



MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A.

CNPJ/MF nº 12.049.631/0001-84

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, 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.

Balancos patrimoniais levantados em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	100.706	46.215	190.174	113.881
Aplicações financeiras	5	4.572	71.005	63.903	71.005
Contas a receber	6	10.376	6.037	315.908	308.798
Imóveis a comercializar	7	50.680	403.754	391.808	712.595
Tributos a recuperar		5.584	3.316	9.051	5.847
Despesas antecipadas		753	1.756	11.493	7.350
Outros créditos	11	213	96	82.426	356
Total do ativo circulante		172.884	532.179	1.064.763	1.219.832
Ativo não circulante					
Contas a receber	6	58.315	58.589	405.508	343.059
Imóveis a comercializar	7	423.106	337.689	543.505	421.393
Partes relacionadas	8	-	3.961	-	3.961
Depósitos judiciais	14	182	306	4.809	5.084
Despesas antecipadas		-	-	16.523	7.666
Outros créditos	11	34.398	101.833	442.229	341.108
Investimentos	9	934.967	866.115	93.463	118.267
Propriedades para investimento	10	128.778	128.778	213.182	213.182
Imobilizado		28.253	16.499	32.621	19.856
Intangível		2.651	119	2.651	119
Total do ativo não circulante		1.610.650	1.513.889	1.754.491	1.473.695
Total do ativo		1.783.534	2.046.068	2.819.254	2.693.527
Passivo					
Passivo circulante					
Fornecedores		4.497	8.651	40.174	21.367
Financiamentos e debêntures	12	-	-	17.724	85.195
Contas a pagar por aquisição de imóveis		9.761	31.569	26.028	52.196
Obrigações sociais e trabalhistas		15.285	13.780	25.714	22.180
Obrigações tributárias		3.128	3.005	19.332	15.768
Partes relacionadas	8	50.506	122.635	2.909	18.469
Adiantamentos de clientes	13	26.602	322.793	178.319	374.211
Rescisões de clientes		299	316	17.645	28.031
Provisão para garantias		6.970	4.691	12.455	9.098
Tributos diferidos	15	240	210	16.163	14.881
Outras contas a pagar		14.486	16.923	26.373	21.932
Total do passivo circulante		131.774	524.573	382.836	663.328
Passivo não circulante					
Financiamentos e debêntures	12	10.755	34.817	107.684	39.670
Contas a pagar por aquisição de imóveis		13.344	28.486	53.299	41.650
Obrigações sociais e trabalhistas		579	2.215	1.384	4.598
Obrigações tributárias		2.599	4.271	5.681	12.349
Tributos diferidos	15	5.449	5.449	22.252	20.430
Adiantamentos de clientes	13	410.176	338.146	1.051.291	818.840
Provisão para garantias		527	496	1.809	1.973
Provisão para perdas em investimentos	9	21.990	25.670	-	-
Provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	14	603	1.362	10.993	12.960
Outras contas a pagar		3.999	5.967	3.999	5.966
Total do passivo não circulante		470.021	446.879	1.258.392	958.436
Patrimônio Líquido					
Capital social	17	1.297.937	1.296.985	1.297.937	1.296.985
Reserva de capital	17	25.433	25.179	25.433	25.179
Ajuste de avaliação patrimonial	17	96.861	96.861	96.861	96.861
Prejuízos acumulados		(238.492)	(344.409)	(238.492)	(344.409)
Patrimônio líquido atribuível aos controladores		1.181.739	1.074.616	1.181.739	1.074.616
Participação dos acionistas não controladores		-	-	(3.713)	(2.853)
Total do patrimônio líquido		1.181.739	1.074.616	1.178.026	1.071.763
Total do passivo		601.795	971.452	1.641.228	1.621.764
Total do passivo e do patrimônio líquido		1.783.534	2.046.068	2.819.254	2.693.527

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	Capital social		Reserva de capital		Prejuízos acumulados	Ajuste de avaliação patrimonial	Participação de acionistas não controladores	Total do patrimônio líquido
		(-) Custo c/ transação de capital	(-) Ações em tesouraria	Plano de opção de ações	Reserva de capital				
Saldos em 31 de dezembro de 2020		1.391.513	(81.541)	-	-	(427.363)	96.861	1.004.649	999.807
Recuperação de ações		-	-	(12.987)	-	-	-	(12.987)	(12.987)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	82.954	-	82.954	84.943
Saldos em 31 de dezembro de 2021		1.391.513	(81.541)	(12.987)	-	(344.409)	96.861	1.074.616	1.071.763
Recuperação de ações		-	-	(2.988)	-	-	-	(2.988)	(2.988)
Alienação de ações		-	-	3.482	-	-	-	3.482	3.482
Deságio na alienação de ações		-	-	458	-	(458)	-	-	-
Apropriação plano de ações		-	-	-	712	-	-	712	712
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	105.917	-	105.917	105.057
Saldos em 31 de dezembro de 2022		1.391.513	(81.541)	(12.035)	712	(238.492)	96.861	1.181.739	1.178.026

	Notas	Controladora		Consolidado	
		01/01/2022 a 31/12/2022	01/01/2021 a 31/12/2021	01/01/2022 a 31/12/2022	01/01/2021 a 31/12/2021
Receita operacional Líquida	18	35.965	43.638	799.527	619.643
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	19	(23.867)	(14.505)	(533.059)	(393.880)
Lucro bruto		12.098	29.133	266.468	225.763
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas comerciais	21	(12.849)	(16.869)	(75.589)	(76.698)
Despesas gerais e administrativas	20	(64.379)	(49.692)	(74.642)	(60.686)
Resultado da equivalência patrimonial	9	166.911	121.236	515	1.101
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	22	(9.407)	(8.123)	(29.191)	(27.244)
Total das receitas (despesas) operacionais		80.276	46.552	(178.907)	(163.527)
Resultado antes das receitas (despesas) financeiras e impostos		92.374	75.685	87.561	62.236
Receitas financeiras	23	16.411	13.054	69.923	59.987
Despesas financeiras	23	(2.868)	(7.618)	(30.028)	(23.432)
Resultado financeiro líquido		13.543	5.436	39.895	36.555
Lucro antes dos impostos		105.917	81.121	127.456	98.791
Imposto de renda e contribuição social - corrente	15	-	-	(21.021)	(13.618)
Imposto de renda e contribuição social - diferido	15	-	1.833	(1.378)	(230)
Imposto de renda e contribuição social		-	1.833	(22.399)	(13.848)
Lucro líquido do exercício		105.917	82.954	105.057	84.943
Atribuível aos:					
Acionistas controladores		105.917	82.954	105.917	84.943
Acionistas não controladores		-	-	(860)	1.989
Lucro líquido por ação (ote de mil) - R\$					
Resultado por ação ordinária - básico (em R\$)	17.b	1,25	0,98		

	Notas	Controladora		Consolidado	
		01/01/2022 a 31/12/2022	01/01/2021 a 31/12/2021	01/01/2022 a 31/12/2022	01/01/2021 a 31/12/2021
Fluxo de caixa proveniente das operações					
Lucro líquido do exercício		105.917	82.954	105.057	84.943
Ajustes p/ reconciliar o resultado do período c/recursos ger. (aplic.) nas ativid.operacionais:					
Tributos diferidos		30	(2.110)	3.104	3.075
Depreciação e amortização		4.754	3.872	4.975	4.182
Resultado de equivalência patrimonial		(166.911)	(121.236)	(515)	(1.101)
Despesas financeiras		3.422	5.780	6.400	8.719
Provisão para distratos e perdas esperadas com créditos de liquidação duvidosa		404	3.544	(3.218)	8.735
Imóveis a comercializar - reversão custo distrato		-	-	5.227	3.108
Ajuste a valor presente		-	-	9.674	5.866
Provisão para garantia		2.310	1.481	3.193	2.697
Provisão para contingências		(759)	606	(1.967)	3.473
Redução ao valor recuperável de estoques		-	-	(3.201)	3.405
Apropriação plano de ações		712	-	712	-
Redução (aumento) nos ativos:					
Contas a receber		(4.469)	(3.677)	(76.015)	(156.443)
Imóveis a comercializar		96.140	(68.417)	33.713	65.920
Tributos a recuperar		(2.268)	(518)	(3.204)	(715)
Despesas antecipadas		1.003	(1.085)	(13.000)	(10.622)
Depósitos judiciais		124	829	275	3.254
Outros créditos		(3.453)	(5.593)	8.530	(6.621)
Aumento (redução) nos passivos:					
Fornecedores		(4.154)	4.512	18.807	4.668
Contas a pagar por aquisição de imóveis		(36.950)	58.452	(14.519)	74.785
Obrigações sociais e tributárias		(1.680)	(2.347)	15.513	4.162
Adiantamento de clientes		(52.644)	(6.373)	17.154	

...continuação - MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A.

Demonstração do valor adicionado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2022 a 31/12/2022	01/01/2021 a 31/12/2021	01/01/2022 a 31/12/2022	01/01/2021 a 31/12/2021
Receitas				
Receita de imóveis vendidos/				
Serviços prestados	39.419	47.599	853.809	664.019
(-) Deduções de vendas	(3.454)	(3.961)	(54.282)	(44.376)
	35.965	43.638	799.527	619.643
Insusos adquiridos de terceiros				
Custo de imóveis vendidos/				
Serviços prestados	(23.867)	(14.505)	(533.059)	(393.880)
Serviços de terceiros	(15.113)	(12.770)	(21.928)	(18.247)
Outras despesas operacionais	(7.467)	(5.527)	(2.718)	(23.327)
	(46.447)	(32.802)	(557.705)	(435.454)
Valor adicionado bruto	(10.482)	10.836	241.822	184.189
Depreciação e amortização	(4.754)	(3.872)	(4.975)	(4.182)
Valor adicionado líquido produzido pela companhia	(15.236)	6.964	236.847	180.007
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado da equivalência patrimonial	166.911	121.236	515	1.101
Receitas financeiras	16.411	13.054	69.923	59.987
	183.322	134.290	70.438	61.088
Valor adicionado a distribuir	168.086	141.254	307.285	241.095
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal e encargos (exceto INSS)	49.468	42.951	118.203	87.421
Impostos, taxas e contribuições (inclusive INSS)	8.316	6.585	51.021	38.866
Juros e encargos financeiros	2.868	7.618	30.028	23.432
Aluguel	1.517	1.146	2.976	6.433
Participação de minoritários	-	-	(860)	1.989
Lucro líquido do exercício	105.917	82.954	105.917	82.954
	168.086	141.254	307.285	241.095

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

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, mantêm 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 planejamento. 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. 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. Hilton 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. Libano	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 Árvore	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.

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 demonstra-

ções 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. **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 insusos 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 orçados:** 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 outros. 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. **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:** Mensurada 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.

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 não existem 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 mensurado 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 contratuamente), 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. **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 imobili-

liárias 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 estoques 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. **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. **3.11. Outros ativos e passivos circulares e não circulares:** 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 circulares quando sua realização ou liquidação for provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulares. **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 adota o critério de apuração pelo lucro real, no qual os impostos são calculados como percentual do lucro líquido, aplicando-se uma taxa de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, totalizando 34%. As demais controladas optaram pelo critério de apuração pelo lucro presumido, o lucro é presumido como 8% e 12% das receitas operacionais, para o Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), respectivamente, e acrescido de 100% de outras receitas. O imposto de renda e a contribuição social são calculados aplicando-se taxas de 25% e 9%, respectivamente. As sociedades de propósitos específicos são optantes do Lucro Presumido conjugado com Regime Especial de Tributação (RET), em que o imposto de renda e a contribuição social são calculados sobre as receitas decorrentes da atividade de incorporação aplicando-se as taxas de 1,26% e 0,66%, respectivamente. A Companhia realizou análise dos aspectos do ICP 22 e não identificou impactos materiais em relação às 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 integrarem a Demonstração de Resultado. **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 1ª 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 da 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 reflete 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. 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:

continua...

...continuação - MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A.

Etapas	Critérios atendidos
1ª etapa: identificação do contrato	Foram identificados os contratos acima detalhados como dentro do escopo da norma, uma vez que: <ul style="list-style-type: none"> • 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 acim 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;
- 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;
- 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 líquidas 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 técnico, 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. 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.

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; • 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; • 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. (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.

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. (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). (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	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Saldo em 31 de dezembro de 2020				
Adições	(1.219)	(30.251)	(3.834)	(31.286)
Baixas	-	-	-	1.351
Reversões	290	15.334	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)		

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
Estoques - 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. (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. 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.c) (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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
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.c) (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. (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

Passivo circulante

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
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

...continuação - MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A.

Os saldos estão apresentados a seguir:

Passivo circulante	Atualização		% Participação		Controlada		Consolidado	
	(a)	Prazo	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.

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"; (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.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
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

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	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
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)).

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). (c) No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi eliminado do consolidado o montante de R\$ 4.804 referente a 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

A movimentação dos saldos acima está assim representada:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Saldo em 31 de dezembro de 2020	-	-	125.813	99.223
Liberações	55.687	-	55.687	99.223
Amortização do principal	(20.955)	-	(20.955)	(99.517)
Amortização de juros	(4.103)	-	(4.103)	(12.985)
Juros capitalizados	-	-	-	5.204
Juros incorridos (i)	5.780	-	5.780	8.719
Custos de transação	(2.515)	-	(2.515)	(2.515)
Amortização dos custos de transação	923	-	923	923
Saldo em 31 de dezembro de 2021	34.817	-	124.865	128.496
Liberações	-	-	-	128.496
Amortização do principal	(26.083)	-	(26.083)	(130.413)
Amortização de juros	(2.523)	-	(2.523)	(12.865)
Juros capitalizados	-	-	-	8.581
Juros incorridos (i)	3.422	-	3.422	6.400
Amortização dos custos de transação	1.122	-	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%.

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	Vencimentos	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

...continuação - MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A.

(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

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

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:

Diferenças temporárias – controladora	31/12/2022	31/12/2021
	Apropriação imobiliária	2.592
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

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 c/vend.de imóveis	(541.293)	(415.508)
(-) Provisão para distratos - receitas estomadas	(2.521)	(2.634)
Receita bruta a aprop.c/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 estomados	(1.703)	(1.531)
Compromissos c/custos orçad.a apropriar (ii)	553.305	273.069
Resultado de vend. de imóv. 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.		
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 c/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 incorr. 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).

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. **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

18. Receita líquida: A composição da receita operacional líquida está demonstrada a seguir:

Receita bruta operacional	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
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 classificadas 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)

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)	(3.54

...continuação - MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A.

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		Controladora		Consolidado	
31/12/2022		31/12/2022		31/12/2021		31/12/2021	
Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Terreno por permuta:							
Imóveis a comercializar	(171.517)	-	(171.517)	259.204	-	267.591	-
Outros créditos	-	-	190.923	-	-	167.759	-
Adiantamento de cliente	-	171.517	-	(259.204)	-	(435.350)	-
Terrenos lançados espécies:							
Partes relacionadas	70.771	-	-	9.000	-	(9.000)	-
Outros créditos	(70.771)	-	-	-	(9.000)	-	9.000
Distribuição de lucro:							
Partes relacionadas	265.567	-	-	(84.332)	-	-	-
Investimento	(265.567)	-	-	84.332	-	-	-
Aumento de capital em investidas:							
Partes relacionadas	(163.470)	-	24.521	(99.291)	-	-	-
Investimentos	163.470	-	(24.521)	99.291	-	-	-
Aumento de AFAC:							
Partes relacionadas	(7.718)	-	-	(57.736)	-	-	-
Investimento	7.718	-	-	57.736	-	-	-

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. (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.

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 equiv. 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 equiv. 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

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%)	-	-
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. Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações crescendo 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); • **Nível 3:** *inputs* para o ativo ou passivo que não são baseados em variáveis observáveis de mercado ("inputs" não observáveis). 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 ocorreu em nenhum tipo de evento subsequente relevante a ser divulgado. 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	Equivalência patrimonial
Investimentos (a)	2.085.444	1.253.131	822.313	203.688	123.886	800.637	180.677
Provisão para perdas com investimentos (b)	13.814	39.523	(25.709)	(14.626)	10.444	(21.990)	(13.766)
Total	2.099.258	1.292.654	796.604	189.062	134.330	778.647	166.911

	Consolidado						
	Ativos	Passivos	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
Investimentos	85.100	31.004	54.096	237	13.737	79.726	515
Total	85.100	31.004	54.096	237	13.737	79.726	515

31/12/2022	Balanco patrimonial							
	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC	Investi-mento	Equivalência patrimonial
Investimentos (a)								
MD PE Shopping Residence Incorporação Ltda.	99,999928%	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 Empreendim. 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 Coluador 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 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 Coluiseu Empreendimentos SPE Ltda.	99,999986%	20.948	7.468	13.480	(4.219)	600	13.480	(4.219)
MD PE Planície Construções SPE Ltda.	99,999932%	16.855	6.600	10.255	(31)	2.203	10.254	(31)

...continuação - MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A.

31/12/2022										31/12/2021											
Investimentos (a)	Participação (%)	Balanco patrimonial					Investimento	Equivalência patrimonial			Participação (%)	Balanco patrimonial					Investimento	Equivalência patrimonial			
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC						Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC					
MD PE Lote 3B Construções SPE Ltda.	99,900000%	9	-	9	(1)	-	9	(1)		MD BA Jaguaribe Construções Ltda.	99,999894%	31.905	20.293	11.612	1.056	1.448	11.612	1.056			
MD SE BC Jardins Construções SPE Ltda.	99,900000%	49	39	10	-	24	10			MD BA Coliseu Empreendimentos SPE Ltda.	99,999985%	37.271	26.606	10.665	(5.641)	7.214	10.665	(5.641)			
MD PE Flow Boa Viagem Construções SPE Ltda.	99,900000%	90	81	9	(1)	81	9	(1)		MD PE Polidoro Construções SPE Ltda.	50,000000%	68.523	49.027	19.496	2.203	33.201	9.748	1.101			
MD RN Trairi Construções SPE Ltda.	99,900000%	304	295	9	(1)	292	9	(1)		AGM Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,700000%	8.452	501	7.951	(5)	5	7.927	(5)			
MD RN Floriano Construções SPE Ltda.	99,900000%	10	-	10	-	-	10			MD BA Catabas Construções Ltda.	99,900000%	32.144	26.902	5.242	7.709	824	5.237	7.701			
MD RN SGA Etapa 1 Construções SPE Ltda.	99,900000%	120	110	10	-	78	10			MD CE José Américo Construções SPE Ltda.	99,999949%	26.290	19.203	7.087	(1.335)	241	7.087	(1.335)			
MD AL Patacho Construções SPE Ltda.	99,900000%	60	52	8	(2)	52	8	(2)		MD CE Dias da Rocha Construções SPE Ltda.	99,999912%	7.010	172	6.838	(206)	-	6.838	(206)			
MD CE Visconde de Maua Construções Ltda.	99,900000%	11	1	10	-	1	10			MD CE Carlos Vasconcelos Construções Ltda.	99,999710%	19.766	13.007	6.759	3.465	-	6.759	3.465			
MD CE BC Aldeota Construções Ltda.	99,900000%	10	-	10	-	-	10			MD PE Planícia Construções SPE Ltda.	99,999912%	8.118	1.241	6.877	(2.290)	226	6.878	(2.290)			
MD CE BC Agua Construções Ltda.	99,900000%	10	-	10	-	-	10			MD BA Sapucaia Construções Ltda.	99,900000%	39.678	33.204	6.474	6.464	4.178	6.467	6.457			
Juros capitalizados - Novo Recife Empreendimentos Ltda.	0,000000%	-	-	-	-	-	58.389			MD BA Dumare Construções Ltda.	99,999574%	17.335	11.282	6.053	3.704	22	6.053	3.704			
Total dos investimentos		2.075.444	1.253.131	822.313	203.688	123.886	800.637	180.677		MD BA Orquidário Construções SPE Ltda.	99,999829%	13.412	7.481	5.931	234	3.910	5.931	234			
31/12/2022										31/12/2021											
Provisão para perda com investimentos (b)	Participação (%)	Balanco patrimonial					Perda c/ Investimento	Equivalência patrimonial			Participação (%)	Balanco patrimonial					Perda c/ Investimento	Equivalência patrimonial			
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC						Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC					
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 Venâncio Barbosa Construções SPE Ltda.	99,900000%	13.216	10.558	2.658	646	143	2.655	645			
MD PE Serrana Construções SPE Ltda.	99,999982%	2.357	3.024	(667)	(1.313)	404	(667)	(1.313)		MD PE Paulista Empreendimentos SPE Ltda.	99,360229%	4.099	820	3.279	(1.781)	-	3.258	(1.770)			
MD BA GB Empreendimentos SPE Ltda.	99,999927%	12	1.759	(1.747)	(1.364)	264	(1.747)	(1.364)		MD RN Aurea Guedes Construções SPE Ltda.	99,999936%	3.298	166	3.132	(430)	-	3.132	(430)			
MD PE Exata Grand Vittá Ltda.	50,000000%	404	1.510	(1.106)	13	1.202	(553)	6		MD PE Serrana Construções SPE Ltda.	99,999947%	5.281	3.135	2.146	(139)	-	2.146	(139)			
SPE Lote 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,999976%	693	1.772	(1.079)	(937)	338	(1.079)	(937)		MD AL Evolution II Construções SPE Ltda.	99,999534%	2.421	282	2.139	17	276	2.139	17			
MD CE Henrique Rabelo Construções SPE Ltda.	99,999783%	69	620	(551)	(437)	16	(551)	(437)		MD CE PK Quadra 06 Construções Ltda.	99,900000%	19.936	17.918	2.018	2.008	700	2.016	2.006			
MD CE Praça de Fátima Construções Ltda.	99,999721%	232	715	(483)	(129)	0	(483)	(129)		MD PE Freguesia Construções SPE Ltda.	99,999923%	2.402	645	1.757	(533)	-	1.757	(533)			
MD PE Residencial Construções Ltda.	99,999919%	48	603	(555)	(378)	211	(555)	(378)		Global MD Evolution Beach Park Empreend. Ltda.	99,999952%	56.614	55.061	1.553	(5.068)	-	1.553	(5.068)			
MD BA GMA Empreendimentos SPE Ltda.	99,999913%	150	476	(326)	(197)	12	(326)	(197)		MD RN Encanto Construções Ltda.	99,999454%	2.743	1.371	1.372	(414)	567	1.372	(414)			
MD PE Shopping Park Ltda.	50,000000%	164	490	(326)	(76)	322	(163)	(38)		MD RN Areia Preta Construções SPE Ltda.	99,999931%	2.929	1.593	1.336	109	130	1.336	109			
MD AL Life Construções Ltda.	99,999905%	61	346	(285)	(40)	30	(285)	(40)		SPE Lote 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,999976%	3.669	2.557	1.112	(1.733)	-	1.112	(1.733)			
MD CE Dias da Rocha Construções SPE Ltda.	99,900000%	26	4.731	(4.705)	(135)	34	(4.700)	(135)		MD CE José Borba Construções SPE Ltda.	99,999143%	1.845	791	1.054	(1)	791	1.054	(1)			
MD PE Beach Class Executive SPE Ltda.	99,971486%	32	406	(374)	(4)	3	(374)	(4)		SPE Lote 08 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,999981%	2.997	1.969	1.028	(1.054)	-	1.028	(1.054)			
MD BA Dubeux Empreendimentos SPE Ltda.	99,999969%	450	912	(462)	(1.130)	96	(462)	(1.130)		MD CE Nova Aldeota Construções Ltda.	99,999968%	945	78	867	(37)	-	867	(37)			
MD CE Castelão Construções SPE Ltda.	99,999941%	221	517	(296)	(170)	70	(296)	(170)		MD BA Bela Vista Empreendimentos SPE Ltda.	99,900000%	18.711	18.095	616	(318)	-	616	(318)			
MD PE Condomínio Empresarial Ltda.	99,998407%	22	384	(362)	(110)	138	(362)	(110)		MD CE Francisco Xerez Construções SPE Ltda.	99,999872%	623	374	249	(78)	72	249	(78)			
MD AL Antares Construções Ltda.	99,999928%	188	1.396	(1.208)	(1.479)	1.197	(1.208)	(1.479)		MD PE Novo Jardim Construções S.A.	97,150997%	251	1	250	(9)	-	242	(9)			
MD BA MAG Empreendimentos SPE Ltda.	99,999962%	7	350	(343)	(300)	27	(343)	(300)		MD PE Parque Santa Maria Constr. SPE Ltda.	99,999614%	201	-	201	(6)	-	201	(6)			
MD RN Empresarial Herculano Constr. SPE Ltda.	99,999888%	6	205	(199)	(31)	17	(199)	(31)		MD PE Pina Construções Ltda.	99,991565%	464	350	114	(16)	2	114	(16)			
MD CE Gontran Giffoni Construções SPE Ltda.	99,999923%	2	231	(229)	(25)	126	(229)	(25)		MD CE Azevedo Bolão Construções SPE Ltda.	99,999782%	96	2	94	(32)	-	94	(32)			
MD CE Theberge Construções SPE Ltda.	99,984377%	764	1.008	(244)	45	-	(244)	45		MD RN Firenze Construções SPE Ltda.	99,999675%	82	1	81	(44)	-	81	(44)			
MD RN Rodolfo Helinski Construções SPE Ltda.	99,999853%	87	800	(713)	(695)	15	(713)	(695)		MD Colonial Empreend. Imobiliários SPE Ltda.	99,999987%	213	133	80	8	129	80	8			
MD PE MRV Veneza Construções Ltda.	50,000000%	139	461	(322)	(252)	52	(161)	(126)		MD Service Ltda.	99,999885%	81	12	69	(63)	3	68	(63)			
MD PE Solar Construções Ltda.	99,998904%	12	141	(129)	(5)	5	(129)	(5)		Beach Class Conselheiro Residence Construções SPE Ltda.	99,999702%	179	110	69	(16)	1	69	(16)			
MD Participações e Empreendimentos Ltda.	99,999930%	289	418	(129)	(106)	0	(129)	(106)		MD RN Bossa Nova Construções SPE Ltda.	99,998340%	387	323	64	(101)	29	64	(101)			
MD RN Vândir Gurgel Construções SPE Ltda.	99,999842%	53	70	(17)	(151)	13	(17)	(151)		MD PE HPBV Ltda.	99,998986%	92	31	61	36	-	61	36			
MD Colonial Empreend. Imobiliários SPE Ltda.	99,999743%	172	305	(133)	(322)	77	(133)	(322)		Moura Dubeux Engenharia Natal Ltda.	99,999088%	395	362	33	(18)	-	33	(18)			
MD RN Marcos Brandão Construções SPE Ltda.	99,998049%	19	101	(82)	(106)	6	(82)	(106)		MD CE Visconde do Rio Branco Constr. SPE Ltda.	99,700000%	84	66	18	(7)	-	18	(7)			
MD Edifício Engenho Casa Forte Ltda.	99,996444%	-	39	(39)	(73)	38	(39)	(73)		SPE Lote 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,999944%	1.205	1.189	16	(119)	-	16	(119)			
MD CE Parque de Fátima Construções Ltda.	99,995634%	5	111	(106)	(152)	54	(106)	(152)		MD BA Vaticano Construções Ltda.	99,900000%	587	577	10	-	522	10	-			
MD RN Jerônimo Costa Construções SPE Ltda.	99,998997%	3	28	(25)	56	1	(25)	56		MD CE Fátima Construções Ltda.	99,900000%	211	201	10	-	174	10	-			
MD AL Gruta Construções Ltda.	99,999728%	1	15	(14)	(89)	-	(14)	(89)		MD CE PK Quadra 05 Construção Ltda.	99,900000%	53	43	10	-	42	10	-			
MD PE Empresarial Agamenon Construções Ltda.	99,999465%	5	20	(15)	(22)	3	(15)	(22)		MD AL Rooftop Construções Ltda.	99,900000%	31	22	9	(1)	22	9	(1)			
MD PE Freguesia Construções SPE Ltda.	99,999910%	181	453	(272)	(283)	-	(272)	(283)		MD PE Arraial Construções Ltda.	99,900000%	11	3	8	(2)	3	8	(2)			
MD PE Madalena SPE Ltda.	99,999388%	-	-	-	(127)	1	-	(127)		MD PE Trindade Construções Ltda.	66,700000%	3.269	3.258	11	(5)	1.758	7	(3)			
MD PE Aguiar Construções SPE Ltda.	99,999679%	-	4	(4)	(6)	2	(4)	(6)		MD PE Enseada das Ondas SPE Ltda.	99,999344%	9	2	7	(8)	1	7	(8)			
MD RN Aurea Guedes Construções SPE Ltda.	99,999920%	221	343	(122)	(174)	109	(122)	(174)		MD RN Marcos Brandão Construções SPE Ltda.	99,997961%	17	15	2	(28)	15	2	(28)			
MD RN Life Construções SPE Ltda.	99,997377%	1	7	(6)	(9)	7	(6)	(9)		MD RN Soneto Potengi Construções SPE Ltda.	99,999597%	3	1	2	(12)	1	2	(12)			
MD AL Farol Construções Ltda.	99,999068%	-	10	(10)	(13)	6	(10)	(13)		MD CE Vilebaldo Aguiar Construções Ltda.	99,900000%	10	-	10	-	-	10	-			
MD Edifício Vanda Mota Ltda.	99,999369%	-	3	(3)	(4)	3	(3)	(4)		MD CE Porto das Dunas Construções Ltda.	99,900000%	10	-	10	-	-	10	-			
MD RN José de Almeida Construções SPE Ltda.	99,999312%	-	4	(4)	(6)	4	(4)	(6)		MD RN Alameda Capim Macio Constr. SPE Ltda.	99,999897%	-	-	-	(2)	-	-	(2)			
MD RN Alameda Lagoa Nova Constr. SPE Ltda.	99,997474%	-	6	(6)	(6)	6	(6)	(6)		Juros capitalizados - Novo Recife Empreendimentos Ltda.	0,000000%	-	-	-	-	-	-	-			
MD PE Parque Santa Maria Constr. SPE Ltda.	99,974600%	1	4	(3)	(3)	1	(3)	(3)		Total dos investimentos		1.698.277	984.235	714.042	128.441	101.099	738.858	127.333			
MD BA Graça Empreend. Imobiliários SPE Ltda.	99,999942%	110	1.698	(1.588)	(1.631)	-	(1.588)	(1.631)		31/12/2021											
MD PE Trindade Construções Ltda.	66,700000%	3.267	3.268	(1)	(12)	1.769	(1)	(12)		Provisão para perdas com investimentos (b)											
MD Edifício Zezé Cardoso Ltda.	99,848508%																				

...continuação - MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A.

31/12/2021	Participação (%)	Balanco patrimonial		Resultado	AFAC	Investi-mento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo				
Investimentos							
MD PE Polidoro Construções SPE Ltda.	50,000000%	68.523	49.027	19.496	2.203	33.201	9.748
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
AFAC's							38.259
Investimentos							80.008
Total consolidado							118.267

DIRETORIA:

Diego Paixão Nossa Villar - Diretor Presidente
Marcello Winik Dubeux - Diretor Financeiro e Relações com Investidores
Carlos Roberto Barreto Gentil Filho - Diretor de Engenharia
Fernando Henrique Afonso Ferreira de Amorim - Diretor Regional CE e BA
Homero Leite Maia Moutinho da Silva - Diretor Regional SE, AL, PB e RN
Eduardo Fernandes de Moura - Diretor de Desenvolvimento Imobiliário.

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO:

Gustavo José Moura Dubeux - Presidente do Conselho
Marcos José Moura Dubeux - Membro do Conselho
Aluisio José Moura Dubeux - Membro do Conselho
Geraldo Sardinha Pinto Filho - Membro Independente do Conselho
Gustavo Ribas de Almeida Leite - Membro Independente do Conselho

CONTADOR:

André Severino de Souza - CRC : PE - 023599/O-1

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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 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 nº 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 procedi-

mentos 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 – *percentage 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, concluímos 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; • Concluímos 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 concluímos 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.

Publicidade Legal - 9 de março de 2023 - MOURA DUBEUX BALANÇO pdf

Código do documento eaefcaac-8119-4258-a011-66cb61ef8107



Assinaturas



EDITORA FOLHA DE PERNAMBUCO LTDA:01935632000100
Certificado Digital
fabiohenrique@folhape.com.br
Assinou

Eventos do documento

08 Mar 2023, 19:25:28

Documento eaefcaac-8119-4258-a011-66cb61ef8107 **criado** por FABIO HENRIQUE MARQUES DO COUTO (6acccc55-f69f-4107-a856-a984348d1ac8). Email:fabiohenrique@folhape.com.br. - DATE_ATOM: 2023-03-08T19:25:28-03:00

08 Mar 2023, 19:25:42

Assinaturas **iniciadas** por FABIO HENRIQUE MARQUES DO COUTO (6acccc55-f69f-4107-a856-a984348d1ac8). Email: fabiohenrique@folhape.com.br. - DATE_ATOM: 2023-03-08T19:25:42-03:00

08 Mar 2023, 19:26:01

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - EDITORA FOLHA DE PERNAMBUCO LTDA:01935632000100 **Assinou** Email: fabiohenrique@folhape.com.br. IP: 177.98.215.87 (177.98.215.dynamic.adsl.gvt.net.br porta: 53444). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC SOLUTI v5,OU=AC SOLUTI Multipla v5,OU=A1,CN=EDITORA FOLHA DE PERNAMBUCO LTDA:01935632000100. - DATE_ATOM: 2023-03-08T19:26:01-03:00

Hash do documento original

(SHA256):ff6c2e1b1866de3f5eda38ed4617ba5ba75b66d2dadf2342e4397d70f41a3267
(SHA512):8bd91516e47974ddf391024a7a165358956da83b2b780cecf47b10c54c84a52e81b3831c0fc5b21f8354cdcf82334f82b004686beebc6e966203c91a17f66a65

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign