

# Índice

## Dados da Empresa

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

## DFs Individuais

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

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

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

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

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

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	8
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	9
--------------------------------	---

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

## DFs Consolidadas

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

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

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

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

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

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	17
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	18
--------------------------------	----

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

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

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

## Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	77
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	78
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	79
--	----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Unidades)</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2023</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	84.909.375
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>84.909.375</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	1.860.500
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>1.860.500</b>

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
1	Ativo Total	1.762.157	1.783.534
1.01	Ativo Circulante	163.420	172.884
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	105.604	100.706
1.01.02	Aplicações Financeiras	4.494	4.572
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	4.494	4.572
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	4.494	4.572
1.01.03	Contas a Receber	9.962	10.376
1.01.03.01	Clientes	9.962	10.376
1.01.04	Estoques	35.315	50.680
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	35.315	50.680
1.01.06	Tributos a Recuperar	6.281	5.584
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	6.281	5.584
1.01.07	Despesas Antecipadas	1.600	753
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	164	213
1.01.08.03	Outros	164	213
1.01.08.03.02	Outros créditos	164	213
1.02	Ativo Não Circulante	1.598.737	1.610.650
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	639.330	516.001
1.02.01.04	Contas a Receber	60.153	58.315
1.02.01.04.01	Clientes	60.153	58.315
1.02.01.05	Estoques	425.539	423.106
1.02.01.05.01	Estoque de Imóveis a Comercializar	425.539	423.106
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	153.638	34.580
1.02.01.10.05	Outros créditos	153.449	34.398
1.02.01.10.07	Depósitos Judiciais	189	182
1.02.02	Investimentos	927.752	1.063.745
1.02.02.01	Participações Societárias	798.974	934.967
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	798.974	934.967
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	128.778	128.778
1.02.03	Imobilizado	28.897	28.253
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	28.897	28.253
1.02.04	Intangível	2.758	2.651
1.02.04.01	Intangíveis	2.758	2.651
1.02.04.01.02	Outros ativos Intangíveis	2.758	2.651

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
2	Passivo Total	1.762.157	1.783.534
2.01	Passivo Circulante	90.155	131.774
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	18.120	15.285
2.01.01.01	Obrigações Sociais	18.120	15.285
2.01.02	Fornecedores	16.809	14.258
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	16.809	14.258
2.01.02.01.01	Fornecedores Nacionais	2.814	4.497
2.01.02.01.02	Obrigações por Compra de Imóveis - Espécie	13.995	9.761
2.01.03	Obrigações Fiscais	3.381	3.128
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	3.381	3.128
2.01.03.01.02	Obrigações tributárias	3.381	3.128
2.01.05	Outras Obrigações	44.598	92.133
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	3.277	50.506
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	3.277	50.506
2.01.05.02	Outros	41.321	41.627
2.01.05.02.04	Adiantamentos de clientes	26.138	26.602
2.01.05.02.05	Rescisões de clientes	299	299
2.01.05.02.06	Outras Contas a Pagar	14.638	14.486
2.01.05.02.07	Tributos Diferidos	246	240
2.01.06	Provisões	7.247	6.970
2.01.06.02	Outras Provisões	7.247	6.970
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	7.247	6.970
2.02	Passivo Não Circulante	460.317	470.021
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	4.566	10.755
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	4.566	10.755
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	4.566	10.755
2.02.02	Outras Obrigações	423.370	430.697
2.02.02.02	Outros	423.370	430.697
2.02.02.02.03	Obrigações Sociais e Trabalhistas	333	579
2.02.02.02.04	Obrigações Tributárias	2.239	2.599
2.02.02.02.06	Adiantamentos de Clientes	410.189	410.176
2.02.02.02.08	Contas a pagar por aquisição de imóveis	7.281	13.344
2.02.02.02.09	Outras Contas a Pagar	3.328	3.999
2.02.03	Tributos Diferidos	5.449	5.449
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	5.449	5.449
2.02.04	Provisões	26.932	23.120
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	715	603
2.02.04.01.05	Provisões para Contingências	715	603
2.02.04.02	Outras Provisões	26.217	22.517
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	506	527
2.02.04.02.04	Provisão para Perdas com Investimentos	25.711	21.990
2.03	Patrimônio Líquido	1.211.685	1.181.739
2.03.01	Capital Social Realizado	1.296.937	1.297.937
2.03.02	Reservas de Capital	25.700	25.433
2.03.02.07	Reserva de Capital	25.700	25.433
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-207.813	-238.492

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	96.861	96.861

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	13.257	8.480
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-6.996	-5.032
3.03	Resultado Bruto	6.261	3.448
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	21.921	17.279
3.04.01	Despesas com Vendas	-2.942	-4.064
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-15.811	-14.742
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-998	-4.929
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	41.672	41.014
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	28.182	20.727
3.06	Resultado Financeiro	2.497	2.557
3.06.01	Receitas Financeiras	3.244	3.328
3.06.02	Despesas Financeiras	-747	-771
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	30.679	23.284
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	30.679	23.284
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	30.679	23.284
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,36	0,28

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	30.679	23.284
4.03	Resultado Abrangente do Período	30.679	23.284

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	157	-25.057
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-8.448	-14.860
6.01.01.01	Lucro Líquido(prejuízo) do período	30.679	23.284
6.01.01.02	Tributos diferidos	6	18
6.01.01.03	Depreciação e Amortização	1.518	904
6.01.01.04	Resultado de equivalência Patrimonial	-41.672	-41.014
6.01.01.05	Despesas Financeiras	245	1.305
6.01.01.07	Provisão para distratos ou perdas esperadas com créditos de liquidação duvidosa	141	78
6.01.01.10	Provisão para garantia	256	629
6.01.01.11	Provisão para contingências	112	-64
6.01.01.12	Apropriação plano de ações	267	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	8.605	-10.197
6.01.02.01	Contas a receber	-1.565	-717
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	23.398	-1.024
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-697	-82
6.01.02.04	Despesas antecipadas	-847	482
6.01.02.05	Depósitos judiciais	-7	-62
6.01.02.06	Outros créditos	719	353
6.01.02.07	Fornecedores	-1.683	-3.296
6.01.02.08	Contas a pagar por aquisição de Imóveis	-1.829	-3.630
6.01.02.09	Obrigações sociais e tributárias	2.482	2.008
6.01.02.10	Adiantamento de clientes	-10.917	-193
6.01.02.12	Outras contas a pagar	-260	-3.190
6.01.02.13	Pagamento de juros	-189	-829
6.01.02.14	Rescisões de clientes	0	-17
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-2.191	37.791
6.02.02	Aplicações financeiras	78	39.805
6.02.03	Imobilizado	-2.019	-2.316
6.02.04	Intangível	-250	302
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	6.932	-10.427
6.03.01	Partes relacionadas	14.436	-7.112
6.03.03	Pagamento de principal	-6.504	-3.315
6.03.06	Recompra de ações	-1.000	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	4.898	2.307
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	100.706	46.215
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	105.604	48.522



**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	1.297.937	25.433	96.861	-238.492	0	1.181.739
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.297.937	25.433	96.861	-238.492	0	1.181.739
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-1.000	267	0	0	0	-733
5.04.08	Recompra de ações	-1.000	0	0	0	0	-1.000
5.04.09	Apropriação plano de ações	0	267	0	0	0	267
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	30.679	0	30.679
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	30.679	0	30.679
5.07	Saldos Finais	1.296.937	25.700	96.861	-207.813	0	1.211.685

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	1.296.985	25.179	96.861	-344.409	0	1.074.616
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.296.985	25.179	96.861	-344.409	0	1.074.616
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	23.284	0	23.284
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	23.284	0	23.284
5.07	Saldos Finais	1.296.985	25.179	96.861	-321.125	0	1.097.900

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022</b>
7.01	Receitas	13.257	8.480
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	13.257	8.480
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-6.706	-13.886
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-765	-2.161
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-1.971	-3.455
7.02.04	Outros	-3.970	-8.270
7.03	Valor Adicionado Bruto	6.551	-5.406
7.04	Retenções	-1.518	-904
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.518	-904
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	5.033	-6.310
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	44.916	44.342
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	41.672	41.014
7.06.02	Receitas Financeiras	3.244	3.328
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	49.949	38.032
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	49.949	38.032
7.08.01	Pessoal	15.304	11.407
7.08.01.04	Outros	15.304	11.407
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	2.758	2.262
7.08.02.01	Federais	2.758	2.262
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	1.208	1.079
7.08.03.01	Juros	747	771
7.08.03.02	Aluguéis	461	308
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	30.679	23.284
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	30.679	23.284

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
1	Ativo Total	2.920.783	2.819.254
1.01	Ativo Circulante	1.119.825	1.064.763
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	206.193	190.174
1.01.02	Aplicações Financeiras	58.241	63.903
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	58.241	63.903
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	58.241	63.903
1.01.03	Contas a Receber	360.676	315.908
1.01.03.01	Clientes	360.676	315.908
1.01.04	Estoques	378.063	391.808
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	378.063	391.808
1.01.06	Tributos a Recuperar	9.746	9.051
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	9.746	9.051
1.01.07	Despesas Antecipadas	13.537	11.493
1.01.07.02	Despesas Antecipadas	13.537	11.493
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	93.369	82.426
1.01.08.03	Outros	93.369	82.426
1.01.08.03.02	Outros créditos	93.369	82.426
1.02	Ativo Não Circulante	1.800.958	1.754.491
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.461.763	1.412.574
1.02.01.04	Contas a Receber	418.926	405.508
1.02.01.04.01	Clientes	418.926	405.508
1.02.01.05	Estoques	541.973	543.505
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	541.973	543.505
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	500.864	463.561
1.02.01.10.04	Despesas Antecipadas	17.058	16.523
1.02.01.10.05	Depósitos Judiciais	5.080	4.809
1.02.01.10.06	Outros Créditos	478.726	442.229
1.02.02	Investimentos	303.610	306.645
1.02.02.01	Participações Societárias	90.428	93.463
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	90.428	93.463
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	213.182	213.182
1.02.03	Imobilizado	32.827	32.621
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	32.827	32.621
1.02.04	Intangível	2.758	2.651
1.02.04.01	Intangíveis	2.758	2.651
1.02.04.01.02	Outros Intangíveis	2.758	2.651

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
2	Passivo Total	2.920.783	2.819.254
2.01	Passivo Circulante	387.689	382.836
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	31.372	25.714
2.01.01.01	Obrigações Sociais	31.372	25.714
2.01.02	Fornecedores	60.763	66.202
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	60.763	66.202
2.01.02.01.01	Fornecedores Nacionais	32.863	40.174
2.01.02.01.02	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis - Espécie	27.900	26.028
2.01.03	Obrigações Fiscais	20.398	19.332
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	20.398	19.332
2.01.03.01.07	Obrigações Tributárias	20.398	19.332
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	9.873	17.724
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	9.873	17.724
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	9.873	17.724
2.01.05	Outras Obrigações	252.216	241.409
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	3.188	2.909
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	3.188	2.909
2.01.05.02	Outros	249.028	238.500
2.01.05.02.04	Adiantamentos de Clientes	184.085	178.319
2.01.05.02.05	Rescisões de clientes	19.190	17.645
2.01.05.02.07	Outras Contas a Pagar	27.189	26.373
2.01.05.02.08	Tributos Diferidos	18.564	16.163
2.01.06	Provisões	13.067	12.455
2.01.06.02	Outras Provisões	13.067	12.455
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	13.067	12.455
2.02	Passivo Não Circulante	1.325.386	1.258.392
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	137.153	107.684
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	137.153	107.684
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	137.153	107.684
2.02.02	Outras Obrigações	1.151.522	1.115.654
2.02.02.02	Outros	1.151.522	1.115.654
2.02.02.02.04	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis - Espécie	47.566	53.299
2.02.02.02.06	Adiantamentos de Clientes	1.095.277	1.051.291
2.02.02.02.08	Obrigações sociais e trabalhistas	881	1.384
2.02.02.02.09	Obrigações Tributárias	4.470	5.681
2.02.02.02.11	Outras Contas a Pagar	3.328	3.999
2.02.03	Tributos Diferidos	21.944	22.252
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	21.944	22.252
2.02.03.01.03	Tributos diferidos	21.944	22.252
2.02.04	Provisões	14.767	12.802
2.02.04.02	Outras Provisões	14.767	12.802
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	1.847	1.809
2.02.04.02.04	Provisão para Contingências	12.920	10.993
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.207.708	1.178.026
2.03.01	Capital Social Realizado	1.296.937	1.297.937
2.03.02	Reservas de Capital	25.700	25.433

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
2.03.02.07	Reserva de Capital	25.700	25.433
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-207.813	-238.492
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	96.861	96.861
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	-3.977	-3.713

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	253.102	172.052
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-170.105	-103.108
3.03	Resultado Bruto	82.997	68.944
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-48.582	-47.854
3.04.01	Despesas com Vendas	-20.392	-20.873
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-18.756	-17.226
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-9.646	-9.303
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	212	-452
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	34.415	21.090
3.06	Resultado Financeiro	4.032	6.716
3.06.01	Receitas Financeiras	10.824	13.202
3.06.02	Despesas Financeiras	-6.792	-6.486
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	38.447	27.806
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-8.032	-4.564
3.08.01	Corrente	-6.966	-4.744
3.08.02	Diferido	-1.066	180
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	30.415	23.242
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	30.415	23.242
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	30.679	23.284
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-264	-42

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	30.415	23.242
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	30.415	23.242
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	30.679	23.284
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-264	-42



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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-11.216	26.003
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	40.537	26.772
6.01.01.01	Lucro(Prejuízo) do período	30.415	23.242
6.01.01.02	Tributos Diferidos	2.093	-520
6.01.01.03	Depreciação e Amortização	1.576	957
6.01.01.04	Resultado de equivalência patrimonial	-212	452
6.01.01.05	Despesas financeiras	1.926	2.654
6.01.01.07	Provisão para distratos e perdas esperadas com Crédito de liquidação duvidosa	5.705	-2.248
6.01.01.08	Imóveis a comercializar - Reversão custo distrato	-4.082	3.692
6.01.01.09	Ajuste a valor presente	1.384	-284
6.01.01.10	Provisão para garantia	650	985
6.01.01.11	Provisão para Contingências	1.927	-464
6.01.01.12	Redução ao valor recuperável de estoques	-1.112	-1.694
6.01.01.13	Apropriação plano de ações	267	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-51.753	-769
6.01.02.01	Contas a receber	-65.275	8.257
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	34.425	-134
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-695	-235
6.01.02.04	Despesas antecipadas	-2.579	-1.155
6.01.02.05	Depósitos judiciais	-271	178
6.01.02.06	Outros créditos	-32.534	7.568
6.01.02.07	Fornecedores	-7.311	-1.142
6.01.02.08	Contas a pagar por aquisição de Imóveis	-3.861	-6.517
6.01.02.09	Obrigações sociais e tributárias	10.439	7.592
6.01.02.10	Adiantamentos de clientes	24.436	-2.914
6.01.02.12	Outras contas a pagar	399	183
6.01.02.13	Pagamento dos tributos de IRPJ e CSLL	-5.429	-3.655
6.01.02.14	Resisões de clientes	1.545	-5.810
6.01.02.15	Pagamento de juros	-5.042	-2.985
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	3.773	37.850
6.02.02	Aplicações Financeiras	5.662	39.805
6.02.03	Imobilizado	-1.606	-2.257
6.02.04	Intangível	-283	302
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	23.462	-38.399
6.03.01	Partes relacionadas	3.470	6.412
6.03.03	Amortização	-23.390	-59.195
6.03.05	Liberações	44.382	14.384
6.03.06	Recompra de ações	-1.000	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	16.019	25.454
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	190.174	113.881
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	206.193	139.335

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023****(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	1.297.937	25.433	96.861	-238.492	0	1.181.739	-3.713	1.178.026
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.297.937	25.433	96.861	-238.492	0	1.181.739	-3.713	1.178.026
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-1.000	267	0	0	0	-733	0	-733
5.04.08	Recompra de ações	-1.000	0	0	0	0	-1.000	0	-1.000
5.04.09	Apropriação plano de ações	0	267	0	0	0	267	0	267
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	30.679	0	30.679	-264	30.415
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	30.679	0	30.679	-264	30.415
5.07	Saldos Finais	1.296.937	25.700	96.861	-207.813	0	1.211.685	-3.977	1.207.708

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.296.985	25.179	96.861	-344.409	0	1.074.616	-2.853	1.071.763
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.296.985	25.179	96.861	-344.409	0	1.074.616	-2.853	1.071.763
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	23.284	0	23.284	-42	23.242
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	23.284	0	23.284	-42	23.242
5.07	Saldos Finais	1.296.985	25.179	96.861	-321.125	0	1.097.900	-2.895	1.095.005

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022</b>
7.01	Receitas	253.102	172.052
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	253.102	172.052
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-162.683	-112.084
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-131.136	-79.660
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-3.972	-5.422
7.02.04	Outros	-27.575	-27.002
7.03	Valor Adicionado Bruto	90.419	59.968
7.04	Retenções	-1.576	-957
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.576	-957
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	88.843	59.011
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	11.036	12.750
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	212	-452
7.06.02	Receitas Financeiras	10.824	13.202
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	99.879	71.761
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	99.879	71.761
7.08.01	Pessoal	39.952	25.337
7.08.01.04	Outros	39.952	25.337
7.08.01.04.01	Pessoal	39.952	25.337
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	17.228	13.795
7.08.02.01	Federais	17.228	13.795
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	12.284	9.387
7.08.03.01	Juros	6.792	6.486
7.08.03.02	Aluguéis	5.492	2.901
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	30.415	23.242
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	30.679	23.284
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-264	-42



A Moura Dubeux Engenharia S.A. (Moura Dubeux) começou o ano de 2023 cautelosa com o cenário macroeconômico nacional. A manutenção da taxa de juros Selic no patamar de 13,75% por mais tempo que o previsto pelo mercado eleva a contração de crédito. Isso naturalmente posterga ou diminui a intenção de compra do imóvel no curto e médio prazo. Apesar de termos um plano de negócio pronto para desenvolver um volume maior que o lançado em 2022, o grande objetivo é a redução dos níveis de estoque sem a necessidade de praticar descontos.

Destacamos também o elevado volume de terrenos da Companhia, que atualmente somam mais de R\$ 8,2 bilhões em VGV potencial, distribuídos em 60 terrenos. Nossa estratégia para aquisição de terreno sempre busca a permuta física como prioridade. Com isso, protegemos nosso caixa e criamos uma barreira de mercado. Considerando o VGV potencial do *landbank* atual, 71,0% desse total foi negociado via permuta e 29% em dinheiro, patamar sinalizado como alvo ao mercado. Além disso, o banco de terrenos da Moura Dubeux tem uma distribuição bem equilibrada por região, garantindo a execução do nosso plano de negócio no médio e longo prazo.

Por fim, atingimos o patamar de 45 projetos em execução simultaneamente, sendo 19 em regime de Incorporação e 26 sob o regime de Condomínio. Aqui, destacamos o elevado patamar de volume de execução simultâneo de obra. Temos a expectativa de desembolsar em 2023 o dobro do volume financeiro gasto no ano de 2022. Isso naturalmente nos levará a um consumo esperado de caixa, invertendo nossa posição de caixa líquido para dívida líquida. Ainda assim, deveremos manter patamares muito baixos de endividamento ao longo do ano.

Esse plano agressivo de execução de obras está em andamento e seguimos bem, tanto no avanço físico quanto no controle dos custos. Nossos projetos seguem adiantados ou em linha com o plano de execução de viabilidade para lançamento e dentro dos custos orçados. De toda forma, essa elevação irá se materializar no aumento gradual da nossa receita líquida ao longo do ano e, naturalmente, da nossa rentabilidade. Assim, fechamos o 1T23 com uma receita bruta de R\$ 287 milhões, 50,2% acima quando comparada ao mesmo período do ano anterior, resultando numa receita líquida de R\$ 253 milhões. Essa receita, se anualizada, deverá nos levar a um patamar acima de R\$ 1,0 bilhão de receita líquida no ano, sem considerar o crescimento natural dado o incremento no número de canteiros ativos. Assim, temos a expectativa que, em 2023, iremos alcançar o maior patamar de receita e lucratividade de história da Moura Dubeux.

Nossa margem bruta foi de 32,8% no primeiro trimestre de 2023. Apesar de representar crescimento de 4,9pp em relação ao último trimestre de 2022, ela foi menor que o mesmo período de 2022. Isso se deve à elevação da participação de obras por Incorporação, que possuem margens inferiores às do modelo de Condomínio. Sempre informamos ao mercado que, em momentos estabilizados, a margem da Incorporação deverá ser próxima dos 30% e a dos Condomínios mais próxima dos 55%.

Também destacamos o nosso rígido controle sobre nossas despesas, tanto comerciais quanto administrativas. Estamos ficando cada vez mais eficientes, reduzindo nosso percentual de despesa sobre a receita líquida a cada trimestre. Isso é natural, já que estamos mantendo a estrutura num momento de realização dos projetos. Atualmente, nossa despesa administrativa representa 7,4% da nossa receita líquida, uma redução de 2,6pp sobre o mesmo período do ano anterior.

Fechamos o 1T23 com lucro líquido de R\$ 30 milhões, 30,9% acima que o mesmo período de 2022 e 198,1% acima que o último trimestre de 2022. Nossa margem líquida foi de 12,0% sobre a receita líquida e se analisarmos o lucro dos últimos 12 meses, atingimos o patamar de R\$ 112 milhões.

Em tempo de juros altos, além da exposição a períodos mais prolongados que o previsto, manter uma solidez financeira é um posicionamento cauteloso dado o atual cenário macroeconômico, ainda mais num modelo de negócio de capital intensivo e alta alavancagem. Nesse ambiente, a Moura Dubeux fechou o primeiro trimestre de 2023 com um caixa líquido de R\$ 117 milhões, representando uma alavancagem

## Comentário do Desempenho

negativa de 9,7% sobre o Patrimônio Líquido da Companhia. Obviamente, e como já informamos anteriormente, acreditamos que nesse ano seguiremos com um consumo natural de caixa. Na verdade, já consumimos R\$ 11 milhões de caixa líquido no 1T23 (apurado através da variação da dívida líquida). Porém, seguimos vigilantes e bastante criteriosos com o uso dos nossos recursos e manteremos a postura de baixa alavancagem que sempre tivemos desde a abertura de capital.

Finalizamos nossa mensagem com a perspectiva de uma redução futura na taxa de juros e uma melhora do ambiente macroeconômico e, naturalmente, do mercado imobiliário nacional. Nossas pesquisas indicam que já existe uma inflexão na curva de intenção de compra de imóveis nos próximos meses e a nossa região segue com estoques em patamares bem equilibrados. Não estamos percebendo um ambiente de redução do preço dos imóveis, pelo contrário, nem tampouco de descontrole dos custos. O momento é promissor para execução dos projetos e acreditamos que ao longo do ano a demanda por imóveis deverá aumentar.

Além dos produtos da Moura Dubeux, incluindo nossa linha de sucesso Beach Class, deveremos apresentar ainda nesse primeiro semestre a nossa nova marca Mood. Temos confiança que ela será responsável por uma nova avenida de crescimento dentro da nossa estratégia comercial, adicionando um novo patamar à Moura Dubeux no mercado do Nordeste. Além da Mood, já estamos operantes nos estados de Sergipe e da Paraíba, consolidando 7 dos 9 estados da Região Nordeste.

Por fim, passamos a mensagem que seguimos confiantes em oferecer aos nossos clientes o melhor produto com a melhor experiência, nossos indicadores de NPS permanecem na zona de excelência. Tudo isso, incluindo um time de colaboradores que seguem apaixonados pela transformação que estão fazendo, não só na Companhia, mas no mercado imobiliário do Nordeste. Com tanto empenho, disciplina e persistência naquilo que verdadeiramente acreditamos, os resultados serão cada vez melhores.

## Notas Explicativas

# Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o trimestre findo em 31 de março de 2023 (Em milhares de reais – R\$, exceto os valores por ação ou quando mencionado de outra forma)

## 1. Contexto operacional

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

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

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

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

## Notas Explicativas

Os empreendimentos em construção no formato de Condomínio, em 31 de março de 2023, são os seguintes:

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

### Impactos da pandemia do COVID-19

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

Nesse sentido, a Administração da Companhia mantém as medidas de monitoramento contínuas na operação, descritas 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:** atualmente a Administração não observa impactos nas vendas resultantes da pandemia, visto que desde o terceiro trimestre de 2020, há um resultado de vendas e adesões acima do esperado, tanto dos estoques quanto dos empreendimentos lançados desde então;
- Fluxo de caixa:** a Administração da Companhia continua fazendo a gestão do caixa de modo cauteloso, buscando o equilíbrio entre liquidez e segurança.

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



## Notas Explicativas

### 2. Apresentação das informações e as principais políticas contábeis

#### 2.1. Declaração de conformidade

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

Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, em linha com 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 informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

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

Em 10 de maio de 2023, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a emissão das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas e autorizou sua divulgação.

#### 2.2. Base de elaboração

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

#### 2.3. Base de consolidação e investimentos em controladas

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

##### a) Empresas controladas

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

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

## Notas Explicativas

### b) Investidas com influência significativa

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

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

## 2.4. Moeda funcional e de apresentação das informações financeiras intermediárias

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

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

## 2.5. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

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

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

### a) Custos orçado

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

### b) Tributos e demandas administrativas ou judiciais

A Companhia e suas investidas estão sujeitas no curso normal de seus negócios a fiscalizações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras.

Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Companhia e suas investidas, podem ser adversamente afetados, independente do respectivo resultado final. Com base na sua melhor avaliação e estimativa, suportada por seus consultores jurídicos, a Companhia avalia a necessidade de reconhecimento de provisões.

## Notas Explicativas

### 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.

#### c) Provisões para garantia

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

- d) **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.

#### e) 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".

#### f) 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.

#### g) Provisão para distratos

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

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

## Notas Explicativas

### 3. Principais práticas contábeis

As informações referentes às bases de elaboração e apresentação das informações financeiras intermediárias, o resumo das principais práticas contábeis e o uso de estimativas e julgamento não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas nas Notas Explicativas nºs 2 e 3 das demonstrações financeiras anuais, individuais e consolidadas, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, publicadas no dia 11 de março de 2023 no jornal Folha de Pernambuco, e disponibilizadas por meio dos seguintes websites: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br); e [www.mouradubeux.com.br/ri](http://www.mouradubeux.com.br/ri).

Essas informações financeiras intermediárias não incluem todos os requerimentos de demonstrações financeiras anuais ou completas e, dessa forma, devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

### 4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Caixa	54	49	125	111
Bancos	90	100	7.600	3.257
Certificado de Depósito Bancário (CDB) (a)	99.751	70.811	164.365	122.430
Fundos de investimentos (b)	5.709	29.746	20.235	50.954
Letra Financeira (LF) (c)	-	-	13.868	13.422
<b>Total</b>	<b>105.604</b>	<b>100.706</b>	<b>206.193</b>	<b>190.174</b>

- (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, para a controladora e consolidado, de 95% a 103,75 % do CDI em 31 de março de 2023 e de 90% a 103% do CDI em 31 de dezembro de 2022;
- (b) Os fundos de investimentos têm seus recursos aplicados em renda fixa (operações lastreadas em títulos públicos e debêntures). Estão vinculados à variação do CDI em que as taxas de remuneração variam, para a controladora e consolidado, de 95,17% a 121,17% do CDI em 31 de março de 2023 e de 100,08% a 111,76% do CDI em 31 de dezembro de 2022; e
- (c) Correspondem a aplicações de renda fixa com liquidez imediata e baixo risco de mudança de valores. Estão vinculadas à variação do CDI em que as taxas de remuneração variam de 102% a 103% do CDI em 31 de março de 2023 e em 31 de dezembro de 2022.

### 5. Aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Certificado de Depósito Bancário (CDB) (a)	4.494	4.572	58.119	60.323
Fundos (b)	-	-	122	3.580
<b>Total</b>	<b>4.494</b>	<b>4.572</b>	<b>58.241</b>	<b>63.903</b>

- (a) Correspondem a aplicações de renda fixa com baixo risco de mudança de valores, com remuneração de 90% a 98% do CDI em 31 de março de 2023 e de 83% a 98% do CDI em 31 de dezembro de 2022. Estas aplicações financeiras estão dadas em garantia a financiamentos bancários; e
- (b) Os fundos de investimentos têm seus recursos aplicados em renda fixa (operações lastreadas em títulos públicos e debêntures).

## Notas Explicativas

### 6. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Unidades em construção	-	-	294.222	244.647
Unidades construídas (a)	1.400	1.371	99.573	108.713
Unidades em cota de construção (b)	1.175	1.150	140.680	123.197
Vendas de terrenos (c)	47.861	48.266	279.214	271.261
Vendas de participações societárias (d)	23.241	22.948	23.241	22.948
Serviços prestados	1.746	123	1.069	1.959
Perdas esperadas de crédito	(3.908)	(3.796)	(8.814)	(8.278)
Provisão para distratos	(1.400)	(1.371)	(29.902)	(24.733)
Ajuste a valor presente (e)	-	-	(19.681)	(18.297)
<b>Total do contas a receber (f)</b>	<b>70.115</b>	<b>68.691</b>	<b>779.602</b>	<b>721.416</b>
Circulante	9.962	10.376	360.676	315.908
<b>Não circulante</b>	<b>60.153</b>	<b>58.315</b>	<b>418.926</b>	<b>405.508</b>

- (a) A Companhia não financia a venda de seus imóveis aos clientes. As contas a receber de empreendimentos concluídos referem-se a obras finalizadas e que o comprador está em fase de obtenção de financiamento junto à instituição financeira;
- (b) Refere-se ao contas a receber decorrente da revenda de cotas de condomínios anteriormente adquiridas pela Companhia;
- (c) A totalidade do saldo apresentado na controladora e parte do saldo consolidado (em montante igual ao saldo da controladora), referem-se às partes relacionadas conforme Nota Explicativa nº 8 (a);
- (d) Em 31 de março de 2023, o saldo da controladora e do consolidado são compostos substancialmente por R\$ 19.741 referentes ao saldo em aberto pela venda de 100% de participação societária na sociedade MD PE Novo Horizonte Construções Ltda. (R\$ 19.448 em 31 de dezembro de 2022) para a parte relacionada (detida pelos acionistas controladores da Companhia) MJMD Empreendimentos Ltda. (Nota Explicativa nº 8 (a)), cujo vencimento final foi renegociado em 18 de dezembro de 2020, com o novo fluxo de pagamento liquidando o saldo até 2026;
- (e) O efeito do AVP no resultado consolidado em 31 de março de 2023 foi de R\$ (1.384), (R\$ 284 em 31 de março de 2022) e a taxa de desconto utilizada foi de 9,60% a.a. (8,25% a.a. em 31 de março de 2022); e
- (f) As contas a receber estão, substancialmente, atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil – INCC (durante o período em construção – até a entrega das chaves) e, posteriormente, pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M, acrescidas de juros de 1% ao mês, apropriados de forma “*pro rata temporis*”, reconhecidas no resultado do período.

## Notas Explicativas

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
<b>Vencidas</b>				
Até 60 dias	170	2.113	6.875	10.862
De 61 a 90 dias	-	57	923	1.000
De 91 a 180 dias	2.223	175	3.066	1.099
Acima de 180 dias	7.622	7.406	33.124	33.694
<b>Total vencido</b>	<b>10.015</b>	<b>9.751</b>	<b>43.988</b>	<b>46.655</b>
<b>A vencer</b>				
Até 01 ano	5.254	5.794	348.862	305.220
De 01 a 03 anos	22.619	20.685	354.436	330.940
Acima de 03 anos	37.535	37.628	90.713	89.909
<b>Total a vencer</b>	<b>65.408</b>	<b>64.107</b>	<b>794.011</b>	<b>726.069</b>
Perdas esperadas de créditos	(3.908)	(3.796)	(8.814)	(8.278)
Provisão para distratos	(1.400)	(1.371)	(29.902)	(24.733)
Ajuste a valor presente	-	-	(19.681)	(18.297)
<b>Total</b>	<b>(5.308)</b>	<b>(5.167)</b>	<b>(58.397)</b>	<b>(51.308)</b>
<b>Total</b>	<b>70.115</b>	<b>68.691</b>	<b>779.602</b>	<b>721.416</b>

Em 31 de março de 2023, do total consolidado de títulos vencidos, 41,57% referem-se aos clientes que estão em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários, sendo suas prováveis perdas, se aplicáveis, já registradas nas informações financeiras intermediárias. As referidas operações estão garantidas por alienação fiduciária dos imóveis. A movimentação das perdas esperadas de créditos, provisão para distratos e AVP, em 31 de março de 2023 e em 31 de dezembro de 2022, está assim representada:

	Controladora	Consolidado
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>(4.763)</b>	<b>(44.852)</b>
Adições	(408)	(36.483)
Baixas	-	3.530
Reversões	4	26.497
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>(5.167)</b>	<b>(51.308)</b>
Adições	(221)	(12.080)
Baixas	-	11.712
Reversões	80	(6.721)
<b>Saldo em 31 de março de 2023</b>	<b>(5.308)</b>	<b>(58.397)</b>

## Notas Explicativas

### 7. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Imóveis concluídos	-	-	22.205	32.276
Imóveis em cotas de construção (a)	-	-	63.464	65.826
Imóveis em construção (b)	-	-	186.899	195.896
Terrenos adquiridos	21.607	35.567	91.580	94.560
Terrenos adquiridos – permuta	435.996	435.996	519.700	519.700
Adiantamentos a fornecedores	2.799	1.770	19.112	14.315
Estoque - reversão custo distrato	452	453	18.228	14.146
(-) Redução ao valor recuperável	-	-	(5.226)	(6.338)
Juros capitalizados	-	-	4.074	4.932
<b>Total de imóveis a comercializar</b>	<b>460.854</b>	<b>473.786</b>	<b>920.036</b>	<b>935.313</b>
Circulante	35.315	50.680	378.063	391.808
<b>Não circulante</b>	<b>425.539</b>	<b>423.106</b>	<b>541.973</b>	<b>543.505</b>

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

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

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

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

A seguir, demonstramos a movimentação dos juros capitalizados em 31 de março de 2023 e em 31 de dezembro de 2022:

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
<b>Saldo nos estoques no início do período</b>	<b>4.932</b>	<b>10.121</b>
Juros capitalizados no período	3.488	8.581
Apropriação dos encargos financeiros aos custos das vendas	(4.346)	(13.770)
<b>Saldo nos estoques no fim do período</b>	<b>4.074</b>	<b>4.932</b>

### 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.

## Notas Explicativas

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

A Companhia não espera perdas na realização dos saldos com partes relacionadas. A Companhia apresenta saldos de partes relacionadas inclusos no contas a receber e saldos destacados em contas próprias intitulada de “partes relacionadas” no ativo e no passivo, conforme apresentados nos quadros a seguir:

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
<b>Ativo circulante</b>				
Contas a receber de venda de participações societárias (Nota Explicativa nº 6.d) (i)	8.096	7.908	8.096	7.908
Contas a receber de vendas de imóveis (Nota Explicativa nº 6) (ii)	-	-	879	2.159
Contas a receber de venda de terrenos (Nota Explicativa nº 6.c) (iii)	1.098	1.491	1.098	1.491
<b>Circulante</b>	<b>9.194</b>	<b>9.399</b>	<b>10.073</b>	<b>11.558</b>
<b>Ativo não circulante</b>				
Contas a receber de venda de participações societárias (Nota Explicativa nº 6.d) (i)	11.645	11.540	11.645	11.540
Contas a receber de vendas de imóveis (Nota Explicativa nº 6) (ii)	-	-	236	-
Contas a receber de venda de terrenos (Nota Explicativa nº 6.c) (iii)	46.763	46.775	46.763	46.775
<b>Não circulante</b>	<b>58.408</b>	<b>58.315</b>	<b>58.644</b>	<b>58.315</b>

- (i) Referente à venda de participação para a parte MJMD Empreendimentos Ltda., no valor de R\$ 39.674 em 30 de setembro de 2014, com saldo a receber até 15 de junho de 2026, atualizado mensalmente pelo INCC;
- (ii) Refere-se às vendas de imóveis a acionistas e diretores, realizadas em transações usuais de mercado, não houve vendas no período findo em 31 de março de 2023 e nem no exercício findo em 31 de dezembro de 2022; e
- (iii) Referente à venda de terreno para a parte relacionada VV São José Empreendimentos S.A., no valor de R\$ 57.524 em 29 de março de 2018, com saldo a receber, até 26 de dezembro de 2028, atualizado mensalmente pelo INCC.

**b) Saldos de outras transações com outras partes relacionadas:**

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
<b>Passivo circulante</b>				
Contratos de mútuo com controladas (vide Nota Explicativa nº 8.1)	3.277	50.506	-	-
Conta corrente com parceiros (vide Nota Explicativa nº 8.3)	-	-	3.188	2.909
<b>Total do passivo circulante</b>	<b>3.277</b>	<b>50.506</b>	<b>3.188</b>	<b>2.909</b>



## 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.

Passivo circulante	Mútuos com controladas (a)	Prazo (b)	Controladora		Consolidado	
			31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
	MD PE Freguesia Construções SPE Ltda.	31/12/2025	172	-	-	-
	MD PE Litorânea Construções Ltda.	31/12/2025	-	13.009	-	-
	MD RN Areia Preta Construções SPE Ltda.	31/12/2025	-	1.024	-	-
	MD PE Sertânia Construções Ltda.	31/12/2025	389	-	-	-
	MD Participações e Empreendimentos Ltda.	31/12/2025	265	-	-	-
	MD CE José Borba Construções SPE Ltda.	31/12/2025	328	-	-	-
	MD CE Theberge Construções SPE Ltda.	31/12/2025	250	-	-	-
	SPE Lote 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	31/12/2025	393	-	-	-
	SPE Lote 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	31/12/2025	-	8.023	-	-
	Graça Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	31/12/2025	377	-	-	-
	MD BA Bela Vista Empreendimentos SPE Ltda.	31/12/2025	408	-	-	-
	MD CE Acácias Construções Ltda.	31/12/2025	352	7.324	-	-
	MD CE Palmeiras Construções Ltda.	31/12/2025	-	16.114	-	-
	MD BA Sapucaia Construções Ltda.	31/12/2025	-	1.588	-	-
	Outras partes relacionadas	31/12/2025	343	3.424	-	-
	<b>Total</b>		<b>3.277</b>	<b>50.506</b>	-	-

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

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

## Notas Explicativas

### 8.2. Contrato de aluguel

A Companhia possui contratos de aluguel com os acionistas do grupo de controle, referente à locação de salas utilizadas para funcionamento administrativo, além de um galpão de armazenagem, localizados cidade de Recife/PE e Jaboatão dos Guararapes/PE, respectivamente. O custo mensal total dos aluguéis mencionados é de aproximadamente R\$ 222, sendo reajustados anualmente pela variação positiva do IGP-M. Os contratos possuem condições e valores de mercado semelhantes aos praticados com terceiros.

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

### 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	
			2023	2022	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
MRV MD PE Mar de Espanha Incorporações Ltda.	N/A	31/12/2025	50%	50%	-	-	2.678	2.471
Outras partes relacionadas	N/A	31/12/2025	50%	50%	-	-	510	438
<b>Total</b>					-	-	<b>3.188</b>	<b>2.909</b>

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

## Notas Explicativas

### 8.4. Remuneração do pessoal-chave da Administração

Nas informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas de 31 de março de 2023 a remuneração do pessoal-chave da Administração, que inclui os conselheiros e diretores estatutários totalizou o montante de R\$ 2.083, correspondendo a benefícios e encargos previdenciários (R\$ 2.252 em 31 de março de 2022). Em 11 de novembro de 2021, foi aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia a criação de Plano de Outorga de Incentivo de Longo Prazo (Plano) baseado em ações, cuja outorga ocorreu em 10 de maio de 2022, com o montante de R\$ 4.780 na forma de ações do referido plano. O Plano estabelece as condições para a outorga de ações de *matching* às pessoas elegíveis aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia. O Plano tem por objetivo: **(a)** estimular a expansão, o êxito e a consecução dos objetivos sociais da Companhia; **(b)** alinhar os interesses dos acionistas da Companhia aos das pessoas elegíveis; e **(c)** possibilitar à Companhia e suas investidas a atrair e manter a elas vinculados as pessoas elegíveis.

### 8.5. Outras operações

Em 31 de março de 2023, a Companhia tem um saldo a receber referente a reduções de capital em suas controladas no montante de R\$ 143.968 (R\$ 24.302 em 31 de dezembro de 2022, vide Nota Explicativa nº 11 (b)).

No período findo em 31 de março de 2023, a Controladora transferiu para suas controladas o montante de R\$ 276 referente a juros de operação sobre captação de debêntures cujos recursos foram aportados nas controladas (Vide Nota Explicativa nº 12).

Em 31 de março de 2023, a Companhia tem um saldo a receber referente a reembolsos de despesas com suas controladas no montante de R\$ 1.548 (Vide Nota Explicativa nº 11 (c)).

## 9. Investimentos e provisão para perda em investimentos

A composição dos investimentos está apresentada, como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Controladas	708.546	841.504	-	-
Coligadas	32.039	35.074	32.039	35.074
Juros capitalizados (i)	58.389	58.389	58.389	58.389
<b>Total</b>	<b>798.974</b>	<b>934.967</b>	<b>90.428</b>	<b>93.463</b>
(-) Provisão para perdas em investimentos (ii)	(25.711)	(21.990)	-	-
<b>Saldo líquido de investimentos</b>	<b>773.263</b>	<b>912.977</b>	<b>90.428</b>	<b>93.463</b>

- (i) Referem-se aos encargos financeiros decorrentes de empréstimos e financiamentos (debêntures, CCBs e outros) tomados pela Companhia e repassados às suas controladas, sem a incidência de encargos financeiros, para serem aplicados na construção dos empreendimentos imobiliários, e expressam o custo financeiro capitalizado aos terrenos e as unidades imobiliárias em construção; e
- (ii) Os investimentos em investidas com o patrimônio líquido negativo foram reclassificados para a rubrica "Provisão para perda em investimentos", pois a Companhia arca com todas as obrigações além das legais impostas pela legislação do País.

## Notas Explicativas

A movimentação dos investimentos e provisão para perda em investimentos em 31 de março de 2023 e em 31 de dezembro de 2022 é assim apresentada:

	Controladora	Consolidado
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>840.445</b>	<b>118.267</b>
Resultado de equivalência patrimonial	166.911	515
Aumento dos AFACs	7.718	-
Distribuição de lucro	(265.567)	-
Transferência para aumento de capital (a)	163.470	(24.521)
Outros	-	(798)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>912.977</b>	<b>93.463</b>
Resultado de equivalência patrimonial	41.672	212
Redução dos AFACs	(6.011)	-
Distribuição de lucro	(21.717)	(972)
Transferência para redução de capital (a)	(153.603)	(2.219)
Outros	(55)	(56)
<b>Saldo em 31 de março de 2023</b>	<b>773.263</b>	<b>90.428</b>

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

Os investimentos e os saldos de ativos e passivos, patrimônio líquido e resultado do período findo em 31 de março de 2023 e em de dezembro de 2022 das investidas estão demonstrados a seguir (maiores detalhes no Anexo I):

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
<b>Ativo total</b>	<b>2.167.786</b>	<b>2.089.258</b>	<b>80.482</b>	<b>85.100</b>
<b>Passivo total</b>	<b>1.495.489</b>	<b>1.292.654</b>	<b>28.279</b>	<b>31.004</b>
<b>Patrimônio líquido total</b>	<b>672.297</b>	<b>796.604</b>	<b>52.203</b>	<b>54.096</b>
Resultado do período	52.134	189.062	217	237
Adiantamento para futuro aumento de capital	128.318	134.330	11.518	13.737
Investimentos em controladas e controladas em conjunto	670.656	800.637	78.910	79.726
Provisão para perdas em investimentos	(25.711)	(21.990)	-	-
Equivalência patrimonial	41.672	166.911	212	515

### 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	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Custo	47.809	47.809	108.216	108.216
Ajuste a valor justo	80.969	80.969	104.966	104.966
<b>Total</b>	<b>128.778</b>	<b>128.778</b>	<b>213.182</b>	<b>213.182</b>

## Notas Explicativas

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
<b>Moura Dubeux Engenharia S.A.</b>				
Gleba 3C - Matrícula nº 54.844, localizada parte em Jaboatão dos Guararapes e parte em Cabo de Santo Agostinho	91.973	91.973	91.973	91.973
Fração da Gleba 4E, Matrícula de nº 54.846 - Prazeres, Jaboatão dos Guararapes	7.605	7.605	7.605	7.605
Sítio Garantia - Jaboatão dos Guararapes	29.200	29.200	29.200	29.200
<b>Moura Dubeux Engenharia e Empreendimentos Ltda.</b>				
Fração da Gleba 4E, Matrícula de nº 54.846 - Prazeres, Jaboatão dos Guararapes	-	-	52.606	52.606
<b>MD Imóveis Ltda.</b>				
Fração da Gleba 4E, Matrícula de nº 54.846 - Prazeres, Jaboatão dos Guararapes	-	-	22.358	22.358
Unidade 501 do Edf. Antônio Pereira destinada à locação	-	-	1.500	1.500
<b>AGM Empreendimentos Imobiliários Ltda.</b>				
Gleba B3 - Cabo de Santo Agostinho	-	-	7.940	7.940
<b>Total</b>	<b>128.778</b>	<b>128.778</b>	<b>213.182</b>	<b>213.182</b>

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

	Controladora	Consolidado
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>128.778</b>	<b>213.182</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>128.778</b>	<b>213.182</b>
<b>Saldo em 31 de março de 2023 (i)</b>	<b>128.778</b>	<b>213.182</b>

- (i) No período findo em 31 de março de 2023, não houve variação significativa no valor justo das propriedades para investimento.

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

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

## Notas Explicativas

### 11. Outros créditos

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Direitos a receber de permutas – empreendimentos lançados (a)	-	-	562.150	518.124
Capital a ser restituído (b)	143.967	24.302	-	-
Outros créditos (c)	9.646	10.309	9.945	6.531
<b>Total</b>	<b>153.613</b>	<b>34.611</b>		<b>524.655</b>
Circulante	164	213	93.369	82.426
<b>Não circulante</b>	<b>153.449</b>	<b>34.398</b>	<b>478.726</b>	<b>442.229</b>

- (a) Em decorrência de permuta de terrenos com condomínios, a Companhia passa a ter o direito de receber unidades imobiliárias. Estes terrenos foram objetos de permutas com os proprietários originais, portanto gerando obrigação da Companhia perante os proprietários (vide Nota Explicativa nº 13). Ao receber as unidades imobiliárias do condomínio, a Companhia irá repassá-las aos proprietários originais do terreno para liquidação do passivo de permuta;
- (b) Refere-se aos valores de redução de capital efetuada em controladas da Companhia, conforme atos societários (Vide Nota Explicativa nº 8.5); e
- (c) No período findo em 31 de março de 2023 foi eliminado do consolidado o montante de R\$ 1.548 referente ao saldo a receber entre partes relacionadas (R\$ 4.804 em 31 de dezembro de 2022, vide Nota Explicativa nº 8.5).

### 12. Financiamentos e debêntures

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Financiamentos SFH e SFI (a)	-	-	143.244	115.432
Debêntures (b)	4.777	11.225	4.777	11.225
<b>Total bruto</b>	<b>4.777</b>	<b>11.225</b>	<b>148.021</b>	<b>126.657</b>
(-) Custos de transação (a) (b)	(211)	(470)	(995)	(1.249)
<b>Total</b>	<b>4.566</b>	<b>10.755</b>	<b>147.026</b>	<b>125.408</b>
Circulante	-	-	9.873	17.724
<b>Não circulante</b>	<b>4.566</b>	<b>10.755</b>	<b>137.153</b>	<b>107.684</b>

## Notas Explicativas

A movimentação dos saldos acima está assim representada:

	Controladora	Consolidado
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>34.817</b>	<b>124.865</b>
Liberações	-	128.496
Amortização do principal	(26.083)	(130.413)
Amortização de juros	(2.523)	(12.865)
Juros capitalizados	-	8.581
Juros incorridos (i)	3.422	6.400
Amortização dos custos de transação	1.122	344
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>10.755</b>	<b>125.408</b>
Liberações	-	44.382
Amortização do principal	(6.504)	(23.390)
Amortização de juros	(189)	(5.042)
Juros capitalizados	-	3.488
Juros incorridos (i)	245	1.926
Amortização dos custos de transação	259	254
<b>Saldo em 31 de março de 2023</b>	<b>4.566</b>	<b>147.026</b>

- (i) O total dos juros incorridos na controladora são decorrentes da dívida das debêntures captadas para SPEs. Os juros foram transferidos proporcionalmente para as controladas de acordo com os valores repassados, no montante, no período findo em 31 de março de 2023, de R\$ 276 (vide Nota Explicativa nº 23).

A tabela a seguir apresenta o cronograma da dívida:

Ano	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Até 01 ano	-	-	9.873	17.724
De 01 a 02 anos	4.777	-	62.535	35.701
De 02 a 03 anos	-	11.225	16.079	16.148
De 03 acima	-	-	59.534	57.084
<b>Total</b>	<b>4.777</b>	<b>11.225</b>	<b>148.021</b>	<b>126.657</b>

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

Ano	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
De 01 a 02 anos	(211)	-	(211)	-
De 02 a 03 anos	-	(470)	-	(470)
De 03 acima	-	-	(784)	(779)
<b>Total</b>	<b>(211)</b>	<b>(470)</b>	<b>(995)</b>	<b>(1.249)</b>

## Notas Explicativas

### a) Financiamentos – SFH e notas comerciais

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

No período findo em 31 de março de 2023, a Companhia efetuou pagamentos de financiamentos no montante total de R\$ 21.739, sendo R\$ 16.886 de principal e R\$ 4.853 de juros. Adicionalmente, durante o período, a Companhia teve financiamentos liberados no montante de R\$ 44.382 com vencimento entre agosto de 2023 e dezembro de 2027. As taxas destas operações estão sujeitas a variação do CDI acrescido de 3,90% a 4,30% e da Taxa Referencial (TR) acrescida de 9,75% a 11,58%.

Financiamentos – SFH e notas comerciais	Taxa de captação	Vencimentos	Controladora		Consolidado	
			31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Banco ABC S.A.	3,95% + CDI	26/12/2025	-	-	9.046	4.011
Banco Safra S.A.	10,10% + TR	06/08/2025	-	-	4.791	1.946
Caixa Econômica Federal	9,75% + TR	26/12/2027	-	-	12.151	9.024
Caixa Econômica Federal	10,46% + TR	28/12/2027	-	-	4.568	2.735
Banco Santander S.A.	3,94% + CDI	05/08/2023	-	-	9.873	15.778
Banco Santander S.A.	4,10% + CDI	05/06/2024	-	-	22.857	18.531
Banco Santander S.A.	4,30% + CDI	10/11/2024	-	-	11.620	8.184
Banco Santander S.A.	3,90% + CDI	10/12/2024	-	-	7.652	-
Banco Santander S.A.	3,90% + CDI	10/02/2025	-	-	3.109	-
Banco Itaú S.A.	11,58% + TR	05/09/2024	-	-	11.340	8.986
True Securitizadora S.A. (i)	4,00% + CDI	23/12/2026	-	-	46.237	46.237
Subtotal					143.244	115.432
Custos de transação (i)			-	-	(784)	(779)
<b>Total</b>			-	-	<b>142.460</b>	<b>114.653</b>
Circulante			-	-	9.873	17.724
<b>Não circulante</b>			-	-	<b>132.587</b>	<b>96.929</b>

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



## Notas Explicativas

### b) Debêntures

Descrição	Taxa de capitação	Vencimento	Controladora		Consolidado	
			31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
True Securitizadora S.A. (i)	6% + IPCA	21/03/2025	4.777	11.225	4.777	11.225
Custos de transação			(211)	(470)	(211)	(470)
<b>Total</b>			<b>4.566</b>	<b>10.755</b>	<b>4.566</b>	<b>10.755</b>
Circulante			-	-	-	-
<b>Não circulante</b>			<b>4.566</b>	<b>10.755</b>	<b>4.566</b>	<b>10.755</b>

- (i) 6ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, a ser convolada em garantia real, em série única, para colocação privada da Companhia. A emissão ocorreu em 26 de março de 2021 com a entrada de recursos no período de R\$ 41.738 e subsequentemente de R\$ 13.949 perfazendo o valor total de R\$ 55.687, com vencimento em 21 de março de 2025. A presente emissão insere-se no contexto de uma operação de securitização lastreada em Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI). A taxa efetiva da operação é de 7,46% a.a. mais IPCA. No período findo em 31 de março de 2023, a Companhia efetuou pagamentos antecipados de debêntures no montante total de R\$ 6.693, sendo R\$ 6.504 de principal e R\$ 189 de juros.

## Notas Explicativas

### Garantias

Em 31 de março de 2023, as operações com garantias vigentes contraídas pela Companhia estão demonstradas no quadro a seguir:

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

As operações de SFH e Debêntures da Companhia possuem índices de cobertura que são apurados mensalmente pelos credores da operação com o objetivo de monitorar a saúde financeira da mesma. Caso algum destes índices seja abaixo daquilo que foi pactuado em contrato, a Companhia precisará recompor a garantia da operação, seja através da adição de garantias ou de amortização de parte da dívida, estabilizando novamente os índices da operação. Em 31 de março de 2023 e em 31 de dezembro de 2022, a Companhia atendeu a todos os índices de cobertura da dívida.

### 13. Adiantamentos de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Por recebimentos das vendas de imóveis <b>(a)</b>	331	782	113.522	112.305
Adiantamentos de clientes – permutas – empreendimentos não lançados <b>(b)</b>	435.996	435.996	519.700	519.700
Adiantamentos de clientes – permutas – empreendimentos lançados <b>(c)</b>	-	-	562.150	518.124
Adiantamentos de clientes – permutas – empreendimentos em andamento <b>(d)</b>	-	-	83.990	79.481
<b>Total</b>	<b>436.327</b>	<b>436.778</b>	<b>1.279.362</b>	<b>1.229.610</b>
Circulante	26.138	26.602	184.085	178.319
<b>Não circulante</b>	<b>410.189</b>	<b>410.176</b>	<b>1.095.277</b>	<b>1.051.291</b>

**(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;

## Notas Explicativas

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Cível (a)	58	30	10.661	8.847
Trabalhista (b)	657	573	2.152	2.039
Tributário (c)	-	-	107	107
<b>Total</b>	<b>715</b>	<b>603</b>	<b>12.920</b>	<b>10.993</b>

#### (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 março de 2023, 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\$ 20.226 e R\$ 68.065, controladora e consolidado, respectivamente (R\$ 23.305 e R\$ 80.868, controladora e consolidado, respectivamente, em 31 de dezembro de 2022).

#### (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 março de 2023, o montante da provisão é suficiente para cobrir ações com probabilidade de perda provável. Além disso, os processos classificados como risco de perda possível totalizam R\$ 1.432 e R\$ 3.415, controladora e consolidado, respectivamente (R\$ 1.478 e R\$ 3.409, controladora e consolidado, respectivamente, em 31 de dezembro de 2022).

#### (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 março de 2023, o montante da provisão é suficiente para cobrir ações com probabilidade de perda provável. Além disso, os processos classificados como risco de perda possível totalizam R\$ 4.094 e R\$ 9.459, controladora e consolidado, respectivamente (R\$ 4.088 e R\$ 9.376, controladora e consolidado, respectivamente, em 31 de dezembro de 2022).

A movimentação das provisões pode ser assim resumida:

Provisões	Controladora	Consolidado
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>1.362</b>	<b>12.960</b>
Reversões	(759)	(1.967)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>603</b>	<b>10.993</b>
Provisões	112	1.927
<b>Saldo em 31 de março de 2023</b>	<b>715</b>	<b>12.920</b>

## Notas Explicativas

A movimentação dos depósitos judiciais pode ser assim resumida:

Depósitos judiciais	Controladora	Consolidado
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>306</b>	<b>5.084</b>
Adições e atualizações	245	1.330
Depósitos resgatados	(369)	(1.605)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>182</b>	<b>4.809</b>
Adições e atualizações	35	381
Depósitos resgatados	(28)	(110)
<b>Saldo em 31 de março de 2023</b>	<b>189</b>	<b>5.080</b>

### 15. Tributos diferidos

a) As composições dos saldos são apresentadas como segue:

Tributos diferidos passivos:	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
<b>Diferenças temporárias – lucro real</b>				
PIS – passivo	570	569	570	569
Cofins – passivo	2.631	2.626	2.631	2.626
IRPJ – passivo	1.619	1.619	1.619	1.619
CSLL – passivo	875	875	875	875
<b>Total</b>	<b>5.695</b>	<b>5.689</b>	<b>5.695</b>	<b>5.689</b>
<b>Diferenças temporárias – lucro presumido</b>				
PIS – passivo	-	-	2.233	2.137
Cofins – passivo	-	-	10.308	9.863
IRPJ – passivo	-	-	6.873	6.576
CSLL – passivo	-	-	3.711	3.552
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>23.125</b>	<b>22.128</b>
<b>Diferenças temporárias – RET</b>				
PIS – passivo	-	-	1.082	981
Cofins – passivo	-	-	4.996	4.531
IRPJ – passivo	-	-	3.682	3.338
CSLL – passivo	-	-	1.928	1.748
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11.688</b>	<b>10.598</b>
<b>Total dos tributos diferidos passivos</b>	<b>5.695</b>	<b>5.689</b>	<b>40.508</b>	<b>38.415</b>
Circulante	246	240	18.564	16.163
<b>Não circulante</b>	<b>5.449</b>	<b>5.449</b>	<b>21.944</b>	<b>22.252</b>

## Notas Explicativas

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	30.679	23.284	38.447	27.806
Alíquota – 34%	(10.431)	(7.917)	(13.072)	(9.454)
Equivalência patrimonial	14.168	13.945	72	(154)
Outras (adições) exclusões	(1.044)	(257)	(1.044)	(257)
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido/regime especial de tributação	-	-	(8.032)	(4.564)
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (i)	(2.693)	(5.771)	14.044	9.865
<b>Total dos impostos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(8.032)</b>	<b>(4.564)</b>
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>				
Correntes	-	-	(6.966)	(4.744)
Diferidos	-	-	(1.066)	180

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

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

	31/03/2023	31/12/2022
<b>Diferenças temporárias – controladora</b>		
Apropriação imobiliária	2.657	2.592
<b>Base - lucro real e regime não cumulativo</b>	<b>2.657</b>	<b>2.592</b>
Avaliação a valor justo	80.969	80.969
<b>Base - lucro presumido e regime cumulativo</b>	<b>80.969</b>	<b>80.969</b>
Alíquota nominal – regime não cumulativo	9,25%	9,25%
Alíquota nominal – lucro presumido e regime cumulativo	6,73%	6,73%
<b>Passivo diferido – controladora</b>	<b>5.695</b>	<b>5.689</b>
<b>Diferenças temporárias – controladas</b>		
Apropriação imobiliária	319.361	304.785
Avaliação a valor justo	23.997	23.997
<b>Base – lucro presumido e regime cumulativo</b>	<b>343.358</b>	<b>328.782</b>
Apropriação imobiliária	292.625	264.975
<b>Base – RET</b>	<b>292.625</b>	<b>264.975</b>
Alíquota nominal – lucro presumido e regime cumulativo	6,73%	6,73%
Alíquota nominal – RET	4,00%	4,00%
<b>Passivo diferido – controladas</b>	<b>34.813</b>	<b>32.726</b>
<b>Passivo diferido – consolidado</b>	<b>40.508</b>	<b>38.415</b>

## Notas Explicativas

### 16. Obras em andamento

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

#### a) Obras em regime de incorporação

##### Resultado de vendas de imóveis a apropriar

	Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022
Vendas contratadas de imóveis dos empreendimentos em andamento	1.520.227	851.983
( - ) Receita bruta apropriada com vendas de imóveis	(644.769)	(376.246)
( - ) Provisão para distratos - receitas estornadas	(5.227)	(1.477)
<b>Receita bruta a apropriar com vendas de imóveis (i)</b>	<b>870.231</b>	<b>474.260</b>
Custos orçados dos imóveis vendidos	1.035.066	564.577
( - ) Custos incorridos das unidades vendidas	(451.446)	(242.208)
( - ) Provisão para distratos – custos estornados	(3.534)	(882)
<b>Compromissos com custos orçados a apropriar (ii)</b>	<b>580.086</b>	<b>321.487</b>
<b>Resultado de vendas de imóveis a apropriar (i) – (ii)</b>	<b>290.145</b>	<b>152.773</b>

(i) A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido das atualizações contratuais e deduzido de rescisões, líquida da parcela de receita apropriada, e não contempla ajuste a valor presente, tampouco impostos incidentes;

(ii) Os custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas, à medida que são incorridos, tampouco provisão para garantia, a qual é apropriada às unidades imobiliárias vendidas à medida da evolução financeira da obra.

##### Custo incorrido e a incorrer para as unidades em estoque

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

	Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022
Custo incorrido das unidades em estoque	170.078	66.485
Custo a incorrer das unidades em estoque	360.125	186.150
<b>Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque</b>	<b>530.203</b>	<b>252.635</b>

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

## Notas Explicativas

### b) Obras em regime de condomínio

#### Resultado de vendas de cotas de condomínio a apropriar

	Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022
Cotas de condomínios vendidas	170.443	130.132
( - ) Receita bruta apropriada de cotas	(108.884)	(61.749)
<b>Receita bruta a apropriar com cotas de condomínio (i)</b>	<b>61.559</b>	<b>68.383</b>
Custos orçados das cotas	126.850	102.686
( - ) Custos incorridos das cotas	(82.639)	(51.260)
<b>Compromissos com custos orçados a apropriar (ii)</b>	<b>44.211</b>	<b>51.426</b>
<b>Resultado de vendas de cotas a apropriar (i) – (ii)</b>	<b>17.348</b>	<b>16.957</b>

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

#### Custo incorrido e a incorrer para as cotas em estoque

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

	Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022
Custo incorrido das cotas em estoque	63.464	69.357
Custo a incorrer das cotas em estoque	11.343	20.826
<b>Custo incorrido e a incorrer das cotas em estoque</b>	<b>74.807</b>	<b>90.183</b>

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

### c) Compromissos com aquisição de terrenos

Os compromissos assumidos pela Companhia com a compra de terrenos no período findo em 31 de março de 2023, cujo registro contábil ainda não foi efetuado em virtude de espera na aprovação do projeto e da escritura definitiva que evidência a transferência da propriedade para a Companhia e suas Controladas totalizaram R\$ 1.065.958.

### d) Patrimônio de afetação

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

Os empreendimentos inseridos no “Patrimônio de Afetação” em observância à Lei nº 10.931/04 perfazem em 31 de março de 2023, 18,18% do total do ativo consolidado (17,80% em 31 de dezembro de 2022).

## Notas Explicativas

### 17. Patrimônio líquido

#### a) Capital social

Em 31 de março de 2023 e em 31 de dezembro de 2022, o capital social subscrito e integralizado totaliza R\$ 1.391.513, composto por 84.909.375 (oitenta e quatro milhões, novecentos e nove mil, trezentas e setenta e cinco) ações ordinárias e nominativas (pós-agrupamentos), escriturais e sem valor nominal.

Acionistas	Quantidade de ações (unid.)	% Part.
Controladores	29.593.312	34,85%
Diretoria	735.975	0,87%
Conselho da Administração	10.000	0,01%
Ações em tesouraria	1.860.500	2,19%
Outros acionistas	52.709.588	62,08%
<b>Total</b>	<b>84.909.375</b>	<b>100,00%</b>

O capital social líquido dos custos de transação e das ações em tesouraria, mencionados nos itens **(e)** e **(h)** abaixo, é no montante de R\$ 1.296.937.

#### b) Lucro líquido por ação

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

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

Básico/diluído	Controladora	
	31/03/2023	31/03/2022
Lucro líquido atribuível aos acionistas controladores (em milhares)	30.679	23.284
Média ponderada de ações ordinárias em circulação	84.865.014	83.219.375
<b>Lucro básico e diluído por ação expresso em reais</b>	<b>0,36</b>	<b>0,28</b>

#### c) Ajuste de avaliação patrimonial

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

#### d) Transação de capital entre acionistas

Refere-se aos valores reconhecidos em exercícios anteriores decorrentes de transação de capital, no montante de R\$ 25.700, relativo ao efeito de ganhos em operação entre acionistas.

#### e) Custos com transação de capital

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

#### f) Destinações dos resultados dos exercícios

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



## Notas Explicativas

### g) Oferta pública de ações

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

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

### h) Ações em tesouraria

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

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

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

Em 25 de março de 2022, foi aprovado pelo Conselho de Administração um novo programa de recompra de ações da Companhia, com prazo de liquidação até 28 de março de 2023, na quantidade máxima de 2.703.860 (dois milhões, setecentos e três mil, oitocentos e sessenta) de ações ordinárias de emissão da Companhia, representativas de até 5% (cinco por cento) do total de ações ordinárias de emissão da Companhia, sem redução de capital e com o objetivo de maximizar valor para os acionistas. As ações estão avaliadas com base no valor de mercado, obtido usando como referência a cotação das ações da Companhia na B3 S.A. – Brasil Bolsa Balcão – Novo Mercado. No período findo em 31 de março de 2023, a Companhia recomprou 698.851 (seiscentas e noventa e oito mil, oitocentas e cinquenta e uma) ações ordinárias referente a este novo programa perfazendo um total de 2.388.851 (dois milhões, trezentos e oitenta e oito mil, oitocentas e cinquenta e uma) ações ordinárias de sua emissão em tesouraria.

Em 28 de junho de 2022, a Companhia alienou 528.351 (quinhentas e vinte e oito mil, trezentas e cinquenta e uma) ações ordinárias para quitar a bonificação às pessoas elegíveis no Plano de Outorga de Incentivo de Longo Prazo (Plano) baseado em ações mantendo em 31 de março de 2023 um total de 1.860.500 (um milhão, oitocentas e sessenta mil e quinhentas) ações ordinárias de sua emissão em tesouraria.

A movimentação das ações em tesouraria está assim demonstrada:

	Quantidade de ações (unid.)	R\$
1º programa de recompra de ações	1.690.000	(12.987)
2º programa de recompra de ações	698.851	(3.988)
Alienação de ações	(528.351)	3.482
Deságio na alienação de ações	-	458
<b>Total</b>	<b>1.860.500</b>	<b>(13.035)</b>

## Notas Explicativas

### i) Plano baseado em ações

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

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

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

<u>Opção participante</u>		
<u>% do ICP em ações</u>	<i>Matching</i> da MD	Dinheiro
100%	100,0%	0,0%
75%	50,0%	25,0%
50%	25,0%	50,0%
25%	8,75%	75,0%
0,0%	0,0%	100,0%

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

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

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

O ILP está contabilizado, a valor justo, como “Plano de opção de ações”, com apropriação mensal reconhecida na despesa em contrapartida de patrimônio líquido no montante de R\$ 979, no período findo em 31 de março de 2023.

## Notas Explicativas

### 18. Receita operacional líquida

A composição da receita operacional líquida está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
<b>Receita bruta operacional</b>				
Vendas de imóveis	-	70	261.292	162.040
Serviços prestados	14.535	9.237	25.810	29.157
<b>Total da receita operacional bruta</b>	<b>14.535</b>	<b>9.307</b>	<b>287.102</b>	<b>191.197</b>
<b>Dedução da receita bruta operacional</b>				
Cancelamentos de vendas	-	-	(11.498)	(11.772)
Provisão para distrato	-	-	(12.604)	(1.105)
Ajuste a valor presente (AVP)	-	-	(1.384)	284
Impostos sobre vendas e serviços	(1.278)	(827)	(8.514)	(6.552)
<b>Total das deduções da receita bruta operacional</b>	<b>(1.278)</b>	<b>(827)</b>	<b>(34.000)</b>	<b>(19.145)</b>
<b>Receita líquida operacional</b>	<b>13.257</b>	<b>8.480</b>	<b>253.102</b>	<b>172.052</b>

### 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	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Custos dos imóveis vendidos	(294)	(141)	(155.358)	(83.865)
Provisão para distrato	-	-	9.095	1.171
Custos dos serviços prestados	(6.702)	(4.891)	(19.496)	(16.141)
Encargos financeiros alocados a custo	-	-	(4.346)	(4.273)
<b>Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados</b>	<b>(6.996)</b>	<b>(5.032)</b>	<b>(170.105)</b>	<b>(103.108)</b>

### 20. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Salários, encargos e benefícios	(10.230)	(9.604)	(11.776)	(10.936)
Serviços prestados	(3.043)	(2.770)	(3.706)	(3.289)
Depreciação e amortização	(1.463)	(879)	(1.521)	(932)
Outras despesas	(1.075)	(1.489)	(1.753)	(2.069)
<b>Total das despesas administrativas</b>	<b>(15.811)</b>	<b>(14.742)</b>	<b>(18.756)</b>	<b>(17.226)</b>

## Notas Explicativas

### 21. Despesas comerciais

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Salários, encargos e benefícios	(1.617)	(1.190)	(2.218)	(1.604)
Manutenção de estoque	(100)	(44)	(887)	(1.298)
Propagandas e publicidades	(291)	(1.680)	(4.735)	(5.258)
Comissão de corretagem	(282)	(614)	(9.047)	(10.521)
Manutenção de stand de vendas	(55)	(232)	(1.677)	(1.441)
Outras despesas	(597)	(304)	(1.828)	(751)
<b>Total das despesas comerciais</b>	<b>(2.942)</b>	<b>(4.064)</b>	<b>(20.392)</b>	<b>(20.873)</b>

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Redução ao valor recuperável de estoques	-	-	(14)	(668)
Perda de recebíveis e movimentações de provisões realizadas	80	-	(1.399)	48
Despesas com demandas judiciais e provisões	(414)	(4.869)	(4.042)	(7.287)
Outras receitas (despesas)	(664)	(60)	(4.191)	(1.396)
<b>Total de outras receitas e despesas</b>	<b>(998)</b>	<b>(4.929)</b>	<b>(9.646)</b>	<b>(9.303)</b>

### 23. Resultado financeiro, líquido

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
<b>Receitas financeiras</b>				
Rendimentos sobre aplicações financeiras	2.711	2.092	5.531	3.712
Multa, juros e correções monetárias (a)	526	1.099	5.252	9.328
Outras receitas financeiras	7	137	41	162
<b>Total das receitas financeiras</b>	<b>3.244</b>	<b>3.328</b>	<b>10.824</b>	<b>13.202</b>
<b>Despesas financeiras</b>				
Juros sobre empréstimos e financiamentos bancários	(245)	(1.305)	(1.926)	(2.654)
Descontos e correções monetárias (b)	(305)	(459)	(4.864)	(4.455)
Comissões e taxas bancárias	(126)	(78)	(551)	(302)
Outras despesas financeiras (c)	(71)	1.071	549	925
<b>Total das despesas financeiras</b>	<b>(747)</b>	<b>(771)</b>	<b>(6.792)</b>	<b>(6.486)</b>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>2.497</b>	<b>2.557</b>	<b>4.032</b>	<b>6.716</b>

- (a) Referente às correções dos recebíveis de obras concluídas, de vendas de terreno e cotas de construção;
- (b) Referente a descontos em recebíveis e correções das cotas em construção adquiridas; e
- (c) Em 26 de março de 2021, a Controladora captou recursos através de debêntures para aportar em controladas integrais da Companhia. No período findo em 31 de março de 2023, houve R\$ 503 de despesa financeira e R\$ 227 de receita financeira nessa operação, dos quais o montante líquido de R\$ 276 foram transferidos para as referidas controladas (Vide Nota Explicativa nº 12).

