

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

Balanço Patrimonial Passivo	4
-----------------------------	---

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

Demonstração do Resultado Abrangente	7
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	8
--	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	10
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	11
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019	12
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	13
----------------------------------	----

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	14
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	16
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	18
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	19
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	20
--	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	22
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	23
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019	24
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	25
----------------------------------	----

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

Notas Explicativas	29
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	94
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	98
--	----

Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)	101
---	-----

Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	102
---	-----

Índice

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	103
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	104

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2021
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	84.909.375
Preferenciais	0
Total	84.909.375
Em Tesouraria	
Ordinárias	1.690.000
Preferenciais	0
Total	1.690.000

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2021	Penúltimo Exercício 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 31/12/2019
1	Ativo Total	2.046.068	1.853.829	2.227.935
1.01	Ativo Circulante	532.179	207.667	188.719
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	46.215	37.277	176
1.01.02	Aplicações Financeiras	71.005	8.573	41
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	71.005	8.573	41
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	71.005	8.573	41
1.01.03	Contas a Receber	6.037	9.072	58.874
1.01.03.01	Clientes	6.037	9.072	58.874
1.01.04	Estoques	403.754	149.175	100.004
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	403.754	149.175	100.004
1.01.06	Tributos a Recuperar	3.316	2.798	2.515
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	3.316	2.798	2.515
1.01.07	Despesas Antecipadas	1.756	671	10.446
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	96	101	16.663
1.01.08.03	Outros	96	101	16.663
1.01.08.03.02	Outros créditos	96	101	16.663
1.02	Ativo Não Circulante	1.513.889	1.646.162	2.039.216
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	502.378	748.014	570.392
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	0	60.497	0
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo	0	60.497	0
1.02.01.04	Contas a Receber	58.589	55.421	37.702
1.02.01.04.01	Clientes	58.589	55.421	37.702
1.02.01.05	Estoques	337.689	273.647	369.459
1.02.01.05.01	Estoque de Imóveis a Comercializar	337.689	273.647	369.459
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	3.961	345.632	137.573
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	3.961	345.632	137.573
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	102.139	12.817	25.658
1.02.01.10.05	Outros créditos	101.833	11.682	8.955
1.02.01.10.07	Depósitos Judiciais	306	1.135	16.703

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2021	Penúltimo Exercício 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 31/12/2019
1.02.02	Investimentos	994.893	885.916	1.461.180
1.02.02.01	Participações Societárias	866.115	757.138	1.334.355
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	866.115	757.138	1.334.355
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	128.778	128.778	126.825
1.02.03	Imobilizado	8.562	5.449	4.856
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	8.562	5.449	4.856
1.02.04	Intangível	8.056	6.783	2.788
1.02.04.01	Intangíveis	8.056	6.783	2.788
1.02.04.01.02	Outros ativos Intangíveis	8.056	6.783	2.788

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2021	Penúltimo Exercício 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 31/12/2019
2	Passivo Total	2.046.068	1.853.829	2.227.935
2.01	Passivo Circulante	524.573	412.161	1.420.962
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	13.780	11.867	7.249
2.01.01.01	Obrigações Sociais	13.780	11.867	7.249
2.01.02	Fornecedores	40.220	5.742	2.394
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	40.220	5.742	2.394
2.01.02.01.01	Fornecedores Nacionais	8.651	4.139	2.394
2.01.02.01.02	Obrigações por Compra de Imóveis - Espécie	31.569	1.603	0
2.01.03	Obrigações Fiscais	3.005	5.476	5.335
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	3.005	5.476	5.335
2.01.03.01.02	Obrigações tributárias	3.005	5.476	5.335
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	0	0	148.896
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0	148.896
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	0	0	148.896
2.01.05	Outras Obrigações	462.877	388.147	1.256.134
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	122.635	239.049	1.131.287
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	122.635	239.049	1.131.287
2.01.05.02	Outros	340.242	149.098	124.847
2.01.05.02.04	Adiantamentos de clientes	322.793	133.678	106.700
2.01.05.02.05	Rescisões de clientes	316	316	100
2.01.05.02.06	Outras Contas a Pagar	16.923	14.252	12.898
2.01.05.02.07	Tributos Diferidos	210	852	5.149
2.01.06	Provisões	4.691	929	954
2.01.06.02	Outras Provisões	4.691	929	954
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	4.691	929	954
2.02	Passivo Não Circulante	446.879	437.019	725.535
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	34.817	0	181.126
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	34.817	0	181.126
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	34.817	0	181.126

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2021	Penúltimo Exercício 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 31/12/2019
2.02.02	Outras Obrigações	379.085	287.569	387.395
2.02.02.02	Outros	379.085	287.569	387.395
2.02.02.02.03	Obrigações Sociais e Trabalhistas	2.215	5.159	7.994
2.02.02.02.04	Obrigações Tributárias	4.271	3.116	9.102
2.02.02.02.06	Adiantamentos de Clientes	338.146	274.430	370.081
2.02.02.02.08	Contas a pagar por aquisição de imóveis	28.486	0	0
2.02.02.02.09	Outras Contas a Pagar	5.967	4.864	218
2.02.03	Tributos Diferidos	5.449	6.917	2.789
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	5.449	6.917	2.789
2.02.04	Provisões	27.528	142.533	154.225
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	1.362	756	2.824
2.02.04.01.05	Provisões para Contingências	1.362	756	2.824
2.02.04.02	Outras Provisões	26.166	141.777	151.401
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	496	2.777	2.007
2.02.04.02.04	Provisão para Perdas com Investimentos	25.670	139.000	149.394
2.03	Patrimônio Líquido	1.074.616	1.004.649	81.438
2.03.01	Capital Social Realizado	1.296.985	1.309.972	286.646
2.03.02	Reservas de Capital	25.179	25.179	25.179
2.03.02.07	Reserva de Capital	25.179	25.179	25.179
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-344.409	-427.363	-327.248
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	96.861	96.861	96.861

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	43.638	47.129	49.045
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-14.505	-10.057	-14.995
3.03	Resultado Bruto	29.133	37.072	34.050
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	46.552	-134.422	-68.795
3.04.01	Despesas com Vendas	-16.869	-13.234	-7.525
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-49.692	-38.592	-24.241
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	0	3.805
3.04.04.02	Outras Receitas Operacionais	0	0	3.805
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-8.123	-9.743	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	121.236	-72.853	-40.834
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	75.685	-97.350	-34.745
3.06	Resultado Financeiro	5.436	-2.608	-61.051
3.06.01	Receitas Financeiras	13.054	6.792	765
3.06.02	Despesas Financeiras	-7.618	-9.400	-61.816
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	81.121	-99.958	-95.796
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	1.833	-157	-535
3.08.02	Diferido	1.833	-157	-535
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	82.954	-100.115	-96.331
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	82.954	-100.115	-96.331
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	0,98	-1,28	-3,6

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
4.01	Lucro Líquido do Período	82.954	-100.115	-96.331
4.03	Resultado Abrangente do Período	82.954	-100.115	-96.331

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-45.552	1.833	130.014
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-25.109	-19.631	6.399
6.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício	82.954	-100.115	-96.331
6.01.01.02	Tributos Diferidos	-2.110	-169	1.561
6.01.01.05	Depreciação e Amortização	3.872	3.139	2.737
6.01.01.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-121.236	72.853	40.834
6.01.01.08	Provisão Para Distratos e Perdas Esperadas com Créditos de Liquidação Duvidosa	3.544	166	-208
6.01.01.11	Despesas Financeiras	5.780	5.389	57.467
6.01.01.12	Provisão para Perdas nos Investimentos	0	0	1.470
6.01.01.14	Imóveis a Comercializar - Reversão Custo Distrato	0	279	-73
6.01.01.15	Provisão para Garantias	1.481	745	-764
6.01.01.16	Provisão para Contingências	606	-2.068	-294
6.01.01.18	Baixa de ativos, líquidos	0	150	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-20.443	21.464	123.615
6.01.02.01	Contas a Receber	-3.677	9.819	-9.421
6.01.02.02	Imóveis a Comercializar	-68.417	-14.895	19.713
6.01.02.03	Tributos a Recuperar	-518	-283	3.858
6.01.02.05	Depósitos Judiciais	829	15.568	0
6.01.02.06	Despesas Antecipadas	-1.085	-671	0
6.01.02.07	Outros Créditos	-5.593	13.840	94.831
6.01.02.08	Fornecedores	4.512	1.745	-6.827
6.01.02.09	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	58.452	1.603	0
6.01.02.12	Tributos a Recolher	-2.347	-4.062	7.811
6.01.02.13	Adiantamento de Clientes	-6.373	-7.416	6.462
6.01.02.14	Rescisões de Clientes	0	216	-99
6.01.02.15	Outras Contas a Pagar	3.774	6.000	7.287
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-10.193	415.106	193.614
6.02.01	Adições aos Investimentos	0	493.965	194.082
6.02.02	Investimentos Financeiros	-1.935	-69.029	89

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
6.02.05	Adições ao Imobilizado	-6.962	-3.780	-1.534
6.02.06	Intangíveis	-1.296	-4.097	977
6.02.07	Propriedade para Investimentos	0	-1.953	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	64.683	-379.838	-323.904
6.03.02	Empréstimos e Financiamentos	54.095	0	9.298
6.03.04	Pagamento de Juros	-4.103	-14.055	-31.866
6.03.05	Liquidação de Empréstimos e Financiamentos	-20.955	-321.356	-74.212
6.03.06	Partes Relacionadas	48.633	-1.078.199	-227.124
6.03.07	Recompra de ações	-12.987	0	0
6.03.08	Emissão de ações	0	1.033.772	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	8.938	37.101	-276
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	37.277	176	452
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	46.215	37.277	176

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

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

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

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

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	286.646	14.861	0	-230.917	99.588	170.178
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	286.646	14.861	0	-230.917	99.588	170.178
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	10.318	0	0	0	10.318
5.04.08	Transação de capital entre acionistas	0	10.318	0	0	0	10.318
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-96.331	-2.727	-99.058
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-96.331	0	-96.331
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-2.727	-2.727
5.05.02.06	Ajustes de avaliação patrimonial	0	0	0	0	-2.727	-2.727
5.07	Saldos Finais	286.646	25.179	0	-327.248	96.861	81.438

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
7.01	Receitas	43.638	47.129	49.045
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	47.599	52.047	54.412
7.01.02	Outras Receitas	-3.961	-4.918	-5.367
7.01.02.01	(-) Deduções de Vendas	-3.961	-4.918	-5.367
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-32.802	-28.278	-11.457
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-14.505	-10.057	-5.338
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-12.770	-13.055	-9.657
7.02.04	Outros	-5.527	-5.166	3.538
7.03	Valor Adicionado Bruto	10.836	18.851	37.588
7.04	Retenções	-3.872	-3.139	-2.737
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-3.872	-3.139	-2.737
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	6.964	15.712	34.851
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	134.290	-66.061	-40.069
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	121.236	-72.853	-40.834
7.06.02	Receitas Financeiras	13.054	6.792	765
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	141.254	-50.349	-5.218
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	141.254	-50.349	-5.218
7.08.01	Pessoal	42.951	33.435	20.812
7.08.01.01	Remuneração Direta	42.951	33.435	20.812
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	6.585	5.995	5.656
7.08.02.01	Federais	6.585	5.995	5.656
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	8.764	10.336	64.645
7.08.03.01	Juros	7.618	9.400	61.816
7.08.03.02	Aluguéis	1.146	936	2.829
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	82.954	-100.115	-96.331
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	82.954	-100.115	-96.331

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2021	Penúltimo Exercício 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 31/12/2019
1	Ativo Total	2.693.527	2.077.260	2.242.401
1.01	Ativo Circulante	1.227.498	880.470	1.183.730
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	113.881	49.538	14.168
1.01.02	Aplicações Financeiras	71.005	8.573	15.644
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	71.005	8.573	15.644
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	71.005	8.573	15.644
1.01.03	Contas a Receber	308.798	224.841	354.584
1.01.03.01	Clientes	308.798	224.841	354.584
1.01.04	Estoques	712.595	587.661	757.184
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	712.595	587.661	757.184
1.01.06	Tributos a Recuperar	5.847	5.132	6.013
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	5.847	5.132	6.013
1.01.07	Despesas Antecipadas	15.016	4.394	16.631
1.01.07.02	Despesas Antecipadas	15.016	4.394	16.631
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	356	331	19.506
1.01.08.03	Outros	356	331	19.506
1.01.08.03.02	Outros créditos	356	331	19.506
1.02	Ativo Não Circulante	1.466.029	1.196.790	1.058.671
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.114.605	862.076	764.919
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	0	60.497	0
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo	0	60.497	0
1.02.01.04	Contas a Receber	343.059	285.174	223.427
1.02.01.04.01	Clientes	343.059	285.174	223.427
1.02.01.05	Estoques	421.393	336.965	439.217
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	421.393	336.965	439.217
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	3.961	4.182	13.800
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	3.961	4.182	13.800
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	346.192	175.258	88.475
1.02.01.10.05	Depósitos Judiciais	5.084	8.338	19.356

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2021	Penúltimo Exercício 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 31/12/2019
1.02.01.10.06	Outros Créditos	341.108	166.920	69.119
1.02.02	Investimentos	331.449	320.870	284.479
1.02.02.01	Participações Societárias	118.267	107.688	74.719
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	118.267	107.688	74.719
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	213.182	213.182	209.760
1.02.03	Imobilizado	11.919	7.061	6.476
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	11.919	7.061	6.476
1.02.04	Intangível	8.056	6.783	2.797
1.02.04.01	Intangíveis	8.056	6.783	2.797
1.02.04.01.02	Outros Intangíveis	8.056	6.783	2.797

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2021	Penúltimo Exercício 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 31/12/2019
2	Passivo Total	2.693.527	2.077.260	2.242.401
2.01	Passivo Circulante	663.328	416.187	1.241.070
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	22.180	18.199	18.154
2.01.01.01	Obrigações Sociais	22.180	18.199	18.154
2.01.02	Fornecedores	73.563	29.502	29.796
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	73.563	29.502	29.796
2.01.02.01.01	Fornecedores Nacionais	21.367	16.699	22.239
2.01.02.01.02	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis - Espécie	52.196	12.803	7.557
2.01.03	Obrigações Fiscais	15.768	17.754	36.059
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	15.768	17.754	36.059
2.01.03.01.07	Obrigações Tributárias	15.768	17.754	36.059
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	85.195	63.329	850.081
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	85.195	63.329	850.081
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	85.195	63.329	850.081
2.01.05	Outras Obrigações	457.524	285.226	305.495
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	18.469	4.264	36.223
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	18.469	4.264	36.223
2.01.05.02	Outros	439.055	280.962	269.272
2.01.05.02.04	Adiantamentos de Clientes	374.211	207.761	187.847
2.01.05.02.05	Rescisões de clientes	28.031	44.908	48.811
2.01.05.02.07	Outras Contas a Pagar	21.932	15.947	13.062
2.01.05.02.08	Tributos Diferidos	14.881	12.346	19.552
2.01.06	Provisões	9.098	2.177	1.485
2.01.06.02	Outras Provisões	9.098	2.177	1.485
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	9.098	2.177	1.485
2.02	Passivo Não Circulante	958.436	661.266	911.068
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	39.670	62.484	291.808
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	39.670	62.484	291.808
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	39.670	62.484	291.808

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2021	Penúltimo Exercício 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 31/12/2019
2.02.02	Outras Obrigações	883.403	563.208	593.143
2.02.02.02	Outros	883.403	563.208	593.143
2.02.02.02.04	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis - Espécie	41.650	6.258	195
2.02.02.02.06	Adiantamentos de Clientes	818.840	524.743	555.775
2.02.02.02.08	Obrigações sociais e trabalhistas	4.598	10.984	16.061
2.02.02.02.09	Obrigações Tributárias	12.349	16.356	20.673
2.02.02.02.11	Outras Contas a Pagar	5.966	4.867	439
2.02.03	Tributos Diferidos	20.430	19.890	13.828
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	20.430	19.890	13.828
2.02.03.01.03	Tributos diferidos	20.430	19.890	13.828
2.02.04	Provisões	14.933	15.684	12.289
2.02.04.02	Outras Provisões	14.933	15.684	12.289
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	1.973	6.197	5.655
2.02.04.02.04	Provisão para Contingências	12.960	9.487	6.634
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.071.763	999.807	90.263
2.03.01	Capital Social Realizado	1.296.985	1.309.972	286.646
2.03.02	Reservas de Capital	25.179	25.179	25.179
2.03.02.07	Reserva de Capital	25.179	25.179	25.179
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-344.409	-427.363	-327.248
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	96.861	96.861	96.861
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	-2.853	-4.842	8.825

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	619.643	513.301	407.765
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-393.880	-374.334	-245.840
3.03	Resultado Bruto	225.763	138.967	161.925
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-163.527	-211.280	-71.705
3.04.01	Despesas com Vendas	-76.698	-50.655	-38.722
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-60.686	-46.839	-28.649
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-27.244	-121.692	-4.334
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.101	7.906	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	62.236	-72.313	90.220
3.06	Resultado Financeiro	36.555	-21.457	-179.725
3.06.01	Receitas Financeiras	59.987	25.462	25.299
3.06.02	Despesas Financeiras	-23.432	-46.919	-205.024
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	98.791	-93.770	-89.505
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-13.848	-10.629	-9.640
3.08.01	Corrente	-13.618	-10.824	-10.006
3.08.02	Diferido	-230	195	366
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	84.943	-104.399	-99.145
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	84.943	-104.399	-99.145
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	82.954	-100.115	-96.331
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	1.989	-4.284	-2.814

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	84.943	-104.399	-96.331
4.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	-2.814
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	84.943	-104.399	-99.145
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	82.954	-100.115	-96.331
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	1.989	-4.284	-2.814

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	108.334	136.565	136.793
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	127.102	-83.324	128.106
6.01.01.01	Lucro Líquido no Exercício	84.943	-104.399	-99.145
6.01.01.02	Tributos Diferidos Passivo	3.075	-1.017	766
6.01.01.03	Depreciação e Amortização	4.182	4.461	2.929
6.01.01.04	Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.101	-7.906	0
6.01.01.05	Provisão para Contingências	3.473	2.853	-1.950
6.01.01.07	Provisão para Garantias	2.697	1.234	-217
6.01.01.09	Provisão para Distratos	8.735	-130.892	111.746
6.01.01.10	Valor Residual de Ativos Diferidos Baixados	0	422	6
6.01.01.12	Despesas Financeiras	8.719	27.375	212.624
6.01.01.15	Imóveis a Comercializar	3.108	118.425	-102.940
6.01.01.16	Ajuste a Valor Presente	5.866	-14	2.007
6.01.01.17	Propriedades para Investimento	0	0	2.280
6.01.01.18	Redução ao valor recuperável de estoques	3.405	6.134	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-18.768	219.889	8.687
6.01.02.01	Contas a Receber	-156.443	171.267	-82.950
6.01.02.02	Imóveis a Comercializar Incluindo Terrenos	65.920	77.632	106.076
6.01.02.03	Obrigações Sociais e Tributárias	0	0	29.662
6.01.02.04	Tributos a Recuperar	-715	848	5.705
6.01.02.07	Outros Créditos	0	0	-55.964
6.01.02.08	Fornecedores	4.668	-4.658	-22.970
6.01.02.09	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis - Espécie	74.785	11.309	-552
6.01.02.10	Pagamento dos tributos de IRPJ e CSLL	-12.560	-13.047	-3.843
6.01.02.13	Adiantamento de Clientes	25.197	-18.320	32.183
6.01.02.14	Participação dos Acionistas não controladores	0	-13.667	0
6.01.02.15	Outras Contas a Pagar	7.084	7.860	-17.588
6.01.02.16	Rescisões de Clientes	-16.877	-3.903	18.928
6.01.02.17	Despesas Antecipadas	-10.622	1.791	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
6.01.02.18	Depósitos judiciais	3.254	11.018	0
6.01.02.19	Outros créditos	-6.621	5.920	0
6.01.02.20	Obrigações sociais e tributárias	4.162	-14.161	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-12.248	-86.814	39.169
6.02.03	Adições aos Investimentos	0	-20.351	53.512
6.02.04	Adições ao Imobilizado	-9.021	-5.357	-1.333
6.02.09	Intangíveis	-1.292	-4.097	988
6.02.11	Investimentos Financeiros	-1.935	-53.587	-13.998
6.02.13	Propriedade para Investimentos	0	-3.422	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-31.743	-14.381	-179.128
6.03.01	Partes Relacionadas	-3.885	4.386	29.619
6.03.02	Empréstimos e Financiamentos	97.631	78.087	199.342
6.03.05	Liquidação de Empréstimos, Financiamentos	-99.517	-1.027.898	-336.193
6.03.06	Pagamento de juros	-12.985	-102.728	-71.896
6.03.07	Recompra de ações	-12.987	0	0
6.03.08	Emissão de ações	0	1.033.772	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	64.343	35.370	-3.166
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	49.538	14.168	17.334
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	113.881	49.538	14.168

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

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

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

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

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	286.646	14.861	0	-230.917	99.588	170.178	16.859	187.037
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	286.646	14.861	0	-230.917	99.588	170.178	16.859	187.037
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	10.318	0	0	0	10.318	0	10.318
5.04.08	Transação de capital entre acionistas	0	10.318	0	0	0	10.318	0	10.318
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-96.331	-2.727	-99.058	-2.814	-101.872
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-96.331	0	-96.331	-2.814	-99.145
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-2.727	-2.727	0	-2.727
5.05.02.06	Ajuste de avaliação patrimonial	0	0	0	0	-2.727	-2.727	0	-2.727
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	-5.220	-5.220
5.06.04	Redução de capital de controladas	0	0	0	0	0	0	-5.220	-5.220
5.07	Saldos Finais	286.646	25.179	0	-327.248	96.861	81.438	8.825	90.263

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
7.01	Receitas	619.643	513.301	407.765
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	664.019	594.032	489.776
7.01.02	Outras Receitas	-44.376	-80.731	-82.011
7.01.02.01	(-) Deduções de Vendas	-44.376	-80.731	-82.011
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-435.454	-504.630	-218.236
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-393.880	-374.334	-198.384
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-18.247	-45.543	-47.456
7.02.04	Outros	-23.327	-84.753	27.604
7.03	Valor Adicionado Bruto	184.189	8.671	189.529
7.04	Retenções	-4.182	-4.461	-2.929
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-4.182	-4.461	-2.929
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	180.007	4.210	186.600
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	61.088	33.368	25.299
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.101	7.906	0
7.06.02	Receitas Financeiras	59.987	25.462	25.299
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	241.095	37.578	211.899
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	241.095	37.578	211.899
7.08.01	Pessoal	87.421	58.593	65.018
7.08.01.01	Remuneração Direta	87.421	58.593	65.018
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	38.866	32.571	34.373
7.08.02.01	Federais	38.866	32.571	34.373
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	29.865	50.813	211.653
7.08.03.01	Juros	23.432	46.919	205.024
7.08.03.02	Aluguéis	6.433	3.894	6.629
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	84.943	-104.399	-99.145
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	82.954	-100.115	-96.331
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	1.989	-4.284	-2.814



moura dubeux

MDNE
B3 LISTED NM

A Moura Dubeux Engenharia S.A. ("Moura Dubeux" ou "Companhia") fechou 2021 com números expressivos de vendas e lançamentos. Foi exatamente o melhor ano de vendas da história da Companhia e o segundo em lançamentos. Além do resultado operacional, a Companhia conquistou um resultado financeiro robusto, comprovando sua capacidade de gerar valor para os acionistas e investidores.

O óbvio seria começarmos nossa mensagem celebrando esses resultados maiúsculos de todo o time, mas isso já está bem demonstrado nos números das demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Preferimos iniciar pelo que não está descrito nas notas explicativas e nos dados numéricos das demonstrações financeiras.

O momento que vivemos é tão singular que merecemos enfatizar os princípios e valores que todo o time da Moura Dubeux resolveu buscar e compartilhar, com o objetivo de crescermos de forma sustentada ainda mais, sempre nos diferenciando pelo propósito de proporcionar o melhor produto, junto com a melhor experiência de nossos clientes. É nisso que acreditamos e vivemos hoje. Por essa razão, apesar dos números já crescentes e positivos, estamos muito confiantes em que podemos ir ainda mais longe.

Nossa ambição estratégica está no protagonismo imobiliário do Nordeste do Brasil. Não queremos apenas ser a maior incorporadora da região. Entendemos que a melhor forma de manter a liderança e, mais do que isso, ser uma referência e orgulho regional, é necessário oferecer um produto de qualidade, com solidez construtiva e uma estrutura de capital que transmita confiança no fluxo de execução, bem como agregar confiança nas relações com o mercado.

Isso não se conquista apenas com a entrega do produto, mas também com uma jornada de respeito e entendimento da real necessidade dos clientes e parceiros. A verdadeira experiência do cliente começa por entendê-lo profundamente antes de atendê-lo e deve expressar-se da pré-venda ao pós-venda. Trata-se de uma postura observada tanto nas relações com os clientes externos quanto com os internos.

Para que possamos liderar o mercado da nossa região, não somente pelo volume de vendas ou lançamentos, mas pelo reconhecimento do nosso cliente, do fornecedor, da concorrência e de toda a sociedade, estamos praticando algo que está num dos traços mais antigos e profundos da nossa cultura: o respeito ao desejo do cliente e às características peculiares de cada localidade. Por isso, somos para cada local, uma Moura Dubeux com um olhar diferente, de respeito a regionalidade e hábitos culturais, mas sem perder sua essência e modelo de gestão. Dizemos sempre internamente que, para construir para o Nordeste, temos que viver nossa região.

Estamos presentes de maneira ativa em cada praça e vivenciando todas das particularidades regionais. Só assim podemos entender o desejo de cada cliente para melhor atendê-lo. Porém, para que isso seja extrapolado e amplificado dentro de nossa cultura em expansão e contínuo crescimento, temos que ter um posicionamento interno forte, com valores e propósitos que são a base das nossas relações, ações e contratações.

Assim, dentro desse ambiente, temos evoluído ainda mais na nossa capacidade de execução. Nosso negócio tem ciclo longo e exige dedicação, presença e disciplina. Nossa estratégia é tão boa quanto nossa capacidade em executá-la. Por isso, cumprir o que prometemos é algo de valor na Companhia, tanto em produto quanto nas relações. Fazemos questão de medir a satisfação dos clientes na aderência daquilo que prometemos.

Temos alcançado resultados ainda mais expressivos nesse quesito do que os expressos nos números da comercialização de imóveis. E isso é muito importante, pois, quando o mercado entra em ambiente recessivo, as melhores empresas são sempre as mais resilientes em vendas e desejo de compra.

Nossa liderança também vem da nossa melhoria na capacidade de ousar. Não temos medo de arriscar, desde que tenhamos avaliação de contingências claras. Desafiamos o "sempre foi feito assim". Queremos fazer melhor, mas sem achar que somos os melhores. Em 2021, tivemos projetos que enfatizaram exatamente esse traço na nossa melhora cultural. Lançamos projetos com desempenho de vendas que muito nos orgulham, mas que, com certeza, também melhoraram o local onde nos inserimos e interagimos. Um bom exemplo é o Condomínio Moinho, o qual a Companhia é responsável pela construção, em que serão transformados silos de grão em apartamentos, revitalizando um bairro esquecido na cidade do Recife e proporcionando moradia de qualidade.

Entendemos que a vanguarda dos produtos está associada a sonhar. E se nosso objetivo é realizar o sonho do cliente, precisamos, antes de tudo, acreditar que isso é possível. Tendo essa responsabilidade em



moura dubeux

MDNE
B3 LISTED NM

mente, buscamos sempre projetos mais arrojados e áreas das cidades que ainda possam ser revitalizadas, gerando vetores de crescimento e novos desejos de consumo, técnicas construtivas inovadoras, novas formas de viver e de personalizar.

Com isso, podemos incrementar ainda mais nossas margens, promovendo novos desejos de produto e endereço. Nossa constante busca por esse objetivo nos fez criar a MD Store, nossa loja de personalização e recheio do produto. Nela, nossos clientes podem personalizar o seu sonho antes de recebê-lo, mas também incrementá-lo com parte dos equipamentos de uso.

Para que todos possam compartilhar esse propósito e valores, estamos cada vez mais investindo no treinamento e desenvolvimento das pessoas. São poucos, porém profundos e continuados os processos de treinamento, integração e motivação do time Moura Dubeux. Como exemplo e reconhecimento dessa iniciativa, estão os mais de dois mil inscritos no nosso programa de trainee (Projeto Semente), que decidiram iniciar sua carreira na nossa Companhia.

Também dentro desse aspecto e iniciativa, a Companhia durante o exercício de 2021, aprovou a criação do Plano de Outorga de Incentivo de longo prazo (outorga ocorrerá a partir de 2022), na qual vários colaboradores terão a possibilidade de aderir ao programa de sócio, em que o desempenho das suas ações está diretamente vinculado ao resultado de longo prazo da Companhia. Pessoas motivadas e alinhadas com a estratégia são capazes de feitos incríveis. Junto disso, presentes numa região tão carente de grandes oportunidades, podemos e iremos atrair ainda mais talentos. Isso é fundamental para que possamos crescer sem perder nossa capacidade de inovar e de nos reinventar no mercado imobiliário.

Tudo o que está descrito acima expressa o momento transformacional que vivenciamos. Estamos evoluindo, saltando para novos feitos a partir de uma base sólida e de uma história que muito nos orgulha e aumenta nosso desafio em corresponder com números ainda mais expressivos.

Hoje, estamos preparados, operacionalmente e com insumos (projetos + terrenos), para lançar mais de R\$ 2 bilhões de VGV líquido em 2022. Entretanto, nosso compromisso é com a rentabilidade e qualidade de vendas e não com o volume de lançamentos. Somente seguiremos com a expansão se o mercado continuar performando bem e a velocidade e preço (garantido a margem) continuarem atendendo à nossa premissa mínima. Ante qualquer variação nesses indicadores, seremos muito mais seletivos no processo de aprovação do projeto.

O mercado foi em 2021 mais comprador, em preço e velocidade, na comparação com as condições que encontramos em anos anteriores. Tanto é que tivemos vendas em 2021 superiores aos nossos lançamentos, o que nos levou a um fechamento de ano com menos estoque de prateleira do que aquele que tínhamos à época do IPO, em fevereiro de 2020.

O momento pelo qual a Companhia passa, com um sólido posicionamento de mercado, marca/produto e uma base robusta de terrenos/projetos em aprovação, permite que tenhamos a confiança de ir além em 2022, mesmo com os cenários adversos que vislumbramos no momento. Acreditamos que podemos surpreender e iremos.

Nosso desafio está na constante melhoria de margem e retorno do capital para a Moura Dubeux e seus acionistas. Nesse ângulo de observação, o atual desempenho nos encoraja a afirmar que estamos evoluindo bem. Vejam o exemplo do problema que todo o mercado imobiliário vem vivendo, representado pela súbita majoração dos materiais. Apesar disso, fomos capazes de minimizar os efeitos da inflação dos custos no resultado operacional dos nossos projetos, seja pela eficiência nas compras, pelo controle da mão de obra e sua produtividade ou mesmo pelo modelo vertical de execução das obras. Além disso, conseguimos repassar uma parte significativa do efeito inflacionário para nossos estoques e carteira.

Ao longo de 2021, a margem bruta da Moura Dubeux evoluiu a cada trimestre de maneira positiva. Fechamos o ano com 36,4% de margem bruta consolidada, com destaque para os últimos três meses, nos quais nossa margem bruta consolidada foi de 40,4%. Trata-se de incremento significativo quando comparado com a mesma base de 2020 (quase 10 pontos percentuais sobre a mesma base). Isso se deve a um início do ciclo de execução das novas incorporações de 2020 e 2021 e à diminuição do ciclo do estoque legado, cujo custo financeiro capitalizado machucou a margem dos projetos. Além disso, nosso mix entre os segmentos de condomínio e incorporação no estabilizado (lembrem-se, ainda estamos em crescimento) levará a Moura Dubeux a uma margem bruta no mesmo patamar das melhores empresas de Real Estate do mercado.



moura dubeux

MDNE
B3 LISTED NM

Cabe também enfatizar a consolidação da melhoria da lucratividade da Companhia. Apesar de termos a convicção de que o que fizemos até o momento somente será considerado como diferencial de valor, caso tenhamos, de modo consistente e no longo prazo, um lucro líquido com margem acima de 15%. É expressiva a geração de lucro por seis trimestres consecutivos, tendo uma escalada de melhoria significativa, principalmente numa análise de ano a ano. O lucro líquido consolidado de R\$ 85 milhões e margem líquida consolidada de 13,7% ainda podem melhorar significativamente. No entanto, o lucro líquido consolidado já representa uma melhoria significativa, quando comparamos com o ano de 2020. Além da robustez da melhoria, destacamos a consistência do crescimento, que já permite vislumbrar como serão os próximos anos.

Outro ponto importante é a constante geração de caixa da Companhia. São seis trimestres consecutivos de geração de caixa consolidado, com destaque para R\$ 67,2 milhões de geração em 2021 (apurado através da variação da dívida líquida), tendo todos os trimestres no ambiente positivo. Isso, mesmo num ambiente de crescimento operacional e aquisição de terrenos. A composição do nosso modelo de mercado e uma cultura de baixa alavancagem nos projetos permitem que a Companhia atualmente escale sua operação com baixa necessidade de caixa, numa comparação com o padrão tradicional do médio e do alto padrão. Diante desse quadro, alcançamos uma dívida líquida consolidada negativa em R\$ 60 milhões, representando -5,6% do nosso PL.

Por fim, destaco nossa consistente e disciplinada melhoria nas práticas ESG. Para que tenham melhor percepção desse avanço, convido todos a conhecerem, em abril de 2022, nosso Relatório de Sustentabilidade, no qual nossas práticas, ambições e novos desafios estão bem apresentados. Ainda assim, saliento a evolução da governança corporativa da Moura Dubeux. Sabemos que ainda temos muito a melhorar, mas no dia a dia da Companhia é nítido como já alcançamos um nível de amadurecimento que permeia toda a Companhia.

As informações e análises que apresentamos acima permitem que tenhamos confiança no caminho que estamos seguindo para alcançar o objetivo que traçamos com nosso mercado e acionistas. Somos uma empresa focada na melhoria operacional, com ênfase em produto e pessoas. Já demos saltos visíveis nesse caminho, mas temos consciência de que ainda é pouco perto do que podemos fazer e prometemos. Sabemos que, num mercado de ciclo longo e de muita execução, resultados robustos são alcançados com disciplina e consistência, e isso é algo que está intrínseco à nossa própria característica de trabalho.

Não somos ingênuos quanto à difícil conjuntura nacional e mundial, mas os posicionamentos de marca, produto e região na qual atuamos permitem à Moura Dubeux destacar-se no mercado. Reitero, por fim, nosso compromisso com a melhoria dos resultados ainda este ano. Nesse sentido, transmitimos mensagem de responsável otimismo, mesmo num cenário de ceticismo quanto à possibilidade de crescimento do setor imobiliário em 2022.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 (Em milhares de reais – R\$, exceto os valores por ação ou quando mencionado de outra forma)

1. Contexto operacional

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

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

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

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

Notas Explicativas

Os empreendimentos em construção no formato de Condomínio, em 31 de dezembro de 2021, são os seguintes:

Condomínio	UF	Data prevista para entrega
Cond. Ed. Mirante Capibaribe	PE	Jun./22
Cond. Ed. Parque Shopping	PE	Ago./22
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. Beach Class Summer	PE	Out./24
Cond. Ed. Mimi e Léo monte	PE	Abr./25
Cond. Ed. Arthur Bruno Schwambach	PE	Mai./25
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

Impactos da pandemia do Covid-19

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

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

- 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;
- 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;
- 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.

Notas Explicativas

2. Apresentação das informações e as principais políticas contábeis

2.1. Declaração de conformidade

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

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

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

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

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

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

2.2. Base de elaboração

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

2.3. Base de consolidação e investimentos em controladas

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

a) Empresas controladas

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

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

Notas Explicativas

b) Investidas com influência significativa

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

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

2.4. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

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

2.5. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

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

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

a) Custos orçado

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

b) Tributos e demandas administrativas ou judiciais

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

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.

Notas Explicativas

3. Principais práticas contábeis

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

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

3.2. Instrumentos financeiros

a) Ativos financeiros não derivativos – classificação e mensuração

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

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

b) Passivos financeiros não derivativos – classificação e mensuração

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

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

Os instrumentos financeiros são reconhecidos conforme descritos a seguir:

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

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

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

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

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

(ii) Instrumentos financeiros derivativos, incluindo contabilidade de hedge

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, a Companhia e suas controladas não possuíam transação envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

Notas Explicativas

3.3. Contas a receber

Registradas de acordo com os valores contratuais, acrescidos de atualização monetária e juros incorridos, quando aplicável, em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste, líquidos de potenciais distratos e de ajuste a valor presente, levando-se em consideração os procedimentos descritos na Nota Explicativa nº 6.

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

3.4. Imóveis a comercializar

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

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

3.5. Investimentos

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

3.6. Imobilizado

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

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

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

3.7. Intangível

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

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

Notas Explicativas

3.8. Provisão para riscos e obrigações legais e garantia

A provisão para riscos legais é reconhecida quando a Companhia e suas controladas têm uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados, sendo provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e o valor possa ser estimado com segurança.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os riscos cuja probabilidade de perda seja avaliada como possível são apenas divulgados em Nota Explicativa.

Os demais riscos referentes às demandas judiciais e administrativas, com probabilidade de perda remota não são provisionados nem divulgados.

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

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

3.9. Propriedades para investimento

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

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

3.10. Credores por imóveis compromissados e adiantamentos de clientes

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

3.11. Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

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

3.12. Imposto de renda e contribuição social

Correntes

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

A Companhia e uma controlada adotaram o critério de apuração pelo lucro real, no qual os impostos são calculados como percentual do lucro líquido, aplicando-se uma taxa de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, totalizando 34%. As demais controladas optaram pelo critério de apuração pelo lucro presumido, o lucro é presumido como 8% e 12% das receitas operacionais, para o Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), respectivamente, e acrescido de 100% de outras receitas. O imposto de renda e a contribuição social são calculados aplicando-se taxas de 25% e 9%, respectivamente. As sociedades de propósitos específicos são optantes do Lucro Presumido conjugado com Regime Especial de Tributação (RET), em que o imposto de renda e a contribuição social são calculados sobre as receitas decorrentes da atividade de incorporação aplicando-se as taxas de 1,26% e 0,66%, respectivamente.

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

3.13. Impostos e contribuições diferidos

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

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

3.14. Ações em tesouraria

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

Notas Explicativas

3.15. Ajuste a valor presente de contas a receber

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

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

Receita com venda de imóveis

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

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

Etapas	Critérios atendidos
1ª etapa: identificação do contrato	Foram identificados os contratos acima detalhados como dentro do escopo da norma, uma vez que: <ul style="list-style-type: none"> • Possuem substância comercial; • É provável o recebimento da contraprestação; • Os direitos e condições de pagamento podem ser identificados; • Encontram-se assinados pelas partes e estas estão comprometidas com as suas obrigações.
2ª etapa: identificação das obrigações de desempenho	Entrega da unidade imobiliária aos promitentes compradores.
3ª etapa: determinação do preço da transação	Representado pelo valor de venda das unidades imobiliárias, explicitamente estabelecido nos contratos.
4ª etapa: alocação do preço da transação às obrigações de desempenho	Alocação direta e simples do preço da transação, uma vez que os contratos acima detalhados possuem apenas uma obrigação de desempenho (a entrega da unidade imobiliária).
5ª etapa: reconhecimento da receita	Reconhecida ao longo do tempo.

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

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

Notas Explicativas

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

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

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

Distratos

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

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

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

Receita com prestação de serviços

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

3.17. Avaliação do valor recuperável de ativos

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

3.18. Receitas e despesas financeiras

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

Notas Explicativas

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

3.19. Informação por segmento

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

3.20. Benefícios a empregados

Os salários e benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, as remunerações fixas (salários, INSS, FGTS, férias, 13º salário, entre outros), e remunerações variáveis, tais como as participações nos lucros e resultados e gratificações. Esses benefícios são registrados no resultado do exercício, à medida que são incorridos.

A Companhia e suas controladas não mantêm planos de previdência privada e plano de aposentadoria, bem como plano de remuneração baseada em ações.

3.21. Lucro (prejuízo) básico e diluído por ação

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

A Companhia não possui operações que influenciam no cálculo do lucro diluído, portanto, o lucro diluído por ação é igual ao valor do lucro básico por ação conforme apresentado na Nota Explicativa nº 16.

3.22. Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

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

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

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

Alguns pronunciamentos contábeis que se tornaram efetivos a partir de 1º de janeiro de 2021, tendo sido adotados e sem impactos significativos nos resultados e posição financeira da Companhia foram os seguintes:

- Definição de negócios (alterações ao IFRS 3);
- Definição de materialidade (alterações ao IAS 1 e IAS 8);
- Reforma da taxa de juros referenciais (alterações ao IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7);
- Alterações a referências à estrutura conceitual básica (várias normas);
- Concessões relacionadas à Covid-19 (alterações à IFRS 16).

Notas Explicativas

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

- IFRS 17 (CPC 50) - Contratos de seguros;
- IFRS 10 (CPC 36(R3)) e IAS 28 (CPC 18(R2)) (alterações) - Venda ou Contribuição de Ativos entre um Investidor e sua Coligada ou Joint Venture;
- Alterações à IAS 1 (CPC 26(R1)) - Classificação de Passivos como Circulantes ou Não Circulantes;
- Alterações à IFRS 3 (CPC 15 (R1)) - Referência à Estrutura Conceitual;
- Alterações à IAS 16 (CPC 27) - Imobilizado: Recursos Antes do Uso Pretendido;
- Alterações à IAS 37 (CPC 25) - Contratos Onerosos Custo de Cumprimento do Contrato;
- Melhorias Anuais ao Ciclo de IFRSs 2018–2020 Alterações à IFRS 1 (CPC 27 (R1), CPC 43 (R1)) - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade, IFRS 9 (CPC 48) - Instrumentos Financeiros e IFRS 16 (CPC 06(R2)) - Arrendamentos;
- Alterações a IAS 1 (CPC 26(R1)) e expediente prático 2 do IFRS - Divulgação de políticas contábeis;
- Alterações ao IAS 8 (CPC 23) - Definição de estimativas contábeis;
- Alterações ao IAS 12 (CPC 32) - Impostos diferidos ativos e passivos originados de transação única ("single transaction").

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Caixa	38	34	70	91
Bancos	180	649	7.129	4.311
Certificado de Depósito Bancário (CDB) (a)	45.997	36.594	106.682	45.136
Total	46.215	37.277	113.881	49.538

- (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 105,25% do CDI em 31 de dezembro de 2021 e 75% a 100% do CDI em 31 de dezembro de 2020.

5. Aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Certificado de Depósito Bancário (CDB) (a)	68.880	60.497	68.880	60.497
Fundos (b)	2.125	8.573	2.125	8.573
Total	71.005	69.070	71.005	69.070
Circulante	71.005	8.573	71.005	8.573
Não circulante	-	60.497	-	60.497

- (a) Correspondem a aplicações de renda fixa com baixo risco de mudança de valores, com remuneração de 98% a 103% do CDI em 31 de dezembro de 2021 e 103% do CDI em 31 de dezembro de 2020. Estas aplicações financeiras estão dadas em garantia a empréstimos bancários.
- (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	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Unidades em construção	-	-	186.447	66.726
Unidades construídas	2.285	3.552	195.953	220.874
Vendas de terrenos (a)	45.712	41.026	289.922	231.532
Vendas de participações societárias (b)	21.000	18.726	21.000	18.726
Serviços prestados	392	2.408	3.387	2.408
Perdas esperadas de crédito	(3.582)	(284)	(7.744)	(2.593)
Provisão para distratos	(1.181)	(935)	(28.485)	(24.901)
Ajuste a valor presente (c)	-	-	(8.623)	(2.757)
Total do contas a receber	64.626	64.493	651.857	510.015
Circulante	6.037	9.072	308.798	224.841
Não circulante	58.589	55.421	343.059	285.174

- (a) 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);
- (b) Em 31 de dezembro de 2021, o saldo da controladora e do consolidado são compostos substancialmente por R\$ 17.500 referentes ao saldo em aberto pela venda de 100% de participação societária na sociedade MD PE Novo Horizonte Construções Ltda. (R\$ 15.226 em 31 de dezembro de 2020) 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;
- (c) O efeito do AVP no resultado consolidado em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$ (5.866), (R\$ (699) em 31 de dezembro de 2020) e a taxa de desconto utilizada foi de 10,06% a.a. (4,41% a.a. em 31 de dezembro de 2020).

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Vencidas				
Até 60 dias	97	485	12.113	33.860
De 61 a 90 dias	10	527	1.175	6.226
De 91 a 180 dias	30	106	2.081	4.570
Acima de 180 dias	4.725	5.050	35.645	27.686
Total vencido	4.862	6.168	51.014	72.342
A vencer				
Até 01 ano	5.936	4.124	297.207	178.123
De 01 a 03 anos	10.605	9.487	232.623	207.723
Acima de 03 anos	47.986	45.933	115.865	82.078
Total a vencer	64.527	59.544	645.695	467.924
Perdas esperadas de créditos	(3.582)	(284)	(7.744)	(2.593)
Provisão para distratos	(1.181)	(935)	(28.485)	(24.901)
Ajuste a valor presente	-	-	(8.623)	(2.757)
Total	(4.763)	(1.219)	(44.852)	(30.251)
Total	64.626	64.493	651.857	510.015

Notas Explicativas

Em 31 de dezembro de 2021, do total consolidado de títulos vencidos, 53,85% referem-se aos clientes que estão em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários, sendo suas prováveis perdas, se aplicáveis, já registradas nas demonstrações financeiras. As referidas operações estão garantidas por alienação fiduciária dos imóveis. A movimentação das perdas esperadas de créditos, provisão para distratos e AVP, no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020, está assim representada:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2019	(1.053)	(161.157)
Adições	(742)	(85.070)
Baixas	-	176.863
Reversões	576	39.108
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)

7. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Imóveis concluídos	-	-	73.241	169.201
Imóveis em cotas de construção (a)	-	-	66.910	47.629
Imóveis em construção (b)	-	-	111.155	98.290
Terrenos adquiridos	80.655	17.201	115.731	53.349
Terrenos adquiridos - permuta	660.235	405.168	743.940	513.010
Adiantamentos a fornecedores	100	-	3.056	2.932
Estoque - reversão custo distrato	453	453	19.373	22.481
(-) Redução ao valor recuperável	-	-	(9.539)	(6.134)
Juros capitalizados	-	-	10.121	23.868
Total de imóveis a comercializar	741.443	422.822	1.133.988	924.626
Circulante	403.754	149.175	712.595	587.661
Não circulante	337.689	273.647	421.393	336.965

(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.

Notas Explicativas

A seguir, demonstramos a movimentação dos juros capitalizados em 31 de dezembro de 2021 e 2020:

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Saldo nos estoques no início do exercício	23.868	37.963
Juros capitalizados no exercício	5.204	9.088
Apropriação dos encargos financeiros aos custos das vendas	(18.951)	(23.183)
Saldo nos estoques no fim do exercício	10.121	23.868

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 incluídos 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 incluídos no contas a receber (Nota Explicativa nº 6):

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Ativo circulante				
Contas a receber de venda de participações societárias (Nota Explicativa nº 6.b) (i)	3.500	-	3.500	-
Contas a receber de vendas de imóveis (Nota Explicativa nº 6) (ii)	-	339	3.174	810
Contas a receber de venda de terrenos (Nota Explicativa nº 6.a) (iii)	1.575	1.329	1.575	1.329
Circulante	5.075	1.668	8.249	2.139
Ativo não circulante				
Contas a receber de venda de participações societárias (Nota Explicativa nº 6.b) (i)	14.000	15.226	14.000	15.226
Contas a receber de vendas de imóveis (Nota Explicativa nº 6) (ii)	-	-	134	2.079
Contas a receber de venda de terrenos (Nota Explicativa nº 6.a) (iii)	44.137	39.697	44.137	39.697
Não circulante	58.137	54.923	58.271	57.002

- (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, houve R\$ 160 em vendas no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e R\$ 4.211 no exercício de 2020;
- (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 (R\$ 45.712 em 31 de dezembro de 2021), até 26 de dezembro de 2028, atualizado mensalmente pelo INCC.

Notas Explicativas

b) Saldos de outras transações com outras partes relacionadas:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Ativo não circulante				
Contratos de mútuo com controladas (i)	-	341.450	-	-
Contratos de mútuo com não controladas ou outras partes relacionadas (vide Nota Explicativa nº 8.1)	3.961	4.182	3.961	4.182
Total do ativo não circulante	3.961	345.632	3.961	4.182

(i) Ao longo do exercício de 2021, os saldos foram transferidos para adiantamento para futuro aumento de capital devido à mudança de política interna da Companhia, que passou a integralizar ao capital.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Passivo circulante				
Contratos de mútuo com controladas (vide Nota Explicativa nº 8.1)	105.875	239.049	-	-
Conta corrente com parceiros (vide Nota Explicativa nº 8.3)	5.635	-	7.344	4.264
Adiantamentos de distribuição de lucros (a)	11.125	-	11.125	-
Total do passivo circulante	122.635	239.049	18.469	4.264

(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.

Notas Explicativas

8.1. Contratos de mútuo

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

Ativo não circulante

Mútuos com não controladas ou outras partes relacionadas	Encargos	Prazo	Controladora		Consolidado	
			31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Selezione Comércio e Representação Ltda. (a)	130% do CDI	27/02/2026	3.961	4.182	3.961	4.182
Total			3.961	4.182	3.961	4.182

(a) Refere-se a uma cessão de dívida da parte relacionada Marcos José Moura Dubeux para Selezione Comércio e Representação Ltda., com movimentação em 2021 de R\$ 444 de amortização e de R\$ 223 de juros reconhecidos no resultado.

Passivo circulante

Mútuos com controladas (b)	Prazo (c)	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Moura Dubeux Engenharia e Empreendimentos Ltda.	31/12/2025	8.497	-	-	-
MD AL Poço Construções SPE Ltda.	31/12/2022	-	11.126	-	-
MD AL Farol Construções SPE Ltda.	31/12/2022	-	12.888	-	-
MD PE Novo Jardim Construções S.A.	31/12/2025	250	13.469	-	-
MD BA Ondina Construções S.A.	31/12/2025	8.624	27.602	-	-
MD PE Freguesia Construções SPE Ltda.	31/12/2025	2.400	-	-	-
MD RN Cesar Rocha Construções SPE Ltda.	31/12/2022	-	11.900	-	-
MD AL Life Construções SPE Ltda.	31/12/2022	-	3.908	-	-
MD PE Serrana Construções SPE Ltda.	31/12/2025	1.675	-	-	-
MD Participações e Empreendimentos Ltda.	31/12/2025	310	80.967	-	-
MD CE Dias da Rocha Construções SPE Ltda.	31/12/2025	7.007	10.978	-	-
MD CE Theberge Construções SPE Ltda.	31/12/2025	794	11.685	-	-
MD RN Aurea Guedes Construções SPE Ltda.	31/12/2025	3.080	-	-	-
SPE Lote 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	31/12/2022	983	2.507	-	-
SPE Lote 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	31/12/2025	2.821	-	-	-
SPE Lote 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	31/12/2022	-	26.149	-	-
MD BA Graça Empreendimentos SPE Ltda.	31/12/2025	13.425	12.770	-	-
MD PE Paulista Empreendimentos Ltda.	31/12/2025	2.353	-	-	-
MD BA Bela Vista Empreendimentos SPE Ltda.	31/12/2025	16.479	7.276	-	-

Notas Explicativas

Passivo circulante	Prazo (c)	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Mútuos com controladas (b)					
Global MD Evolution Beach Park Empreendimento S.A.	31/12/2025	31.930	-	-	-
MD BA Sapucaia Construções Ltda.	31/12/2025	2.146			
Outras partes relacionadas	31/12/2025	3.101	5.824	-	-
Total		105.875	239.049	-	-

(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.

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\$ 219, 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

Notas Explicativas

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	
			2021	2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
MRV MD PE Mar de Espanha Incorporações Ltda.	N/A	31/12/2022	50%	50%	-	-	1.289	4.109
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%	-	-	420	155
Total					5.635	-	7.344	4.264

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

8.4. Remuneração de pessoal-chave da Administração

Nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2021 a remuneração do pessoal-chave da Administração, que inclui os conselheiros e diretores estatutários totalizou o montante de R\$ 12.228, correspondendo a benefícios de curto prazo e encargos previdenciários (R\$ 4.796 em 31 de dezembro de 2020). Em 11 de novembro de 2021 foi aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia a criação de Plano de Outorga de Incentivo de Longo Prazo (Plano) baseado em ações, cuja outorga ocorrerá a partir de 2022. 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.

Notas Explicativas

8.5. Outras operações

Em 24 de setembro de 2020, houve a cessão de transferência dos direitos aquisitivos sobre potenciais construtivos da empresa Arraial Eventos Ltda. para a SPE MD PE Litorânea Construções Ltda. no montante em espécie de R\$ 1.268, além de entrega de unidades imobiliárias mensuradas a valor justo no montante de R\$ 10.349, dos edifícios Léo Monte e Mimi Monte.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Companhia incorreu em despesas de aluguel de salas comerciais no valor de R\$ 2.487 a acionistas (R\$ 1.779 em 31 de dezembro de 2020).

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

Ao longo do exercício foram transferidos para suas controladas o montante de R\$ 3.350 referente a juros de operação sobre captação de debêntures cujos recursos foram aportados na controlas. (Vide Nota Explicativa nº 12).

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia tem um saldo a receber de suas controladas de R\$ 801 referente ao reembolso de despesas.

9. Investimentos e provisão para perda em investimentos

A composição dos investimentos está apresentada, como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Controladas	747.848	649.450	-	-
Coligadas	59.878	49.299	59.878	49.299
Juros capitalizados (i)	58.389	58.389	58.389	58.389
Total	866.115	757.138	118.267	107.688
(-) Provisão para perdas em investimentos (ii)	(25.670)	(139.000)	-	-
Saldo líquido de investimentos	840.445	618.138	118.267	107.688

- (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";

Notas Explicativas

(ii) Os investimentos em investidas com o patrimônio líquido negativo foram reclassificados para a rubrica "Provisão para perda em investimentos", pois a Companhia arca com todas as obrigações além das legais impostas pela legislação do País.

A movimentação dos investimentos e provisão para perda em investimentos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 é assim apresentada:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2019	1.184.961	74.719
Resultado de equivalência patrimonial	(72.853)	7.906
Aumento dos AFACs	-	26.263
Desconsolidação de investimento	-	484
Redução do capital da investida	(816.264)	-
Aumento de capital na investida	322.299	-
Outros	(5)	(1.684)
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 (vide Nota Explicativa nº 24)	57.736	9.311
Outros	(221)	167
Saldo em 31 de dezembro de 2021	840.445	118.267

Ao longo de exercício de 2021 a Companhia efetuou integralização de capital com recursos oriundos de AFAC no montante de R\$ 267.803

Notas Explicativas

Os investimentos e os saldos de ativos e passivos, patrimônio líquido e resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020 das investidas estão demonstrados a seguir (maiores detalhes no Anexo I):

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Ativo total	1.719.051	1.766.729	117.649	120.495
Passivo total	1.033.542	1.475.680	62.539	67.078
Patrimônio líquido total	685.509	291.049	55.110	53.417
Resultado do exercício	124.334	(101.464)	2.203	15.813
Adiantamento para futuro aumento de capital	127.257	211.172	38.259	28.869
Investimentos em controladas e controladas em conjunto	738.858	545.966	80.008	78.819
Provisão para perdas em investimentos	(25.670)	(139.000)	-	-
Equivalência patrimonial	121.236	(72.853)	1.101	7.906

10. Propriedades para investimento

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Custo	47.809	47.809	108.216	108.216
Ajuste a valor justo	80.969	80.969	104.966	104.966
Total	128.778	128.778	213.182	213.182

Notas Explicativas

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
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

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

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2019	126.825	209.760
Adições	1.953	3.422
Saldo em 31 de dezembro de 2020 (i)	128.778	213.182
Saldo em 31 de dezembro de 2021 (i)	128.778	213.182

(i) 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 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)).

Notas Explicativas

11. Outros créditos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Direitos a receber de permutas – empreendimentos lançados (a)	-	-	327.201	159.442
Capital a ser restituído (b)	95.073	10.741	-	1.064
Outros créditos	6.856	1.042	14.263	6.745
Total	101.929	11.783	341.464	167.251
Circulante	96	101	356	331
Não circulante	101.833	11.682	341.108	166.920

(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.

12. Financiamentos e debêntures

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Financiamentos SFH e SFI (a)	-	-	90.048	125.813
Debêntures (b)	36.409	-	36.409	-
Total bruto	36.409	-	126.457	125.813
(-) Custos de transação (b)	(1.592)	-	(1.592)	-
Total	34.817	-	124.865	125.813
Circulante	-	-	85.195	63.329
Não circulante	34.817	-	39.670	62.484

Notas Explicativas

A movimentação dos saldos acima está assim representada:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2019	330.022	1.141.889
Liberações	-	78.087
Amortização do principal	(321.356)	(1.027.898)
Amortização de juros	(14.055)	(102.728)
Juros capitalizados	-	9.088
Juros incorridos	5.389	27.375
Saldo em 31 de dezembro de 2020	-	125.813
Liberações	55.687	99.223
Amortização do principal	(20.955)	(99.517)
Amortização de juros	(4.103)	(12.985)
Juros capitalizados	-	5.204
Juros incorridos (i)	5.780	8.719
Custos de transação	(2.515)	(2.515)
Amortização dos custos de transação	923	923
Saldo em 31 de dezembro de 2021	34.817	124.865

(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 de R\$ 3.350 (vide Nota Explicativa nº 23).

A tabela a seguir apresenta o cronograma da dívida:

Ano	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Até 01 ano	-	-	85.195	63.329
De 01 a 02 anos	6.520	-	9.548	62.484
De 02 a 03 anos	14.000	-	14.000	-
De 03 acima	15.889	-	17.714	-
Total	36.409	-	126.457	125.813

Notas Explicativas

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

Ano	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
De 01 a 02 anos	(682)	-	(682)	-
De 02 a 03 anos	(910)	-	(910)	-
Total	(1.592)	-	(1.592)	-

a) Financiamentos – SFH e SFI

Os empréstimos nas modalidades de Sistema Financeiro Habitacional (SFH) e Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) possuem como garantia o empreendimento em construção financiado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Companhia efetuou pagamentos de financiamentos no montante total de R\$ 87.444, sendo R\$ 78.562 de principal e R\$ 8.882 de juros. Adicionalmente, durante o exercício, a Companhia contratou financiamentos no montante de R\$ 43.536 com vencimento entre junho de 2022 e dezembro de 2027. As taxas destas operações contratadas estão sujeitas a variação do CDI acrescido de 3,90% a 3,95% e da Taxa Referencial - TR acrescida de 9,75%.

Financiamentos – SFH	Taxa de captação	Vencimentos	Controladora		Consolidado	
			31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Banco do Brasil S.A.	10,80% + TR	04/12/2021	-	-	-	27.162
Banco ABC S.A.	3,95% + CDI	26/12/2025	-	-	200	36.167
Banco Safra S.A.	1,60% + CDI	04/07/2022	-	-	60.436	60.152
Caixa Econômica Federal	9,75% + TR	26/12/2027	-	-	1.625	-
Banco Santander S.A.	4,10% + CDI	10/04/2022	-	-	7.587	-
Banco Santander S.A.	3,90% + CDI	05/08/2023	-	-	20.200	2.332
Total			-	-	90.048	125.813
Circulante			-	-	85.195	63.329
Não circulante			-	-	4.853	62.484

Notas Explicativas

b) Debêntures

Descrição	Taxa de captação	Vencimento	Controladora		Consolidado	
			31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
True Securitizadora S.A. (i)	6% + IPCA	21/03/2025	36.409	-	36.409	-
Custos de transação			(1.592)	-	(1.592)	-
Total			34.817	-	34.817	-
Circulante			-	-	-	-
Não circulante			34.817	-	34.817	-

- (i) 6ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografia, a ser convolada em garantia real, em série única, para colocação privada da Companhia. A emissão ocorreu em 26 de março de 2021 com a entrada de recursos no período de R\$ 41.738 e subsequentemente de R\$ 13.949 perfazendo o valor total de R\$ 55.687, com vencimento em 21 de março de 2025. A presente emissão insere-se no contexto de uma operação de securitização lastreada em Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI). A taxa efetiva da operação é de 7,46% a.a. mais IPCA. No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Companhia efetuou pagamentos de debêntures no montante total de R\$ 25.058, sendo R\$ 20.955 de principal e R\$ 4.103 de juros.

Notas Explicativas

Garantias

Em 31 de dezembro de 2021, as operações com garantias vigentes contraídas pela Companhia estão demonstradas no quadro a seguir:

Operação	Banco	Garantia
SFH	Banco Santander S.A.	Cessão fiduciária / Aplicação financeira
		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 fiduciária / Aplicação financeira
		Cessão de recebíveis
		Hipoteca 1º grau
Debêntures	True Securitizadora S.A.	Alienação fiduciária de imóveis

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

Obrigações contratuais restritas *Covenants*

Em 31 de dezembro de 2021 a Companhia não tem mais obrigações contratuais restritivas e em 31 de dezembro de 2020 a Companhia atendeu a todos os *covenants*.

Notas Explicativas

13. Adiantamentos de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Por recebimentos das vendas de imóveis (a)	704	2.940	99.991	37.604
Adiantamentos de clientes - permutas – empreendimentos não lançados (b)	660.235	405.168	743.940	513.010
Adiantamentos de clientes - permutas – empreendimentos lançados (c)	-	-	327.201	159.442
Adiantamentos de clientes - permutas – empreendimentos em andamento (b)	-	-	21.919	22.448
Total	660.939	408.108	1.193.051	732.504
Circulante	322.793	133.678	374.211	207.761
Não circulante	338.146	274.430	818.840	524.743

- (a) Representam a parcela excedente dos recebimentos de clientes, quando estes forem superiores aos valores reconhecidos de receitas dos imóveis em construção;
- (b) Representam terrenos adquiridos por meio de permutas físicas em empreendimentos, cujas cláusulas contratuais 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.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Cível (a)	65	47	8.853	6.932
Trabalhista (b)	1.297	709	4.063	2.555
Tributário (c)	-	-	44	-
Total	1.362	756	12.960	9.487

(a) Questões cíveis

Referem-se às ações que reclamam cobranças de honorários de corretagens sobre vendas, indenizações por atrasos na entrega do imóvel e discussões de cláusulas contratuais de retenção de valores quando da rescisão das Promessas de Compra e Venda (distrato).

Em 31 de dezembro de 2021, 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\$ 18.395 e R\$ 65.441, controladora e consolidado, respectivamente (R\$ 10.524 e R\$ 75.748, controladora e consolidado, respectivamente, em 31 de dezembro de 2020).

(b) Questões trabalhistas

As reclamações trabalhistas referem-se basicamente aos questionamentos proferidos por ex-empregados da Companhia e das empresas prestadoras de serviços (responsabilidade solidária) pleiteando diferenças salariais, horas extras e outras verbas trabalhistas.

Em 31 de dezembro de 2021, 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\$ 798 e R\$ 5.462, controladora e consolidado, respectivamente (R\$ 2.568 e R\$ 5.343, controladora e consolidado, respectivamente, em 31 de dezembro de 2020).

Notas Explicativas

(c) Questões tributárias

As ações tributárias referem-se substancialmente aos questionamentos sobre a constitucionalidade do uso de alíquotas reduzidas sobre receitas brutas. Em 31 de dezembro de 2021, 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\$ 126 e R\$ 2.160, controladora e consolidado, respectivamente (R\$ 123 e R\$ 436, controladora e consolidado, respectivamente, em 31 de dezembro de 2020).

A movimentação das provisões pode ser assim resumida:

Provisões	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2019	2.824	6.634
Provisões e reversões durante o exercício	(2.068)	2.853
Saldo em 31 de dezembro de 2020	756	9.487
Provisões durante o exercício	606	3.473
Saldo em 31 de dezembro de 2021	1.362	12.960

A movimentação dos depósitos judiciais pode ser assim resumida:

Depósitos judiciais	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2019	16.703	19.356
Adições e atualizações	2.285	9.135
Depósitos resgatados (i)	(17.853)	(20.153)
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

- (i) Em 26 de junho de 2020, foi resgatado o saldo de depósito judicial referente à ação (Processo nº 0006712-68.2014.4.05.8300) declaratória da inexistência da relação jurídica tributária, movida pela ADEMI no montante de R\$ 15.913.

15. Tributos diferidos

a) As composições dos saldos são apresentadas como segue:

Tributos diferidos passivos:	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Diferenças temporárias – lucro real				
PIS – passivo	564	615	564	700
Cofins – passivo	2.601	2.827	2.601	3.201
IRPJ – passivo	1.619	2.958	1.619	3.441
CSLL – passivo	875	1.369	875	1.596
Total	5.659	7.769	5.659	8.938
Diferenças temporárias – lucro presumido				
PIS – passivo	-	-	2.089	1.446
Cofins – passivo	-	-	9.641	6.674
IRPJ – passivo	-	-	6.428	4.459
CSLL – passivo	-	-	3.471	2.407
Total	-	-	21.629	14.986
Diferenças temporárias – RET				

Notas Explicativas

Tributos diferidos passivos:	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
PIS – passivo	-	-	742	775
Cofins – passivo	-	-	3.430	3.579
IRPJ – passivo	-	-	2.527	2.753
CSLL – passivo	-	-	1.324	1.205
Total	-	-	8.023	8.312
Total dos tributos diferidos passivos	5.659	7.769	35.311	32.236
Circulante	210	852	14.881	12.346
Não circulante	5.449	6.917	20.430	19.890

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Lucro (Prejuízo) antes do IRPJ e da CSLL	81.121	(99.958)	98.791	(93.770)
Alíquota - 34%	(27.581)	33.986	(33.589)	31.882
Equivalência patrimonial	41.220	(24.770)	374	2.688
Outras adições (exclusões)	(668)	(177)	(668)	(238)
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido/ Regime Especial de Tributação	-	-	(15.681)	(10.472)
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias	(11.138)	(9.196)	35.715	(34.489)
(i) Total dos impostos	1.833	(157)	(13.848)	(10.629)
Imposto de renda e contribuição social				
Correntes	-	-	(13.618)	(10.824)
Diferidos	1.833	(157)	(230)	195

- (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:

	31/12/2021	31/12/2020
Diferenças temporárias - controladora		
Apropriação imobiliária	3.117	34.469
Avaliação a valor justo	80.969	80.969
Base - lucro presumido	84.086	115.438
Alíquota nominal - lucro presumido	6,73%	6,73%
Passivo diferido - controladora	5.659	7.769
Diferenças temporárias - controladas		
Apropriação imobiliária	277.278	199.701
Avaliação a valor justo	23.997	23.997
Base - lucro presumido	301.275	223.698
Apropriação imobiliária	234.409	235.303
Base - RET	234.409	235.303
Alíquota nominal - lucro presumido	6,73%	6,73%
Alíquota nominal - RET	4,00%	4,00%
Passivo diferido - controladas	29.652	24.467
Passivo diferido total consolidado	35.311	32.236

16. Obras em andamento

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	
	31/12/2021	31/12/2020
Vendas contratadas de imóveis dos empreendimentos em andamento	822.856	272.443
(-) Receita bruta apropriada com vendas de imóveis	(415.508)	(161.593)
(-) Provisão para distratos - receitas estornadas	(2.634)	(776)
Receita bruta a apropriar com vendas de imóveis (i)	404.714	110.074
Custos orçados dos imóveis vendidos	530.558	159.058
(-) Custos incorridos das unidades vendidas	(255.958)	(93.699)
(-) Provisão para distratos - custos estornados	(1.531)	(527)
Compromissos com custos orçados a apropriar (ii)	273.069	64.832
Resultado de vendas de imóveis a apropriar (i) - (ii)	131.645	45.242

(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	
	31/12/2021	31/12/2020
Custo incorrido das unidades em estoque	67.657	53.316
Custo a incorrer das unidades em estoque	174.048	56.317
Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque	241.705	109.633

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

c) Patrimônio de afetação

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

Os empreendimentos inseridos no "Patrimônio de Afetação" em observância à Lei nº 10.931/04 perfazem em 31 de dezembro de 2021, 14,33% do total do ativo consolidado (20,06% em 31 de dezembro de 2020).

17. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 17 de janeiro de 2020, foi aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária da Companhia o grupamento de ações ordinárias de emissão da Companhia à razão de 15:1, de modo que, levando em consideração o número total de ações ordinárias da Companhia após o grupamento foi de 26.758.480 (vinte e seis milhões, setecentas e cinquenta e oito mil, quatrocentas e oitenta) ações ordinárias e nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o capital social subscrito e integralizado totaliza R\$ 1.391.513, composto por 84.909.375 (oitenta e quatro milhões, novecentos e nove mil, trezentas e setenta e cinco) ações ordinárias e nominativas (pós-agrupamentos), escriturais e sem valor nominal.

Acionistas	Quantidade de ações (unid.)	% Part.
Controladores	27.434.141	32,31%
Diretoria	296.098	0,35%
Conselho da Administração	10.000	0,01%
Ações em tesouraria	1.690.000	1,99%
Outros acionistas	55.479.136	65,34%
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\$ 1.296.985.

Notas Explicativas

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.

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	
	31/12/2021	31/12/2020
Lucro líquido (prejuízo) atribuível aos acionistas controladores (em milhares)	82.954	(100.115)
Média ponderada de ações ordinárias em circulação	84.312.889	77.918.557
Lucro (prejuízo) básico e diluído por ação expresso em reais	0,98	(1,28)

c) Ajuste de avaliação patrimonial

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

d) Transação de capital entre acionistas

Refere-se aos valores reconhecidos em exercícios anteriores decorrentes de transação de capital, no montante de R\$ 25.179, relativo ao efeito de ganhos em operação entre acionistas.

e) Custos com transação de capital

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

f) Destinações dos resultados dos exercícios

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

g) Oferta pública de ações

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

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

h) Ações em tesouraria

Em 19 de abril de 2021, foi aprovado pelo Conselho de Administração o programa de recompra de ações da Companhia, com prazo liquidação até 19 de abril de 2022, na quantidade máxima de 5.715.759 (cinco milhões, setecentas e quinze mil e setecentas e cinquenta e nove) de ações ordinárias da Companhia, sem redução de capital e com o objetivo de maximizar valor para os acionistas. As ações estão avaliadas com base no valor de mercado, obtido usando como referência a cotação das ações da Companhia na B3 S.A. - Brasil Bolsa Balcão - Novo Mercado. O saldo em 31 de dezembro de 2021 foi classificado em conta redutora de patrimônio líquido no montante de R\$ 12.987.

Notas Explicativas

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

18. Receita líquida

A composição da receita operacional líquida está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Receita bruta operacional				
Vendas de imóveis	195	754	604.906	561.247
Serviços prestados	47.404	51.538	92.758	51.554
Total da receita operacional bruta	47.599	52.292	697.664	612.801
Dedução da receita bruta operacional				
Cancelamentos de vendas	-	(246)	(49.185)	(83.696)
Ajuste a Valor Presente (AVP)	-	-	(5.866)	(699)
Impostos sobre vendas e serviços	(3.961)	(4.917)	(22.970)	(15.105)
Total das deduções da receita bruta operacional	(3.961)	(5.163)	(78.021)	(99.500)
Receita líquida operacional	43.638	47.129	619.643	513.301

19. Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Custos dos imóveis vendidos	(227)	(9.743)	(337.903)	(326.761)
Custos dos serviços prestados	(14.278)	(314)	(37.026)	(24.390)
Encargos financeiros alocados a custo	-	-	(18.951)	(23.183)
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	(14.505)	(10.057)	(393.880)	(374.334)

20. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Salários, encargos e benefícios	(34.003)	(25.993)	(39.679)	(30.123)
Serviços prestados	(9.181)	(7.166)	(12.342)	(9.684)
Depreciação e amortização	(2.950)	(2.171)	(3.258)	(2.505)
Outras despesas	(3.558)	(3.262)	(5.407)	(4.527)
Total das despesas administrativas	(49.692)	(38.592)	(60.686)	(46.839)

Notas Explicativas

21. Despesas comerciais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Salários, encargos e benefícios	(4.828)	(3.582)	(6.558)	(4.317)
Manutenção de estoque	(219)	-	(8.897)	(15.742)
Propagandas e publicidades	(5.116)	(3.228)	(16.860)	(8.009)
Comissão de corretagem	(4.253)	(4.719)	(36.926)	(17.966)
Outras despesas	(2.453)	(1.705)	(7.457)	(4.621)
Total das despesas comerciais	(16.869)	(13.234)	(76.698)	(50.655)

22. Outras receitas (despesas) operacionais líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Redução ao valor recuperável de estoques	-	(292)	(3.544)	(48.300)
Perda de recebíveis e movimentações de provisões realizadas	(3.368)	(1.107)	(4.649)	(48.275)
Despesas com demandas judiciais e provisões	(4.343)	(6.635)	(20.067)	(15.744)
Outras receitas (despesas)	(412)	(1.709)	1.016	(9.373)
Total de outras receitas e despesas	(8.123)	(9.743)	(27.244)	(121.692)

23. Resultado financeiro, líquido

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Receitas financeiras				
Rendimentos s/ aplicações financeiras	4.514	2.711	6.560	3.461
Multa, juros e correções monetárias (a)	8.312	3.931	53.029	21.875
Outras receitas financeiras	228	150	398	126
Total das receitas financeiras	13.054	6.792	59.987	25.462
Despesas financeiras				
Juros s/ empréstimos e financiamentos bancários	(5.780)	(5.389)	(8.719)	(27.375)
Descontos e correções monetárias (c)	(3.751)	(657)	(13.217)	(11.350)
Comissões e taxas bancárias	(119)	(1.245)	(658)	(4.896)
Outras despesas financeiras (b)	2.032	(2.109)	(838)	(3.298)
Total das despesas financeiras	(7.618)	(9.400)	(23.432)	(46.919)
Resultado financeiro líquido	5.436	(2.608)	36.555	(21.457)

- (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. No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, houve R\$ 5.780 de despesa financeira e R\$ 452 de receita financeira nessa operação, dos quais R\$ 3.350 e R\$ 165 foram transferidos, respectivamente, 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	
	31/12/2021		31/12/2021	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Terreno por permuta:				
Imóveis a comercializar	259.204	-	267.591	-
Outros créditos	-	-	167.759	-
Adiantamento de cliente	-	(259.204)	-	(435.350)
Terrenos lançados espécie:				
Partes relacionadas	9.000	-	(9.000)	-
Imóveis a comercializar	-	(9.000)	-	9.000
Capital a ser restituído:				
Partes relacionadas	(84.332)	-	-	-
Outros créditos	84.332	-	-	-
Distribuição de lucro:				
Partes relacionadas	55.735	-	-	-
Investimento	(55.735)	-	-	-
Aumento de AFAC:				
Partes relacionadas	(99.291)	-	-	-
Investimentos	99.291	-	-	-
Aumento (redução) de capital em investidas:				
Partes relacionadas	(57.736)	-	-	-
Investimento	57.736	-	-	-

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020		31/12/2020	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Liquidação de mútuo a pagar com partes relacionadas:				
Contas a receber proveniente de terreno	(22.098)	-	(22.098)	-
Partes relacionadas	-	22.098	-	22.098
Apropriação dos gastos com emissão de ações:				
Despesas antecipadas	(10.446)	-	(10.446)	-
Custo com transação de capital	-	10.446	-	10.446
Terreno por permuta:				
Imóveis a comercializar	(61.257)	-	11.558	-
Adiantamento de cliente	-	61.257	-	(11.558)
Transferência de mútuo com a Polidoro:				
Partes relacionadas	-	-	(5.912)	-
AFAC	-	-	5.912	-
Transferência de terrenos lançados:				
Imóveis a comercializar	-	-	(80.983)	-
Outros créditos	-	-	80.983	-
Desconsolidação de investimento - Polidoro:				
Ativos	-	-	(17.383)	-
Passivo	-	-	-	16.899
Investimentos	-	-	484	-

Notas Explicativas

25. Segmentos operacionais

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

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

	Incorporação		Obras por regime de administração (a)		Total	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Receita operacional líquida	406.470	353.421	213.173	159.880	619.643	513.301
Custos de imóveis vendidos e serviços prestados	(288.796)	(262.188)	(86.133)	(88.963)	(374.929)	(351.151)
Custos de empréstimos capitalizados	(18.951)	(23.183)	-	-	(18.951)	(23.183)
Lucro bruto	98.723	68.050	127.040	70.917	225.763	138.967
% Margem bruta	24,29%	19,25%	59,59%	44,36%	36,43%	27,07%
Lucro bruto ajustado (b)	117.674	91.233	127.040	70.917	244.714	162.150
% Margem bruta – ajustada	28,95%	25,81%	59,59%	44,36%	39,49%	31,59%

(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.

Notas Explicativas

26. Seguros

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

As coberturas de seguros são as seguintes:

	31/12/2021	31/12/2020
Riscos de engenharia (a)	393.539	294.835
Seguro danos físicos ao imóvel (b)	30.373	97.603
Seguro de riscos diversos	25.591	14.994
Responsabilidade civil dos administradores	50.000	50.000
Total	499.503	457.432

- (a) **Risco de engenharia** – obras civis em construção - apólice “*all risks*”, que oferece garantia contra todos os riscos envolvidos na construção de um empreendimento, tais como incêndio, roubo e danos de execução, entre outros. Esse tipo de apólice permite coberturas adicionais conforme riscos inerentes à obra, entre os quais se destacam responsabilidade civil geral e cruzada, despesas extraordinárias, tumultos, responsabilidade civil do empregador e danos morais;
- (b) **Seguro danos físicos ao imóvel** – cobertura para imóvel concluído, ainda em garantia, com prejuízos causados por incêndio, queda de raio, explosão, inundação e alagamentos, destelhamento, desmoronamento total e parcial e a sua ameaça, ou seja, todos os danos causados ao imóvel por fatores externos.

27. Instrumentos financeiros

a) Gestão de risco de capital

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

A estrutura de capital da Companhia e de suas controladas é formada pelo endividamento líquido (financiamentos e debêntures detalhados na Nota Explicativa nº 12, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa na Nota Explicativa nº 4 e aplicações financeiras na Nota Explicativa nº 5) e pelo patrimônio líquido da Companhia (Nota Explicativa nº 17). Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 a estrutura de capital está assim representada:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Financiamentos e debêntures	34.817	-	124.865	125.813
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	(117.220)	(106.347)	(184.886)	(118.608)
Dívida líquida	(82.403)	(106.347)	(60.021)	7.205
Patrimônio líquido	1.074.616	1.004.649	1.071.763	999.807
Dívida líquida/Patrimônio líquido	(7,67%)	(10,59%)	(5,60%)	0,72%

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

Notas Explicativas

b) Categorias de instrumentos financeiros

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Ativos financeiros				
Custo amortizado:				
Caixa e equivalentes de caixa	46.215	37.277	113.881	49.538
Aplicação financeira	71.005	69.070	71.005	69.070
Contas a receber	64.626	64.493	651.857	510.015
Partes relacionadas	3.961	345.632	3.961	4.182
Depósitos judiciais	306	1.135	5.084	8.338
Passivos financeiros				
Custo amortizado:				
Fornecedores	8.651	4.139	21.367	16.699
Financiamentos e debêntures	34.817	-	124.865	125.813
Contas a pagar por aquisição de imóveis	60.055	1.603	93.846	19.061
Partes relacionadas	122.635	239.049	18.469	4.264

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.

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;

Notas Explicativas

- 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;
- Desvalorização do mercado imobiliário sobre os imóveis mantidos em estoque, sejam eles terrenos pela incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações ou imóveis construídos devido à redução da percepção do mercado sobre o valor do imóvel.

e) Exposição a riscos cambiais

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

f) Exposição a riscos de taxas de juros

A Companhia realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos a variação de taxas de juros considerando-os à exposição da variação de indexadores de ativos e passivos financeiros em 31 de dezembro de 2021. 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 31 de dezembro de 2021 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).

Notas Explicativas

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

Instrumento financeiro / Indicadores	Ativo / Passivo	Risco	Taxa efetiva no exercício	Taxa anual estimada	Variação %	Efeito estimado no resultado	Efeito estimado no PL
Cenário provável							
Debêntures IPCA	Passivo	36.409	10,06%	5,03%	(i) (5,03%)	1.832	1.832
Financiamentos em CDI	Passivo	88.423	4,39%	11,40%	(i) 7,01%	(6.201)	(6.201)
Financiamentos em TR	Passivo	1.625	0,00%	0,00%	(i) 0,00%	-	-
Aplicações financeiras em CDI	Ativo	175.562	4,39%	11,40%	(i) 7,01%	12.312	12.312
Aplicações financeiras em fundos	Ativo	2.125	4,42%	11,40%	(i) 6,98%	148	148
Cenário II (Variação 25%)							
Debêntures IPCA	Passivo	36.409	10,06%	6,29%	(3,77%)	1.374	1.374
Financiamentos em CDI	Passivo	88.423	4,39%	14,25%	9,86%	(8.721)	(8.721)
Financiamentos em TR	Passivo	1.625	0,00%	0,00%	0,00%	-	-
Aplicações financeiras em CDI	Ativo	175.562	4,39%	14,25%	9,86%	17.315	17.315
Aplicações financeiras em fundos	Ativo	2.125	4,42%	14,25%	9,83%	209	209
Cenário III (Variação 50%)							
Debêntures IPCA	Passivo	36.409	10,06%	7,55%	(2,52%)	916	916
Financiamentos em CDI	Passivo	88.423	4,39%	17,10%	12,71%	(11.241)	(11.241)
Financiamentos em TR	Passivo	1.625	0,00%	0,00%	0,00%	-	-
Aplicações financeiras em CDI	Ativo	175.562	4,39%	17,10%	12,71%	22.319	22.319
Aplicações financeiras em fundos	Ativo	2.125	4,42%	17,10%	12,68%	269	269

(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 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			
	31/12/2021		31/12/2020	
	Financiamentos e debêntures	Obrigações por compra de imóveis	Financiamentos e debêntures	Obrigações por compra de imóveis
Até 01 ano	-	31.569	-	1.603
De 01 a 02 anos	5.838	1.148	-	-
Acima de 02 anos	28.979	27.338	-	-
Total	34.817	60.055	-	1.603

Ano	Consolidado			
	31/12/2021		31/12/2020	
	Financiamentos e debêntures	Obrigações por compra de imóveis	Financiamentos e debêntures	Obrigações por compra de imóveis
Até 01 ano	85.195	52.195	63.329	12.803
De 01 a 02 anos	8.866	6.548	62.484	3.346
Acima de 02 anos	30.804	35.103	-	2.912
Total	124.865	93.846	125.813	19.061

h) Concentração de risco

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

i) Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas em 31 de dezembro de 2021 e 2020, que se encontram registrados pelo custo amortizado, aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das demonstrações financeiras.

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

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 31 de dezembro de 2021 e 2020, a Companhia e suas controladas não possuíam instrumentos financeiros derivativos e/ou transações envolvendo derivativos embutidos.

28. Eventos subsequentes

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

* * *

Notas Explicativas

Anexo I

Em 31 de dezembro de 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	80.088	1.101

Notas Explicativas

31/12/2021	Investimentos (a)	Participação (%)	Balanco patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
			Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
	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	Investimentos (a)	Participação (%)	Balanco patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
			Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
	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	Investimentos (a)	Participação (%)	Balanco patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
			Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
	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	Investimentos (a)	Participação (%)	Balanco patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
			Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
	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 (%)	Balança patrimonial			Resultado	AFAC	Perda c/ investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
MD RN Abel Pereira Construções SPE Ltda.	99,900000%	82	4.653	(4.571)	2	4.651	(4.566)	2
MD RN Rodolfo Helinski Construções SPE Ltda.	99,999739%	4	2.996	(2.992)	(54)	2.823	(2.992)	(54)
MD BA MAG Empreendimentos SPE Ltda.	99,999959%	17	2.380	(2.363)	(1.252)	2.215	(2.363)	(1.252)
MRV MD PE Mar de Espanha Incorporações Ltda.	50,000000%	1.652	5.926	(4.274)	4.431	1.289	(2.137)	2.215
MD BA GMA Empreendimentos SPE Ltda.	99,999692%	157	1.983	(1.826)	(707)	770	(1.826)	(707)
MD BA GB Empreendimentos SPE Ltda.	99,999921%	4	1.499	(1.495)	(1.134)	32	(1.495)	(1.134)
MD CE Gontran Giffoni Construções SPE Ltda.	99,999919%	4	839	(835)	121	536	(835)	121
MD BA Dubeux Empreendimentos SPE Ltda.	99,999902%	399	1.141	(742)	(478)	629	(742)	(478)
MD PE Residencial Construções Ltda.	99,999915%	179	878	(699)	(159)	317	(699)	(159)
MD CE Henrique Rabelo Construções SPE Ltda.	99,999274%	68	665	(597)	(10)	128	(597)	(10)
MD RN Empresarial Herculano Construções SPE Ltda.	99,999882%	3	598	(595)	(39)	340	(595)	(39)
MD PE Exata Grand Vittá Ltda.	50,000000%	388	1.507	(1.119)	(74)	1.201	(559)	(37)
MD CE Castelão Construções SPE Ltda.	99,999939%	68	611	(543)	(194)	4	(543)	(194)
MD AL Life Construções 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 (%)	Balanco patrimonial			Resultado	AFAC	Perda c/ investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
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	Provisão para perda com investimentos (b)	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	Provisão para perda com investimentos (b)	Participação (%)	Balanco patrimonial			Resultado	AFAC	Perda c/ investimento	Equivalência patrimonial
			Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
	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)
	AFAC's								127.257
	Investimentos								738.858
	Total controladora								866.115

31/12/2021	Investimentos	Participação (%)	Balanco patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
			Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
	MD PE Polidoro Construções SPE Ltda.	50,000000%	68.523	49.027	19.496	2.203	33.201	9.748	1.101
	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
	AFAC's								38.259
	Investimentos								80.008
	Total consolidado								118.267

Notas Explicativas

Em 31 de dezembro de 2020, 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)	1.559.322	1.027.443	541.881	(27.158)	167.030	545.966	(19.368)
Provisão para perdas com investimentos (b)	197.407	448.237	(250.832)	(74.306)	44.142	(139.000)	(53.485)
Total	1.766.729	1.475.680	291.049	(101.464)	211.172	406.966	(72.853)

	Consolidado						
	Ativos	Passivos	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
Investimentos	120.495	67.078	53.417	15.813	28.869	78.819	7.906
Total	120.495	67.078	53.417	15.813	28.869	78.819	7.906

Notas Explicativas

Resumo das principais informações dos investimentos em 31 de dezembro de 2020:

Investimentos (a)	Participação (%)	Balanco patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
MD PE São Pedro Construções Ltda.	99,999584%	169.694	55.017	114.677	5.219	36	114.677	5.219
MD BA Ondina Construções Ltda.	100,000000%	131.570	54.765	76.805	414	-	76.805	414
MD PE Sertânia Construções Ltda.	99,999933%	2.676	2.401	275	(3.680)	-	275	(3.680)
MD RN Bossa Nova Construções SPE Ltda.	99,998340%	440	275	165	(1.539)	-	165	(1.539)
MD CE Nova Aldeota Construções Ltda.	99,968452%	175.114	152.970	22.144	(29.376)	-	22.137	(29.371)
MD PE Novo Recife Empreendimentos Ltda.	33,333333%	44.831	8.707	36.124	-	3.275	12.041	-
MD CE Praça de Fátima Construções Ltda.	99,999723%	893	863	30	(83)	-	30	(83)
MD RN Firenze Construções SPE Ltda.	99,999675%	139	13	125	(122)	-	125	(122)
Moura Dubeux Engenharia e Empreendimentos S.A.	99,999990%	70.679	46.560	24.119	(11.804)	-	24.119	(11.804)
MD PE Shopping Residence Incorporações SPE Ltda.	99,938951%	34.340	23.787	10.553	11.249	2.181	10.547	11.242
MD RN Marcos Brandão Construções SPE Ltda.	99,997961%	31	-	31	(1)	-	31	(1)
MD Imóveis Ltda.	84,533699%	25.942	3.106	22.835	(608)	-	19.304	(514)
MD CE Theberge Construções SPE Ltda.	99,700000%	13.477	3.186	10.291	(3.436)	-	10.261	(3.426)
MD Colonial Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,999987%	152	79	73	104	-	73	104
MD CE Palmeiras Construções Ltda.	99,999969%	45.190	23.515	21.675	4.748	511	21.675	4.748
MD Participações e Empreendimentos Ltda.	99,999899%	81.242	65.887	15.355	(940)	65.384	15.355	(940)
MD PE Litorânea Construções Ltda.	99,900000%	249.743	238.367	11.376	13.035	53.280	11.364	13.022
MD CE Acácias Construções Ltda.	99,999851%	41.021	21.687	19.334	8.802	217	19.334	8.802

Notas Explicativas

31/12/2020	Investimentos (a)	Participação (%)	Balança patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
			Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
	SPE Lote 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1,000000%	67.721	53.413	14.308	(13.029)	-	143	(130)
	MD PE Novo Jardim Construções S.A.	99,999767%	13.469	327	13.142	21	327	13.142	21
	MD BA Graça Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,999997%	14.110	1.776	12.335	(3.104)	-	12.335	(3.104)
	MD AL Farol Construções SPE Ltda.	99,999927%	12.906	152	12.753	(32)	152	12.753	(32)
	MD RN Cesar Rocha Construções SPE Ltda.	99,999935%	11.906	20	11.886	(26)	-	11.886	(26)
	MD AL Poço Construções SPE Ltda.	99,999919%	11.126	75	11.052	(188)	74	11.052	(188)
	AGM Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,700000%	8.868	495	8.372	(22)	-	8.347	(22)
	MD PE Polidoro Construções SPE Ltda.	50,000000%	75.663	58.371	17.293	15.813	25.594	8.389	7.906
	MD CE Dias da Rocha Construções SPE Ltda.	99,999912%	10.980	3.935	7.045	(709)	3.725	7.045	(709)
	Graça Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,999967%	47.094	41.882	5.211	(17.832)	-	5.212	(17.832)
	MD Service Ltda.	99,999668%	480	191	289	(6.133)	-	289	(6.133)
	Global MD Evolution Beach Park	48,880834%	64.497	57.876	6.621	(4.943)	-	3.236	(2.416)
	MD CE Visconde do Rio Branco Construções SPE Ltda.	99,700000%	310	66	245	(82)	-	244	(82)
	MD AL Life Construções SPE Ltda.	99,999928%	3.982	806	3.176	(510)	-	3.176	(510)
	MD PE Paulista Empreendimentos SPE Ltda.	99,024369%	12.067	9.323	2.744	(1.543)	2.316	2.718	(1.528)
	MD PE Aguiar Construções SPE Ltda.	99,999086%	195	1	193	75	-	193	75
	MD PE Planície Construções Ltda.	99,999775%	3.419	1.149	2.268	(1.377)	-	2.268	(1.377)
	MD BA Bela Vista Empreendimentos SPE Ltda.	99,900000%	22.495	19.761	2.734	2.464	-	2.731	2.461
	MD PE Venâncio Barbosa Construções SPE Ltda.	99,900000%	16.713	13.811	2.902	1.117	4.346	2.900	1.116
	MD RN Areia Preta Construções SPE Ltda.	99,999931%	2.799	1.573	1.228	(1.305)	-	1.228	(1.305)

Notas Explicativas

31/12/2020		Balanco patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
Investimentos (a)	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
MD PE Recife Construções Ltda.	99,900000%	14.455	11.716	2.739	2.908	2.326	2.736	2.906
MD CE Parque de Fátima Construções Ltda.	99,900000%	954	282	672	(450)	-	671	(449)
MD CE José Borba Construções SPE Ltda.	99,999143%	1.534	480	1.054	(2)	66	1.054	(2)
MD CE Parque Rio Branco Construções Ltda.	99,900000%	7.504	6.671	833	823	-	832	822
MD RN Hellen Costa Construções SPE Ltda.	99,998885%	10.473	10.009	465	(71)	1.353	465	(71)
MD PE MRV Veneza Construções Ltda.	50,000000%	494	263	231	(353)	26	116	(177)
MD RN Encanto Construções Ltda.	99,999454%	1.789	3	1.786	(1)	-	1.786	(1)
MD PE Parque Santa Maria Construções SPE Ltda.	99,990614%	207	-	207	(6)	-	207	(6)
MD BA Jaguaribe Construções Ltda.	99,999894%	28.559	18.000	10.559	10.551	-	10.559	10.551
MD CE Francisco Xerez Construções SPE Ltda.	99,999872%	656	329	327	(1.224)	-	328	(1.224)
MD PE HPBV Ltda.	99,988329%	268	141	127	(173)	-	127	(173)
MD PE Torres da Liberdade SPE Ltda.	99,996265%	114	81	34	(119)	-	34	(119)
Beach Class Conselheiro Residence Construções SPE Ltda.	99,999700%	171	108	65	(502)	-	65	(502)
MD CE Amazonas Construções Ltda.	99,999915%	109	22	87	2	-	87	2
MD CE José Lourenço Construções Ltda.	99,993954%	10.310	9.564	746	638	90	746	638

31/12/2020		Balanco patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
Investimentos (a)	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
MD PE Pina Construções Ltda.	99,991565%	465	335	130	177	-	130	177
MD Edifício Zezé Cardoso Ltda.	99,900000%	10	-	10	(1)	-	10	(1)
MD RN Roselândia Construções SPE Ltda.	99,900000%	9	-	9	(1)	-	9	(1)
MD PE Trindade Construções Ltda.	66,700000%	3.267	3.251	16	9	1.751	10	6
Clic - Complexo Logístico e Industrial do Cabo S.A.	50,000000%	-	-	-	-	-	-	-
Juros capitalizados - MD PE Novo Recife Empreendimentos Ltda.	0,000000%	-	-	-	-	-	58.389	-
Total dos investimentos		1.559.322	1.027.443	541.881	(27.158)	167.030	545.966	(19.368)

Notas Explicativas

31/12/2020	Provisão para perdas com investimentos (b)	Participação (%)	Balanco patrimonial			Resultado	AFAC	Perda c/ investimento	Equivalência patrimonial
			Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
MD PE Serrana Construções SPE Ltda.	99,700000%	17.694	72.284	(54.590)	(14.378)	1.294	(54.426)	(14.335)	
SPE Lote 08 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1,000000%	11.012	61.545	(50.534)	(5.677)	-	(505)	(57)	
SPE Lote 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1,000000%	18.031	57.531	(39.502)	(9.946)	-	(395)	(99)	
SPE Lote 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1,000000%	3.028	20.750	(17.722)	(1.206)	-	(177)	(12)	
MD CE Castelão Construções SPE Ltda.	99,999748%	874	13.704	(12.831)	(1.011)	12.901	(12.831)	(1.011)	
MD PE Freguesia Construções SPE Ltda.	99,900000%	2.254	12.861	(10.607)	(2.805)	5.507	(10.596)	(2.803)	
MRV MD PE Mar de Espanha Incorporações Ltda.	50,000000%	44.044	52.748	(8.704)	(7.770)	4.109	(4.352)	(3.885)	
MD CE José Américo Construções SPE Ltda.	99,999322%	27.555	37.132	(9.578)	(5.160)	9.528	(9.578)	(5.160)	
MD RN Aurea Guedes Construções SPE Ltda.	99,999642%	2.189	11.382	(9.194)	(2.641)	328	(9.194)	(2.641)	
MD BA Coliseu Empreendimentos SPE Ltda.	99,999975%	51.794	61.366	(9.572)	(11.118)	3.285	(9.572)	(11.118)	
SPE Safira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,000000%	150	1.079	(929)	(299)	2	(920)	(296)	
MD RN Abel Pereira Construções SPE Ltda.	99,900000%	68	4.643	(4.573)	(588)	33	(4.569)	(588)	
MD CE Azevedo Bolão Construções SPE Ltda.	99,999931%	130	4.574	(4.444)	92	4.570	(4.444)	92	
MD RN Rodolfo Helinski Construções SPE Ltda.	99,999739%	(6)	2.932	(2.938)	(575)	-	(2.938)	(575)	
MD PE Residencial Construções Ltda.	99,999915%	555	1.094	(540)	(3.896)	-	(540)	(3.896)	
MD PE Exata Grand Vittá Ltda.	50,000000%	150	1.195	(1.045)	(494)	1.195	(523)	(247)	
Moura Dubeux Engenharia Natal Ltda.	99,900000%	373	1.407	(1.034)	(462)	998	(1.033)	(461)	
MD CE Gontran Giffoni Construções SPE Ltda.	99,999919%	541	1.497	(956)	(271)	-	(956)	(271)	
MD PE Condomínio Empresarial Ltda.	99,900000%	359	1.057	(698)	46	-	(697)	46	
MD BA MAG Empreendimentos SPE Ltda.	99,999959%	28	1.139	(1.111)	(323)	-	(1.111)	(323)	

Notas Explicativas

31/12/2020	Provisão para perdas com investimentos (b)	Participação (%)	Balanco patrimonial			Resultado	AFAC	Perda c/ investimento	Equivalência patrimonial
			Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
	MD RN Empresarial Herculano Construções SPE Ltda.	99,999882%	1	557	(556)	(182)	-	(556)	(182)
	MD RN Grilo Construções Ltda.	99,999828%	393	800	(407)	(250)	-	(407)	(250)
	MD PE Beach Class Executive SPE Ltda.	99,935708%	33	404	(371)	33	-	(371)	33
	MD PE Solar Construções Ltda.	99,998518%	1	351	(348)	(187)	-	(348)	(187)
	MD RN Jerônimo Costa Construções SPE Ltda.	99,998564%	6	392	(386)	(261)	-	(386)	(261)
	MD PE Enseada das Ondas SPE Ltda.	99,999210%	1	244	(243)	(186)	-	(243)	(186)
	MD BA BRB Empreendimentos SPE Ltda.	99,986842%	975	1.054	(79)	(130)	54	(79)	(130)
	MD PE Empresarial Agamenon Construções Ltda.	99,999392%	5	207	(202)	(11)	-	(202)	(11)
	MD PE Shopping Park Ltda.	50,000000%	505	681	(176)	42	82	(88)	21
	MD RN Life Construções SPE Ltda.	99,996216%	-	107	(107)	(106)	-	(107)	(106)
	MD CE Parreão Construções Ltda.	99,900000%	4.740	4.882	(142)	(112)	40	(142)	(112)
	MD BA MS Empreendimentos SPE Ltda.	99,900000%	2.416	2.568	(152)	(162)	5	(152)	(162)
	MD PE Porto de Galinhas Construções Ltda.	99,900000%	3.604	3.679	(75)	(59)	192	(75)	(59)
	MD RN Moacyr Maia Construções SPE Ltda.	99,996500%	-	25	(24)	(2)	-	(24)	(2)
	MD RN Soneto Potengi Construções SPE Ltda.	99,999590%	2	31	(29)	(50)	-	(29)	(50)
	MD PE Madalena SPE Ltda.	99,999325%	1	23	(22)	(5)	-	(22)	(5)
	MD Edifício Hilson de Azevedo Mota Ltda.	99,996580%	1	24	(23)	(14)	-	(23)	(14)
	MD RN Geraldo Pinho Construções SPE Ltda.	99,999779%	-	17	(16)	(6)	-	(16)	(6)

Notas Explicativas

31/12/2020	Participação (%)	Balanco patrimonial			Resultado	AFAC	Perda c/ investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
Provisão para perdas com investimentos (b)								
MD Edifício Vanda Mota Ltda.	99,999361%	-	15	(15)	(11)	-	(15)	(11)
MD RN José de Almeida Construções SPE Ltda.	99,999305%	1	7	(7)	(6)	-	(7)	(6)
MD Edifício Engenho Casa Forte Ltda.	99,995439%	-	3	(3)	(2)	-	(3)	(2)
MD PE Campus Construções Ltda.	99,811983%	-	-	-	(1)	-	-	(1)
MD AL Evolution II Construções SPE Ltda.	99,900000%	2.002	2.018	(16)	(16)	19	(16)	(16)
MD RN Vandir Gurgel Construções SPE Ltda.	99,999487%	19	268	(249)	(290)	-	(249)	(290)
MD AL Antares Construções SPE Ltda.	99,999753%	409	1.744	(1.335)	(954)	-	(1.335)	(954)
MD BA GB Empreendimentos SPE Ltda.	99,999908%	551	2.692	(2.141)	(1.082)	-	(2.141)	(1.082)
MD BA Dubeux Empreendimentos SPE Ltda.	99,999902%	458	722	(264)	(745)	-	(264)	(745)
MD BA Ilha Empreendimentos SPE Ltda.	99,999918%	106	355	(249)	(198)	-	(249)	(198)
MD CE Henrique Rabelo Construções SPE Ltda.	99,999274%	90	677	(587)	(287)	-	(587)	(287)
MD AL Gruta Construções SPE Ltda.	99,999718%	1	64	(63)	(67)	-	(63)	(67)
MD RN Maria Bernadete Construções SPE Ltda.	99,998738%	31	242	(211)	(191)	-	(211)	(191)
MD BA GMA Empreendimentos SPE Ltda.	99,999692%	229	1.347	(1.118)	(209)	-	(1.118)	(209)
MD PE Distribution Park Suape Ltda.	99,959060%	-	3	(3)	(3)	-	(3)	(3)
MD RN Alameda Lagoa Nova Construções SPE Ltda.	99,997424%	-	2	(2)	(5)	-	(2)	(5)

Notas Explicativas

Provisão para perdas com investimentos (b)	Participação (%)	Balanco patrimonial			Resultado	AFAC	Perda c/ investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
MD RN Hanna Safieh Construções SPE Ltda.	99,996051%	1	111	(109)	(108)	-	(109)	(108)
MD RN Alameda Capim Macio Construções SPE Ltda.	99,998984%	-	1	(1)	(1)	-	(1)	(1)
Total das provisões para perda		197.407	448.237	(250.833)	(74.306)	44.142	(139.000)	(53.485)
AFACs								211.172
Investimentos								545.966
Total								757.138

Investimentos (a)	Participação (%)	Balanco patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
MD PE Polidoro Construções SPE Ltda.	50,000000%	75.664	58.371	17.293	15.813	25.594	8.389	7.906
MD PE Novo Recife Empreendimentos Ltda.	33,333333%	44.831	8.707	36.124	-	3.275	12.041	-
Juros capitalizados	0,000000%	-	-	-	-	-	58.389	-
Total		120.495	67.078	53.417	15.813	28.869	78.819	7.906
AFACs								28.869
Investimentos								78.819
Total								107.688

* * *

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

Relatório de Atividades do Comitê de Auditoria

Exercício Social 2021

1. Instalação do Comitê de Auditoria e Riscos

O Comitê de Auditoria e Riscos ("Comitê") da Companhia foi instalado em 07 de janeiro de 2020, nos moldes de comitê não estatutário, mediante eleição dos membros pelo Conselho de Administração, com mandato inicial de 1 (um) ano a partir da data de sua constituição.

Em 16 de novembro de 2021, foi aprovado a transformação do comitê em um órgão estatutário de natureza permanente através de alteração no Estatuto Social, artigo 17 parágrafo único, na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária. O CAE tem o objetivo de fortalecer as melhores práticas de governança corporativa da Companhia e o seu Regimento Interno ("Regimento"), cuja alteração foi aprovada pelo Conselho de Administração da Companhia em reunião realizada em 16 de dezembro de 2021 e encontra-se disponível na página de RI da Companhia.

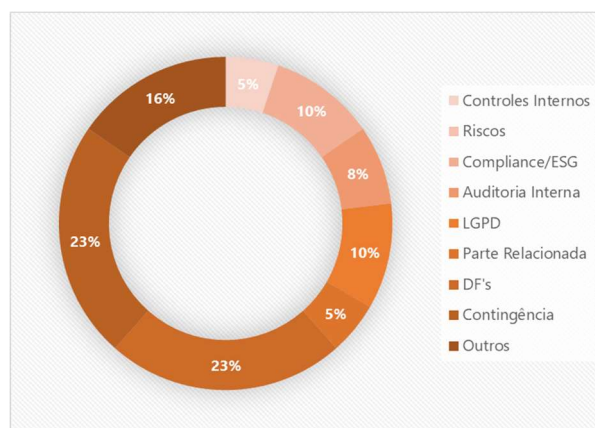
O comitê é formado por 3 membros. Desde sua criação, o Comitê é coordenado por um membro independente do Conselho de Administração e composto por dois membros externos, sendo dois deles com reconhecida experiência em assuntos de contabilidade societária.

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

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

2. Temas de principal interesse

Ao considerarmos o planejamento das reuniões do Comitê, foi estabelecido os temas de principal interesse que direcionaram nosso monitoramento. O gráfico a seguir demonstra, em termos percentuais, os principais temas discutidos nas reuniões de 2021.



2.1. Atividades, resultados e principais recomendações

Ao longo de 2021, foram realizadas 31 reuniões, através das quais o Comitê de Auditoria e Riscos executou os seguintes acompanhamentos.

Atividades

- Avaliação e comparação dos procedimentos adotados pela Companhia com os normativos contábeis e práticas de mercado;
- Realização de discussões periódicas e privadas para acompanhamento dos trabalhos da auditoria externa;
- Avaliação para assegurar a manutenção da efetiva independência dos auditores externos em 2021, conforme as normas aplicáveis e as boas práticas;
- Monitoramento do plano de ação da Companhia para correção dos pontos de deficiências de controles, apontados pelos auditores externos na data base de 31.12.2020;

- Acompanhamento da execução dos trabalhos da Auditoria Interna;

Recomendação

- Aprovação do relatório da administração, demonstrações financeiras e informações trimestrais intermediárias;
- Adequações a aplicação da Lei Geral de Proteção de Dados:
 - Criação da Comissão de Segurança da Informação;
 - Aprovação do orçamento e do plano de trabalho para execução das adaptações de infraestrutura e modificação de procedimento para adequação da Companhia a lei;
- Aprovação do Desempenho da Auditoria Interna de 2021;
- Aprovação do Plano de Auditoria Interna para 2022;
- Recomendação da aprovação das Transações com Partes Relacionadas:

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

3. Avaliação dos controles internos e gerenciamento de riscos

3.1 Controles internos

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

3.2 Gestão de Riscos

Em 2021, foi contratado a consultoria para realizar uma avaliação dos riscos corporativos, sua classificação e avaliação de impacto. E com base nessa avaliação, foi atualizado o mapeamento de riscos da Companhia, assim como o aprimoramento da metodologia de gestão de risco aos moldes do COSO ERM - Gerenciamento de Riscos Corporativos – Integrado com Estratégia e Performance.

Para 2022, o comitê irá supervisionar a atualização do sistema de gestão de riscos e a da Política de Gestão de Risco, assim como o monitoramento dos riscos classificados como muito alto e alto, bem como os controles necessários para mitigá-los.

4. Avaliação da auditoria interna e independente

Em relação a auditoria interna, o Comitê realizou o acompanhamento permanente dos trabalhos desenvolvidos pela auditoria interna. E como parte de seu papel de supervisão o comitê avaliou que as atividades executadas pela auditoria interna em (a) aferir a adequação do controle interno, (b) efetividade do gerenciamento dos riscos e dos processos de governança e (c) auferir confiabilidade do processo de coleta, mensuração, classificação, acumulação, registro e divulgação de eventos e transações, visando que o preparo de demonstrações financeiras foi conduzido de acordo com as melhores práticas.

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

5. Avaliação dos relatórios financeiros do período

Os membros do Comitê da Companhia, no exercício de suas atribuições e responsabilidades legais, conforme previsto no Regimento Interno, procederam o exame

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

e análise das Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas da Companhia, acompanhadas do relatório dos auditores independentes da Grant Thornton e do relatório da administração referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

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

Recife, 08 de Março de 2022.

Geraldo Sardinha
Coordenador do Comitê

Maelle Martins
Secretária do Comitê

Gilberto Loureiro
Membro do Comitê

Paulo Tavares
Membro do Comitê

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas aos Acionistas e Administradores da Moura Dubeux Engenharia S.A. Recife – PE Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Moura Dubeux Engenharia S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Moura Dubeux Engenharia S.A. em 31 de dezembro de 2021, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“International Financial Reporting Standards - IFRS”), emitidas pelo “International Accounting Standards Board – IASB”, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Base para opinião Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião. Ênfase Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias não concluídas Conforme descrito na Nota Explicativa no 3.16, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto à aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/ CVM/SNC/SEP no 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto. Principais assuntos de auditoria Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

1. Apuração da receita de incorporação imobiliária e provisão para distratos Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA Conforme mencionado na Nota Explicativa no 3.16 – Reconhecimento da receita com a venda de imóveis e com a prestação de serviços, as receitas resultantes das operações de incorporação imobiliária, referentes a cada empreendimento que está em fase de construção, são apuradas pela Companhia e suas controladas levando-se em consideração os respectivos estágios de execução através do método de percentual de execução (“POC” - percentage of completion), em conformidade com o Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018. Os procedimentos para determinar, mensurar, apurar e contabilizar as receitas oriundas das operações de incorporação imobiliária envolvem, entre outros aspectos, o uso de estimativas com base nos custos orçados e custos incorridos dos empreendimentos através do critério de cálculo estabelecido na metodologia denominada de POC. Nesse sentido, os controles, premissas e ajustes utilizados para elaboração dos orçamentos dos projetos em fase de construção podem, de forma significativa, afetar o reconhecimento das receitas da Companhia, impactando seu resultado e respectiva performance. Adicionalmente, quando da ocorrência de rescisões contratuais (“distratos”), as receitas, os custos e as despesas que haviam sido anteriormente reconhecidos, são revertidos (de acordo com o Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018), já que para unidades imobiliárias vendidas, para as quais existe risco de inadimplência, mas não houve o efetivo distrato, a Companhia e suas controladas constituem provisão para distratos. A Companhia e suas controladas, através de análises internas, com base no julgamento de sua administração, adotam critérios e premissas para identificar e mapear os riscos de não entrada de fluxos de caixa desses contratos, os quais então são qualificados para reconhecimento contábil de provisão para distratos. Em decorrência da relevância do ciclo de receitas, quaisquer alterações no julgamento acerca da expectativa de rescisões contratuais alteram consequentemente a provisão para distratos e pode ocasionar impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Este assunto foi, dessa forma, novamente considerado significativo e, portanto, relevante para a nossa auditoria devido as receitas líquidas serem um componente de performance relevante em relação à demonstração do resultado e item crítico para o setor de incorporação imobiliária e respectiva medição de performance, já que quaisquer mudanças no orçamento das obras, nas margens, o não cumprimento das obrigações de performance, bem como eventos de distratos não identificados tempestivamente ou não previstos na estimativa de provisão para distratos podem gerar um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. Portanto, consideramos área de risco relevante de acordo com os normativos de auditoria, tendo em vista seu reconhecimento estar suportado em estimativas baseadas em orçamentos de custos (entre outras métricas), que podem ter caráter subjetivo até o final da obra. Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria No que diz respeito ao resultado de incorporação imobiliária, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) compreensão do processo e principais atividades de controle utilizados pela administração para apuração do resultado de incorporação imobiliária; (b) em base amostral, obtivemos os orçamentos aprovados pela administração e confrontamos com os valores utilizados no cálculo da apuração do resultado de incorporação imobiliária; (c) analisamos as estimativas de custos a incorrer (aprovados pelo Departamento de Engenharia), bem como os resultados entre os custos finais e orçados, obtendo esclarecimentos e examinando as evidências para suportar as variações não usuais; (d) testamos a acuracidade matemática dos cálculos efetuados, incluindo a apuração do POC – percentagem of completion aplicado para cada empreendimento; (e) em base amostral, inspecionamos contratos de vendas, a realização de testes de recebimentos subsequentes e recalculamos a atualização do contas a receber em conformidade com os índices contratualmente estabelecidos; (f) em base amostral, testamos a documentação suporte dos custos incorridos e pagamentos efetuados, incluindo os custos de aquisição dos terrenos; (g) analisamos os controles existentes para movimentação dos juros capitalizados, avaliando se estão de acordo com os requisitos para serem elegíveis e qualificáveis para capitalização. No que diz respeito à provisão para distratos, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) compreensão do processo e principais atividades de controle utilizados pela administração para avaliação de risco de entrada de fluxos de caixa e qualificação do contrato com o cliente para provisão para distratos; (b) análise das premissas e critérios para

qualificação do contrato de cliente para reconhecimento contábil da provisão para distratos; (c) teste da acuracidade matemática dos cálculos efetuados; (d) em base amostral, realizamos testes de integridade da carteira de clientes, analisando os dados utilizados para mensuração e registro da provisão para distratos por meio do exame documental; (e) análise comparativa e revisão analítica da provisão constituída no ano anterior versus rescisões contratuais efetivadas no ano corrente; (f) recálculo do modelo utilizado pela administração para mensurar a provisão para distratos e desenvolvimento de expectativa independente, corroborando com o saldo provisionado pela administração. Com base nos procedimentos efetuados, consideramos que o resultado de incorporação imobiliária, a provisão para distratos e as respectivas divulgações estão adequadas no contexto das demonstrações financeiras individuais (em decorrência dos efeitos em investimentos e equivalência patrimonial) e consolidadas tomadas em conjunto. Outros assuntos demonstrações do valor adicionadoAs demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se estas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto. Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditorA administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório. Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito. Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadasA administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras. Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadasNossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras. Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:• Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;• Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas;• Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;• Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional;• Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;• Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria. Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos. Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas. Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que alguma lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em

nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público. Recife, 09 de março de 2022 Pedro Paulo Thiago Gueiros Malta Mendes CT CRC 1PE-019.646/O-7 Grant Thornton Auditores Independentes CRC 2SP-025.583/O-1

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

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

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

PARECER DO COMITÊ ESTATUTÁRIO DE AUDITORIA E RISCOOs membros do Comitê de Auditoria e Riscos Não Estatutário da Moura Dubeux Engenharia S.A., no exercício de suas atribuições e responsabilidades legais, conforme previsto no artigo 2.1, alínea (c), do seu Regimento Interno, procederam ao exame e análise das Demonstrações Financeiras, individuais e consolidadas da Companhia para ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, acompanhadas do Relatório do Auditor Independente, e, considerando as informações prestadas e documentos disponibilizados pela administração da Companhia e pela Grant Thornton Auditores Independentes, opinam, por unanimidade e sem ressalvas, que os referidos documentos refletem, de forma adequada, em todos os aspectos relevantes, as posições patrimonial e financeira da Companhia, e recomendam a aprovação das Demonstrações Financeiras, individuais e consolidadas da Companhia para ao exercício findo 31 em dezembro de 2021, acompanhadas do Relatório do Auditor Independente pelo Conselho de Administração da Companhia e o seu encaminhamento à Assembleia Geral Ordinária da Companhia, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada. Recife, 08 de março de 2022. Geraldo Sardinha Coordenador do Comitê Maelle Martins Secretária do Comitê Gilberto Loureiro Membro do Comitê Paulo Tavares Membro do Comitê

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações FinanceirasPelo presente instrumento, o Diretor Financeiro e de Relações com Investidores da Moura Dubeux Engenharia S.A., sociedade por ações de capital aberto, com sede na Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, 467, Bairro Pina, em Recife, Estado de Pernambuco, inscrita no CNPJ sob nº 12.049.631/0001-84, para fins do disposto nos incisos V e VI do § 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, declara que:(i) reviu, discutiu e concorda com as Demonstrações Financeiras Padronizadas da Moura Dubeux Engenharia S.A., relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021. Recife, 09 de março de 2022. Marcello Winik Dubeux Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

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

Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes Pelo presente instrumento, o Diretor Financeiro e de Relações com Investidores da Moura Dubeux Engenharia S.A., sociedade por ações de capital aberto, com sede na Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, 467, Bairro Pina, em Recife, Estado de Pernambuco, inscrita no CNPJ sob nº 12.049.631/0001-84, para fins do disposto nos incisos V e VI do § 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, declara que:(i) reviu, discutiu e concorda com as opiniões expressas no parecer da Grant Thornton Auditores Independentes, relativamente às Demonstrações Financeiras Padronizadas da Moura Dubeux Engenharia S.A., referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021. Recife, 09 de março de 2022. Marcello Winik Dubeux Diretor Financeiro e de Relações com Investidores