

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	4
Demonstração do Resultado	6
Demonstração do Resultado Abrangente	7
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	8

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	10
DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	11
DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	12
Demonstração de Valor Adicionado	13

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	14
Balanço Patrimonial Passivo	16
Demonstração do Resultado	18
Demonstração do Resultado Abrangente	19
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	20

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	22
DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	23
DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	24
Demonstração de Valor Adicionado	25

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	26
---	----

Notas Explicativas	28
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	85
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	89
Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)	92
Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	93

Índice

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	94
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	95

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2022
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	84.909.375
Preferenciais	0
Total	84.909.375
Em Tesouraria	
Ordinárias	1.665.300
Preferenciais	0
Total	1.665.300
#Error	
#Error	

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1	Ativo Total	1.783.534	2.046.068	1.853.829
1.01	Ativo Circulante	172.884	532.179	207.667
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	100.706	46.215	37.277
1.01.02	Aplicações Financeiras	4.572	71.005	8.573
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	4.572	71.005	8.573
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	4.572	71.005	8.573
1.01.03	Contas a Receber	10.376	6.037	9.072
1.01.03.01	Clientes	10.376	6.037	9.072
1.01.04	Estoques	50.680	403.754	149.175
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	50.680	403.754	149.175
1.01.06	Tributos a Recuperar	5.584	3.316	2.798
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	5.584	3.316	2.798
1.01.07	Despesas Antecipadas	753	1.756	671
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	213	96	101
1.01.08.03	Outros	213	96	101
1.01.08.03.02	Outros créditos	213	96	101
1.02	Ativo Não Circulante	1.610.650	1.513.889	1.646.162
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	516.001	502.378	748.014
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	0	0	60.497
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo	0	0	60.497
1.02.01.04	Contas a Receber	58.315	58.589	55.421
1.02.01.04.01	Clientes	58.315	58.589	55.421
1.02.01.05	Estoques	423.106	337.689	273.647
1.02.01.05.01	Estoque de Imóveis a Comercializar	423.106	337.689	273.647
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	0	3.961	345.632
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	0	3.961	345.632
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	34.580	102.139	12.817
1.02.01.10.05	Outros créditos	34.398	101.833	11.682

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1.02.01.10.07	Depósitos Judiciais	182	306	1.135
1.02.02	Investimentos	1.063.745	994.893	885.916
1.02.02.01	Participações Societárias	934.967	866.115	757.138
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	934.967	866.115	757.138
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	128.778	128.778	128.778
1.02.03	Imobilizado	28.253	16.499	5.449
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	28.253	16.499	5.449
1.02.04	Intangível	2.651	119	6.783
1.02.04.01	Intangíveis	2.651	119	6.783
1.02.04.01.02	Outros ativos Intangíveis	2.651	119	6.783

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2	Passivo Total	1.783.534	2.046.068	1.853.829
2.01	Passivo Circulante	131.774	524.573	412.161
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	15.285	13.780	11.867
2.01.01.01	Obrigações Sociais	15.285	13.780	11.867
2.01.02	Fornecedores	14.258	40.220	5.742
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	14.258	40.220	5.742
2.01.02.01.01	Fornecedores Nacionais	4.497	8.651	4.139
2.01.02.01.02	Obrigações por Compra de Imóveis - Espécie	9.761	31.569	1.603
2.01.03	Obrigações Fiscais	3.128	3.005	5.476
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	3.128	3.005	5.476
2.01.03.01.02	Obrigações tributárias	3.128	3.005	5.476
2.01.05	Outras Obrigações	92.133	462.877	388.147
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	50.506	122.635	239.049
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	50.506	122.635	239.049
2.01.05.02	Outros	41.627	340.242	149.098
2.01.05.02.04	Adiantamentos de clientes	26.602	322.793	133.678
2.01.05.02.05	Rescisões de clientes	299	316	316
2.01.05.02.06	Outras Contas a Pagar	14.486	16.923	14.252
2.01.05.02.07	Tributos Diferidos	240	210	852
2.01.06	Provisões	6.970	4.691	929
2.01.06.02	Outras Provisões	6.970	4.691	929
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	6.970	4.691	929
2.02	Passivo Não Circulante	470.021	446.879	437.019
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	10.755	34.817	0
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	10.755	34.817	0
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	10.755	34.817	0
2.02.02	Outras Obrigações	430.697	379.085	287.569
2.02.02.02	Outros	430.697	379.085	287.569

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2.02.02.02.03	Obrigações Sociais e Trabalhistas	579	2.215	5.159
2.02.02.02.04	Obrigações Tributárias	2.599	4.271	3.116
2.02.02.02.06	Adiantamentos de Clientes	410.176	338.146	274.430
2.02.02.02.08	Contas a pagar por aquisição de imóveis	13.344	28.486	0
2.02.02.02.09	Outras Contas a Pagar	3.999	5.967	4.864
2.02.03	Tributos Diferidos	5.449	5.449	6.917
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	5.449	5.449	6.917
2.02.04	Provisões	23.120	27.528	142.533
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	603	1.362	756
2.02.04.01.05	Provisões para Contingências	603	1.362	756
2.02.04.02	Outras Provisões	22.517	26.166	141.777
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	527	496	2.777
2.02.04.02.04	Provisão para Perdas com Investimentos	21.990	25.670	139.000
2.03	Patrimônio Líquido	1.181.739	1.074.616	1.004.649
2.03.01	Capital Social Realizado	1.297.937	1.296.985	1.309.972
2.03.02	Reservas de Capital	25.433	25.179	25.179
2.03.02.07	Reserva de Capital	25.433	25.179	25.179
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-238.492	-344.409	-427.363
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	96.861	96.861	96.861

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	35.965	43.638	47.129
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-23.867	-14.505	-10.057
3.03	Resultado Bruto	12.098	29.133	37.072
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	80.276	46.552	-134.422
3.04.01	Despesas com Vendas	-12.849	-16.869	-13.234
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-64.379	-49.692	-38.592
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-9.407	-8.123	-9.743
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	166.911	121.236	-72.853
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	92.374	75.685	-97.350
3.06	Resultado Financeiro	13.543	5.436	-2.608
3.06.01	Receitas Financeiras	16.411	13.054	6.792
3.06.02	Despesas Financeiras	-2.868	-7.618	-9.400
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	105.917	81.121	-99.958
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	1.833	-157
3.08.02	Diferido	0	1.833	-157
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	105.917	82.954	-100.115
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	105.917	82.954	-100.115
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	1,25	0,98	-1,28

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
4.01	Lucro Líquido do Período	105.917	82.954	-100.115
4.03	Resultado Abrangente do Período	105.917	82.954	-100.115

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-64.295	-49.655	-12.222
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-50.121	-25.109	-19.631
6.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício	105.917	82.954	-100.115
6.01.01.02	Tributos Diferidos	30	-2.110	-169
6.01.01.05	Depreciação e Amortização	4.754	3.872	3.139
6.01.01.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-166.911	-121.236	72.853
6.01.01.08	Provisão Para Distratos e Perdas Esperadas com Créditos de Liquidação Duvidosa	404	3.544	166
6.01.01.11	Despesas Financeiras	3.422	5.780	5.389
6.01.01.14	Imóveis a Comercializar - Reversão Custo Distrato	0	0	279
6.01.01.15	Provisão para Garantias	2.310	1.481	745
6.01.01.16	Provisão para Contingências	-759	606	-2.068
6.01.01.18	Apropriação plano de ações	712	0	150
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-14.174	-24.546	7.409
6.01.02.01	Contas a Receber	-4.469	-3.677	9.819
6.01.02.02	Imóveis a Comercializar	96.140	-68.417	-14.895
6.01.02.03	Tributos a Recuperar	-2.268	-518	-283
6.01.02.05	Depósitos Judiciais	124	829	15.568
6.01.02.06	Despesas Antecipadas	1.003	-1.085	-671
6.01.02.07	Outros Créditos	-3.453	-5.593	13.840
6.01.02.08	Fornecedores	-4.154	4.512	1.745
6.01.02.09	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	-36.950	58.452	1.603
6.01.02.11	Pagamento de juros	-2.523	-4.103	-14.055
6.01.02.12	Tributos a Recolher	-1.680	-2.347	-4.062
6.01.02.13	Adiantamento de Clientes	-52.644	-6.373	-7.416
6.01.02.14	Rescisões de Clientes	-17	0	216
6.01.02.15	Outras Contas a Pagar	-3.283	3.774	6.000
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	47.393	-10.193	415.106
6.02.01	Adições aos Investimentos	0	0	493.965

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.02.02	Investimentos Financeiros	66.433	-1.935	-69.029
6.02.05	Adições ao Imobilizado	-16.332	-6.962	-3.780
6.02.06	Intangíveis	-2.708	-1.296	-4.097
6.02.07	Propriedade para Investimentos	0	0	-1.953
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	71.393	68.786	-365.783
6.03.02	Empréstimos e Financiamentos	0	54.095	0
6.03.04	Alienação de ações	3.482	0	0
6.03.05	Liquidação de Empréstimos e Financiamentos	-26.083	-20.955	-321.356
6.03.06	Partes Relacionadas	96.982	48.633	-1.078.199
6.03.07	Recompra de ações	-2.988	-12.987	0
6.03.08	Emissão de ações	0	0	1.033.772
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	54.491	8.938	37.101
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	46.215	37.277	176
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	100.706	46.215	37.277

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.296.985	25.179	96.861	-344.409	0	1.074.616
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.296.985	25.179	96.861	-344.409	0	1.074.616
5.04	Transações de Capital com os Sócios	952	254	0	0	0	1.206
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	-2.988	0	0	0	0	-2.988
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	3.482	0	0	0	0	3.482
5.04.08	Deságio na Alienação de Ações	458	-458	0	0	0	0
5.04.09	Apropriação Plano de Ações	0	712	0	0	0	712
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	105.917	0	105.917
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	105.917	0	105.917
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.297.937	25.433	96.861	-238.492	0	1.181.739

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.309.972	25.179	96.861	-427.363	0	1.004.649
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.309.972	25.179	96.861	-427.363	0	1.004.649
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-12.987	0	0	0	0	-12.987
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	-12.987	0	0	0	0	-12.987
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	82.954	0	82.954
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	82.954	0	82.954
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.296.985	25.179	96.861	-344.409	0	1.074.616

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	286.646	25.179	0	-327.248	96.861	81.438
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	286.646	25.179	0	-327.248	96.861	81.438
5.04	Transações de Capital com os Sócios	1.023.326	0	0	0	0	1.023.326
5.04.01	Aumentos de Capital	1.104.867	0	0	0	0	1.104.867
5.04.08	Custos com transação de capital	-81.541	0	0	0	0	-81.541
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-100.115	0	-100.115
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-100.115	0	-100.115
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.309.972	25.179	0	-427.363	96.861	1.004.649

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
7.01	Receitas	35.965	43.638	47.129
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	39.419	47.599	52.047
7.01.02	Outras Receitas	-3.454	-3.961	-4.918
7.01.02.01	(-) Deduções de Vendas	-3.454	-3.961	-4.918
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-46.447	-32.802	-28.278
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-23.867	-14.505	-10.057
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-15.113	-12.770	-13.055
7.02.04	Outros	-7.467	-5.527	-5.166
7.03	Valor Adicionado Bruto	-10.482	10.836	18.851
7.04	Retenções	-4.754	-3.872	-3.139
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-4.754	-3.872	-3.139
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-15.236	6.964	15.712
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	183.322	134.290	-66.061
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	166.911	121.236	-72.853
7.06.02	Receitas Financeiras	16.411	13.054	6.792
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	168.086	141.254	-50.349
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	168.086	141.254	-50.349
7.08.01	Pessoal	49.468	42.951	33.435
7.08.01.01	Remuneração Direta	49.468	42.951	33.435
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	8.316	6.585	5.995
7.08.02.01	Federais	8.316	6.585	5.995
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	4.385	8.764	10.336
7.08.03.01	Juros	2.868	7.618	9.400
7.08.03.02	Aluguéis	1.517	1.146	936
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	105.917	82.954	-100.115
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	105.917	82.954	-100.115

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1	Ativo Total	2.819.254	2.693.527	2.077.260
1.01	Ativo Circulante	1.064.763	1.219.832	880.470
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	190.174	113.881	49.538
1.01.02	Aplicações Financeiras	63.903	71.005	8.573
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	63.903	71.005	8.573
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	63.903	71.005	8.573
1.01.03	Contas a Receber	315.908	308.798	224.841
1.01.03.01	Clientes	315.908	308.798	224.841
1.01.04	Estoques	391.808	712.595	587.661
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	391.808	712.595	587.661
1.01.06	Tributos a Recuperar	9.051	5.847	5.132
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	9.051	5.847	5.132
1.01.07	Despesas Antecipadas	11.493	7.350	4.394
1.01.07.02	Despesas Antecipadas	11.493	7.350	4.394
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	82.426	356	331
1.01.08.03	Outros	82.426	356	331
1.01.08.03.02	Outros créditos	82.426	356	331
1.02	Ativo Não Circulante	1.754.491	1.473.695	1.196.790
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.412.574	1.122.271	862.076
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	0	0	60.497
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo	0	0	60.497
1.02.01.04	Contas a Receber	405.508	343.059	285.174
1.02.01.04.01	Clientes	405.508	343.059	285.174
1.02.01.05	Estoques	543.505	421.393	336.965
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	543.505	421.393	336.965
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	0	3.961	4.182
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	0	3.961	4.182
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	463.561	353.858	175.258

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1.02.01.10.04	Despesas Antecipadas	16.523	7.666	0
1.02.01.10.05	Depósitos Judiciais	4.809	5.084	8.338
1.02.01.10.06	Outros Créditos	442.229	341.108	166.920
1.02.02	Investimentos	306.645	331.449	320.870
1.02.02.01	Participações Societárias	93.463	118.267	107.688
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	93.463	118.267	107.688
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	213.182	213.182	213.182
1.02.03	Imobilizado	32.621	19.856	7.061
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	32.621	19.856	7.061
1.02.04	Intangível	2.651	119	6.783
1.02.04.01	Intangíveis	2.651	119	6.783
1.02.04.01.02	Outros Intangíveis	2.651	119	6.783

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2	Passivo Total	2.819.254	2.693.527	2.077.260
2.01	Passivo Circulante	382.836	663.328	416.187
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	25.714	22.180	18.199
2.01.01.01	Obrigações Sociais	25.714	22.180	18.199
2.01.02	Fornecedores	66.202	73.563	29.502
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	66.202	73.563	29.502
2.01.02.01.01	Fornecedores Nacionais	40.174	21.367	16.699
2.01.02.01.02	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis - Espécie	26.028	52.196	12.803
2.01.03	Obrigações Fiscais	19.332	15.768	17.754
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	19.332	15.768	17.754
2.01.03.01.07	Obrigações Tributárias	19.332	15.768	17.754
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	17.724	85.195	63.329
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	17.724	85.195	63.329
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	17.724	85.195	63.329
2.01.05	Outras Obrigações	241.409	457.524	285.226
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	2.909	18.469	4.264
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	2.909	18.469	4.264
2.01.05.02	Outros	238.500	439.055	280.962
2.01.05.02.04	Adiantamentos de Clientes	178.319	374.211	207.761
2.01.05.02.05	Rescisões de clientes	17.645	28.031	44.908
2.01.05.02.07	Outras Contas a Pagar	26.373	21.932	15.947
2.01.05.02.08	Tributos Diferidos	16.163	14.881	12.346
2.01.06	Provisões	12.455	9.098	2.177
2.01.06.02	Outras Provisões	12.455	9.098	2.177
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	12.455	9.098	2.177
2.02	Passivo Não Circulante	1.258.392	958.436	661.266
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	107.684	39.670	62.484
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	107.684	39.670	62.484

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	107.684	39.670	62.484
2.02.02	Outras Obrigações	1.115.654	883.403	563.208
2.02.02.02	Outros	1.115.654	883.403	563.208
2.02.02.02.04	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis - Espécie	53.299	41.650	6.258
2.02.02.02.06	Adiantamentos de Clientes	1.051.291	818.840	524.743
2.02.02.02.08	Obrigações sociais e trabalhistas	1.384	4.598	10.984
2.02.02.02.09	Obrigações Tributárias	5.681	12.349	16.356
2.02.02.02.11	Outras Contas a Pagar	3.999	5.966	4.867
2.02.03	Tributos Diferidos	22.252	20.430	19.890
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	22.252	20.430	19.890
2.02.03.01.03	Tributos diferidos	22.252	20.430	19.890
2.02.04	Provisões	12.802	14.933	15.684
2.02.04.02	Outras Provisões	12.802	14.933	15.684
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	1.809	1.973	6.197
2.02.04.02.04	Provisão para Contingências	10.993	12.960	9.487
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.178.026	1.071.763	999.807
2.03.01	Capital Social Realizado	1.297.937	1.296.985	1.309.972
2.03.02	Reservas de Capital	25.433	25.179	25.179
2.03.02.07	Reserva de Capital	25.433	25.179	25.179
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-238.492	-344.409	-427.363
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	96.861	96.861	96.861
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	-3.713	-2.853	-4.842

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	799.527	619.643	513.301
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-533.059	-393.880	-374.334
3.03	Resultado Bruto	266.468	225.763	138.967
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-178.907	-163.527	-211.280
3.04.01	Despesas com Vendas	-75.589	-76.698	-50.655
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-74.642	-60.686	-46.839
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-29.191	-27.244	-121.692
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	515	1.101	7.906
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	87.561	62.236	-72.313
3.06	Resultado Financeiro	39.895	36.555	-21.457
3.06.01	Receitas Financeiras	69.923	59.987	25.462
3.06.02	Despesas Financeiras	-30.028	-23.432	-46.919
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	127.456	98.791	-93.770
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-22.399	-13.848	-10.629
3.08.01	Corrente	-21.021	-13.618	-10.824
3.08.02	Diferido	-1.378	-230	195
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	105.057	84.943	-104.399
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	105.057	84.943	-104.399
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	105.917	82.954	-100.115
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-860	1.989	-4.284

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	105.057	84.943	-104.399
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	105.057	84.943	-104.399
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	105.917	82.954	-100.115
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-860	1.989	-4.284

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	77.964	95.349	33.837
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	129.441	127.102	-83.324
6.01.01.01	Lucro Líquido no Exercício	105.057	84.943	-104.399
6.01.01.02	Tributos Diferidos Passivo	3.104	3.075	-1.017
6.01.01.03	Depreciação e Amortização	4.975	4.182	4.461
6.01.01.04	Resultado de Equivalência Patrimonial	-515	-1.101	-7.906
6.01.01.05	Provisão para Contingências	-1.967	3.473	2.853
6.01.01.07	Provisão para Garantias	3.193	2.697	1.234
6.01.01.09	Provisão para Distratos	-3.218	8.735	-130.892
6.01.01.10	Valor Residual de Ativos Diferidos Baixados	0	0	422
6.01.01.12	Despesas Financeiras	6.400	8.719	27.375
6.01.01.15	Imóveis a Comercializar	5.227	3.108	118.425
6.01.01.16	Ajuste a Valor Presente	9.674	5.866	-14
6.01.01.17	Apropriação Plano de Ações	712	0	0
6.01.01.18	Redução ao valor recuperável de estoques	-3.201	3.405	6.134
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-51.477	-31.753	117.161
6.01.02.01	Contas a Receber	-76.015	-156.443	171.267
6.01.02.02	Imóveis a Comercializar Incluindo Terrenos	33.713	65.920	77.632
6.01.02.04	Tributos a Recuperar	-3.204	-715	848
6.01.02.08	Fornecedores	18.807	4.668	-4.658
6.01.02.09	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis - Espécie	-14.519	74.785	11.309
6.01.02.10	Pagamento dos tributos de IRPJ e CSLL	-18.297	-12.560	-13.047
6.01.02.12	Juros Pagos	-12.865	-12.985	-102.728
6.01.02.13	Adiantamento de Clientes	17.154	25.197	-18.320
6.01.02.14	Participação dos Acionistas não controladores	0	0	-13.667
6.01.02.15	Outras Contas a Pagar	2.817	7.084	7.860
6.01.02.16	Rescisões de Clientes	-10.386	-16.877	-3.903
6.01.02.17	Despesas Antecipadas	-13.000	-10.622	1.791

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.01.02.18	Depósitos judiciais	275	3.254	11.018
6.01.02.19	Outros créditos	8.530	-6.621	5.920
6.01.02.20	Obrigações sociais e tributárias	15.513	4.162	-14.161
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-13.170	-12.248	-86.814
6.02.03	Adições aos Investimentos	0	0	-20.351
6.02.04	Adições ao Imobilizado	-17.564	-9.021	-5.357
6.02.09	Intangíveis	-2.708	-1.292	-4.097
6.02.11	Investimentos Financeiros	7.102	-1.935	-53.587
6.02.13	Propriedade para Investimentos	0	0	-3.422
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	11.499	-18.758	88.347
6.03.01	Partes Relacionadas	12.922	-3.885	4.386
6.03.02	Empréstimos e Financiamentos	128.496	97.631	78.087
6.03.03	Alienação de Ações	3.482	0	0
6.03.05	Liquidação de Empréstimos, Financiamentos	-130.413	-99.517	-1.027.898
6.03.07	Recompra de ações	-2.988	-12.987	0
6.03.08	Emissão de ações	0	0	1.033.772
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	76.293	64.343	35.370
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	113.881	49.538	14.168
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	190.174	113.881	49.538

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.296.985	25.179	96.861	-344.409	0	1.074.616	-2.853	1.071.763
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.296.985	25.179	96.861	-344.409	0	1.074.616	-2.853	1.071.763
5.04	Transações de Capital com os Sócios	952	254	0	0	0	1.206	0	1.206
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	-2.988	0	0	0	0	-2.988	0	-2.988
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	3.482	0	0	0	0	3.482	0	3.482
5.04.08	Deságio na Alienação de Ações	458	-458	0	0	0	0	0	0
5.04.09	Apropriação Plano de Ações	0	712	0	0	0	712	0	712
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	105.917	0	105.917	-860	105.057
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	105.917	0	105.917	-860	105.057
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.297.937	25.433	96.861	-238.492	0	1.181.739	-3.713	1.178.026

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.309.972	25.179	96.861	-427.363	0	1.004.649	-4.842	999.807
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.309.972	25.179	96.861	-427.363	0	1.004.649	-4.842	999.807
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-12.987	0	0	0	0	-12.987	0	-12.987
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	-12.987	0	0	0	0	-12.987	0	-12.987
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	82.954	0	82.954	1.989	84.943
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	82.954	0	82.954	1.989	84.943
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.296.985	25.179	96.861	-344.409	0	1.074.616	-2.853	1.071.763

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	286.646	25.179	0	-327.248	96.861	81.438	8.825	90.263
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	286.646	25.179	0	-327.248	96.861	81.438	8.825	90.263
5.04	Transações de Capital com os Sócios	1.023.326	0	0	0	0	1.023.326	-9.383	1.013.943
5.04.01	Aumentos de Capital	1.104.867	0	0	0	0	1.104.867	0	1.104.867
5.04.08	Custos com transação de capital	-81.541	0	0	0	0	-81.541	0	-81.541
5.04.09	Redução de capital de controladas	0	0	0	0	0	0	-9.383	-9.383
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-100.115	0	-100.115	-4.284	-104.399
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-100.115	0	-100.115	-4.284	-104.399
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.309.972	25.179	0	-427.363	96.861	1.004.649	-4.842	999.807

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
7.01	Receitas	799.527	619.643	513.301
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	853.809	664.019	594.032
7.01.02	Outras Receitas	-54.282	-44.376	-80.731
7.01.02.01	(-) Deduções de Vendas	-54.282	-44.376	-80.731
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-557.705	-435.454	-504.630
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-533.059	-393.880	-374.334
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-21.928	-18.247	-45.543
7.02.04	Outros	-2.718	-23.327	-84.753
7.03	Valor Adicionado Bruto	241.822	184.189	8.671
7.04	Retenções	-4.975	-4.182	-4.461
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-4.975	-4.182	-4.461
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	236.847	180.007	4.210
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	70.438	61.088	33.368
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	515	1.101	7.906
7.06.02	Receitas Financeiras	69.923	59.987	25.462
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	307.285	241.095	37.578
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	307.285	241.095	37.578
7.08.01	Pessoal	118.203	87.421	58.593
7.08.01.01	Remuneração Direta	118.203	87.421	58.593
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	51.021	38.866	32.571
7.08.02.01	Federais	51.021	38.866	32.571
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	33.004	29.865	50.813
7.08.03.01	Juros	30.028	23.432	46.919
7.08.03.02	Aluguéis	2.976	6.433	3.894
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	105.057	84.943	-104.399
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	105.917	82.954	-100.115
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-860	1.989	-4.284

Mensagem da Administração

A Moura Dubeux Engenharia S.A. ("Companhia" ou "MD") fechou o ano de 2022 com números expressivos de vendas e lançamentos. Foi o melhor ano da Companhia em todo o aspecto operacional. Atingimos o patamar de R\$ 1,9 bilhão em lançamentos líquidos, combinados entre projetos de Condomínio e Incorporação. Esse número ilustra bem a execução de nossa estratégia: sempre sinalizamos que o posicionamento da empresa em nosso mercado, nossos níveis de estoques, a concorrência regional e nossa capacidade de desenvolvimento imobiliário permitiriam que nos posicionássemos com uma operação entre R\$ 1,8 bilhão a R\$ 2,0 bilhões em lançamentos e vendas anuais. Atingimos esse patamar de lançamentos já em 2022, terceiro ano após a nossa abertura de capital. Esse nível de lançamentos é 68,1% superior ao do ano de 2021.

Lançar novos empreendimentos denota a capacidade de prospectar, legalizar terrenos e desenvolver produtos. Todavia, uma parte fundamental do sucesso imobiliário está na comercialização. O fluxo de oferta ao longo do ano não é linear, e cada produto apresenta sua própria dinâmica de vendas. Por isso, acompanhar a dinâmica do VSO (índice de vendas sobre oferta) da Companhia, permite observar a excelente aceitação que nossos produtos vêm atingindo.

Desde o fim de 2021, apesar das mais otimistas previsões para o ano de 2022 serem extremamente cautelosas, tínhamos a expectativa de uma boa performance operacional e financeira da Companhia. Isso, mesmo com todas as atipicidades impostas ao ano de 2022, que incluíam uma eleição majoritária, copa do mundo e uma das maiores elevações de juros do mundo. Assim, atribuímos esse resultado histórico da MD ao legado de marca e produtos, refletidos num posicionamento singular no mercado imobiliário nacional, e numa equipe comprometida em buscar a excelência de produto e experiência do cliente.

Acreditamos que a velocidade de comercialização dos nossos produtos já reflete uma parte do nosso propósito, que é oferecer o melhor produto com a melhor experiência ao nosso cliente. Isso tem sido um trabalho de persistência de todo time, totalmente alinhado com esse propósito. Por isso, o mapeamento de toda essa jornada, desde compra e contrato até a preocupação com a qualidade do uso e operação do imóvel, passando por visita à obra, experiência de personalização, repasse bancário e até mesmo o distrato, exige do nosso time um protocolo rígido de atendimento e qualidade. Dessa forma, através de medições de qualidade dessa jornada, fechamos o ano com o índice de satisfação do cliente, medido pelo NPS, em zona de "Qualidade" para todo o ciclo. Isso nos deixa orgulhosos do reconhecimento do cliente com aquilo que temos de mais fundamental na empresa. Óbvio que ainda temos muito o que melhorar, queremos estar em zona de "Excelência". Porém, quem objetiva oferecer uma experiência única, precisa entender que até as frustrações têm de ter o cliente como ponto focal.

Nessa jornada de experiência, decidimos inaugurar nossa loja de personalização, a MD Store. Nela, o cliente pode personalizar o seu imóvel conforme seu desejo. Desde materiais de revestimento a itens específicos do próprio apartamento, nossa ambição aqui é atender o cliente no máximo do seu desejo e especificidade. Em média, 30% dos nossos clientes vêm optando por adquirir mais esse produto da Moura Dubeux. Com isso, já obtivemos retorno de todo investimento feito no primeiro ano e seguimos com uma excelente perspectiva de crescimento de vendas.

Nossa loja nasceu de uma *squad* da nossa ferramenta de gestão dos OKRs. Nessa nova cultura de gestão, também surgiu uma nova iniciativa, para enfrentar o desafio de buscar a viabilidade para negócios cada vez mais fora de nosso mercado habitual. Estamos aqui falando de imóveis de preço de venda na faixa de R\$ 5,5 mil a R\$ 7,5mil/m², de 2 e 3 quartos, focados em bairros de classe média nas capitais do Nordeste. O aumento dos custos nos canteiros e o não acompanhamento inflacionário da renda das famílias vieram ameaçar a viabilidade dos produtos nesse segmento. Para enfrentar esse desafio, não só revisamos o processo construtivo em si como desenvolvemos toda uma linha de produtos com qualidade, moderna e compatível com essa faixa de renda. Assim nasceu a Mood, uma empresa da Moura Dubeux, com todo o conhecimento imobiliário que adquirimos nesses 40 anos de mercado, mas com uma estratégia comercial mais inovadora, focada em produtos mais inteligentes e menos sofisticados, com a objetividade e praticidade que esse cliente exige. No ano de 2022, apresentamos esse conceito com o Arborê, na cidade de Fortaleza/CE. Decidimos seguir nesse primeiro projeto com a marca Moura Dubeux para que somente o produto fosse testado inicialmente, o que já se mostrou um sucesso. Atingimos 50% de vendas das unidades em apenas 4 meses de comercialização. Agora vamos combinar o produto com a nova marca e lançaremos dois novos projetos em 2023, com esses novos conceito e marca.

Acreditamos que a Mood será nosso próximo vetor de crescimento. Não só pela carência desse tipo de produto na nossa região, mas também por atender a uma faixa de renda bastante significativa nas capitais do Nordeste. Essa nova avenida de crescimento estará focada no cliente com renda acima do MCMV (Minha Casa Minha Vida), porém fortemente afetado pela inflação dos últimos anos. Ao longo de 2023,



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

traremos mais informações sobre a Mood, com destaque para as vendas e resultados desse novo modelo de negócio.

Tudo isso precisa, naturalmente, se refletir em resultado financeiro. E, nesse aspecto, tivemos um crescimento de quase 30,0% na nossa receita líquida, atingindo o patamar de R\$ 800,0 milhões no ano de 2022. Tivemos margem bruta ajustada de 35,1% no ano, o que, deduzindo nossas despesas, nos levou a um lucro líquido de R\$ 105,1 milhões (23,7% maior que 2021) e margem líquida de 13,1%. Ainda podemos atingir patamares bem maiores de lucratividade e eficiência operacional. Porém, é nítido o crescimento consistente do valor ao nosso acionista.

Todo esse desempenho, também aconteceu com uma geração de caixa de R\$ 68,6 milhões, muito em linha com o ano de 2021, porém num ambiente de maior evolução dos projetos (já estamos com mais de 40 canteiros simultâneos), mais lançamentos e aquisição de terrenos.

Encerramos 2022 com uma dívida líquida negativa em R\$ 128,7 milhões, o que representa -10,9% do nosso patrimônio líquido. No atual ambiente de elevada taxa de juros, estar desalavancado num modelo de negócio de capital intensivo, mostra uma fortaleza financeira da MD.

Esse resultado reforça nossa convicção que a Companhia está trilhando o seu planejamento. Ao mesmo tempo, nos traz a certeza de que ainda temos muito mais o que realizar em 2023. Temos um posicionamento de cautela. Entendemos que o país tem desafios enormes a serem superados, antes de vislumbrarmos um ambiente de crescimento nacional robusto. Ainda temos que entender o caminho de reformas políticas e econômicas que deverão ser feitas para que possamos usufruir de uma redução nos atuais patamares de juros. Até que tenhamos um cenário mais claro, estaremos focados em repetir este ano o desempenho operacional de 2022. Isso, naturalmente, deverá se refletir em maiores valores de vendas e resultados financeiros. Todo o time está comprometido e empenhado nesse objetivo. Temos produtos a serem lançados que estão com uma boa perspectiva de comercialização e nossos estoques permanecem com os mesmos níveis de demanda.

Teremos em 2023 o início do ciclo de entregas dos nossos projetos lançados pós-IPO. Aqui poderemos confirmar que o trabalho foi completo. Estamos com as obras adiantadas e com os orçamentos em linha com o planejado. Porém, também estamos num ciclo de forte execução de obras. Nossa expectativa para o ano, é dobrarmos o consumo de materiais e aplicação de mão de obra nos canteiros da Moura Dubeux.

Sabemos do tamanho do desafio e estamos mais que comprometidos em realizá-lo conforme o planejado. A empresa já está no patamar de execução. A inflação já não é mais uma preocupação dentro dos canteiros e agora deveremos ter mais estabilidade com foco na melhoria da qualidade e ganho de eficiência operacional.

Nesse mercado tão pessimista com o desempenho das incorporadoras, seguimos com o nosso otimismo cauteloso, onde, mesmo na adversidade, buscamos a diferenciação para gerar valor aos nossos clientes e à região Nordeste. Acreditamos que a resposta para esse pessimismo está no trabalho inovador e consistente. E é assim que vamos seguir, trabalhando e investindo para gerar valor e contribuir com nosso país.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 (Em milhares de reais – R\$, exceto os valores por ação ou quando mencionado de outra forma)

1. Contexto operacional

A Moura Dubeux Engenharia S.A. ("Companhia"), com sede na Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, nº 467, na cidade de Recife, Estado de Pernambuco, cujas atividades foram iniciadas em agosto de 1987, possui registro na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), nº 21.067, obtido em 23 de agosto de 2007. Em 12 de fevereiro de 2020, as ações da Companhia foram admitidas à negociação no Novo Mercado, segmento especial de negociação de ações da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), sob o código de negociação "MDNE3".

A Companhia, por meio de suas controladas e coligadas ("Grupo", quando referidas em conjunto), as quais estão relacionadas com suas respectivas participações demonstradas no Anexo I destas notas explicativas, mantém preponderantemente caracterizados em seu objeto social: **(a)** compra e venda de imóveis; **(b)** locação, desmembramento ou loteamento de terrenos; **(c)** incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda; **(d)** gestão e administração de propriedade imobiliária própria ou de terceiros; **(e)** realização de serviços de engenharia; e **(f)** participação em outras sociedades empresárias ou não empresárias, na qualidade de sócia, cotista ou acionista.

A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas. A estrutura de administração desses empreendimentos, normalmente, é centralizada na Companhia, que gerencia o desenvolvimento das obras e os orçamentos, assegurando que as aplicações de recursos necessários sejam efetuadas e alocadas de acordo com o planejado.

Adicionalmente, a Companhia presta serviço de administração técnica de construção e prestação de serviço de assessoria técnica aos condomínios desenvolvidos "a preço de custo". Esses condomínios são de propriedade dos condôminos e, portanto, não fazem parte das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia nos termos do CPC 36 (R3) – Demonstrações Consolidadas. Nessa modalidade, a Companhia é responsável pelo serviço de administração técnica da construção e por determinadas atividades administrativas. Cabe aos condôminos a responsabilidade pelo fornecimento mensal do capital necessário para custear a totalidade da construção do empreendimento e dos seus custos administrativos, até a sua conclusão. Os condôminos também são responsáveis pela fiscalização do andamento físico e financeiro da obra, conforme estabelece a Lei Federal nº 4.591/64.

Notas Explicativas

Os empreendimentos em construção no formato de Condomínio, em 31 de dezembro de 2022, são os seguintes:

Condomínio	UF	Data prevista para entrega
Cond. Ed. Hilson Macedo	PE	Fev./23
Cond. Ed. Jardins da Ilha	PE	Fev./23
Cond. Ed. Zélia Macedo	PE	Jun./23
Cond. Ed. Mirante do Cais Sul e Norte	PE	Set./23
Cond. Ed. Parque do Cais	PE	Set./23
Cond. Ed. Casa Isla	PE	Nov./23
Cond. Ed. Casa Serena	PE	Abr./24
Cond. Ed. Beach Class Summer	PE	Out./24
Cond. Ed. Beach Class Verano	PE	Fev./25
Cond. Ed. Beach Class Solare	PE	Fev./25
Cond. Ed. Novo Lucsim	PE	Fev./25
Cond. Ed. Moinho Silo 215	PE	Fev./25
Cond. Ed. Moinho Silo 240	PE	Fev./25
Cond. Ed. Verdano	PE	Abr./25
Cond. Ed. Mimi e Léo monte	PE	Abr./25
Cond. Ed. Arthur Bruno Schwambach	PE	Mai./25
Cond. Ed. Mirage	PE	Jan./26
Cond. Ed. Líbano	PE	Jan./26
Cond. Ed. Undae Residence - Beach Class Salvador	BA	Ago./23
Cond. Ed. Undae Residence - Undae Residence	BA	Ago./23
Cond. Ed. Mirat Martins de Sá	BA	Abr./25
Cond. Ed. Olhar Caminho das Árvores	BA	Abr./25
Cond. Ed. Horto Essence	BA	Nov./25

Impactos da pandemia do Covid-19

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração, considerou o Ofício Circular SNC/SEP 01/2022 ("Ofício") da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), que traz orientações para as companhias abertas a respeito de garantir a publicidade e transparência dos eventuais impactos da pandemia (Covid-19), bem como riscos e incertezas que possam afetar suas operações e que devam ser refletidas para prover informações que espelhem a realidade econômica.

Nesse sentido, a Administração da Companhia mantém as medidas de monitoramento contínuas na operação, descritas abaixo:

- i) **Obras:** todas as obras continuam em operação, sendo observados os protocolos e medidas de segurança orientadas pelos governos de cada Estado de atuação da Companhia. Em relação aos prazos de entrega das obras, a Companhia não espera impactos decorrentes desse assunto com a manutenção da entrega nos prazos estabelecidos inicialmente;
- ii) **Vendas:** atualmente a Administração não observa impactos nas vendas resultantes da pandemia, visto que desde o terceiro trimestre de 2020, há um resultado de vendas e adesões acima do esperado, tanto dos estoques quanto dos empreendimentos lançados desde então;
- iii) **Fluxo de caixa:** a Administração da Companhia continua fazendo a gestão do caixa de modo cauteloso, buscando o equilíbrio entre liquidez e segurança.

Não foi identificado nenhum outro risco, operacional ou econômico-financeiro, em suas atividades além dos itens mapeados na Nota Explicativa nº 27 (d) – Risco de mercado, sendo o principal, a possibilidade de suspensão temporária total ou parcial das obras de algumas regiões, por força de decretos das autoridades públicas que requeiram isolamento social no eventual aumento de casos de infecção por Covid-19.

Notas Explicativas

2. Apresentação das informações e as principais políticas contábeis

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e, com as normas internacionais de relatório financeiro (*"International Financial Reporting Standards – IFRS"*) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, em linha com o Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

A Administração da Companhia declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras.

Em 07 de março de 2023, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e autorizou sua divulgação.

2.2. Base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas pela Administração da Companhia e estão apresentadas ao custo histórico como base de valor, exceto as propriedades para investimento e instrumentos financeiros mensurados pelo valor justo. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas pela Administração com o pressuposto de capacidade em dar continuidade às suas atividades e não identificou dúvidas da capacidade operacional.

2.3. Base de consolidação e investimentos em controladas

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia e de suas controladas descritas no Anexo I destas notas explicativas. Todas as transações, saldos, lucros não realizados, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas, sendo destacada a participação dos acionistas não controladores.

a) Empresas controladas

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais a Companhia tem o direito de **(i)** dirigir as atividades relevantes; **(ii)** exposição, ou direitos, a retornos variáveis da sua participação na investida; e **(iii)** capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para afetar o valor dos retornos ao investidor.

Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são consolidados integralmente e o valor patrimonial da participação dos acionistas não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das controladas.

Notas Explicativas

b) Investidas com influência significativa

Os investimentos em coligadas são contabilizados por meio do método de equivalência patrimonial, reconhecidos inicialmente pelo custo. Após o reconhecimento inicial, as demonstrações financeiras consolidadas incluem a participação da Companhia no lucro ou prejuízo do exercício até a data em que a influência significativa ou controle deixa de existir.

Nas demonstrações financeiras individuais da controladora, as participações em controladas e investidas com influência significativa são reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial.

2.4. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras são apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional e de apresentação da Companhia e suas controladas.

As demonstrações financeiras de cada controlada incluída na consolidação da Companhia e aquelas utilizadas como base para avaliação dos investimentos pelo método de equivalência patrimonial são preparadas usando-se a moeda funcional de cada entidade. A moeda funcional da Companhia e uma entidade é a moeda do ambiente econômico primário em que ela opera. Ao definir a moeda funcional de cada uma de suas controladas a Administração considerou qual a moeda que influencia significativamente o preço de venda de seus produtos e serviços, e a moeda na qual a maior parte do custo dos seus insumos de produção é pago ou incorrido.

2.5. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e suas controladas requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data das demonstrações financeiras, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidos a seguir:

a) Custos orçado

São regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados de acordo com o método contábil chamado de POC "percentual de execução ou percentual de conclusão" de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual POC pelas vendas contratadas atualizadas. O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente; eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da Companhia.

b) Tributos e demandas administrativas ou judiciais

A Companhia e suas investidas estão sujeitas no curso normal de seus negócios a fiscalizações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Companhia e suas investidas, podem ser adversamente afetados, independente do respectivo resultado final. Com base na sua melhor avaliação e estimativa, suportada por seus consultores jurídicos, a Companhia avalia a necessidade de reconhecimento de provisão.

Notas Explicativas

c) Valor justo de instrumentos financeiros

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, o mesmo é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo.

O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados, como por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

d) Provisões para garantia

Mensurado a partir dos gastos históricos com manutenção em empreendimentos concluídos.

e) Mensuração do valor justo de propriedades para investimento: por meio de uma empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avalia a carteira de propriedade para investimento da Companhia anualmente. Os valores justos são baseados nos valores de mercado, e o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser trocada na data da avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado, conforme as definições estabelecidas no IFRS 13 (CPC 46).

Metodologia para mensuração do valor justo das propriedades para investimento

Para a mensuração do valor justo das propriedades, a empresa de avaliação considerou o método comparativo direto de dados de mercado. Por este método, o valor de mercado aplicável a um imóvel é definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionados recentemente. Estas evidências de mercado foram homogeneizadas através de ponderação de fatores, de forma a subsidiar a definição de uma faixa de valor. Na falta de elementos comparáveis, adotaram-se também os demais métodos para a definição do valor.

f) Permutas de estoques

São registradas em imóveis a comercializar em contrapartida de adiantamento de clientes permutas. O registro da operação de permuta é efetuado somente quando da definição do projeto a ser viabilizado e os valores são demonstrados ao seu valor justo de realização. O reconhecimento da receita ao resultado é realizado na rubrica de "vendas de imóveis".

g) Impairment de estoques

As unidades em estoque são avaliadas a preço médio de custo versus preço médio de mercado. Nessa comparação se o preço médio de custo for maior que o preço médio de mercado a Companhia realiza a provisão.

Os terrenos em estoque são avaliados anualmente, em conjunto com a elaboração do plano estratégico para o ano seguinte. Em casos de gastos relativos a estoque de terrenos, nos quais não temos expectativa de realização do empreendimento, reconhecemos como perda estimada em estoque.

h) Provisão para distratos

Durante o período de construção, conforme CPC 47, abordado também no Ofício-Circular CVM nº 02/2018, a Companhia efetua provisão para distratos para cobrir uma possível deterioração do crédito por parte dos compradores entre a data da venda e a data de conclusão do empreendimento, para cobrir o risco de cancelamento dessas vendas.

A provisão para distratos é constituída para aquele contrato que apresente algum indicativo de distrato para os próximos 12 meses, levando em consideração, entre outros, atrasos no pagamento.

Notas Explicativas

3. Principais práticas contábeis

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem substancialmente depósitos à vista e certificados de depósitos bancários compromissados, denominados em moeda corrente, com alto índice de liquidez de mercado e vencimentos contratuais não superiores a 90 dias e para os quais inexistem multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato, junto ao emissor do instrumento.

3.2. Instrumentos financeiros

a) Ativos financeiros não derivativos – classificação e mensuração

A Companhia classifica ativos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA) e ao valor justo por meio do resultado (VJR). Essa classificação tem como base as características dos fluxos de caixas contratuais e o modelo de negócios para gerir o ativo da entidade, ou pode ser designado no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado de forma irrevogável.

A Companhia mensura os ativos financeiros a custo amortizado quando: os fluxos de caixas contratuais serão mantidos até o final e que seu objetivo é tão somente do recebimento de principal e juros sobre o principal em datas específicas, para mensuração é utilizado o método da taxa efetiva de juros.

b) Passivos financeiros não derivativos – classificação e mensuração

A Companhia classifica passivos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: passivos financeiros mensurados ao custo amortizado ou pelo valor justo por meio do resultado.

Um passivo financeiro é classificado e mensurados inicialmente pelo valor justo deduzidos de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos.

Os instrumentos financeiros são reconhecidos conforme descritos a seguir:

i) Ativos e passivos financeiros não derivativos - reconhecimento e desreconhecimento

A Companhia reconhece os empréstimos, recebíveis e instrumentos de dívida inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos na data da negociação quando a Companhia se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Qualquer participação que seja criada ou retida pela Companhia em tais ativos financeiros transferidos, é reconhecida como um ativo ou passivo separado.

A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada (por pagamento ou contratualmente), cancelada ou expirada.

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

ii) Instrumentos financeiros derivativos, incluindo contabilidade de *hedge*

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a Companhia e suas controladas não possuíam transação envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

Notas Explicativas

3.3. Contas a receber

Registradas 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 e de ajuste a valor presente, levando-se em consideração os procedimentos descritos na Nota Explicativa nº 6.

As perdas esperadas com créditos de clientes são constituídas conforme segue: para os saldos de contas a receber de clientes oriundos da venda de unidades imobiliárias concluídas, a Companhia constitui provisão para perda esperada da integralidade dos créditos para os quais não exista a garantia real de retomada dos imóveis em seu favor. Para os saldos de contas a receber oriundos de venda de unidades imobiliárias com as obras em andamento, a Companhia constitui provisão para perda esperada baseada na expectativa de distratos que ocorrerão no momento da entrega das chaves, observando o histórico de distratos e fatores macroeconômicos projetados e observáveis, tais como desemprego e inflação, que denotem falta de capacidade dos clientes serem aceitos pelas instituições financeiras no momento do repasse (análise efetuada individualmente por contrato de venda).

3.4. Imóveis a comercializar

Representados pelo custo de aquisição dos terrenos, acrescidos dos custos de construção e outros gastos relacionados ao processo de desenvolvimento dos empreendimentos em construção ou concluídos, cujas unidades ainda não foram comercializadas.

Os encargos financeiros de empréstimos e financiamentos voltados para o desenvolvimento dos imóveis são capitalizados durante sua formação e realizados ao resultado de acordo com as vendas das unidades.

3.5. Investimentos

A valorização dos investimentos na data de encerramento das demonstrações financeiras, e dos efeitos sobre o resultado do exercício, é realizada usando método de equivalência patrimonial, nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

3.6. Imobilizado

O imobilizado é registrado pelo custo de aquisição, líquido das depreciações registradas pelo método linear, considerando as respectivas taxas calculadas de acordo com a vida útil estimada. Os estandes de vendas, são registrados pelos gastos com a construção apenas quando a vida útil estimada é superior a 12 meses, e são depreciados de acordo com a sua vida útil estimada.

Um item do imobilizado é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômicos futuros resultantes do uso contínuo do ativo. Quaisquer ganhos ou perdas na venda ou baixa de um item do imobilizado são determinados pela diferença entre os valores recebidos na venda e o valor contábil do ativo e são reconhecidos no resultado.

Anualmente as taxas de depreciação são revisadas para adequá-las à vida útil.

3.7. Intangível

O intangível é composto principalmente por licenças de uso de softwares, cuja vida útil é definida de acordo com o prazo de duração dos contratos.

Anualmente as taxas de amortização são revisadas para adequá-las à vida útil.

Notas Explicativas

3.8. Provisão para riscos e obrigações legais e garantia

A provisão para riscos legais é reconhecida quando a Companhia e suas controladas têm uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados, sendo provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e o valor possa ser estimado com segurança. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os riscos cuja probabilidade de perda seja avaliada como possível são apenas divulgados em Nota Explicativa. Os demais riscos referentes às demandas judiciais e administrativas, com probabilidade de perda remota não são provisionados nem divulgados.

A Companhia presta garantias para cobrir gastos com reparos em empreendimentos relativos a problemas técnicos de construção que possam surgir nos empreendimentos imobiliários vendidos, limitadas ao período contratual em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento.

Componentes contratados de terceiros, que possuem garantia própria, não compõem a provisão de garantia da Companhia. A provisão para garantia sobre os imóveis vendidos é constituída à medida que os custos de unidades vendidas incorrem, sendo calculada considerando a melhor estimativa para fazer frente a desembolsos futuros dessa natureza, levando em consideração a base histórica de gastos incorridos.

3.9. Propriedades para investimento

Propriedades para investimentos são inicialmente mensuradas ao custo, incluindo custos da transação. Após o reconhecimento inicial, propriedades para investimento são apresentadas ao valor justo, que reflete as condições de mercado na data do balanço. O ajuste a valor justo é apurado considerando o valor justo do imóvel, menos o custo atribuído do imóvel (custo histórico líquido do imóvel mais o valor líquido da reavaliação), sendo que nos casos em que é identificada uma variação positiva ou negativa (ganho ou perda) no valor justo das propriedades para investimento o ajuste é reconhecido integralmente no resultado do exercício na rubrica de “outras receitas e despesas operacionais líquidas”.

Propriedades para investimento são baixadas quando vendidas ou quando deixam de ser permanentemente utilizadas e não se espera nenhum benefício econômico futuro da sua venda. A diferença entre o valor líquido obtido da venda e o valor contábil do ativo é reconhecida na demonstração do resultado no período da baixa.

3.10. Credores por imóveis compromissados e adiantamentos de clientes

Nas operações de aquisições de imóveis, os compromissos podem ser assumidos para pagamento em espécie, classificados como contas a pagar por aquisição de terrenos, ou, com a entrega de futuras unidades imobiliárias, classificados como adiantamentos de clientes – permuta.

As contas a pagar por aquisição de terrenos são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais e são apresentadas acrescidas dos encargos financeiros incorridos, quando aplicável, e das respectivas baixas pela liquidação dessas obrigações.

As obrigações pela aquisição de imóveis mediante as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias a construir são registradas ao seu valor justo e apresentadas como adiantamento de clientes-permuta.

O registro da operação de permuta é efetuado somente quando da definição do projeto a ser viabilizado e os valores são demonstrados ao seu valor justo de realização. O reconhecimento da receita ao resultado é realizado na rubrica de “vendas de imóveis” pelos mesmos critérios da Nota Explicativa nº 3.16.

Adiantamentos de clientes referem-se aos recebimentos por venda de imóveis, superiores ao reconhecimento das receitas conforme a prática contábil descrita na Nota Explicativa nº 3.16.

Notas Explicativas

3.11. Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

Os ativos são reconhecidos no balanço patrimonial quando os recursos advêm de eventos passados, e que a entidade tenha controle e certeza de que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Os passivos são reconhecidos no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação for provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

3.12. Imposto de renda e contribuição social

Correntes

Conforme permitido pela legislação fiscal, as receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias são tributadas com base no regime de caixa e não com base no critério descrito na Nota Explicativa nº 3.16. Em cada ano fiscal, a Companhia e cada uma de suas controladas, desde que atendam aos requisitos legais, podem optar por apurar o lucro tributável utilizando o critério do lucro real ou do lucro presumido além de efetuar análise sobre a adoção ao patrimônio de afetação, para utilização do Regime Especial de Tributação (RET).

A Companhia adotou 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 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.

A Companhia realizou análise dos aspectos do ICPC 22 e não identificou impactos materiais em relação as práticas contábeis adotadas atualmente.

3.13. Impostos e contribuições diferidos

O imposto de renda, a contribuição social, o Programa de Integração Social (PIS) e a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (Cofins), com recolhimentos diferidos, são reconhecidos no passivo circulante e não circulante, conforme expectativa de recebimento das parcelas previstas nos contratos de compra e venda.

O saldo referente ao recolhimento diferido refere-se à diferença entre o reconhecimento do saldo a pagar pelo critério societário, descrito na Nota Explicativa nº 3.16, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento.

3.14. Ações em tesouraria

As ações em tesouraria são ações adquiridas pela Companhia, consideradas como instrumentos patrimoniais próprios readquiridos. Foram reconhecidas ao custo e estão registradas em reserva de capital, conta redutora ao patrimônio líquido. Em caso de apuração de ganho ou perda, o reconhecimento é feito diretamente na conta de reserva de capital, devido a tais resultados não integrem a Demonstração de Resultado.

Notas Explicativas

3.15. Ajuste a valor presente de contas a receber

A Companhia, por meio de suas investidas, ajusta os saldos de contas a receber a prazo de unidades não concluídas. A taxa de desconto considerada é a média ponderada das captações da Companhia nos períodos de fechamento. Dessa taxa média desconta-se a projeção de inflação (IPCA) do período de referência. O resultado é a taxa de juros “efetiva” já líquida da inflação. Compara-se a taxa média efetiva da Companhia com a “média aritmética simples” da taxa de juros efetiva das Notas do Tesouro Nacional – série B (NTN-B), entre as duas define-se a maior como taxa para aplicação do cálculo do AVP.

3.16. Reconhecimento da receita com venda de imóveis e com a prestação de serviço

Receita com venda de imóveis

A Companhia adotou o CPC 47 – “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47 e referido ofício circular para a Companhia.

De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: **(i)** identificação do contrato; **(ii)** identificação das obrigações de desempenho; **(iii)** determinação do preço da transação; **(iv)** alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; **(v)** reconhecimento da receita.

A Companhia contabiliza os efeitos dos contratos somente quando: **(i)** as partes aprovam o contrato; **(ii)** puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos; **(iii)** o contrato possuir substância comercial; e **(iv)** for provável o recebimento da contraprestação que a Companhia tem direito.

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado quando a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros prefixados e a variação monetária incidente sobre o saldo de contas a receber, a partir da data de entrega das chaves, são apropriados ao resultado financeiro, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

Notas Explicativas

Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado de acordo com os critérios estabelecidos no CPC 47, onde estabelece que à medida que ocorre a construção, há a transferência dos riscos e benefícios de forma contínua para o promitente comprador do imóvel e que o modelo de cinco etapas para o reconhecimento da receita, tiveram seus critérios atendidos:

Etapas	Critérios atendidos
1ª etapa: identificação do contrato	Foram identificados os contratos acima detalhados como dentro do escopo da norma, uma vez que: • Possuem substância comercial; • É provável o recebimento da contraprestação; • Os direitos e condições de pagamento podem ser identificados; • Encontram-se assinados pelas partes e estas estão comprometidas com as suas obrigações.
2ª etapa: identificação das obrigações de desempenho	Entrega da unidade imobiliária aos promitentes compradores.
3ª etapa: determinação do preço da transação	Representado pelo valor de venda das unidades imobiliárias, explicitamente estabelecido nos contratos.
4ª etapa: alocação do preço da transação às obrigações de desempenho	Alocação direta e simples do preço da transação, uma vez que os contratos acima detalhados possuem apenas uma obrigação de desempenho (a entrega da unidade imobiliária).
5ª etapa: reconhecimento da receita	Reconhecida ao longo do tempo.

Nas vendas de unidades não concluídas, são adotadas as seguintes premissas para reconhecimento do resultado:

- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas. O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente; eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da Companhia. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos;
- As receitas de vendas apuradas, conforme o item anterior, mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos;
- As receitas são reconhecidas a partir do momento em que o empreendimento imobiliário lançado não mais estiver sob os efeitos de cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação;
- O montante das receitas com venda de unidades imobiliárias, conforme descrito no parágrafo anterior, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, é contabilizado como contas a receber;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades imobiliárias vendidas é apropriado ao resultado, conforme anteriormente mencionado;
- Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes às contas a pagar por aquisição de terrenos e às operações de financiamento imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido na rubrica de imóveis a comercializar e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados. Todos os demais custos de empréstimos, financiamentos e debêntures são registrados em despesa no exercício em que são incorridos. Custos de empréstimos, financiamentos e debêntures compreendem juros e outros custos incorridos relativos a empréstimos, incluindo os de captação;

Notas Explicativas

- As despesas comerciais inerentes à atividade de comercialização são qualificadas como incorridas à medida que ocorre a veiculação e aplicação ou conforme o regime de competência;
- A provisão para garantia é constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos no período de garantia, com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo), à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento. Para as unidades em estoque concluídas ou em andamento o valor é reconhecido no ativo.

Enquanto as premissas acima não forem atingidas, nenhuma receita ou custo é reconhecido no resultado.

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas e custos ou a extensão do prazo para a conclusão dos empreendimentos imobiliários, as estimativas iniciais são revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no exercício que a Administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram as revisões.

Distratos

As vendas de unidades realizadas durante o período de construção são liquidadas quando há a conclusão do empreendimento, através de recursos próprios do cliente ou da obtenção de financiamento junto às instituições financeiras.

Durante o período de construção, conforme CPC 47, abordado também no Ofício-Circular CVM nº 02/2018, a Companhia efetua provisão para distratos para cobrir uma possível deterioração do crédito por parte dos compradores entre a data da venda e a data de conclusão do empreendimento, para cobrir o risco de cancelamento dessas vendas.

A provisão para distratos é constituída para aquele contrato que apresente algum indicativo de distrato para os próximos 12 meses, levando em consideração, entre outros, atrasos no pagamento. A provisão para distratos é constituída como redutora do contas a receber tendo em contrapartida uma dedução de receita, bem como uma conta redutora do custo de unidades vendidas em contrapartida de imóveis a comercializar. Além das linhas de resultado e de ativo anteriormente mencionada, é constituído um passivo financeiro referente a possível devolução dos valores recebidos desses clientes.

Receita com prestação de serviços

A receita com prestação de serviços é composta pelos serviços de administração técnica de construção e prestação de serviços de assessoria técnicos, sendo reconhecida no período em que os serviços são efetivamente prestados.

3.17. Avaliação do valor recuperável de ativos

A Administração revisa, no mínimo anualmente, o valor contábil líquido dos principais ativos (imóveis a comercializar, investimentos, o imobilizado e o intangível), com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável.

3.18. Receitas e despesas financeiras

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, ganhos na alienação de ativos financeiros disponíveis para venda e variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado. A receita de juros é reconhecida no resultado, por meio do método dos juros efetivos.

Notas Explicativas

As despesas financeiras abrangem despesas com juros sobre empréstimos, ajustes de desconto a valor presente das provisões e contraprestação contingente, perdas em alienação de ativos disponíveis para venda, variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado e perdas por redução ao valor recuperável ("*impairment*") reconhecidas nos ativos financeiros (exceto recebíveis). Custos de empréstimos que não são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável são mensurados no resultado por meio do método de juros efetivos.

3.19. Informação por segmento

Demonstrações financeiras são analisadas através de relatórios gerenciais internos por empreendimento imobiliário, sendo a tomada de decisão de alocação de recursos e sua avaliação pela diretoria executiva da Companhia, considerando os seus segmentos como incorporação imobiliária e prestação de serviços de condomínios.

3.20. Benefícios a empregados

Os salários e benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, as remunerações fixas (salários, INSS, FGTS, férias, 13º salário, entre outros), e remunerações variáveis, tais como as participações nos lucros e resultados e plano baseado em ações.

a) Participação nos lucros e resultados

A Companhia reconhece a participação nos lucros e resultados na despesa em contrapartida de passivo com base em plano de atingimento de metas financeiras e operacionais. A Companhia reconhece provisão ao longo do exercício, à medida que os indicadores das metas a serem atendidas mostrem que é provável que será efetuado pagamento a esse título e o valor possa ser estimado com segurança.

b) Plano baseado em ações

A Companhia oferece plano com pagamento baseado em ações a diretores e colaboradores elegíveis aprovados pelo Conselho de Administração da Companhia, onde o participante terá a opção da proporção de seu incentivo de curto prazo a receber em dinheiro ou em ações segundo critérios pré-estabelecidos no plano. O valor justo das opções concedidas é reconhecido na despesa em contrapartida de patrimônio líquido.

3.21. Lucro básico e diluído por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento ocorridos no exercício ou nos eventos subsequentes na preparação das demonstrações financeiras.

A Companhia não possui operações que influenciam no cálculo do lucro diluído, portanto, o lucro diluído por ação é igual ao valor do lucro básico por ação conforme apresentado na Nota Explicativa nº 17.

3.22. Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

A Companhia elaborou as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA) individuais e consolidadas, nos termos do Pronunciamento Técnico CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado, as quais são apresentadas como parte integrante das demonstrações financeiras conforme BRGAAP aplicável às companhias abertas, enquanto para IFRS representam informação financeira adicional, requeridas como parte das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

A DVA tem o objetivo de demonstrar o valor da riqueza gerada pela Companhia e suas controladas, a sua distribuição entre os elementos que contribuíram para a geração dessa riqueza, tais como empregados, financiadores, acionistas, governo e outros, bem como a parcela da riqueza não distribuída.

Notas Explicativas

3.23. Pronunciamentos (novos ou revisados) e interpretações de normas

Alguns pronunciamentos contábeis que se tornaram efetivos a partir de 1º de janeiro de 2022, tendo sido adotados e sem impactos significativos nos resultados e posição financeira da Companhia foram os seguintes:

- Alterações à IFRS 3 ((CPC 15(R1)) – Referências à estrutura conceitual;
- Alterações à IAS 16 (CPC 27) – Imobilizado – Recursos antes do uso pretendido;
- Alterações à IAS 37 (CPC 25) – Contratos onerosos – Custo de cumprimento do contrato; e
- Melhorias anuais ao ciclo de IFRSs 2018 – 2020.

Novas normas, alterações e interpretações às normas existentes que não são efetivas ainda e não foram adotadas antecipadamente pela Companhia (para as quais não se espera impactos significativos no período de adoção inicial e que, portanto, divulgações adicionais não estão sendo efetuadas):

- IFRS 17 (CPC 50) – Contratos de seguros;
- IFRS 10 (CPC 36(R3)) e IAS 28 (CPC 18(R2)) (alterações) – Venda ou contribuição de ativos entre um investidor e sua coligada ou joint venture;
- Alterações à IAS 1 (CPC 26(R1)) – Classificação de passivos como circulantes ou não circulantes;
- Alterações à IAS 1 (CPC 26(R1)) e IFRS Declaração da Prática 2 – Divulgação de políticas contábeis;
- Alterações à IAS 8 (CPC 23) – Definição de estimativas contábeis; e
- Alterações à IAS 12 (CPC 32) – Imposto diferido relacionado a ativos e passivos resultantes de única transação.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Caixa	49	38	111	70
Bancos	100	180	3.257	7.129
Certificado de Depósito Bancário (CDB) (a)	70.811	45.997	122.430	106.682
Fundos de investimentos (b)	29.746	-	50.954	-
Letra Financeira (LF) (c)	-	-	13.422	-
Total	100.706	46.215	190.174	113.881

- (a) Correspondem a aplicações de renda fixa com liquidez imediata e baixo risco de mudança de valores. Estão vinculadas à variação do CDI em que as taxas de remuneração variam, respectivamente, para a controladora e consolidado, de 90% a 103 % do CDI em 31 de dezembro de 2022 e de 90% a 105,25% do CDI em 31 de dezembro de 2021;
- (b) Os fundos de investimentos têm seus recursos aplicados em renda fixa (operações lastreadas em títulos públicos e debêntures). Estão vinculados à variação do CDI em que as taxas de remuneração variam, respectivamente, para a controladora e consolidado, de 100,08% a 111,76% do CDI em 31 de dezembro de 2022; e
- (c) Correspondem a aplicações de renda fixa com liquidez imediata e baixo risco de mudança de valores. Estão vinculadas à variação do CDI em que as taxas de remuneração variam de 102% a 103% do CDI em 31 de dezembro de 2022.

Notas Explicativas

5. Aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Certificado de Depósito Bancário (CDB) (a)	4.572	68.880	60.323	68.880
Fundos (b)	-	2.125	3.580	2.125
Total	4.572	71.005	63.903	71.005

- (a) Correspondem a aplicações de renda fixa com baixo risco de mudança de valores, com remuneração de 83% a 98% do CDI em 31 de dezembro de 2022 e de 98% a 103% do CDI em 31 de dezembro de 2021. Estas aplicações financeiras estão dadas em garantia a financiamentos bancários; e
- (b) Os fundos de investimentos têm seus recursos aplicados em renda fixa (operações lastreadas em títulos públicos e debêntures).

6. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Unidades em construção	-	-	244.647	186.447
Unidades construídas (a)	1.371	1.168	108.713	82.113
Unidades em cota de construção (b)	1.150	1.117	123.197	113.840
Vendas de terrenos (c)	48.266	45.712	271.261	289.922
Vendas de participações societárias (d)	22.948	21.000	22.948	21.000
Serviços prestados	123	392	1.959	3.387
Perdas esperadas de crédito	(3.796)	(3.582)	(8.278)	(7.744)
Provisão para distratos	(1.371)	(1.181)	(24.733)	(28.485)
Ajuste a valor presente (e)	-	-	(18.297)	(8.623)
Total do contas a receber (f)	68.691	64.626	721.416	651.857
Circulante	10.376	6.037	315.908	308.798
Não circulante	58.315	58.589	405.508	343.059

- (a) A Companhia não financia a venda de seus imóveis aos clientes. As contas a receber de empreendimentos concluídos referem-se a obras finalizadas e que o comprador está em fase de obtenção de financiamento junto a instituição financeira;
- (b) Refere-se ao contas a receber decorrente da revenda de cotas de condomínios anteriormente adquiridas pela Companhia;
- (c) A totalidade do saldo apresentado na controladora e parte do saldo consolidado (em montante igual ao saldo da controladora), referem-se às partes relacionadas conforme Nota Explicativa nº 8 (a);
- (d) Em 31 de dezembro de 2022, o saldo da controladora e do consolidado são compostos substancialmente por R\$ 19.448 referentes ao saldo em aberto pela venda de 100% de participação societária na sociedade MD PE Novo Horizonte Construções Ltda. (R\$ 17.500 em 31 de dezembro de 2021) para a parte relacionada (detida pelos acionistas controladores da Companhia) MJMD Empreendimentos Ltda. (Nota Explicativa nº 8 (a)), cujo vencimento final foi renegociado em 18 de dezembro de 2020, com o novo fluxo de pagamento liquidando o saldo até 2026;
- (e) O efeito do AVP no resultado consolidado em 31 de dezembro de 2022 foi de R\$ (9.674), (R\$ (5.866) em 31 de dezembro de 2021) e a taxa de desconto utilizada foi de 9,83% a.a. (10,06% a.a. em 31 de dezembro de 2021); e

Notas Explicativas

- (f) As contas a receber estão, substancialmente, atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil – INCC (durante o período em construção – até a entrega das chaves) e, posteriormente, pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M, acrescidas de juros de 1% ao mês, apropriados de forma “*pro rata temporis*”, reconhecidas no resultado do exercício.

A segregação de contas a receber por vencimento está assim representada:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Vencidas				
Até 60 dias	2.113	97	10.862	12.113
De 61 a 90 dias	57	10	1.000	1.175
De 91 a 180 dias	175	30	1.099	2.081
Acima de 180 dias	7.406	4.725	33.694	35.645
Total vencido	9.751	4.862	46.655	51.014
A vencer				
Até 01 ano	5.794	5.936	305.220	297.207
De 01 a 03 anos	20.685	10.605	330.940	232.623
Acima de 03 anos	37.628	47.986	89.909	115.865
Total a vencer	64.107	64.527	726.069	645.695
Perdas esperadas de créditos	(3.796)	(3.582)	(8.278)	(7.744)
Provisão para distratos	(1.371)	(1.181)	(24.733)	(28.485)
Ajuste a valor presente	-	-	(18.297)	(8.623)
Total	(5.167)	(4.763)	(51.308)	(44.852)
Total	68.691	64.626	721.416	651.857

Em 31 de dezembro de 2022, do total consolidado de títulos vencidos, 36,83% referem-se aos clientes que estão em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários, sendo suas prováveis perdas, se aplicáveis, já registradas nas demonstrações financeiras. As referidas operações estão garantidas por alienação fiduciária dos imóveis. A movimentação das perdas esperadas de créditos, provisão para distratos e AVP, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, está assim representada:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2020	(1.219)	(30.251)
Adições	(3.834)	(31.286)
Baixas	-	1.351
Reversões	290	15.334
Saldo em 31 de dezembro de 2021	(4.763)	(44.852)
Adições	(408)	(36.483)
Baixas	-	3.530
Reversões	4	26.497
Saldo em 31 de dezembro de 2022	(5.167)	(51.308)

Notas Explicativas

7. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Imóveis concluídos	-	-	32.276	73.241
Imóveis em cotas de construção (a)	-	-	65.826	66.910
Imóveis em construção (b)	-	-	195.896	111.155
Terrenos adquiridos	35.567	80.655	94.560	115.731
Terrenos adquiridos - permuta	435.996	660.235	519.700	743.940
Adiantamentos a fornecedores	1.770	100	14.315	3.056
Estoque - reversão custo distrato	453	453	14.146	19.373
(-) Redução ao valor recuperável	-	-	(6.338)	(9.539)
Juros capitalizados	-	-	4.932	10.121
Total de imóveis a comercializar	473.786	741.443	935.313	1.133.988
Circulante	50.680	403.754	391.808	712.595
Não circulante	423.106	337.689	543.505	421.393

(a) Refere-se às cotas adquiridas ou permutado de unidades em condomínio fechado; e

(b) Referem-se a unidades em construção de empreendimentos da Companhia e unidades a serem recebidas de condomínios em decorrência de permuta de terrenos.

A classificação dos terrenos para futuras incorporações entre o ativo circulante e o não circulante é realizada mediante a expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente pela Administração. Os imóveis em construção e imóveis concluídos são classificados no ativo circulante, tendo em vista a sua disponibilidade para venda.

Os custos financeiros de financiamentos são capitalizados em "Imóveis a comercializar" durante a fase de construção das obras e realizados ao resultado na rubrica "custo dos imóveis vendidos" de acordo com as unidades vendidas.

A seguir, demonstramos a movimentação dos juros capitalizados em 31 de dezembro de 2022 e 2021:

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Saldo nos estoques no início do exercício	10.121	23.868
Juros capitalizados no exercício	8.581	5.204
Apropriação dos encargos financeiros aos custos das vendas	(13.770)	(18.951)
Saldo nos estoques no fim do exercício	4.932	10.121

8. Partes relacionadas

A Companhia faz transações financeiras com suas controladas cujos recursos são aplicados na atividade imobiliária, para a compra de terrenos, pagamento dos custos de construção e despesas inerentes ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários. As operações realizadas não provocam prejuízos aos acionistas não controladores nem, em prejuízo da Companhia, favorecimento de sociedade coligada e controladora ou controlada.

Adicionalmente, a Companhia faz transações financeiras com outras partes relacionadas não controladas, cujas condições pactuadas dependem dos montantes, prazos e demais variáveis. As condições contratadas seguem usualmente as praticadas no mercado, sem que haja perda ou favorecimento entre as partes.

As garantias das contas a receber com partes relacionadas são os próprios ativos dos empreendimentos imobiliários.

A Companhia não espera perdas na realização dos saldos com partes relacionadas.

Notas Explicativas

A Companhia apresenta saldos de partes relacionadas inclusos no contas a receber e saldos destacados em contas próprias intitulada de "partes relacionadas" no ativo e no passivo, conforme apresentados nos quadros a seguir:

a) Saldos de partes relacionadas inclusos no contas a receber (Nota Explicativa nº 6):

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Ativo circulante				
Contas a receber de venda de participações societárias (Nota Explicativa nº 6.d) (i)	7.908	3.500	7.908	3.500
Contas a receber de vendas de imóveis (Nota Explicativa nº 6) (ii)	-	-	2.159	3.174
Contas a receber de venda de terrenos (Nota Explicativa nº 6.c) (iii)	1.491	1.575	1.491	1.575
Circulante	9.399	5.075	11.558	8.249
Ativo não circulante				
Contas a receber de venda de participações societárias (Nota Explicativa nº 6.d) (i)	11.540	14.000	11.540	14.000
Contas a receber de vendas de imóveis (Nota Explicativa nº 6) (ii)	-	-	-	134
Contas a receber de venda de terrenos (Nota Explicativa nº 6.c) (iii)	46.775	44.137	46.775	44.137
Não circulante	58.315	58.137	58.315	58.271

- (i) Referente à venda de participação para a parte MJMD Empreendimentos Ltda., no valor de R\$ 39.674 em 30 de setembro de 2014, com saldo a receber até 15 de junho de 2026, atualizado mensalmente pelo INCC;
- (ii) Refere-se às vendas de imóveis a acionistas e diretores, realizadas em transações usuais de mercado, não houve vendas no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e houve R\$ 160 em vendas no exercício findo em 31 de dezembro de 2021; e
- (iii) Referente à venda de terreno para a parte relacionada VV São José Empreendimentos S.A., no valor de R\$ 57.524 em 29 de março de 2018, com saldo a receber, até 26 de dezembro de 2028, atualizado mensalmente pelo INCC.

b) Saldos de outras transações com outras partes relacionadas:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Ativo não circulante				
Contratos de mútuo com não controladas ou outras partes relacionadas (vide Nota Explicativa nº 8.1)	-	3.961	-	3.961
Total do ativo não circulante	-	3.961	-	3.961

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Passivo circulante				
Contratos de mútuo com controladas (vide Nota Explicativa nº 8.1)	50.506	105.875	-	-
Conta corrente com parceiros (vide Nota Explicativa nº 8.3)	-	5.635	2.909	7.344
Adiantamentos de distribuição de lucros	-	11.125	-	11.125
Total do passivo circulante	50.506	122.635	2.909	18.469

Notas Explicativas

8.1. Contratos de mútuo

Na condução dos negócios, a Companhia firmou contratos de mútuo com suas controladas, coligadas e outras partes relacionadas com o objetivo de melhor gerenciamento de seu caixa.

Ativo não circulante

Mútuos com não controladas ou outras partes relacionadas Encargos Prazo			Controladora		Consolidado	
			31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Selezione Comércio e Representação Ltda. (a)	130% do CDI	27/02/2026	-	3.961	-	3.961
Total			-	3.961	-	3.961

(a) Refere-se a uma cessão de dívida da parte relacionada Marcos José Moura Dubeux para Selezione Comércio e Representação Ltda., com liquidação no primeiro trimestre de 2022.

Passivo circulante

Mútuos com controladas (b)		Prazo (c)	Controladora		Consolidado	
			31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Moura Dubeux Engenharia e Empreendimentos Ltda.		31/12/2025	-	8.497	-	-
MD PE Novo Jardim Construções S.A.		31/12/2025	-	250	-	-
MD BA Ondina Construções S.A.		31/12/2025	-	8.624	-	-
MD PE Freguesia Construções SPE Ltda.		31/12/2025	-	2.400	-	-
MD PE Litorânea Construções Ltda.		31/12/2025	13.009	-	-	-
MD RN Areia Preta Construções SPE Ltda.		31/12/2025	1.024	-	-	-
MD PE Serrana Construções SPE Ltda.		31/12/2025	-	1.675	-	-
MD Participações e Empreendimentos Ltda.		31/12/2025	-	310	-	-
MD CE Dias da Rocha Construções SPE Ltda.		31/12/2025	-	7.007	-	-
MD CE Theberge Construções SPE Ltda.		31/12/2025	-	794	-	-
MD RN Aurea Guedes Construções SPE Ltda.		31/12/2025	-	3.080	-	-
SPE Lote 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.		31/12/2025	-	983	-	-
SPE Lote 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda.		31/12/2025	-	2.821	-	-
SPE Lote 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda.		31/12/2025	8.023	-	-	-
MD BA Graça Empreendimentos SPE Ltda.		31/12/2025	-	13.425	-	-
MD PE Paulista Empreendimentos Ltda.		31/12/2025	-	2.353	-	-
MD BA Bela Vista Empreendimentos SPE Ltda.		31/12/2025	-	16.479	-	-
MD CE Acácias Construções Ltda.		31/12/2025	7.324	-	-	-
MD CE Palmeiras Construções Ltda.		31/12/2025	16.114	-	-	-
Global MD Evolution Beach Park Empreendimento S.A.		31/12/2025	-	31.930	-	-
MD BA Sapucaia Construções Ltda.		31/12/2025	1.588	2.146	-	-
Outras partes relacionadas		31/12/2025	3.424	3.101	-	-
Total			50.506	105.875	-	-

(b) Estes saldos de mútuos não estão sujeitos aos encargos financeiros; e

(c) A Companhia adota a prática de classificar no passivo circulante todos os saldos passivos de mútuos com partes relacionadas, independentemente do prazo contratualmente estabelecido.

Notas Explicativas

8.2. Contrato de aluguel

A Companhia possui contratos de aluguel com os acionistas do grupo de controle, referente à locação de salas utilizadas para funcionamento administrativo, além de um galpão de armazenagem, localizados cidade de Recife/PE e Jaboatão dos Guararapes/PE, respectivamente. O custo mensal total dos aluguéis mencionados é de aproximadamente R\$ 250, sendo reajustados anualmente pela variação positiva do IGP-M. Os contratos possuem condições e valores de mercado semelhantes aos praticados com terceiros.

Descrição	Imóveis locados	Vigência
Salas Empresarial Moura Dubeux	Anexo, Piso 1 e 2 - Andares 6 ^{os} , 10, 11, 12 e 13	01/06/2020 a 31/05/2025
Galpão 1 do Cond. Logístico de Armazenagem Suape	Módulos 16 e 17	15/07/2022 a 15/07/2025

Ao longo do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 a Companhia teve contratos rescindidos referente a locação de salas comerciais nas cidades de Salvador (ITC Salvador, salas 412 a 416) e Fortaleza (Torre ITC Central Park) com custo total dos aluguéis de aproximadamente R\$ 15.

8.3. Contas correntes com parceiros nos empreendimentos

Os saldos registrados no ativo não circulante e passivo circulante referem-se aos aportes realizados e recebidos pela Companhia, acompanhados (ou não) pelo parceiro nos negócios imobiliários, para utilização em empreendimentos. As condições previstas em cada contrato geralmente estabelecem correção pela variação do IGP-M ou CDI, normalmente liquidados quando da geração de fluxos de caixa do empreendimento imobiliário (ou ao seu final).

Os saldos estão apresentados a seguir:

Passivo circulante	Atualização (a)	Prazo	% Participação		Controladora		Consolidado	
			2022	2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
MRV MD PE Mar de Espanha								
Incorporações Ltda.	N/A	31/12/2025	50%	50%	-	-	2.471	1.289
MD PE Polidoro Construções								
SPE Ltda.	N/A	31/12/2025	50%	50%	-	5.635	-	5.635
Outras partes relacionadas	N/A	31/12/2025	50%	50%	-	-	438	420
Total					-	5.635	2.909	7.344

- (a) Como não há cobrança ou pagamento de remuneração, pela Companhia, com base em índices acordados entre as partes, não há, por consequência, prejuízos a eventuais acionistas não controladores, nem em prejuízos da Companhia, favorecimento de sociedade coligada, controladora ou controlada.

Notas Explicativas

8.4. Remuneração do pessoal-chave da Administração

Nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2022 a remuneração do pessoal-chave da Administração, que inclui os conselheiros e diretores estatutários totalizou o montante de R\$ 13.314, correspondendo a benefícios e encargos previdenciários (R\$ 12.228 em 31 de dezembro de 2021). Em 11 de novembro de 2021, foi aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia a criação de Plano de Outorga de Incentivo de Longo Prazo (Plano) baseado em ações, cuja outorga ocorreu em 10 de maio de 2022. Da remuneração acima mencionada, o montante de R\$ 4.780 foi na forma de ações do referido plano. O Plano estabelece as condições para a outorga de ações de *matching* às pessoas elegíveis aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia. O Plano tem por objetivo: **(a)** estimular a expansão, o êxito e a consecução dos objetivos sociais da Companhia; **(b)** alinhar os interesses dos acionistas da Companhia aos das pessoas elegíveis; e **(c)** possibilitar à Companhia e suas investidas a atrair e manter a elas vinculados as pessoas elegíveis.

8.5. Outras operações

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia tem um saldo a receber referente a reduções de capital em suas controladas no montante de R\$ 24.302 (R\$ 95.073 em 31 de dezembro de 2021, vide Nota Explicativa nº 11 (b)).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Controladora transferiu para suas controladas o montante de R\$ 2.580 referente a juros de operação sobre captação de debêntures cujos recursos foram aportados nas controladas (Vide Nota Explicativa nº 12).

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia tem um saldo a receber referente a reembolsos de despesas com suas controladas no montante de R\$ 4.804 (Vide Nota Explicativa nº 11 (c)).

9. Investimentos e provisão para perda em investimentos

A composição dos investimentos está apresentada, como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Controladas	841.504	747.848	-	-
Coligadas	35.074	59.878	35.074	59.878
Juros capitalizados (i)	58.389	58.389	58.389	58.389
Total	934.967	866.115	93.463	118.267
(-) Provisão para perdas em investimentos (ii)	(21.990)	(25.670)	-	-
Saldo líquido de investimentos	912.977	840.445	93.463	118.267

- (i) Referem-se aos encargos financeiros decorrentes de empréstimos e financiamentos (debêntures, CCBs e outros) tomados pela Companhia e repassados às suas controladas, sem a incidência de encargos financeiros, para serem aplicados na construção dos empreendimentos imobiliários, e expressam o custo financeiro capitalizado aos terrenos e as unidades imobiliárias em construção. Os juros alocados aos empreendimentos imobiliários das investidas são capitalizados aos respectivos investimentos na controladora e no consolidado na rubrica "Imóveis a comercializar"; e
- (ii) Os investimentos em investidas com o patrimônio líquido negativo foram reclassificados para a rubrica "Provisão para perda em investimentos", pois a Companhia arca com todas as obrigações além das legais impostas pela legislação do País.

Notas Explicativas

A movimentação dos investimentos e provisão para perda em investimentos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 é assim apresentada:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2020	618.138	107.688
Resultado de equivalência patrimonial	121.236	1.101
Aumento dos AFACs	99.291	-
Distribuição de lucro	(55.735)	-
Transferência para aumento de capital (a)	57.736	9.311
Outros	(221)	167
Saldo em 31 de dezembro de 2021	840.445	118.267
Resultado de equivalência patrimonial	166.911	515
Aumento dos AFACs	7.718	-
Distribuição de lucro	(265.567)	-
Transferência para aumento (redução) de capital (a)	163.470	(24.521)
Outros	-	(798)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	912.977	93.463

(a) Refere-se a aumento (redução) de capital com recursos a receber das correspondentes controladas por meio de transferência de saldos da rubrica “partes relacionadas”.

Os investimentos e os saldos de ativos e passivos, patrimônio líquido e resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021 das investidas estão demonstrados a seguir (maiores detalhes no Anexo I):

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Ativo total	2.089.258	1.719.051	85.100	117.649
Passivo total	1.292.654	1.033.542	31.004	62.539
Patrimônio líquido total	796.604	685.509	54.096	55.110
Resultado do exercício	189.062	124.334	237	2.203
Adiantamento para futuro aumento de capital	134.330	127.257	13.737	38.259
Investimentos em controladas e controladas em conjunto	800.637	738.858	79.726	80.008
Provisão para perdas em investimentos	(21.990)	(25.670)	-	-
Equivalência patrimonial	166.911	121.236	515	1.101

10. Propriedades para investimento

A Administração mantém os terrenos como propriedades para investimento, pois tem a intenção de valorização ou auferir rendas futuras.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Custo	47.809	47.809	108.216	108.216
Ajuste a valor justo	80.969	80.969	104.966	104.966
Total	128.778	128.778	213.182	213.182

Notas Explicativas

A seguir estão relacionados os terrenos mantidos como propriedades para investimento:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Moura Dubeux Engenharia S.A.				
Gleba 3C - Matrícula nº 54.844, localizada parte em Jaboatão dos Guararapes e parte em Cabo de Santo Agostinho	91.973	91.973	91.973	91.973
Fração da Gleba 4E, Matrícula de nº 54.846 - Prazeres, Jaboatão dos Guararapes	7.605	7.605	7.605	7.605
Sítio Garantia - Jaboatão dos Guararapes	29.200	29.200	29.200	29.200
Moura Dubeux Engenharia e Empreendimentos Ltda.				
Fração da Gleba 4E, Matrícula de nº 54.846 - Prazeres, Jaboatão dos Guararapes	-	-	52.606	52.606
MD Imóveis Ltda.				
Fração da Gleba 4E, Matrícula de nº 54.846 - Prazeres, Jaboatão dos Guararapes	-	-	22.358	22.358
Unidade 501 do Edf. Antônio Pereira destinada à locação	-	-	1.500	1.500
AGM Empreendimentos Imobiliários Ltda.				
Gleba B3 - Cabo de Santo Agostinho	-	-	7.940	7.940
Total	128.778	128.778	213.182	213.182

A movimentação das propriedades para investimento pode ser demonstrada como segue:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2020	128.778	213.182
Saldo em 31 de dezembro de 2021	128.778	213.182
Saldo em 31 de dezembro de 2022 (i)	128.778	213.182

- (i) No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, não houve variação significativa no valor justo das propriedades para investimento.

As propriedades para investimento foram avaliadas e registradas a valor justo, que foi determinado com base em avaliação realizada para data base de 31 de dezembro de 2022 e 2021. A avaliação foi conduzida por empresa externa e independente, com apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada.

Os valores justos são baseados em valores de mercado pelo método comparativo direto (vide Nota Explicativa nº 2.5 (e)).

Notas Explicativas

11. Outros créditos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Direitos a receber de permutas - empreendimentos lançados (a)	-	-	518.124	327.201
Capital a ser restituído (b)	24.302	95.073	-	-
Outros créditos (c)	10.309	6.856	6.531	14.263
Total	34.611	101.929	524.655	341.464
Circulante	213	96	82.426	356
Não circulante	34.398	101.833	442.229	341.108

- (a) Em decorrência de permuta de terrenos com condomínios, a Companhia passa a ter o direito de receber unidades imobiliárias. Estes terrenos foram objetos de permutas com os proprietários originais, portanto gerando obrigação da Companhia perante os proprietários (vide Nota Explicativa nº 13). Ao receber as unidades imobiliárias do condomínio, a Companhia irá repassá-las aos proprietários originais do terreno para liquidação do passivo de permuta;
- (b) Refere-se aos valores de redução de capital efetuada em controladas da Companhia, conforme atos societários (Vide Nota Explicativa nº 8.5); e
- (c) No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi eliminado do consolidado o montante de R\$ 4.804 referente ao saldo a receber entre partes relacionadas (Vide Nota Explicativa nº 8.5).

12. Financiamentos e debêntures

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Financiamentos SFH e SFI (a)	-	-	115.432	90.048
Debêntures (b)	11.225	36.409	11.225	36.409
Total bruto	11.225	36.409	126.657	126.457
(-) Custos de transação (a) (b)	(470)	(1.592)	(1.249)	(1.592)
Total	10.755	34.817	125.408	124.865
Circulante	-	-	17.724	85.195
Não circulante	10.755	34.817	107.684	39.670

Notas Explicativas

A movimentação dos saldos acima está assim representada:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2020	-	125.813
Liberações	55.687	99.223
Amortização do principal	(20.955)	(99.517)
Amortização de juros	(4.103)	(12.985)
Juros capitalizados	-	5.204
Juros incorridos (i)	5.780	8.719
Custos de transação	(2.515)	(2.515)
Amortização dos custos de transação	923	923
Saldo em 31 de dezembro de 2021	34.817	124.865
Liberações	-	128.496
Amortização do principal	(26.083)	(130.413)
Amortização de juros	(2.523)	(12.865)
Juros capitalizados	-	8.581
Juros incorridos (i)	3.422	6.400
Amortização dos custos de transação	1.122	344
Saldo em 31 de dezembro de 2022	10.755	125.408

- (i) O total dos juros incorridos na controladora são decorrentes da dívida das debêntures captadas para SPEs. Os juros foram transferidos proporcionalmente para as controladas de acordo com os valores repassados, no montante, no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, de R\$ 2.580 (vide Nota Explicativa nº 23).

A tabela a seguir apresenta o cronograma da dívida:

Ano	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Até 01 ano	-	-	17.724	85.195
De 01 a 02 anos	-	6.520	35.701	9.548
De 02 a 03 anos	11.225	14.000	16.148	14.000
De 03 acima	-	15.889	57.084	17.714
Total	11.225	36.409	126.657	126.457

A tabela a seguir apresenta o cronograma dos custos de transação:

Ano	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
De 01 a 02 anos	-	(682)	-	(682)
De 02 a 03 anos	(470)	(910)	(470)	(910)
De 03 acima	-	-	(779)	-
Total	(470)	(1.592)	(1.249)	(1.592)

a) Financiamentos – SFH e notas comerciais

Os empréstimos nas modalidades de sistema financeiro habitacional (SFH) e as notas comerciais possuem como garantia o empreendimento em construção financiado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Companhia efetuou pagamentos de financiamentos no montante total de R\$ 114.672, sendo R\$ 104.330 de principal e R\$ 10.342 de juros. Adicionalmente, durante o exercício, a Companhia teve financiamentos liberados no montante de R\$ 128.496 com vencimento entre agosto de 2023 e dezembro de 2027. As taxas destas operações estão sujeitas a variação do CDI acrescido de 3,90% a 4,27% e da Taxa Referencial (TR) acrescida de 9,75% a 11,79%.

Notas Explicativas

Financiamentos - SFH e notas comerciais	Taxa de captação	Vencimentos	Controladora		Consolidado	
			31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Banco ABC S.A.	3,95% + CDI	26/12/2025	-	-	4.011	200
Banco Safra S.A.	10,10% + TR	06/11/2023	-	-	1.946	60.436
Caixa Econômica Federal	9,75% + TR	26/12/2027	-	-	9.024	1.625
Caixa Econômica Federal	10,46% + TR	28/12/2027	-	-	2.735	-
Banco Santander S.A.	4,10% + CDI	10/04/2022	-	-	-	7.587
Banco Santander S.A.	3,90% + CDI	05/08/2023	-	-	15.778	20.200
Banco Santander S.A.	4,04% + CDI	05/06/2024	-	-	18.531	-
Banco Santander S.A.	4,27% + CDI	10/11/2024	-	-	8.184	-
Banco Itaú S.A.	11,79% + TR	05/09/2024	-	-	8.986	-
True Securitizadora S.A. (i)	4,00% + CDI	23/12/2026	-	-	46.237	-
Custos de transação (i)			-	-	(779)	-
Total			-	-	114.653	90.048
Circulante			-	-	17.724	85.195
Não circulante			-	-	96.929	4.853

- (i) 1ª emissão de notas comerciais, em série única, para colocação privada visando a construção de empreendimentos residenciais, no total de R\$ 251.557, com a liberação inicial até 31 de dezembro de 2022 de R\$ 46.237 e com vencimento em 23 de dezembro de 2026. A presente emissão insere-se no contexto de uma operação de securitização lastreada em Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI). A taxa efetiva da operação é de 4,00% a.a. mais CDI.

b) Debêntures

Descrição	Taxa de captação	Vencimento	Controladora		Consolidado	
			31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
True Securitizadora S.A. (i)	6% + IPCA	21/03/2025	11.225	36.409	11.225	36.409
Custos de transação			(470)	(1.592)	(470)	(1.592)
Total			10.755	34.817	10.755	34.817
Circulante			-	-	-	-
Não circulante			10.755	34.817	10.755	34.817

- (i) 6ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, a ser convolada em garantia real, em série única, para colocação privada da Companhia. A emissão ocorreu em 26 de março de 2021 com a entrada de recursos no período de R\$ 41.738 e subsequentemente de R\$ 13.949 perfazendo o valor total de R\$ 55.687, com vencimento em 21 de março de 2025. A presente emissão insere-se no contexto de uma operação de securitização lastreada em Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI). A taxa efetiva da operação é de 7,46% a.a. mais IPCA. No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Companhia efetuou pagamentos antecipados de debêntures no montante total de R\$ 28.606, sendo R\$ 26.083 de principal e R\$ 2.523 de juros.

Notas Explicativas

Garantias

Em 31 de dezembro de 2022, as operações com garantias vigentes contraídas pela Companhia estão demonstradas no quadro a seguir:

Operação	Banco	Garantia
SFH	Banco Santander S.A.	Cessão de recebíveis
		Hipoteca 1º grau
SFH	Banco ABC S.A.	Cessão de recebíveis
		Hipoteca 1º grau
SFH	Caixa Econômica Federal	Cessão de recebíveis
		Hipoteca 1º grau
SFH	Banco Safra S.A.	Cessão de recebíveis
		Hipoteca 1º grau
SFH	Banco Itaú S.A.	Cessão de recebíveis
		Hipoteca 1º grau
		Cessão de quotas
Nota comercial	True Securitizadora S.A.	Cessão de recebíveis
		Hipoteca 1º grau
		Cessão de quotas
		Alienação fiduciária de imóveis
Debêntures	True Securitizadora S.A.	Alienação fiduciária de imóveis

As operações de SFH e Debêntures da Companhia possuem índices de cobertura que são apurados mensalmente pelos credores da operação com o objetivo de monitorar a saúde financeira da mesma. Caso algum destes índices seja abaixo daquilo que foi pactuado em contrato, a Companhia precisará recompor a garantia da operação, seja através da adição de garantias ou de amortização de parte da dívida, estabilizando novamente os índices da operação. Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a Companhia atendeu a todos os índices de cobertura da dívida.

13. Adiantamentos de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Por recebimentos das vendas de imóveis (a)	782	704	112.305	99.991
Adiantamentos de clientes - permutas - empreendimentos não lançados (b)	435.996	660.235	519.700	743.940
Adiantamentos de clientes - permutas - empreendimentos lançados (c)	-	-	518.124	327.201
Adiantamentos de clientes - permutas - empreendimentos em andamento (d)	-	-	79.481	21.919
Total	436.778	660.939	1.229.610	1.193.051
Circulante	26.602	322.793	178.319	374.211
Não circulante	410.176	338.146	1.051.291	818.840

(a) Representam a parcela excedente dos recebimentos de clientes, quando estes forem superiores aos valores reconhecidos de receitas dos imóveis em construção;

(b) Representam terrenos adquiridos por meio de permutas físicas em empreendimentos, cujas cláusulas contratuais resolutive foram atendidas e estão contabilizados ao seu valor justo, na data do seu reconhecimento inicial, ou na data que for possível dada avaliação. O valor justo foi determinado com base no valor da contraprestação, utilizando o preço de cotação dos bens junto ao qual o terreno está vinculado;

Notas Explicativas

- (c) Conforme Nota Explicativa nº 11; e
- (d) Representam terrenos adquiridos por meio de permutas físicas em empreendimentos já lançados, cuja apropriação é realizada de acordo com a evolução de obra.

14. Provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários e depósitos judiciais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Cível (a)	30	65	8.847	8.853
Trabalhista (b)	573	1.297	2.039	4.063
Tributário (c)	-	-	107	44
Total	603	1.362	10.993	12.960

(a) Questões cíveis

Referem-se às ações que reclamam cobranças de honorários de corretagens sobre vendas, indenizações por atrasos na entrega do imóvel e discussões de cláusulas contratuais de retenção de valores quando da rescisão das Promessas de Compra e Venda (distrato). Em 31 de dezembro de 2022, o montante da provisão é suficiente para cobrir as ações com probabilidade de perda provável. Além disso, os processos classificados como risco de perda possível totalizam, R\$ 23.305 e R\$ 80.868, controladora e consolidado, respectivamente (R\$ 18.395 e R\$ 65.441, controladora e consolidado, respectivamente, em 31 de dezembro de 2021).

(b) Questões trabalhistas

As reclamações trabalhistas referem-se basicamente aos questionamentos proferidos por ex-empregados da Companhia e das empresas prestadoras de serviços (responsabilidade solidária) pleiteando diferenças salariais, horas extras e outras verbas trabalhistas. Em 31 de dezembro de 2022, o montante da provisão é suficiente para cobrir ações com probabilidade de perda provável. Além disso, os processos classificados como risco de perda possível totalizam R\$ 1.478 e R\$ 3.409, controladora e consolidado, respectivamente (R\$ 798 e R\$ 5.462, controladora e consolidado, respectivamente, em 31 de dezembro de 2021).

(c) Questões tributárias

As ações tributárias referem-se substancialmente aos questionamentos sobre a constitucionalidade do uso de alíquotas reduzidas sobre receitas brutas. Em 31 de dezembro de 2022, o montante da provisão é suficiente para cobrir ações com probabilidade de perda provável. Além disso, os processos classificados como risco de perda possível totalizam R\$ 4.088 e R\$ 9.376, controladora e consolidado, respectivamente (R\$ 3.926 e R\$ 9.117, controladora e consolidado, respectivamente, em 31 de dezembro de 2021).

A movimentação das provisões pode ser assim resumida:

Provisões	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2020	756	9.487
Provisões durante o exercício	606	3.473
Saldo em 31 de dezembro de 2021	1.362	12.960
Provisões (reversões) durante o exercício	(759)	(1.967)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	603	10.993

Notas Explicativas

A movimentação dos depósitos judiciais pode ser assim resumida:

Depósitos judiciais	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2020	1.135	8.338
Adições e atualizações	71	2.315
Depósitos resgatados	(900)	(5.569)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	306	5.084
Adições e atualizações	245	1.330
Depósitos resgatados	(369)	(1.605)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	182	4.809

15. Tributos diferidos

a) As composições dos saldos são apresentadas como segue:

Tributos diferidos passivos:	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Diferenças temporárias - lucro real				
PIS - passivo	569	564	569	564
Cofins - passivo	2.626	2.601	2.626	2.601
IRPJ - passivo	1.619	1.619	1.619	1.619
CSLL - passivo	875	875	875	875
Total	5.689	5.659	5.689	5.659
Diferenças temporárias - lucro presumido				
PIS - passivo	-	-	2.137	2.089
Cofins - passivo	-	-	9.863	9.641
IRPJ - passivo	-	-	6.576	6.428
CSLL - passivo	-	-	3.552	3.471
Total	-	-	22.128	21.629
Diferenças temporárias - RET				
PIS - passivo	-	-	981	742
Cofins - passivo	-	-	4.531	3.430
IRPJ - passivo	-	-	3.338	2.527
CSLL - passivo	-	-	1.748	1.324
Total	-	-	10.598	8.023
Total dos tributos diferidos passivos	5.689	5.659	38.415	35.311
Circulante	240	210	16.163	14.881
Não circulante	5.449	5.449	22.252	20.430

Notas Explicativas

b) Reconciliação do IRPJ e da CSLL – correntes e diferidos:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	105.917	81.121	127.456	98.791
Alíquota - 34%	(36.012)	(27.581)	(43.335)	(33.589)
Equivalência patrimonial	56.750	41.220	175	374
Outras (adições) exclusões	(1.145)	(668)	(1.145)	(668)
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido/ regime especial de tributação	-	-	(22.399)	(15.681)
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (i)	(19.593)	(11.138)	44.305	35.715
Total dos impostos	-	1.833	(22.399)	(13.848)
Imposto de renda e contribuição social				
Correntes	-	-	(21.021)	(13.618)
Diferidos	-	1.833	(1.378)	(230)

(i) A controladora optou pelo sistema de apuração pelo lucro real e não registra os créditos tributários, registrando-os apenas quando da realização de resultados tributáveis futuros.

c) As diferenças temporárias dos tributos sobre o lucro (lucro real) estão assim compostas:

	31/12/2022	31/12/2021
Diferenças temporárias - controladora		
Apropriação imobiliária	2.592	2.268
Base - lucro real e regime não cumulativo	2.592	2.268
Avaliação a valor justo	80.969	80.969
Base - lucro presumido e regime cumulativo	80.969	80.969
Alíquota nominal - regime não cumulativo	9,25%	9,25%
Alíquota nominal - lucro presumido e regime cumulativo	6,73%	6,73%
Passivo diferido - controladora	5.689	5.659
Diferenças temporárias - controladas		
Apropriação imobiliária	304.785	277.278
Avaliação a valor justo	23.997	23.997
Base - lucro presumido e regime cumulativo	328.782	301.275
Apropriação imobiliária	264.975	234.409
Base - RET	264.975	234.409
Alíquota nominal - lucro presumido e regime cumulativo	6,73%	6,73%
Alíquota nominal - RET	4,00%	4,00%
Passivo diferido - controladas	32.726	29.652
Passivo diferido - consolidado	38.415	35.311

Notas Explicativas

16. Obras em andamento

Estão demonstrados a seguir os valores totais das operações de incorporação e condomínio de venda de unidades em construção, que incluem os montantes já realizados e apresentados nas contas patrimoniais e os montantes ainda não registrados, em virtude do critério de reconhecimento da receita aplicável às atividades imobiliárias:

a) Obras em regime de incorporação

Resultado de vendas de imóveis a apropriar

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Vendas contratadas de imóveis dos empreendimentos em andamento	1.360.209	822.856
(-) Receita bruta apropriada com vendas de imóveis	(541.293)	(415.508)
(-) Provisão para distratos - receitas estornadas	(2.521)	(2.634)
Receita bruta a apropriar com vendas de imóveis (i)	816.395	404.714
Custos orçados dos imóveis vendidos	935.494	530.558
(-) Custos incorridos das unidades vendidas	(380.486)	(255.958)
(-) Provisão para distratos - custos estornados	(1.703)	(1.531)
Compromissos com custos orçados a apropriar (ii)	553.305	273.069
Resultado de vendas de imóveis a apropriar (i) - (ii)	263.090	131.645

- (i) A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido das atualizações contratuais e deduzido de rescisões, líquida da parcela de receita apropriada, e não contempla ajuste a valor presente, tampouco impostos incidentes;
- (ii) Os custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas, à medida que são incorridos, tampouco provisão para garantia, a qual é apropriada às unidades imobiliárias vendidas à medida da evolução financeira da obra.

Custo incorrido e a incorrer para as unidades em estoque

Os totais de custo incorrido e a incorrer para as unidades imobiliárias vendidas e em estoque, estimados até a conclusão dos empreendimentos em construção, estão demonstrados a seguir:

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Custo incorrido das unidades em estoque	167.531	67.657
Custo a incorrer das unidades em estoque	416.152	174.048
Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque	583.683	241.705

Os valores acima apresentados não contemplam custos financeiros capitalizados e provisões para garantias a incorrer.

Notas Explicativas

b) Obras em regime de condomínio

Resultado de vendas de cotas de condomínio a apropriar

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Cotas de condomínios vendidas	172.922	117.159
(-) Receita bruta apropriada de cotas	(118.893)	(51.727)
Receita bruta a apropriar com cotas de condomínio (i)	54.099	65.432
Custos orçados das cotas	128.690	93.594
(-) Custos incorridos das cotas	(90.885)	(49.154)
Compromissos com custos orçados a apropriar (ii)	37.805	44.440
Resultado de vendas de cotas a apropriar (i) - (ii)	16.294	20.992

- (i) A receita de venda de cotas de condomínios a apropriar está mensurada pelo valor dos contratos, deduzido de rescisões, líquida da parcela de receita apropriada, e não contempla ajuste a valor presente, tampouco impostos incidentes;
- (ii) Os custos orçados das cotas vendidas a apropriar não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às cotas vendidas, à medida que são incorridos, tampouco provisão para garantia, a qual é apropriada às unidades de cotas à medida da evolução financeira.

Custo incorrido e a incorrer para as cotas em estoque

Os totais de custo incorrido e a incorrer para as unidades de cotas em estoque, estimados até a conclusão dos empreendimentos em construção, estão demonstrados a seguir:

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Custo incorrido das cotas em estoque	65.826	66.910
Custo a incorrer das cotas em estoque	11.647	26.875
Custo incorrido e a incorrer das cotas em estoque	77.473	93.785

Os valores acima apresentados não contemplam custos financeiros capitalizados e provisões para garantias a incorrer.

c) Compromissos com aquisição de terrenos

Os compromissos assumidos pela Companhia com a compra de terrenos no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, cujo registro contábil ainda não foi efetuado em virtude de espera na aprovação do projeto e da escritura definitiva que evidência a transferência da propriedade para a Companhia e suas Controladas totalizaram R\$ 1.086.692.

d) Patrimônio de afetação

Alguns empreendimentos têm restrições para transferir recursos à Companhia, em função da segregação patrimonial conhecida como "Patrimônio de Afetação", onde há uma segregação patrimonial de bens do incorporador com o intuito de assegurar a continuidade e a entrega das unidades imobiliárias aos futuros adquirentes.

Os empreendimentos inseridos no "Patrimônio de Afetação" em observância à Lei nº 10.931/04 perfazem em 31 de dezembro de 2022, 17,80% do total do ativo consolidado (14,33% em 31 de dezembro de 2021).

Notas Explicativas

17. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o capital social subscrito e integralizado totaliza R\$ 1.391.513, composto por 84.909.375 (oitenta e quatro milhões, novecentos e nove mil, trezentas e setenta e cinco) ações ordinárias e nominativas (pós-agrupamentos), escriturais e sem valor nominal.

Acionistas	Quantidade de ações (unid.)	% Part.
Controladores	29.559.989	34,81%
Diretoria	735.975	0,87%
Conselho da Administração	10.000	0,01%
Ações em tesouraria	1.665.300	1,96%
Outros acionistas	52.938.111	62,35%
Total	84.909.375	100,00%

O capital social líquido dos custos de transação e das ações em tesouraria, mencionados nos itens **(e)** e **(h)** abaixo, é no montante de R\$ 1.297.937.

b) Lucro líquido por ação

O lucro líquido por ação básico é calculado por meio da divisão do lucro líquido do exercício atribuído aos detentores de ações ordinárias pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício.

Não há outros instrumentos patrimoniais ou de dívidas com efeitos diluidores do capital, portanto, o lucro líquido por ação é compatível com o lucro básico por ação. O quadro a seguir apresenta os dados de resultado e quantidade de ações utilizadas no cálculo dos lucros básico e diluído por ação para cada um dos exercícios apresentados na demonstração de resultados:

Básico/diluído	Controladora	
	31/12/2022	31/12/2021
Lucro líquido atribuível aos acionistas controladores (em milhares)	105.917	82.954
Média ponderada de ações ordinárias em circulação	84.645.423	84.312.889
Lucro básico e diluído por ação expresso em reais	1,25	0,98

c) Ajuste de avaliação patrimonial

Constituído pela diferença entre o custo de aquisição e o valor justo das propriedades para investimentos, deduzido da tributação diferida.

d) Transação de capital entre acionistas

Refere-se aos valores reconhecidos em exercícios anteriores decorrentes de transação de capital, no montante de R\$ 25.433, relativo ao efeito de ganhos em operação entre acionistas.

e) Custos com transação de capital

Em 12 de fevereiro de 2020, a Companhia realizou o registro de Oferta Pública de Ações (IPO) e seus gastos foram classificados em conta redutora de patrimônio líquido no montante de R\$ 81.541.

f) Destinações dos resultados dos exercícios

O Estatuto Social da Companhia determina a distribuição de um dividendo anual mínimo de 25% do lucro líquido do exercício ajustado na forma do artigo 202 da Lei nº 6.404/76.

Notas Explicativas

g) Oferta pública de ações

Em 13 de fevereiro de 2020, houve a Oferta pública de Ações resultando numa entrada de caixa, mediante a emissão de 58.150.895 novas ações ordinárias, todas nominativas, escriturais no valor de R\$ 19,00 cada, perfazendo o montante total líquido de R\$ 1.104.867, de acordo com as regras do mercado de capitais brasileiro e normas da Comissão de Valores Mobiliários.

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

h) Ações em tesouraria

Em 19 de abril de 2021, foi aprovado pelo Conselho de Administração o programa de recompra de ações da Companhia, com prazo liquidação até 19 de abril de 2022, na quantidade máxima de 5.715.759 (cinco milhões, setecentas e quinze mil e setecentas e cinquenta e nove) de ações ordinárias da Companhia, sem redução de capital e com o objetivo de maximizar valor para os acionistas. As ações estão avaliadas com base no valor de mercado, obtido usando como referência a cotação das ações da Companhia na B3 S.A. – Brasil Bolsa Balcão – Novo Mercado.

Em 22 de dezembro de 2021, foi aprovado pelo Conselho de Administração o encerramento do programa de recompra de ações mencionado.

Referente a este programa, a Companhia possui 1.690.000 (um milhão e seiscentas e noventa mil) ações ordinárias de sua emissão em tesouraria.

Em 25 de março de 2022, foi aprovado pelo Conselho de Administração um novo programa de recompra de ações da Companhia, com prazo de liquidação até 28 de março de 2023, na quantidade máxima de 2.703.860 (dois milhões, setecentos e três mil, oitocentos e sessenta) de ações ordinárias de emissão da Companhia, representativas de até 5% (cinco por cento) do total de ações ordinárias de emissão da Companhia, sem redução de capital e com o objetivo de maximizar valor para os acionistas. As ações estão avaliadas com base no valor de mercado, obtido usando como referência a cotação das ações da Companhia na B3 S.A. – Brasil Bolsa Balcão – Novo Mercado. No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Companhia recomprou 503.651 (quinhentas e três mil, seiscentas e cinquenta e uma) ações ordinárias referente a este novo programa perfazendo um total de 2.193.651 (dois milhões, cento e noventa e três mil, seiscentas e cinquenta e uma) ações ordinárias de sua emissão em tesouraria.

Em 28 de junho de 2022, a Companhia alienou 528.351 (quinhentas e vinte e oito mil, trezentas e cinquenta e uma) ações ordinárias para quitar a bonificação às pessoas elegíveis no Plano de Outorga de Incentivo de Longo Prazo (Plano) baseado em ações mantendo em 31 de dezembro de 2022 um total de 1.665.300 (um milhão, seiscentas e sessenta e cinco mil e trezentas) ações ordinárias de sua emissão em tesouraria.

A movimentação das ações em tesouraria no exercício está assim demonstrada:

	Quantidade de ações (unid.)	R\$
1º programa de recompra de ações	1.690.000	(12.987)
2º programa de recompra de ações	503.651	(2.988)
Alienação de ações	(528.351)	3.482
Deságio na alienação de ações	-	458
Total	1.665.300	(12.035)

Notas Explicativas

i) Plano baseado em ações

O Plano de opção de ações foi aprovado em 16 de novembro de 2021 junto ao Conselho de Administração e tem como beneficiários diretores e colaboradores indicados pela alta gestão e aprovados em uma revisão de consistência com RH e Comitê de Gente, definidos como elegíveis pelo Conselho de Administração da Companhia. O Participante do Programa terá a opção de proporção do seu incentivo de curto prazo – ICP a receber em dinheiro ou em ações, permitindo a possibilidade de comprar estas ações a um preço pré-estabelecido, obtido através da média aritmética dos trinta pregões anteriores à data do efetivo pagamento do bônus, no valor de R\$ 6,59 (seis reais e cinquenta e nove centavos) e a conquista está condicionada ao atingimento de metas corporativas, bem como a permanência do beneficiário na Companhia quando da liberação de cada um dos lotes de ações que terá duração de 5 anos (período de aquisição do direito). Uma vez escolhida a opção de recebimento através de ações, no momento de pagamento do ICP (“ações de investimento”) as ações ficarão sujeitas a um período de *lockup*.

Para cada faixa de conversão do ICP em ações a Companhia proporcionará ao participante um benefício em ações adicionais ao número de ações de investimento efetivamente compradas (“ações de *matching*”). A proporção de ações de *matching* entregues pela Companhia ao participante será diferente a cada faixa de conversão do ICP escolhida. Diferentemente das ações de investimento, as ações de *matching* somente serão entregues ao participante nas datas de vencimento e proporções estabelecidas pelo programa (“*vesting*”).

O quadro seguinte reflete as faixas de conversão do ICP em ações e multiplicadores para as ações de *matching*:

Opção participante		
% do ICP em ações	Matching da MD	Dinheiro
100%	100,0%	0,0%
75%	50,0%	25,0%
50%	25,0%	50,0%
25%	8,75%	75,0%
0,0%	0,0%	100,0%

Como regras de saída do Plano, perdem direito ao *matching* pedidos de demissão e demissão por justa causa. Nos casos de demissão imotivada, aposentadoria permanente, invalidez ou morte o *matching* será pago proporcionalmente ao período trabalhado.

A quantidade total de ações ordinárias outorgadas no Plano em 10 de maio de 2022 é de 528.351, equivalente ao montante de R\$ 3.482.

O modelo empregado na determinação do preço justo deste plano foi o modelo de Árvores Binomiais. A volatilidade empregada foram os retornos logarítmicos dentro de uma janela de 12 meses entre 01/05/2021 e 30/04/2022. A volatilidade encontrada foi de 1,53% ao dia útil. O preço de exercício das opções foi fixado em R\$ 7,57 e a taxa de juros livre de riscos está vinculada à taxa NTN-B do Tesouro Nacional equivalente ao Tesouro IPCA mais juros semestrais.

O ILP está contabilizado, a valor justo, como “Plano de opção de ações”, com apropriação mensal reconhecida na despesa em contrapartida de patrimônio líquido no montante de R\$ 712, no exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

Notas Explicativas

18. Receita líquida

A composição da receita operacional líquida está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receita bruta operacional				
Vendas de imóveis	375	195	801.829	604.906
Serviços prestados	39.044	47.404	83.958	92.758
Total da receita operacional bruta	39.419	47.599	885.787	697.664
Dedução da receita bruta operacional				
Cancelamentos de vendas	-	-	(33.892)	(38.118)
Provisão para distrato	-	-	(16.052)	(11.067)
Ajuste a valor presente (AVP)	-	-	(9.673)	(5.866)
Impostos sobre vendas e serviços	(3.454)	(3.961)	(26.643)	(22.970)
Total das deduções da receita bruta operacional	(3.454)	(3.961)	(86.260)	(78.021)
Receita líquida operacional	35.965	43.638	799.527	619.643

19. Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados

A composição do custo dos imóveis vendidos e serviços prestados classificados por natureza estão demonstrados a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Custos dos imóveis vendidos	(458)	(227)	(468.003)	(345.490)
Provisão para distrato	-	-	12.642	7.587
Custos dos serviços prestados	(23.409)	(14.278)	(63.928)	(37.026)
Encargos financeiros alocados a custo	-	-	(13.770)	(18.951)
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	(23.867)	(14.505)	(533.059)	(393.880)

20. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Salários, encargos e benefícios	(39.929)	(34.003)	(45.788)	(39.679)
Serviços prestados	(15.468)	(9.181)	(17.399)	(12.342)
Depreciação e amortização	(4.466)	(2.950)	(4.686)	(3.258)
Outras despesas	(4.516)	(3.558)	(6.769)	(5.407)
Total das despesas administrativas	(64.379)	(49.692)	(74.642)	(60.686)

Notas Explicativas

21. Despesas comerciais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Salários, encargos e benefícios	(5.624)	(4.828)	(7.800)	(6.558)
Manutenção de estoque	(257)	(219)	(4.376)	(8.897)
Propagandas e publicidades	(4.223)	(5.116)	(20.961)	(16.860)
Comissão de corretagem	(1.574)	(4.253)	(33.260)	(36.926)
Manutenção de stand de vendas	(350)	(541)	(5.661)	(3.127)
Outras despesas	(821)	(1.912)	(3.531)	(4.330)
Total das despesas comerciais	(12.849)	(16.869)	(75.589)	(76.698)

22. Outras receitas (despesas) operacionais líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Redução ao valor recuperável de estoques	-	-	(1.178)	(3.544)
Perda de recebíveis e movimentações de provisões realizadas	-	(3.368)	(5.148)	(4.649)
Despesas com demandas judiciais e provisões	(8.463)	(4.343)	(17.079)	(20.067)
Outras receitas (despesas)	(944)	(412)	(5.786)	1.016
Total de outras receitas e despesas	(9.407)	(8.123)	(29.191)	(27.244)

23. Resultado financeiro, líquido

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receitas financeiras				
Rendimentos sobre aplicações financeiras	9.925	4.514	19.594	6.560
Multa, juros e correções monetárias (a)	6.284	8.312	49.949	53.029
Outras receitas financeiras	202	228	380	398
Total das receitas financeiras	16.411	13.054	69.923	59.987
Despesas financeiras				
Juros sobre empréstimos e financiamentos bancários	(3.422)	(5.780)	(6.400)	(8.719)
Descontos e correções monetárias (b)	(1.477)	(3.751)	(22.903)	(13.217)
Comissões e taxas bancárias	(387)	(119)	(1.763)	(658)
Outras despesas financeiras (c)	2.418	2.032	1.038	(838)
Total das despesas financeiras	(2.868)	(7.618)	(30.028)	(23.432)
Resultado financeiro líquido	13.543	5.436	39.895	36.555

(a) Referente às correções dos recebíveis de obras concluídas, de vendas de terreno e cotas de construção;

(b) Referente a descontos em recebíveis e correções das cotas em construção adquiridas; e

(c) Em 26 de março de 2021, a Controladora captou recursos através de debêntures para aportar em controladas integrais da Companhia. No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, houve R\$ 2.719 de despesa financeira e R\$ 139 de receita financeira nessa operação, dos quais o montante líquido de R\$ 2.580 foram transferidos para as referidas controladas (Vide Nota Explicativa nº 12).

Notas Explicativas

24. Transações que não afetaram o caixa e equivalentes de caixa

A Companhia e suas controladas realizaram as seguintes atividades de investimento e financiamento que não afetaram caixa e equivalentes de caixa, e essas atividades não foram incluídas nas demonstrações dos fluxos de caixa:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022		31/12/2022	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Terreno por permuta:				
Imóveis a comercializar	(171.517)	-	(171.517)	-
Outros créditos	-	-	190.923	-
Adiantamento de cliente	-	171.517	-	(19.404)
Capital a ser restituído:				
Partes relacionadas	70.771	-	-	-
Outros créditos	(70.771)	-	-	-
Distribuição de lucro:				
Partes relacionadas	265.567	-	-	-
Investimento	(265.567)	-	-	-
Aumento de capital em investidas:				
Partes relacionadas	(163.470)	-	24.521	-
Investimentos	163.470	-	(24.521)	-
Aumento de AFAC:				
Partes relacionadas	(7.718)	-	-	-
Investimento	7.718	-	-	-

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021		31/12/2021	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Terreno por permuta:				
Imóveis a comercializar	259.204	-	267.591	-
Outros créditos	-	-	167.759	-
Adiantamento de cliente	-	(259.204)	-	(435.350)
Terrenos lançados espécie:				
Partes relacionadas	9.000	-	(9.000)	-
Imóveis a comercializar	-	(9.000)	-	9.000
Capital a ser restituído:				
Partes relacionadas	(84.332)	-	-	-
Outros créditos	84.332	-	-	-
Distribuição de lucro:				
Partes relacionadas	55.735	-	-	-
Investimento	(55.735)	-	-	-
Aumento de AFAC:				
Partes relacionadas	(99.291)	-	-	-
Investimentos	99.291	-	-	-
Aumento de capital em investidas:				
Partes relacionadas	(57.736)	-	-	-
Investimento	57.736	-	-	-

Notas Explicativas

25. Segmentos operacionais

A Companhia avalia o desempenho de seus segmentos de negócio através do resultado operacional.

As informações apresentadas nos segmentos de incorporação e de obras por regime de administração estão relacionadas à demonstração do resultado e incluem receitas e custos operacionais.

	Incorporação		Obras por regime de administração (a)		Total	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receita operacional						
Líquida	511.142	406.470	288.385	213.173	799.527	619.643
Custos de imóveis vendidos e serviços prestados	(378.405)	(288.796)	(140.884)	(86.133)	(519.289)	(374.929)
Custos de empréstimos capitalizados	(13.770)	(18.951)	-	-	(13.770)	(18.951)
Lucro bruto	118.967	98.723	147.502	127.040	266.468	225.763
% Margem bruta	23,27%	24,29%	51,15%	59,59%	33,33%	36,43%
Lucro bruto ajustado (b)	132.737	117.674	147.502	127.040	280.238	244.714
% Margem bruta - ajustada	25,97%	28,95%	51,15%	59,59%	35,05%	39,49%

(a) Refere-se à prestação de serviço de administração, venda de terreno e venda de imóveis adquiridos em cotas de construção; e

(b) Não contempla os encargos financeiros, os quais são capitalizados aos imóveis a comercializar à medida que são incorridos e apropriados ao resultado (custo dos imóveis vendidos) proporcionalmente às unidades vendidas.

26. Seguros

A Companhia adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. As apólices estão em vigor e os prêmios foram devidamente pagos.

As coberturas de seguros são as seguintes:

	31/12/2022	31/12/2021
Riscos de engenharia (a)	1.023.170	393.539
Seguro danos físicos ao imóvel (b)	26.699	30.373
Seguro de riscos diversos	63.569	25.591
Responsabilidade civil dos administradores	50.000	50.000
Total	1.163.438	499.503

(a) **Risco de engenharia** – obras civis em construção - apólice “all risks”, que oferece garantia contra todos os riscos envolvidos na construção de um empreendimento, tais como incêndio, roubo e danos de execução, entre outros. Esse tipo de apólice permite coberturas adicionais conforme riscos inerentes à obra, entre os quais se destacam responsabilidade civil geral e cruzada, despesas extraordinárias, tumultos, responsabilidade civil do empregador e danos morais;

(b) **Seguro danos físicos ao imóvel** – cobertura para imóvel concluído, ainda em garantia, com prejuízos causados por incêndio, queda de raio, explosão, inundação e alagamentos, destelhamento, desmoronamento total e parcial e a sua ameaça, ou seja, todos os danos causados ao imóvel por fatores externos.

Notas Explicativas

27. Instrumentos financeiros

a) Gestão de risco de capital

A Companhia e suas controladas administram seu capital, para assegurar a continuação de suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A estrutura de capital da Companhia e de suas controladas é formada pelo endividamento líquido (financiamentos e debêntures detalhados na Nota Explicativa nº 12, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa na Nota Explicativa nº 4 e aplicações financeiras na Nota Explicativa nº 5) e pelo patrimônio líquido da Companhia (Nota Explicativa nº 17).

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a estrutura de capital está assim representada:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Financiamentos e debêntures	10.755	34.817	125.408	124.865
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	(105.278)	(117.220)	(254.077)	(184.886)
Dívida líquida	(94.523)	(82.403)	(128.669)	(60.021)
Patrimônio líquido	1.181.739	1.074.616	1.178.026	1.071.763
Dívida líquida/Patrimônio líquido	(8,00%)	(7,67%)	(10,92%)	(5,60%)

A Companhia não está sujeita a nenhum requerimento externo sobre o capital.

b) Categorias de instrumentos financeiros

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Ativos financeiros				
Custo amortizado:				
Caixa e equivalentes de caixa	100.706	46.215	190.174	113.881
Aplicação financeira	4.572	71.005	63.903	71.005
Contas a receber	68.691	64.626	721.416	651.857
Partes relacionadas	-	3.961	-	3.961
Depósitos judiciais	182	306	4.809	5.084
Passivos financeiros				
Custo amortizado:				
Fornecedores	4.497	8.651	40.174	21.367
Financiamentos e debêntures	10.755	34.817	125.408	124.865
Contas a pagar por aquisição de imóveis	23.105	60.055	79.327	93.846
Partes relacionadas	50.506	122.635	2.909	18.469

c) Objetivos da gestão do risco financeiro

A Companhia monitora e administra os riscos financeiros inerentes às operações. Entre esses riscos destacam-se risco de mercado (variação nas taxas de juros), risco de crédito e risco de liquidez. O principal objetivo é manter a exposição da Companhia a esses riscos em níveis mínimos, utilizando, para isso, instrumentos financeiros não derivativos e avaliando e controlando riscos de crédito e liquidez.

Notas Explicativas

d) Gestão de risco de mercado

A Companhia dedica-se à incorporação com construção e venda de empreendimentos imobiliários e prestação de serviço de administração técnica de construção e serviço de assessoria técnica a condomínios desenvolvidos a preço de custo. Os riscos que podem afetar de modo geral, o mercado imobiliário, são relacionados a interrupções de suprimentos e oscilações no preço dos materiais e equipamentos de construção, além de mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões. Adicionalmente, as atividades da Companhia podem ser afetadas pelos seguintes riscos:

- A indústria da construção civil é influenciada pelas condições adversas da economia, logo em situações de desaceleração, alto índice de desemprego, redução da disponibilidade de financiamento habitacional podem prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo;
- A Companhia pode encontrar dificuldades em identificar terrenos com preço esperado para suas operações, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado;
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor;
- A não obtenção ou mudanças inesperadas na regulamentação das aprovações de projetos juntos aos órgãos reguladores prejudicando o plano de lançamentos da Companhia;
- Oscilações no preço de construção nos condomínios desenvolvidos a preço de custo, impactarem em uma percepção negativa quanto capacidade da Companhia no cumprimento do orçamento;
- Alterações na legislação tributária afetando a rentabilidade dos projetos tais como tributos sobre faturamento, tributos imobiliários e tarifas públicas;
- Alterações no cronograma de construção dos empreendimentos de incorporação extrapolarem a data de conclusão da obra, implicando em rescisões de contratos de venda além de onerarem os custos e reduzirem as margens de lucratividade;
- Inadimplemento de pagamento das unidades adquiridas. A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias; e
- Desvalorização do mercado imobiliário sobre os imóveis mantidos em estoque, sejam eles terrenos pela incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações ou imóveis construídos devido à redução da percepção do mercado sobre o valor do imóvel.

e) Exposição a riscos cambiais

A Companhia e suas controladas não estão diretamente expostas a riscos cambiais por não possuírem transações em moeda estrangeira.

f) Exposição a riscos de taxas de juros

A Companhia realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos a variação de taxas de juros considerando-os à exposição da variação de indexadores de ativos e passivos financeiros em 31 de dezembro de 2022. Posteriormente, a Companhia projetou o efeito estimado da variação dos saldos no resultado e no patrimônio líquido adotando as seguintes premissas:

- Definição de um cenário provável do comportamento do risco que, caso ocorra, poderia gerar resultados adversos para a Companhia, considerando a variação entre a taxa estimada para o ano de 2023 e a taxa efetiva verificada no período de 12 meses findo em 31 de dezembro de 2022 multiplicada pelo saldo do ativo ou passivo financeiro em aberto no período (Cenário I); e

Notas Explicativas

- Definição de dois cenários adicionais com alterações na taxa estimada de 2023 em 25% sobre um cenário possível e 50% sobre um cenário remoto (Cenário II e Cenário III, respectivamente).

Os saldos apresentados nos quadros a seguir contemplam os valores consolidados incluindo os saldos dos ativos classificados como mantidos para venda e passivos diretamente associados a ativos mantidos para venda.

Instrumento financeiro/ Indicadores	Ativo/ passivo	Risco	Taxa efetiva no exercício	Taxa anual estimada	Variação-%	Efeito estimado no resultado	Efeito estimado no PL
Cenário provável							
Debêntures IPCA	Passivo	11.225	5,79%	5,31%	(i) (0,48%)	54	54
Financiamentos em CDI	Passivo	92.741	12,39%	12,15%	(i) (0,24%)	223	223
Financiamentos em TR	Passivo	22.691	1,63%	1,59%	(i) (0,00%)	(0)	(0)
Aplicações financeiras em CDI	Ativo	196.175	12,39%	12,15%	(i) (0,24%)	(473)	(473)
Aplicações financeiras em fundos	Ativo	54.534	12,39%	12,15%	(i) (0,24%)	(131)	(131)
Cenário II (variação 25%)							
Debêntures IPCA	Passivo	11.225	5,79%	6,64%	0,85%	(95)	(95)
Financiamentos em CDI	Passivo	92.741	12,39%	15,19%	2,80%	(2.594)	(2.594)
Financiamentos em TR	Passivo	22.691	1,63%	2,03%	0,41%	(92)	(92)
Aplicações financeiras em CDI	Ativo	196.175	12,39%	15,19%	2,80%	5.486	5.486
Aplicações financeiras em fundos	Ativo	54.534	12,39%	15,19%	2,80%	1.525	1.525
Cenário III (variação 50%)							
Debêntures IPCA	Passivo	11.225	5,79%	7,97%	2,18%	(244)	(244)
Financiamentos em CDI	Passivo	92.741	12,39%	18,23%	5,83%	(5.411)	(5.411)
Financiamentos em TR	Passivo	22.691	1,63%	2,44%	0,81%	(184)	(184)
Aplicações financeiras em CDI	Ativo	196.175	12,39%	18,23%	5,83%	11.445	11.445
Aplicações financeiras em fundos	Ativo	54.534	12,39%	18,23%	5,83%	3.182	3.182

(i) Dados obtidos no site do Banco Central.

g) Gestão de risco de liquidez

A Companhia e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo reservas e linhas de crédito bancárias julgadas adequadas, através de acompanhamento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos prazos de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

Notas Explicativas

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescendo às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

Ano	Controladora			
	31/12/2022		31/12/2021	
	Financiamentos e debêntures	Obrigações por compra de imóveis	Financiamentos e debêntures	Obrigações por compra de imóveis
Até 01 ano	-	9.761	-	31.569
De 01 a 02 anos	-	8.366	5.838	1.148
Acima de 02 anos	10.755	4.978	28.979	27.338
Total	10.755	23.105	34.817	60.055

Ano	Consolidado			
	31/12/2022		31/12/2021	
	Financiamentos e debêntures	Obrigações por compra de imóveis	Financiamentos e debêntures	Obrigações por compra de imóveis
Até 01 ano	17.724	26.028	85.195	52.195
De 01 a 02 anos	35.701	21.981	8.866	6.548
Acima de 02 anos	71.983	31.318	30.804	35.103
Total	125.408	79.327	124.865	93.846

h) Concentração de risco

A Companhia e suas controladas mantêm contas correntes bancárias e aplicações financeiras em instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com critérios objetivos para diversificação de riscos. O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e não existe um cliente que represente concentração de 10% ou mais do total da receita operacional líquida, nem do saldo a receber.

i) Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas em 31 de dezembro de 2022 e 2021, que se encontram registrados pelo custo amortizado, aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das demonstrações financeiras.

O saldo de caixa e equivalentes de caixa, bem como as aplicações financeiras, é indexado ao CDI, portanto, os valores registrados aproximam-se do valor justo desses instrumentos financeiros.

Hierarquia de valor justo

A Companhia utiliza a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo de instrumentos financeiros pela técnica de avaliação:

- **Nível 1:** preços negociados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos;
- **Nível 2:** *inputs* diferentes dos preços negociados em mercados ativos incluídos no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços); e
- **Nível 3:** *inputs* para o ativo ou passivo que não são baseados em variáveis observáveis de mercado ("inputs" não observáveis).

Notas Explicativas

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a Companhia e suas controladas não possuíam instrumentos financeiros derivativos e/ou transações envolvendo derivativos embutidos.

28. Eventos subsequentes

Até a data em que foi concedida a autorização para emissão das demonstrações financeiras, a companhia não incorreu em nenhum tipo de evento subsequente relevante a ser divulgado.

* * *

Notas Explicativas

Anexo I

Em 31 de dezembro de 2022, os saldos ativos, passivos, patrimônio líquido e resultado das investidas estão compostos como segue:

	Controladora					
	Ativos	Passivos	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC	Investimento
Investimentos (a)	2.085.444	1.253.131	822.313	203.688	123.886	800.637
Provisão para perdas com investimentos (b)	13.814	39.523	(25.709)	(14.626)	10.444	(21.990)
Total	2.089.258	1.292.654	796.604	189.062	134.330	778.647

	Consolidado					
	Ativos	Passivos	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC	Investimento
Investimentos	85.100	31.004	54.096	237	13.737	79.726
Total	85.100	31.004	54.096	237	13.737	79.726

Notas Explicativas

31/12/2022		Balanco Patrimonial							
Investimentos (a)	Participação (%)			Patrimônio	Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial	
		Ativo	Passivo	Líquido					
MD PE Shopping Residence Incorporação Ltda.	99,999926%	363.425	295.397	68.028	67.527	6.759	68.028	67.528	
MD PE São Pedro Construções Ltda.	99,999973%	153.894	78.547	75.347	5.463	14.077	75.347	5.463	
MD PE Litorânea Construções Ltda.	99,999985%	251.353	185.508	65.845	1.485	18.610	65.845	1.485	
MD CE Palmeiras Construções Ltda.	99,999970%	38.641	5.273	33.368	5.126	1.378	33.368	5.126	
MD BA Ondina Construções Ltda.	99,999980%	126.181	55.277	70.904	23.954	1.665	70.904	23.954	
Moura Dubeux Engenharia e Empreendimentos Ltda.	99,999992%	64.705	15.675	49.030	6.063	4.967	49.030	6.063	
Novo Recife Empreendimentos Ltda.	33,333333%	52.852	18.584	34.268	(1.346)	7.616	11.423	(449)	
MD Imóveis Ltda.	99,999956%	25.525	1.313	24.212	(255)	1	24.212	(255)	
SPE Lote 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,999955%	25.977	3.879	22.098	3.407	2.375	22.098	3.407	
MD CE Acácias Construções Ltda.	99,999864%	9.811	2.466	7.345	(2.341)	17	7.345	(2.341)	
MD CE BC Meirelles Construções SPE Ltda.	99,999925%	39.577	15.336	24.241	7.202	-	24.241	7.202	
MD PE Polidoro Construções SPE Ltda.	50,000000%	32.248	12.420	19.828	1.583	6.121	9.914	964	
MD PE Recife Construções Ltda.	99,999900%	20.098	4.888	15.210	(732)	-	15.210	(732)	
MD BA Caminho das Árvores SPE Ltda.	99,999928%	26.037	9.632	16.405	2.941	-	16.405	2.941	
MD BA Orquidário Construções SPE Ltda.	99,999919%	40.856	24.289	16.567	4.145	557	16.566	4.145	
MD BA Jaguaribe Construções Ltda.	99,999917%	26.286	11.298	14.988	942	471	14.988	942	
MD CE Carlos Vasconcelos Construções Ltda.	99,999710%	45.807	21.078	24.729	17.970	312	24.729	17.970	
MD AL Lanai Beach Construções SPE Ltda.	99,999903%	61.637	50.048	11.589	1.261	3.181	11.588	1.261	
MD CE José Lourenço Construções SPE Ltda.	99,999922%	34.797	15.237	19.560	5.166	2.022	19.559	5.166	
MD CE Parque Rio Branco Construções Ltda.	99,999869%	39.272	21.546	17.726	7.664	2.621	17.726	7.664	
MD CE José Américo Construções SPE Ltda.	99,999967%	51.258	31.980	19.278	1.059	4.924	19.278	1.059	
MD BA Catabas Construções Ltda.	99,999796%	20.813	15.919	4.894	2.799	3.487	4.894	2.799	
AGM Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,935463%	8.452	497	7.955	(2)	1	7.950	(2)	
MD BA Dumare Construções Ltda.	99,999578%	24.061	13.109	10.952	4.875	-	10.951	4.875	
MD BA Coliseu Empreendimentos SPE Ltda.	99,999986%	20.948	7.468	13.480	(4.219)	600	13.480	(4.219)	
MD PE Planicie Construções SPE Ltda.	99,999932%	16.855	6.600	10.255	(31)	2.203	10.254	(31)	
SPE Lote 08 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,999981%	1.390	541	849	(215)	56	849	(215)	
MD BA Sapucaia Construções Ltda.	99,999818%	31.408	25.924	5.484	1.969	2.623	5.484	1.969	
MD CE PK Quadra 06 Construções Ltda.	99,998603%	28.702	22.648	6.054	3.330	-	6.053	3.330	
MD BA RV Construções Ltda.	99,999686%	35.094	25.739	9.355	6.331	35	9.355	6.331	
MD PE Boa Vista Construções Ltda.	99,999866%	9.413	1.958	7.455	(4)	4	7.455	(4)	

Notas Explicativas

31/12/2022		Balanco Patrimonial							
Investimentos (a)	Participação (%)			Patrimônio	Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial	
		Ativo	Passivo	Líquido					
MD RN Hellen Costa Construções SPE Ltda.	99,999782%	20.199	15.010	5.189	783	880	5.189	783	
MD PE Capibaribe Construções Ltda.	99,999882%	17.741	9.637	8.104	46	3.019	8.104	46	
Graça Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,999963%	2.340	2.174	166	154	132	166	154	
MD PE Venâncio Barbosa Construções SPE Ltda.	99,999004%	3.205	505	2.700	418	185	2.700	418	
MD RN Encanto Construções SPE Ltda.	99,999784%	9.926	5.016	4.910	743	2.812	4.910	743	
Global MD Evolution Beach Park Empreendimento Ltda.	99,999952%	12.876	11.844	1.032	(678)	6.049	1.032	(678)	
MD CE José Borba Construções SPE Ltda.	99,999489%	1.837	2	1.835	(11)	2	1.835	(11)	
MD RN Roselândia Construções SPE Ltda.	99,999850%	21.332	15.493	5.839	(761)	872	5.839	(761)	
MD RN Grilo Construções Ltda.	99,999838%	41	14	27	1	9	27	1	
MD RN Areia Preta Construções SPE Ltda.	99,999932%	1.453	20	1.433	(42)	8	1.433	(42)	
MD CE Nova Aldeota Construções Ltda.	99,999968%	230	98	132	(18)	17	132	(18)	
MD CE Fátima Construções Ltda.	99,998821%	821	30	791	(57)	5	791	(57)	
MD BA Vaticano Construções Ltda.	99,999448%	16.260	12.994	3.266	1.456	8.960	3.266	1.456	
MD CE Francisco Xerez Construções SPE Ltda.	99,999874%	623	304	319	(8)	1	319	(8)	
MD CE BC Porto das Dunas Construções Ltda.	99,996129%	2.979	2.945	34	(224)	2.027	34	(224)	
MD CE Rui Barbosa Construções Ltda.	99,998607%	54.888	49.054	5.834	5.116	1.933	5.834	5.116	
MD PE Paulista Empreendimentos SPE Ltda.	99,999732%	162	107	55	(224)	-	55	(224)	
Moura Dubeux Engenharia Natal Ltda.	99,999079%	77	1	76	53	-	76	53	
MD RN Maria Bernardete Construções SPE Ltda.	99,999639%	19	5	14	(14)	1	14	(14)	
MD BA Bela Vista Empreendimentos Ltda.	99,900000%	1.079	881	198	(202)	-	198	(202)	
MD PE Engenho Poeta Construções Ltda.	0,082211%	130.938	92.109	38.829	23.685	7.081	32	19	
MD RN Bossa Nova Construções SPE Ltda.	99,999461%	392	215	177	64	32	177	64	
Beach Class Conselheiro Residence Construções SPE Ltda.	99,999702%	179	112	67	(4)	3	67	(4)	
MD BA Ilha Empreendimentos SPE Ltda.	99,999922%	129	99	30	(58)	9	30	(58)	
MD BA Beach Class Bahia Ltda.	99,998284%	815	796	19	(563)	625	19	(563)	
MD RN Cesar Rocha Construções SPE Ltda.	99,999725%	19	1	18	(5)	1	18	(5)	
MD RN Moacyr Maia Construções SPE Ltda.	99,996813%	21	3	18	(4)	3	18	(4)	
MD CE Visconde do Rio Branco Construções SPE Ltda.	99,700000%	67	67	-	(17)	-	-	(17)	
MD PB Brisamar 01 Construções SPE Ltda.	99,998465%	1.899	1.326	573	(78)	1.157	573	(78)	
MD PB Brisamar 02 Construções SPE Ltda.	99,900000%	13	4	9	(1)	5	9	(1)	
MD PE Rosarinho Construções Ltda.	99,990429%	10	-	10	(2)	-	10	(2)	

Notas Explicativas

31/12/2022	Participação (%)	Balanco Patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
Investimentos (a)								
MD CE PK Quadra 03A Construções Ltda.	99,998801%	33.437	30.761	2.676	1.842	327	2.676	1.842
MD AL Via Express Construções SPE Ltda.	99,990827%	114	7	107	(2)	7	107	(2)
MD AL Parque Shopping Construções SPE Ltda.	99,994521%	376	197	179	(3)	171	179	(3)
MD AL Rooftop Construções Ltda.	99,996706%	180	81	99	(204)	20	99	(204)
MD PE Arraial Construções Ltda.	99,922541%	9	-	9	(2)	0	9	(2)
MD PB Miramar Construções SPE Ltda.	99,993866%	220	80	140	(23)	77	140	(23)
MD CE Azevedo Bolão Construções SPE Ltda.	99,999778%	15	8	7	(4)	3	7	(4)
MD CE PK Quadra 05 Construção Ltda.	99,975905%	43	4	39	(3)	4	39	(3)
MD PE Enseada das Ondas SPE Ltda.	99,999345%	9	4	5	(5)	4	5	(5)
MD PE Pina Construções Ltda.	99,991565%	5	2	3	(111)	3	3	(111)
MD RN Firenze Construções SPE Ltda.	99,999669%	15	7	8	(11)	5	8	(11)
MD CE Vilebaldo Aguiar Construções Ltda.	14,212404%	10.182	272	9.910	(437)	52	1.408	(62)
MD PE Novo Jardim Construções Ltda.	97,150997%	-	-	-	(2)	-	-	(1)
MD PE Lote 2 Construções SPE Ltda.	99,900000%	9	-	9	(1)	-	9	(1)
MD PE Lote 3A Construções SPE Ltda.	99,900000%	9	-	9	(1)	-	9	(1)
MD PE Lote 4 Construções SPE Ltda.	99,900000%	9	-	9	(1)	-	9	(1)
MD PE Litoral Sul Construções SPE Ltda.	99,900000%	193	187	6	(4)	183	6	(4)
MD PE Lote 3B Construções SPE Ltda.	99,900000%	9	-	9	(1)	-	9	(1)
MD SE BC Jardins Construções SPE Ltda.	99,900000%	49	39	10	-	24	10	-
MD PE Flow Boa Viagem Construções SPE Ltda.	99,900000%	90	81	9	(1)	81	9	(1)
MD RN Trairi Construções SPE Ltda.	99,900000%	304	295	9	(1)	292	9	(1)
MD RN Floriano Construções SPE Ltda.	99,900000%	10	-	10	-	-	10	-
MD RN SGA Etapa 1 Construções SPE Ltda.	99,900000%	120	110	10	-	78	10	-
MD AL Patacho Construções SPE Ltda.	99,900000%	60	52	8	(2)	52	8	(2)
MD CE Visconde de Maua Construções Ltda.	99,900000%	11	1	10	-	1	10	-
MD CE BC Aldeota Construções Ltda.	99,900000%	10	-	10	-	-	10	-
MD CE BC Aqua Construções Ltda.	99,900000%	10	-	10	-	-	10	-
Juros capitalizados - Novo Recife Empreendimentos Ltda.	0,000000%	-	-	-	-	-	58.389	-
Total dos investimentos		2.075.444	1.253.131	822.313	203.688	123.886	800.637	180.677

Notas Explicativas

31/12/2022		Balanco patrimonial							
	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC	Perda c/ investimento	Equivalência patrimonial	
Provisão para perda com investimentos (b)									
MRV MD PE Mar de Espanha Incorporações Ltda.	50,000000%	1.042	6.714	(5.672)	(1.398)	2.406	(2.836)	(699)	
MD PE Serrana Construções SPE Ltda.	99,999982%	2.357	3.024	(667)	(1.313)	404	(667)	(1.313)	
MD BA GB Empreendimentos SPE Ltda.	99,999927%	12	1.759	(1.747)	(1.364)	264	(1.747)	(1.364)	
MD PE Exata Grand Vittá Ltda.	50,000000%	404	1.510	(1.106)	13	1.202	(553)	6	
SPE Lote 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,999976%	693	1.772	(1.079)	(937)	338	(1.079)	(937)	
MD CE Henrique Rabelo Construções SPE Ltda.	99,999783%	69	620	(551)	(437)	16	(551)	(437)	
MD CE Praça de Fátima Construções Ltda.	99,999721%	232	715	(483)	(129)	-	(483)	(129)	
MD PE Residencial Construções Ltda.	99,999919%	48	603	(555)	(378)	211	(555)	(378)	
MD BA GMA Empreendimentos SPE Ltda.	99,999913%	150	476	(326)	(197)	12	(326)	(197)	
MD PE Shopping Park Ltda.	50,000000%	164	490	(326)	(76)	322	(163)	(38)	
MD AL Life Construções Ltda.	99,999905%	61	346	(285)	(40)	30	(285)	(40)	
MD CE Dias da Rocha Construções SPE Ltda.	99,900000%	26	4.731	(4.705)	(135)	34	(4.700)	(135)	
MD PE Beach Class Executive SPE Ltda.	99,971486%	32	406	(374)	(4)	3	(374)	(4)	
MD BA Dubeux Empreendimentos SPE Ltda.	99,999969%	450	912	(462)	(1.130)	96	(462)	(1.130)	
MD CE Castelão Construções SPE Ltda.	99,999941%	221	517	(296)	(170)	70	(296)	(170)	
MD PE Condomínio Empresarial Ltda.	99,998407%	22	384	(362)	(110)	138	(362)	(110)	
MD AL Antares Construções Ltda.	99,999928%	188	1.396	(1.208)	(1.479)	1.197	(1.208)	(1.479)	
MD BA MAG Empreendimentos SPE Ltda.	99,999962%	7	350	(343)	(300)	27	(343)	(300)	
MD RN Empresarial Herculano Construções SPE Ltda.	99,999888%	6	205	(199)	(31)	17	(199)	(31)	
MD CE Gontran Giffoni Construções SPE Ltda.	99,999923%	2	231	(229)	(25)	126	(229)	(25)	
MD CE Theberge Construções SPE Ltda.	99,984377%	764	1.008	(244)	45	-	(244)	45	
MD RN Rodolfo Helinski Construções SPE Ltda.	99,999853%	87	800	(713)	(695)	15	(713)	(695)	
MD PE MRV Veneza Construções Ltda.	50,000000%	139	461	(322)	(252)	52	(161)	(126)	
MD PE Solar Construções Ltda.	99,998904%	12	141	(129)	(5)	5	(129)	(5)	
MD Participações e Empreendimentos Ltda.	99,999930%	289	418	(129)	(106)	-	(129)	(106)	
MD RN Vandir Gurgel Construções SPE Ltda.	99,999842%	53	70	(17)	(151)	13	(17)	(151)	
MD Colonial Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,999743%	172	305	(133)	(322)	77	(133)	(322)	
MD RN Marcos Brandão Construções SPE Ltda.	99,998049%	19	101	(82)	(106)	6	(82)	(106)	
MD Edifício Engenho Casa Forte Ltda.	99,996444%	-	39	(39)	(73)	38	(39)	(73)	
MD CE Parque de Fátima Construções Ltda.	99,995634%	5	111	(106)	(152)	54	(106)	(152)	
MD RN Jerônimo Costa Construções SPE Ltda.	99,998997%	3	28	(25)	56	1	(25)	56	

Notas Explicativas

31/12/2022		Balanco patrimonial						
	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC	Perda c/ investimento	Equivalência patrimonial
Provisão para perda com investimentos (b)								
MD AL Gruta Construções Ltda.	99,999728%	1	15	(14)	(89)	-	(14)	(89)
MD PE Empresarial Agamenon Construções Ltda.	99,999465%	5	20	(15)	(22)	3	(15)	(22)
MD PE Freguesia Construções SPE Ltda.	99,999910%	181	453	(272)	(283)	-	(272)	(283)
MD PE Madalena SPE Ltda.	99,999388%	-	-	-	(127)	1	-	(127)
MD PE Aguiar Construções SPE Ltda.	99,999679%	-	4	(4)	(6)	2	(4)	(6)
MD RN Aurea Guedes Construções SPE Ltda.	99,999920%	221	343	(122)	(174)	109	(122)	(174)
MD RN Life Construções SPE Ltda.	99,997377%	1	7	(6)	(9)	7	(6)	(9)
MD AL Farol Construções Ltda.	99,999068%	-	10	(10)	(13)	6	(10)	(13)
MD Edifício Vanda Mota Ltda.	99,999369%	-	3	(3)	(4)	3	(3)	(4)
MD RN José de Almeida Construções SPE Ltda.	99,999312%	-	4	(4)	(6)	4	(4)	(6)
MD RN Alameda Lagoa Nova Construções SPE Ltda.	99,997474%	-	6	(6)	(6)	6	(6)	(6)
MD PE Parque Santa Maria Construções SPE Ltda.	99,974600%	1	4	(3)	(3)	1	(3)	(3)
MD BA Graça Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,999942%	110	1.698	(1.588)	(1.631)	-	(1.588)	(1.631)
MD PE Trindade Construções Ltda.	66,700000%	3.267	3.268	(1)	(12)	1.769	(1)	(8)
MD Edifício Zezé Cardoso Ltda.	99,848508%	-	1	(1)	(2)	1	(1)	(2)
MD Edifício Hilson de Azevedo Mota Ltda.	99,996902%	-	3	(3)	(5)	3	(3)	(5)
MD PE Distribution Park Suape Ltda.	99,987388%	-	1	(1)	(2)	1	(1)	(2)
MD Service Ltda.	99,999885%	7	8	(1)	(5)	2	(1)	(5)
MD RN Geraldo Pinho Construções SPE Ltda.	99,999781%	-	2	(2)	(3)	3	(2)	(3)
MD RN Alameda Capim Macio Construções SPE Ltda.	99,998989%	-	1	(1)	(2)	1	(1)	(2)
MD PE Campus Construções Ltda.	99,954642%	-	2	(2)	(1)	2	(2)	(1)
MD PE Sertânia Construções Ltda.	99,999978%	418	421	(3)	262	2	(3)	262
MD AL Poço Construções Ltda.	99,999187%	1	5	(4)	(7)	4	(4)	(7)
MD PE HPBV Ltda.	99,998932%	21	35	(14)	(25)	5	(14)	(25)
SPE Lote 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,999944%	634	726	(92)	(108)	-	(92)	(108)
MD RN Abel Pereira Construções SPE Ltda.	99,999788%	53	527	(474)	(618)	138	(474)	(618)
SPE Safira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,811995%	1	2	(1)	(3)	3	(1)	(3)
MD CE Amazonas Construções Ltda.	99,999917%	14	61	(47)	(190)	52	(47)	(190)
MD PE Torres da Liberdade SPE Ltda.	99,996465%	1	2	(1)	(4)	2	(1)	(4)
MD SE Jardins Construções SPE Ltda.	99,900000%	850	924	(74)	(84)	921	(74)	(84)
MD RN Hanna Safieh Construções SPE Ltda.	99,997304%	2	4	(2)	(5)	3	(2)	(5)

Notas Explicativas

31/12/2022		Balço patrimonial						
	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC	Perda c/ investimento	Equivalência patrimonial
Provisão para perda com investimentos (b)								
MD PE Rooftop Pina Construções SPE Ltda.	99,900000%	244	257	(13)	(23)	216	(13)	(23)
MD BA Parque Florestal Construções Ltda.	99,900000%	50	60	(10)	(10)	6	(10)	(10)
MD RN Soneto Potengi Construções SPE Ltda.	99,999598%	2	3	(1)	(5)	3	(1)	(5)
Total das provisões para perda com investimentos		13.814	39.523	(25.709)	(14.626)	10.444	(21.990)	(13.766)
AFAC's		-	-	-	-	-	-	134.330
Investimentos		-	-	-	-	-	-	800.637
Total controladora		-	-	-	-	-	-	934.967

31/12/2022		Balço patrimonial						
Investimentos	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
MD PE Polidoro Construções SPE Ltda.	50,000000%	32.248	12.420	19.828	1.583	6.121	9.914	964
Novo Recife Empreendimentos Ltda.	33,333333%	52.852	18.584	34.268	(1.346)	7.616	11.423	(449)
Juros capitalizados	0,000000%	-	-	-	-	-	58.389	-
Total		85.100	31.004	54.096	237	13.737	79.726	515
AFAC's		-	-	-	-	-	-	13.737
Investimentos		-	-	-	-	-	-	79.726
Total consolidado		-	-	-	-	-	-	93.463

Notas Explicativas

Em 31 de dezembro de 2021, os saldos ativos, passivos, patrimônio líquido e resultado das investidas estão compostos como segue:

	Controladora						
	Ativos	Passivos	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
Investimentos (a)	1.698.277	984.235	714.042	128.441	101.099	738.858	127.333
Provisão para perdas com investimentos (b)	20.774	49.307	(28.533)	(4.107)	26.158	(25.670)	(6.097)
Total	1.719.051	1.033.542	685.509	124.334	127.257	713.188	121.236

	Consolidado						
			Patrimônio				Equivalência
	Ativos	Passivos	líquido	Resultado	AFAC	Investimento	patrimonial
Investimentos	117.649	62.539	55.110	2.203	38.259	80.008	1.101
Total	117.649	62.539	55.110	2.203	38.259	80.008	1.101

31/12/2021

Investimentos (a)	Participação (%)	Balanço patrimonial						Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC	Investimento	
MD PE São Pedro Construções Ltda.	99,999960%	184.856	56.001	128.855	8.655	1.761	128.855	8.655
MD PE Litorânea Construções Ltda.	99,999980%	263.463	189.191	74.272	13.824	2.235	74.272	13.824
MD CE Palmeiras Construções Ltda.	99,999967%	94.173	22.327	71.846	26.513	3.151	71.846	26.513
MD PE Shopping Residence Incorporações SPE Ltda.	99,999250%	230.088	171.771	58.317	47.132	827	58.317	47.131
MD BA Ondina Construções Ltda.	100,000000%	111.798	55.821	55.977	(2.255)	-	55.977	(2.255)
MD CE Acácias Construções Ltda.	99,999850%	59.851	25.444	34.407	9.772	64	34.407	9.772
Moura Dubeux Engenharia e Empreendimentos Ltda.	99,999990%	78.232	49.514	28.718	11.515	6.447	28.718	11.515
MD Imóveis Ltda.	99,999955%	25.721	1.566	24.155	(729)	166	24.155	(729)
MD PE Recife Construções Ltda.	99,999899%	18.053	2.224	15.829	3.177	19	15.828	3.177
SPE Lote 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,950000%	31.326	20.943	10.383	778	18.719	10.376	778
MD CE BC Meirelles Construções SPE Ltda.	99,999908%	24.571	9.926	14.645	3.753	2.312	14.645	3.753
Novo Recife Empreendimentos Ltda.	33,333333%	49.126	13.512	35.614	-	5.058	11.871	-

Notas Explicativas

31/12/2021

Investimentos (a)	Participação (%)	Balanco patrimonial		Patrimônio líquido	Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo					
MD BA Graça Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,999997%	13.466	1.828	11.638	(697)	-	11.638	(697)
MD BA Jaguaribe Construções Ltda.	99,999894%	31.905	20.293	11.612	1.056	1.448	11.612	1.056
MD BA Coliseu Empreendimentos SPE Ltda.	99,999985%	37.271	26.606	10.665	(5.641)	7.214	10.665	(5.641)
MD PE Polidoro Construções SPE Ltda.	50,000000%	68.523	49.027	19.496	2.203	33.201	9.748	1.101
AGM Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,700000%	8.452	501	7.951	(5)	5	7.927	(5)
MD BA Catabas Construções Ltda.	99,900000%	32.144	26.902	5.242	7.709	824	5.237	7.701
MD CE José Américo Construções SPE Ltda.	99,999949%	26.290	19.203	7.087	(1.335)	241	7.087	(1.335)
MD CE Dias da Rocha Construções SPE Ltda.	99,999912%	7.010	172	6.838	(206)	-	6.838	(206)
MD CE Carlos Vasconcelos Construções Ltda.	99,999710%	19.766	13.007	6.759	3.465	-	6.759	3.465
MD PE Planície Construções SPE Ltda.	99,999912%	8.118	1.241	6.877	(2.290)	226	6.878	(2.290)
MD BA Sapucaia Construções Ltda.	99,900000%	39.678	33.204	6.474	6.464	4.178	6.467	6.457
MD BA Dumare Construções Ltda.	99,999574%	17.335	11.282	6.053	3.704	22	6.053	3.704
MD BA Orquidário Construções SPE Ltda.	99,999829%	13.412	7.481	5.931	234	3.910	5.931	234
MD CE José Lourenço Construções SPE Ltda.	99,999723%	13.223	8.035	5.188	999	1.057	5.188	999
MD CE Parque Rio Branco Construções Ltda.	99,999504%	16.380	11.931	4.449	1.611	2.098	4.449	1.611
MD RN Hellen Costa Construções SPE Ltda.	99,999749%	11.161	7.349	3.812	261	535	3.812	261
MD PE Capibaribe Construções Ltda.	99,999764%	5.106	1.306	3.800	(360)	-	3.800	(360)
Graça Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,999967%	8.109	4.512	3.597	(1.615)	-	3.597	(1.615)
MD PE Venâncio Barbosa Construções SPE Ltda.	99,900000%	13.216	10.558	2.658	646	143	2.655	645
MD PE Paulista Empreendimentos SPE Ltda.	99,360229%	4.099	820	3.279	(1.781)	-	3.258	(1.770)
MD RN Aurea Guedes Construções SPE Ltda.	99,999936%	3.298	166	3.132	(430)	-	3.132	(430)
MD PE Serrana Construções SPE Ltda.	99,999947%	5.281	3.135	2.146	(139)	-	2.146	(139)
MD AL Evolution II Construções SPE Ltda.	99,999534%	2.421	282	2.139	17	276	2.139	17
MD CE PK Quadra 06 Construções Ltda.	99,900000%	19.936	17.918	2.018	2.008	700	2.016	2.006
MD PE Freguesia Construções SPE Ltda.	99,999923%	2.402	645	1.757	(533)	-	1.757	(533)
Global MD Evolution Beach Park Empreendimento Ltda.	99,999952%	56.614	55.061	1.553	(5.068)	-	1.553	(5.068)
MD RN Encanto Construções SPE Ltda.	99,999454%	2.743	1.371	1.372	(414)	567	1.372	(414)
MD RN Areia Preta Construções SPE Ltda.	99,999931%	2.929	1.593	1.336	109	130	1.336	109
SPE Lote 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,999976%	3.669	2.557	1.112	(1.733)	-	1.112	(1.733)
MD CE José Borba Construções SPE Ltda.	99,999143%	1.845	791	1.054	(1)	791	1.054	(1)
SPE Lote 08 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,999981%	2.997	1.969	1.028	(1.054)	-	1.028	(1.054)

Notas Explicativas

31/12/2021

Investimentos (a)	Participação (%)	Balanco patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
MD CE Nova Aldeota Construções Ltda.	99,999968%	945	78	867	(37)	-	867	(37)
MD BA Bela Vista Empreendimentos Ltda.	99,900000%	18.711	18.095	616	(318)	-	616	(318)
MD CE Francisco Xerez Construções SPE Ltda.	99,999872%	623	374	249	(78)	72	249	(78)
MD PE Novo Jardim Construções Ltda.	97,150997%	251	1	250	(9)	-	242	(9)
MD PE Parque Santa Maria Construções SPE Ltda.	99,990614%	201	-	201	(6)	-	201	(6)
MD PE Pina Construções Ltda.	99,991565%	464	350	114	(16)	2	114	(16)
MD CE Azevedo Bolão Construções SPE Ltda.	99,999782%	96	2	94	(32)	-	94	(32)
MD RN Firenze Construções SPE Ltda.	99,999675%	82	1	81	(44)	-	81	(44)
MD Colonial Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,999987%	213	133	80	8	129	80	8
MD Service Ltda.	99,999885%	81	12	69	(63)	3	68	(63)
Beach Class Conselheiro Residence Construções SPE Ltda.	99,999702%	179	110	69	(16)	1	69	(16)
MD RN Bossa Nova Construções SPE Ltda.	99,998340%	387	323	64	(101)	29	64	(101)
MD PE HPBV Ltda.	99,998986%	92	31	61	36	-	61	36
Moura Dubeux Engenharia Natal Ltda.	99,999088%	395	362	33	(18)	-	33	(18)
MD CE Visconde do Rio Branco Construções SPE Ltda.	99,700000%	84	66	18	(7)	-	18	(7)
SPE Lote 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,999944%	1.205	1.189	16	(119)	-	16	(119)
MD BA Vaticano Construções Ltda.	99,900000%	587	577	10	-	522	10	-
MD CE Fátima Construções Ltda.	99,900000%	211	201	10	-	174	10	-
MD CE PK Quadra 05 Construção Ltda.	99,900000%	53	43	10	-	42	10	-
MD AL Rooftop Construções Ltda.	99,900000%	31	22	9	(1)	22	9	(1)
MD PE Arraial Construções Ltda.	99,900000%	11	3	8	(2)	3	8	(2)
MD PE Trindade Construções Ltda.	66,700000%	3.269	3.258	11	(5)	1.758	7	(3)
MD PE Enseada das Ondas SPE Ltda.	99,999344%	9	2	7	(8)	1	7	(8)
MD RN Marcos Brandão Construções SPE Ltda.	99,997961%	17	15	2	(28)	15	2	(28)
MD RN Soneto Potengi Construções SPE Ltda.	99,999597%	3	1	2	(12)	1	2	(12)
MD CE Vilebaldo Aguiar Construções Ltda.	99,900000%	10	-	10	-	-	10	-
MD CE Porto das Dunas Construções Ltda.	99,900000%	10	-	10	-	-	10	-
MD RN Alameda Capim Macio Construções SPE Ltda.	99,998987%	-	-	-	(2)	-	-	(2)
Juros capitalizados - Novo Recife Empreendimentos Ltda.	0,000000%	-	-	-	-	-	58.389	-
Total dos investimentos		1.698.277	984.235	714.042	128.441	101.099	738.858	127.333

Notas Explicativas

31/12/2021

31/12/2021	Balço patrimonial							
Provisão para perda com investimentos (b)	Participação (%)	Patrimônio		Resultado	AFAC	Perda c/ investimento	Equivalência patrimonial	
		Ativo	Passivo					líquido
MD RN Abel Pereira Construções SPE Ltda.	99,900000%	82	4.653	(4.571)	2	4.651	(4.566)	2
MD RN Rodolfo Helinski Construções SPE Ltda.	99,999739%	4	2.996	(2.992)	(54)	2.823	(2.992)	(54)
MD BA MAG Empreendimentos SPE Ltda.	99,999959%	17	2.380	(2.363)	(1.252)	2.215	(2.363)	(1.252)
MRV MD PE Mar de Espanha Incorporações Ltda.	50,000000%	1.652	5.926	(4.274)	4.431	1.289	(2.137)	2.215
MD BA GMA Empreendimentos SPE Ltda.	99,999692%	157	1.983	(1.826)	(707)	770	(1.826)	(707)
MD BA GB Empreendimentos SPE Ltda.	99,999921%	4	1.499	(1.495)	(1.134)	32	(1.495)	(1.134)
MD CE Gontran Giffoni Construções SPE Ltda.	99,999919%	4	839	(835)	121	536	(835)	121
MD BA Dubeux Empreendimentos SPE Ltda.	99,999902%	399	1.141	(742)	(478)	629	(742)	(478)
MD PE Residencial Construções Ltda.	99,999915%	179	878	(699)	(159)	317	(699)	(159)
MD CE Henrique Rabelo Construções SPE Ltda.	99,999274%	68	665	(597)	(10)	128	(597)	(10)
MD RN Empresarial Herculano Construções SPE Ltda.	99,999882%	3	598	(595)	(39)	340	(595)	(39)
MD PE Exata Grand Vittá Ltda.	50,000000%	388	1.507	(1.119)	(74)	1.201	(559)	(37)
MD CE Castelão Construções SPE Ltda.	99,999939%	68	611	(543)	(194)	4	(543)	(194)
MD AL Life Construções Ltda.	99,999903%	50	584	(534)	(77)	116	(534)	(77)
MD BA Ilha Empreendimentos SPE Ltda.	99,999918%	89	620	(531)	(282)	350	(531)	(282)
MD BA Pisa Construções Ltda.	99,900000%	11.656	12.034	(378)	(388)	8.130	(378)	(388)
MD RN Jerônimo Costa Construções SPE Ltda.	99,998564%	7	389	(382)	4	292	(382)	4
MD PE Beach Class Executive SPE Ltda.	99,968817%	33	406	(373)	(18)	2	(373)	(18)
MD RN Vandir Gurgel Construções SPE Ltda.	99,999487%	30	403	(373)	(123)	172	(373)	(123)
MD PE Condomínio Empresarial Ltda.	99,998043%	-	369	(369)	(172)	49	(368)	(172)
MD PE Sertânia Construções Ltda.	99,999978%	760	1.125	(365)	(640)	75	(365)	(640)
MD RN Maria Bernardete Construções SPE Ltda.	99,998738%	3	366	(363)	(152)	142	(363)	(152)
MD CE Praça de Fátima Construções Ltda.	99,999723%	737	1.065	(328)	(357)	-	(328)	(357)
MD CE Parque de Fátima Construções Ltda.	99,900000%	210	383	(173)	(271)	196	(173)	(271)
MD BA RV Construções Ltda.	99,900000%	558	713	(155)	(165)	693	(155)	(165)
MD PE Solar Construções Ltda.	99,998885%	2	142	(140)	(13)	3	(140)	(13)
MD PE Shopping Park Ltda.	50,000000%	201	450	(249)	(73)	320	(125)	(37)
MD RN Life Construções SPE Ltda.	99,996216%	1	115	(114)	(7)	115	(114)	(7)
MD PE Rosarinho Construções Ltda.	99,900000%	10	93	(83)	(93)	2	(83)	(93)
MD RN Cesar Rocha Construções SPE Ltda.	99,999160%	23	61	(38)	5	30	(38)	5
MD RN Geraldo Pinho Construções SPE Ltda.	99,999779%	1	31	(30)	(14)	31	(30)	(14)

Notas Explicativas

31/12/2021

31/12/2021	Balanco patrimonial							
Provisão para perda com investimentos (b)	Participação (%)	Patrimônio		Resultado	AFAC	Perda c/ investimento	Equivalência patrimonial	
		Ativo	Passivo					
MD Edifício Hilson de Azevedo Mota Ltda.	99,996580%	-	28	(28)	(4)	28	(28)	(4)
MD PE Empresarial Agamenon Construções Ltda.	99,999456%	5	25	(20)	(15)	9	(20)	(15)
MD Edifício Engenho Casa Forte Ltda.	99,995603%	-	20	(20)	(25)	-	(20)	(25)
MD Edifício Vanda Mota Ltda.	99,999361%	-	18	(18)	(3)	18	(18)	(3)
MD AL Gruta Construções Ltda.	99,999721%	1	19	(18)	(5)	4	(18)	(5)
MD RN Grilo Construções Ltda.	99,999837%	580	593	(13)	67	3	(13)	67
MD RN José de Almeida Construções SPE Ltda.	99,999305%	1	14	(13)	(6)	14	(13)	(6)
MD PE Torres da Liberdade SPE Ltda.	99,996265%	2	14	(12)	(46)	14	(12)	(46)
MD RN Alameda Lagoa Nova Construções SPE Ltda.	99,997424%	1	8	(7)	(5)	8	(7)	(5)
MD RN Moacyr Maia Construções SPE Ltda.	99,996500%	22	28	(6)	18	28	(6)	18
MD AL Farol Construções Ltda.	99,999062%	-	4	(4)	(57)	3	(4)	(57)
MD AL Poço Construções Ltda.	99,999182%	1	4	(3)	(5)	4	(3)	(5)
SPE Safira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,000000%	-	2	(2)	(1)	2	(2)	(1)
MD PE Distribution Park Suape Ltda.	99,987047%	-	1	(1)	(2)	-	(1)	(2)
MD PE Boa Vista Construções Ltda.	99,900000%	-	1	(1)	(1)	1	(1)	(1)
MD PE Engenho Poeta Construções Ltda.	99,900000%	-	1	(1)	(1)	1	(1)	(1)
MD RN Hanna Safieh Construções SPE Ltda.	99,997282%	2	2	-	(5)	1	-	(5)
MD PE Madalena SPE Ltda.	99,999336%	1	1	-	(3)	1	-	(3)
MD PE Campus Construções Ltda.	99,954642%	-	-	-	(6)	-	-	(6)
MD Edifício Zezé Cardoso Ltda.	97,237569%	-	5	(5)	(6)	2	(5)	(6)
MD PE Aguiar Construções SPE Ltda.	99,999678%	1	11	(10)	(22)	1	(10)	(22)
MD Participações e Empreendimentos Ltda.	99,999930%	499	521	(22)	69	-	(22)	69
MD PE MRV Veneza Construções Ltda.	50,000000%	193	263	(70)	(301)	34	(35)	(151)
MD RN Roselândia Construções SPE Ltda.	99,900000%	256	299	(43)	(52)	291	(43)	(52)
MD CE Amazonas Construções Ltda.	99,999915%	15	102	(87)	(174)	1	(87)	(174)
MD AL Antares Construções Ltda.	99,999926%	351	508	(157)	(222)	37	(157)	(222)
MD CE Theberge Construções SPE Ltda.	99,700000%	1.447	1.790	(343)	(911)	-	(342)	(908)
Total das provisões para perda com investimentos		20.774	49.307	(28.533)	(4.107)	26.158	(25.670)	(6.097)
AFAC's		-	-	-	-	-	-	127.257
Investimentos		-	-	-	-	-	-	738.858
Total controladora		-	-	-	-	-	-	866.115

Notas Explicativas

31/12/2021		Balanco patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
Investimentos	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
MD PE Polidoro Construções SPE Ltda.	50,000000%	68.523	49.027	19.496	2.203	33.201	9.748	1.101
Novo Recife Empreendimentos Ltda.	33,333333%	49.126	13.512	35.614	-	5.058	11.871	-
Juros capitalizados	0,000000%	-	-	-	-	-	58.389	-
Total		117.649	62.539	55.110	2.203	38.259	80.008	1.101
AFAC's		-	-	-	-	-	-	38.259
Investimentos		-	-	-	-	-	-	80.008
Total consolidado		-	-	-	-	-	-	118.267

* * *

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

**RELATÓRIO ANUAL EXECUTIVO****COMITÊ ESTATUTÁRIO DE
AUDITORIA E RISCO
EXERCÍCIO SOCIAL 2022****1. Apresentação**

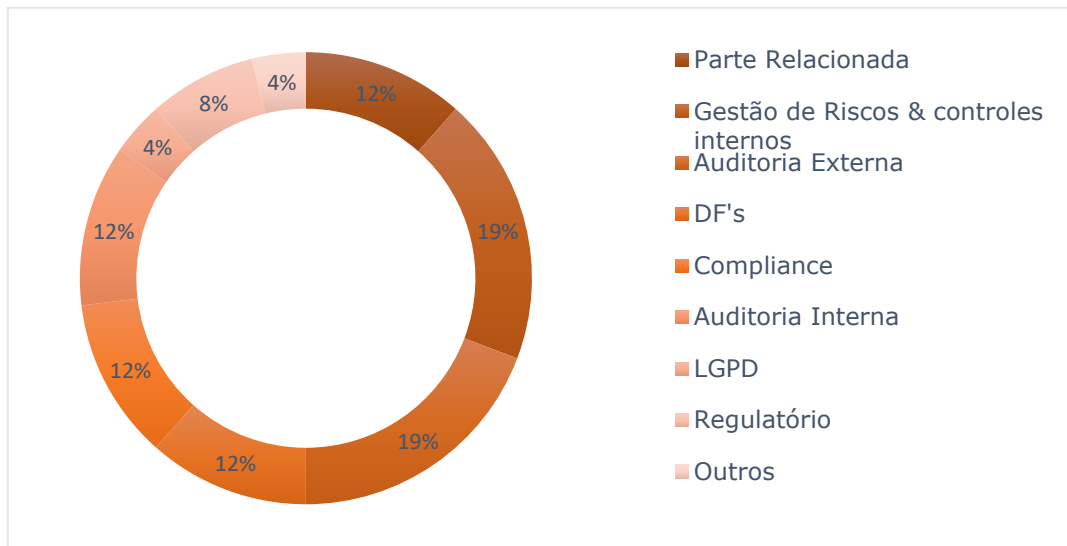
O Comitê Estatutário de Auditoria e Riscos ("Comitê") da Companhia foi instalado em 07 de janeiro de 2020, nos moldes de comitê não estatutário, mediante eleição dos membros pelo Conselho de Administração, com mandato inicial de 1 (um) ano a partir da data de sua constituição. Em 16 de novembro de 2021, foi aprovado a transformação do comitê em um órgão estatutário de natureza permanente através de alteração no Estatuto Social, artigo 17 parágrafo único, na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

O Comitê é um órgão colegiado, estatutário, de caráter permanente e de assessoramento, vinculado diretamente ao Conselho de Administração da Companhia, com a finalidade de exercer a fiscalização, controle e assessoramento dos administradores da Companhia nas atividades de sua competência. A atuação do Comitê consiste primariamente: no assessoramento e aconselhamento do Conselho de Administração, na supervisão da qualidade e integridade dos relatórios financeiros da Companhia, bem como da aderência às normas legais, estatutárias e regulatórias, assim como garantir a efetividade à gestão de risco e das auditorias interna e independente.

O comitê é formado por 3 membros independentes. Desde sua criação, o Comitê é coordenado por um membro independente do Conselho de Administração e composto por dois membros externos, sendo dois deles com reconhecida experiência em assuntos de contabilidade societária.

Nome	Função	Independente	Membro desde
Geraldo Sardinha	Coordenador	Sim	Janeiro de 2020
Gilberto Loureiro	Membro externo e especialista em contabilidade societária	Sim	Junho de 2020
Paulo Tavares	Membro externo e especialista em contabilidade societária	Sim	Janeiro de 2021

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

**RELATÓRIO ANUAL EXECUTIVO****COMITÊ ESTATUTÁRIO DE
AUDITORIA E RISCO
EXERCÍCIO SOCIAL 2022****2. Temas de principal interesse**

Ao considerarmos o planejamento das reuniões do Comitê, foi estabelecido os temas de principal interesse que direcionaram nosso monitoramento. O gráfico acima demonstra, em termos percentuais, os principais temas discutidos nas reuniões de 2022.

2.1. Atividades, resultados e principais recomendações

Ao longo de 2022, foram realizadas 22 reuniões, através das quais o Comitê de Auditoria e Riscos executou os seguintes acompanhamentos.

Atividades

- Avaliação e comparação dos procedimentos adotados pela Companhia com os normativos contábeis e práticas de mercado;
- Realização de discussões periódicas e privadas para acompanhamento dos trabalhos da auditoria externa;
- Avaliação para assegurar a manutenção da efetiva independência dos auditores externos em 2022, conforme as normas aplicáveis e as boas práticas;
- Monitoramento do plano de ação da Companhia para correção dos pontos de deficiências de controles, apontados pelos auditores externos na data base de 31.12.2021;
- Acompanhamento da execução dos trabalhos da Auditoria Interna;
- Acompanhamento da implantação da Gestão de Riscos na Companhia;

Recomendação ao Conselho de Administração

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes**RELATÓRIO ANUAL EXECUTIVO****COMITÊ ESTATUTÁRIO DE
AUDITORIA E RISCO
EXERCÍCIO SOCIAL 2022**

- Aprovar o relatório da administração, demonstrações financeiras e informações trimestrais intermediárias;
- Aprovar o Desempenho da Auditoria Interna de 2022;
- Aprovar o Orçamento e Plano de Auditoria Interna para 2023;
- Aprovações das Transações com Partes Relacionadas:

3. Avaliação dos controles internos e gerenciamento de riscos**3.1 Controles internos**

O comitê realizou o acompanhamento junto com auditores externos (Grant Thornton) e Auditoria Interna da Companhia, avaliando a efetividade dos sistemas de controles internos e a evolução de deficiências de controle interno, bem como suas remediações.

O Comitê participou de discussões acerca do mapeamento dos controles internos associados à mitigação de riscos, bem como as áreas e processos correlacionados. Nas reuniões foram realizados acompanhamentos das causas e consequências das deficiências identificadas, bem como os planos de ação para implementação de medidas corretivas.

3.2 Gestão de Riscos

Em 2022, o Comitê participou da revisão da Política de Gestão de Riscos a qual foi aprovada pelo Conselho de Administração. Na ocasião o Comitê avaliou o estabelecimento de uma política apropriada para assegurar o estabelecimento de processos de gestão para que os riscos do negócio sejam tratados adequadamente.

No período, o Comitê avaliou a adequação das estruturas de controles internos para a gestão de riscos, comparando as práticas de mercado e as exigências legais e regulatórias aplicáveis. Nesse sentido, houve o monitoramento da revisão anual dos fatores de risco apresentados no Formulário de Referência.

Adicionalmente, o Comitê supervisionou a adequação dos recursos atribuídos ao processo de gestão dos riscos, a execução dos planos de ação para o tratamento dos riscos, prazos e seus respectivos responsáveis. Nesse sentido, foram feitas reuniões para discussões sobre os riscos de alta criticidade, bem como recomendações ao Conselho de Administração, para aprimoramento de controles necessários para mitigá-los.

4. Avaliação da auditoria interna e independente

O Comitê realizou o acompanhamento permanente dos trabalhos desenvolvidos pela auditoria interna. E como parte de seu papel de supervisão o comitê avaliou que as atividades executadas pela auditoria interna

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes**RELATÓRIO ANUAL EXECUTIVO****COMITÊ ESTATUTÁRIO DE
AUDITORIA E RISCO
EXERCÍCIO SOCIAL 2022**

em (a) aferir a adequação do controle interno, (b) efetividade do gerenciamento dos riscos e dos processos de governança e (c) auferir confiabilidade do processo de coleta, mensuração, classificação, acumulação, registro e divulgação de eventos e transações, visando que o preparo de demonstrações financeiras, foram conduzidas de acordo com as melhores práticas.

O comitê realizou reuniões periódicas com os auditores independentes, para entendimento do efetivo funcionamento dos trabalhos de auditoria externa. O comitê discutiu e avaliou a eficácia, objetividade e independência do auditor e debateu os resultados desta avaliação com o Conselho de Administração. O comitê concluiu pela efetividade da atuação da auditoria independente da Grant Thornton.

5. Avaliação dos relatórios financeiros do período

Os membros do Comitê da Companhia, no exercício de suas atribuições e responsabilidades legais, conforme previsto no Regimento Interno, procederam o exame e análise das Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas da Companhia, acompanhadas do relatório dos auditores independentes da Grant Thornton e do relatório da administração referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

E decidiram, por unanimidade, que os referidos documentos refletem, de forma adequada, em todos os aspectos relevantes, as posições patrimonial e financeira, e recomendam sua aprovação pelo Conselho de Administração e o seu encaminhamento à assembleia geral ordinária para deliberação pelos acionistas da Companhia.

Recife, 24 de março de 2023

Geraldo Sardinha
Coordenador do Comitê

Leila Alves
Secretária do Comitê

Gilberto Loureiro
Membro do Comitê

Paulo Tavares
Membro do Comitê

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Aos Acionistas e Administradores da Moura Dubeux Engenharia S.A.
Recife – PE

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas 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 CVM

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Moura Dubeux Engenharia S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Moura Dubeux Engenharia S.A. em 31 de dezembro de 2022, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“International Financial Reporting Standards – IFRS”), emitidas pelo “International Accounting Standards Board – IASB”, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria.

Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias não concluídas

Conforme descrito nas Notas Explicativas nos 2.1 e 3.16, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas 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 CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto à aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/ CVM/SNC/SEP no 02/2018. Nossa opinião não está ressaltada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

1. Apuração da receita de incorporação imobiliária e provisão para distratos

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Conforme mencionado na Nota Explicativa no 3.16 – Reconhecimento da receita com a venda de imóveis e com a prestação de serviços, as receitas resultantes das operações de incorporação imobiliária, referentes a cada empreendimento que está em fase de construção, são apuradas pela Companhia e suas controladas levando-se em consideração os respectivos estágios de execução através do método de percentual de execução (“POC” – percentage of completion), em conformidade com o Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018. Os procedimentos para determinar, mensurar, apurar e contabilizar as receitas oriundas das operações de incorporação imobiliária envolvem, entre outros aspectos, o uso de estimativas com base nos custos orçados e custos incorridos dos empreendimentos através do critério de cálculo estabelecido na metodologia denominada de POC. Nesse sentido, os controles, premissas e ajustes utilizados para elaboração dos orçamentos dos projetos em fase de construção podem, de forma significativa, afetar o reconhecimento das receitas da Companhia, impactando seu resultado e respectiva performance.

Adicionalmente, quando da ocorrência de rescisões contratuais (“distratos”), as receitas, os custos e as despesas que haviam sido anteriormente reconhecidos, são revertidos (de acordo com o Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018), já que para unidades imobiliárias vendidas, para as quais existe risco de inadimplência, mas não houve o efetivo distrato, a Companhia e suas controladas constituem provisão para distratos. A Companhia e suas controladas, através de análises internas, com base no julgamento de sua administração, adotam critérios e premissas para identificar e mapear os riscos de não entrada de fluxos de caixa desses contratos, os quais então são qualificados para reconhecimento contábil de provisão para distratos.

Em decorrência da relevância do ciclo de receitas, quaisquer alterações no julgamento acerca da expectativa de rescisões contratuais alteram consequentemente a provisão para distratos e pode ocasionar impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Este assunto foi, dessa forma, novamente considerado significativo e, portanto, relevante para a nossa auditoria devido as receitas líquidas serem um componente de performance relevante em relação à demonstração do resultado e item crítico para o setor de incorporação imobiliária e respectiva medição de performance, já que quaisquer mudanças no orçamento das obras, nas margens, o não cumprimento das obrigações de performance, bem como eventos de distratos não identificados tempestivamente ou não previstos na estimativa de provisão para distratos podem gerar um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. Portanto, consideramos área de risco relevante de acordo com os normativos de auditoria, tendo em vista seu reconhecimento estar suportado em estimativas baseadas em orçamentos de custos (entre outras métricas), que podem ter

caráter subjetivo até o final da obra.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

No que diz respeito ao resultado de incorporação imobiliária, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) compreensão do processo e principais atividades de controle utilizados pela administração para apuração do resultado de incorporação imobiliária; (b) em base amostral, obtivemos os orçamentos aprovados pela administração e confrontamos com os valores utilizados no cálculo da apuração do resultado de incorporação imobiliária; (c) analisamos as estimativas de custos a incorrer (aprovados pelo Departamento de Engenharia), bem como os resultados entre os custos finais e orçados, obtendo esclarecimentos e examinando as evidências para suportar as variações não usuais; (d) testamos a acuracidade matemática dos cálculos efetuados, incluindo a apuração do POC – percentagem of completion aplicado para cada empreendimento; (e) em base amostral, inspecionamos contratos de vendas, a realização de testes de recebimentos subsequentes e recalculamos a atualização do contas a receber em conformidade com os índices contratualmente estabelecidos; (f) em base amostral, testamos a documentação suporte dos custos incorridos e pagamentos efetuados, incluindo os custos de aquisição dos terrenos; (g) analisamos os controles existentes para movimentação dos juros capitalizados, avaliando se estão de acordo com os requisitos para serem elegíveis e qualificáveis para capitalização.

No que diz respeito à provisão para distratos, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) compreensão do processo e principais atividades de controle utilizados pela administração para avaliação de risco de entrada de fluxos de caixa e qualificação do contrato com o cliente para provisão para distratos; (b) análise das premissas e critérios para qualificação do contrato de cliente para reconhecimento contábil da provisão para distratos; (c) teste da acuracidade matemática dos cálculos efetuados; (d) em base amostral, realizamos testes de integridade da carteira de clientes, analisando os dados utilizados para mensuração e registro da provisão para distratos por meio do exame documental; (e) análise comparativa e revisão analítica da provisão constituída no ano anterior versus rescisões contratuais efetivadas no ano corrente; (f) recálculo do modelo utilizado pela administração para mensurar a provisão para distratos e desenvolvimento de expectativa independente, corroborando com o saldo provisionado pela administração. Com base nos procedimentos efetuados, consideramos que o resultado de incorporação imobiliária, a provisão para distratos e as respectivas divulgações estão adequadas no contexto das demonstrações financeiras individuais (em decorrência dos efeitos em investimentos e equivalência patrimonial) e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se estas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado.

Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento

profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
 - Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas;
 - Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
 - Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional;
 - Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;
 - Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.
- Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.
- Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que alguma lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Recife, 07 de março de 2023

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1

Pedro Paulo Thiago Gueiros Malta Mendes
Contador CRC 1PE-019.646/O-7

Pareceres e Declarações / Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)

Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM) Informamos que o "Relatório Anual Resumido do Comitê de Auditoria – exercício social 2021" está arquivado no item "Demonstrações Financeiras Padronizadas" no campo "Outras informações que a Companhia entenda relevantes, de acordo com o OFÍCIO CIRCULAR/CVM/SEP/Nº 2/2020 no item 3.3.3.

Pareceres e Declarações / Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)

Os membros do Comitê de Auditoria e Riscos Estatutário da Moura Dubeux Engenharia S.A., no exercício de suas atribuições e responsabilidades legais, conforme previsto no artigo 2.1, alínea (c), do seu Regimento Interno, procederam ao exame e análise das Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas da Companhia referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, acompanhadas do Relatório do Auditor Independente, e, considerando as informações prestadas e documentos disponibilizados pela administração da Companhia e pela Grant Thornton Auditores Independentes, opinam, por unanimidade e sem ressalvas, que os referidos documentos refletem, de forma adequada, em todos os aspectos relevantes, as posições patrimonial e financeira da Companhia, e recomendam a aprovação das Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas da Companhia referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, acompanhadas do Relatório do Auditor Independente pelo Conselho de Administração da Companhia, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

Recife, 24 de fevereiro de 2023.

Geraldo Sardinha Pinto Filho

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Pelo presente instrumento, o Diretor Financeiro e de Relações com Investidores da Moura Dubeux Engenharia S.A., sociedade por ações de capital aberto, com sede na Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, 467, Bairro Pina, em Recife, Estado de Pernambuco, inscrita no CNPJ sob nº 12.049.631/0001-84, para fins do disposto nos incisos V e VI do § 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, declara que:

(i) reviu, discutiu e concorda com as Demonstrações Financeiras Padronizadas da Moura Dubeux Engenharia S.A., relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022.

Recife, 07 de março de 2023.

Marcello Winik Dubeux
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Pelo presente instrumento, o Diretor Financeiro e de Relações com Investidores da Moura Dubeux Engenharia S.A., sociedade por ações de capital aberto, com sede na Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, 467, Bairro Pina, em Recife, Estado de Pernambuco, inscrita no CNPJ sob nº 12.049.631/0001-84, para fins do disposto nos incisos V e VI do § 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, declara que:

(i) reviu, discutiu e concorda com as opiniões expressas no parecer da Grant Thornton Auditores Independentes, relativamente às Demonstrações Financeiras Padronizadas da Moura Dubeux Engenharia S.A., referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022.

Recife, 07 de março de 2023.

Marcello Winik Dubeux
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores