

APRESENTAÇÃO DE ROADSHOW

JANEIRO DE 2026

AVISO LEGAL

IMPORTANTE: Antes de prosseguir, leia os termos e condições abaixo e concorde em estar vinculado a eles. Os termos e condições abaixo aplicam-se: (i) à apresentação a seguir (a "Apresentação"), (ii) à apresentação oral a ser feita pela MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A. (a "Companhia") ou por qualquer pessoa que atue em nome da Companhia, e (iii) a qualquer sessão de perguntas e respostas que se siga a essa apresentação oral (em conjunto, as "Informações").

As Informações contidas na Apresentação estão em formato resumido e não se destinam a ser completas ou exaustivas. A Apresentação é incompleta sem referência à apresentação oral a ser realizada pela Companhia e deve ser vista exclusivamente em conjunto com ela. Esta Apresentação foi elaborada apenas para fins informativos e não deve ser interpretada como uma solicitação, convite, oferta ou recomendação para comprar, vender ou emitir quaisquer valores mobiliários, nem deve ser tratada como uma recomendação jurídica, tributária, de investimento ou de qualquer outro tipo. A Apresentação não se destina a atender aos objetivos de investimento específicos e não considera a situação financeira ou as necessidades de quaisquer destinatários.

Esta Apresentação não pode ser reproduzida, distribuída ou transmitida, direta ou indiretamente, a qualquer outra pessoa ou publicada, no todo ou em parte, por qualquer meio ou para qualquer finalidade. Este documento não pode ser retirado das instalações. Caso este documento tenha sido recebido por engano, deverá ser devolvido imediatamente à Companhia.

As Informações foram preparadas exclusivamente para reuniões a serem realizadas com potenciais investidores, em relação a uma oferta pública de ações ordinárias emitidas pela Companhia ("Ações") a ser realizada no Brasil, nos termos do artigo 26, inciso III, alínea (b), da Resolução nº 160, de 13 de julho de 2022, da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), conforme alterada, sob o processo de registro e distribuição automática junto à CVM (a "Oferta").

As Ações não foram e não serão registradas nos termos do *U.S. Securities Act of 1933*, conforme alterada (o "*Securities Act*"), e não podem ser oferecidas ou vendidas nos Estados Unidos na ausência de registro ou de acordo com uma isenção (ou em uma transação não sujeita) aos requisitos de registro do *Securities Act*. Esta Apresentação e as Informações não podem ser visualizadas por pessoas nos Estados Unidos ou "Pessoas dos EUA" (conforme definido no *Regulation S* do *Securities Act*) a menos que sejam compradores institucionais qualificados ("QIBs"), conforme definido na *Rule 144A* do *Securities Act* ("*Rule 144A*"). Os títulos não podem ser oferecidos ou vendidos nos Estados Unidos, exceto para QIBs, com base na *Rule 144A* ou em outra isenção ou transação não sujeita aos requisitos de registro do *Securities Act*. Ao acessar as Informações, você declara que é (i) uma pessoa não residente nos EUA e que se encontra fora dos Estados Unidos ou (ii) um QIB.

As Informações são direcionadas exclusivamente a: (i) pessoas fora do Reino Unido, (ii) pessoas com experiência profissional em assuntos relacionados a investimentos, conforme o Artigo 19(5) da *Financial Services and Markets Act 2000* (*Financial Promotion*) Order 2005, conforme alterada (a "Ordem"), (iii) entidades de alto patrimônio líquido e outras pessoas a quem a comunicação seja legalmente permitida, conforme o Artigo 49(2)(a) a (d) da Ordem, e (iv) pessoas a quem um convite ou incentivo para se envolver em atividade de investimento (nos termos da seção 21 da *Financial Services and Markets Act 2000*) em conexão com a emissão ou venda de quaisquer títulos da Companhia ou de qualquer membro de seu grupo possa ser legalmente comunicado (todas essas pessoas indicadas nos itens (i) a (iv) acima sendo "Pessoas Relevantes"). Qualquer atividade de investimento à qual as Informações se referem estará disponível apenas para e será realizada apenas com Pessoas Relevantes. Qualquer pessoa que não seja uma Pessoa Relevante não deve agir ou se basear nas Informações. Ao acessar as Informações, você declara que é uma Pessoa Relevante. Cada destinatário também declara e concorda que cumpriu e cumprirá todas as disposições aplicáveis da *Financial Services and Markets Act 2000*, conforme alterada, com relação a qualquer ação realizada por ele em relação a quaisquer títulos no, do ou de outra forma envolvendo o Reino Unido. Nos estados membros do EEE, esta apresentação é direcionada apenas a pessoas que são "investidores qualificados" nos termos do Regulamento (UE) 2017/1129 (o "Regulamento de Prospectos da UE"). Esta apresentação não deve ser utilizada ou considerada por pessoas que não sejam investidores qualificados em qualquer estado membro do EEE. investidores. Qualquer investimento ou atividade de investimento a que esta apresentação se refere está disponível apenas para investidores qualificados em qualquer Estado-membro do EEE. A Companhia não pretende registrar a Oferta ou os títulos nos Estados Unidos ou em qualquer agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país, exceto no Brasil e junto à CVM.

Residentes não brasileiros podem investir no Brasil de acordo com os mecanismos de investimento regulamentados pela legislação brasileira. A legislação brasileira aplicável, em particular, a do Banco Central do Brasil, do Conselho Monetário Nacional e/ou da CVM, rege a oferta dos títulos. Os títulos estão sendo oferecidos apenas em jurisdições e na medida permitidas. O descumprimento desta restrição pode constituir uma violação das leis de valores mobiliários aplicáveis.

Esta Apresentação foi elaborada exclusivamente pela Companhia ou sob sua direção e inclui informações gerais sobre a Companhia na data indicada na Apresentação. Os agentes de colocação internacionais e os agentes de colocação brasileiros (coletivamente, os "Agentes") que atuam em conexão com a oferta contemplada dos títulos estão atuando exclusivamente para a Companhia e para mais ninguém e não serão responsáveis por fornecer consultoria em relação às Informações a qualquer outra parte. Sujeito à legislação aplicável, nenhum dos Agentes aceita qualquer responsabilidade e não faz qualquer declaração ou garantia, expressa ou implícita, quanto ao conteúdo das Informações, incluindo sua precisão, integralidade ou verificação, ou quanto a qualquer outra declaração feita ou supostamente feita em relação à Companhia, e nada neste documento ou nesta apresentação deve ser considerado como uma promessa ou representação a esse respeito, seja em relação ao passado ou ao futuro. Os Agentes, portanto, renunciam a toda e qualquer responsabilidade, seja por ato ilícito, contrato ou de outra forma (exceto conforme mencionado acima), que qualquer um deles ou qualquer de suas respectivas afiliadas possa ter em relação às Informações ou a qualquer declaração. Nenhuma declaração ou garantia, expressa ou implícita, é dada quanto à precisão, integralidade ou imparcialidade das informações ou opiniões contidas nesta apresentação e nenhuma responsabilidade é aceita por tais informações ou opiniões pela Companhia ou qualquer de suas afiliadas, diretores, acionistas, executivos, funcionários, agentes ou consultores.

Esta Apresentação contém informações sobre os mercados em que a Companhia atua, incluindo crescimento de mercado, tamanho de mercado e tamanhos de segmentos de mercado, informações de mercado e informações sobre a posição competitiva da Companhia. Essas informações ainda estão em forma preliminar e não foram verificadas por especialistas independentes ou compiladas coletivamente e estão sujeitas a alterações, e não há garantia de que as informações contidas nesta Apresentação sejam precisas, completas ou não enganosas, nem que a definição de seus mercados pela Companhia seja precisa, completa ou não enganosa. As informações incluídas nesta Apresentação podem estar sujeitas a atualização, complementação, revisão e alteração, e tais informações podem sofrer alterações substanciais. Contudo, nenhuma pessoa assume ou tem qualquer obrigação de fazer tais atualizações ou manter atualizadas as informações contidas nesta Apresentação, e quaisquer opiniões expressas a respeito estão sujeitas a alterações sem aviso prévio.

Esta Apresentação inclui " informações prospectivas", conforme definido na Seção 27A do *Securities Act* e na Seção 21E da *U.S. Securities and Exchange Act of 1934*, conforme alterada, que refletem as intenções, crenças ou expectativas atuais da Companhia. As declarações prospectivas abrangem todos os assuntos que não são fatos históricos. As palavras "antecipa", "deseja", "espera", "estima", "pretende", "projeta", "planeja", "prevê", "metas" e palavras semelhantes têm o objetivo de identificar essas declarações. Quaisquer informações "prospectivas" (previsão, estimativa ou outras) nesta Apresentação são válidas apenas na data de sua publicação, baseiam-se nos planos e expectativas atuais da Companhia, ilustram apenas o desempenho hipotético sob suposições específicas de eventos ou condições e estão sujeitas a uma série de incertezas e riscos conhecidos e desconhecidos, muitos dos quais estão além do controle da Companhia. Tais informações "prospectivas" não são indicadores confiáveis de resultados ou desempenho futuros. Não há garantia de que (i) a Companhia tenha medido ou identificado corretamente todos os fatores que afetam seus negócios ou a extensão de seu provável impacto, (ii) as informações disponíveis publicamente com relação a esses fatores, nas quais a análise da Companhia se baseia, sejam completas ou precisas, (iii) a análise da Companhia esteja correta, ou (iv) a estratégia da Companhia, que se baseia em parte nessa análise, seja bem-sucedida. Os potenciais investidores devem compreender as suposições e avaliar se são apropriadas para seus propósitos. Eventos ou condições podem não ter sido considerados em tais suposições. Os eventos ou condições reais podem diferir materialmente de tais suposições.

A apresentação pode incluir números relacionados ao desempenho passado ou desempenho passado simulado. O desempenho passado não é um indicador confiável de resultados ou desempenho futuros. A Companhia se isenta de qualquer obrigação de atualizar sua visão sobre tais riscos e incertezas ou de anunciar publicamente os resultados de qualquer revisão das declarações prospectivas feitas nesta Apresentação, exceto quando isso for exigido pela legislação aplicável. Você está sendo advertido a não confiar em declarações prospectivas, visto que os resultados reais podem diferir materialmente daqueles expressos ou implícitos nas declarações prospectivas. Esta apresentação também contém estimativas e outras informações relacionadas ao setor da Companhia, baseadas em publicações, pesquisas e previsões do setor. Essas informações envolvem diversas premissas e limitações, e não verificamos independentemente a precisão ou a completude das informações. Todas as declarações prospectivas subsequentes relativas à Oferta ou a outros assuntos atribuíveis à Companhia ou a qualquer pessoa agindo em seu nome são expressamente qualificadas em sua totalidade pelas declarações de advertência mencionadas acima.

Esta Apresentação não foi revisada, autorizada ou aprovada por nenhuma autoridade reguladora brasileira, americana ou de qualquer outro país, incluindo, sem limitação, a CVM ou a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (ANBIMA). A Apresentação não constitui um prospecto, memorando de oferta ou parte de, e não deve ser interpretada como, qualquer oferta ou convite para vender ou emitir, ou qualquer solicitação de qualquer oferta para comprar ou subscrever, ou qualquer oferta para subscrever ou adquirir de outra forma quaisquer ações da Companhia ou quaisquer outros valores mobiliários, nem esta Apresentação ou qualquer parte dela, nem o fato de sua distribuição ou comunicação, constituirá a base de, ou será considerada em conexão com, qualquer contrato, compromisso ou decisão de investimento a respeito, nem constitui uma recomendação relativa aos valores mobiliários da Companhia.

A oferta de ações está sendo feita exclusivamente por meio de (i) um memorando preliminar em português (Memorando Preliminar da Oferta Pública de Distribuição Primária de Ações Ordinárias de Emissão da Moura Dubeux Engenharia S.A.) e um memorando final (Memorando Final da Oferta Pública de Distribuição Primária de Ações Ordinárias de Emissão da Moura Dubeux Engenharia S.A.), em cada caso conforme alterado ou complementado, incluindo o formulário de referência da Companhia a ser incorporado por referência em cada um desses prospectos, no Brasil, e (ii) um memorando de oferta preliminar e um memorando de oferta final em inglês, em cada caso conforme alterado ou complementado, fora do Brasil (coletivamente, os "Documentos da Oferta"). Consequentemente, a Companhia não está aceitando nenhum pedido de ações neste momento. Qualquer decisão de compra de valores mobiliários da Companhia em qualquer oferta deve ser tomada exclusivamente com base nas informações contidas nos Documentos da Oferta aplicáveis, que poderão ser publicados ou distribuídos oportunamente em conexão com qualquer oferta de valores mobiliários da Companhia, se houver. Os Documentos da Oferta, quando publicados ou distribuídos, poderão conter informações diferentes das informações contidas nesta Apresentação.

Na medida disponível, os dados do setor e de mercado contidos nesta Apresentação foram obtidos de fontes oficiais ou de terceiros. Publicações, estudos e pesquisas de terceiros geralmente afirmam que os dados neles contidos foram obtidos de fontes consideradas confiáveis, mas não há garantia quanto à precisão ou integridade de tais dados. Além disso, alguns dos dados sobre o setor, o mercado e a posição competitiva contidos nas informações provêm de pesquisas e estimativas internas da própria Companhia, com base no conhecimento e na experiência da administração da Companhia nos mercados em que atua. Embora a Companhia acredite que tais pesquisas e estimativas sejam razoáveis e confiáveis, elas, bem como sua metodologia e premissas subjacentes, não foram verificadas por nenhuma fonte independente quanto à precisão ou integridade e estão sujeitas a alterações sem aviso prévio. Consequentemente, não se deve depositar confiança indevida em nenhum dos dados sobre o setor, o mercado ou a posição competitiva contidos nesta apresentação. Certas informações aqui contidas foram obtidas de diversas fontes de dados externas e tais informações não foram verificadas independentemente, inclusive pelos Agentes ou suas respectivas afiliadas.

Esta Apresentação contém medidas financeiras não-GAAP. As medidas financeiras não-GAAP contidas nesta Apresentação não são medidas de desempenho financeiro calculadas de acordo com as *International Financial Reporting Standards* ("IFRS") e não devem ser consideradas substitutas ou alternativas ao lucro ou prejuízo líquido, fluxo de caixa das operações ou outras medidas IFRS de desempenho operacional ou liquidez. A Companhia apresenta medidas financeiras não-GAAP quando acredita que as informações adicionais são úteis e relevantes para os investidores. As medidas financeiras não-GAAP são fornecidas para aprimorar a compreensão geral do mercado sobre o desempenho financeiro atual e as perspectivas futuras da Companhia. Além disso, essas medidas podem diferir das medidas financeiras não-GAAP utilizadas por outras empresas. As medidas financeiras não-GAAP devem ser consideradas em conjunto com as demonstrações financeiras da Companhia preparadas de acordo com as IFRS. Esta Apresentação contém reconciliações dessas medidas financeiras não-GAAP com as medidas financeiras IFRS mais diretamente comparáveis da Companhia.

Ao participar da reunião em que a Apresentação for realizada ou ao aceitar uma cópia da Apresentação, você concorda em estar vinculado às limitações acima mencionadas e em manter absoluta confidencialidade em relação às informações divulgadas na Apresentação.

ESTA APRESENTAÇÃO DESTINA-SE EXCLUSIVAMENTE AO USO DO DESTINATÁRIO ESPECIFICAMENTE NOMEADO E NÃO DEVERÁ SER UTILIZADA, DIVULGADA, ALTERADA, IMPRESSA OU COPIADA, NO TODO OU EM PARTE, POR QUAISQUER DESTINATÁRIOS NÃO AUTORIZADOS OU EM QUALQUER JURISDIÇÃO OU PAÍS ONDE TAL DISTRIBUIÇÃO OU USO SEJA CONTRÁRIO À LEI OU REGULAMENTO. O DESCUMPRIMENTO DESTA OBRIGAÇÃO PODE CONSTITUIR VIOLAÇÃO DAS LEIS DE VALORES MOBILIÁRIOS APLICÁVEIS E/OU RESULTAR EM PENALIDADES CIVIS, ADMINISTRATIVAS OU CRIMINAIS. SE VOCÊ NÃO FOR O DESTINATÁRIO NOMEADO E RECEBEU ESTE DOCUMENTO POR ENGANO, EXCLUA-O DO SEU SISTEMA E/OU DESTRUA QUAISQUER CÓPIAS IMPRESSAS E NOTIFIQUE O REMETENTE IMEDIATAMENTE.

OS INVESTIDORES RECEBERAM UMA CÓPIA ELETRÔNICA DO PROSPECTO PRELIMINAR, INCLUINDO O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA INCORPORADO POR REFERÊNCIA, OU DO MEMORANDO DE OFERTA PRELIMINAR, CONFORME O CASO, E RECEBERÃO UMA CÓPIA ELETRÔNICA DO PROSPECTO FINAL, INCLUINDO O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA INCORPORADO POR REFERÊNCIA, OU DO MEMORANDO DE OFERTA FINAL, CONFORME O CASO. OS POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE TAIS DOCUMENTOS DE OFERTA, E EM PARTICULAR A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO DE TAIS DOCUMENTOS DE OFERTA, ANTES DE TOMAR QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO. DEVE-SE LEVAR EM CONSIDERAÇÃO QUE QUALQUER INVESTIMENTO EM VALORES MOBILIÁRIOS DE RENDA VARIÁVEL, INCLUINDO INVESTIMENTO NESTA OFERTA, APRESENTA RISCOS E A POSSIBILIDADE DE PERDAS PARCIAIS OU TOTAIS DO VALOR INVESTIDO, E TAIS RISCOS DEVEM SER CUIDADOSAMENTE CONSIDERADOS ANTES DE TOMAR QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

APRESENTADORES | DIRETORES



Diego Villar
CEO



Diego Wanderley
CFO



Diogo Barral
IRO

Experiência
(Anos)

Diego Villar	Diego Wanderley	Diogo Barral
+20	+11	+19

TERMOS DA OFERTA

Emissor	**Moura Dubeux Engenharia S.A. ("Moura Dubeux" ou "MDNE")**
Estrutura da Oferta	**CVM 160 Follow-on no Brazil, com vendas internacionais sob *144A* e *Reg S*.**
Governança	**B3 – Novo Mercado**
Tamanho da Oferta	**~R$ 250 milhões (100% primário)**
Hot Issue	**~R$ 250 milhões (100% primário)**
Lock-up	**90 dias, aplicável a diretores executivos, conselheiros, Companhia e acionistas controladores**
Cronograma da Oferta Prioritária	• **Data de Corte Inicial:** 13 de janeiro de 2026 • **Período da Oferta Prioritária:** 15 a 21 de janeiro de 2026 • **Segunda Data de Corte:** 20 de janeiro de 2026
Cronograma da Oferta no Mercado	• **Lançamento da Oferta:** 14 de janeiro de 2026 • **Precificação:** 22 de janeiro de 2026
Coordenadores	**Coordenador Líder**

ANÁLISE DA OFERTA

Análise de Diluição

Estrutura Atual

Acionistas Controladores	Tesouraria	*Free Float*
36,3%	0,5%	63,2%

MDNE

Os acionistas controladores não sofrerão diluição na oferta base, o que equivale a um compromisso de até R$ 90 milhões

Estrutura Pós-Oferta (Base + *Hot Issue*)[2]

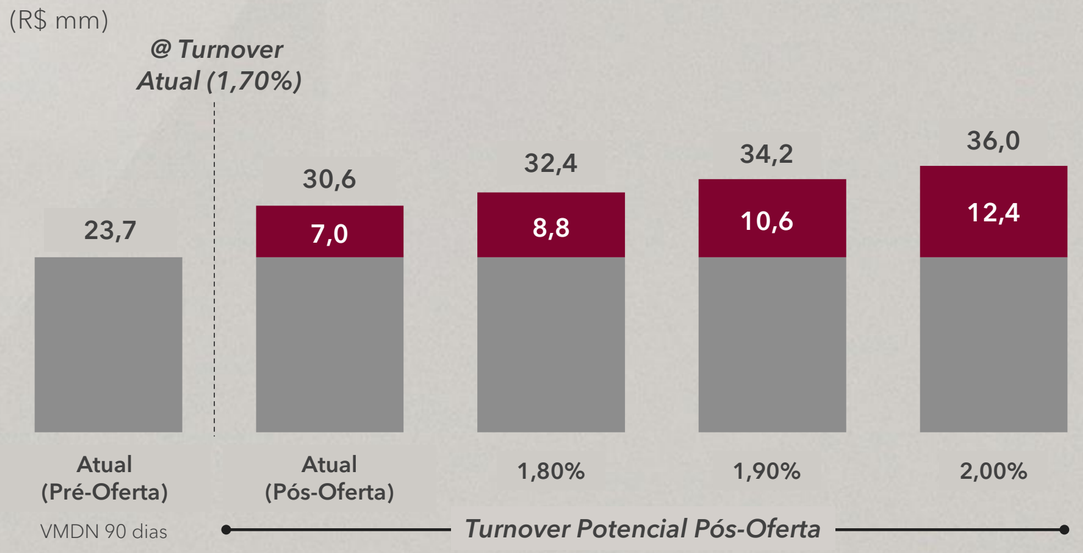
Acionistas Controladores	Tesouraria	*Free Float*
33,0%	0,4%	66,6%

MDNE

Uso dos Recursos

- Acelerar crescimento Un1ca
- Fortalecer a posição de caixa para distribuição de dividendos
- Capital de Giro

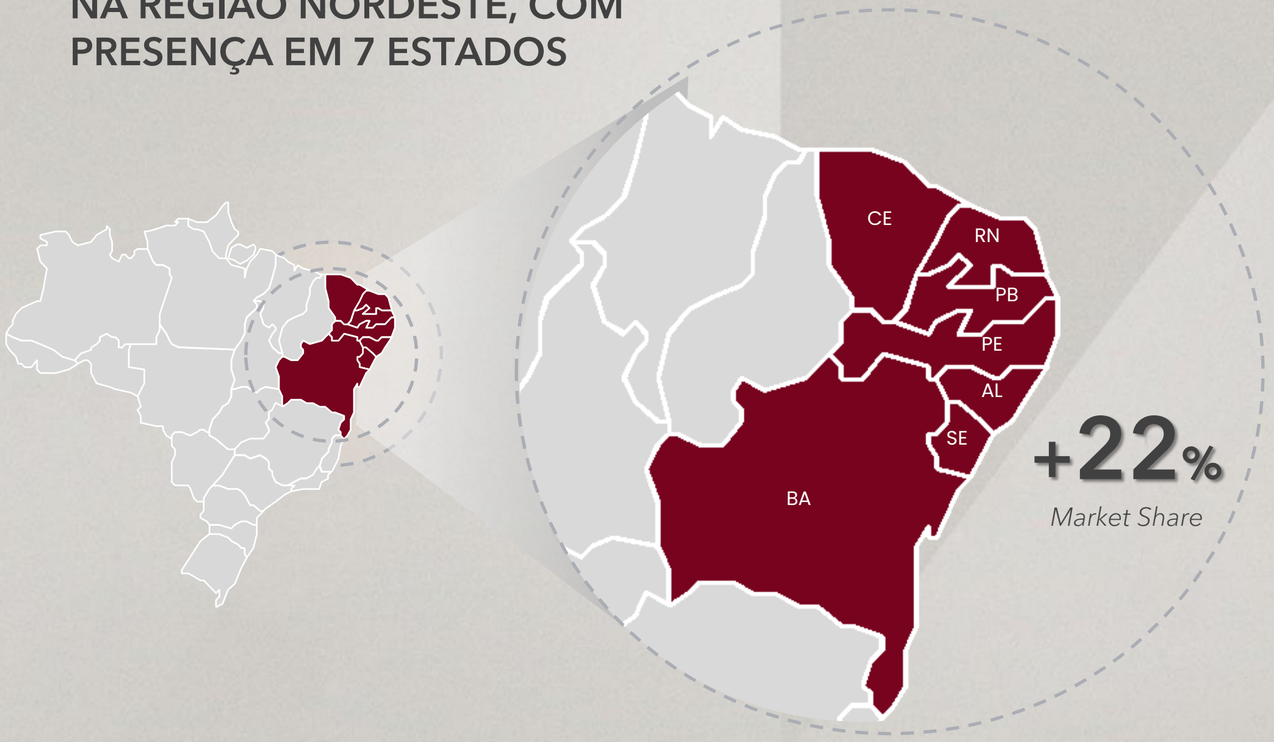
Análise de Liquidez[1]



Notas: (1) Considera o preço da ação de R$ 25,90 em 13 de janeiro de 2026; (2) Supondo que o grupo acionista controlador subscreva 100% da oferta prioritária (até R$ 90 milhões) e que a Hot Issue seja totalmente exercida.
Fonte: Informações da Companhia e Capital IQ

VISÃO GERAL DA MDNE

MDNE É LÍDER DE MERCADO NA REGIÃO NORDESTE, COM PRESENÇA EM 7 ESTADOS



+260 PROJETOS ENTREGUES ATÉ HOJE	**+4,0mm** M² CONSTRUÍDOS ATÉ HOJE
R$4,6bi VGV LÍQUIDO - LANÇAMENTOS 2025	**R$3,5bi** VENDAS LÍQUIDAS 2025
R$2,0bi RECEITA LÍQUIDA 3T25 UDM	**37%** MARGEM BRUTA AJUSTADA 3T25 UDM
17% MARGEM LÍQUIDA 3T25 UDM	**21%** ROAE 3T25 UDM

MDNE

- moura dubeux — RESIDENCIAL DE LUXO E ALTA RENDA
- mood — RESIDENCIAL CLASSE MÉDIA
- Ünica — MCMV

PARCERIA DA MOURA DUBEUX — Ünica + DIRECIONAL — LIDERANÇA NO NORDESTE + EXPERIÊNCIA EM BAIXA RENDA

PAGAMENTO DE DIVIDENDOS APROVADO EM DEZ/25

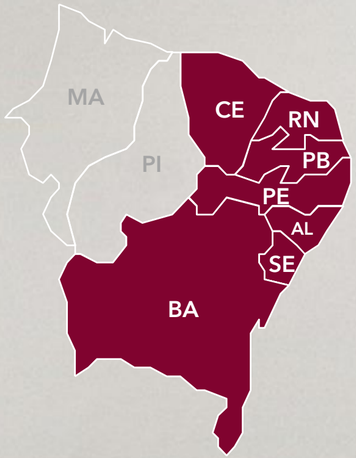
~R$352mm

7 parcelas a serem totalmente desembolsadas até dezembro de 2028

Fonte: Informações da Companhia e Prática Inteligência Imobiliária

OPERA NA REGIÃO NORDESTE DO BRASIL COM PRESENÇA SIGNIFICATIVA EM COMPARAÇÃO COM OUTROS *PLAYERS*

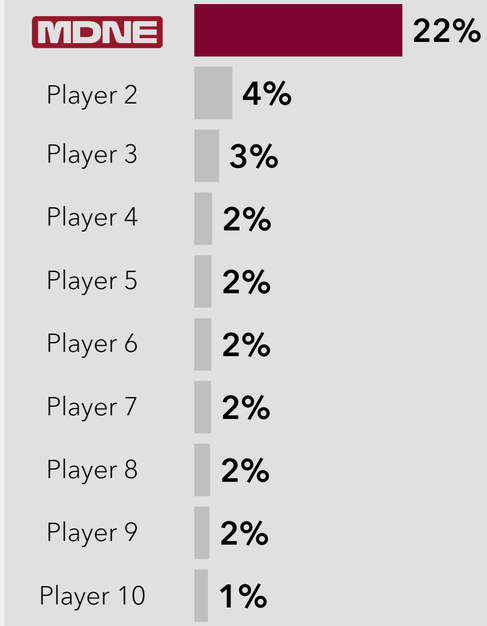
REGIÃO NORDESTE



O DÉFICIT TOTAL NA REGIÃO NORDESTE É CERCA DE ~3,6 VEZES MAIOR DO QUE O DÉFICIT EM SÃO PAULO[1]

TAMANHO DE MERCADO[2]





A REGIÃO NORDESTE ENCERROU 2024 COM O MENOR VOLUME DE UNIDADES EM ESTOQUE DOS ÚLTIMOS 10 ANOS[1]

10

MESES DE VENDAS[3]

O DÉFICIT HABITACIONAL NO NORDESTE É DE 1.634.642 FAMÍLIAS – EQUIVALENTE A 8% DO TOTAL DO BRASIL[1]

DEMANDA CONSISTENTE NOS SEGMENTOS DE RENDA MÉDIA, ALTA E DE SEGUNDAS RESIDÊNCIAS

AQUISIÇÃO DE TERRENOS ALINHADAS COM A ESTRATÉGIA OPERACIONAL

CAPACIDADE DE LANÇAR PROJETOS EM VÁRIOS MERCADOS ONDE A EMPRESA ATUA

OPERA EM UM MERCADO COM NÍVEIS VARIÁVEIS DE ESCALA DOS PARTICIPANTES

Nota: (1) Prática Inteligência Imobiliária; (2) Média anual de VGV lançados (excluindo baixa renda) entre 2020 e 2024; (3) O tempo estimado para absorver o estoque do Nordeste é de ~10 meses, com base na taxa de absorção atual (estoque existente dividido pela média de vendas mensais nos últimos 12 meses)
Fonte: Empresa, Prática Inteligência Imobiliária



Fonte: Informações da Companhia

LUXO E ALTA RENDA



LUCENA PLAZA | PE | LANÇAMENTO NO 2T25



CASA MACEDO | CE | LANÇADO NO 4T25

INFINITY RECIFE | PE | LANÇADO EM 4T25

~R$360mm
VGV MÉDIO POR PROJETO[1]

~R$18mil/m²

~R$3,0mm
TICKET MÉDIO

~R$6,8bi
LANDBANK

Notas: (1) Média dos lançamentos de 2025
Fonte: Informações da Companhia

PROJETOS ICÔNICOS | PE

NOVOCAIS



R$4,0bi
VGV LÍQUIDO

1ª FASE
ENTREGUE

+3 FASES
LANÇADAS

Nota: (1) Considera as fases 3B e 4. Refere-se a projetos atualmente em desenvolvimento que ainda não foram lançados ou oficialmente nomeados.
Fonte: Informações da Companhia

EXEMPLO DE PROJETOS | BA

UNDAE OCEAN

ENTREGUE

ENTREGUE

BEACH CLASS Salvador

INFINITY SALVADOR

LANÇADO 3T25

MANSÃO OTHON

LANÇADO 2T24

moura dubeux



R$429mm

VGV LÍQUIDO

R$290mm

VGV LÍQUIDO

Fonte: Informações da Companhia



~R$154mm
VGV MÉDIO POR PROJETO[1]

~R$8,2mil/m²

~R$511mil
TICKET MÉDIO

~R$2,1bi
LANDBANK

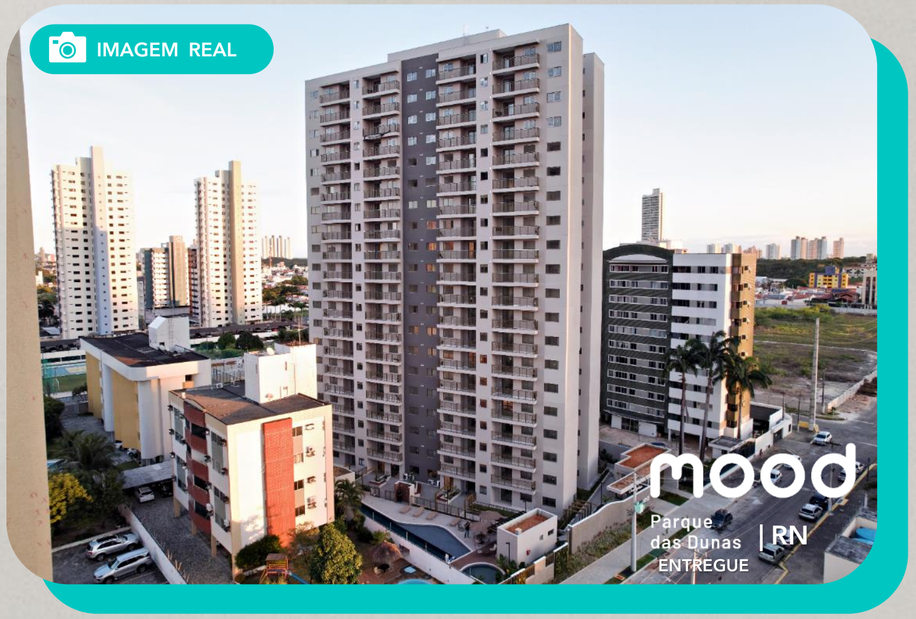
Notas: (1) Média dos lançamentos de 2025

mood

CLASSE MÉDIA





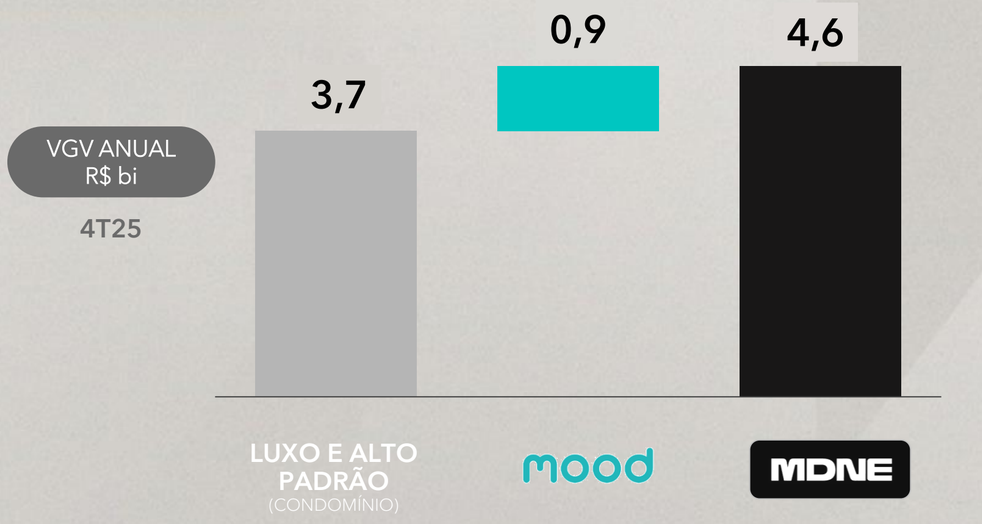


Fonte: Informações da Companhia

AVENIDA DE CRESCIMENTO POTENCIAL NA BAIXA RENDA COM A MARCA ÚN1CA...

… PERMITINDO A DIVERSIFICAÇÃO DE RECEITAS EM TODO O MODELO DE NEGOCIOS

UDM



R$ 2,0bi

RECEITA LÍQUIDA

3T25

~17%

MARGEM LÍQUIDA

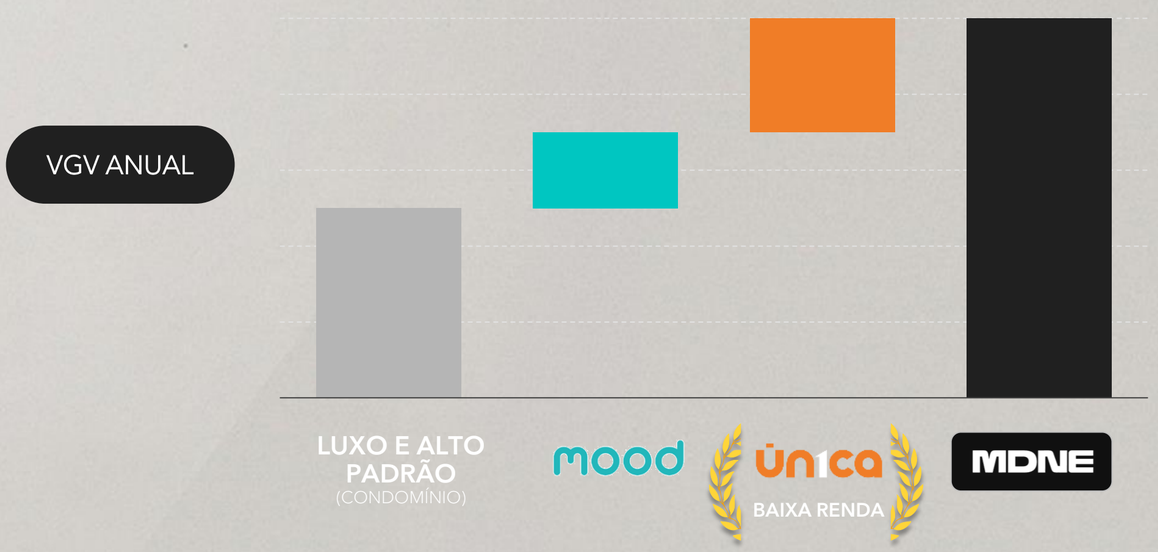
3T25

~21%

ROAE

3T25

CURTO PRAZO



MARGEM LÍQUIDA

ROAE

A margem líquida e o ROAE devem permanecer em linha com os níveis históricos

Fonte: Informações da Companhia

TAMANHO DE MERCADO DO MCMV: UNIDADES LANÇADAS VS. ABSORÇÃO DE DOMICÍLIOS (2020–2025)

Em São Paulo, a oferta e a demanda do MCMV estão amplamente absorvidas, enquanto o **Nordeste ainda apresenta grande demanda não atendida** destravando muito mais lançamentos, especialmente no Tier 4[(1)] **sob as novas regras que expandem o mercado endereçável** onde a Moura Dubeux está bem posicionada

Razão de Absorção

Demanda Estimada de novos Domicílios vs. Novos Lançamentos

MCMV
Oferta vs. Demanda

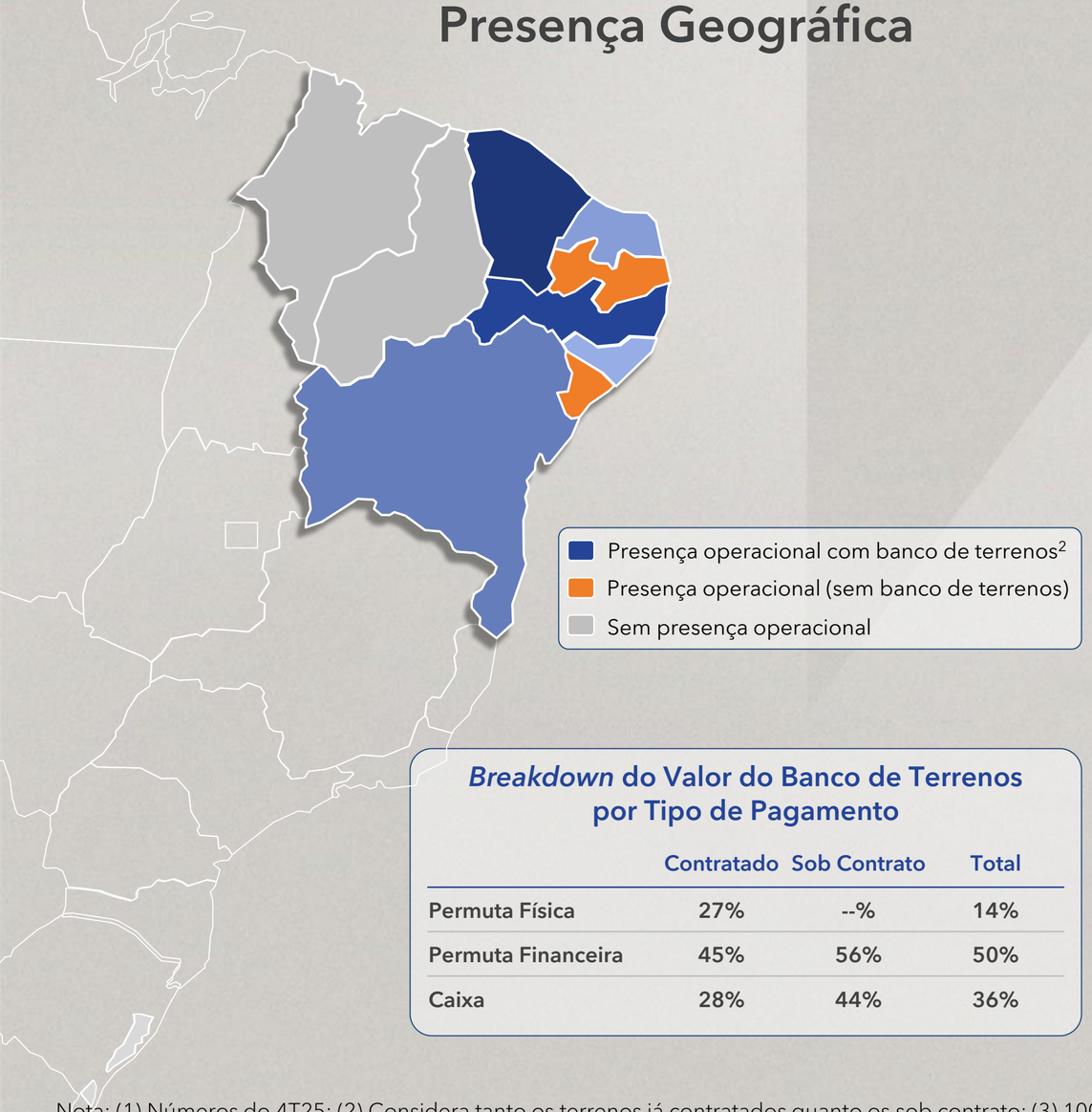
	SÃO PAULO	NORDESTE (3 principais capitais)	SALVADOR (BA)	RECIFE (PE)	FORTALEZA (CE)
Tier 2	82,6%	60,5%	50,3%	65,3%	65,6%
Tier 3	88,7%	+93 mil Domicílios	+25 mil Domicílios	+26 mil Domicílios	+41 mil Domicílios
		19,2%	26,7%	16,3%	16,3%
	~R$9,7bi VGV LANÇADO	~R$5,0bi VGV LANÇADO			
Tier 4	109,3%	41,5%	26,4%	40,5%	56,8%

Nota: (1) Renda bruta mensal domiciliar entre R$ 8.600,01 e R$ 12.000 no programa MCMV
Fonte: Brain

AVENIDA DE CRESCIMENTO NO SEGMENTO DE BAIXA RENDA COM A MARCA ÚN1CA...

... PERMITINDO A DIVERSIFICAÇÃO DE RECEITAS EM TODO O MODELO DE NEGÓCIOS

Presença Geográfica



Breakdown do Valor do Banco de Terrenos por Tipo de Pagamento

	Contratado	Sob Contrato	Total
Permuta Física	27%	--%	14%
Permuta Financeira	45%	56%	50%
Caixa	28%	44%	36%

Ún1ca

~R$150mi
VGV MÉDIO PROJETADO[(1)]

~R$8mil/m²

~R$340mil
TICKET

BANCO DE TERRENOS

R$3,1 bi
TOTAL

~R$1,5bi
CONTRATADO

~R$1,6bi
SOB CONTRATO

- **Lançado em 2024,** a Ún1ca é uma plataforma de crescimento em MCMV
- **Foco em MCMV (Tier 4)**, posicionada abaixo da Mood (Tier 3)
- **Alavanca o modelo construtivo e os layouts da Mood,** com adaptação de acabamentos para acelerar prazos e aumentar a eficiência de custos

Nota: (1) Números do 4T25; (2) Considera tanto os terrenos já contratados quanto os sob contrato; (3) 100% sob contrato

MODELOS DE NEGÓCIO COM DIFERENTES ABORDAGENS OPERACIONAIS

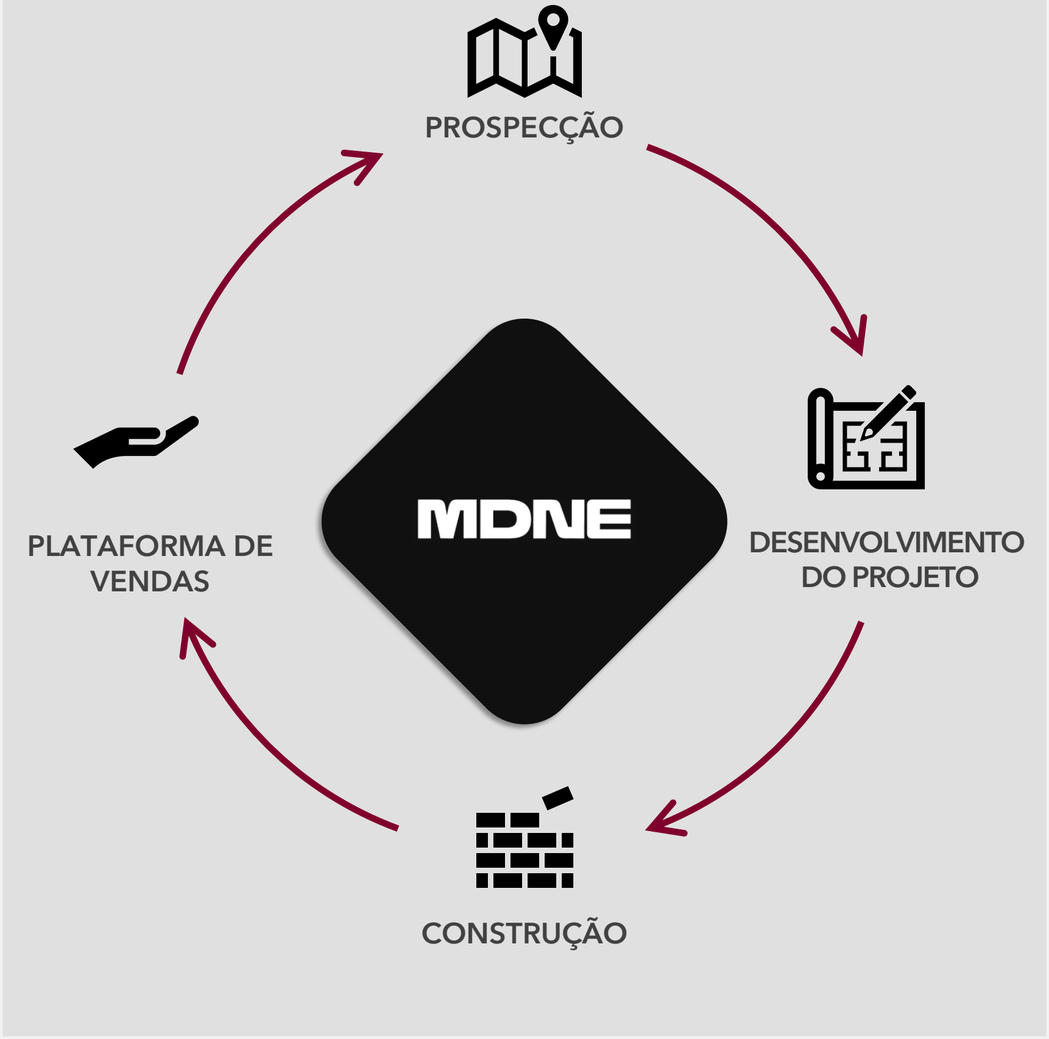
DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

- CONSTRUÇÃO FINANCIADA POR INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS
- FLUXO FINANCEIRO GERALMENTE DE 30% / 70% ENTRE A FASE DE CONSTRUÇÃO E A ENTREGA DAS CHAVES
- EXPOSIÇÃO DE CAIXA DURANTE A FASE DE CONSTRUÇÃO
- POSSIBILIDADE DE DISTRATOS

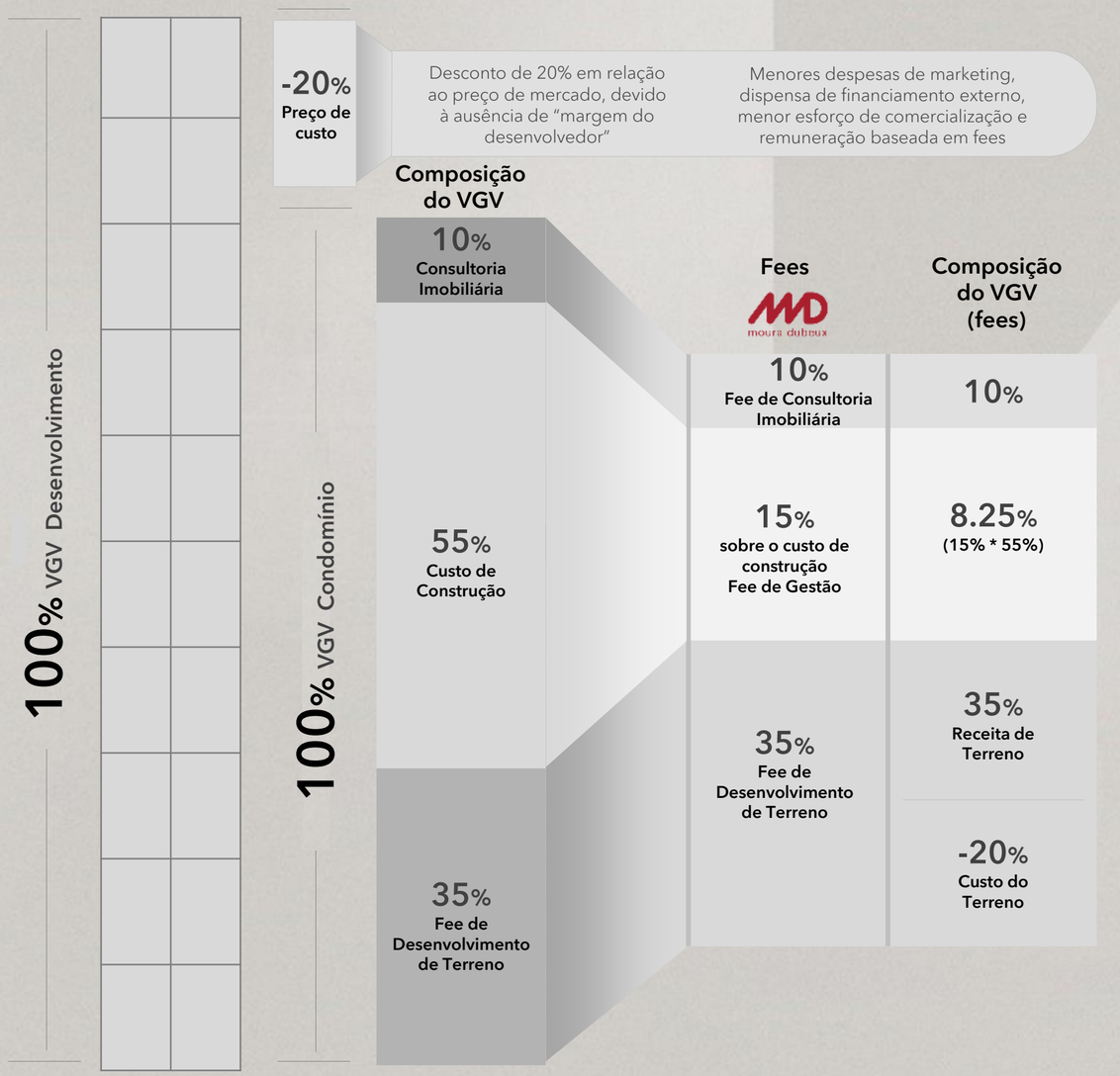
PROJETOS POR DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO (CONDOMÍNIO)

- DESENVOLVIMENTO E CONSTRUÇÃO DO PROJETO COMO PRESTAÇÃO DE SERVIÇO
- CUSTO DO PROJETO 100% FINANCIADO PELOS CLIENTES
- RECEITAS PROVENIENTES DE TAXAS (FEES), E NÃO DA VENDA DE UNIDADES
- BAIXA EXPOSIÇÃO DE CAIXA
- BAIXO RISCO DE DISTRATOS

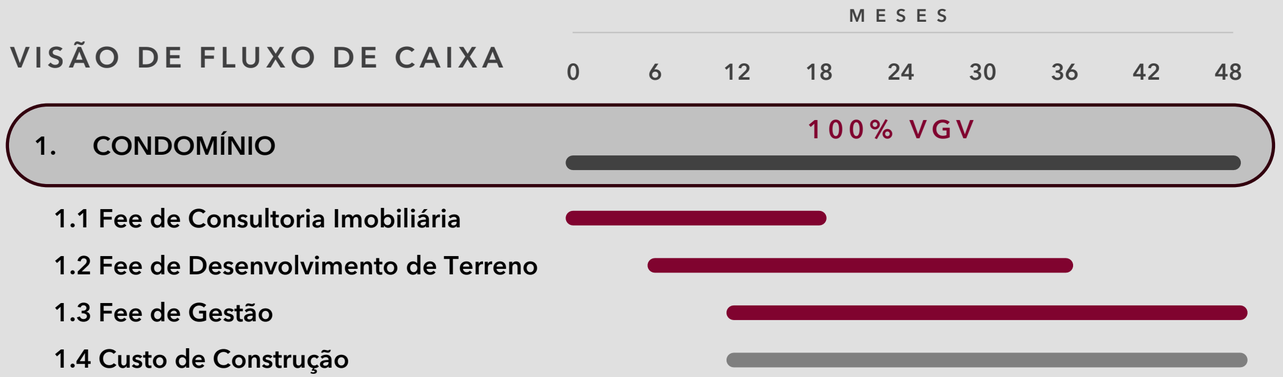
MODELO DE NEGÓCIO INTEGRADO



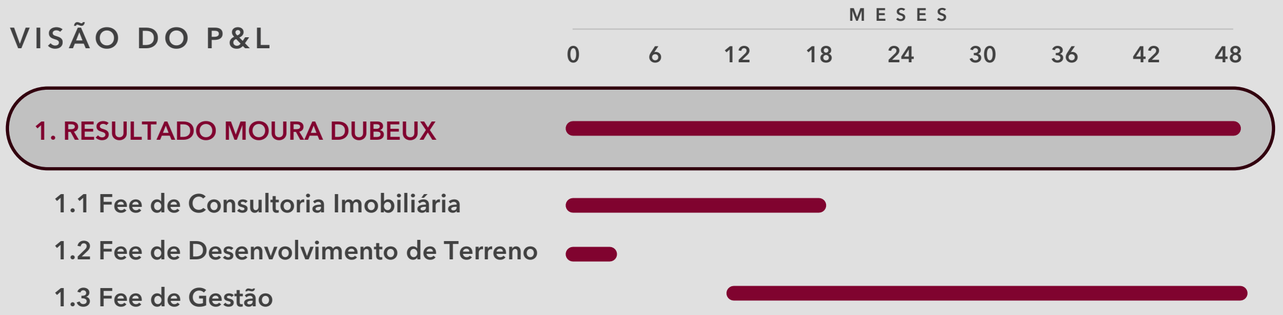
VISÃO GERAL DO MODELO DE CONDOMÍNIO



VISÃO DE FLUXO DE CAIXA



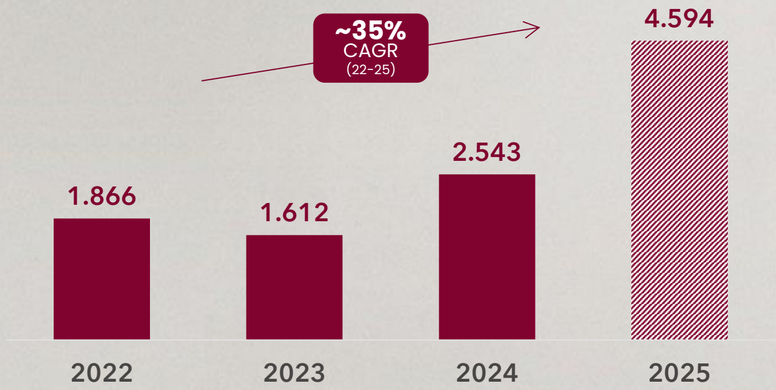
VISÃO DO P&L



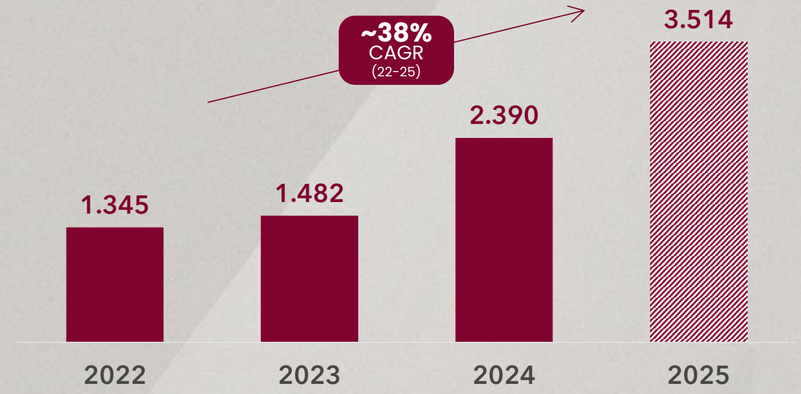
Fonte: Informações da Companhia

DESEMPENHO OPERACIONAL NOS ÚLTIMOS 4 ANOS

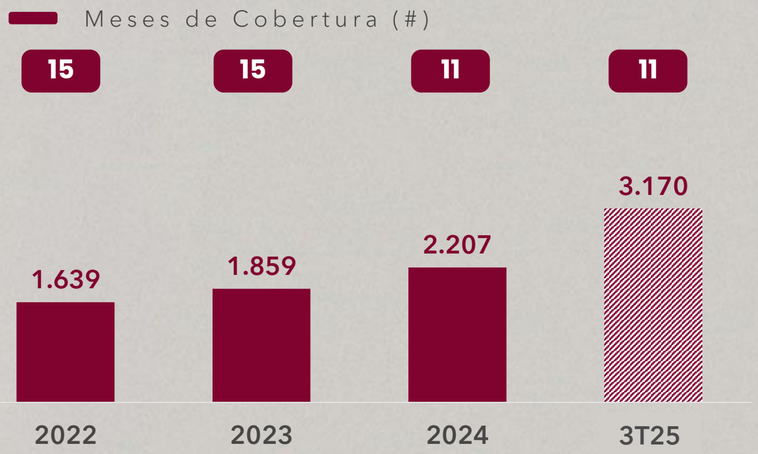
Lançamentos Líquidos (R$ mm)



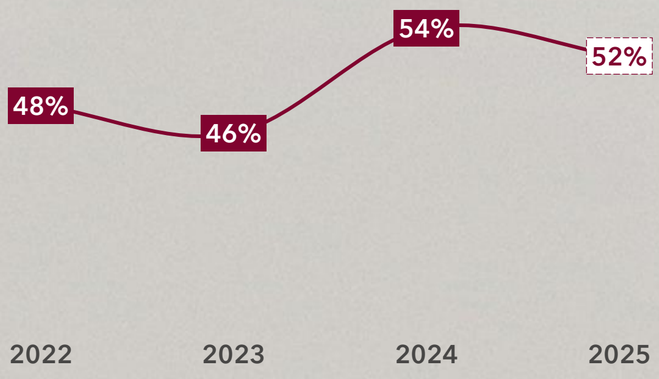
Vendas Líquidas (R$ mm)



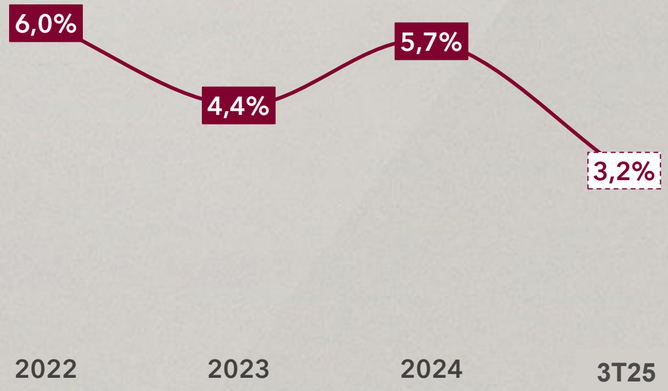
Estoque (R$ mm)



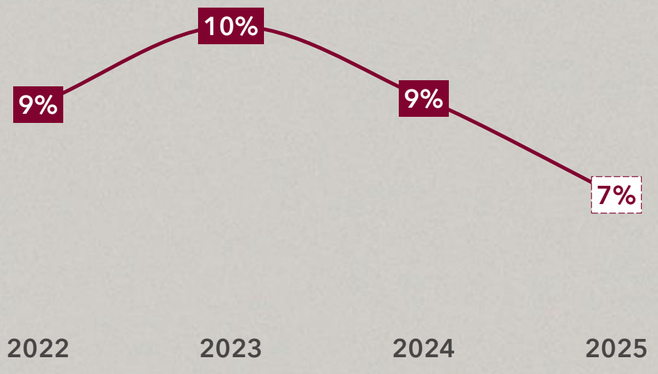
VSO[1] (%)



Inadimplência (%)



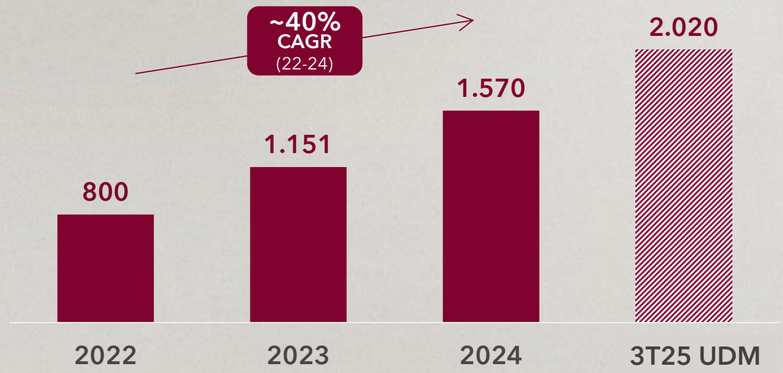
Distratos / Vendas Bruta (%)



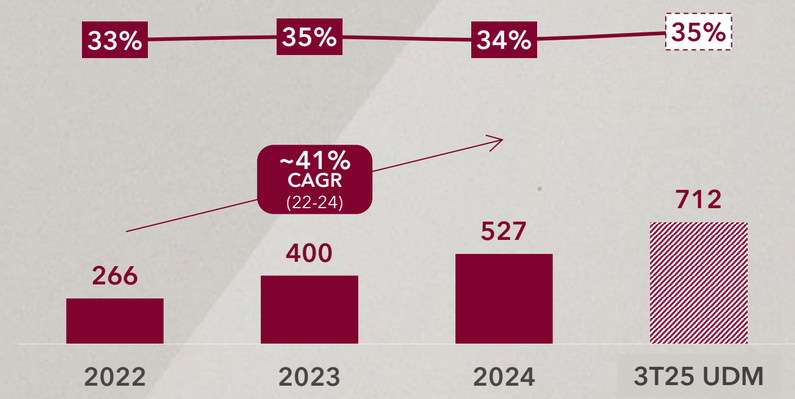
Nota: Os números de 2025 refletem dados pré-operacionais; (1) Últimos Doze Meses – Vendas sobre Oferta (VSO)
Fonte: Informações da Companhia

DESEMPENHO FINANCEIRO NOS ÚLTIMOS 4 ANOS

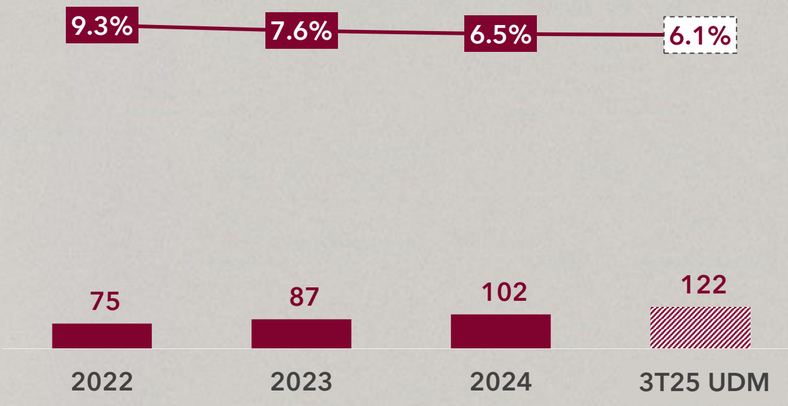
Receita Líquida (R$ mm)



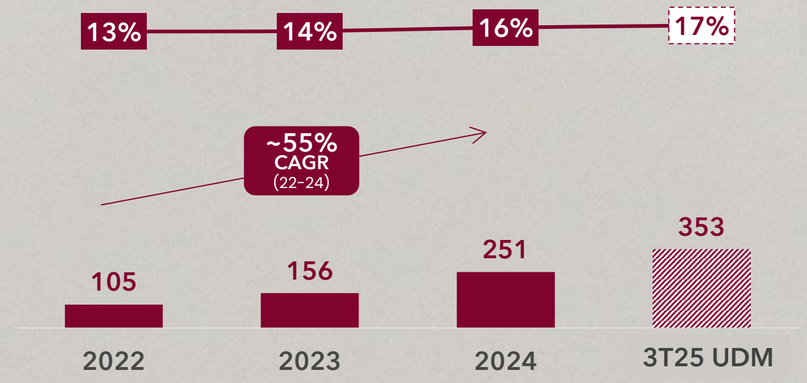
Lucro Bruto e Margem Bruta (R$ mm; %)



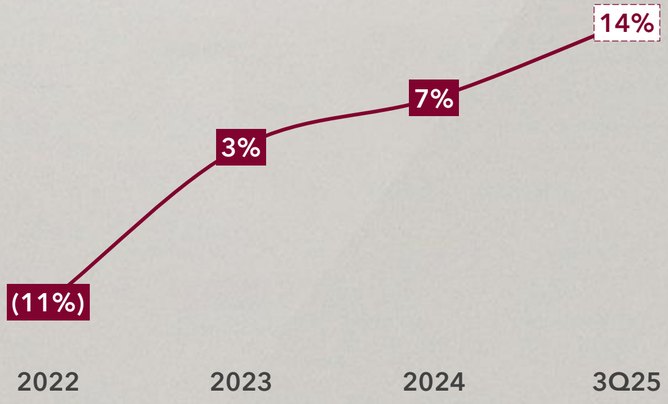
Despesas Gerais e Administrativas (R$ mm; %)



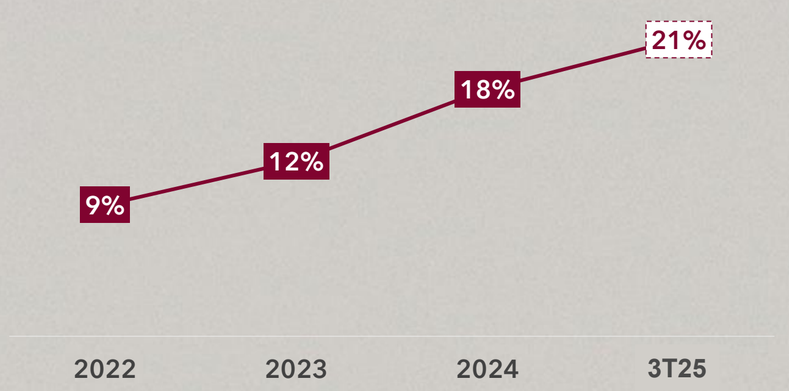
Lucro Líquido e Margem Líquida (R$ mm; %)



Dívida Líquida / Patrimônio Líquido (%)

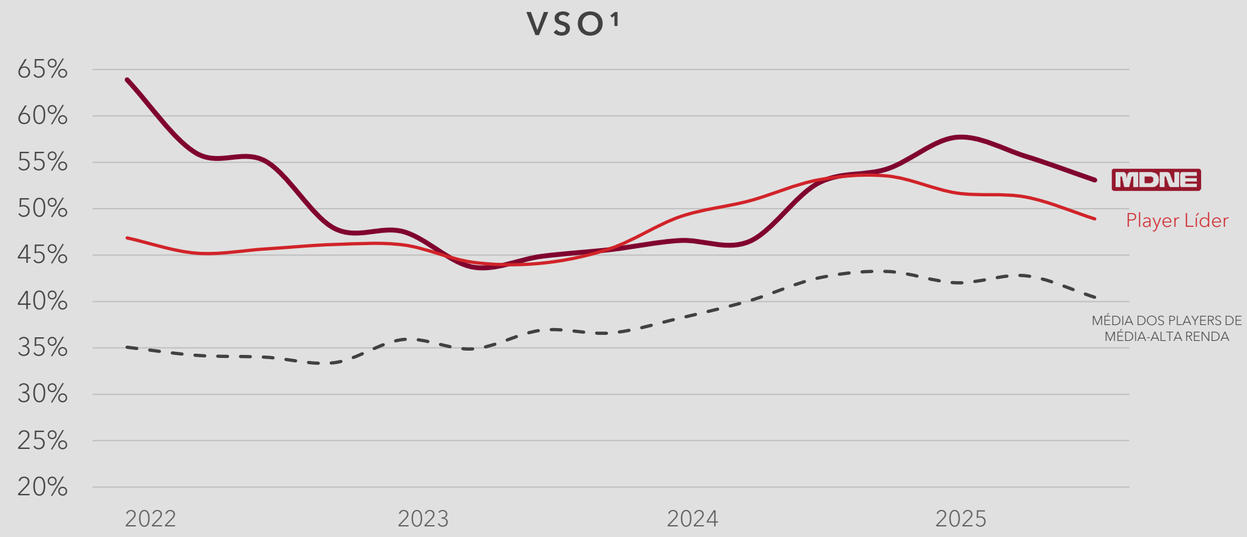


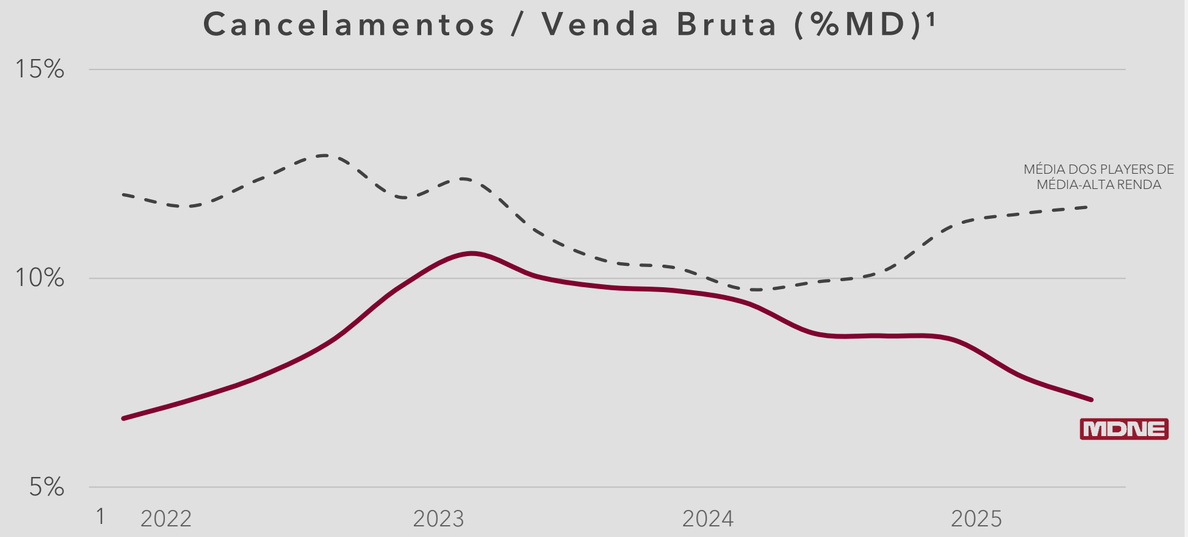
ROAE (%)

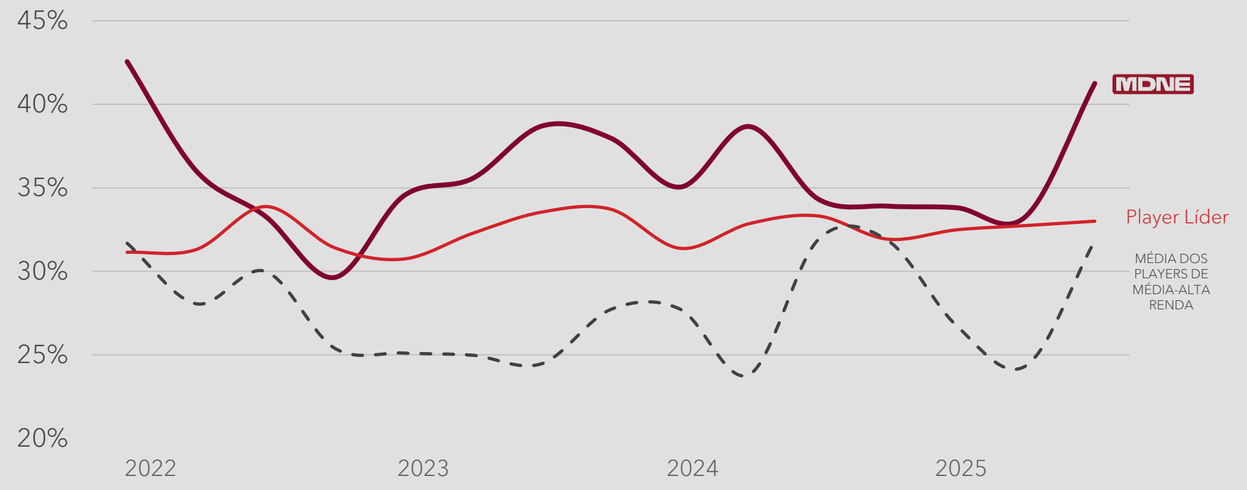


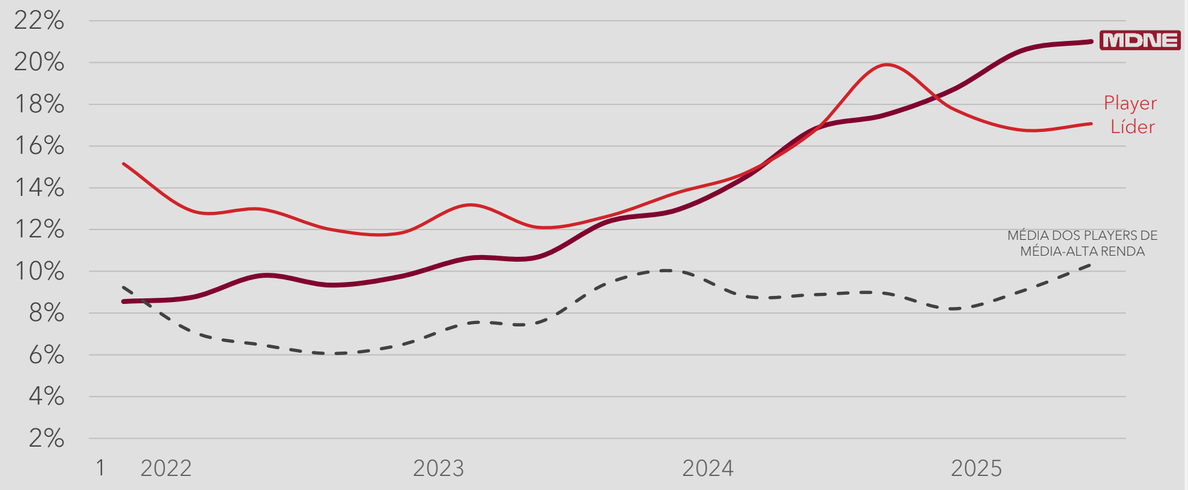
Fonte: Informações da Companhia

INDICADORES: MDNE vs. PLAYERS DE MÉDIA E ALTA RENDA





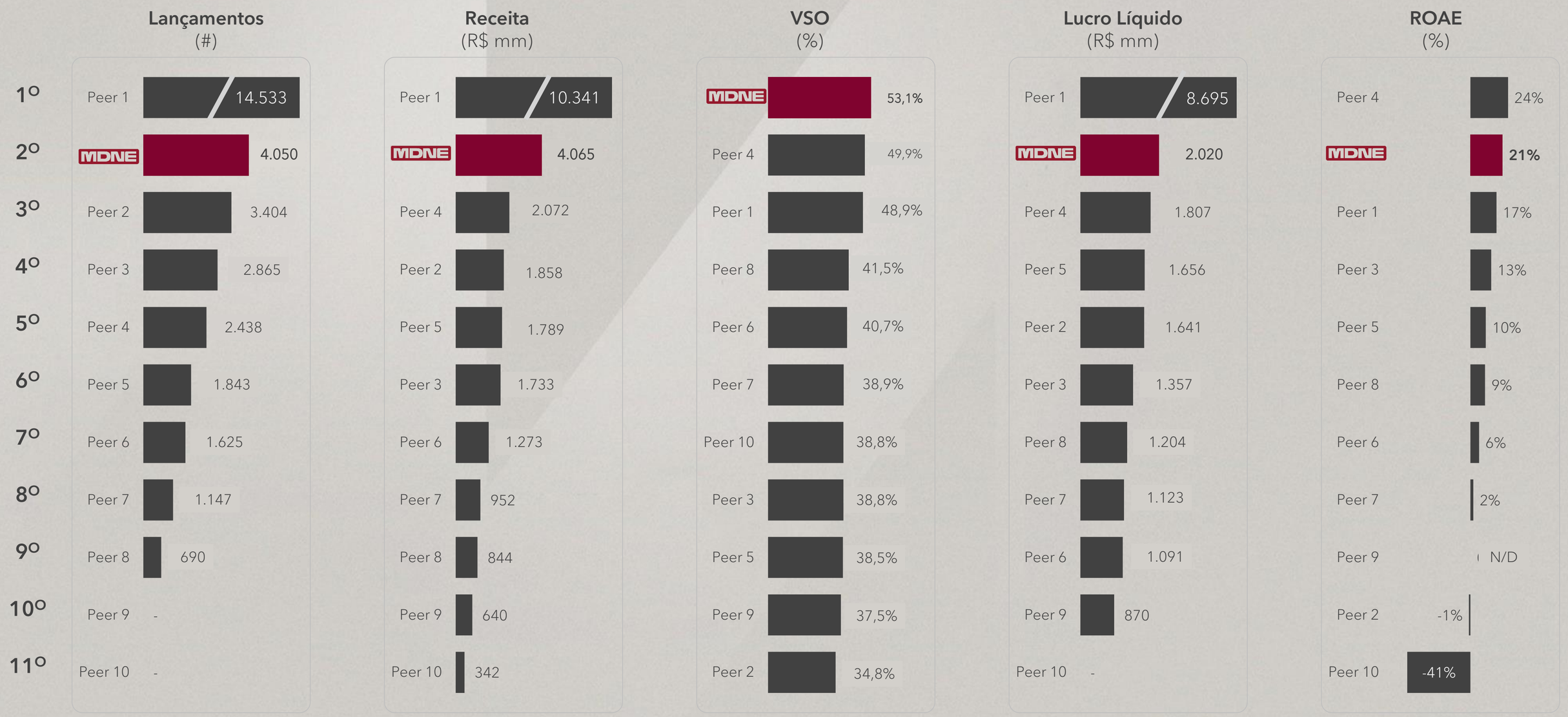




Fonte: Release das Companhias | Nota: (1) Não considera Gafisa e Tecnisa

DESEMPENHO COMPARADO AOS PRINCIPAIS PLAYERS

3Q25 UDM



Fonte: Release das Companhias e Bloomberg

ESTRUTURA DE GOVERNANÇA E MECANISMOS DE SUPERVISÃO

MDNE

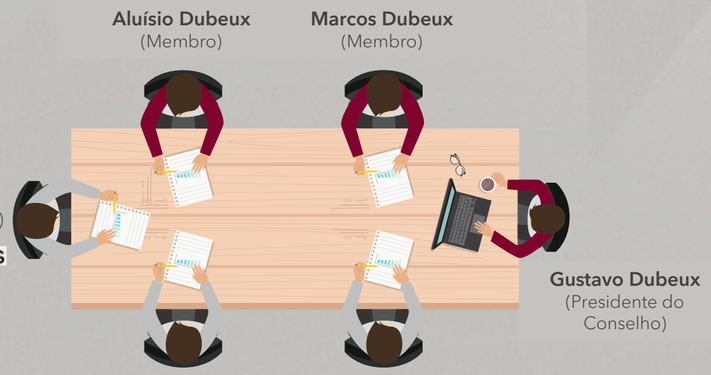
35.9%	2.0%	0.3%	61.7%
Acionistas Controladores	Diretoria	Tesouraria	*Free Float*

IMOB B3 | SMLL B3 | IGPTW B3 | IBRA B3 | ICON B3 | IGCT B3 | IGC B3 | IGC-NM B3 | ITAG B3

ALTO NÍVEL DE GOVERNANÇA

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

50% MEMBROS INDEPENDENTES



Aluísio Dubeux (Membro)

Marcos Dubeux (Membro)

Eric Alencar (Membro Independente)

CYRELA AZZAS

Gustavo Dubeux (Presidente do Conselho)

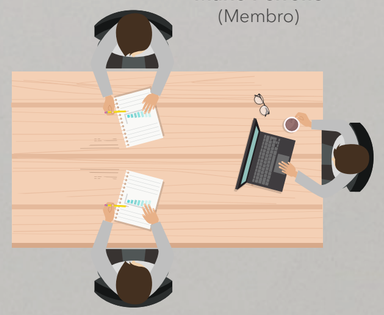
Gustavo Ribas (Membro Independente)

3G Capital NAVI

Geraldo Sardinha (Membro Independente)

FDC

CONSELHO FISCAL



BB ASSET

Mario Perrone (Membro)

Thiago Norões (Presidente)

Gustavo Reis (Membro)

btg pactual XP Bay Properties

COMITÊS CONSULTIVOS

- AUDITORIA E RISCOS
- ÉTICA E CONDUTA
- PESSOAS

EMPRESA PRÓ ÉTICA 2022-2023

INSTRUMENTOS E FERRAMENTAS

- PROGRAMA DE INTEGRIDADE
- CANAL DE TRANSPARÊNCIA
- COMISSÃO DE PRIVACIDADE E SEGURANÇA

PLANO DE REMUNERAÇÃO BASEADA EM AÇÕES

5 ANOS DE VESTING

4º PROGRAMA

Fonte: Informações da Companhia

MDNE

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Histórico consistente reforça
sua posição de liderança em uma região estratégica

Crescimento impulsionado por parceria estratégica
bem posicionada para capturar os benefícios das recentes mudanças no MCMV

Amplas oportunidades,
com fontes de receita diversificadas

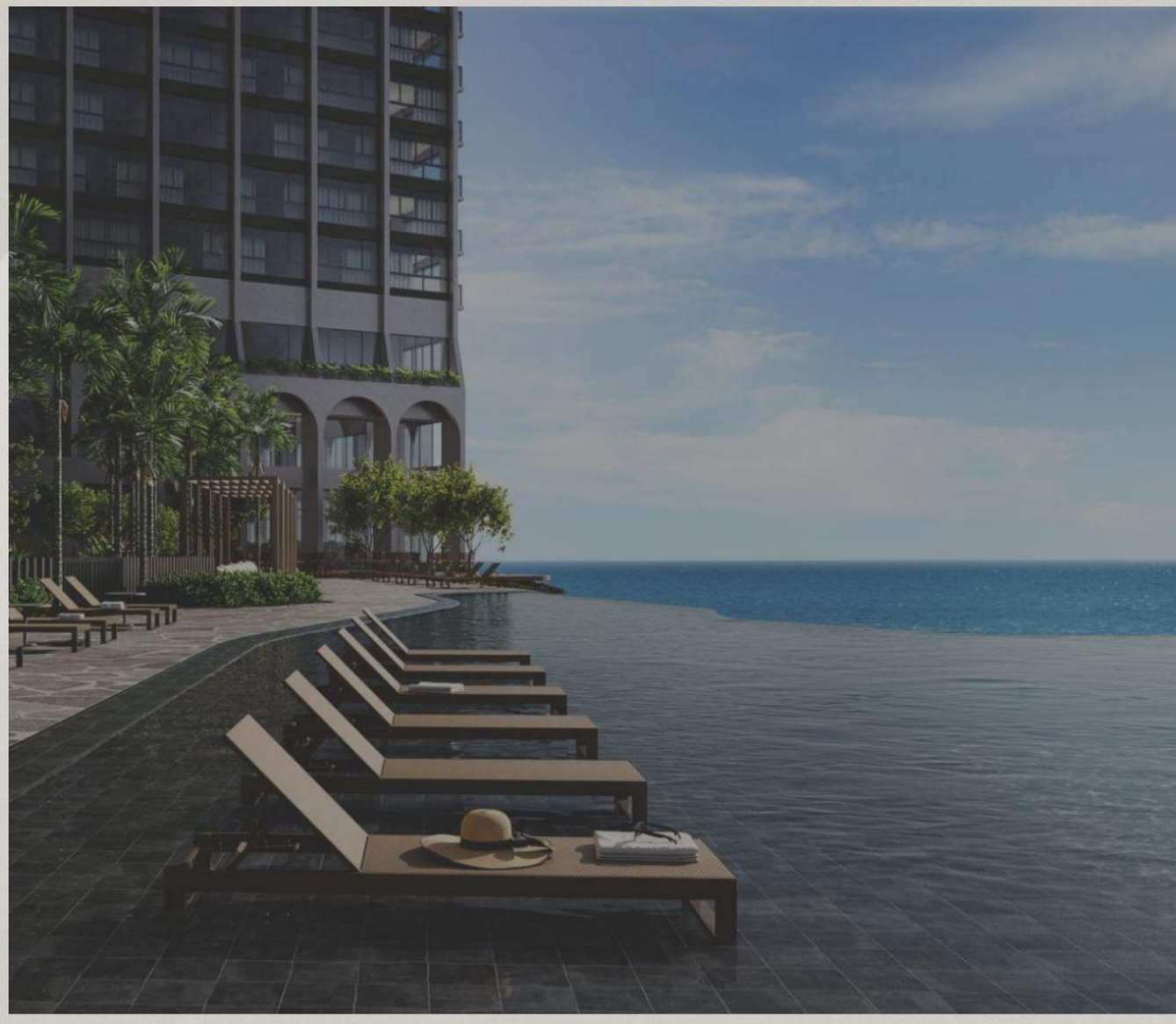
Execução disciplinada, impulsionando resultados consistentes

Estrutura de governança

Fonte: Informações da Companhia

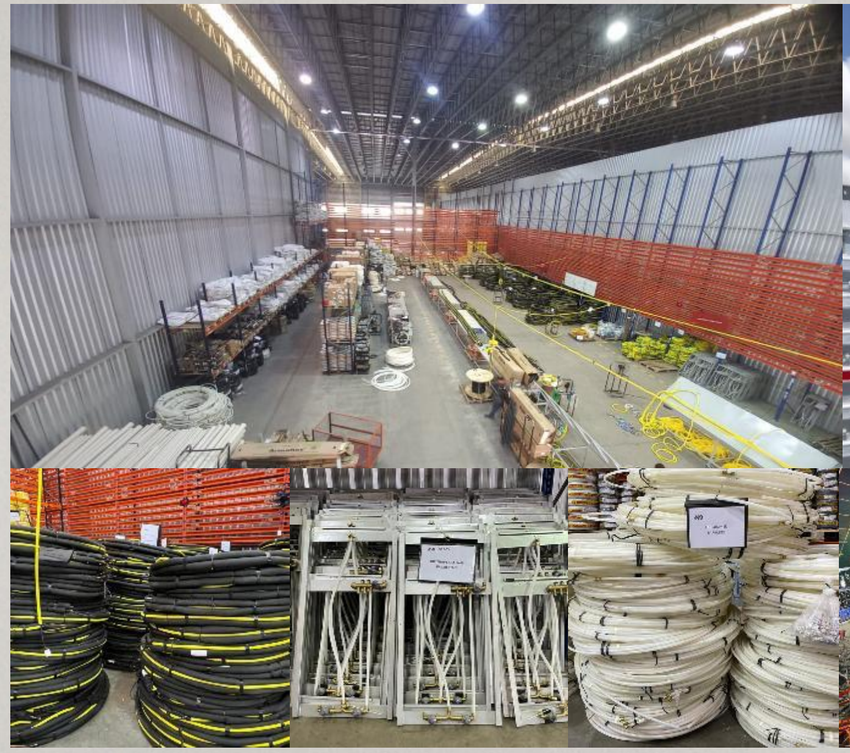
APÊNDICE

- ALAVANCAS OPERACIONAIS DE REDUÇÃO DE CUSTOS E EFICIÊNCIA
- CÁLCULO DETALHADO DO TAMANHO DE MERCADO MCMV
- VISÃO GERAL DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA (MCMV) E DO FGTS
- MARCAS DA MOURA DUBEUX



ALAVANCAS OPERACIONAIS DE REDUÇÃO DE CUSTOS E EFICIÊNCIA

CENTRO DE KITS DE MATERIAIS



INDUSTRIALIZAÇÃO DAS OPERAÇÕES EM CAMPO









MD SOCIAL









~20%

ECONOMIAS NO ORÇAMENTO DE INSTALAÇÕES

~1%

ECONOMIAS NO ORÇAMENTO GLOBAL

~40%

REDUÇÃO DE PACOTES

~25%

TEMPO MÉDIO DE ECONOMIA

+700

PROFISSIONAIS TREINADOS

~30%

RETENÇÃO

Fonte: Informações da Companhia

CÁLCULO DETALHADO DO TAMANHO DE MERCADO MCMV

Unidades lançadas vs. absorção de novos domicílios (2020–2025)

TIER 2
(R$ 2.850,01 a R$ 4.700,00)

Região	70% da Absorção de Novos Domicílios	Unidades Lançadas	Relação entre Unidades Lançadas e Absorção	Déficit Total
Fortaleza	33.489	21.967	65,6%	11.522
Recife	28.678	18.728	65,3%	9.950
Salvador	29.872	15.011	50,3%	14.861
Total da Região Nordeste	92.039	55.706	60,5%	36.333
São Paulo	124.918	103.124	82,6%	21.794

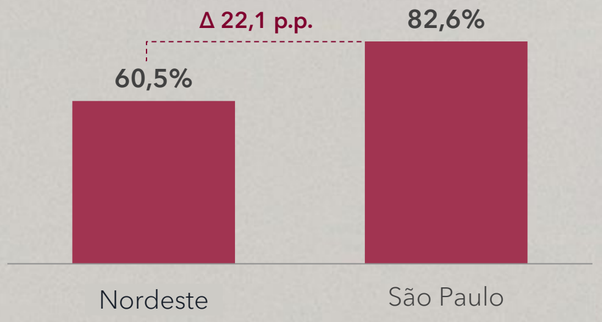
TIER 3
(R$ 4.700,01 a R$ 8.600,00)

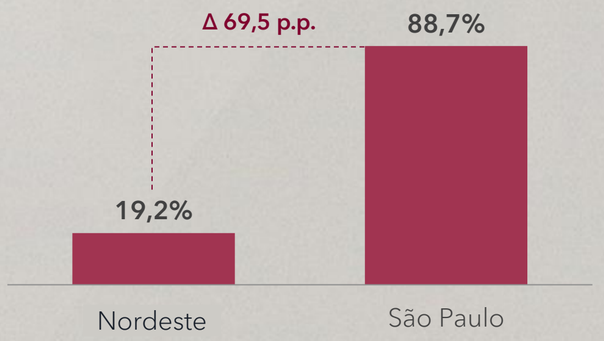
70% da Absorção de Novos Domicílios	Unidades Lançadas	Relação entre Unidades Lançadas e Absorção	Déficit Total
41.468	6.779	16,3%	34.689
26.744	4.356	16,3%	22.388
25.649	6.843	26,7%	18.806
93.861	17.978	19,2%	75.883
181.512	160.926	88,7%	20.586

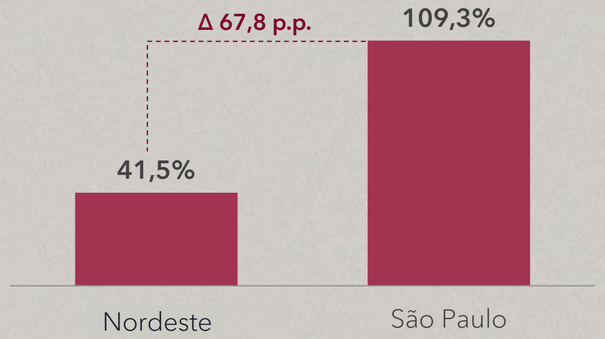
TIER 4
(R$ 8.600,01 a R$ 12.000,00)

70% da Absorção de Novos Domicílios	Unidades Lançadas	Relação entre Unidades Lançadas e Absorção	Déficit Total
11.580	6.582	56,8%	4.998
11.552	4.677	40,5%	6.875
11.072	2.928	26,4%	8.144
34.204	14.187	41,5%	20.017
64.265	70.246	109,3%	-5.981

UNIDADES LANÇADAS VS. ABSORÇÃO DE NOVOS DOMICÍLIOS (2020–2025)







Fonte: Brain
Notas: (1) Média de lançamentos entre 2020 e junho de 2025

VISÃO GERAL DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA (MCMV) E DO FGTS

ESTRUTURA DO MINHA CASA MINHA VIDA (MCMV)

- Um programa habitacional do governo federal concebido para ajudar **famílias de baixa renda** a **adquirir a casa própria** por meio de condições de financiamento mais acessíveis.

- Reduz o **custo efetivo de aquisição de um imóvel** por meio de **subsídios/descontos e/ou taxas de juros abaixo das praticadas pelo mercado**, o que **aumenta a demanda**, a velocidade de vendas e a viabilidade dos projetos para incorporadoras e construtoras.

- O programa é operado pela Caixa Econômica Federal, já contratou mais de 5,3 milhões de unidades habitacionais e **é financiado principalmente com recursos do FGTS** e do **Orçamento Federal**.

Pagamento Inicial
Negociada diretamente com a incorporadora/construtora

FGTS
O comprador pode utilizar até a totalidade do saldo disponível em sua conta do FGTS, desde que possua pelo menos 36 meses de contribuição ao fundo

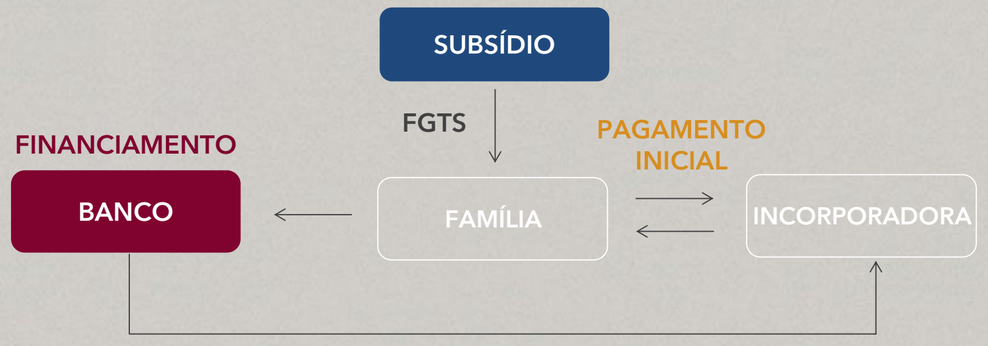


Financiamento
Até 80% do menor valor entre a avaliação do imóvel e o preço de compra, desde que a prestação mensal se enquadre em até 30% da renda comprovada do beneficiário

Subsídio
Determinados com base na renda familiar comprovada e em um fator social. Disponíveis apenas para as Faixas 1 e 2, com subsídio máximo de até R$ 55 mil

DETALHES DO PROGRAMA

	LIMITE ATUAL DE RENDA	NOVO LIMITE DE RENDA
Tier 1 (Público Alvo)	Até 2.000 2.000 até 2.640	Até 2.850
Tier 2	2.640 até 3.200 3.200 até 3.800 3.800 até 4.400	Até 4.700
Tier 3	4.400 até 8.000	Até 8.600
	MUDANÇAS RECENTES NO PROGRAMA	
Tier 4 (Novo)	8.600 to 12.000	



Fonte: Minha Casa, Minha Vida – Classe Média e Caixa Econômica Federal

MARCAS DA MOURA DUBEUX



RESIDENCIAL, LUXO E ALTA RENDA

~200m² ÁREA

~R$18mil/m²

~R$3mi TICKET

Sempre localizados em endereços icônicos e exclusivos do Nordeste do Brasil, os empreendimentos de luxo e alta renda da Moura Dubeux oferecem residências amplas e personalizáveis, com arquitetura autoral, acabamentos de excelência e um portfólio diferenciado de serviços e lazer, atendendo a diversos estilos de vida.





RESIDENCIAL, MÉDIA RENDA

~65m² ÁREA

~R$8,2mil/m²

~R$511mil TICKET

Localizados em áreas especiais da região Nordeste do Brasil e voltados ao público de média renda, os empreendimentos Mood redefinem o conceito de morar. Com apartamentos modernos de 2 e 3 quartos e design diferenciado, oferecem lazer completo e ambientes que promovem o bem-estar das famílias.



RESIDENCIAL, BAIXA RENDA (FAIXA 3)

~50m² ÁREA

~R$8mil/m²

~R$340mil TICKET

Com excelentes localizações na região metropolitana do Nordeste do Brasil e voltados ao público de baixa renda (Faixa 3 do MCMV), os empreendimentos Ún1ca tornam o sonho da casa própria uma realidade, com apartamentos funcionais e condições facilitadas de aquisição, oferecendo lazer completo e a segurança de um lar para as famílias.



SEGUNDA RESIDÊNCIA / CURTA OU LONGA ESTADIA

~50-90m² ÁREA

~R$10mil/m²

~R$540mil TICKET

Localizada nas melhores praias do litoral do Nordeste do Brasil, a marca Beach Class oferece um mix de apartamentos compactos e casas, com áreas de lazer integradas e serviços.





SEGUNDA RESIDÊNCIA / CURTA OU LONGA ESTADIA

~40-60m² ÁREA

~R$13,4mil/m²

~R$597mil TICKET

Localizados estrategicamente em áreas nobres das capitais do Nordeste do Brasil, com vista para o mar, os empreendimentos urbanos da marca Beach Class oferecem apartamentos compactos, com áreas de lazer integradas e serviços.



COMERCIAL

~50-400m² ÁREA

~R$18mil/m²

~R$861mil TICKET

Localizados estrategicamente nos centros empresariais do Nordeste do Brasil, os empreendimentos 3A ITC oferecem espaços corporativos de alto padrão, com infraestrutura tecnológica avançada e serviços personalizados, otimizando a produtividade e fortalecendo a imagem de empresas que buscam excelência.

Fonte: Informações da Companhia



4240 7700

0800 025 7700

ri@mouradubeux.com.br

ri.mouradubeux.com.br

IMOBB3 SMLLB3 IGPTWB3 IBRAB3 ICONB3 IGCTB3 IGCB3 IGC-NMB3 ITAGB3