



**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
<b>Ativo circulante</b>					
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
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>172.884</b>	<b>532.179</b>	<b>1.064.763</b>	<b>1.219.832</b>
<b>Ativo não circulante</b>					
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
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>1.610.650</b>	<b>1.513.889</b>	<b>1.754.491</b>	<b>1.473.695</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>1.783.534</b>	<b>2.046.068</b>	<b>2.819.254</b>	<b>2.693.527</b>
<b>Passivo</b>					
<b>Passivo circulante</b>					
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
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>131.774</b>	<b>524.573</b>	<b>382.836</b>	<b>663.328</b>
<b>Passivo não circulante</b>					
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
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>470.021</b>	<b>446.879</b>	<b>1.258.392</b>	<b>958.436</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>					
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		<b>1.181.739</b>	<b>1.074.616</b>	<b>1.181.739</b>	<b>1.074.616</b>
Participação dos acionistas não controladores		-	-	(3.713)	(2.853)
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>1.181.739</b>	<b>1.074.616</b>	<b>1.178.026</b>	<b>1.071.763</b>
<b>Total do passivo</b>		<b>601.795</b>	<b>971.452</b>	<b>1.641.228</b>	<b>1.621.764</b>
<b>Total do passivo e do patrimônio líquido</b>		<b>1.783.534</b>	<b>2.046.068</b>	<b>2.819.254</b>	<b>2.693.527</b>

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				
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b>		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
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>		<b>1.391.513</b>	<b>(81.541)</b>	<b>(12.987)</b>	<b>-</b>	<b>(344.409)</b>	<b>96.861</b>	<b>1.074.616</b>	<b>1.071.763</b>
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
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>		<b>1.391.513</b>	<b>(81.541)</b>	<b>(12.035)</b>	<b>712</b>	<b>(238.492)</b>	<b>96.861</b>	<b>1.181.739</b>	<b>1.178.026</b>

  

	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
<b>Receita operacional Líquida</b>	18	35.965	43.638	799.527	619.643
<b>Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados</b>	19	(23.867)	(14.505)	(533.059)	(393.880)
<b>Lucro bruto</b>		12.098	29.133	266.468	225.763
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>					
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)
<b>Total das receitas (despesas) operacionais</b>		<b>80.276</b>	<b>46.552</b>	<b>(178.907)</b>	<b>(163.527)</b>
<b>Resultado antes das receitas (despesas) financeiras e impostos</b>		<b>92.374</b>	<b>75.685</b>	<b>87.561</b>	<b>62.236</b>
Receitas financeiras	23	16.411	13.054	69.923	59.987
Despesas financeiras	23	(2.868)	(7.618)	(30.028)	(23.432)
<b>Resultado financeiro líquido</b>		<b>13.543</b>	<b>5.436</b>	<b>39.895</b>	<b>36.555</b>
<b>Lucro antes dos impostos</b>		<b>105.917</b>	<b>81.121</b>	<b>127.456</b>	<b>98.791</b>
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)
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<b>105.917</b>	<b>82.954</b>	<b>105.057</b>	<b>84.943</b>
Atribuível aos:					
Acionistas controladores		105.917	82.954	105.917	82.954
Acionistas não controladores		-	-	(860)	(1.989)
<b>Lucro líquido por ação (ote de mil) - R\$</b>					
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
<b>Fluxo de caixa proveniente das operações</b>					
Lucro líquido do exercício		105.917	82.954	105.057	84.943
<b>Ajustes p/ reconciliar o resultado do período c/recursos ger. (aplic.) nas ativid.operacionais:</b>					
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	-
<b>Redução (aumento) nos ativos:</b>					
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)
<b>Aumento (redução) nos passivos:</b>					
Fornecedores		(4.154)	4.512	18.807	4.668
Contas a pagar por aquisição de imóveis		(36.950)	58.452	(14.	





...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
<b>Total</b>					-	<b>5.635</b>	<b>2.909</b>	<b>7.344</b>

(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
<b>Total</b>	<b>934.967</b>	<b>866.115</b>	<b>93.463</b>	<b>118.267</b>
(-) Provisão para perdas em investimentos (ii)	(21.990)	(25.670)	-	-
<b>Saldo líquido de investimentos</b>	<b>912.977</b>	<b>840.445</b>	<b>93.463</b>	<b>118.267</b>

(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
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>618.138</b>	<b>107.688</b>		
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		
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>840.445</b>	<b>118.267</b>		
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)		
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>912.977</b>	<b>93.463</b>		

(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
<b>Ativo total</b>	<b>2.089.258</b>	<b>1.719.051</b>	<b>85.100</b>	<b>117.649</b>
<b>Passivo total</b>	<b>1.292.654</b>	<b>1.033.542</b>	<b>31.004</b>	<b>62.539</b>
<b>Patrimônio líquido total</b>	<b>796.604</b>	<b>685.509</b>	<b>54.096</b>	<b>55.110</b>
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
<b>Total</b>	<b>128.778</b>	<b>128.778</b>	<b>213.182</b>	<b>213.182</b>

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
<b>Moura Dubeux Engenharia S.A.</b>				
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
<b>Moura Dubeux Engenharia e Empreendimentos LTDA.</b>				
Fração da Gleba 4E, Matrícula de nº 54.846 – Prazeres, Jaboatão dos Guararapes	-	-	52.606	52.606
<b>MD Imóveis Ltda.</b>				
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
<b>AGM Empreendimentos Imobiliários Ltda.</b>				
Gleba B3 – Cabo de Santo Agostinho	-	-	7.940	7.940
<b>Total</b>	<b>128.778</b>	<b>128.778</b>	<b>213.182</b>	<b>213.182</b>

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
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>128.778</b>	<b>213.182</b>		
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>128.778</b>	<b>213.182</b>		
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022 (i)</b>	<b>128.778</b>	<b>213.182</b>		

(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
<b>Total</b>	<b>34.611</b>	<b>101.929</b>	<b>524.655</b>	<b>341.464</b>
Circulante	213	96	82.426	356
<b>Não circulante</b>	<b>34.398</b>	<b>101.833</b>	<b>442.229</b>	<b>341.108</b>

(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
<b>Total bruto</b>	<b>11.225</b>	<b>36.409</b>	<b>126.657</b>	<b>126.457</b>
(-) Custos de transação (a) (b)	(470)	(1.592)	(1.249)	(1.592)
<b>Total</b>	<b>10.755</b>	<b>34.817</b>	<b>125.408</b>	<b>124.865</b>
Circulante	-	-	17.724	85.195
<b>Não circulante</b>	<b>10.755</b>	<b>34.817</b>	<b>107.684</b>	<b>39.670</b>

A movimentação dos saldos acima está assim representada:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>125.813</b>	<b>99.223</b>
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
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>34.817</b>	<b>-</b>	<b>124.865</b>	<b>128.496</b>
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
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>10.755</b>	<b>-</b>	<b>125.408</b>	<b>-</b>

(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
<b>Total</b>	<b>11.225</b>	<b>36.409</b>	<b>126.657</b>	<b>126.457</b>

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)	-
<b>Total</b>	<b>(470)</b>	<b>(1.592)</b>	<b>(1.249)</b>	<b>(1.592)</b>

**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)	-
<b>Total</b>					<b>114.653</b>	<b>90.048</b>

**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)
<b>Total</b>			<b>10.755</b>	<b>34.817</b>	<b>10.755</b>	<b>34.817</b>
<b>Circulante</b>			-	-	-	-
<b>Não circulante</b>			<b>10.755</b>	<b>34.817</b>	<b>10.755</b>	<b>34.817</b>

...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
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>756</b>	<b>9.487</b>
Provisões durante o exercício	606	3.473
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>1.362</b>	<b>12.960</b>
Provisões (reversões) durante o exercício	(759)	(1.967)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>603</b>	<b>10.993</b>

A movimentação dos depósitos judiciais pode ser assim resumida:

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

**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
<b>Diferenças temporárias – lucro real</b>				
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
<b>Total</b>	<b>5.689</b>	<b>5.659</b>	<b>5.689</b>	<b>5.659</b>
<b>Diferenças temporárias – lucro presumido</b>				
PIS – passivo	-	-	2.137	2.089
Cofins – passivo	-	-	9.863	9.641
IRPJ – passivo	-	-	6.576	6.428
CSLL – passivo	-	-	3.552	3.471
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>22.128</b>	<b>21.629</b>
<b>Diferenças temporárias – RET</b>				
PIS – passivo	-	-	981	742
Cofins – passivo	-	-	4.531	3.430
IRPJ – passivo	-	-	3.338	2.527
CSLL – passivo	-	-	1.748	1.324
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10.598</b>	<b>8.023</b>
<b>Total dos tributos diferidos passivos</b>	<b>5.689</b>	<b>5.659</b>	<b>38.415</b>	<b>35.311</b>
Circulante	240	210	16.163	14.881
<b>Não circulante</b>	<b>5.449</b>	<b>5.449</b>	<b>22.252</b>	<b>20.430</b>

**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
<b>Total dos impostos</b>	<b>-</b>	<b>1.833</b>	<b>(22.399)</b>	<b>(13.848)</b>
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>				
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	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Apropriação imobiliária	2.592	2.268
<b>Base – Lucro Real e Regime não cumulativo</b>	<b>2.592</b>	<b>2.268</b>
Avaliação a valor justo	80.969	80.969
<b>Base – Lucro Presumido e Regime cumulativo</b>	<b>80.969</b>	<b>80.969</b>
Alíquota nominal – Regime não cumulativo	9,25%	9,25%
Alíquota nominal – Lucro Presumido e Regime cumulativo	6,73%	6,73%
<b>Passivo diferido – controladora</b>	<b>5.689</b>	<b>5.659</b>
<b>Diferenças temporárias – controladas</b>		
Apropriação imobiliária	304.785	277.278
Avaliação a valor justo	23.997	23.997
<b>Base – lucro presumido e Regime cumulativo</b>	<b>328.782</b>	<b>301.275</b>
Apropriação imobiliária	264.975	234.409
<b>Base – RET</b>	<b>264.975</b>	<b>234.409</b>
Alíquota nominal – Lucro Presumido e Regime cumulativo	6,73%	6,73%
Alíquota nominal – RET	4,00%	4,00%
<b>Passivo diferido – controladas</b>	<b>32.726</b>	<b>29.652</b>
<b>Passivo diferido – consolidado</b>	<b>38.415</b>	<b>35.311</b>

**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)
<b>Receita bruta a aprop.c/vendas de imóveis (i)</b>	<b>816.395</b>	<b>404.714</b>
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)
<b>Compromissos c/custos orçad.a apropriar (ii)</b>	<b>553.305</b>	<b>273.069</b>
<b>Resultado de vend. de imóv. a apropriar (i) - (ii)</b>	<b>263.090</b>	<b>131.645</b>

(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:

Custo incorrido e a incorrer para as unidades em estoque	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
<b>Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque</b>	<b>583.683</b>	<b>241.705</b>

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)
<b>Receita bruta a apropriar com cotas de condomínio (i)</b>	<b>54.099</b>	<b>65.432</b>
Custos orçados das cotas	128.690	93.594
(-) Custos incorridos das cotas	(90.885)	(49.154)
<b>Compromissos c/custos orçados a apropriar (ii)</b>	<b>37.805</b>	<b>44.440</b>
<b>Resultado de vendas de cotas a apropriar (i) - (ii)</b>	<b>16.294</b>	<b>20.992</b>

(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:

Custo incorrido e a incorrer para as cotas em estoque	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
<b>Custo incorr. e a incorrer das cotas em estoque</b>	<b>77.473</b>	<b>93.785</b>

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%
<b>Total</b>	<b>84.909.375</b>	<b>100,00%</b>

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
<b>Lucro básico e diluído por ação expresso em reais</b>	<b>1,25</b>	<b>0,98</b>

**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
<b>Total da receita operacional bruta</b>	<b>39.419</b>	<b>47.599</b>	<b>885.787</b>	<b>697.664</b>
<b>Dedução da receita bruta operacional</b>				
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)
<b>Total das deduções da receita bruta operacional</b>	<b>(3.454)</b>	<b>(3.961)</b>	<b>(86.260)</b>	<b>(78.021)</b>
<b>Receita líquida operacional</b>	<b>35.965</b>	<b>43.638</b>	<b>799.527</b>	<b>619.643</b>

**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:

Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	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)
<b>Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados</b>	<b>(23.867)</b>	<b>(14.505)</b>	<b>(533.059)</b>	<b>(393.880)</b>

**20. Despesas gerais e administrativas**

Salários, encargos e benefícios	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)
<b>Total das despesas administrativas</b>	<b>(64.379)</b>	<b>(49.692)</b>	<b>(74.642)</b>	<b>(60.686)</b>

**21. Despesas comerciais**

Salários, encargos e benefícios	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)
<b>Total das despesas comerciais</b>	<b>(12.849)</b>	<b>(16.869)</b>	<b>(75.589)</b>	<b>(76.698)</b>

**22. Outras receitas (despesas) operacionais líquidas**

Redução ao valor recuperável de estoques	Controladora	
--	--------------	--



...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)		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			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)		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)		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		
<b>Total dos investimentos</b>		<b>2.075.444</b>	<b>1.253.131</b>	<b>822.313</b>	<b>203.688</b>	<b>123.886</b>	<b>800.637</b>	<b>180.677</b>		MD BA Orquidário Construções SPE Ltda.	99,999829%	13.412	7.481	5.931	234	3.910	5.931	234		
<b>31/12/2022</b>										MD CE José Lourenço Construções Ltda.	99,999723%	13.223	8.035	5.188	999	1.057	5.188	999		
<b>Provisão para perda com investimentos (b)</b>										MD CE Parque Rio Branco Construções Ltda.	99,999504%	16.380	11.931	4.449	1.611	2.098	4.449	1.611		
MRV MD PE Mar de Espanha Incorporações Ltda.	50,000000%	1.042	6.714	(5.672)	(1.398)	2.406	(2.836)	(699)		MD RN Hellen Costa Construções SPE Ltda.	99,999749%	11.161	7.349	3.812	261	535	3.812	261		
MD PE Serrana Construções SPE Ltda.	99,999982%	2.357	3.024	(667)	(1.313)	404	(667)	(1.313)		MD PE Capibaribe Construções Ltda.	99,999764%	5.106	1.306	3.800	(360)	-	3.800	(360)		
MD BA GB Empreendimentos SPE Ltda.	99,999927%	12	1.759	(1.747)	(1.364)	264	(1.747)	(1.364)		Graça Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,999967%	8.109	4.512	3.597	(1.615)	-	3.597	(1.615)		
MD PE Exata Grand Vittá Ltda.	50,000000%	404	1.510	(1.106)	13	1.202	(553)	6		MD PE Venâncio Barbosa Construções SPE Ltda.	99,900000%	13.216	10.558	2.658	646	143	2.655	645		
SPE Lote 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,999976%	693	1.772	(1.079)	(937)	338	(1.079)	(937)		MD PE Paulista Empreendimentos SPE Ltda.	99,360229%	4.099	820	3.279	(1.781)	-	3.258	(1.770)		
MD CE Henrique Rabelo Construções SPE Ltda.	99,999783%	69	620	(551)	(437)	16	(551)	(437)		MD RN Aurea Guedes Construções SPE Ltda.	99,999936%	3.298	166	3.132	(430)	-	3.132	(430)		
MD CE Praça de Fátima Construções Ltda.	99,999721%	232	715	(483)	(129)	0	(483)	(129)		MD PE Serrana Construções SPE Ltda.	99,999947%	5.281	3.135	2.146	(139)	-	2.146	(139)		
MD PE Residencial Construções Ltda.	99,999919%	48	603	(555)	(378)	211	(555)	(378)		MD AL Evolution II Construções SPE Ltda.	99,999534%	2.421	282	2.139	17	276	2.139	17		
MD BA GMA Empreendimentos SPE Ltda.	99,999913%	150	476	(326)	(197)	12	(326)	(197)		MD CE PK Quadra 06 Construções Ltda.	99,900000%	19.936	17.918	2.018	2.008	700	2.016	2.006		
MD PE Shopping Park Ltda.	50,000000%	164	490	(326)	(76)	322	(163)	(38)		MD PE Freguesia Construções SPE Ltda.	99,999923%	2.402	645	1.757	(533)	-	1.757	(533)		
MD AL Life Construções Ltda.	99,999905%	61	346	(285)	(40)	30	(285)	(40)		Global MD Evolution Beach Park Empreend. Ltda.	99,999952%	56.614	55.061	1.553	(5.068)	-	1.553	(5.068)		
MD CE Dias da Rocha Construções SPE Ltda.	99,900000%	26	4.731	(4.705)	(135)	34	(4.700)	(135)		MD RN Encanto Construções Ltda.	99,999454%	2.743	1.371	1.372	(414)	567	1.372	(414)		
MD PE Beach Class Executive SPE Ltda.	99,971486%	32	406	(374)	(4)	3	(374)	(4)		MD RN Areia Preta Construções SPE Ltda.	99,999931%	2.929	1.593	1.336	109	130	1.336	109		
MD BA Dubeux Empreendimentos SPE Ltda.	99,999969%	450	912	(462)	(1.130)	96	(462)	(1.130)		SPE Lote 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,999976%	3.669	2.557	1.112	(1.733)	-	1.112	(1.733)		
MD CE Castelão Construções SPE Ltda.	99,999941%	221	517	(296)	(170)	70	(296)	(170)		MD CE José Borba Construções SPE Ltda.	99,999143%	1.845	791	1.054	(1)	791	1.054	(1)		
MD PE Condomínio Empresarial Ltda.	99,998407%	22	384	(362)	(110)	138	(362)	(110)		SPE Lote 08 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,999981%	2.997	1.969	1.028	(1.054)	-	1.028	(1.054)		
MD AL Antares Construções Ltda.	99,999928%	188	1.396	(1.208)	(1.479)	1.197	(1.208)	(1.479)		MD CE Nova Aldeota Construções Ltda.	99,999968%	945	78	867	(37)	-	867	(37)		
MD BA MAG Empreendimentos SPE Ltda.	99,999962%	7	350	(343)	(300)	27	(343)	(300)		MD BA Bela Vista Empreendimentos SPE Ltda.	99,900000%	18.711	18.095	616	(318)	-	616	(318)		
MD RN Empresarial Herculano Constr. SPE Ltda.	99,999888%	6	205	(199)	(31)	17	(199)	(31)		MD CE Francisco Xerez Construções SPE Ltda.	99,999872%	623	374	249	(78)	72	249	(78)		
MD CE Gontran Giffoni Construções SPE Ltda.	99,999923%	2	231	(229)	(25)	126	(229)	(25)		MD PE Novo Jardim Construções S.A.	97,150997%	251	1	250	(9)	-	242	(9)		
MD CE Theberge Construções SPE Ltda.	99,984377%	764	1.008	(244)	45	-	(244)	45		MD PE Parque Santa Maria Constr. SPE Ltda.	99,990614%	201	-	201	(6)	-	201	(6)		
MD RN Rodolfo Helinski Construções SPE Ltda.	99,999853%	87	800	(713)	(695)	15	(713)	(695)		MD PE Pina Construções Ltda.	99,991565%	464	350	114	(16)	2	114	(16)		
MD PE MRV Veneza Construções Ltda.	50,000000%	139	461	(322)	(252)	52	(161)	(126)		MD CE Azevedo Bolão Construções SPE Ltda.	99,999782%	96	2	94	(32)	-	94	(32)		
MD PE Solar Construções Ltda.	99,998904%	12	141	(129)	(5)	5	(129)	(5)		MD RN Firenze Construções SPE Ltda.	99,999675%	82	1	81	(44)	-	81	(44)		
MD Participações e Empreendimentos Ltda.	99,999930%	289	418	(129)	(106)	0	(129)	(106)		MD Colonial Empreend. Imobiliários SPE Ltda.	99,999987%	213	133	80	8	129	80	8		
MD RN Vândir Gurgel Construções SPE Ltda.	99,999842%	53	70	(17)	(151)	13	(17)	(151)		MD Service Ltda.	99,999885%	81	12	69	(63)	3	68	(63)		
MD Colonial Empreend. Imobiliários SPE Ltda.	99,999743%	172	305	(133)	(322)	77	(133)	(322)		Beach Class Conselheiro Residence Construções SPE Ltda.	99,999702%	179	110	69	(16)	1	69	(16)		
MD RN Marcos Brandão Construções SPE Ltda.	99,998049%	19	101	(82)	(106)	6	(82)	(106)		MD RN Bossa Nova Construções SPE Ltda.	99,998340%	387	323	64	(101)	29	64	(101)		
MD Edifício Engenho Casa Forte Ltda.	99,996444%	-	39	(39)	(73)	38	(39)	(73)		MD PE HPBV Ltda.	99,998986%	92	31	61	36	-	61	36		
MD CE Parque de Fátima Construções Ltda.	99,995634%	5	111	(106)	(152)	54	(106)	(152)		Moura Dubeux Engenharia Natal Ltda.	99,999008%	395	362	33	(18)	-	33	(18)		
MD RN Jerônimo Costa Construções SPE Ltda.	99,998997%	3	28	(25)	56	1	(25)	56		MD CE Visconde do Rio Branco Constr. SPE Ltda.	99,900000%	84	66	18	(7)	-	18	(7)		
MD AL Gruta Construções Ltda.	99,999728%	1	15	(14)	(89)	-	(14)	(89)		SPE Lote 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,999944%	1.205	1.189	16	(119)	-	16	(119)		
MD PE Empresarial Agamenon Construções Ltda.	99,999465%	5	20	(15)	(22)	3	(15)	(22)		MD BA Vaticano Construções Ltda.	99,900000%	587	577	10	-	522	10	-		
MD PE Freguesia Construções SPE Ltda.	99,999910%	181	453	(283)	(283)	-	(272)	(283)		MD CE Fátima Construções Ltda.	99,900000%	211	201	10	-	174	10	-		
MD PE Madalena SPE Ltda.	99,999388%	-	-	-	(127)	1	-	(127)		MD CE PK Quadra 05 Construção Ltda.	99,900000%	53	43	10	-	42	10	-		
MD PE Aguiar Construções SPE Ltda.	99,999679%	-	4	(4)	(6)	2	(4)	(6)		MD AL Rooftop Construções Ltda.	99,900000%	31	22	9	(1)	22	9	(1)		
MD RN Aurea Guedes Construções SPE Ltda.	99,999920%	221	343	(122)	(174)	109	(122)	(174)		MD PE Arraial Construções Ltda.	99,900000%	11	3	8	(2)	3	8	(2)		
MD RN Life Construções SPE Ltda.	99,997377%	1	7	(6)	(9)	7	(6)	(9)		MD PE Trindade Construções Ltda.	66,700000%	3.269	3.258	11	(5)	1.758	7	(3)		
MD AL Farol Construções Ltda.	99,999068%	-	10	(10)	(13)	6	(10)	(13)		MD PE Enseada das Ondas SPE Ltda.	99,999344%	9	2	7	(8)	1	7	(8)		
MD Edifício Vanda Mota Ltda.	99,999369%	-	3	(3)	(4)	3	(3)	(4)		MD RN Marcos Brandão Construções SPE Ltda.	99,997961%	17	15	2	(28)	15	2	(28)		
MD RN José de Almeida Construções SPE Ltda.	99,999312%	-	4	(4)	(6)	4	(4)	(6)		MD RN Soneto Potengi Construções SPE Ltda.	99,999597%	3	1	2	(12)	1	2	(12)		
MD RN Alameda Lagoa Nova Constr. SPE Ltda.	99,997474%	-	6	(6)	(6)	6	(6)	(6)		MD CE Vilebaldo Aguiar Construções Ltda.	99,900000%	10	-	10	-	-	10	-		
MD PE Parque Santa Maria Constr. SPE Ltda.	99,974600%	1	4	(3)	(3)	1	(3)	(3)		MD CE Porto das Dunas Construções Ltda.	99,900000%	10	-	10	-	-	10	-		
MD BA Graça Empreend. Imobiliários SPE Ltda.	99,999942%	110	1.698	(1.588)	(1.631)	-	(1.588)	(1.631)		MD RN Alameda Capim Macio Constr. SPE Ltda.	99,999897%	-	-	-	(2)	-	-	(2)		
MD PE Trindade Construções Ltda.	66,700000%	3.267	3.268	(1)	(12)	1.769	(1)	(12)		Juros capitalizados - Novo Recife Empreendimentos Ltda.	0									

...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	-
<b>Total</b>		<b>117.649</b>	<b>62.539</b>	<b>55.110</b>	<b>2.203</b>	<b>38.259</b>	<b>80.008</b>
AFAC's							38.259
Investimentos							80.008
<b>Total consolidado</b>							<b>118.267</b>

**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**