## Notas Explicativas

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023		31/03/2023	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
<b>Terreno por permuta:</b>				
Imóveis a comercializar	10.466	-	10.466	-
Outros créditos	-	-	14.850	-
Adiantamento de cliente	-	(10.466)	-	(25.316)
<b>Capital a ser restituído:</b>				
Partes relacionadas	(119.666)	-	-	-
Outros créditos	119.666	-	-	-
<b>Distribuição de lucro:</b>				
Partes relacionadas	21.217	-	972	-
Investimento	(21.217)	-	(972)	-
<b>Aumento de capital em investidas:</b>				
Partes relacionadas	153.603	-	2.219	-
Investimentos	(153.603)	-	(2.219)	-
<b>Aumento de AFAC:</b>				
Partes relacionadas	6.011	-	-	-
Investimento	(6.011)	-	-	-

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022		31/03/2022	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
<b>Terreno por permuta:</b>				
Imóveis a comercializar	(31.564)	-	(22.060)	-
Outros créditos	-	-	38.412	-
Adiantamento de cliente	-	31.564	-	(16.352)
<b>Capital a ser restituído:</b>				
Partes relacionadas	28.943	-	-	-
Outros créditos	(28.943)	-	-	-
<b>Distribuição de lucro:</b>				
Partes relacionadas	31.621	-	-	-
Investimento	(31.621)	-	-	-
<b>Aumento de AFAC:</b>				
Partes relacionadas	(21.157)	-	(588)	-
Investimentos	21.157	-	588	-
<b>Aumento (redução) de capital em investidas:</b>				
Partes relacionadas	20.613	-	10.392	-
Investimento	(20.613)	-	(10.392)	-

## 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	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
	<b>Receita operacional líquida</b>	<b>144.474</b>	<b>98.939</b>	<b>108.628</b>	<b>73.113</b>	<b>253.102</b>
Custos de imóveis vendidos e serviços prestados	(103.932)	(73.864)	(61.827)	(24.970)	(165.759)	(98.834)
Custos de empréstimos capitalizados	(4.346)	(4.274)	-	-	(4.346)	(4.274)
<b>Lucro bruto</b>	<b>36.196</b>	<b>20.801</b>	<b>46.801</b>	<b>48.143</b>	<b>82.997</b>	<b>68.944</b>
% Margem bruta	25,05%	21,02%	43,08%	65,85%	32,79%	40,07%
<b>Lucro bruto ajustado (b)</b>	<b>40.542</b>	<b>25.075</b>	<b>46.801</b>	<b>48.143</b>	<b>87.343</b>	<b>73.218</b>
% Margem bruta - ajustada	28,06%	25,34%	43,08%	65,85%	34,51%	42,56%

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

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

### 26. Seguros

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

As coberturas de seguros são as seguintes:

	31/03/2023	31/12/2022
Riscos de engenharia (a)	967.082	1.023.170
Seguro danos físicos ao imóvel (b)	73.787	26.699
Seguro de riscos diversos	63.186	63.569
Responsabilidade civil dos administradores	50.000	50.000
<b>Total</b>	<b>1.154.055</b>	<b>1.163.438</b>

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

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

## Notas Explicativas

### 27. Instrumentos financeiros

#### a) Gestão de risco de capital

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Financiamentos e debêntures	4.566	10.755	147.026	125.408
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	(110.098)	(105.278)	(264.434)	(254.077)
Dívida líquida	(105.532)	(94.523)	(117.408)	(128.669)
Patrimônio líquido	1.211.685	1.181.739	1.207.708	1.178.026
<b>Dívida líquida/Patrimônio líquido</b>	<b>(8,71%)</b>	<b>(8,00%)</b>	<b>(9,72%)</b>	<b>(10,92%)</b>

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

#### b) Categorias de instrumentos financeiros

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
<b>Ativos financeiros</b>				
<b>Custo amortizado:</b>				
Caixa e equivalentes de caixa	105.604	100.706	206.193	190.174
Aplicação financeira	4.494	4.572	58.241	63.903
Contas a receber	70.115	68.691	779.602	721.416
Depósitos judiciais	189	182	5.080	4.809
<b>Passivos financeiros</b>				
<b>Custo amortizado:</b>				
Fornecedores	2.814	4.497	32.863	40.174
Financiamentos e debêntures	4.566	10.755	147.026	125.408
Contas a pagar por aquisição de imóveis	21.276	23.105	75.466	79.327
Partes relacionadas	3.277	50.506	3.188	2.909

#### c) Objetivos da gestão do risco financeiro

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

## Notas Explicativas

### d) Gestão de risco de mercado

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

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

### e) Exposição a riscos cambiais

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



## Notas Explicativas

### f) Exposição a riscos de taxas de juros

A Companhia realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos a variação de taxas de juros considerando-os à exposição da variação de indexadores de ativos e passivos financeiros em 31 de março de 2023. Posteriormente, a Companhia projetou o efeito estimado da variação dos saldos no resultado e no patrimônio líquido adotando as seguintes premissas:

- Definição de um cenário provável do comportamento do risco que, caso ocorra, poderia gerar resultados adversos para a Companhia, considerando a variação entre a taxa estimada para o ano de 2023 e a taxa efetiva verificada no período de 12 meses findo em 31 de março de 2023 multiplicada pelo saldo do ativo ou passivo financeiro em aberto no período (Cenário I); e
- Definição de dois cenários adicionais com alterações na taxa estimada de 2023 em 25% sobre um cenário possível e 50% sobre um cenário remoto (Cenário II e Cenário III, respectivamente).

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

Instrumento financeiro/ Indicadores	Ativo/ passivo	Risco	Taxa			Efeito estimado no resultado	Efeito estimado no PL
			efetiva no período	Taxa anual estimada	Varição- %		
<b>Cenário provável</b>							
Debêntures IPCA	Passivo	4.777	4,65%	5,96% (i)	1,31%	(63)	(63)
Financiamentos em CDI	Passivo	110.394	14,28%	12,65% (i)	(1,63%)	1.799	1.799
Financiamentos em TR	Passivo	32.850	2,07%	2,07% (i)	0,00%	-	-
Aplicações financeiras em CDI	Ativo	236.352	14,28%	12,65% (i)	(1,63%)	(3.851)	(3.851)
Aplicações financeiras em fundos	Ativo	20.357	14,28%	12,65% (i)	(1,63%)	(332)	(332)
<b>Cenário II (variação 25%)</b>							
Debêntures IPCA	Passivo	4.777	4,65%	7,45%	2,80%	(134)	(134)
Financiamentos em CDI	Passivo	110.394	14,28%	15,81%	1,53%	(1.692)	(1.692)
Financiamentos em TR	Passivo	32.850	2,07%	2,59%	0,52%	(170)	(170)
Aplicações financeiras em CDI	Ativo	236.352	14,28%	15,81%	1,53%	3.624	3.624
Aplicações financeiras em fundos	Ativo	20.357	14,28%	15,81%	1,53%	312	312
<b>Cenário III (variação 50%)</b>							
Debêntures IPCA	Passivo	4.777	4,65%	8,94%	4,29%	(205)	(205)
Financiamentos em CDI	Passivo	110.394	14,28%	18,98%	4,70%	(5.184)	(5.184)
Financiamentos em TR	Passivo	32.850	2,07%	3,11%	1,03%	(340)	(340)
Aplicações financeiras em CDI	Ativo	236.352	14,28%	18,98%	4,70%	11.098	11.098
Aplicações financeiras em fundos	Ativo	20.357	14,28%	18,98%	4,70%	956	956

(i) Dados obtidos no site do Banco Central.

## Notas Explicativas

### a. 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.

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			
	31/03/2023		31/12/2022	
	Financiamentos e debêntures	Obrigações por compra de imóveis	Financiamentos e debêntures	Obrigações por compra de imóveis
Até 01 ano	-	13.995	-	9.761
De 01 a 02 anos	4.566	5.972	-	8.366
Acima de 02 anos	-	1.309	10.755	4.978
<b>Total</b>	<b>4.566</b>	<b>21.276</b>	<b>10.755</b>	<b>23.105</b>

Ano	Consolidado			
	31/03/2023		31/12/2022	
	Financiamentos e debêntures	Obrigações por compra de imóveis	Financiamentos e debêntures	Obrigações por compra de imóveis
Até 01 ano	9.873	27.900	17.724	26.028
De 01 a 02 anos	61.541	19.943	35.701	21.981
Acima de 02 anos	75.612	27.623	71.983	31.318
<b>Total</b>	<b>147.026</b>	<b>75.466</b>	<b>125.408</b>	<b>79.327</b>

### g) 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.

### h) Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas em 31 de março de 2023 e em 31 de dezembro de 2022, que se encontram registrados pelo custo amortizado, aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das informações financeiras intermediárias.

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

## Notas Explicativas

### Hierarquia de valor justo

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

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

Em 31 de março de 2023 e em 31 de dezembro de 2022, a Companhia e suas controladas não possuíam instrumentos financeiros derivativos e/ou transações envolvendo derivativos embutidos.

### 28. Eventos subsequentes

Em 18 abril de 2023, o conselho de administração aprovou: a) desenvolvimento de nova atividade pela Companhia, qual seja assessoria de crédito imobiliária; b) aprovou a alteração a política de doação e patrocínio da Companhia; c) aprovou a relação dos colaboradores e diretores estatutários ao recebimento do plano de incentivo a longo prazo em ações de competência de 2022.

Em 26 de abril de 2023, a Companhia assumiu a gestão empresarial da empresa Novo Recife Empreendimentos Ltda., tornando-se assim sua controladora.

Em 27 de abril de 2023, em assembleia geral ordinária foi deliberada a instalação do conselho fiscal da Companhia.

\* \* \*

## Notas Explicativas

## Anexo I

Em 31 de março de 2023, os saldos ativos, passivos, patrimônio líquido e resultado das investidas estão compostos como segue:

	Controladora						
	Ativos	Passivos	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
Investimentos (a)	2.133.889	1.431.900	701.989	56.822	105.982	670.656	46.094
Provisão para perdas com investimentos (b)	33.897	63.589	(29.692)	(4.688)	22.336	(25.711)	(4.422)
<b>Total</b>	<b>2.167.786</b>	<b>1.495.489</b>	<b>672.297</b>	<b>52.134</b>	<b>128.318</b>	<b>644.945</b>	<b>41.672</b>

  

	Consolidado						
	Ativos	Passivos	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
Investimentos	80.482	28.279	52.203	217	11.518	78.910	212
<b>Total</b>	<b>80.482</b>	<b>28.279</b>	<b>52.203</b>	<b>217</b>	<b>11.518</b>	<b>78.910</b>	<b>212</b>

## Notas Explicativas

31/03/2023	Investimentos (a)	Participação (%)	Balanco Patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
			Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
	MD PE São Pedro Construções Ltda.	99,999973%	129.794	60.642	69.152	(739)	14.077	69.152	(739)
	MD PE Shopping Residence Incorporações SPE Ltda.	99,999926%	343.955	291.393	52.562	(1.419)	6.759	52.562	(1.419)
	MD BA Ondina Construções Ltda.	99,999890%	133.610	92.148	41.462	10.544	1.665	41.462	10.544
	Moura Dubeux Engenharia e Empreendimentos S.A.	99,999990%	63.551	30.121	33.430	(600)	12.287	33.430	(600)
	MD CE BC Meirelles Construções Ltda.	99,999925%	42.703	15.577	27.126	2.885	0	27.126	2.885
	MD CE Parreão Construções Ltda.	99,999710%	48.388	21.490	26.898	2.169	312	26.898	2.169
	MD Imóveis Ltda.	99,999956%	25.510	1.347	24.163	(50)	47	24.163	(50)
	MD CE José Américo Construções SPE Ltda.	99,999967%	53.901	33.060	20.841	1.563	6.046	20.841	1.563
	MD CE José Lourenço Construções Ltda.	99,999922%	38.661	18.731	19.930	370	2.022	19.930	370
	MD BA Orquidário Construções SPE Ltda.	99,999922%	47.055	28.619	18.436	1.313	511	18.436	1.313
	MD BA Caminho das Arvores Ltda.	99,999928%	30.457	12.190	18.267	1.862	2	18.267	1.862
	MD AL Evolution II Construções SPE Ltda.	99,999926%	64.101	47.666	16.435	1.665	11	16.435	1.665
	MD CE BC Porto das Dunas Construções Ltda.	99,996129%	37.444	21.090	16.354	16.320	16.812	16.353	16.319
	MD BA Jaguaribe Construções Ltda.	99,999917%	29.899	14.546	15.353	365	2.378	15.353	365
	MD PE Litorânea Construções Ltda.	99,999937%	242.357	227.237	15.120	(725)	(0)	15.120	(725)
	MD CE Parque Rio Branco Construções Ltda.	99,999869%	33.593	18.401	15.192	(2.534)	2.621	15.192	(2.533)
	MD PE Recife Construções Ltda.	99,999900%	15.046	1.354	13.692	(1.518)	0	13.692	(1.518)
	MD BA Vaticano Construções Ltda.	99,999907%	19.185	6.014	13.171	945	0	13.171	945

## Notas Explicativas

31/03/2023	Investimentos (a)	Participação (%)	Balço Patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
			Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
	MD BA Coliseu Empreendimentos SPE Ltda.	99,999986%	16.389	3.826	12.563	(917)	600	12.563	(917)
	MD BA Dumare Construções Ltda.	99,999578%	28.621	16.291	12.330	1.379	0	12.330	1.379
	MD PE Planície Construções Ltda.	99,999932%	21.475	10.477	10.998	743	2.551	10.998	743
	MD BA RV Construções Ltda.	99,999686%	36.245	25.304	10.941	1.587	40	10.941	1.587
	MD CE PK Quadra 06 Construções Ltda.	99,998603%	39.426	30.345	9.081	3.028	1.057	9.081	3.028
	MD PE Capibaribe Construções Ltda.	99,999882%	20.690	11.853	8.837	733	3.019	8.837	733
	MD CE Rui Barbosa Construções Ltda.	99,998607%	57.826	49.750	8.076	2.242	1.933	8.076	2.242
	AGM Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,935463%	8.452	498	7.954	(1)	2	7.949	(1)
	MD PE Boa Vista Construções Ltda.	99,999866%	9.414	1.960	7.454	(1)	366	7.454	(1)
	MD RN Roselândia Construções SPE Ltda.	99,999877%	21.798	14.375	7.423	84	530	7.423	84
	MD RN Hellen Costa Construções SPE Ltda.	99,999820%	23.762	16.744	7.018	865	37	7.018	865
	MD RN Encanto Construções Ltda.	99,999784%	17.189	11.404	5.785	876	4.329	5.785	876
	SPE Lote 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,999817%	11.507	6.345	5.162	64	(0)	5.162	64
	MD BA Catabas Construções Ltda.	99,999796%	21.386	16.295	5.091	197	3.731	5.091	197
	MD CE Quadra 03A Construções Ltda.	99,998801%	37.388	32.735	4.653	1.977	327	4.653	1.977
	MD CE José Borba Construções SPE Ltda.	99,999489%	1.836	2	1.834	(1)	2	1.834	(1)
	MD BA Sapucaia Construções Ltda.	99,999406%	31.222	29.392	1.830	146	0	1.830	146
	MD PE Venâncio Barbosa Construções SPE Ltda.	99,999004%	1.930	389	1.541	81	185	1.541	81

## Notas Explicativas

31/03/2023	Investimentos (a)	Participação (%)	Balanco Patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
			Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
	MD CE Vilebaldo Aguiar Construções Ltda.	14,212404%	10.262	424	9.838	(72)	345	1.398	(9)
	Global MD Evolution Beach Park Empreendimento Ltda.	99,999950%	11.370	10.868	502	470	0	502	470
	SPE Lote 08 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,999981%	1.324	503	821	(28)	319	821	(28)
	MD CE Fátima Construções Ltda.	99,998821%	887	96	791	-	96	791	-
	MD PB Brisamar 01 Construções SPE Ltda.	99,998465%	3.257	2.784	473	(100)	2.669	473	(100)
	MD CE Francisco Xerez Construções SPE Ltda.	99,999874%	623	306	317	(2)	3	317	(2)
	MD AL Parque Shopping Construções SPE Ltda.	99,994521%	480	323	157	(22)	321	157	(22)
	MD PB Miramar Construções SPE Ltda.	99,993866%	1.002	866	136	(4)	623	136	(4)
	MD CE Nova Aldeota Construções Ltda.	99,999968%	229	98	131	(1)	17	131	(1)
	MD AL Via Express Construções SPE Ltda.	99,990827%	148	43	105	(2)	43	105	(2)
	MD CE Palmeiras Construções Ltda.	99,973473%	6.802	6.709	93	55	(0)	93	55
	Moura Dubeux Engenharia Natal Ltda.	99,999079%	76	1	75	(1)	0	75	(1)
	MD AL Rooftop Construções Ltda.	99,996706%	291	218	73	(27)	199	73	(27)
	Beach Class Conselheiro Residence Construções SPE Ltda.	99,999702%	180	114	66	(1)	4	66	(1)
	MD RN Bossa Nova Construções SPE Ltda.	99,999461%	396	330	66	(112)	37	66	(112)
	MD Colonial Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,999748%	151	56	95	154	7	95	154
	MD CE PK Quadra 05 Construção Ltda.	99,977277%	44	3	41	-	3	41	-
	MD CE Acácias Construções Ltda.	99,900000%	2.375	2.335	40	30	17	40	30

## Notas Explicativas

31/03/2023	Investimentos (a)	Participação (%)	Balanço Patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
			Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
	MD RN Cesar Rocha Construções SPE Ltda.	99,999725%	43	18	25	7	17	25	7
	MD PE Engenho Poeta Construções Ltda.	0,046652%	205.972	156.352	49.620	10.791	4.288	23	5
	MD RN Moacyr Maia Construções SPE Ltda.	99,996813%	21	4	17	(1)	4	17	(1)
	MD SE BC Jardins Construções SPE Ltda.	99,900000%	59	49	10	-	49	10	-
	MD CE Visconde de Maua Construções Ltda.	99,900000%	31	21	10	-	21	10	-
	MD CE BC Aqua Construções Ltda.	99,900000%	10	-	10	-	-	10	-
	MD RN Floriano Construções SPE Ltda.	99,900000%	11	2	9	-	2	9	-
	MD RN Trairi Construções SPE Ltda.	99,900000%	304	295	9	-	295	9	-
	MD PE Rosarinho Construções Ltda.	99,990429%	9	-	9	(1)	0	9	(1)
	MD PE Lote 3B Construções SPE Ltda.	99,900000%	9	-	9	-	0	9	-
	MD PE Lote 3A Construções SPE Ltda.	99,900000%	71	62	9	-	62	9	-
	MD PB Brisamar 02 Construções SPE Ltda.	99,900000%	56	47	9	-	47	9	-
	MD PE Arraial Construções Ltda.	99,922541%	72	64	8	(1)	0	8	(1)
	MD RN Maria Bernardete Construções SPE Ltda.	99,999639%	19	11	8	(6)	8	8	(6)
	MD PE Lote 2 Construções SPE Ltda.	99,900000%	8	-	8	(1)	-	8	(1)
	MD PE Lote 4 Construções SPE Ltda.	99,900000%	8	-	8	(1)	-	8	(1)
	MD RN Firenze Construções SPE Ltda.	99,999669%	15	8	7	(1)	7	7	(1)
	MD AL Patacho Construções SPE Ltda.	99,900000%	300	294	6	(2)	240	6	(2)



## Notas Explicativas

31/03/2023	Investimentos (a)	Participação (%)	Balço Patrimonial					Equivalência patrimonial	
			Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC		Investimento
	MD CE Azevedo Bolão Construções SPE Ltda.	99,999778%	15	9	6	(1)	4	6	(1)
	MD RN SGA Etapa 1 Construções SPE Ltda.	99,900000%	247	241	6	(4)	237	6	(4)
	MD PE Enseada das Ondas SPE Ltda.	99,999345%	10	6	4	(1)	6	4	(1)
	MD PE Pina Construções Ltda.	99,991565%	5	3	2	(1)	3	2	(1)
	MD PE Flow Boa Viagem Construções SPE Ltda.	99,900000%	145	143	2	(7)	133	2	(7)
	MD PE Novo Recife Empreendimentos Ltda.	33,333333%	53.107	19.623	33.484	(619)	7.788	11.161	(206)
	MD PE Polidoro Construções SPE Ltda.	50,000000%	27.375	8.656	18.719	836	3.730	9.359	418
	MD BA Jardim Caramuru construções Ltda.	99,900000%	304	304	-	-	88	-	-
	Juros capitalizados - MD PE Novo Recife Empreendimentos Ltda.	0,000000%	-	-	-	-	-	58.389	-
	<b>Total dos investimentos</b>		<b>2.133.889</b>	<b>1.431.900</b>	<b>701.989</b>	<b>56.822</b>	<b>105.982</b>	<b>670.656</b>	<b>46.094</b>

## Notas Explicativas

31/03/2023	Participação (%)	Balança Patrimonial					Perda c/ investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado	AFAC		
Provisão para perda com investimentos (b)								
MD CE Dias da Rocha Construções SPE Ltda.	99,900000%	31	4.739	(4.708)	(3)	43	(4.703)	(3)
MRV MD PE Mar de Espanha Incorporações Ltda.	50,000000%	1.029	6.987	(5.958)	(286)	2.678	(2.979)	(143)
MD BA GB Empreendimentos SPE Ltda.	99,999927%	10	2.016	(2.006)	(258)	1.192	(2.006)	(258)
MD AL Antares Construções SPE Ltda.	99,999928%	205	2.051	(1.846)	(638)	1.748	(1.846)	(638)
MD BA Graça Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,999942%	49	1.700	(1.651)	(63)	34	(1.651)	(63)
SPE Lote 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,999976%	708	1.854	(1.146)	(68)	493	(1.146)	(68)
MD RN Rodolfo Helinski Construções SPE Ltda.	99,999853%	95	403	(308)	405	44	(308)	405
MD PE Serrana Construções SPE Ltda.	99,999982%	2.220	2.950	(730)	(63)	849	(730)	(63)
MD RN Abel Pereira Construções SPE Ltda.	99,999788%	53	531	(478)	(4)	469	(478)	(4)
MD BA Dubeux Empreendimentos SPE Ltda.	99,999969%	607	1.626	(1.019)	(557)	513	(1.019)	(557)
MD CE Henrique Rabelo Construções SPE Ltda.	99,999783%	70	1.052	(982)	(431)	49	(982)	(431)
MD PE Residencial Construções Ltda.	99,999919%	41	603	(562)	(7)	222	(562)	(7)
MD PE Exata Grand Vittá Ltda.	50,000000%	409	1.510	(1.101)	6	1.202	(550)	3
MD CE Praça de Fátima Construções Ltda.	99,999721%	218	859	(641)	(157)	0	(641)	(157)
MD BA MAG Empreendimentos SPE Ltda.	99,999962%	7	445	(438)	(95)	122	(438)	(95)
MD PE Condomínio Empresarial Ltda.	99,998407%	2	400	(398)	(37)	184	(398)	(37)
MD PE Beach Class Executive SPE Ltda.	99,971486%	33	408	(375)	(1)	4	(375)	(1)
MD BA GMA Empreendimentos SPE Ltda.	99,999913%	149	528	(379)	(54)	31	(379)	(54)

## Notas Explicativas

31/03/2023	Participação (%)	Balança Patrimonial			Resultado	AFAC	Perda c/ investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
Provisão para perda com investimentos (b)								
MD CE Castelão Construções SPE Ltda.	99,999941%	222	573	(351)	(55)	137	(351)	(55)
MD PE Freguesia Construções SPE Ltda.	99,999910%	174	448	(274)	(2)	0	(274)	(2)
MD AL Life Construções SPE Ltda.	99,999905%	25	288	(263)	22	30	(263)	22
MD CE Theberge Construções SPE Ltda.	99,984377%	742	1.316	(574)	(329)	(0)	(574)	(329)
MD BA Beach Class Bahia Construções Ltda.	99,998284%	5.789	6.033	(244)	(263)	5.866	(244)	(263)
MD PE Shopping Park Ltda.	50,000000%	122	676	(554)	(228)	323	(277)	(114)
MD RN Empresarial Herculano Construções SPE Ltda.	99,999888%	6	227	(221)	(22)	63	(221)	(22)
MD PE MRV Veneza Construções Ltda.	50,000000%	136	477	(341)	(19)	60	(171)	(10)
MD CE Gontran Giffoni Construções SPE Ltda.	99,999924%	2	143	(141)	(2)	79	(141)	(2)
MD RN Aurea Guedes Construções SPE Ltda.	99,999920%	220	316	(96)	25	117	(96)	25
MD PE Solar Construções Ltda.	99,998904%	11	142	(131)	(2)	7	(131)	(2)
MD Participações e Empreendimentos Ltda.	99,999930%	285	415	(130)	(1)	0	(130)	(1)
MD PE HPBV Ltda.	99,998872%	21	123	(102)	(38)	43	(102)	(38)
MD BA Parque Florestal Construções Ltda.	99,900000%	1.051	1.139	(88)	(78)	1.137	(88)	(77)
MD RN Marcos Brandão Construções SPE Ltda.	99,998049%	19	106	(87)	(5)	8	(87)	(5)
MD CE Parque de Fátima Construções Ltda.	99,996436%	4	306	(302)	(248)	24	(302)	(248)
MD RN Areia Preta Construções SPE Ltda.	99,999924%	406	411	(5)	(20)	9	(5)	(20)
MD PE Rooftop Pina Construções SPE Ltda.	99,900000%	310	365	(55)	(42)	344	(55)	(42)

## Notas Explicativas

31/03/2023	Participação (%)	Balanco Patrimonial			Resultado	AFAC	Perda c/ investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
Provisão para perda com investimentos (b)								
MD CE Amazonas Construções Ltda.	99,999917%	14	62	(48)	(1)	54	(48)	(1)
MD Edifício Engenho Casa Forte Ltda.	99,996444%	-	43	(43)	(4)	42	(43)	(3)
MD PE Paulista Empreendimentos SPE Ltda.	99,999728%	41	73	(32)	(37)	0	(32)	(37)
MD RN Vandir Gurgel Construções SPE Ltda.	99,999842%	50	80	(30)	(13)	20	(30)	(13)
MD RN Jerônimo Costa Construções SPE Ltda.	99,998997%	3	30	(27)	(3)	4	(27)	(3)
MD AL Gruta Construções SPE Ltda.	99,999728%	1	21	(20)	(6)	6	(20)	(6)
SPE Lote 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,999944%	607	801	(194)	(102)	0	(194)	(102)
MD PE Litoral Sul Construções SPE Ltda.	99,900000%	164	183	(19)	(25)	183	(19)	(25)
MD PE Empresarial Agamenon Construções Ltda.	99,999465%	5	21	(16)	(2)	5	(16)	(2)
MD AL Farol Construções SPE Ltda.	99,999068%	-	12	(12)	(2)	8	(12)	(2)
MD RN Hanna Safieh Construções SPE Ltda.	99,997304%	2	13	(11)	(9)	12	(11)	(9)
MD PE Sertânia Construções Ltda.	99,999978%	394	438	(44)	(42)	2	(44)	(42)
MD RN Life Construções SPE Ltda.	99,997377%	-	8	(8)	(2)	8	(8)	(2)
Graça Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,999963%	1.971	1.978	(7)	(174)	132	(7)	(174)
MD Edifício Hilson de Azevedo Mota Ltda.	99,996902%	-	7	(7)	(4)	7	(7)	(4)
MD RN Alameda Lagoa Nova Construções SPE Ltda.	99,997474%	-	6	(6)	-	6	(6)	-
MD RN José de Almeida Construções SPE Ltda.	99,999312%	-	6	(6)	(1)	6	(6)	(1)
MD PE Aguiar Construções SPE Ltda.	99,999679%	1	6	(5)	(1)	3	(5)	(1)

## Notas Explicativas

31/03/2023	Participação (%)	Balanço Patrimonial			Resultado	AFAC	Perda c/ investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
Provisão para perda com investimentos (b)								
MD AL Poço Construções SPE Ltda.	99,999187%	1	6	(5)	(1)	5	(5)	(1)
MD PE Parque Santa Maria Construções SPE Ltda.	99,974600%	1	5	(4)	(1)	2	(4)	(1)
MD Edifício Vanda Mota Ltda.	99,999369%	-	3	(3)	-	4	(3)	-
MD RN Geraldo Pinho Construções SPE Ltda.	99,999781%	1	4	(3)	(1)	4	(3)	(1)
MD RN Parque das Dunas Construções Ltda.	99,900000%	10	13	(3)	(3)	3	(3)	(3)
MD PE Campus Construções Ltda.	99,954642%	-	2	(2)	(1)	2	(2)	(1)
MD RN Soneto Potengi Construções SPE Ltda.	99,999598%	15	17	(2)	(1)	18	(2)	(1)
MD Edifício Zezé Cardoso Ltda.	99,848508%	-	2	(2)	-	1	(2)	-
MD PE Distribution Park Suape Ltda.	99,987388%	-	2	(2)	-	1	(2)	-
MD CE Visconde do Rio Branco Construções SPE Ltda.	99,700000%	64	112	(48)	(48)	0	(48)	(48)
MD Service Ltda.	99,999885%	7	9	(2)	(1)	3	(2)	(1)
MD RN Alameda Capim Macio Construções SPE Ltda.	99,998989%	-	1	(1)	-	1	(1)	-
MD PE Madalena SPE Ltda.	99,999388%	-	1	(1)	(1)	2	(1)	(1)
MD PE Torres da Liberdade SPE Ltda.	99,996465%	2	3	(1)	(1)	3	(1)	(1)
MD SE Jardins Construções SPE Ltda.	99,900000%	10.498	10.505	(7)	67	1.770	(7)	67
MD PE Trindade Construções Ltda.	66,700000%	3.268	3.270	(2)	(1)	1.770	(1)	-
SPE Safira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,811995%	1	2	(1)	-	2	(1)	-
MD PE Novo Jardim Construções S.A.	97,150997%	-	1	(1)	(1)	1	(1)	(1)

## Notas Explicativas

31/03/2023	Participação (%)	Balanco Patrimonial			Resultado	AFAC	Perda c/ investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
<b>Provisão para perda com investimentos (b)</b>								
MD RN Grilo Construções Ltda.	99,999838%	43	80	(37)	(65)	19	(37)	(65)
MD BA Ilha Empreendimentos SPE Ltda.	99,999922%	129	363	(234)	(264)	15	(234)	(264)
MD BA Bela Vista Empreendimentos SPE Ltda.	99,900000%	977	1.088	(111)	(309)	0	(111)	(309)
MD PB Altiplano Construções Ltda.	99,900000%	13	13	-	-	1	(0)	-
MD CE BC Aldeota Construções Ltda.	99,900000%	133	133	-	(10)	95	(0)	(10)
<b>Total das provisões para perda com investimentos</b>		<b>33.897</b>	<b>63.589</b>	<b>(29.692)</b>	<b>(4.688)</b>	<b>22.336</b>	<b>(25.711)</b>	<b>(4.422)</b>
AFACs								128.318
Investimentos								670.656
<b>Total controladora</b>								<b>798.974</b>

31/03/2023	Participação (%)	Balanco Patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
<b>Investimentos</b>								
MD PE Polidoro Construções SPE Ltda.	50,000000%	27.375	8.656	18.719	836	3.730	9.359	418
MD PE Novo Recife Empreendimentos Ltda.	33,333333%	53.107	19.623	33.484	(619)	7.788	11.161	(206)
Juros capitalizados	0,000000%	-	-	-	-	-	58.389	-
<b>Total</b>		<b>80.482</b>	<b>28.279</b>	<b>52.203</b>	<b>217</b>	<b>11.518</b>	<b>78.910</b>	<b>212</b>
AFACs								11.518
Investimentos								78.910
<b>Total consolidado</b>								<b>90.428</b>

## Notas Explicativas

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

	Controladora						Equivalência patrimonial
	Ativos	Passivos	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC	Investimento	
Investimentos (a)	2.085.444	1.253.131	822.313	203.688	123.886	800.637	180.677
Provisão para perdas com investimentos (b)	13.814	39.523	(25.709)	(14.626)	10.444	(21.990)	(13.766)
<b>Total</b>	<b>2.089.258</b>	<b>1.292.654</b>	<b>796.604</b>	<b>189.062</b>	<b>134.330</b>	<b>778.647</b>	<b>166.911</b>

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

31/12/2022

Investimentos (a)	Participação (%)	Balço Patrimonial						Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC	Investimento	
MD PE Shopping Residence Incorporação Ltda.	99,999926%	363.425	295.397	68.028	67.527	6.759	68.028	67.528
MD PE São Pedro Construções Ltda.	99,999973%	153.894	78.547	75.347	5.463	14.077	75.347	5.463
MD PE Litorânea Construções Ltda.	99,999985%	251.353	185.508	65.845	1.485	18.610	65.845	1.485
MD CE Palmeiras Construções Ltda.	99,999970%	38.641	5.273	33.368	5.126	1.378	33.368	5.126
MD BA Ondina Construções Ltda.	99,999980%	126.181	55.277	70.904	23.954	1.665	70.904	23.954
Moura Dubeux Engenharia e Empreendimentos Ltda.	99,999992%	64.705	15.675	49.030	6.063	4.967	49.030	6.063
Novo Recife Empreendimentos Ltda.	33,333333%	52.852	18.584	34.268	(1.346)	7.616	11.423	(449)
MD Imóveis Ltda.	99,999956%	25.525	1.313	24.212	(255)	1	24.212	(255)
SPE Lote 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,999955%	25.977	3.879	22.098	3.407	2.375	22.098	3.407
MD CE Acácias Construções Ltda.	99,999864%	9.811	2.466	7.345	(2.341)	17	7.345	(2.341)
MD CE BC Meirelles Construções SPE Ltda.	99,999925%	39.577	15.336	24.241	7.202	-	24.241	7.202
MD PE Polidoro Construções SPE Ltda.	50,000000%	32.248	12.420	19.828	1.583	6.121	9.914	964
MD PE Recife Construções Ltda.	99,999900%	20.098	4.888	15.210	(732)	-	15.210	(732)
MD BA Caminho das Árvores SPE Ltda.	99,999928%	26.037	9.632	16.405	2.941	-	16.405	2.941

## Notas Explicativas

Investimentos (a)	Participação (%)	Balanço Patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
MD BA Orquidário Construções SPE Ltda.	99,999919%	40.856	24.289	16.567	4.145	557	16.566	4.145
MD BA Jaguaribe Construções Ltda.	99,999917%	26.286	11.298	14.988	942	471	14.988	942
MD CE Carlos Vasconcelos Construções Ltda.	99,999710%	45.807	21.078	24.729	17.970	312	24.729	17.970
MD AL Lanai Beach Construções SPE Ltda.	99,999903%	61.637	50.048	11.589	1.261	3.181	11.588	1.261
MD CE José Lourenço Construções SPE Ltda.	99,999922%	34.797	15.237	19.560	5.166	2.022	19.559	5.166
MD CE Parque Rio Branco Construções Ltda.	99,999869%	39.272	21.546	17.726	7.664	2.621	17.726	7.664
MD CE José Américo Construções SPE Ltda.	99,999967%	51.258	31.980	19.278	1.059	4.924	19.278	1.059
MD BA Catabas Construções Ltda.	99,999796%	20.813	15.919	4.894	2.799	3.487	4.894	2.799
AGM Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,935463%	8.452	497	7.955	(2)	1	7.950	(2)
MD BA Dumare Construções Ltda.	99,999578%	24.061	13.109	10.952	4.875	-	10.951	4.875
MD BA Coliseu Empreendimentos SPE Ltda.	99,999986%	20.948	7.468	13.480	(4.219)	600	13.480	(4.219)
MD PE Planície Construções SPE Ltda.	99,999932%	16.855	6.600	10.255	(31)	2.203	10.254	(31)
SPE Lote 08 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,999981%	1.390	541	849	(215)	56	849	(215)
MD BA Sapucaia Construções Ltda.	99,999818%	31.408	25.924	5.484	1.969	2.623	5.484	1.969
MD CE PK Quadra 06 Construções Ltda.	99,998603%	28.702	22.648	6.054	3.330	-	6.053	3.330
MD BA RV Construções Ltda.	99,999686%	35.094	25.739	9.355	6.331	35	9.355	6.331
MD PE Boa Vista Construções Ltda.	99,999866%	9.413	1.958	7.455	(4)	4	7.455	(4)
MD RN Hellen Costa Construções SPE Ltda.	99,999782%	20.199	15.010	5.189	783	880	5.189	783
MD PE Capibaribe Construções Ltda.	99,999882%	17.741	9.637	8.104	46	3.019	8.104	46
Graça Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,999963%	2.340	2.174	166	154	132	166	154
MD PE Venâncio Barbosa Construções SPE Ltda.	99,999004%	3.205	505	2.700	418	185	2.700	418
MD RN Encanto Construções SPE Ltda.	99,999784%	9.926	5.016	4.910	743	2.812	4.910	743
Global MD Evolution Beach Park Empreendimento Ltda.	99,999952%	12.876	11.844	1.032	(678)	6.049	1.032	(678)
MD CE José Borba Construções SPE Ltda.	99,999489%	1.837	2	1.835	(11)	2	1.835	(11)
MD RN Roselândia Construções SPE Ltda.	99,999850%	21.332	15.493	5.839	(761)	872	5.839	(761)
MD RN Grilo Construções Ltda.	99,999838%	41	14	27	1	9	27	1
MD RN Areia Preta Construções SPE Ltda.	99,999932%	1.453	20	1.433	(42)	8	1.433	(42)
MD CE Nova Aldeota Construções Ltda.	99,999968%	230	98	132	(18)	17	132	(18)
MD CE Fátima Construções Ltda.	99,998821%	821	30	791	(57)	5	791	(57)
MD BA Vaticano Construções Ltda.	99,999448%	16.260	12.994	3.266	1.456	8.960	3.266	1.456
MD CE Francisco Xerez Construções SPE Ltda.	99,999874%	623	304	319	(8)	1	319	(8)



## Notas Explicativas

Investimentos (a)	Participação (%)	Balança Patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
MD CE BC Porto das Dunas Construções Ltda.	99,996129%	2.979	2.945	34	(224)	2.027	34	(224)
MD CE Rui Barbosa Construções Ltda.	99,998607%	54.888	49.054	5.834	5.116	1.933	5.834	5.116
MD PE Paulista Empreendimentos SPE Ltda.	99,999732%	162	107	55	(224)	-	55	(224)
Moura Dubeux Engenharia Natal Ltda.	99,999079%	77	1	76	53	-	76	53
MD RN Maria Bernardete Construções SPE Ltda.	99,999639%	19	5	14	(14)	1	14	(14)
MD BA Bela Vista Empreendimentos Ltda.	99,900000%	1.079	881	198	(202)	-	198	(202)
MD PE Engenho Poeta Construções Ltda.	0,082211%	130.938	92.109	38.829	23.685	7.081	32	19
MD RN Bossa Nova Construções SPE Ltda.	99,999461%	392	215	177	64	32	177	64
Beach Class Conselheiro Residence Construções SPE Ltda.	99,999702%	179	112	67	(4)	3	67	(4)
MD BA Ilha Empreendimentos SPE Ltda.	99,999922%	129	99	30	(58)	9	30	(58)
MD BA Beach Class Bahia Ltda.	99,998284%	815	796	19	(563)	625	19	(563)
MD RN Cesar Rocha Construções SPE Ltda.	99,999725%	19	1	18	(5)	1	18	(5)
MD RN Moacyr Maia Construções SPE Ltda.	99,996813%	21	3	18	(4)	3	18	(4)
MD CE Visconde do Rio Branco Construções SPE Ltda.	99,700000%	67	67	-	(17)	-	-	(17)
MD PB Brissamar 01 Construções SPE Ltda.	99,998465%	1.899	1.326	573	(78)	1.157	573	(78)
MD PB Brissamar 02 Construções SPE Ltda.	99,900000%	13	4	9	(1)	5	9	(1)
MD PE Rosarinho Construções Ltda.	99,990429%	10	-	10	(2)	-	10	(2)
MD CE PK Quadra 03A Construções Ltda.	99,998801%	33.437	30.761	2.676	1.842	327	2.676	1.842
MD AL Via Express Construções SPE Ltda.	99,990827%	114	7	107	(2)	7	107	(2)
MD AL Parque Shopping Construções SPE Ltda.	99,994521%	376	197	179	(3)	171	179	(3)
MD AL Rooftop Construções Ltda.	99,996706%	180	81	99	(204)	20	99	(204)
MD PE Arraial Construções Ltda.	99,922541%	9	-	9	(2)	0	9	(2)
MD PB Miramar Construções SPE Ltda.	99,993866%	220	80	140	(23)	77	140	(23)
MD CE Azevedo Bolão Construções SPE Ltda.	99,999778%	15	8	7	(4)	3	7	(4)
MD CE PK Quadra 05 Construção Ltda.	99,975905%	43	4	39	(3)	4	39	(3)
MD PE Enseada das Ondas SPE Ltda.	99,999345%	9	4	5	(5)	4	5	(5)
MD PE Pina Construções Ltda.	99,991565%	5	2	3	(111)	3	3	(111)
MD RN Firenze Construções SPE Ltda.	99,999669%	15	7	8	(11)	5	8	(11)
MD CE Vilebaldo Aguiar Construções Ltda.	14,212404%	10.182	272	9.910	(437)	52	1.408	(62)
MD PE Novo Jardim Construções Ltda.	97,150997%	-	-	-	(2)	-	-	(1)
MD PE Lote 2 Construções SPE Ltda.	99,900000%	9	-	9	(1)	-	9	(1)

## Notas Explicativas

Investimentos (a)	Participação (%)	Balança Patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
MD PE Lote 3A Construções SPE Ltda.	99,900000%	9	-	9	(1)	-	9	(1)
MD PE Lote 4 Construções SPE Ltda.	99,900000%	9	-	9	(1)	-	9	(1)
MD PE Litoral Sul Construções SPE Ltda.	99,900000%	193	187	6	(4)	183	6	(4)
MD PE Lote 3B Construções SPE Ltda.	99,900000%	9	-	9	(1)	-	9	(1)
MD SE BC Jardins Construções SPE Ltda.	99,900000%	49	39	10	-	24	10	-
MD PE Flow Boa Viagem Construções SPE Ltda.	99,900000%	90	81	9	(1)	81	9	(1)
MD RN Trairi Construções SPE Ltda.	99,900000%	304	295	9	(1)	292	9	(1)
MD RN Floriano Construções SPE Ltda.	99,900000%	10	-	10	-	-	10	-
MD RN SGA Etapa 1 Construções SPE Ltda.	99,900000%	120	110	10	-	78	10	-
MD AL Patacho Construções SPE Ltda.	99,900000%	60	52	8	(2)	52	8	(2)
MD CE Visconde de Maua Construções Ltda.	99,900000%	11	1	10	-	1	10	-
MD CE BC Aldeota Construções Ltda.	99,900000%	10	-	10	-	-	10	-
MD CE BC Aqua Construções Ltda.	99,900000%	10	-	10	-	-	10	-
Juros capitalizados - Novo Recife Empreendimentos Ltda.	0,000000%	-	-	-	-	-	58.389	-
<b>Total dos investimentos</b>		<b>2.075.444</b>	<b>1.253.131</b>	<b>822.313</b>	<b>203.688</b>	<b>123.886</b>	<b>800.637</b>	<b>180.677</b>

## Notas Explicativas

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

## Notas Explicativas

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

## Notas Explicativas

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

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

\* \* \*

## Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

### Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, da Moura Dubeux Engenharia S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 31 de março de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

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

### Alcance da revisão

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

### Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

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

### Ênfase

#### Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias não concluídas

Conforme descrito na Nota Explicativa no 2.1, as informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 e com a IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto à aplicação do NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP no 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

### Outros assuntos

#### Demonstrações do valor adicionado (DVA)

As informações trimestrais acima referidas incluem as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Recife, 10 de maio de 2023

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

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

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**

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

(i) reviu, discutiu e concorda com as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Moura Dubeux Engenharia S.A., relativas ao trimestre findo em 31 de março de 2023.

Recife, 10 de maio de 2023.

Marcello Winik Dubeux  
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

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

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

(i) reviu, discutiu e concorda com o Relatório de Revisão da Grant Thornton Auditores Independentes, relativamente às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Moura Dubeux Engenharia S.A., relativas ao trimestre findo em 31 de março de 2023.

Recife, 10 de maio de 2023.

Marcello Winik Dubeux  
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores