milhões e 3% (R\$ 8 milhões) na categoria Beach Class.

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

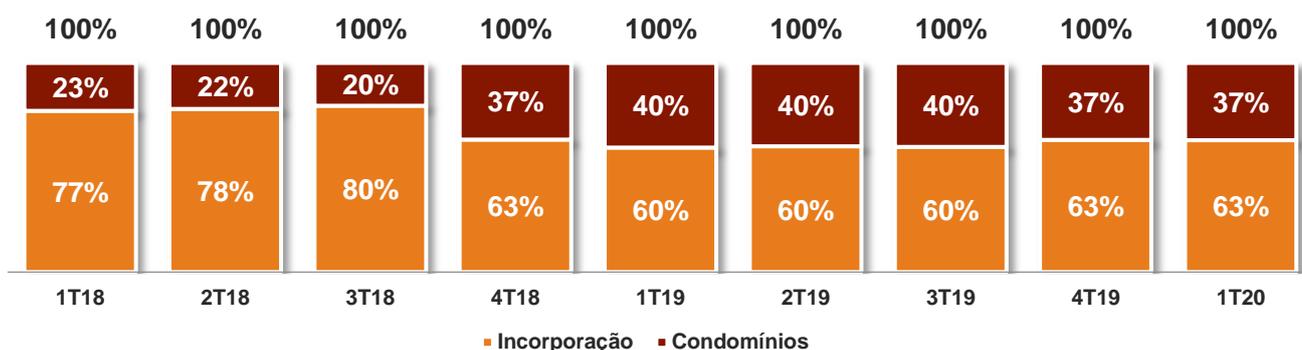


- Comercial
- Médio Padrão
- Alto Padrão
- Beach Class

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



Distribuição dos Estoques por Trimestre %MD (em %)

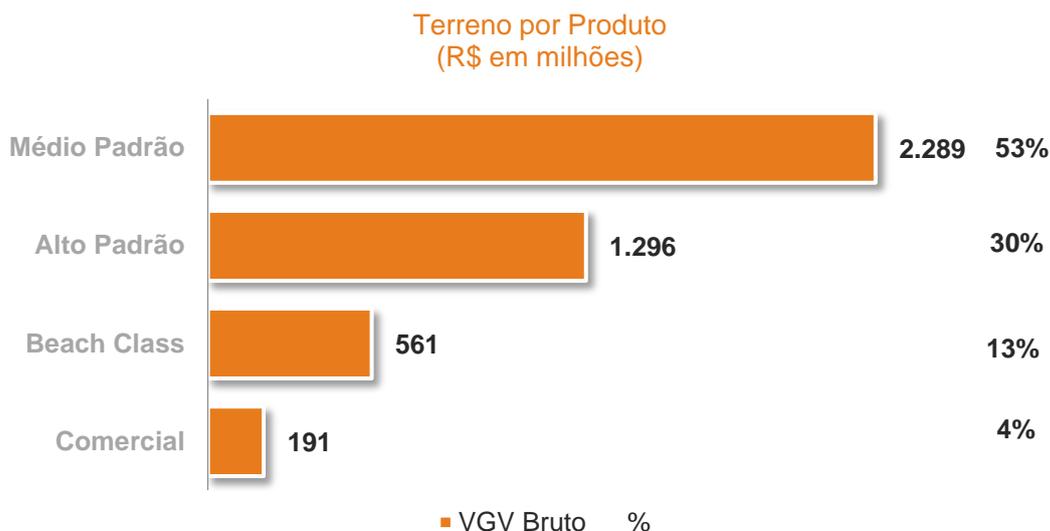


Evolução do Estoque %MD 1T20 (R\$ em milhões)

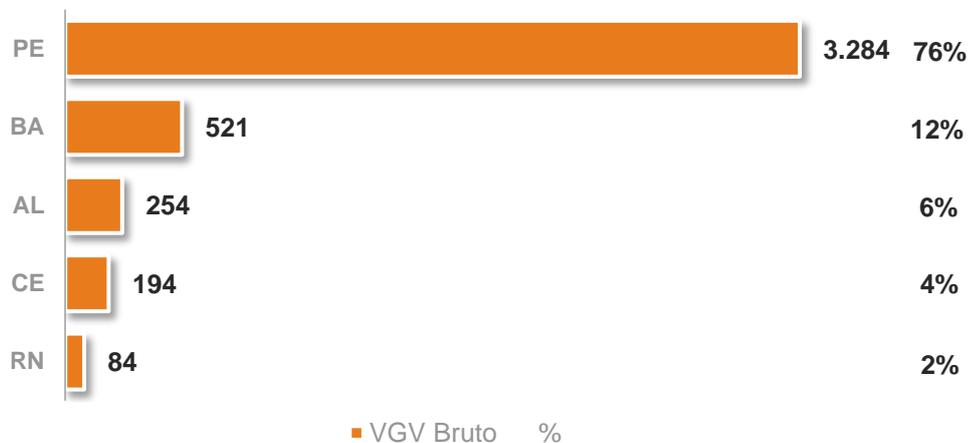


Terrenos

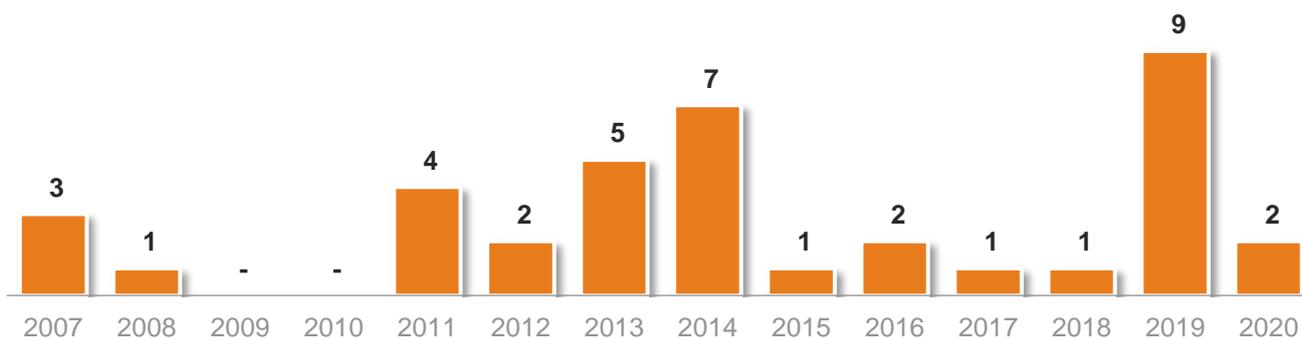
No 1T20, adquirimos 2 terrenos no estado da Bahia, com VGV bruto potencial de aproximadamente R\$ 138 milhões e 20 mil metros quadrados de área útil comercializável. O Landbank no final do primeiro trimestre 2020 é composto por 38 terrenos e totaliza um VGV bruto potencial de R\$ 4,3 bilhões. Desse total, 82% foi negociado com troca em área (permuta física) e 18% foi negociado em dinheiro (compra). Estimamos que o custo médio efetivo do nosso Landbank é equivalente a 15% do VGV potencial destes terrenos.



Terreno por Região
(R\$ em milhões)



Terrenos por Ano de Contratação
(Quantidade)

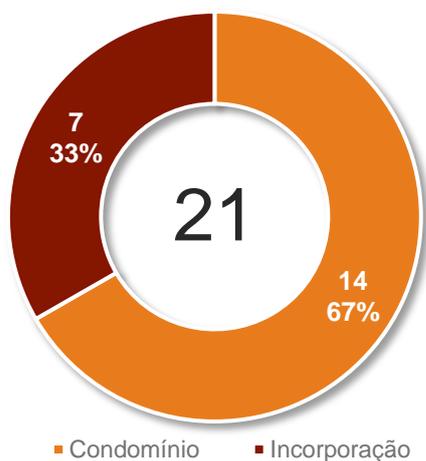


Notas: mais informações detalhadas sobre o banco de terreno estão no Anexo VI no final do relatório.

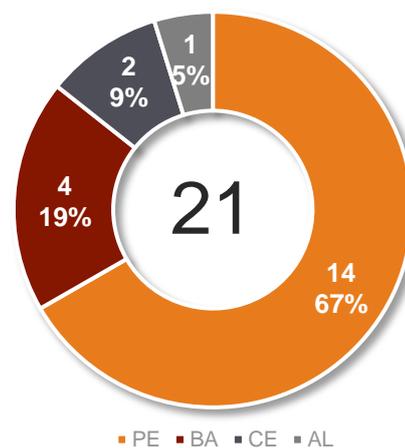
Obras em Andamento

No final do 1T20, havia 21 canteiros em execução, dos quais 14 em regime de Condomínio Fechado e 7 em regime de Incorporação. Este montante equivale a 1.944 unidades, 211.000 m² e R\$ 870 milhões em VGV Bruto no lançamento.

Obras em andamento por Regime
(em quantidade - %)



Obras em andamento por Região
(em quantidade - %)



Entregas

De acordo com o planejamento da empresa não havia entregas programadas para o 1T20. Vale ressaltar que mesmo com a adequação dos canteiros ocasionada pelo COVID-19, todos os projetos continuam com seus prazos de conclusão inalterados, apresentados na tabela abaixo.

Ao final do 1T20, por decretos governamentais, tínhamos um total de 16 canteiros paralisados, sendo 14 no estado de Pernambuco e 02 no estado do Ceará. Posteriormente, já no mês de abril, obtivemos liberação para voltar a operar 3 canteiros em Pernambuco.

A Companhia já realizou os ajustes necessários nos canteiros visando manter a segurança e saúde dos seus colaboradores, clientes e fornecedores. Em paralelo está dedicada junto aos órgãos governamentais para promover o retorno imediato das obras sem ônus para a sociedade.

Previsão de entrega das obras em andamento
(quantidade)



Desempenho Econômico – Financeiro

Receita Líquida

A Receita líquida no 1T20 totalizou R\$ 66,3 milhões, 60,4% abaixo do que os R\$ 167,7 milhões de receita no 1T19 e 31,4% abaixo do que os R\$ 96,7 milhões realizados no 4T19.

Essa redução é decorrente de menores vendas de nossos estoques e de ausência de lançamentos no período.

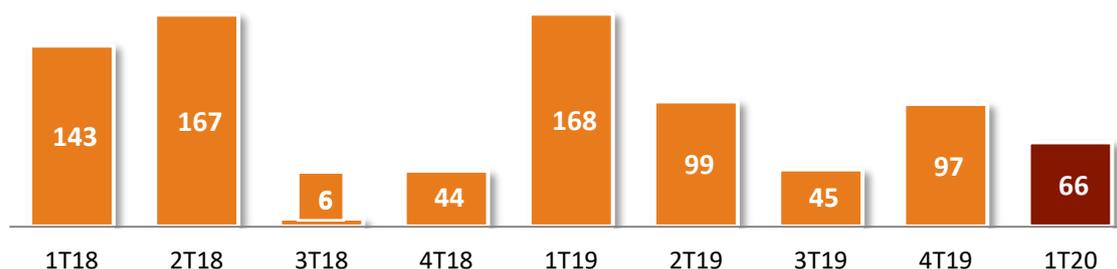
Além disso, nota-se uma redução de Fees de Comercialização de Terrenos no período, a qual é motivada por menores níveis de lançamentos em Condomínios realizados pela Companhia recentemente (apenas um nos últimos dois trimestres).

Receita Líquida (R\$ em milhares)	1T20	1T19	Var. %	4T19	Var. %
Receita Bruta de Vendas	81.423	193.182	-57,9%	115.749	-29,7%
Receita Bruta de Vendas em Incorporação	43.139	69.406	-37,8%	66.049	-34,7%
Receita Bruta de Venda Fechada	15.228	17.045	-10,7%	40.479	-62,4%
Administração de obras	6.482	4.664	39,0%	9.680	-33,0%
Taxa de adesão	2.162	4.129	-47,6%	4.030	-46,4%
Fee de Comercialização do Terreno	7.394	98.600	-92,5%	0	-
Estorno (Provisão) de Distratos - Incorporação	6.531	-662	-	-6.382	-
Estorno (Provisão) de Distratos - Venda Fechada	487	0	-	1.893	-74,3%
(-) Impostos e deduções sobre Vendas	-15.099	-25.515	-40,8%	-19.081	-20,9%
Desistências e devoluções - Incorporação	-11.565	-20.978	-44,9%	-12.784	-9,5%
Desistências e devoluções - Venda Fechada	-1.639	16	-	-2.388	-31,4%
Impostos sobre vendas e serviços - Incorporação	-635	679	-	-1.213	-47,7%
Impostos sobre vendas e serviços - Condomínio	-1.260	-5.232	-75,9%	-2.696	-53,3%
Receita Líquida	66.324	167.667	-60,4%	96.668	-31,4%
Incorporação ¹	37.470	48.445	-22,7%	45.670	-18,0%
Codomínio ²	28.854	119.222	-75,8%	50.998	-43,4%

1 Na receita do formato de Incorporação são consolidadas todas receitas e deduções da operação tradicional de incorporação

2 Na receita do formato de Condomínio são consolidadas todas as receitas e deduções da operação de condomínio, ou seja, Venda Fechada, Administração de Obras, Taxa de Adesão e o fee de comercialização do terreno.

Receita Líquida Por Trimestre (R\$ em milhões)



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.

Custos dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados

Os Custos dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados registraram R\$ 54,3 milhões no 1T20 frente a R\$ 90,9 milhões no 1T19 e a R\$ 76,5 milhões no 4T19. Essa redução de 40,2% em relação ao 1T19 e de 28,9% ao 4T19 também é explicada pela redução nas vendas do período e conseqüente menor contabilização de receitas.

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 1T20 foi de R\$ 5,4 milhões frente a R\$ 7,7 milhões no 1T19 e a R\$ 4,6 milhões no 4T19. Esses encargos foram incorporados ao custo dos projetos e, por terem taxas de financiamento elevadas não condizentes com o cenário econômico, impactaram o total do custo. Portanto, esses encargos registrados nas demonstrações financeiras da Companhia serão reduzidos à medida que forem comercializados os estoques prontos, que atualmente carregam valores mais expressivos nessa rúbrica.

Custo (R\$ em milhares)	1T20	1T19	Var. %	4T19	Var. %
Custo de Incorporação	-27.333	-35.631	-23,3%	-40.778	-33,0%
Custo de Condomínio	-18.564	-47.602	-61,0%	-37.631	-50,7%
Encargos financeiros alocados a custo	-5.357	-7.657	-30,0%	-4.577	17,0%
Provisão (estorno) de Distratos - Incorporação	-3.369	0	0,0%	7.745	-143,5%
Provisão (estorno) de Distratos - Venda Fechada	305	0	0,0%	-1.206	-125,3%
Custo	-54.318	-90.890	-40,2%	-76.447	-28,9%

Lucro Bruto e Lucro Bruto Ajustado

O Lucro Bruto no 1T20 foi de R\$ 12,0 milhões, 84,4% abaixo dos R\$ 76,8 milhões no 1T19 e 40,6% abaixo dos R\$ 20,2 milhões registrados no 4T19. Considerando a margem bruta, a companhia registrou 18,1% no 1T19 em comparação com 45,8% no 1T19 e 20,9% no 4T19. A redução de 27,7pp em relação ao 1T19 resulta da menor receita do business de condomínio no período. A redução de 2,8pp em relação ao 4T19 decorre das vendas realizadas no 1T20 terem ocorrido principalmente em estoques mais antigos com margens mais baixas.

Lucro Bruto (R\$ em milhares)	1T20	1T19	Var. %	4T19	Var. %
Lucro Bruto	12.006	76.777	-84,4%	20.221	-40,6%
Receita Líquida	66.324	167.667	-60,4%	96.668	-31,4%
Margem Bruta (%)	18,1%	45,8%	-27,7pp	20,9%	-2,8pp

Desconsiderando o efeito das despesas financeiras alocadas ao custo, o Lucro Bruto Ajustado do 1T20 foi de R\$ 17,4 milhões contra R\$ 84,5 milhões no 1T19 e R\$ 24,8 milhões no 4T19, resultando numa margem bruta ajustada de 26,2%, 50,4% e 25,7%

respectivamente. A maior diferença foi em relação à margem do 1T19 que resulta da menor receita do business de condomínio registrada nos trimestres de 1T20 e 4T19.

Lucro Bruto Ajustado (R\$ em milhares)	1T20	1T19	Var. %	4T19	Var. %
Lucro Bruto	12.006	76.777	-84,4%	20.221	-40,6%
Despesas Financeiras capitalizadas ao custo (+)	5.357	7.657	-30,0%	4.577	17,0%
Lucro Bruto Ajustado	17.363	84.434	-79,4%	24.798	-30,0%
Receita Líquida	66.324	167.667	-60,4%	96.668	-31,4%
Margem Bruta Ajustada (%)	26,2%	50,4%	-24,0pp	25,7%	+0,5pp

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 no 1T20 foi de 88% contra 93% no 1T19 e 60% no 4T19. 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)	1T20	Participação %	1T19	Participação %	4T19	Participação %
Incorporação	1.445	12%	5.157	7%	8.060	40%
Condomínio Fechado	10.561	88%	71.620	93%	12.161	60%
Lucro Bruto	12.006		76.777		20.221	

Condomínio Fechado

No formato de Condomínios, a Companhia registrou R\$ 10,6 milhões de Lucro Bruto no 1T20 frente a R\$ 71,7 milhões no 1T19 e R\$ 12,2 milhões no 4T19. Isso representa queda de 85,3% em relação ao 1T19 e de 13,2% em relação ao 4T19. A margem bruta no 1T20 foi de 36,6%, 23,5pp a menos que a margem bruta do 1T19 e 12,7pp a mais que a margem bruta do 4T19. A margem caiu em relação ao 1T19 devido à menor contabilização de receitas originadas do Fee de Comercialização do Terreno. Já em comparação ao 4T19 a margem subiu devido ao reconhecimento do Fee de Comercialização do Terreno do empreendimento Arthur Bruno Schwambach, condomínio lançado no 4T19.

Condomínio Fechado (R\$ em milhares)	1T20	1T19	Var. %	4T19	Var. %
Receita Bruta de Vendas	31.753	124.438	-74,5%	56.082	-43,4%
Venda fechada	15.715	17.045	-7,8%	42.372	-62,9%
Administração de obras	6.482	4.664	39,0%	9.680	-33,0%
Taxa de adesão	2.162	4.129	-47,6%	4.030	-46,4%
Fee de Comercialização do Terreno	7.394	98.600	-92,5%	0	-
(-) Impostos e deduções sobre Vendas	-2.899	-5.216	-44,4%	-5.084	-43,0%
Desistências e Devoluções	-1.639	16	-	-2.388	-31,4%
Impostos sobre vendas e serviços	-1.260	-5.232	-75,9%	-2.696	-53,3%
Receita Líquida	28.854	119.222	-75,8%	50.998	-43,4%
Custo dos imóveis e serviços prestados	-18.293	-47.602	-61,6%	-38.837	-52,9%
Lucro bruto	10.561	71.620	-85,3%	12.161	-13,2%
Margem Bruta	36,6%	60,1%	-23,5pp	23,8%	+12,7pp

Incorporação

O Lucro Bruto Ajustado de Incorporação no 1T20 foi de R\$ 6,8 milhões e uma margem bruta ajustada de 18,1% contra R\$ 12,8 milhões e 26,5% no 1T19 e R\$ 12,6 milhões e 27,7% no 4T19. A queda de 8,3pp em relação ao 1T19 e de 9,6pp em relação ao 4T19 é explicada pelas vendas ocorridas no período serem principalmente referentes a estoques mais antigos, com margens mais baixas, conforme mencionado acima.

Incorporação (R\$ em milhares)	1T20	1T19	Var. %	4T19	Var. %
Receita Bruta de Vendas	49.670	68.744	-27,7%	59.667	-16,8%
(-) Impostos e deduções sobre Vendas	-12.200	-20.299	-39,9%	-13.997	-12,8%
Desistências e Devoluções	-11.565	-20.978	-44,9%	-12.784	-9,5%
Impostos sobre vendas e serviços	-635	679	-	-1.213	-47,7%
Receita Líquida	37.470	48.445	-22,7%	45.670	-18,0%
(-) Custo dos imóveis e serviços prestados	-36.025	-43.288	-16,8%	-37.610	-4,2%
Custo dos imóveis e serviços prestados	-30.702	-35.631	-13,8%	-33.033	-7,1%
Custo de empréstimos capitalizados	-5.323	-7.657	-30,5%	-4.577	16,3%
Lucro Bruto	1.445	5.157	-72,0%	8.060	-82,1%
Margem Bruta	3,9%	10,6%	-6,7pp	17,6%	-13,8pp
Lucro Bruto Ajustado	6.768	12.814	-47,2%	12.637	-46,4%
Margem Bruta Ajustada	18,1%	26,5%	-8,3pp	27,7%	-9,6pp

Despesas Comerciais e Administrativas

Despesas Comerciais

Desconsiderando a linha com Provisão para devedores duvidosos, as despesas comerciais do 1T20 totalizaram R\$ 6,9 milhões frente a R\$ 9,1 milhões no 1T19 e R\$ 9,4 milhões no 4T19. Isso representou uma diminuição de 24,6% em relação ao 1T19 e de 26,8% em relação ao 4T19, principalmente devido à redução nas vendas e consequente redução nas comissões pagas, representadas abaixo na linha de 'Serviços prestados'.

Despesas Comerciais (R\$ em milhares)	1T20	1T19	Var. %	4T19	Var. %
Marketing, propaganda e comunicação	-3.131	-3.439	-9,0%	-3.654	-14,3%
Despesas com pessoal	-1.110	-1.043	6,4%	-1.179	-5,9%
Depreciação	-172	-175	-1,7%	-174	-1,1%
Serviços prestados	-1.986	-3.413	-41,8%	-3.640	-45,4%
Outras despesas	-437	-993	-56,0%	-697	-37,3%
Total ex Provisão para devedores duvidosos	-6.836	-9.063	-24,6%	-9.344	-26,8%
Provisão para devedores duvidosos	-648	-4.136	-84,3%	-1.076	-39,8%
Total	-7.484	-13.199	-43,3%	-10.420	-28,2%

Nesse cenário, as despesas comerciais excluindo a provisão para devedores duvidosos representaram 8,8% do total de Vendas e Adesões Brutas no 1T20 contra 5,4% no 1T19 e 4,5% no 4T19. A margem foi aumentada em 3,4 pp e 4,3pp respectivamente, pois o gasto fixo com comercialização reduziu em menor proporção que o total das vendas.

Despesas Comerciais ex PDD/Vendas e Adesões (R\$ em milhares)	1T20	1T19	Var. %	4T19	Var. %
Despesas Comerciais	-6.836	-9.063	-24,6%	-9.344	-26,8%
Vendas e Adesões Brutas	77.319	169.164	-54,3%	207.053	-62,7%
Margem sobre Vendas e Adesões (%)	-8,8%	-5,4%	+3,4pp	-4,5%	+4,3pp

Despesas Administrativas

As despesas administrativas registraram 11,6 milhões no 1T20 frente a R\$ 9,4 milhões no 1T19 e a R\$ 2,6 milhões no 4T19. Esse aumento de 23,6% em relação ao 1T19 foi causado principalmente pelo aumento na provisão com demandas judiciais em R\$ 2,9 milhões no 1T20. Além disso, o aumento com despesa de pessoal em 38% reflete a adequação da Companhia ao novo cenário que ela se encontra após abertura de capital com reforço em setores estratégicos somados aos gastos extraordinários do processo de IPO. Já as despesas com honorários da administração no 1T20 foram aumentadas em 178,3% se comparadas ao 1T19, pois os diretores tornaram-se estatutários ao longo do ano de 2019, além dos gastos adicionais com a formação de um novo conselho com membros independentes, alinhado com a governança exigida para o novo mercado.

Despesas Administrativas (R\$ em milhares)	1T20	1T19	Var. %	4T19	Var. %
Despesas com pessoal	-4.757	-3.448	38,0%	-3.622	31,3%
Imóveis	-188	132	-	-277	-32,1%
Máquina e equipamentos	-197	-271	-27,3%	-127	55,1%
Outras despesas	-329	-635	-48,2%	-887	-62,9%
Serviços prestados	-1.808	-1.698	6,5%	-2.131	-15,2%
Comunicação e dados	-52	-48	8,3%	-39	33,3%
Depreciação	-202	-678	-70,2%	-201	0,5%
Baixas de investimentos	0	-3.016	-100,0%	3.056	-100,0%
Provisão / Estorno de processos para demanda judiciais	-2.930	675	-	3.495	-
Honorários da diretoria	-1.155	-415	178,3%	-1.885	-38,7%
Total	-11.618	-9.402	23,6%	-2.618	343,8%

Se desconsiderada a linha de provisão com demandas judiciais e considerada a razão entre as despesas administrativas e a receita líquida, a Companhia teve 13,1% de margem no 1T20 contra 6,0% no 1T19 e 6,3% no 4T19. Esse aumento de 7pp e 6,7pp respectivamente ocorre pela redução na base da receita que varia decorrente das vendas, já que a maioria dos gastos com despesas administrativas são fixos.

Despesas Administrativas ex Provisão judicial / Receita Líquida (R\$ em milhares)	1T20	1T19	Var. %	4T19	Var. %
Despesas administrativas	-8.688	-10.077	-13,8%	-6.113	42,1%
Receita Líquida	66.324	167.667	-60,4%	96.668	-31,4%
Margem sobre Receita Líquida (%)	-13,1%	-6,0%	+7,0pp	-6,3%	+6,7pp

Outras Receitas e (Despesas) Operacionais

No 1T20, as rubricas de Outras Receitas (Despesas) Operacionais registraram R\$ 3,1 milhões negativos frente a R\$ 2,9 milhões positivos no 1T19 e R\$ 6,1 milhões positivos no 4T19.

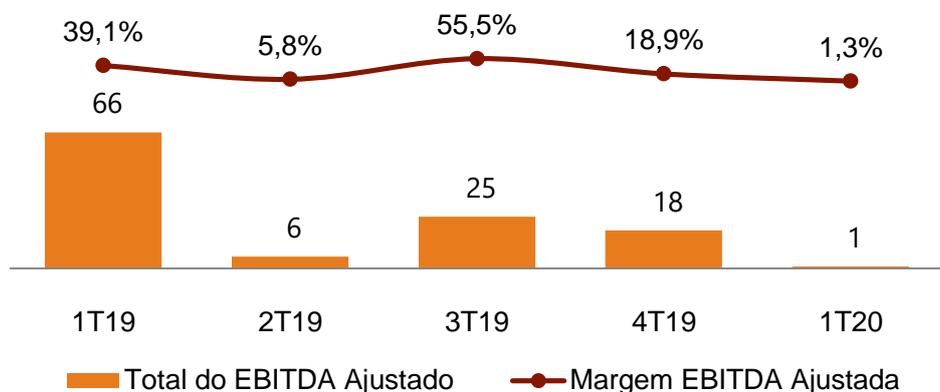
Outras Receitas e Despesas Operacionais (R\$ em milhares)	1T20	1T19	Var. %	4T19	Var. %
Baixas de fornecedores líquidos	-1.779	797	-	-755	135,6%
Baixas de créditos não liquidados	0	4	-100,0%	4.545	-100,0%
Impostos não recuperáveis	0	0	0,0%	343	-100,0%
Outras despesas e receitas	-1.337	2.064	-	1.981	-
	-3.116	2.865	-	6.114	-

EBITDA Ajustado

O EBITDA ajustado no 1T19 foi de R\$ 0,9 milhões positivos contra R\$ 65,5 milhões positivos no 1T19 e R\$ 18,3 milhões positivos no 4T19. A Margem EBITDA Ajustada registrou 1,33% no 1T20 frente a 39,1% no 1T19 e 18,9% no 4T19. A piora do EBITDA decorre principalmente na baixa receita do período decorrente da redução de vendas, que não foram suficientes para manter os gastos fixos operacionais da companhia.

EBITDA Ajustado (R\$ em milhares)	1T20	1T19	Var. %	4T19	Var. %
Lucro / Prejuízo do período	-32.761	8.945	-	-31.131	5%
Imposto de renda e contribuição social (+)	1.670	2.121	-21%	-916	-
Resultado financeiro líquido (+)	23.579	45.975	-49%	45.344	-48%
Depreciação (+)	374	853	-56%	375	0%
Despesas não recorrentes (+)	2.664	0	-	0	-
Despesas Financeiras capitalizadas ao custo (+)	5.357	7.657	-30%	4.577	17%
Total do EBITDA Ajustado	883	65.551	-	18.249	-
Receita Líquida	66.324	167.667	-60%	96.668	-31%
Margem EBITDA Ajustada (%)	1,33%	39,10%	-37,8pp	18,88%	-17,5pp

EBTIDA Ajustado Trimestral (R\$ em milhões - %)



Resultado Financeiro Líquido

O Resultado financeiro líquido do 1T20 foi de R\$ 23,6 milhões negativos frente a R\$ 46,0 milhões negativos no 1T19 e R\$ 45,3 milhões negativos no 4T19, o que representou uma redução de 48,7% e 48,0% respectivamente. A melhoria dessa conta já reflete em parte a redução significativa de endividamento que a Companhia realizou no final de fevereiro com os recursos da abertura de capital. As Despesas Financeiras ainda foram relevantes, pois durante o mês de janeiro/20 e grande parte de fevereiro/20 a companhia ainda possuía o endividamento acima de R\$ 1,1 bilhão.

Resultado financeiro (R\$ em milhões)	1T20	1T19	Var. %	4T19	Var. %
Receitas financeiras					
Rendimento de aplicações financeiras	1.365	395	245,6%	530	157,5%
Rendimentos sobre operações intercompany	53	77	-31,2%	63	-15,9%
Descontos obtidos	38	26	46,2%	32	18,8%
Multa e Juros Recebidos	2.371	8.959	-73,5%	733	223,5%
	3.827	9.457	-59,5%	1.358	181,8%
Despesas financeiras					
Juros empréstimos e financiamentos bancários	(25.851)	(34.927)	-26,0%	(36.506)	-29,2%
Juros sobre operações intercompany	(910)	(758)	20,1%	(381)	138,8%
Descontos em atualizações financeiras	(1.520)	(17.557)	-91,3%	(5.135)	-70,4%
Outras despesas financeiras	875	(2.190)	-140,0%	(4.680)	-118,7%
	(27.406)	(55.432)	-50,6%	(46.702)	-41,3%
Resultado financeiro líquido	(23.579)	(45.975)	-48,7%	(45.344)	-48,0%

Imposto de Renda e Contribuição Social

A Companhia e uma controlada adotaram o critério de apuração pelo lucro real, no qual os impostos são calculados como percentual do lucro líquido, aplicando-se uma 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 ¹	34,00%	Lucro Real	Lucro Líquido

¹Apuradas na Controladoras

O total de Imposto de Renda e Contribuição social no 1T20 foi negativo em R\$ 1,7 milhões contra R\$ 2,1 milhões negativos no 1T19 e R\$ 0,9 milhões positivos no 4T19.

Imposto de renda e contribuição social (R\$ em milhares)	1T20	1T19	Var. %	4T19	Var. %
IR e CSLL – Corrente e Societário	-1.670	-2.121	-21,3%	916	-

Lucro (Prejuízo) Líquido

A Companhia registrou prejuízo líquido de R\$ 32,8 milhões no 1T20, frente a um lucro líquido de R\$ 8,9 milhões no 1T19 e um prejuízo líquido de R\$ 31,1 milhões no 4T19. Já a margem líquida foi negativa em 49,4% no 1T20 frente à margem positiva de 5,3% no 1T19 e negativa de 32,2% no 4T19. Os principais fatores que levaram a este prejuízo foram os quase dois meses de despesas financeiras (janeiro e parte de fevereiro/20) sobre um alto endividamento e custo elevado, além do impacto nas vendas realizadas no período.

Lucro (prejuízo) Líquido (R\$ em milhões)	1T20	1T19	Var. %	4T19	Var. %
Prejuízo Líquido	-32.761	8.945	-	-31.131	5,2%
Margem Líquida	-49,4%	5,3%	-54,7pp	-32,2%	-17,2pp

Resultados a Apropriar de Unidades Vendidas

O saldo de resultado a apropriar do 1T20 registrou R\$ 55,4 milhões de reais com uma margem de 49,8%, frente a R\$ 107,5 milhões no 1T19 com margem de 42,7% e R\$ 67,1 milhões no 4T19 e uma margem de 48,1%. 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 1T20. Além disso, o projeto Reserva Polidoro deixou de ser consolidado em nossos demonstrativos financeiros e passou a ser apurado por equivalência patrimonial.

Resultado a apropriar (R\$ em milhões)	1T20	1T19	Var. %	4T19	Var. %
Receita bruta a apropriar com vendas de imóveis	111.300	251.949	-55,8%	139.397	-20,2%
Compromissos com custos orçados a apropriar	55.880	144.482	-61,3%	72.343	-22,8%
Resultado de vendas de imóveis a apropriar	55.420	107.467	-48,4%	67.054	-17,4%
Margem a Apropriar (%)	49,8%	42,7%	7,1pp	48,1%	1,6pp

Contas a Receber

Em 31 de março de 2020, o saldo de Contas a Receber da Companhia registrou R\$ 506,4 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 das apropriações do POC e de ajuste a valor presente. Os saldos de contas a receber são 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)	1T20	2019	Var. %
Unidades em construção	150.055	152.067	-1,3%
Unidades construídas	275.513	320.271	-14,0%
Venda de terreno	199.628	229.232	-12,9%
Provisão de distrato	(151.916)	(157.310)	-3,4%
Outras contas a receber	33.154	33.751	-1,8%
	506.434	578.011	-12,4%

As principais variações no contas a receber decorreram do repasse em unidades entregues, reduzindo o saldo em 14% e recebimento de parcelas referente aos terrenos comercializados com os condomínios reduzindo em 12,9% o saldo de vendas de terreno.

Caixa Líquido e Endividamento

A Companhia encerrou o 1T20 com Disponibilidades de Caixa no valor de R\$ 119,7 milhões. A Dívida Bruta total foi de R\$ 230,4 milhões no encerramento do 1T20. Isso representa uma Dívida Líquida de R\$ 110,7 milhões e uma Dívida Líquida sobre Patrimônio Líquido de 10,3%. A melhoria significativa em comparação com o 4T19 foi resultado do processo de abertura de capital no mês de fevereiro/20.

Caixa Líquido e Endividamento (R\$ em milhões)	1T20	4T19	Var. %
Empréstimos e financiamentos corporativos	0	55.166	-100,0%
Debêntures	0	274.856	-100,0%
Financiamentos SFH e SFI	230.386	811.867	-71,6%
Dívida Bruta	230.386	1.141.889	-79,8%
Caixa e equivalentes de caixa (-)	-10.692	-14.168	-24,5%
Aplicações financeiras (-)	-108.962	-15.644	596,5%
Disponibilidades de Caixa (-)	-119.654	-29.812	301,4%
Dívida (Caixa) Líquido	110.732	1.112.077	-90,0%
Patrimônio Líquido	1.074.011	90.263	-
Dívida Líquida	10,3%	1232,0%	-

Atualização COVID-19

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde (OMS) declarou a pandemia do novo coronavírus, chamado COVID-19, alertando todos os países a adotarem ações preventivas para conter a disseminação do vírus e o cuidado com os infectados. Assim, muitos governos, incluindo o Brasil, adotaram medidas restritivas e de isolamento social, que podem causar efeitos na economia global em virtude da paralização ou desaceleração de diversos setores produtivos.

No Brasil, em 20 de março de 2020, o Senado aprovou o Decreto Legislativo nº 6, reconhecendo o estado de calamidade pública, com o objetivo de elevar os gastos públicos para acompanhar e combater a proliferação da doença, além de proteger a saúde da população, os empregos e a economia do país.

Neste contexto, nos meses de março e abril de 2020, o governo federal divulgou uma série de ações com o objetivo de minimizar os impactos econômicos nas empresas. A Administração da Companhia avaliou as medidas provisórias e as portarias emitidas, e decidiu adotar os atos normativos abaixo, com um impacto financeiro de postergação de pagamento de R\$ 1.251 mil em tributos federais:

- Portaria nº139/2020 - Postergação em 2 meses dos impostos federais (PIS/COFINS e INSS Patronal), com pagamento posterior nos meses de agosto e outubro de 2020 sem encargos e atualizações.
- Medida Provisória nº 932/2020 - Redução por 3 meses pela metade as alíquotas do Sistema S (SESC, SEBRAE e SENAC) na guia de INSS Patronal.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração analisa os principais riscos e incertezas que podem afetar suas operações e que devam ser refletidas para prover informações que espelhem a realidade econômica. Neste contexto, os seguintes eventos estão sendo observados:

1. Considerando-se as praças de atuação da Companhia, ressalta-se que as atividades da construção civil, no final de março, foram suspensas em Pernambuco, sendo liberadas algumas obras específicas para atividades iniciais, com operação de poucos funcionários; suspensas no Ceará e normais em Alagoas, Bahia e o Rio Grande do Norte. A Administração não vislumbra qualquer multa ou processos judiciais resultantes da paralização das obras, dado que tais paralizações se devem por decretos governamentais;
2. Obras: a maior parte das 21 obras em andamento (14) são executadas pelo regime de condomínio, em que a Companhia é uma prestadora de serviços na construção e, portanto, não há exposição de caixa durante o período de construção; o restante (7) refere-se a obras por regime de incorporação, cuja maior parte (4) estão em fase final, próximas a entrega, não havendo portanto compromissos relevantes da Companhia com custos de obras a incorrer no curto prazo;
3. Contratos de trabalho: a Administração optou por um período inicial de férias para suas equipes de obras e posteriormente pela suspensão dos contratos de trabalho, aderindo aos programas governamentais disponíveis para o pagamento de salários, garantido assim a manutenção dos empregos destes colaboradores,
4. Vendas: a Administração entende que há um risco significativo de impacto nas vendas da Companhia enquanto o cenário de pandemia se fizer presente;
5. Distratos: até o momento a Administração não observa um movimento significativo de distratos originados no período pós-pandemia. No mês de abril de 2020, o volume de distratos realizados foi de R\$ 9 milhões, volume 15% menor do que anteriormente estimado.
6. Inadimplência: a Administração vem acompanhando com detalhes os níveis de inadimplência dos clientes. Este item tende a afetar pouco o fluxo de caixa da Companhia, dado que a maioria de suas obras por incorporação estão em fase final.
7. Com relação ao valor de realização de estoques de imóveis, a Companhia entende não haver perdas adicionais a serem reconhecidas em 31/03/20 (e até a data de aprovação das presentes informações contábeis intermediárias) por

conta dos seguintes fatores: a prática de preços continua estável, sem descontos relevantes; e não há deteriorização significativa num curto prazo que justifique mudanças de valor no estoque.

8. Com relação ao valor de realização de propriedades para investimentos, a Companhia entende não haver perdas e/ou variações negativas nos valores justos de 31/12/19 (base para contabilização dos saldos em 31/03/20) e até a data de aprovação das presentes demonstrações financeiras.

Não foi identificado nenhum outro risco, operacional ou econômico-financeiro, em suas atividades além dos itens mapeados na Nota 27(d) - Risco de mercado, sendo o principal, a suspensão total ou parcial das obras de algumas regiões.

A Companhia ressalta que as medidas tomadas são de caráter temporário e de prevenção de possíveis impactos financeiros da pandemia, e reforça que acredita que tanto o modelo de negócio incorporação imobiliária quanto condomínio sofrerão impactos representativos por conta de potenciais impactos econômicos decorrentes da pandemia, como o aumento do nível de desemprego e maiores restrições a crédito eventualmente impostas por bancos e agentes financeiros. A Companhia entende que a redução na velocidade de vendas e adesões é o reflexo mais provável ocasionado por tais fatores.

Até a data de aprovação das presentes informações contábeis intermediárias, os seguintes empreendimentos estavam paralisados por conta de restrições governamentais:

Segmento de incorporação imobiliária:

- Reserva Polidoro (PE)
- Alameda Arnaldo José Ribeiro (PE)
- Jardins das Acácias (CE)
- Reserva das Palmeiras (CE)

Segmento de administração de obras/condomínios:

- Arthur Bruno Schwambach (PE)
- Hilson Macedo (PE)
- Zelia Macedo (PE)
- Parque Shopping (PE)
- Mirante Capibaribe (PE)
- Jardim das Orquideas (PE)
- Beach Class Hotels e Residence (PE)
- Antonio e Julia Lucena (PE)
- Venancio Barbosa (PE)

A Companhia também implementou diversas medidas para reduzir os efeitos da pandemia na sociedade, entre elas:

- Instauração de um Comitê de Crise com o objetivo de se preparar para seguir à risca as recomendações das autoridades de saúde e, ao mesmo tempo, suportar seus clientes e suas necessidades específicas neste delicado momento;
- Mapeamento de todos os processos críticos da Companhia, estabelecendo um plano de ação com todos os gestores, o que resultou em grande parte dos colaboradores trabalhando por home office em poucos dias;
- Disponibilização de todos os equipamentos de proteção necessários para aqueles cujas atividades presenciais são essenciais;
- Concessão de férias para uma parte importante do time, de modo adequar o volume de trabalho;
- Controle diário de casos suspeitos de colaboradores com COVID-19.

Para estas informações contábeis trimestrais (com base no discutido anteriormente), considerando o estágio da pandemia no Brasil e as projeções dos indicadores macroeconômicos, a Companhia revisou as estimativas e julgamentos de 31 de dezembro de 2019 referentes ao valor recuperável de ativos não financeiros (impairment), ao valor justo de ativos e passivos, e às perdas esperadas de crédito/distratos, e concluiu que não existem atualizações relevantes que justifiquem, neste momento, alterações das premissas utilizadas em 31 de dezembro de 2019.

A Companhia acompanhará os efeitos da pandemia nos próximos meses e registrará os ajustes necessários nas informações contábeis quando forem substancialmente conhecidos.

Relacionamento com Auditores Independentes

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, informamos que a Grant Thornton Auditores Independentes foi contratada para a prestação dos seguintes serviços: auditoria das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e Normas Internacionais de Relatório Financeiro (“IFRS”); e revisão das informações contábeis intermediárias trimestrais de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executadas pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - “Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity”, respectivamente). A Companhia não contratou o auditor independente para outros trabalhos que não os serviços de auditoria das demonstrações contábeis.

A contratação do auditor independente está fundamentada nos princípios que resguardam a independência do auditor, que consistem em: (a) o auditor não deve auditar seu próprio trabalho; (b) não exercer funções gerenciais; e (c) não prestar quaisquer serviços que possam ser considerados proibidos pelas normas vigentes. Além disso, a Administração obtém do auditor independente declaração de que os serviços especiais prestados não afetam a sua independência profissional.

As informações no relatório de desempenho que não estão claramente identificadas como cópia das informações constantes das demonstrações financeiras, não foram objeto de auditoria ou revisão.

Anexo I - Balanço Patrimonial

Balanço Patrimonial Consolidado (R\$ em milhares)	1T20	4T19	Var %
ATIVO			
Ativo Circulante			
Caixa e Equivalentes de Caixa	10.692	14.168	-24,5%
Aplicações Financeiras	108.962	15.644	596,5%
Contas a Receber	318.267	354.584	-10,2%
Estoques	734.016	757.184	-3,1%
Tributos a Recuperar	6.231	6.013	3,6%
Despesas Antecipadas	4.933	-	0,0%
Outros Ativos Circulantes	19.970	36.137	-44,7%
Total do Ativo Circulante	1.203.071	1.183.730	1,6%
Ativo Não Circulante			
Contas a Receber	188.167	223.427	-15,8%
Estoques	426.374	439.217	-2,9%
Partes relacionadas	4.090	13.800	-70,4%
Outros Ativos Não Circulantes	89.683	88.475	1,4%
Investimentos	87.589	74.719	17,2%
Propriedades para Investimento	209.760	209.760	0,0%
Imobilizado	5.981	6.476	-7,6%
Intagível	2.317	2.797	-17,2%
Total do Ativo Não Circulante	1.013.961	1.058.671	-4,2%
Total do Ativo	2.217.032	2.242.401	-1,1%
PASSIVO			
Passivo Circulante			
Empréstimos e Financiamentos	113.313	850.081	-86,7%
Obrigações Sociais e Trabalhistas	46.696	54.213	-13,9%
Fornecedores	23.750	29.796	-20,3%
Partes relacionadas	1.101	36.223	-97,0%
Adiantamento de clientes	221.485	187.847	17,9%
Outros passivos circulantes	42.737	61.873	-30,9%
Provisões	7.041	7.140	-1,4%
Total do Passivo Circulante	456.123	1.227.173	-62,8%
Passivo Não Circulante			
Empréstimos e Financiamentos	117.073	291.808	-59,9%
Tributos Diferidos	31.395	33.380	-5,9%
Adiantamento de clientes	492.684	555.775	-11,4%
Obrigações Sociais e Trabalhistas	33.342	36.734	-9,2%
Outros passivos não circulantes	9.947	7.268	36,9%
Total do Passivo Não Circulante	684.441	924.965	-26,0%
Patrimônio Líquido			
Capital social	1.315.005	286.646	358,8%
Reserva de capital	25.179	25.179	0,0%
Lucros/Prejuízos Acumulados	(359.502)	(327.248)	9,9%
Ajustes de Avaliação Patrimonial	96.861	96.861	0,0%
Participação dos Acionistas Não Controladores	(1.075)	8.825	-112,2%
Total do Patrimônio Líquido	1.076.468	90.263	1092,6%

Total do passivo	1.140.564	2.152.138	-47,0%
Total do passivo e patrimônio líquido	2.217.032	2.242.401	-1,1%

Anexo II - Demonstração de Resultados

Demonstração de Resultado Consolidada (R\$ em milhares)	1T20	1T19	Var %	4T19	Var %
Receita bruta	81.423	193.182	-57,9%	115.749	-29,7%
Impostos e devoluções	(15.099)	(25.515)	-40,8%	(19.081)	-20,9%
Receita Líquida	66.324	167.667	-60,4%	96.668	-31,4%
Custo de unidades vendidas	(54.318)	(90.890)	-40,2%	(76.447)	-28,9%
Lucro bruto	12.006	76.777	-84,4%	20.221	-40,6%
Margem Bruta	18,1%	45,8%	-27,7 p.p.	20,9%	-2,8 p.p.
Despesas com vendas	(7.484)	(13.199)	-43,3%	(10.420)	-28,2%
Despesas gerais e administrativas	(11.618)	(6.386)	81,9%	(2.618)	343,8%
Outras receitas operacionais	-	-	0,0%	5.254	-100,0%
Outras despesas operacionais	(3.117)	(151)	1964,2%	860	-
Resultado de equivalência patrimonial	2.701	-	0,0%	-	0,0%
Lucro operacional	(7.512)	57.041	-	13.297	-
Margem Operacional	-11,3%	34,0%	-45,3 p.p.	13,8%	-25,1 p.p.
Receitas Financeiras	3.827	9.457	-59,5%	1.358	181,8%
Despesas Financeiras	(27.406)	(55.432)	-50,6%	(46.702)	-41,3%
Resultado financeiro líquido	(23.579)	(45.975)	-48,7%	(45.344)	-48,0%
Lucro antes do imposto	(31.091)	11.066	-	(32.047)	-3,0%
Imposto CS e IR - Corrente	(2.184)	(4.453)	-51,0%	(4.748)	-54,0%
Imposto CS e IR - Diferido	514	2.332	-78,0%	5.664	-90,9%
Imposto de renda e contribuição social	(1.670)	(2.121)	-21,3%	916	-
Lucro / Prejuízo do exercício	(32.761)	8.945	-	(31.131)	5,2%
Atribuído aos sócios da empresa controladora	(32.254)	8.589	-	(30.920)	4,3%
Atribuído a sócios não controladores	(507)	356	-	(211)	140,3%
Margem Líquida	-49%	5%	-54,7 p.p.	-32%	-17,2 p.p.

Anexo III - Demonstração de Fluxo de Caixa

Fluxo de Caixa (R\$ em milhares)	1T20
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	(32.761)
Ajustes para reconciliar os recursos de atividades operacionais:	
Tributos com recolhimento diferido	(1.858)
Depreciação e amortização	575
Resultado de equivalência patrimonial	(2.701)
Despesas financeiras	25.851
Provisão para distratos e perdas esperadas com créditos	(5.394)
Imóveis a comercializar - reversão custo distrato	4.957
Ajuste a valor presente	(983)
Provisão para garantia	(99)
Provisão para contingências	3.088
Redução (aumento) nos ativos:	
Contas a receber	50.319
Imóveis a comercializar	7.264
Tributos a recuperar	(251)
Comissões de vendas a apropriar	1.252
Outros créditos	(1.870)
Aumento (redução) nos passivos:	
Fornecedores	(4.988)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(371)
Obrigações sociais e tributárias	(6.620)
Adiantamentos de clientes	(12.254)
Participação de não controladores	(9.900)
Outras contas a pagar	(18.803)
Pagamentos dos tributos de IRPJ e CSLL	(3.843)
Caixa líquido proveniente das (utilizado nas) atividades operacionais	(9.390)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Investimentos	(9.685)
Aplicações financeiras	(93.479)
Imobilizado	(24)
Intangível	424
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento	(102.764)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Partes relacionadas	7.227
Amortização	(856.335)
Pagamento de juros	(88.744)
Liberações	7.725
Emissões de ações	1.038.805
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	108.678
Aumento (redução) de Caixa e equivalentes de caixa	(3.476)
Caixa e equivalentes de caixa	
No início do exercício	14.168
No fim do exercício	10.692
Aumento (redução) de Caixa e equivalentes de caixa	(3.476)

Anexo IV - Reconhecimento de Receita

Empreendimento	Lanç.	Tipo	UF	Segmento	%Venda				% POC			
					2T19	3T19	4T19	1T20	2T19	3T19	4T19	1T20
ITC Central Park	4T13	Incorporação	CE	Comercial	69%	70%	71%	81%	98%	100%	100%	100%
Empresarial Quartier	4T13	Incorporação	CE	Comercial	45%	44%	47%	48%	100%	100%	100%	100%
Evolution Sea Park	4T13	Incorporação	AL	Alto Padrão	50%	52%	52%	55%	73%	81%	88%	95%
Aurora Trend	3T14	Incorporação	PE	Médio Padrão	76%	76%	76%	76%	100%	100%	100%	100%
Mansão Bahiano de Tênis	3T14	Incorporação	BA	Alto Padrão	77%	73%	75%	77%	91%	94%	98%	100%
Reserva das Palmeiras	2T15	Incorporação	CE	Médio Padrão	54%	54%	53%	67%	39%	42%	44%	45%
Singulare Iguatemi	2T15	Incorporação	BA	Médio Padrão	84%	89%	91%	93%	62%	73%	82%	87%
Bosque das Acácias	4T15	Incorporação	CE	Médio Padrão	76%	76%	78%	94%	39%	44%	46%	49%
Alameda Arnaldo José Ribeiro	2T16	Incorporação	PE	Médio Padrão	37%	37%	38%	41%	85%	86%	91%	97%

Anexo V – Ativo Líquido

Ativo Líquido (R\$ em milhares)	1T20
Disponibilidade e aplicações financeiras	119.654
Empréstimos, Financiamentos e debêntures a pagar	(230.386)
Endividamento líquido (a)	(110.732)
Contas a receber de clientes on-balance	658.350
Contas a receber de clientes off-balance	114.083
Adiantamento de clientes	(47.593)
Impostos sobre contas a receber de clientes	(28.994)
Custo orçado a incorrer de imóveis vendidos	(60.894)
Contas a receber de clientes líquido (b)	634.953
Unidades em estoque a valor de mercado	746.933
Impostos sobre comercialização de unidades em estoque	(29.877)
Custo orçado a incorrer de imóveis em estoque	(84.504)
Estoque líquido (c)	632.551
Estoque de terrenos on-balance	673.761
Dívida de terrenos on-balance	(587.808)
Dívida de terrenos já lançados	(7.381)
Terrenos (d)	78.571
Participação de minoritários (e)	1.075
Outros ativos	342.965
Outros passivos	(196.009)
Outros ativos (passivos) (f)	146.956
Ativo líquido (a+b+c+d+e+f)	1.383.373

Anexos VI - Terrenos

Terreno	Filial	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	Beach Class	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	Beach Class	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	Beach Class	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	Beach Class	15.754	282	94.527	77.512	18,0%	0,0%
Terreno 13	PE	jan/14	Médio Padrão	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	Beach Class	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	Médio Padrão	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	Médio Padrão	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	Beach Class	6.213	106	37.277	30.567	18,0%	0,0%
Terreno 25	PE	jan/14	Médio Padrão	27.720	660	124.740	109.771	12,0%	0,0%
Terreno 26	PE	jan/14	Médio Padrão	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	Alto Padrão	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	Beach Class	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%
Terreno 37	BA	mar/20	Médio Padrão	12.298	192	74.453	73.734	1,0%	5,6%
Terreno 38	BA	mar/20	Médio Padrão	8.452	114	63.397	53.887	15,0%	0,0%
38 Terrenos				707.136	11.009	4.336.759	3.704.515		

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	Médio Padrão	Incorporação	100%	3T13	Garagem	4	88
2011	Beach Class Convention & Flats	PE	Beach Class	Venda Fechada	100%	2T14	Residência	2	477
	Mar de Itapuã	BA	Médio Padrão	Incorporação	100%	3T15	Garagem	2	49
	Cordilheira Das Dunas	RN	Alto Padrão	Incorporação	100%	2T16	Residência	1	900
	Porto Atlântico	RN	Alto Padrão	Incorporação	100%	2T16	Residência	1	3.541
2012	Epitácio Pessoa	PE	Médio Padrão	Incorporação	100%	4T14	Residência	8	1.500
	Cosmopolitan Shopping Park	PE	Médio Padrão	Incorporação	100%	1T17	Residência	63	26.654
	ITC Salvador	BA	Comercial	Incorporação	100%	4T18	Residência	170	51.145
	ITC Salvador	BA	Comercial	Incorporação	100%	4T18	Sala	1	2.357
2013	Recanto do Farol	PE	Médio Padrão	Incorporação	100%	4T15	Residência	1	120
	Broadway Central Park	CE	Alto Padrão	Incorporação	100%	4T16	Residência	25	29.747
	Brooklin Central Park	CE	Médio Padrão	Incorporação	100%	4T16	Residência	1	387
	Gilberto Studart1	CE	Alto Padrão	Incorporação	100%	4T16	Residência	1	584
	Beach Class Residence Eco Life	PE	Beach Class	Incorporação	100%	2T17	Residência	5	6.854
	Empresarial Quartier	CE	Comercial	Incorporação	100%	2T17	Sala	140	29.410
	Metropolitan Central Park	CE	Alto Padrão	Incorporação	100%	2T17	Residência	33	30.419
	Alta Vista Rosarinho	PE	Médio Padrão	Incorporação	100%	3T17	Residência	4	2.299
	Aurea Guedes	RN	Médio Padrão	Incorporação	100%	3T17	Residência	15	5.131
	Salomão Kelner	PE	Médio Padrão	Incorporação	100%	1T18	Residência	1	625
	ITC Central Park	CE	Comercial	Incorporação	100%	3T19	Residência	208	53.432
	Jardim das Acácias	PE	Alto Padrão	Venda Fechada	100%	3T19	Residência	3	4.179
	Condomínio Residencial Evolution	AL	Alto Padrão	Incorporação	89%	2T20	Garagem	39	1.699
	Condomínio Residencial Evolution	AL	Alto Padrão	Incorporação	89%	2T20	Residência	67	51.962
2014	Riservatto Graça	BA	Alto Padrão	Incorporação	100%	4T17	Residência	2	5.809
	Parque dos Ipês	CE	Médio Padrão	Incorporação	100%	1T18	Residência	1	348
	Jardim das Bromélias	CE	Médio Padrão	Incorporação	100%	2T18	Residência	1	424
	Aurora Trend	PE	Médio Padrão	Incorporação	100%	2T19	Residência	192	38.758
	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	6	2.282
	Mansão Bahiano de Tênis	BA	Alto Padrão	Incorporação	98%	2T20	Residência	15	55.010
2015	Singullare Iguatemi	BA	Médio Padrão	Incorporação	96%	2T20	Residência	13	4.500
	Reserva Polidoro	PE	Médio Padrão	Incorporação	42%	3T21	Residência	200	31.996
	Bosque das Acácias	CE	Médio Padrão	Incorporação	46%	4T21	Residência	73	24.086

	Reserva das Palmeiras	CE	Médio Padrão	Incorporação	44%	4T21	Residência	174	85.657
2016	Alameda Arnaldo José Ribeiro	PE	Médio Padrão	Incorporação	91%	3T20	Residência	90	12.829
	Venancio Barbosa	PE	Alto Padrão	Venda Fechada	45%	3T21	Residência	15	12.065
	Jardim das Orquideas	PE	Alto Padrão	Venda Fechada	33%	1T22	Residência	4	4.019
2017	Mirante Capibaribe	PE	Alto Padrão	Condomínio	11%	2T22	Residência	2	4.915
	Parque Shopping	PE	Beach Class	Condomínio	7%	2T22	Residência	16	3.594
	Parque Shopping	PE	Beach Class	Venda Fechada	7%	2T22	Residência	14	4.349
	Jardins da Ilha	PE	Alto Padrão	Condomínio	15%	1T23	Residência	34	27.336
	Jardins da Ilha	PE	Alto Padrão	Venda Fechada	15%	1T23	Residência	33	32.076
2018	Hilson Macedo	PE	Alto Padrão	Condomínio	5%	4T22	Residência	8	8.671
	Zelia Macedo	PE	Alto Padrão	Condomínio	0%	3T23	Residência	16	10.581
	Mirante do Cais	PE	Alto Padrão	Condomínio	4%	4T23	Residência	66	102.668
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	14	3.687
	Parque do Cais	PE	Beach Class	Venda Fechada	1%	3T23	Residência	31	9.255
	Undae Ocean	BA	Alto Padrão	Venda Fechada	4%	4T23	Residência	15	42.559
	Arthur Bruno Schwambach	PE	Alto Padrão	Condomínio	0%	1T24	Residência	33	47.089
Total Geral								1875	884.719

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 à terceiros com direitos, estabelecidos em escritura de emissão.

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

Landbank: estoque de terrenos disponíveis para lançamentos futuros.

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

SFH: Sistema Financeiro da Habitação.

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 suítes 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 suítes 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.