

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	5
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	6
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	7
--	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	8
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021	9
--------------------------------	---

Demonstração de Valor Adicionado	10
----------------------------------	----

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	11
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	12
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	14
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	15
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	16
--	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	17
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021	18
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	19
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	20
--------------------------	----

Notas Explicativas	22
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	83
--	----

Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	84
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	85
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	86
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2022
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	84.909.375
Preferenciais	0
Total	84.909.375
Em Tesouraria	
Ordinárias	1.581.000
Preferenciais	0
Total	1.581.000

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
1	Ativo Total	1.809.171	2.046.068
1.01	Ativo Circulante	201.651	532.179
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	80.488	46.215
1.01.02	Aplicações Financeiras	747	71.005
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	747	71.005
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	747	71.005
1.01.03	Contas a Receber	8.629	6.037
1.01.03.01	Clientes	8.629	6.037
1.01.04	Estoques	105.283	403.754
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	105.283	403.754
1.01.06	Tributos a Recuperar	4.844	3.316
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	4.844	3.316
1.01.07	Despesas Antecipadas	1.415	1.756
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	245	96
1.01.08.03	Outros	245	96
1.01.08.03.02	Outros créditos	245	96
1.02	Ativo Não Circulante	1.607.520	1.513.889
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	516.920	502.378
1.02.01.04	Contas a Receber	60.486	58.589
1.02.01.04.01	Clientes	60.486	58.589
1.02.01.05	Estoques	421.190	337.689
1.02.01.05.01	Estoque de Imóveis a Comercializar	421.190	337.689
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	0	3.961
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	0	3.961
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	35.244	102.139
1.02.01.10.05	Outros créditos	34.843	101.833
1.02.01.10.07	Depósitos Judiciais	401	306
1.02.02	Investimentos	1.064.235	994.893
1.02.02.01	Participações Societárias	935.457	866.115
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	935.457	866.115
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	128.778	128.778
1.02.03	Imobilizado	17.375	8.562
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	17.375	8.562
1.02.04	Intangível	8.990	8.056
1.02.04.01	Intangíveis	8.990	8.056
1.02.04.01.02	Outros ativos Intangíveis	8.990	8.056

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2	Passivo Total	1.809.171	2.046.068
2.01	Passivo Circulante	163.840	524.573
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	14.695	13.780
2.01.01.01	Obrigações Sociais	14.695	13.780
2.01.02	Fornecedores	14.818	40.220
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	14.818	40.220
2.01.02.01.01	Fornecedores Nacionais	4.821	8.651
2.01.02.01.02	Obrigações por Compra de Imóveis - Espécie	9.997	31.569
2.01.03	Obrigações Fiscais	3.420	3.005
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	3.420	3.005
2.01.03.01.02	Obrigações tributárias	3.420	3.005
2.01.05	Outras Obrigações	124.564	462.877
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	25.491	122.635
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	25.491	122.635
2.01.05.02	Outros	99.073	340.242
2.01.05.02.04	Adiantamentos de clientes	83.665	322.793
2.01.05.02.05	Rescisões de clientes	299	316
2.01.05.02.06	Outras Contas a Pagar	14.879	16.923
2.01.05.02.07	Tributos Diferidos	230	210
2.01.06	Provisões	6.343	4.691
2.01.06.02	Outras Provisões	6.343	4.691
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	6.343	4.691
2.02	Passivo Não Circulante	473.925	446.879
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	18.625	34.817
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	18.625	34.817
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	18.625	34.817
2.02.02	Outras Obrigações	432.123	379.085
2.02.02.02	Outros	432.123	379.085
2.02.02.02.03	Obrigações Sociais e Trabalhistas	868	2.215
2.02.02.02.04	Obrigações Tributárias	3.021	4.271
2.02.02.02.06	Adiantamentos de Clientes	410.276	338.146
2.02.02.02.08	Contas a pagar por aquisição de imóveis	13.306	28.486
2.02.02.02.09	Outras Contas a Pagar	4.652	5.967
2.02.03	Tributos Diferidos	5.449	5.449
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	5.449	5.449
2.02.04	Provisões	17.728	27.528
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	997	1.362
2.02.04.01.05	Provisões para Contingências	997	1.362
2.02.04.02	Outras Provisões	16.731	26.166
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	549	496
2.02.04.02.04	Provisão para Perdas com Investimentos	16.182	25.670
2.03	Patrimônio Líquido	1.171.406	1.074.616
2.03.01	Capital Social Realizado	1.298.434	1.296.985
2.03.02	Reservas de Capital	25.166	25.179
2.03.02.07	Reserva de Capital	25.166	25.179
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-249.055	-344.409

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	96.861	96.861

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	8.261	25.621	6.963	34.933
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-5.915	-17.027	-3.918	-10.207
3.03	Resultado Bruto	2.346	8.594	3.045	24.726
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	33.597	76.565	18.965	36.088
3.04.01	Despesas com Vendas	-2.590	-11.313	-4.442	-13.673
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-16.507	-46.907	-11.622	-34.842
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-754	-9.317	-4.335	-7.256
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	53.448	144.102	39.364	91.859
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	35.943	85.159	22.010	60.814
3.06	Resultado Financeiro	5.003	10.195	3.651	5.615
3.06.01	Receitas Financeiras	5.825	12.435	4.459	9.546
3.06.02	Despesas Financeiras	-822	-2.240	-808	-3.931
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	40.946	95.354	25.661	66.429
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	0	0	1.833
3.08.02	Diferido	0	0	0	1.833
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	40.946	95.354	25.661	68.262
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	40.946	95.354	25.661	68.262
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,48	1,13	0,3	0,81

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
4.01	Lucro Líquido do Período	40.946	95.354	25.661	68.262
4.03	Resultado Abrangente do Período	40.946	95.354	25.661	68.262

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-49.218	-26.784
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-39.925	-14.600
6.01.01.01	Lucro Antes dos Impostos	95.354	68.262
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	3.515	2.691
6.01.01.03	Resultado de Equivalência Patrimonial	-144.102	-91.859
6.01.01.04	Despesas Financeiras	3.199	3.895
6.01.01.06	Provisão para distratos	304	3.441
6.01.01.07	Tributação diferidos Passivos	20	-2.111
6.01.01.10	Apropriação plano de ações	445	0
6.01.01.11	Provisão para garantia	1.705	1.199
6.01.01.12	Provisão para contingência	-365	-118
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-9.293	-12.184
6.01.02.01	Contas a receber	-4.793	-2.943
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	47.434	-23.596
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-1.528	-556
6.01.02.05	Fornecedores	-3.830	-2.215
6.01.02.06	Contas a pagar por aquisição de Imóveis	-36.752	18.195
6.01.02.07	Obrigações Sociais e Tributárias	-1.267	-2.289
6.01.02.08	Despesas Antecipadas	341	-649
6.01.02.09	Adiantamento de clientes	538	-1.403
6.01.02.10	Outras contas a pagar	-2.612	1.846
6.01.02.12	Pagamento de juros	-2.119	-3.117
6.01.02.13	Rescisões de clientes	-17	0
6.01.02.14	Outros créditos	-4.593	3.751
6.01.02.15	Depósitos judiciais	-95	792
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	56.996	-8.970
6.02.01	Adições aos Investimentos	0	-105
6.02.03	Adições a Imobilizado	-12.175	-4.776
6.02.04	Intangíveis	-1.087	-1.877
6.02.06	Aplicação Financeira	70.258	-2.212
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	26.495	49.569
6.03.03	Liquidação de Empréstimos e Financiamentos	-18.019	-13.189
6.03.05	Partes Relacionadas	43.523	19.281
6.03.06	Alienação de ações	3.482	0
6.03.07	Recompra de Ações	-2.491	-10.009
6.03.08	Liberações	0	53.486
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	34.273	13.815
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	46.215	37.277
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	80.488	51.092

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.296.985	25.179	96.861	-344.409	0	1.074.616
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.296.985	25.179	96.861	-344.409	0	1.074.616
5.04	Transações de Capital com os Sócios	1.449	-13	0	0	0	1.436
5.04.08	Recuperação de ações	-2.491	0	0	0	0	-2.491
5.04.09	Alienação de ações	3.482	0	0	0	0	3.482
5.04.10	Deságio na alienação de ações	458	-458	0	0	0	0
5.04.11	Apropriação plano de ações	0	445	0	0	0	445
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	95.354	0	95.354
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	95.354	0	95.354
5.07	Saldos Finais	1.298.434	25.166	96.861	-249.055	0	1.171.406

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.309.972	25.179	0	-427.363	96.861	1.004.649
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.309.972	25.179	0	-427.363	96.861	1.004.649
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-10.009	0	0	0	0	-10.009
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	-10.009	0	0	0	0	-10.009
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	68.262	0	68.262
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	68.262	0	68.262
5.07	Saldos Finais	1.299.963	25.179	0	-359.101	96.861	1.062.902

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
7.01	Receitas	25.621	34.933
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	28.080	38.057
7.01.02	Outras Receitas	-2.459	-3.124
7.01.02.01	Deduções de vendas	-2.459	-3.124
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-37.993	-26.408
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-17.027	-10.207
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-11.179	-9.216
7.02.04	Outros	-9.787	-6.985
7.03	Valor Adicionado Bruto	-12.372	8.525
7.04	Retenções	-3.515	-2.691
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-3.515	-2.691
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-15.887	5.834
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	156.537	101.405
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	144.102	91.859
7.06.02	Receitas Financeiras	12.435	9.546
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	140.650	107.239
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	140.650	107.239
7.08.01	Pessoal	36.016	29.902
7.08.01.04	Outros	36.016	29.902
7.08.01.04.01	Pessoal	36.016	29.902
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	6.082	4.326
7.08.02.01	Federais	6.082	4.326
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	3.198	4.749
7.08.03.01	Juros	2.240	3.931
7.08.03.02	Aluguéis	958	818
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	95.354	68.262
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	95.354	68.262

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
1	Ativo Total	2.805.357	2.693.527
1.01	Ativo Circulante	1.024.479	1.227.498
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	179.173	113.881
1.01.02	Aplicações Financeiras	46.785	71.005
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	46.785	71.005
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	46.785	71.005
1.01.03	Contas a Receber	283.626	308.798
1.01.03.01	Clientes	283.626	308.798
1.01.04	Estoques	397.888	712.595
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	397.888	712.595
1.01.06	Tributos a Recuperar	7.655	5.847
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	7.655	5.847
1.01.07	Despesas Antecipadas	26.531	15.016
1.01.07.02	Despesas Antecipadas	26.531	15.016
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	82.821	356
1.01.08.03	Outros	82.821	356
1.01.08.03.02	Outros créditos	82.821	356
1.02	Ativo Não Circulante	1.780.878	1.466.029
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.434.009	1.114.605
1.02.01.04	Contas a Receber	443.982	343.059
1.02.01.04.01	Clientes	443.982	343.059
1.02.01.05	Estoques	540.098	421.393
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	540.098	421.393
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	0	3.961
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	0	3.961
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	449.929	346.192
1.02.01.10.05	Depósitos Judiciais	5.212	5.084
1.02.01.10.06	Outros Créditos	444.717	341.108
1.02.02	Investimentos	317.332	331.449
1.02.02.01	Participações Societárias	104.150	118.267
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	104.150	118.267
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	213.182	213.182
1.02.03	Imobilizado	20.547	11.919
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	20.547	11.919
1.02.04	Intangível	8.990	8.056
1.02.04.01	Intangíveis	8.990	8.056
1.02.04.01.02	Outros Intangíveis	8.990	8.056

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2	Passivo Total	2.805.357	2.693.527
2.01	Passivo Circulante	409.593	663.328
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	26.461	22.180
2.01.01.01	Obrigações Sociais	26.461	22.180
2.01.02	Fornecedores	50.353	73.563
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	50.353	73.563
2.01.02.01.01	Fornecedores Nacionais	23.679	21.367
2.01.02.01.02	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis - Espécie	26.674	52.196
2.01.03	Obrigações Fiscais	18.469	15.768
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	18.469	15.768
2.01.03.01.07	Obrigações Tributárias	18.469	15.768
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	12.854	85.195
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	12.854	85.195
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	12.854	85.195
2.01.05	Outras Obrigações	291.071	457.524
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	11.582	18.469
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	11.582	18.469
2.01.05.02	Outros	279.489	439.055
2.01.05.02.04	Adiantamentos de Clientes	217.221	374.211
2.01.05.02.05	Rescisões de clientes	21.829	28.031
2.01.05.02.07	Outras Contas a Pagar	26.032	21.932
2.01.05.02.08	Tributos Diferidos	14.407	14.881
2.01.06	Provisões	10.385	9.098
2.01.06.02	Outras Provisões	10.385	9.098
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	10.385	9.098
2.02	Passivo Não Circulante	1.227.710	958.436
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	91.947	39.670
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	91.947	39.670
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	91.947	39.670
2.02.02	Outras Obrigações	1.097.849	883.403
2.02.02.02	Outros	1.097.849	883.403
2.02.02.02.04	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis - Espécie	54.332	41.650
2.02.02.02.06	Adiantamentos de Clientes	1.029.668	818.840
2.02.02.02.08	Obrigações sociais e trabalhistas	1.986	4.598
2.02.02.02.09	Obrigações Tributárias	7.211	12.349
2.02.02.02.11	Outras Contas a Pagar	4.652	5.966
2.02.03	Tributos Diferidos	24.461	20.430
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	24.461	20.430
2.02.03.01.03	Tributos diferidos	24.461	20.430
2.02.04	Provisões	13.453	14.933
2.02.04.02	Outras Provisões	13.453	14.933
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	1.717	1.973
2.02.04.02.04	Provisão para Contingências	11.736	12.960
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.168.054	1.071.763
2.03.01	Capital Social Realizado	1.298.434	1.296.985
2.03.02	Reservas de Capital	25.166	25.179

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2.03.02.07	Reserva de Capital	25.166	25.179
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-249.055	-344.409
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	96.861	96.861
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	-3.352	-2.853

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	210.672	592.203	160.270	476.910
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-143.446	-383.507	-99.005	-308.763
3.03	Resultado Bruto	67.226	208.696	61.265	168.147
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-43.458	-135.275	-42.643	-118.930
3.04.01	Despesas com Vendas	-17.733	-56.475	-21.382	-57.342
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-19.296	-54.463	-14.499	-42.718
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-6.488	-24.043	-6.405	-19.807
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	59	-294	-357	937
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	23.768	73.421	18.622	49.217
3.06	Resultado Financeiro	23.840	38.633	12.860	31.277
3.06.01	Receitas Financeiras	31.584	60.171	20.705	48.700
3.06.02	Despesas Financeiras	-7.744	-21.538	-7.845	-17.423
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	47.608	112.054	31.482	80.494
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-6.948	-17.199	-4.950	-9.867
3.08.01	Corrente	-5.942	-15.523	-3.766	-9.914
3.08.02	Diferido	-1.006	-1.676	-1.184	47
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	40.660	94.855	26.532	70.627
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	40.660	94.855	26.532	70.627
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	40.946	95.354	25.661	68.262
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-286	-499	871	2.365

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	40.660	94.855	26.532	70.627
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	40.660	94.855	26.532	70.627
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	40.946	95.354	25.661	68.262
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-286	-499	871	2.365

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	64.660	82.811
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	117.499	101.789
6.01.01.01	Lucro Antes dos Impostos	94.855	70.627
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	3.677	2.924
6.01.01.03	Resultaldo de equivalência Patrimonial	294	-937
6.01.01.04	Despesas financeiras	5.528	8.024
6.01.01.06	Provisão para distratos com perdas esperadas com créditos de liquidação duvidosas	1.335	8.500
6.01.01.07	Tributação Diferidos passivos	3.557	2.393
6.01.01.09	Estoque - Reversão Custo Distrato	2.859	783
6.01.01.10	Ajuste a valor presente	7.310	5.803
6.01.01.11	Provisão para Garantia	1.031	2.190
6.01.01.12	Provisão Para Contingências	-1.224	1.743
6.01.01.13	Redução ao valor recuperável de estoques	-2.168	-261
6.01.01.14	Apropriação plano de ações	445	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-52.839	-18.978
6.01.02.01	Contas a receber	-84.396	-128.838
6.01.02.02	Imóveis a Comercializar	32.955	109.965
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-1.808	-701
6.01.02.05	Fornecedores	2.312	-4.353
6.01.02.06	Contas a pagar por aquisição de Imóveis - Espécie	-12.840	25.539
6.01.02.07	Obrigações sociais Tributárias	12.621	242
6.01.02.08	Despesas antecipadas	-11.515	-8.796
6.01.02.09	Adiantamento de clientes	30.452	11.371
6.01.02.10	Outras contas a pagar	2.770	12.129
6.01.02.11	Pagamento de Tributos e IRPJ e CSLL	-13.389	-7.558
6.01.02.14	Outros Créditos	4.932	-7.207
6.01.02.15	Depósitos Judiciais	-128	1.911
6.01.02.16	Participação dos acionistas não controladores	0	2.365
6.01.02.17	Rescisões de clientes	-6.202	-16.798
6.01.02.18	Pagamento de juros	-8.603	-8.249
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	11.373	-10.859
6.02.01	Adição aos Investimentos	392	0
6.02.03	Adição de Imobilizado	-12.216	-6.775
6.02.04	Intangíveis	-1.023	-1.872
6.02.05	Aplicação Financeira	24.220	-2.212
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-10.741	-4.891
6.03.01	Empréstimos e Financiamentos	95.330	88.636
6.03.03	Liquidação de Empréstimos e Financiamentos	-117.484	-78.950
6.03.05	Partes Relacionadas	10.422	-4.568
6.03.06	Alienação de ações	3.482	0
6.03.07	Recompra de ações	-2.491	-10.009
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	65.292	67.061
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	113.881	49.538
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	179.173	116.599

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.296.985	25.179	96.861	-344.409	0	1.074.616	-2.853	1.071.763
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.296.985	25.179	96.861	-344.409	0	1.074.616	-2.853	1.071.763
5.04	Transações de Capital com os Sócios	1.449	-13	0	0	0	1.436	0	1.436
5.04.08	Recompra de ações	-2.491	0	0	0	0	-2.491	0	-2.491
5.04.09	Alienação de ações	3.482	0	0	0	0	3.482	0	3.482
5.04.10	Deságio na alienação de ações	458	-458	0	0	0	0	0	0
5.04.11	Apropriação plano de ações	0	445	0	0	0	445	0	445
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	95.354	0	95.354	-499	94.855
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	95.354	0	95.354	-499	94.855
5.07	Saldos Finais	1.298.434	25.166	96.861	-249.055	0	1.171.406	-3.352	1.168.054

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.309.972	25.179	0	-427.363	96.861	1.004.649	-4.842	999.807
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.309.972	25.179	0	-427.363	96.861	1.004.649	-4.842	999.807
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-10.009	0	0	0	0	-10.009	0	-10.009
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	-10.009	0	0	0	0	-10.009	0	-10.009
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	68.262	0	68.262	2.365	70.627
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	68.262	0	68.262	2.365	70.627
5.07	Saldos Finais	1.299.963	25.179	0	-359.101	96.861	1.062.902	-2.477	1.060.425

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
7.01	Receitas	592.203	476.910
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	634.850	510.115
7.01.02	Outras Receitas	-42.647	-33.205
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-400.808	-342.823
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-383.507	-308.763
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-16.195	-14.975
7.02.04	Outros	-1.106	-19.085
7.03	Valor Adicionado Bruto	191.395	134.087
7.04	Retenções	-3.677	-2.924
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-3.677	-2.924
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	187.718	131.163
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	59.877	49.637
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-294	937
7.06.02	Receitas Financeiras	60.171	48.700
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	247.595	180.800
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	247.595	180.800
7.08.01	Pessoal	83.937	60.423
7.08.01.04	Outros	83.937	60.423
7.08.01.04.01	Pessoal	83.937	60.423
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	37.756	28.062
7.08.02.01	Federais	37.756	28.062
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	31.047	21.688
7.08.03.01	Juros	21.538	17.423
7.08.03.02	Aluguéis	9.509	4.265
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	95.354	68.262
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	95.354	68.262
7.08.05	Outros	-499	2.365
7.08.05.05	Participação de Minoritários	-499	2.365

Mensagem da Administração

Nossa execução vem seguindo exatamente o nosso planejamento, alinhado com a visão de longo prazo e negócio da Companhia. Tem sido evidente o comprometimento de todos em construir a empresa que foi apresentada há 12 trimestres atrás quando fizemos nossa abertura de capital. O cumprimento do planejamento estratégico, que não se traduz apenas em números, mas também em propósito, qualidade percebida pelo cliente, satisfação dos nossos colaboradores e produtos que ajudem a melhorar as cidades que vivemos, tem sido a disciplinada persistência de todos que constroem a Moura Dubeux.

Nosso grande propósito é ser a incorporadora que oferece o melhor produto com a melhor experiência ao cliente. Claro que rentabilidade é prioridade, mas só atingiremos margens melhores, se formos os melhores. E isso tudo se faz com um time de alta performance. Não estamos nem perto de alcançar nosso sonho, mas sabemos que estamos caminhando nessa direção. Porém, o caminho para essa realidade acontecer, passa pela disciplina de alcançá-la em etapas. E um desses inúmeros passos da nossa maratona é ficarmos muito bons no tamanho anterior antes do próximo passo.

A performance operacional, através de bons lançamentos, boas vendas e um estoque com safra nova e em patamar compatível com sua operação é uma parte da maratona que é o ciclo imobiliário. Por isso, não iremos promover nenhum crescimento significativo em volume de lançamentos e vendas que faça nossos estoques mudarem de forma abrupta, ou o mais importante, que nossa qualidade operacional e financeira mude a trajetória de melhoria. Só acreditamos que poderemos fazer isso, depois que estivermos estabilizados na excelência e o ciclo financeiro estiver realizado. Com essa experiência e lastro operacional e financeiro, poderemos seguir para outro patamar. Dessa forma consistente, entre disciplina e persistência ao nosso propósito e objetivo estratégico, estaremos sempre em ciclos positivos.

Ainda nesse trimestre, tivemos outras sinalizações de que o time da Moura Dubeux está comprometido com o nosso plano. Reportamos o maior Lucro Líquido da história da Companhia para um trimestre, R\$ 41 MM com Margem Líquida de 19,3%. Assim, nos 9M22 acumulamos um Lucro Líquido de R\$ 95 MM, 34,3% acima do mesmo período do ano anterior. Nos últimos doze meses, ultrapassamos pela primeira vez desde o nosso IPO, o patamar de R\$ 100 MM, chegando a R\$109 MM no período, com um ROAE de 9,8%. Essa performance financeira pode ser explicada pelo aumento natural da nossa receita que no acumulado do ano superou em 24,2% o mesmo período do ano anterior. Com isso, nossa eficiência operacional vem ficando cada vez mais evidente. Nossas despesas Comerciais e G&A são proporcionalmente dos menores do mercado quando comparado com *peers* do mesmo segmento. A combinação dos nossos dois modelos de negócio (Incorporação e Condomínio) permite que tenhamos margens consistentes e diferenciais no mercado imobiliário. Por sermos a única incorporadora operando dessa forma, entendemos que estamos construindo esse racional de confiança e, conforme os trimestres vão passando e a consistência se materializa, esse será o nosso grande motor competitivo.

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Marcello Dubeux
Diogo Barral
Diego Wanderley
Alan Aquino

81 3087.8000
ri@mouradubeux.com.br
ri.mouradubeux.com.br

MDNE
B3 LISTED NM

Também encerramos o 3T22 com a maior posição de caixa da nossa história. Nosso caixa líquido foi de R\$ 121 MM com geração de caixa acumulada no ano de R\$ 61 MM. Num modelo de negócio de capital intensivo e em crescimento de projetos, é difícil encontrar uma companhia que não esteja num ciclo de consumo de caixa. Como agora entramos num ciclo inicial de entrega de alguns projetos e aumento de execução de outros, prevemos um consumo de caixa natural do ciclo. Porém, com a empresa desalavancada e com uma posição confortável de caixa.

Ainda sobre a trajetória de melhoria, fomos mais uma vez reconhecidos como a empresa mais lembrada no segmento. Isso nos enche de orgulho, pois é pelo cliente o nosso esforço incansável em buscar o melhor produto com a melhor experiência. Além disso, somos finalistas num tradicional prêmio nacional do mercado imobiliário em três categorias distintas, o que mostra que a Moura Dubeux está construindo uma trajetória de operação regional, mas de reconhecimento nacional. No trimestre, também fomos certificados com o selo *Great Place to Work* (GPTW) como uma excelente empresa para se trabalhar.

Dessa forma, se conseguirmos construir uma Companhia com resultados operacionais e financeiros sólidos, com uma qualidade reconhecida pelo cliente e mercado, com colaboradores motivados e reconhecidos, temos uma chance de conseguirmos alcançar nosso grande plano para Moura Dubeux. E tudo isso garantirá a perpetuidade da Companhia e a realização dos seus investidores.

Estejam todos certos de que estamos comprometidos com esse objetivo.

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Marcello Dubeux
Diogo Barral
Diego Wanderley
Alan Aquino

81 3087.8000
ri@mouradubeux.com.br
ri.mouradubeux.com.br

MDNE
B3 LISTED NM

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o trimestre findo em 30 de setembro de 2022 (Em milhares de reais – R\$, exceto os valores por ação ou quando mencionado de outra forma)

1. Contexto operacional

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

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

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

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

Notas Explicativas

Os empreendimentos em construção no formato de Condomínio, em 30 de setembro de 2022, são os seguintes:

Condomínio	UF	Data prevista para entrega
Cond. Ed. Hilson Macedo	PE	Nov./22
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. Moinho Silo 215	PE	Fev./25
Cond. Ed. Moinho Silo 240	PE	Fev./25
Cond. Ed. Novo Lucsim	PE	Fev./25
Cond. Ed. Mimi e Léo monte	PE	Abr./25
Cond. Ed. Verdano	PE	Abr./25
Cond. Ed. Arthur Bruno Schwambach	PE	Mai./25
Cond. Ed. Mirage	PE	Jan./26
Cond. Ed. Undae Residence - Beach Class Salvador	BA	Ago./23
Cond. Ed. Undae Residence - Undae Residence	BA	Ago./23
Cond. Ed. Mirat Martins de Sá	BA	Abr./25
Cond. Ed. Olhar Caminho das Árvores	BA	Abr./25
Cond. Ed. Horto Essence	BA	Nov./25

Impactos da pandemia do Covid-19

Na elaboração das informações financeiras intermediárias, 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 a seguir:

- 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:** a Administração entende que há risco de impacto nas vendas enquanto o cenário de pandemia se fizer presente, porém desde o terceiro trimestre de 2020, há um resultado de vendas e adesões acima do esperado, tanto dos estoques quanto dos empreendimentos lançados desde então;
- iii) **Fluxo de caixa:** a Administração da Companhia continua fazendo a gestão do caixa de modo cauteloso, buscando o equilíbrio entre liquidez e segurança.

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

Notas Explicativas

2. Apresentação das informações e as principais políticas contábeis

2.1. Declaração de conformidade

As informações financeiras intermediárias, 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 aquele manifestado no 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 informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

As informações financeiras intermediárias 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 informações financeiras intermediárias.

Em 08 de novembro de 2022, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a emissão das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas e autorizou sua divulgação.

2.2. Base de elaboração

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas foram preparadas pela Administração da Companhia e estão apresentadas ao custo histórico como base de valor, exceto as propriedades para investimento, terrenos permutados e instrumentos financeiros mensurados pelo valor justo. As informações financeiras intermediárias 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 informações financeiras intermediárias 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 informações financeiras intermediárias consolidadas, sendo destacada a participação dos acionistas não controladores.

a) Empresas controladas

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

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

Notas Explicativas

b) Investidas com influência significativa

Os investimentos em coligadas são contabilizados por meio do método de equivalência patrimonial, reconhecidos inicialmente pelo custo. Após o reconhecimento inicial, as informações financeiras intermediárias 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 informações financeiras intermediárias 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 informações financeiras intermediárias

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

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

2.5. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das informações financeiras intermediárias 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 informações financeiras intermediárias.

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

a) Custos orçado

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

b) Tributos e demandas administrativas ou judiciais

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

Notas Explicativas

c) Valor justo de instrumentos financeiros

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

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

d) Provisões para garantia

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

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

Metodologia para mensuração do valor justo das propriedades para investimento

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

f) Permutas de estoques

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

g) Impairment de estoques

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

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

h) Provisão para distratos

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

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

Notas Explicativas

3. Principais práticas contábeis

As informações referentes às bases de elaboração e apresentação das informações financeiras intermediárias, o resumo das principais práticas contábeis e o uso de estimativas e julgamento não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas nas Notas Explicativas nºs 2 e 3 das demonstrações financeiras anuais, individuais e consolidadas, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, publicadas no dia 10 de março de 2022 no jornal Folha de Pernambuco, e disponibilizadas por meio dos seguintes websites: www.cvm.gov.br; e www.mouradubeux.com.br/ri.

Essas informações financeiras intermediárias não incluem todos os requerimentos de demonstrações financeiras anuais ou completas e, dessa forma, devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Caixa	51	38	109	70
Bancos	72	180	4.545	7.129
Certificado de Depósito Bancário (CDB) (a)	68.063	45.997	141.363	106.682
Fundos de investimentos (b)	12.302	-	32.357	-
Poupança	-	-	799	-
Total	80.488	46.215	179.173	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 30 de setembro de 2022 e 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 101,05% a 106,35% do CDI em 30 de setembro de 2022.

5. Aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Certificado de Depósito Bancário (CDB) (a)	747	68.880	46.785	68.880
Fundos (b)	-	2.125	-	2.125
Total	747	71.005	46.785	71.005

- (a) Correspondem a aplicações de renda fixa com baixo risco de mudança de valores, com remuneração de 70% a 98% do CDI em 30 de setembro de 2022 (98% a 103% do CDI em 31 de dezembro de 2021). Estas aplicações financeiras estão dadas em garantia a empréstimos bancários (passivo circulante).
- (b) Os fundos de investimentos têm seus recursos aplicados em renda fixa (operações lastreadas em títulos públicos e debêntures).

Notas Explicativas

6. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Unidades em construção	-	-	245.076	186.447
Unidades construídas	1.363	1.168	76.076	82.113
Unidades em cota de construção (a)	1.129	1.117	122.773	113.840
Vendas de terrenos (b)	48.792	45.712	311.631	289.922
Vendas de participações societárias (c)	22.782	21.000	22.782	21.000
Serviços prestados	116	392	2.767	3.387
Perdas esperadas de crédito	(3.716)	(3.582)	(8.599)	(7.744)
Provisão para distratos	(1.351)	(1.181)	(28.965)	(28.485)
Ajuste a valor presente (d)	-	-	(15.933)	(8.623)
Total do contas a receber	69.115	64.626	727.608	651.857
Circulante	8.629	6.037	283.626	308.798
Não circulante	60.486	58.589	443.982	343.059

- (a) Refere-se ao contas a receber decorrente da revenda de cotas de condomínios anteriormente adquiridas pela Companhia.
- (b) 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);
- (c) Em 30 de setembro de 2022, o saldo da controladora e do consolidado são compostos substancialmente por R\$ 19.282 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;
- (d) O efeito do AVP no resultado consolidado em 30 de setembro de 2022 foi de R\$ (7.310), (R\$ (5.803) em 30 de setembro de 2021) e a taxa de desconto utilizada foi de 10,32% a.a. (8,51% a.a. em 30 de setembro de 2021).

Notas Explicativas

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Vencidas				
Até 60 dias	68	97	6.321	12.113
De 61 a 90 dias	57	10	837	1.175
De 91 a 180 dias	2.199	30	6.206	2.081
Acima de 180 dias	5.111	4.725	30.974	35.645
Total vencido	7.435	4.862	44.338	51.014
A vencer				
Até 01 ano	6.258	5.936	278.431	297.207
De 01 a 03 anos	11.122	10.605	357.759	232.623
Acima de 03 anos	49.367	47.986	100.577	115.865
Total a vencer	66.747	64.527	737.767	645.695
Perdas esperadas de créditos	(3.716)	(3.582)	(8.599)	(7.744)
Provisão para distratos	(1.351)	(1.181)	(28.965)	(28.485)
Ajuste a valor presente	-	-	(15.933)	(8.623)
Total	(5.067)	(4.763)	(53.497)	(44.852)
Total	69.115	64.626	727.608	651.857

Em 30 de setembro de 2022, do total consolidado de títulos vencidos, 48,79% referem-se aos clientes que estão em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários, sendo suas prováveis perdas, se aplicáveis, já registradas nas informações financeiras intermediárias. As referidas operações estão garantidas por alienação fiduciária dos imóveis. A movimentação das perdas esperadas de créditos, provisão para distratos e AVP, em 30 de setembro de 2022 e em 31 de dezembro de 2021, está assim representada:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2020	(1.219)	(30.251)
Adições	(3.834)	(31.286)
Baixas	-	1.351
Reversões	290	15.334
Saldo em 31 de dezembro de 2021	(4.763)	(44.852)
Adições	(307)	(28.298)
Baixas	-	2.558
Reversões	3	17.095
Saldo em 30 de setembro de 2022	(5.067)	(53.497)

Notas Explicativas

7. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Imóveis concluídos	-	-	26.721	73.241
Imóveis em cotas de construção (a)	-	-	62.285	66.910
Imóveis em construção (b)	-	-	149.898	111.155
Terrenos adquiridos	32.306	80.655	99.336	115.731
Terrenos adquiridos – permuta	492.699	660.235	576.403	743.940
Adiantamentos a fornecedores	1.015	100	9.004	3.056
Estoque – reversão custo distrato	453	453	16.514	19.373
(-) Redução ao valor recuperável	-	-	(7.371)	(9.539)
Juros capitalizados	-	-	5.196	10.121
Total de imóveis a comercializar	526.473	741.443	937.986	1.133.988
Circulante	105.283	403.754	397.888	712.595
Não circulante	421.190	337.689	540.098	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 30 de setembro de 2022 e 2021:

	Consolidado	
	30/09/2022	30/09/2021
Saldo nos estoques no início do período	10.121	23.868
Juros capitalizados no período	5.180	1.707
Apropriação dos encargos financeiros aos custos das vendas	(10.105)	(16.337)
Saldo nos estoques no fim do período	5.196	9.238

Notas Explicativas

8. Partes relacionadas

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

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

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

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

Notas Explicativas

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

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Ativo circulante				
Contas a receber de venda de participações societárias (Nota Explicativa nº 6.c) (i)	5.859	3.500	5.859	3.500
Contas a receber de vendas de imóveis (Nota Explicativa nº 6) (ii)	-	-	2.247	3.174
Contas a receber de venda de terrenos (Nota Explicativa nº 6.b) (iii)	1.726	1.575	1.726	1.575
Circulante	7.585	5.075	9.832	8.249
Ativo não circulante				
Contas a receber de venda de participações societárias (Nota Explicativa nº 6.c) (i)	13.423	14.000	13.423	14.000
Contas a receber de vendas de imóveis (Nota Explicativa nº 6) (ii)	-	-	-	134
Contas a receber de venda de terrenos (Nota Explicativa nº 6.b) (iii)	47.066	44.137	47.066	44.137
Não circulante	60.489	58.137	60.489	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 nos nove meses findos em 30 de setembro 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.

Notas Explicativas

b) Saldos de outras transações com outras partes relacionadas:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	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				
Contratos de mútuo com controladas (vide Nota Explicativa nº 8.1)	16.435	105.875	-	-
Conta corrente com parceiros (vide Nota Explicativa nº 8.3)	-	5.635	2.526	7.344
Adiantamentos de distribuição de lucros (a)	9.056	11.125	9.056	11.125
Total do passivo circulante	25.491	122.635	11.582	18.469

(a) Estes saldos de adiantamentos de distribuição de lucros referem-se a MD PE Polidoro Construções SPE Ltda. e não estão sujeitos a encargos financeiros.

8.1. Contratos de mútuo

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

Ativo não circulante

Mútuos com não controladas ou outras partes relacionadas	Encargos	Prazo	Controladora		Consolidado	
			30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Selezione Comércio e Representação Ltda. (a)	130% do CDI	27/02/2026	-	3.961	-	3.961
Total			-	3.961	-	3.961

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

Notas Explicativas

Passivo circulante	Prazo (c)	Controladora		Consolidado	
		30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Mútuos com controladas (b)					
Moura Dubeux Engenharia e Empreendimentos Ltda.	31/12/2025	-	8.497	-	-
MD PE Novo Jardim Construções S.A.	31/12/2025	-	250	-	-
MD BA Ondina Construções S.A.	31/12/2025	711	8.624	-	-
MD PE Freguesia Construções SPE Ltda.	31/12/2025	398	2.400	-	-
MD PE Serrana Construções SPE Ltda.	31/12/2025	-	1.675	-	-
MD Participações e Empreendimentos Ltda.	31/12/2025	279	310	-	-
MD CE Dias da Rocha Construções SPE Ltda.	31/12/2025	6.830	7.007	-	-
MD CE Theberge Construções SPE Ltda.	31/12/2025	303	794	-	-
MD RN Aurea Guedes Construções SPE Ltda.	31/12/2025	-	3.080	-	-
SPE Lote 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	31/12/2022	579	983	-	-
SPE Lote 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	31/12/2025	-	2.821	-	-
MD BA Graça Empreendimentos SPE Ltda.	31/12/2025	135	13.425	-	-
MD PE Paulista Empreendimentos Ltda.	31/12/2025	153	2.353	-	-
MD BA Bela Vista Empreendimentos SPE Ltda.	31/12/2025	462	16.479	-	-
Global MD Evolution Beach Park Empreendimento S.A.	31/12/2025	-	31.930	-	-
MD BA Sapucaia Construções Ltda.	31/12/2025	-	2.146	-	-
MD RN Areia Preta Construções SPE Ltda.	31/12/2025	1.047	-	-	-
MD CE Acácias Construções Ltda.	31/12/2025	2.487	-	-	-
Outras partes relacionadas	31/12/2025	3.051	3.101	-	-
Total		16.435	105.875	-	-

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

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

Notas Explicativas

8.2. Contrato de aluguel

A Companhia possui contratos de aluguel com os acionistas do grupo de controle, referente à locação de salas comerciais utilizadas para funcionamento administrativo nas cidades de Recife (sede), Salvador e Fortaleza. O custo mensal total dos aluguéis destes imóveis é de aproximadamente R\$ 236, sendo reajustados anualmente pela variação positiva do IGP-M. Os contratos possuem condições e valores de mercado semelhantes aos praticados com terceiros.

Cidade	Imóveis locados	Vigência
Recife - Empresarial Moura Dubeux	Anexo, Piso 1 e 2 - Andares 6 ^{os} , 10, 11, 12 e 13	01/06/2020 a 31/05/2025
Salvador - ITC Salvador	Salas 412, 413, 414, 415 e 416	01/10/2019 a 30/09/2024
Fortaleza - Torre ITC Central Park	Loja 01	01/10/2019 a 30/09/2024

Nos nove meses findos em 30 de setembro de 2022, a Companhia incorreu em despesas de aluguel de salas comerciais no valor de R\$ 2.124 (que inclui R\$ 1.841 decorrente de apropriação do direito de uso) junto aos acionistas controladores (R\$ 1.475 em 30 de setembro de 2021). Em 30 de setembro de 2022, o passivo de arrendamento apresenta o saldo de R\$ 7.632, incluso em outras contas a pagar.

8.3. Contas correntes com parceiros nos empreendimentos

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

Os saldos estão apresentados a seguir:

Passivo circulante	Atualização (a)	Prazo	% Participação		Controladora		Consolidado	
			2022	2021	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
MRV MD PE Mar de Espanha Incorporações Ltda.	N/A	31/12/2022	50%	50%	-	-	2.092	1.289
MD PE Polidoro Construções SPE Ltda.	N/A	31/12/2022	50%	50%	-	5.635	-	5.635
Outras partes relacionadas	N/A	31/12/2022	50%	50%	-	-	434	420
Total					-	5.635	2.526	7.344

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

Notas Explicativas

8.4. Remuneração de pessoal-chave da Administração

Nas informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas de 30 de setembro de 2022 a remuneração do pessoal-chave da Administração, que inclui os conselheiros e diretores estatutários totalizou o montante de R\$ 11.358, correspondendo a benefícios de curto prazo e encargos previdenciários (R\$ 9.186 em 30 de setembro de 2021). Em 16 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 30 de setembro de 2022, a Companhia tem um saldo a receber referente a reduções de capital em suas controladas no montante de R\$ 23.556 (R\$ 95.073 em 31 de dezembro de 2021, vide Nota Explicativa nº 11 (b)).

Nos nove meses findos em 30 de setembro de 2022, a Controladora transferiu para suas controladas o montante de R\$ 2.519 referente a juros de operação sobre captação de debêntures cujos recursos foram aportados nas controladas. (Vide Nota Explicativa nº 12).

9. Investimentos e provisão para perda em investimentos

A composição dos investimentos está apresentada, como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Controladas	831.307	747.848	-	-
Coligadas	45.761	59.878	45.761	59.878
Juros capitalizados (i)	58.389	58.389	58.389	58.389
Total	935.457	866.115	104.150	118.267
(-) Provisão para perdas em investimentos (ii)	(16.182)	(25.670)	-	-
Saldo líquido de investimentos	919.275	840.445	104.150	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.

Notas Explicativas

A movimentação dos investimentos e provisão para perda em investimentos em 30 de setembro de 2022 e em 31 de dezembro de 2021, é assim apresentada:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2020	618.138	107.688
Resultado de equivalência patrimonial	121.236	1.101
Aumento dos AFACs	99.291	-
Distribuição de lucro	(55.735)	-
Transferência para aumento de capital	57.736	9.311
Outros	(221)	167
Saldo em 31 de dezembro de 2021	840.445	118.267
Resultado de equivalência patrimonial	144.102	(294)
Redução dos AFACs (vide Nota Explicativa nº 24)	(31.494)	-
Distribuição de lucro (vide Nota Explicativa nº 24)	(184.624)	(392)
Transf. p/ aumento (redução) de capital (vide Nota Explicativa nº 24)	150.929	(13.348)
Outros	(83)	(83)
Saldo em 30 de setembro de 2022	919.275	104.150

Os investimentos e os saldos de ativos e passivos, patrimônio líquido e resultado em 30 de setembro de 2022 e em 31 de dezembro de 2021 das investidas, estão demonstrados a seguir (maiores detalhes no Anexo I):

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Ativo total	2.006.748	1.719.051	92.123	117.649
Passivo total	1.164.309	1.033.542	38.630	62.539
Patrimônio líquido total	842.439	685.509	53.493	55.110
Resultado do período/exercício	166.565	124.334	(934)	2.203
Adiantamento para futuro aumento de capital	95.352	127.257	24.910	38.259
Investimentos em controladas e controladas em conjunto	840.105	738.858	79.240	80.008
Provisão para perdas em investimentos	(16.182)	(25.670)	-	-
Equivalência patrimonial	144.102	121.236	(294)	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	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Custo	47.809	47.809	108.216	108.216
Ajuste a valor justo	80.969	80.969	104.966	104.966
Total	128.778	128.778	213.182	213.182

Notas Explicativas

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	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 S.A.				
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

Notas Explicativas

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

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2020 (i)	128.778	213.182
Saldo em 31 de dezembro de 2021 (i)	128.778	213.182
Saldo em 30 de setembro de 2022 (i)	128.778	213.182

(i) No período findo em 30 de setembro de 2022 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, 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 pela empresa Binswanger Brasil Ltda., para data base de 31 de dezembro de 2021 e de 2020. 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	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Direitos a receber de permutas – empreendimentos lançados (a)	-	-	518.124	327.201
Capital a ser restituído (b)	23.556	95.073	-	-
Outros créditos	11.532	6.856	9.414	14.263
Total	35.088	101.929	527.538	341.464
Circulante	245	96	82.821	356
Não circulante	34.843	101.833	444.717	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 (Ver 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.

Notas Explicativas

12. Financiamentos e debêntures

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Financiamentos SFH e notas comerciais (a)	-	-	86.938	90.048
Debêntures (b)	19.470	36.409	19.470	36.409
Total bruto	19.470	36.409	106.408	126.457
(-) Custos de transação (a) (b)	(845)	(1.592)	(1.607)	(1.592)
Total	18.625	34.817	104.801	124.865
Circulante	-	-	12.854	85.195
Não circulante	18.625	34.817	91.947	39.670

A movimentação dos saldos acima está assim representada:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2020	-	125.813
Liberações	55.687	99.223
Amortização do principal	(20.955)	(99.517)
Amortização de juros	(4.103)	(12.985)
Juros capitalizados	-	5.204
Juros incorridos	5.780	8.719
Custos de transação	(2.515)	(2.515)
Amortização dos custos de transação	923	923
Saldo em 31 de dezembro de 2021	34.817	124.865
Liberações	-	95.330
Amortização do principal	(18.019)	(117.484)
Amortização de juros	(2.119)	(8.603)
Juros capitalizados	-	5.180
Juros incorridos (i)	3.199	5.528
Amortização dos custos de transação	747	(15)
Saldo em 30 de setembro de 2022	18.625	104.801

- (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, nos nove meses findos em 30 de setembro de 2022, de R\$ 2.519 (vide Nota Explicativa nº 23).

Notas Explicativas

A tabela a seguir apresenta o cronograma da dívida:

Ano	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Até 01 ano	-	-	12.855	85.195
De 01 a 02 anos	3.581	6.520	21.033	9.548
De 02 a 03 anos	15.889	14.000	19.417	14.000
De 03 acima	-	15.889	53.103	17.714
Total	19.470	36.409	106.408	126.457

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

Ano	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
De 01 a 02 anos	(155)	(682)	(155)	(682)
De 02 a 03 anos	(690)	(910)	(690)	(910)
De 03 acima	-	-	(762)	-
Total	(845)	(1.592)	(1.607)	(1.592)

Notas Explicativas

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 período findo em 30 de setembro de 2022, a Companhia efetuou pagamentos de financiamentos no montante total de R\$ 105.949, sendo R\$ 99.465 de principal e R\$ 6.484 de juros. Adicionalmente, durante o período, a Companhia teve financiamentos liberados no montante de R\$ 95.330 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	
			30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Banco ABC S.A.	3,95% + CDI	26/12/2025	-	-	200	200
Banco Safra S.A.	10,10% + TR	06/11/2023	-	-	1.320	60.436
Caixa Econômica Federal	9,75% + TR	26/12/2027	-	-	6.766	1.625
Banco Santander S.A.	4,10% + CDI	10/04/2022	-	-	-	7.587
Banco Santander S.A.	3,90% + CDI	05/08/2023	-	-	11.974	20.200
Banco Santander S.A.	4,04% + CDI	05/06/2024	-	-	13.359	-
Banco Santander S.A.	4,27% + CDI	10/11/2024	-	-	3.429	-
Banco Itaú S.A.	11,79% + TR	05/09/2024	-	-	3.653	-
True Securitizadora S.A. (i)	4,00% + CDI	23/12/2026	-	-	46.237	-
Custos de transação (i)			-	-	(762)	-
Total			-	-	86.176	90.048
Circulante			-	-	12.854	85.195
Não circulante			-	-	73.322	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 30 de setembro 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.

Notas Explicativas

b) Debêntures

Descrição	Taxa de captação	Vencimento	Controladora		Consolidado	
			30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
True Securitizadora S.A. (i)	6% + IPCA	21/03/2025	19.470	36.409	19.470	36.409
Custos de transação			(845)	(1.592)	(845)	(1.592)
Total			18.625	34.817	18.625	34.817
Circulante			-	-	-	-
Não circulante			18.625	34.817	18.625	34.817

- (i) 6ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, a ser convolada em garantia real, em série única, para colocação privada da Companhia. A emissão ocorreu em 26 de março de 2021 com a entrada de recursos no período de R\$ 41.738 e subsequentemente de R\$ 13.949 perfazendo o valor total de R\$ 55.687, com vencimento em 21 de março de 2025. A presente emissão insere-se no contexto de uma operação de securitização lastreada em Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI). A taxa efetiva da operação é de 7,46% a.a. mais IPCA. No período findo em 30 de setembro de 2022, a Companhia efetuou pagamentos de debêntures no montante total de R\$ 20.138, sendo R\$ 18.019 de principal e R\$ 2.119 de juros.

Notas Explicativas

Garantias

Em 30 de setembro de 2022, as operações com garantias vigentes contraídas pela Companhia estão demonstradas no quadro a seguir:

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

As operações de SFH e Debêntures da Companhia possuem índices de cobertura que são apurados mensalmente pelos credores da operação com o objetivo de monitorar a saúde financeira da mesma. Caso algum destes índices seja abaixo daquilo que foi pactuado em contrato, a Companhia precisará recompor a garantia da operação, seja através da adição de garantias ou de amortização de parte da dívida, estabilizando novamente os índices da operação. Em 30 de setembro de 2022, a Companhia atendeu a todos os índices de cobertura da dívida.

Obrigações contratuais restritas *Covenants*

Em 30 de setembro de 2022 e em 31 de dezembro de 2021 a Companhia atendeu a todos os *covenants*.

13. Adiantamentos de clientes

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Por recebimentos das vendas de imóveis (a)	1.242	704	104.738	99.991
Adiantamentos de clientes – permutas – empreendimentos não lançados (b)	492.699	660.235	576.403	743.940
Adiantamentos de clientes – permutas – empreendimentos lançados (c)	-	-	518.124	327.201
Adiantamentos de clientes – permutas – empreendimentos em andamento (d)	-	-	47.624	21.919
Total	493.941	660.939	1.246.889	1.193.051
Circulante	83.665	322.793	217.221	374.211
Não circulante	410.276	338.146	1.029.668	818.840

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

Notas Explicativas

- (b) Representam terrenos adquiridos por meio de permutas físicas em empreendimentos ainda não lançados, cujas cláusulas contratuais resolutivas foram atendidas e estão contabilizados ao seu valor justo, na data do seu reconhecimento inicial, ou na data que for possível dada avaliação. O valor justo foi determinado com base no valor da contraprestação, utilizando o preço de cotação dos bens junto ao qual o terreno está vinculado;
- (c) Conforme Nota Explicativa nº 11; e
- (d) Representam terrenos adquiridos por meio de permutas físicas em empreendimentos já lançados, cuja apropriação é realizada de acordo com a evolução de obra.

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Cível (a)	80	65	8.948	8.853
Trabalhista (b)	917	1.297	2.685	4.063
Tributário (c)	-	-	103	44
Total	997	1.362	11.736	12.960

(a) Questões cíveis

Referem-se às ações que reclamam cobranças de honorários de corretagens sobre vendas, indenizações por atrasos na entrega do imóvel e discussões de cláusulas contratuais de retenção de valores quando da rescisão das Promessas de Compra e Venda (distrato). Em 30 de setembro de 2022, o montante da provisão é suficiente para cobrir as ações com probabilidade de perda provável, além disso, os processos classificados como risco de perda possível totalizam, R\$ 17.254 e R\$ 69.519, controladora e consolidado, respectivamente (R\$ 18.395 e R\$ 65.441, controladora e consolidado, respectivamente, em 31 de dezembro de 2021).

(b) Questões trabalhistas

As reclamações trabalhistas referem-se basicamente aos questionamentos proferidos por ex-empregados da Companhia e das empresas prestadoras de serviços (responsabilidade solidária) pleiteando diferenças salariais, horas extras e outras verbas trabalhistas. Em 30 de setembro 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\$ 1.540 e R\$ 4.415, 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 30 de setembro 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\$ 3.989 e R\$ 9.291, 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 e reversões durante o exercício	606	3.473
Saldo em 31 de dezembro de 2021	1.362	12.960
Provisões e reversões durante o período	(365)	(1.224)
Saldo em 30 de setembro de 2022	997	11.736

Notas Explicativas

A movimentação dos depósitos judiciais pode ser assim resumida:

Depósitos judiciais	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2020	1.135	8.338
Adições e atualizações	71	2.315
Depósitos resgatados	(900)	(5.569)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	306	5.084
Adições e atualizações	245	1.211
Depósitos resgatados	(150)	(1.083)
Saldo em 30 de setembro de 2022	401	5.212

15. Tributos diferidos

a) As composições dos saldos são apresentadas como segue:

Tributos diferidos passivos:	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Diferenças temporárias – lucro real				
PIS – passivo	567	564	567	564
Cofins – passivo	2.618	2.601	2.618	2.601
IRPJ – passivo	1.619	1.619	1.619	1.619
CSLL – passivo	875	875	875	875
Total	5.679	5.659	5.679	5.659
Diferenças temporárias – lucro presumido				
PIS – passivo	-	-	2.309	2.089
Cofins – passivo	-	-	10.658	9.641
IRPJ – passivo	-	-	7.108	6.428
CSLL – passivo	-	-	3.838	3.471
Total	-	-	23.913	21.629
Diferenças temporárias – RET				
PIS – passivo	-	-	858	742
Cofins – passivo	-	-	3.965	3.430
IRPJ – passivo	-	-	2.922	2.527
CSLL – passivo	-	-	1.531	1.324
Total	-	-	9.276	8.023
Total dos tributos diferidos passivos	5.679	5.659	38.868	35.311
Circulante	230	210	14.407	14.881
Não circulante	5.449	5.449	24.461	20.430

Notas Explicativas

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
Lucro (Prejuízo) antes do IRPJ e da CSLL	95.354	66.429	112.054	80.494
Alíquota – 34%	(32.420)	(22.586)	(38.098)	(27.368)
Equivalência patrimonial	48.995	31.233	(100)	319
Outras adições (exclusões)	780	91.239	780	91.239
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido/Regime Especial de Tributação	-	-	(17.199)	(11.700)
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (i)	(17.355)	(98.053)	37.418	(62.357)
Total dos impostos	-	1.833	(17.199)	(9.867)
Imposto de renda e contribuição social				
Correntes	-	-	(15.523)	(9.914)
Diferidos	-	1.833	(1.676)	47

- (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.

Notas Explicativas

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

	30/09/2022	31/12/2021
Diferenças temporárias – controladora		
Apropriação imobiliária	2.484	2.268
Base – lucro real e regime não cumulativo	2.484	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	5.679	5.659
Diferenças temporárias – controladas		
Apropriação imobiliária	314.577	277.278
Avaliação a valor justo	23.997	23.997
Base – lucro presumido e regime cumulativo	338.574	301.275
Apropriação imobiliária	260.075	234.409
Base – RET	260.075	234.409
Alíquota nominal – lucro presumido e regime cumulativo	6,73%	6,73%
Alíquota nominal – RET	4,00%	4,00%
Passivo diferido – controladas	33.189	29.652
Passivo diferido - consolidado	38.868	35.311

16. Operações de incorporação imobiliária e venda de imóveis

Estão demonstrados a seguir os valores totais das operações de incorporação imobiliária 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) Resultado de vendas de imóveis a apropriar (consolidado)

	Consolidado	
	30/09/2022	30/09/2021
Vendas contratadas de imóveis dos empreendimentos em andamento	1.351.566	700.961
(-) Receita bruta apropriada com vendas de imóveis	(607.210)	(346.197)
(-) Provisão para distratos - receitas estornadas	(4.964)	(860)
Receita bruta a apropriar com vendas de imóveis (i)	739.392	353.904
Custos orçados dos imóveis vendidos	921.682	442.065
(-) Custos incorridos das unidades vendidas	(416.338)	(206.881)
(-) Provisão para distratos - custos estornados	(3.160)	(443)
Compromissos com custos orçados a apropriar (ii)	502.184	234.741
Resultado de vendas de imóveis a apropriar (i) - (ii)	237.208	119.163

- (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.

Notas Explicativas

b) 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	
	30/09/2022	30/09/2021
Custo incorrido das unidades em estoque	121.533	49.400
Custo a incorrer das unidades em estoque	342.912	235.860
Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque	464.445	285.260

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

c) Compromissos com a aquisição de terrenos

Os compromissos assumidos pela Companhia com a compra de terrenos nos nove meses findos em 30 de setembro 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\$ 1.017.726.

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 30 de setembro de 2022, 15,03% do total do ativo consolidado (14,33% em 31 de dezembro de 2021).

17. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 30 de setembro de 2022 e em 31 de dezembro de 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, escriturais e sem valor nominal.

Acionistas	Quantidade de ações (unid.)	% Part.
Controladores	29.155.268	34,34%
Diretoria	735.975	0,87%
Conselho da Administração	10.000	0,01%
Ações em tesouraria	1.581.000	1,86%
Outros acionistas	53.427.132	62,92%
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\$ 1.298.434.

b) Lucro líquido (prejuízo) por ação

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

Notas Explicativas

Não há outros instrumentos patrimoniais ou de dívidas com efeitos diluidores do capital, portanto, o lucro (prejuízo) 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 (prejuízos) básico e diluído por ação para cada um dos exercícios apresentados na demonstração de resultados:

Básico/diluído	Controladora	
	30/09/2022	30/09/2021
Lucro líquido atribuível aos acionistas controladores (em milhares)	95.354	68.262
Média ponderada de ações ordinárias em circulação	84.711.445	84.643.631
Lucro básico e diluído por ação expresso em reais	1,13	0,81

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 decorrentes de transação de capital, no montante de R\$ 25.166, 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 de 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.

Notas Explicativas

Em 25 de março de 2022, foi aprovado pelo Conselho de Administração um novo programa de recompra de ações da Companhia, com prazo de liquidação até 28 de março de 2023, na quantidade máxima de 2.703.860 (dois milhões, setecentos e três mil, oitocentos e sessenta) de ações ordinárias de emissão da Companhia, representativas de até 5% (cinco por cento) do total de ações ordinárias de emissão da Companhia, sem redução de capital e com o objetivo de maximizar valor para os acionistas. As ações estão avaliadas com base no valor de mercado, obtido usando como referência a cotação das ações da Companhia na B3 S.A. – Brasil Bolsa Balcão – Novo Mercado. Nos nove meses findos em 30 de setembro de 2022, a Companhia recomprou 419.351 (quatrocentas e dezenove mil, trezentas e cinquenta e uma) ações ordinárias referente a este novo programa perfazendo um total de 2.109.351 (dois milhões, cento e nove mil, trezentas e cinquenta e uma) ações ordinárias de sua emissão em tesouraria.

Em 28 de junho de 2022, a Companhia alienou 528.351 (quinhentos e vinte e oito mil, trezentas e cinquenta e uma) ações ordinárias para quitar a bonificação às pessoas elegíveis no Plano de Outorga de Incentivo de Longo Prazo (Plano) baseado em ações mantendo em 30 de setembro de 2022 um total de 1.581.000 (um milhão e quinhentas e oitenta e uma mil) ações ordinárias de sua emissão em tesouraria.

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

	Quantidade de ações (unid.)	R\$
1º programa de recompra de ações	1.690.000	(12.987)
2º programa de recompra de ações	419.351	(2.491)
Alienação de ações	(528.351)	3.482
Deságio na alienação de ações	-	458
Total	1.581.000	(11.538)

i) Plano baseado em ações

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

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

Notas Explicativas

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

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

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

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

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

O ILP está contabilizado, a valor justo, como “Plano de opção de ações”, com apropriação mensal reconhecida na rubrica de despesas administrativas com contrapartida de patrimônio líquido no montante de R\$ 445, no período findo em 30 de setembro de 2022.

Notas Explicativas

18. Receita Líquida

A composição da receita operacional líquida está demonstrada a seguir:

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021
Receita bruta operacional								
Vendas de imóveis	70	257	-	-	214.285	596.285	156.962	467.891
Serviços prestados	8.981	27.823	7.859	38.057	23.477	65.709	23.133	66.111
Total da receita operacional bruta	9.051	28.080	7.859	38.057	237.762	661.994	180.095	534.002
Dedução da receita bruta operacional								
Cancelamento de vendas	-	-	-	-	(7.583)	(28.970)	(6.230)	(23.474)
Provisão para distrato	-	-	-	-	(7.268)	(12.525)	(3.757)	(10.535)
Ajuste a valor presente	-	-	-	-	(4.290)	(7.310)	(3.179)	(5.803)
Impostos sobre vendas e serviços	(790)	(2.459)	(896)	(3.124)	(7.949)	(20.986)	(6.659)	(17.280)
Total das deduções da receita bruta operacional	(790)	(2.459)	(896)	(3.124)	(27.090)	(69.791)	(19.825)	(57.092)
Receita líquida operacional	8.261	25.621	6.963	34.933	210.672	592.203	160.270	476.910

Notas Explicativas

19. Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados

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

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021
Custos dos imóveis vendidos	(17)	(316)	-	-	(132.805)	(336.670)	(89.632)	(276.541)
Provisão para distrato	-	-	-	-	5.240	8.427	4.899	8.086
Custos dos serviços prestados	(5.898)	(16.711)	(3.918)	(10.207)	(12.960)	(45.158)	(9.758)	(23.971)
Encargos financeiros alocados a custo	-	-	-	-	(2.921)	(10.106)	(4.514)	(16.337)
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(5.915)	(17.027)	(3.918)	(10.207)	(143.446)	(383.507)	(99.005)	(308.763)

20. Despesas gerais e administrativas

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021
Salário, encargos e benefícios	(10.045)	(29.147)	(8.454)	(23.585)	(11.740)	(33.404)	(10.147)	(27.562)
Serviços prestados	(4.942)	(11.195)	(1.558)	(6.690)	(5.398)	(12.618)	(2.349)	(9.042)
Depreciação e amortização	(1.306)	(3.285)	(747)	(2.048)	(1.361)	(3.447)	(812)	(2.282)
Outras despesas	(214)	(3.280)	(863)	(2.519)	(797)	(4.994)	(1.191)	(3.832)
Total das despesas administrativas	(16.507)	(46.907)	(11.622)	(34.842)	(19.296)	(54.463)	(14.499)	(42.718)

Notas Explicativas

21. Despesas comerciais

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2022 a	01/01/2022 a	01/07/2021 a	01/01/2021 a	01/07/2022 a	01/01/2022 a	01/07/2021 a	01/01/2021 a
	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2021
Salários, encargos e benefícios	(1.354)	(4.210)	(1.198)	(3.460)	(1.904)	(5.851)	(1.672)	(4.676)
Manutenção de estoque	(70)	(182)	(164)	(164)	(929)	(3.563)	(1.966)	(7.879)
Propagandas e publicidades	(572)	(4.194)	(1.853)	(4.545)	(5.362)	(16.042)	(3.567)	(10.220)
Comissão de corretagem	(442)	(1.295)	(313)	(3.936)	(7.554)	(24.656)	(11.787)	(29.388)
Manutenção de stand de vendas	(268)	(737)	(414)	(844)	(1.324)	(4.008)	(962)	(2.557)
Outras despesas	116	(695)	(500)	(724)	(660)	(2.355)	(1.428)	(2.622)
Total das despesas comerciais	(2.590)	(11.313)	(4.442)	(13.673)	(17.733)	(56.475)	(21.382)	(57.342)

22. Outras receitas (despesas) operacionais líquidas

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2022 a	01/01/2022 a	01/07/2021 a	01/01/2021 a	01/07/2022 a	01/01/2022 a	01/07/2021 a	01/01/2021 a
	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2021
Redução ao valor recuperável de estoques	-	-	-	-	(193)	(1.129)	-	-
Perda de recebíveis e movimentações de provisões realizadas	-	-	(3.541)	(3.291)	(1.882)	(3.617)	(2.222)	(3.857)
Despesas com demandas judiciais e provisões	(723)	(8.621)	(773)	(3.373)	(2.994)	(14.991)	(4.655)	(15.503)
Outras receitas e (despesas)	(31)	(696)	(21)	(592)	(1.419)	(4.306)	472	(447)
Total de outras receitas e despesas (a)	(754)	(9.317)	(4.335)	(7.256)	(6.488)	(24.043)	(6.405)	(19.807)

Notas Explicativas

23. Resultado financeiro, líquido

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021
Receitas financeiras								
Rendimentos s/ aplicações financeiras	2.364	6.235	1.228	2.249	5.252	13.269	1.736	3.175
Multa, juros e correções monetárias (a)	3.453	6.008	3.165	7.163	26.268	46.563	18.861	45.246
Outras receitas financeiras	8	192	66	134	64	339	108	279
Total das receitas financeiras	5.825	12.435	4.459	9.546	31.584	60.171	20.705	48.700
Despesas financeiras								
Juros s/ empréstimos e financiamentos bancários	(427)	(3.199)	(314)	(314)	(1.830)	(5.528)	(4.808)	(7.302)
Descontos e correções monetárias (c)	(340)	(1.150)	(348)	(3.249)	(6.194)	(15.702)	(2.436)	(9.065)
Comissões e taxas bancárias	(137)	(269)	(34)	(78)	(467)	(1.255)	(194)	(451)
Outras despesas financeiras (b)	82	2.378	(112)	(290)	747	947	(407)	(605)
Total das despesas financeiras	(822)	(2.240)	(808)	(3.931)	(7.744)	(21.538)	(7.845)	(17.423)
Resultado financeiro líquido	5.003	10.195	3.651	5.615	23.840	38.633	12.860	31.277

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

(b) Em 26 de março de 2021, a Controladora captou recursos através de debêntures para aportar em controladas integrais da Companhia. Nos nove meses findos em 30 de setembro de 2022, houve R\$ 2.570 de despesa financeira e R\$ 51 de receita financeira nessa operação, dos quais o montante líquido de R\$ 2.519 foram transferidos para as referidas controladas (Vide Nota Explicativa nº 12).

(c) Referente a descontos em recebíveis e correções das cotas em construção adquiridas.

Notas Explicativas

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

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022		30/09/2022	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Terreno por permuta:				
Imóveis a comercializar	(167.536)	-	(167.536)	-
Outros créditos	-	-	190.923	-
Adiantamento de cliente	-	167.536	-	(23.386)
Capital a ser restituído:				
Partes relacionadas	71.517	-	-	-
Outros créditos	(71.517)	-	-	-
Distribuição de lucro:				
Partes relacionadas	184.624	-	392	-
Investimento	(184.624)	-	(392)	-
Aumento (redução) de AFAC:				
Partes relacionadas	(150.929)	-	13.348	-
Investimentos	150.929	-	(13.348)	-
Redução de capital em investidas:				
Partes relacionadas	31.494	-	-	-
Investimento	(31.494)	-	-	-

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021		30/09/2021	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Terreno por permuta:				
Imóveis a comercializar	137.880	-	146.267	-
Adiantamento de cliente	-	(137.880)	-	(146.267)
Terrenos lançados espécie:				
Partes relacionadas	9.000	-	(9.000)	-
Imóveis a comercializar	-	(9.000)	-	9.000
Terrenos lançados permuta:				
Outros créditos	-	-	128.784	-
Adiantamento de cliente	-	-	-	(128.784)
Distribuição de lucro:				
Partes relacionadas	5.125	-	-	-
Investimento	(5.125)	-	-	-
Devolução de AFAC:				
Partes relacionadas	98.745	-	-	-
Investimentos	(98.745)	-	-	-
Aumento (redução) de capital em investidas:				
Partes relacionadas	(410.444)	-	-	-
Investimento	410.444	-	-	-

Notas Explicativas

25. Segmentos operacionais

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

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

	Incorporação		Obras por regime de administração (a)		Total	
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
Receita operacional líquida	348.866	329.324	243.337	147.586	592.203	476.910
Custos de imóveis vendidos e serviços prestados	(262.245)	(231.821)	(111.156)	(60.605)	(373.401)	(292.426)
Custos de empréstimos capitalizados	(10.106)	(16.337)	-	-	(10.106)	(16.337)
Lucro bruto	76.515	81.166	132.181	86.981	208.696	168.147
% Margem bruta	21,93%	24,65%	54,32%	58,93%	35,24%	35,26%
Lucro bruto ajustado (b)	86.621	97.503	132.181	86.981	218.802	184.484
% Margem bruta – ajustada	24,83%	29,61%	54,32%	58,93%	36,95%	38,68%

- (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:

	30/09/2022	31/12/2021
Riscos de engenharia (a)	962.453	393.539
Seguro danos físicos ao imóvel (b)	27.204	30.373
Seguro de riscos diversos	35.514	25.591
Responsabilidade civil dos administradores	50.000	50.000
Total	1.075.171	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, se, responsabilidade civil do empregador e danos morais;
- (b) **Seguro danos físicos ao imóvel** – cobertura para imóvel concluído, ainda em garantia, com prejuízos causados por incêndio, queda de raio, explosão, inundação e alagamentos, destelhamento, desmoronamento total e parcial e a sua ameaça, ou seja, todos os danos causados ao imóvel por fatores externos.

Notas Explicativas

27. Instrumentos financeiros

a) Gestão de risco de capital

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

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

Em 30 de setembro de 2022 e em 31 de dezembro de 2021, a estrutura de capital está assim representada:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Financiamentos e debêntures	18.625	34.817	101.417	124.865
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	(81.235)	(117.220)	(225.958)	(184.886)
Dívida líquida	(62.610)	(82.403)	(121.157)	(60.021)
Patrimônio líquido	1.171.406	1.074.616	1.168.054	1.071.763
Dívida líquida/Patrimônio líquido	(5,34%)	(7,67%)	(10,37%)	(5,60%)

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

b) Categorias de instrumentos financeiros

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Ativos financeiros				
Custo amortizado:				
Caixa e equivalentes de caixa	80.488	46.215	179.173	113.881
Aplicação financeira	747	71.005	46.785	71.005
Contas a receber	69.115	64.626	727.608	651.857
Partes relacionadas	-	3.961	-	3.961
Depósitos judiciais	401	306	5.212	5.084
Passivos financeiros				
Custo amortizado:				
Fornecedores	4.821	8.651	23.679	21.367
Financiamentos e debêntures	18.625	34.817	104.801	124.865
Contas a pagar por aquisição de imóveis	23.303	60.055	81.006	93.846
Partes relacionadas	25.491	122.635	11.582	18.469

c) Objetivos da gestão do risco financeiro

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

Notas Explicativas

d) Gestão de risco de mercado

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

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

e) Exposição a riscos cambiais

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

Notas Explicativas

f) Exposição a riscos de taxas de juros

A Companhia realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos a variação de taxas de juros considerando-os à exposição da variação de indexadores de ativos e passivos financeiros em 30 de setembro de 2022. Posteriormente, a Companhia projetou o efeito estimado da variação dos saldos no resultado e no patrimônio líquido adotando as seguintes premissas:

- Definição de um cenário provável do comportamento do risco que, caso ocorra, poderia gerar resultados adversos para a Companhia, considerando a variação entre a taxa estimada para o ano de 2022 e a taxa efetiva verificada no período de 12 meses findo em 30 de setembro de 2022 multiplicada pelo saldo do ativo ou passivo financeiro em aberto no período (Cenário I);
- Definição de dois cenários adicionais com alterações na taxa estimada de 2021 em 25% sobre um cenário possível e 50% sobre um cenário remoto (Cenário II e Cenário III, respectivamente)

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

Instrumento financeiro/Indicadores	Risco	Taxa efetiva no período	Taxa anual estimada		Varição %	Efeito estimado no resultado	Efeito estimado no patrimônio líquido
Cenário Provável							
Debêntures IPCA	19.470	7,17%	5,71%	(i)	-1,46%	284	284
Financiamentos em CDI	75.199	10,87%	13,65%	(i)	2,78%	(2.091)	(2.091)
Financiamentos em TR	11.739	1,18%	1,59%	(i)	0,41%	(48)	(48)
Aplicações financeiras em CDI	188.148	10,87%	13,65%	(i)	2,78%	5.232	5.232
Aplicações financeiras em poupança	799	6,40%	7,86%	(i)	1,46%	12	12
Aplicações financeiras em fundos	32.357	10,87%	13,65%	(i)	2,78%	900	900
Cenário II (Variação 25%)							
Debêntures IPCA	19.470	7,17%	7,14%	-	-0,03%	6	6
Financiamentos em CDI	75.199	10,87%	17,06%	-	6,19%	(4.657)	(4.657)
Financiamentos em TR	11.739	1,18%	1,98%	-	0,80%	(94)	(94)
Aplicações financeiras em CDI	188.148	10,87%	17,06%	-	6,19%	11.653	11.653
Aplicações financeiras em poupança	799	6,40%	9,82%	-	3,42%	27	27
Aplicações financeiras em fundos	32.357	10,87%	17,06%	-	6,19%	2.004	2.004
Cenário III (Variação 50%)							
Debêntures IPCA	19.470	7,17%	8,57%	-	1,40%	(272)	(272)
Financiamentos em CDI	75.199	10,87%	20,48%	-	9,61%	(7.224)	(7.224)
Financiamentos em TR	11.739	1,18%	2,38%	-	1,20%	(141)	(141)
Aplicações financeiras em CDI	188.148	10,87%	20,48%	-	9,61%	18.073	18.073
Aplicações financeiras em poupança	799	6,40%	11,79%	-	5,39%	43	43
Aplicações financeiras em fundos	32.357	10,87%	20,48%	-	9,61%	3.108	3.108

(i) Dados obtidos no site do Banco Central.

Notas Explicativas

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 30 de setembro de 2022 e em 31 de dezembro de 2021, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescentando às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

Ano	Controladora			
	30/09/2022		31/12/2021	
	Financiamentos e debêntures	Obrigações por compra de imóveis	Financiamentos e debêntures	Obrigações por compra de imóveis
Até 01 ano	-	9.997	-	31.569
De 01 a 02 anos	3.426	7.393	5.838	1.148
Acima de 02 anos	15.199	5.913	28.979	27.338
Total	18.625	23.303	34.817	60.055

Ano	Consolidado			
	30/09/2022		31/12/2021	
	Financiamentos e debêntures	Obrigações por compra de imóveis	Financiamentos e debêntures	Obrigações por compra de imóveis
Até 01 ano	12.855	26.062	85.195	52.195
De 01 a 02 anos	20.878	19.470	8.866	6.548
Acima de 02 anos	71.068	35.474	30.804	35.103
Total	104.801	81.006	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 30 de setembro de 2022 e em 31 de dezembro de 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 informações financeiras intermediárias.

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.

Notas Explicativas

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 30 de setembro de 2022 e em 31 de dezembro de 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 informações financeiras intermediárias, a Companhia não incorreu em nenhum tipo de evento subsequente que requer divulgação.

* * *

Notas Explicativas

Anexo I

Em 30 de setembro 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)	1.990.949	1.128.473	861.976	177.615	83.539	840.105	154.653
Provisão para perdas com investimentos (b)	16.299	35.836	(19.537)	(11.050)	11.813	(16.182)	(10.551)
Total	2.006.748	1.164.309	842.439	166.565	95.352	823.923	144.102

	Consolidado						
	Ativos	Passivos	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
Investimentos	92.123	38.630	53.493	(934)	24.910	79.241	(294)
Total	92.123	38.630	53.493	(934)	24.910	79.241	(294)

Notas Explicativas

30/09/2022	Participação (%)	Balanco Patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
Investimentos (a)								
MD PE Shopping Residence Incorporações SPE Ltda.	99,999926%	384.245	294.389	89.856	67.919	2.337	89.855	67.920
MD PE Litorânea Construções Ltda.	99,999985%	258.945	177.379	81.566	2.189	6.439	81.566	2.189
MD PE São Pedro Construções Ltda.	99,999973%	134.839	53.937	80.902	5.324	3.774	80.902	5.324
MD BA Ondina Construções Ltda.	99,999980%	125.187	54.106	71.081	24.051	65	71.081	24.051
MD CE Palmeiras Construções Ltda.	99,999970%	63.948	6.367	57.581	4.811	2	57.581	4.811
Moura Dubeux Engenharia e Empreendimentos S.A.	99,999992%	65.875	14.897	50.978	8.010	3.476	50.978	8.010
MD Imóveis Ltda.	99,999956%	25.540	1.424	24.116	(243)	99	24.116	(243)
MD CE BC Meirelles Construções Ltda.	99,999925%	38.365	16.291	22.074	5.035	-	22.074	5.035
SPE Lote 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,999953%	24.902	3.548	21.354	3.706	802	21.354	3.706
MD CE José Américo Construções SPE Ltda.	99,999967%	47.187	27.858	19.329	1.110	772	19.329	1.110
MD CE José Lourenço Construções Ltda.	99,999922%	28.336	10.434	17.902	3.509	1.597	17.902	3.509
MD CE Parreão Construções Ltda.	99,999710%	34.575	16.979	17.596	10.836	312	17.595	10.836
MD BA Orquidário Construções SPE Ltda.	99,999919%	34.479	18.650	15.829	3.407	-	15.829	3.407
MD BA Jaguaribe Construções Ltda.	99,999917%	27.076	11.638	15.438	1.177	470	15.438	1.177
MD BA Caminho das Arvores Ltda.	99,999928%	22.536	7.351	15.185	1.721	-	15.185	1.721
MD PE Recife Construções Ltda.	99,999900%	18.501	3.803	14.698	(1.243)	-	14.698	(1.243)
MD BA Coliseu Empreendimentos SPE Ltda.	99,999986%	24.371	10.678	13.693	(4.006)	452	13.693	(4.006)
MD CE Parque Rio Branco Construções Ltda.	99,999764%	34.202	22.006	12.196	5.523	5.159	12.196	5.523

Notas Explicativas

30/09/2022	Participação (%)	Balço Patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
Investimentos (a)								
MD PE Novo Recife Empreendimentos Ltda.	33,333333%	51.263	15.892	35.371	-	7.105	11.790	-
MD AL Evolution II Construções SPE Ltda.	99,999903%	54.903	43.771	11.132	805	526	11.132	805
MD PE Planície Construções Ltda.	99,999932%	13.974	3.924	10.050	(235)	513	10.050	(235)
MD PE Polidoro Construções SPE Ltda.	50,000000%	40.858	22.736	18.122	(934)	17.805	9.061	(294)
MD BA Catabas Construções Ltda.	99,999796%	23.917	15.295	8.622	2.645	1.504	8.622	2.645
MD BA RV Construções Ltda.	99,999686%	32.270	23.819	8.451	5.428	28	8.451	5.428
MD BA Dumare Construções Ltda.	99,999578%	18.223	9.925	8.298	2.222	-	8.298	2.222
MD PE Capibaribe Construções Ltda.	99,999882%	12.427	4.360	8.067	9	2.291	8.067	9
AGM Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,935463%	8.452	497	7.955	(2)	1	7.950	(2)
MD CE Acácias Construções Ltda.	99,999860%	10.764	3.407	7.357	(2.318)	187	7.357	(2.318)
MD CE Dias da Rocha Construções SPE Ltda.	99,999912%	6.852	108	6.744	(94)	-	6.744	(94)
MD RN Roselândia Construções SPE Ltda.	99,999850%	19.815	13.857	5.958	(642)	307	5.958	(642)
MD BA Sapucaia Construções Ltda.	99,999818%	32.649	26.709	5.940	1.807	1.257	5.940	1.807
MD RN Hellen Costa Construções SPE Ltda.	99,999782%	16.643	12.115	4.528	121	-	4.527	121
MD PE Boa Vista Construções Ltda.	99,999779%	9.027	4.502	4.525	(3)	408	4.525	(3)
MD RN Encanto Construções Ltda.	99,999784%	6.929	2.553	4.376	210	1.245	4.376	210
MD CE PK Quadra 06 Construções Ltda.	99,998603%	25.698	21.668	4.030	1.306	-	4.030	1.306
MD BA Vaticano Construções Ltda.	99,999448%	15.070	11.923	3.147	1.337	8.960	3.147	1.337

Notas Explicativas

30/09/2022	Participação (%)	Balanco Patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
Investimentos (a)								
MD PE Venâncio Barbosa Construções SPE Ltda.	99,999004%	3.346	362	2.984	372	50	2.984	372
MD CE José Borba Construções SPE Ltda.	99,999489%	1.837	2	1.835	(10)	2	1.835	(10)
MD RN Areia Preta Construções SPE Ltda.	99,999932%	1.478	20	1.458	(17)	8	1.458	(17)
Global MD Evolution Beach Park Empreendimento Ltda.	99,999952%	12.041	10.932	1.109	(601)	5.852	1.109	(601)
MD CE Nova Aldeota Construções Ltda.	99,999968%	912	47	865	(3)	1	865	(3)
MD CE Fátima Construções Ltda.	99,998388%	821	231	590	(31)	231	590	(31)
MD CE Francisco Xerez Construções SPE Ltda.	99,999874%	623	309	314	(7)	6	314	(7)
MD BA Bela Vista Empreendimentos SPE Ltda.	99,900000%	1.369	1.157	212	(188)	-	212	(188)
Graça Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,999963%	2.673	2.502	171	158	64	171	158
MD Colonial Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,999743%	172	75	97	(91)	58	97	(91)
Moura Dubeux Engenharia Natal Ltda.	99,999088%	94	1	93	60	-	93	60
Beach Class Conselheiro Residence Construções SPE Ltda.	99,999702%	180	112	68	(4)	2	68	(4)
MD RN Bossa Nova Construções SPE Ltda.	99,999455%	397	329	68	(25)	18	68	(25)
MD PE Paulista Empreendimentos SPE Ltda.	99,999732%	326	269	57	(222)	-	57	(222)
MD CE PK Quadra 05 Construção Ltda.	99,975905%	42	3	39	(2)	3	39	(2)
SPE Lote 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,999944%	842	804	38	21	-	38	21
MD PE Engenho Poeta Construções Ltda.	0,082211%	130.772	91.887	38.885	23.741	6.891	30	19
MD BA Ilha Empreendimentos SPE Ltda.	99,999922%	129	99	30	(44)	9	30	(44)

Notas Explicativas

30/09/2022	Participação (%)	Balço Patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
Investimentos (a)								
MD RN Firenze Construções SPE Ltda.	99,999669%	25	4	21	1	2	20	1
MD RN Moacyr Maia Construções SPE Ltda.	99,996813%	21	3	18	(3)	3	18	(3)
MD PE Sertânia Construções Ltda.	99,999978%	503	488	15	305	25	15	305
MD SE BC Jardins Construções SPE Ltda.	99,900000%	20	11	9	-	11	10	-
MD CE Vilebaldo Aguiar Construções Ltda.	0,112421%	10.127	1.360	8.767	(119)	1.323	10	-
MD RN Trairi Construções SPE Ltda.	99,900000%	21	11	10	-	-	10	-
MD RN Floriano Construções SPE Ltda.	99,900000%	10	-	10	-	-	10	-
MD RN SGA Etapa 1 Construções SPE Ltda.	99,900000%	10	-	10	-	-	10	-
MD PB Brisamar 02 Construções SPE Ltda.	99,900000%	11	1	10	-	1	10	-
MD PE Rosarinho Construções Ltda.	99,990429%	10	-	10	(2)	-	10	(2)
MD PE Flow Boa Viagem Construções SPE Ltda.	99,900000%	47	38	9	(1)	11	9	(1)
MD RN Grilo Construções Ltda.	99,999837%	41	32	9	9	23	9	9
MD CE Quadra 03A Construções Ltda.	99,900000%	28.058	28.049	9	(1)	744	9	(1)
MD PE Lote 3A Construções SPE Ltda.	99,900000%	9	-	9	(1)	-	9	(1)
MD PE Lote 3B Construções SPE Ltda.	99,900000%	9	-	9	(1)	-	9	(1)
MD PE Lote 2 Construções SPE Ltda.	99,900000%	9	-	9	(1)	-	9	(1)
MD PE Lote 4 Construções SPE Ltda.	99,900000%	9	-	9	(1)	-	9	(1)
MD PE Litoral Sul Construções SPE Ltda.	99,900000%	163	154	9	(1)	99	9	(1)

Notas Explicativas

30/09/2022	Participação (%)	Balanco Patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
Investimentos (a)								
MD PE Arraial Construções Ltda.	99,922541%	9	-	9	(2)	-	9	(2)
MD PE Rooftop Pina Construções SPE Ltda.	99,900000%	13	5	8	(1)	5	9	(1)
MD AL Via Express Construções SPE Ltda.	99,900000%	61	53	8	(2)	53	8	(2)
MD AL Parque Shopping Construções SPE Ltda.	99,900000%	106	98	8	(2)	3	8	(2)
MD CE Azevedo Bolão Construções SPE Ltda.	99,999778%	14	7	7	(3)	2	7	(3)
MD PB Miramar Construções SPE Ltda.	99,900000%	146	140	6	(4)	137	6	(4)
MD PE Enseada das Ondas SPE Ltda.	99,999345%	9	4	5	(5)	4	6	(5)
MD Service Ltda.	99,999885%	7	4	3	(5)	2	3	(5)
MD CE Visconde do Rio Branco Construções SPE Ltda.	99,700000%	69	66	3	(15)	0	3	(15)
MD PE Pina Construções Ltda.	99,991565%	6	3	3	(111)	3	3	(111)
MD RN Cesar Rocha Construções SPE Ltda.	99,999725%	7	4	3	(21)	1	3	(21)
SPE Safira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,811995%	2	1	1	(2)	1	1	(2)
MD PE Novo Jardim Construções S.A.	97,150997%	-	-	-	(1)	-	-	(1)
Juros capitalizados - MD PE Novo Recife Empreendimentos Ltda.	-	-	-	-	-	-	58.389	-
Total dos investimentos		1.990.449	1.128.473	861.976	177.615	83.539	840.105	154.653

Notas Explicativas

30/09/2022	Participação (%)	Balço Patrimonial			Resultado	AFAC	Perda c/ investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
MRV MD PE Mar de Espanha Incorporações Ltda.	50,000000%	1.020	6.054	(5.034)	(760)	2.092	(2.516)	(380)
MD BA GB Empreendimentos SPE Ltda.	99,999927%	11	1.631	(1.620)	(1.135)	90	(1.619)	(1.135)
MD BA Graça Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,999942%	196	1.751	(1.555)	(1.599)	-	(1.555)	(1.599)
SPE Lote 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,999975%	958	2.315	(1.357)	(769)	446	(1.357)	(769)
MD CE Henrique Rabelo Construções SPE Ltda.	99,999777%	69	789	(720)	(467)	130	(720)	(467)
MD CE Praça de Fátima Construções Ltda.	99,999721%	253	865	(612)	(259)	-	(613)	(259)
MD PE Exata Grand Vittá Ltda.	50,000000%	398	1.510	(1.112)	7	1.202	(556)	3
MD BA GMA Empreendimentos SPE Ltda.	99,999911%	150	647	(497)	(181)	181	(497)	(181)
MD BA Dubeux Empreendimentos SPE Ltda.	99,999969%	457	949	(492)	(880)	169	(491)	(880)
SPE Lote 08 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,999981%	1.719	2.209	(490)	(318)	1.228	(490)	(318)
MD PE Residencial Construções Ltda.	99,999919%	74	546	(472)	(296)	211	(473)	(296)
MD CE Castelão Construções SPE Ltda.	99,999940%	55	527	(472)	(148)	163	(472)	(148)
MD PE Serrana Construções SPE Ltda.	99,999982%	2.400	2.847	(447)	(1.092)	34	(446)	(1.092)
MD AL Life Construções SPE Ltda.	99,999904%	63	451	(388)	(34)	91	(388)	(34)
MD CE Theberge Construções SPE Ltda.	99,984377%	792	1.173	(381)	(92)	-	(381)	(92)
MD PE Beach Class Executive SPE Ltda.	99,971486%	33	406	(373)	(3)	2	(373)	(3)
MD AL Antares Construções SPE Ltda.	99,999928%	272	627	(355)	(626)	351	(355)	(626)
MD PE Condomínio Empresarial Ltda.	99,998407%	(2)	344	(346)	(92)	86	(345)	(92)

Notas Explicativas

30/09/2022	Participação (%)	Balanco Patrimonial			Resultado	AFAC	Perda c/ investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
Provisão para perda com investimentos (b)								
MD BA MAG Empreendimentos SPE Ltda.	99,999962%	8	304	(296)	(208)	42	(297)	(208)
MD RN Empresarial Herculano Construções SPE Ltda.	99,999887%	1	254	(253)	(28)	48	(253)	(28)
MD CE Gontran Giffoni Construções SPE Ltda.	99,999923%	2	228	(226)	(21)	72	(226)	(21)
MD PE Shopping Park Ltda.	50,000000%	157	559	(402)	(153)	322	(201)	(76)
MD RN Rodolfo Helinski Construções SPE Ltda.	99,999850%	87	265	(178)	(34)	118	(179)	(34)
MD PE Freguesia Construções SPE Ltda.	99,999910%	399	557	(158)	(168)	-	(157)	(168)
MD PE Solar Construções Ltda.	99,998904%	11	139	(128)	(4)	2	(128)	(4)
MD Participações e Empreendimentos Ltda.	99,999930%	299	421	(122)	(100)	-	(122)	(100)
MD RN Vandir Gurgel Construções SPE Ltda.	99,999840%	43	154	(111)	(147)	92	(111)	(147)
MD CE BC Porto das Dunas Construções Ltda.	99,900000%	39	129	(90)	(101)	127	(91)	(101)
MD CE Amazonas Construções Ltda.	99,999916%	14	105	(91)	(137)	77	(91)	(137)
MD RN Marcos Brandão Construções SPE Ltda.	99,998049%	19	98	(79)	(103)	5	(78)	(103)
MD PE MRV Veneza Construções Ltda.	50,000000%	134	290	(156)	(85)	49	(78)	(43)
MD SE Jardins Construções SPE Ltda.	99,900000%	488	562	(74)	(84)	396	(74)	(84)
MD BA Beach Class Bahia Construções Ltda.	99,900000%	516	585	(69)	(80)	493	(70)	(80)
MD CE Parque de Fátima Construções Ltda.	99,995634%	4	66	(62)	(108)	51	(62)	(108)
MD Edifício Engenho Casa Forte Ltda.	99,995880%	-	58	(58)	(53)	38	(58)	(53)
MD RN Jerônimo Costa Construções SPE Ltda.	99,998989%	3	38	(35)	55	7	(35)	55

Notas Explicativas

30/09/2022	Participação (%)	Balço Patrimonial			Resultado	AFAC	Perda c/ investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
Provisão para perda com investimentos (b)								
MD PB Brisamar 01 Construções SPE Ltda.	99,900000%	656	690	(34)	(44)	642	(34)	(44)
MD AL Rooftop Construções Ltda.	99,989259%	162	194	(32)	(124)	134	(32)	(124)
MD RN Aurea Guedes Construções SPE Ltda.	99,999920%	218	242	(24)	(77)	27	(24)	(77)
MD CE Rui Barbosa Construções Ltda.	99,900000%	741	764	(23)	(34)	708	(24)	(34)
MD AL Gruta Construções SPE Ltda.	99,999728%	2	23	(21)	(88)	8	(21)	(88)
MD RN Abel Pereira Construções SPE Ltda.	99,999786%	53	68	(15)	(117)	39	(15)	(117)
MD PE Empresarial Agamenon Construções Ltda.	99,999465%	5	19	(14)	(21)	1	(14)	(21)
MD PE HPBV Ltda.	99,998932%	23	31	(8)	(19)	-	(8)	(19)
MD PE Madalena SPE Ltda.	99,999386%	-	7	(7)	(127)	7	(6)	(127)
MD RN Life Construções SPE Ltda.	99,997377%	1	5	(4)	(8)	5	(5)	(8)
MD AL Farol Construções SPE Ltda.	99,999068%	1	6	(5)	(8)	5	(5)	(8)
MD RN Alameda Lagoa Nova Construções SPE Ltda.	99,997474%	-	5	(5)	(5)	5	(5)	(5)
MD RN Maria Bernardete Construções SPE Ltda.	99,999636%	19	23	(4)	(12)	19	(4)	(12)
MD PE Aguiar Construções SPE Ltda.	99,999679%	-	4	(4)	(5)	2	(4)	(5)
MD RN José de Almeida Construções SPE Ltda.	99,999312%	-	4	(4)	(5)	3	(3)	(5)
MD PE Parque Santa Maria Construções SPE Ltda.	99,974600%	1	4	(3)	(3)	1	(3)	(3)
MD Edifício Vanda Mota Ltda.	99,999369%	-	3	(3)	(4)	3	(3)	(4)
MD AL Poço Construções SPE Ltda.	99,999187%	1	4	(3)	(6)	3	(2)	(6)

Notas Explicativas

30/09/2022	Participação (%)	Balança Patrimonial			Resultado	AFAC	Perda c/ investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
Provisão para perda com investimentos (b)								
MD Edifício Hilson de Azevedo Mota Ltda.	99,996902%	1	3	(2)	(5)	3	(2)	(5)
MD PE Campus Construções Ltda.	99,954642%	-	2	(2)	(1)	2	(2)	(1)
MD RN Geraldo Pinho Construções SPE Ltda.	99,999781%	-	2	(2)	(3)	2	(2)	(3)
MD Edifício Zezé Cardoso Ltda.	99,848508%	-	1	(1)	(2)	1	(1)	(2)
MD PE Distribution Park Suape Ltda.	99,987388%	-	1	(1)	(2)	1	(1)	(2)
MD RN Alameda Capim Macio Construções SPE Ltda.	99,998989%	-	1	(1)	(2)	1	(1)	(2)
MD RN Hanna Safieh Construções SPE Ltda.	99,997304%	2	3	(1)	(4)	2	(1)	(4)
MD PE Trindade Construções Ltda.	66,700000%	3.267	3.269	(2)	(12)	1.769	(1)	(8)
MD PE Torres da Liberdade SPE Ltda.	99,996465%	1	2	(1)	(4)	2	(1)	(4)
MD RN Soneto Potengi Construções SPE Ltda.	99,999598%	3	3	-	(5)	3	-	(5)
Total das provisões para perda com investimentos		16.299	35.836	(19.537)	(11.050)	11.813	(16.182)	(10.551)
AFAC's								95.352
Investimentos								840.105
Total controladora								935.457

30/09/2022	Participação (%)	Balança patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
Investimentos								
MD PE Polidoro Construções SPE Ltda.	50,000000%	40.859	22.737	18.122	(934)	17.805	9.061	(294)
MD PE Novo Recife Empreendimentos Ltda.	33,333333%	51.264	15.893	35.371	-	7.105	11.790	-
Juros capitalizados	0,000000%	-	-	-	-	-	58.389	-
Total		92.123	38.630	53.493	(934)	24.910	79.240	(294)
AFACs								24.910
Investimentos								79.240
Total consolidado								104.150

Notas Explicativas

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

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

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

Notas Explicativas

31/12/2021	Participação (%)	Balanco patrimonial						Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC	Investimento	
Investimentos (a)								
MD PE São Pedro Construções Ltda.	99,999960%	184.856	56.001	128.855	8.655	1.761	128.855	8.655
MD PE Litorânea Construções Ltda.	99,999980%	263.463	189.191	74.272	13.824	2.235	74.272	13.824
MD CE Palmeiras Construções Ltda.	99,999967%	94.173	22.327	71.846	26.513	3.151	71.846	26.513
MD PE Shopping Residence Incorporações SPE Ltda.	99,999250%	230.088	171.771	58.317	47.132	827	58.317	47.131
MD BA Ondina Construções Ltda.	100,000000%	111.798	55.821	55.977	(2.255)	-	55.977	(2.255)
MD CE Acácias Construções Ltda.	99,999850%	59.851	25.444	34.407	9.772	64	34.407	9.772
Moura Dubeux Engenharia e Empreendimentos S.A.	99,999990%	78.232	49.514	28.718	11.515	6.447	28.718	11.515
MD Imóveis Ltda.	99,999955%	25.721	1.566	24.155	(729)	166	24.155	(729)
MD PE Recife Construções Ltda.	99,999899%	18.053	2.224	15.829	3.177	19	15.828	3.177
SPE Lote 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,950000%	31.326	20.943	10.383	778	18.719	10.376	778
MD CE BC Meirelles Construções Ltda.	99,999908%	24.571	9.926	14.645	3.753	2.312	14.645	3.753
MD PE Novo Recife Empreendimentos Ltda.	33,333333%	49.126	13.512	35.614	-	5.058	11.871	-
MD BA Graça Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,999997%	13.466	1.828	11.638	(697)	-	11.638	(697)
MD BA Jaguaribe Construções Ltda.	99,999894%	31.905	20.293	11.612	1.056	1.448	11.612	1.056
MD BA Coliseu Empreendimentos SPE Ltda.	99,999985%	37.271	26.606	10.665	(5.641)	7.214	10.665	(5.641)
MD PE Polidoro Construções SPE Ltda.	50,000000%	68.523	49.027	19.496	2.203	33.201	9.748	1.101
AGM Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,700000%	8.452	501	7.951	(5)	5	7.927	(5)
MD BA Catabas Construções Ltda.	99,900000%	32.144	26.902	5.242	7.709	824	5.237	7.701

Notas Explicativas

31/12/2021	Participação (%)	Balanco patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
Investimentos (a)								
MD CE José Américo Construções SPE Ltda.	99,999949%	26.290	19.203	7.087	(1.335)	241	7.087	(1.335)
MD CE Dias da Rocha Construções SPE Ltda.	99,999912%	7.010	172	6.838	(206)	-	6.838	(206)
MD CE Parreão Construções Ltda.	99,999710%	19.766	13.007	6.759	3.465	-	6.759	3.465
MD PE Planície Construções Ltda.	99,999912%	8.118	1.241	6.877	(2.290)	226	6.878	(2.290)
MD BA Sapucaia Construções Ltda.	99,900000%	39.678	33.204	6.474	6.464	4.178	6.467	6.457
MD BA Dumare Construções Ltda.	99,999574%	17.335	11.282	6.053	3.704	22	6.053	3.704
MD BA Orquidário Construções SPE Ltda.	99,999829%	13.412	7.481	5.931	234	3.910	5.931	234
MD CE José Lourenço Construções Ltda.	99,999723%	13.223	8.035	5.188	999	1.057	5.188	999
MD CE Parque Rio Branco Construções Ltda.	99,999504%	16.380	11.931	4.449	1.611	2.098	4.449	1.611
MD RN Hellen Costa Construções SPE Ltda.	99,999749%	11.161	7.349	3.812	261	535	3.812	261
MD PE Capibaribe Construções Ltda.	99,999764%	5.106	1.306	3.800	(360)	-	3.800	(360)
Graça Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,999967%	8.109	4.512	3.597	(1.615)	-	3.597	(1.615)
MD PE Venâncio Barbosa Construções SPE Ltda.	99,900000%	13.216	10.558	2.658	646	143	2.655	645
MD PE Paulista Empreendimentos SPE Ltda.	99,360229%	4.099	820	3.279	(1.781)	-	3.258	(1.770)
MD RN Aurea Guedes Construções SPE Ltda.	99,999936%	3.298	166	3.132	(430)	-	3.132	(430)
MD PE Serrana Construções SPE Ltda.	99,999947%	5.281	3.135	2.146	(139)	-	2.146	(139)
MD AL Evolution II Construções SPE Ltda.	99,999534%	2.421	282	2.139	17	276	2.139	17
MD CE PK Quadra 06 Construções Ltda.	99,900000%	19.936	17.918	2.018	2.008	700	2.016	2.006

Notas Explicativas

31/12/2021	Participação (%)	Balanco patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
Investimentos (a)								
MD PE Freguesia Construções SPE Ltda.	99,999923%	2.402	645	1.757	(533)	-	1.757	(533)
Global MD Evolution Beach Park Empreendimento Ltda.	99,999952%	56.614	55.061	1.553	(5.068)	-	1.553	(5.068)
MD RN Encanto Construções Ltda.	99,999454%	2.743	1.371	1.372	(414)	567	1.372	(414)
MD RN Areia Preta Construções SPE Ltda.	99,999931%	2.929	1.593	1.336	109	130	1.336	109
SPE Lote 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,999976%	3.669	2.557	1.112	(1.733)	-	1.112	(1.733)
MD CE José Borba Construções SPE Ltda.	99,999143%	1.845	791	1.054	(1)	791	1.054	(1)
SPE Lote 08 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,999981%	2.997	1.969	1.028	(1.054)	-	1.028	(1.054)
MD CE Nova Aldeota Construções Ltda.	99,999968%	945	78	867	(37)	-	867	(37)
MD BA Bela Vista Empreendimentos SPE Ltda.	99,900000%	18.711	18.095	616	(318)	-	616	(318)
MD CE Francisco Xerez Construções SPE Ltda.	99,999872%	623	374	249	(78)	72	249	(78)
MD PE Novo Jardim Construções S.A.	97,150997%	251	1	250	(9)	-	242	(9)
MD PE Parque Santa Maria Construções SPE Ltda.	99,990614%	201	-	201	(6)	-	201	(6)
MD PE Pina Construções Ltda.	99,991565%	464	350	114	(16)	2	114	(16)
MD CE Azevedo Bolão Construções SPE Ltda.	99,999782%	96	2	94	(32)	-	94	(32)
MD RN Firenze Construções SPE Ltda.	99,999675%	82	1	81	(44)	-	81	(44)
MD Colonial Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,999987%	213	133	80	8	129	80	8
MD Service Ltda.	99,999885%	81	12	69	(63)	3	68	(63)
Beach Class Conselheiro Residence Construções SPE Ltda.	99,999702%	179	110	69	(16)	1	69	(16)

Notas Explicativas

31/12/2021	Participação (%)	Balço patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
Investimentos (a)								
MD RN Bossa Nova Construções SPE Ltda.	99,998340%	387	323	64	(101)	29	64	(101)
MD PE HPBV Ltda.	99,998986%	92	31	61	36	-	61	36
Moura Dubeux Engenharia Natal Ltda.	99,999088%	395	362	33	(18)	-	33	(18)
MD CE Visconde do Rio Branco Construções SPE Ltda.	99,700000%	84	66	18	(7)	-	18	(7)
SPE Lote 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,999944%	1.205	1.189	16	(119)	-	16	(119)
MD BA Vaticano Construções Ltda.	99,900000%	587	577	10	-	522	10	-
MD CE Fátima Construções Ltda.	99,900000%	211	201	10	-	174	10	-
MD CE PK Quadra 05 Construção Ltda.	99,900000%	53	43	10	-	42	10	-
MD AL Rooftop Construções Ltda.	99,900000%	31	22	9	(1)	22	9	(1)
MD PE Arraial Construções Ltda.	99,900000%	11	3	8	(2)	3	8	(2)
MD PE Trindade Construções Ltda.	66,700000%	3.269	3.258	11	(5)	1.758	7	(3)
MD PE Enseada das Ondas SPE Ltda.	99,999344%	9	2	7	(8)	1	7	(8)
MD RN Marcos Brandão Construções SPE Ltda.	99,997961%	17	15	2	(28)	15	2	(28)
MD RN Soneto Potengi Construções SPE Ltda.	99,999597%	3	1	2	(12)	1	2	(12)
MD CE Vilebaldo Aguiar Construções Ltda.	99,900000%	10	-	10	-	-	10	-
MD CE Porto das Dunas Construções Ltda.	99,900000%	10	-	10	-	-	10	-
MD RN Alameda Capim Macio Construções SPE Ltda.	99,998987%	-	-	-	(2)	-	-	(2)
Juros capitalizados - MD PE Novo Recife Empreendimentos Ltda.	0,000000%	-	-	-	-	-	58.389	-
Total dos investimentos		1.698.277	984.235	714.042	128.441	101.099	738.858	127.333

Notas Explicativas

31/12/2021	Participação (%)	Balço patrimonial			Resultado	AFAC	Perda c/ investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
Provisão para perda com investimentos (b)								
MD RN Abel Pereira Construções SPE Ltda.	99,900000%	82	4.653	(4.571)	2	4.651	(4.566)	2
MD RN Rodolfo Helinski Construções SPE Ltda.	99,999739%	4	2.996	(2.992)	(54)	2.823	(2.992)	(54)
MD BA MAG Empreendimentos SPE Ltda.	99,999959%	17	2.380	(2.363)	(1.252)	2.215	(2.363)	(1.252)
MRV MD PE Mar de Espanha Incorporações Ltda.	50,000000%	1.652	5.926	(4.274)	4.431	1.289	(2.137)	2.215
MD BA GMA Empreendimentos SPE Ltda.	99,999692%	157	1.983	(1.826)	(707)	770	(1.826)	(707)
MD BA GB Empreendimentos SPE Ltda.	99,999921%	4	1.499	(1.495)	(1.134)	32	(1.495)	(1.134)
MD CE Gontran Giffoni Construções SPE Ltda.	99,999919%	4	839	(835)	121	536	(835)	121
MD BA Dubeux Empreendimentos SPE Ltda.	99,999902%	399	1.141	(742)	(478)	629	(742)	(478)
MD PE Residencial Construções Ltda.	99,999915%	179	878	(699)	(159)	317	(699)	(159)
MD CE Henrique Rabelo Construções SPE Ltda.	99,999274%	68	665	(597)	(10)	128	(597)	(10)
MD RN Empresarial Herculano Construções SPE Ltda.	99,999882%	3	598	(595)	(39)	340	(595)	(39)
MD PE Exata Grand Vittá Ltda.	50,000000%	388	1.507	(1.119)	(74)	1.201	(559)	(37)
MD CE Castelão Construções SPE Ltda.	99,999939%	68	611	(543)	(194)	4	(543)	(194)
MD AL Life Construções SPE Ltda.	99,999903%	50	584	(534)	(77)	116	(534)	(77)
MD BA Ilha Empreendimentos SPE Ltda.	99,999918%	89	620	(531)	(282)	350	(531)	(282)
MD BA Pisa Construções Ltda.	99,900000%	11.656	12.034	(378)	(388)	8.130	(378)	(388)
MD RN Jerônimo Costa Construções SPE Ltda.	99,998564%	7	389	(382)	4	292	(382)	4
MD PE Beach Class Executive SPE Ltda.	99,968817%	33	406	(373)	(18)	2	(373)	(18)

Notas Explicativas

31/12/2021	Participação (%)	Balanço patrimonial			Resultado	AFAC	Perda c/ investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
Provisão para perda com investimentos (b)								
MD RN Vandir Gurgel Construções SPE Ltda.	99,999487%	30	403	(373)	(123)	172	(373)	(123)
MD PE Condomínio Empresarial Ltda.	99,998043%	-	369	(369)	(172)	49	(368)	(172)
MD PE Sertânia Construções Ltda.	99,999978%	760	1.125	(365)	(640)	75	(365)	(640)
MD RN Maria Bernardete Construções SPE Ltda.	99,998738%	3	366	(363)	(152)	142	(363)	(152)
MD CE Praça de Fátima Construções Ltda.	99,999723%	737	1.065	(328)	(357)	-	(328)	(357)
MD CE Parque de Fátima Construções Ltda.	99,900000%	210	383	(173)	(271)	196	(173)	(271)
MD BA RV Construções Ltda.	99,900000%	558	713	(155)	(165)	693	(155)	(165)
MD PE Solar Construções Ltda.	99,998885%	2	142	(140)	(13)	3	(140)	(13)
MD PE Shopping Park Ltda.	50,000000%	201	450	(249)	(73)	320	(125)	(37)
MD RN Life Construções SPE Ltda.	99,996216%	1	115	(114)	(7)	115	(114)	(7)
MD PE Rosarinho Construções Ltda.	99,900000%	10	93	(83)	(93)	2	(83)	(93)
MD RN Cesar Rocha Construções SPE Ltda.	99,999160%	23	61	(38)	5	30	(38)	5
MD RN Geraldo Pinho Construções SPE Ltda.	99,999779%	1	31	(30)	(14)	31	(30)	(14)
MD Edifício Hilson de Azevedo Mota Ltda.	99,996580%	-	28	(28)	(4)	28	(28)	(4)
MD PE Empresarial Agamenon Construções Ltda.	99,999456%	5	25	(20)	(15)	9	(20)	(15)
MD Edifício Engenho Casa Forte Ltda.	99,995603%	-	20	(20)	(25)	-	(20)	(25)
MD Edifício Vanda Mota Ltda.	99,999361%	-	18	(18)	(3)	18	(18)	(3)
MD AL Gruta Construções SPE Ltda.	99,999721%	1	19	(18)	(5)	4	(18)	(5)

Notas Explicativas

31/12/2021	Participação (%)	Balanco patrimonial			Resultado	AFAC	Perda c/ investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
MD RN Grilo Construções Ltda.	99,999837%	580	593	(13)	67	3	(13)	67
MD RN José de Almeida Construções SPE Ltda.	99,999305%	1	14	(13)	(6)	14	(13)	(6)
MD PE Torres da Liberdade SPE Ltda.	99,996265%	2	14	(12)	(46)	14	(12)	(46)
MD RN Alameda Lagoa Nova Construções SPE Ltda.	99,997424%	1	8	(7)	(5)	8	(7)	(5)
MD RN Moacyr Maia Construções SPE Ltda.	99,996500%	22	28	(6)	18	28	(6)	18
MD AL Farol Construções SPE Ltda.	99,999062%	-	4	(4)	(57)	3	(4)	(57)
MD AL Poço Construções SPE Ltda.	99,999182%	1	4	(3)	(5)	4	(3)	(5)
SPE Safira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,000000%	-	2	(2)	(1)	2	(2)	(1)
MD PE Distribution Park Suape Ltda.	99,987047%	-	1	(1)	(2)	-	(1)	(2)
MD PE Boa Vista Construções Ltda.	99,900000%	-	1	(1)	(1)	1	(1)	(1)
MD PE Engenho Poeta Construções Ltda.	99,900000%	-	1	(1)	(1)	1	(1)	(1)
MD RN Hanna Safieh Construções SPE Ltda.	99,997282%	2	2	-	(5)	1	-	(5)
MD PE Madalena SPE Ltda.	99,999336%	1	1	-	(3)	1	-	(3)
MD PE Campus Construções Ltda.	99,954642%	-	-	-	(6)	-	-	(6)
MD Edifício Zezé Cardoso Ltda.	97,237569%	-	5	(5)	(6)	2	(5)	(6)
MD PE Aguiar Construções SPE Ltda.	99,999678%	1	11	(10)	(22)	1	(10)	(22)
MD Participações e Empreendimentos Ltda.	99,999930%	499	521	(22)	69	-	(22)	69
MD PE MRV Veneza Construções Ltda.	50,000000%	193	263	(70)	(301)	34	(35)	(151)

Notas Explicativas

31/12/2021	Participação (%)	Balanco patrimonial			Resultado	AFAC	Perda c/ investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
Provisão para perda com investimentos (b)								
MD RN Roselândia Construções SPE Ltda.	99,900000%	256	299	(43)	(52)	291	(43)	(52)
MD CE Amazonas Construções Ltda.	99,999915%	15	102	(87)	(174)	1	(87)	(174)
MD AL Antares Construções SPE Ltda.	99,999926%	351	508	(157)	(222)	37	(157)	(222)
MD CE Theberge Construções SPE Ltda.	99,700000%	1.447	1.790	(343)	(911)	-	(342)	(908)
Total das provisões para perda com investimentos		20.774	49.307	(28.533)	(4.107)	26.158	(25.670)	(6.097)
AFACs								127.257
Investimentos								738.858
Total controladora								866.115

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

* * *

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório do auditor independente sobre a revisão de informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

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

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, da Moura Dubeux Engenharia S.A. (“Companhia”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2022, que compreendem os balanços patrimoniais em

30 de setembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data, e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração é responsável pela elaboração das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas de acordo com a NBC TG 21 – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR).

Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações financeiras intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações financeiras intermediárias (NBC TR 2410 – Revisão de Informações Financeiras Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 – Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo a NBC TG 21 e a IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR).

Ênfase

Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias não concluídas

Conforme descrito na Nota Explicativa no 2.1, as informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 e com a IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia 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 do NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP no 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As informações trimestrais acima referidas incluem as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 – demonstração do valor adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Recife, 08 de novembro de 2022

Pedro Paulo Thiago Gueiros Malta Mendes
Contador CRC 1PE-019.646/O-7
Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1

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

Relatório do auditor independente sobre a revisão de informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

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

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, da Moura Dubeux Engenharia S.A. (“Companhia”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2022, que compreendem os balanços patrimoniais em 30 de setembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data, e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração é responsável pela elaboração das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas de acordo com a NBC TG 21 – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações financeiras intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações financeiras intermediárias (NBC TR 2410 – Revisão de Informações Financeiras Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 – Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo a NBC TG 21 e a IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR).

Ênfase

Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias não concluídas

Conforme descrito na Nota Explicativa no 2.1, as informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 e com a IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia 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 do NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP no 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As informações trimestrais acima referidas incluem as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 – demonstração do valor adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Recife, 08 de novembro de 2022

Pedro Paulo Thiago Gueiros Malta Mendes
Contador CRC 1PE-019.646/O-7
Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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

(i) reviu, discutiu e concorda com as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Moura Dubeux Engenharia S.A., relativas ao trimestre findo em 30 de setembro de 2022.

Recife, 08 de novembro de 2022.

Marcello Winik Dubeux
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

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

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

(i) reviu, discutiu e concorda com o Relatório de Revisão da Grant Thornton Auditores Independentes, relativamente às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Moura Dubeux Engenharia S.A., relativas ao trimestre findo em 30 de setembro de 2022.

Recife, 08 de novembro de 2022.

Marcello Winik Dubeux
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores