

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 30/06/2023	8
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022	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 30/06/2023	17
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022	18
--------------------------------	----

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

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

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

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	79
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	80
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	81
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/06/2023
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	84.909.375
Preferenciais	0
Total	84.909.375
Em Tesouraria	
Ordinárias	1.729.946
Preferenciais	0
Total	1.729.946

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	1.791.311	1.783.534
1.01	Ativo Circulante	128.143	172.884
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	86.745	100.706
1.01.02	Aplicações Financeiras	162	4.572
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	162	4.572
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	162	4.572
1.01.03	Contas a Receber	15.044	10.376
1.01.03.01	Clientes	15.044	10.376
1.01.04	Estoques	17.117	50.680
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	17.117	50.680
1.01.06	Tributos a Recuperar	6.879	5.584
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	6.879	5.584
1.01.07	Despesas Antecipadas	2.011	753
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	185	213
1.01.08.03	Outros	185	213
1.01.08.03.02	Outros créditos	185	213
1.02	Ativo Não Circulante	1.663.168	1.610.650
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	611.064	516.001
1.02.01.04	Contas a Receber	58.052	58.315
1.02.01.04.01	Clientes	58.052	58.315
1.02.01.05	Estoques	425.871	423.106
1.02.01.05.01	Estoque de Imóveis a Comercializar	425.871	423.106
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	127.141	34.580
1.02.01.10.05	Outros créditos	126.939	34.398
1.02.01.10.07	Depósitos Judiciais	202	182
1.02.02	Investimentos	1.016.572	1.063.745
1.02.02.01	Participações Societárias	884.349	934.967
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	884.349	934.967
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	132.223	128.778
1.02.03	Imobilizado	32.911	28.253
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	32.911	28.253
1.02.04	Intangível	2.621	2.651
1.02.04.01	Intangíveis	2.621	2.651
1.02.04.01.02	Outros ativos Intangíveis	2.621	2.651

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	1.791.311	1.783.534
2.01	Passivo Circulante	65.631	131.774
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	16.066	15.285
2.01.01.01	Obrigações Sociais	16.066	15.285
2.01.02	Fornecedores	14.436	14.258
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	14.436	14.258
2.01.02.01.01	Fornecedores Nacionais	5.195	4.497
2.01.02.01.02	Obrigações por Compra de Imóveis - Espécie	9.241	9.761
2.01.03	Obrigações Fiscais	3.399	3.128
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	3.399	3.128
2.01.03.01.02	Obrigações tributárias	3.399	3.128
2.01.05	Outras Obrigações	22.875	92.133
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	7.771	50.506
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	7.771	50.506
2.01.05.02	Outros	15.104	41.627
2.01.05.02.04	Adiantamentos de clientes	166	26.602
2.01.05.02.05	Rescisões de clientes	299	299
2.01.05.02.06	Outras Contas a Pagar	14.393	14.486
2.01.05.02.07	Tributos Diferidos	246	240
2.01.06	Provisões	8.855	6.970
2.01.06.02	Outras Provisões	8.855	6.970
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	8.855	6.970
2.02	Passivo Não Circulante	468.643	470.021
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	0	10.755
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	10.755
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	0	10.755
2.02.02	Outras Obrigações	443.220	430.697
2.02.02.02	Outros	443.220	430.697
2.02.02.02.03	Obrigações Sociais e Trabalhistas	195	579
2.02.02.02.04	Obrigações Tributárias	1.716	2.599
2.02.02.02.06	Adiantamentos de Clientes	410.129	410.176
2.02.02.02.08	Contas a pagar por aquisição de imóveis	25.985	13.344
2.02.02.02.09	Outras Contas a Pagar	5.195	3.999
2.02.03	Tributos Diferidos	5.664	5.449
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	5.664	5.449
2.02.04	Provisões	19.759	23.120
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	1.230	603
2.02.04.01.05	Provisões para Riscos Cíveis, Trabalhistas e Tributários	1.230	603
2.02.04.02	Outras Provisões	18.529	22.517
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	651	527
2.02.04.02.04	Provisão para Perdas com Investimentos	17.878	21.990
2.03	Patrimônio Líquido	1.257.037	1.181.739
2.03.01	Capital Social Realizado	1.297.852	1.297.937
2.03.02	Reservas de Capital	24.817	25.433
2.03.02.07	Reserva de Capital	24.817	25.433
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-158.605	-238.492

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	92.973	96.861

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	18.400	31.657	8.880	17.360
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-13.635	-20.631	-6.080	-11.112
3.03	Resultado Bruto	4.765	11.026	2.800	6.248
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	38.093	60.014	25.689	42.968
3.04.01	Despesas com Vendas	-4.275	-7.217	-4.659	-8.723
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-17.887	-33.698	-15.658	-30.400
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-2.541	-3.539	-3.634	-8.563
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	62.796	104.468	49.640	90.654
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	42.858	71.040	28.489	49.216
3.06	Resultado Financeiro	2.334	4.831	2.635	5.192
3.06.01	Receitas Financeiras	2.999	6.243	3.282	6.610
3.06.02	Despesas Financeiras	-665	-1.412	-647	-1.418
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	45.192	75.871	31.124	54.408
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	128	128	0	0
3.08.02	Diferido	128	128	0	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	45.320	75.999	31.124	54.408
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	45.320	75.999	31.124	54.408
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,53	0,9	0,37	0,64

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
4.01	Lucro Líquido do Período	45.320	75.999	31.124	54.408
4.03	Resultado Abrangente do Período	45.320	75.999	31.124	54.408

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-11.398	-38.669
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-22.233	-29.753
6.01.01.01	Lucro Líquido(prejuízo) do período	75.999	54.408
6.01.01.02	Tributos diferidos	221	18
6.01.01.03	Depreciação e Amortização	3.110	2.151
6.01.01.04	Resultado de equivalência Patrimonial	-104.468	-90.654
6.01.01.05	Despesas Financeiras	331	2.772
6.01.01.07	Provisão para distratos ou perdas esperadas com créditos de liquidação duvidosa	360	152
6.01.01.10	Provisão para garantia	2.009	1.303
6.01.01.11	Provisão para contingências	627	-46
6.01.01.14	Apropriação plano de ações	-422	143
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	10.835	-8.916
6.01.02.01	Contas a receber	-4.765	-2.223
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	20.107	40.708
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-1.295	-256
6.01.02.04	Despesas antecipadas	-1.258	592
6.01.02.05	Depósitos judiciais	-20	-14
6.01.02.06	Outros créditos	-68	-4.584
6.01.02.07	Fornecedores	698	-1.707
6.01.02.08	Contas a pagar por aquisição de Imóveis	12.121	-35.757
6.01.02.09	Obrigações sociais e tributárias	-215	-1.405
6.01.02.10	Adiantamento de clientes	-15.792	-231
6.01.02.12	Outras contas a pagar	1.573	-2.462
6.01.02.14	Rescisões de clientes	0	-17
6.01.02.15	Pagamento de juros	-251	-1.560
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-6.773	31.812
6.02.02	Aplicações financeiras	4.410	38.867
6.02.03	Imobilizado	-7.470	-6.654
6.02.04	Intangível	-268	-401
6.02.05	Propriedades para investimento	-3.445	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	4.210	1.595
6.03.01	Partes relacionadas	15.794	11.843
6.03.03	Amortização	-11.305	-11.739
6.03.07	Recompra de ações	-1.000	-1.991
6.03.08	Alienação de ações	721	3.482
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-13.961	-5.262
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	100.706	46.215
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	86.745	40.953

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023**(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
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	-85	-616	0	0	0	-701
5.04.08	Recuperação de ações	-1.000	0	0	0	0	-1.000
5.04.09	Alienação de ações	721	0	0	0	0	721
5.04.10	Deságio na alienação de ações	194	-194	0	0	0	0
5.04.11	Apropriação plano de ações	0	-422	0	0	0	-422
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	75.999	0	75.999
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	75.999	0	75.999
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	-3.888	3.888	0	0
5.06.04	Ajuste de Avaliação Patrimonial	0	0	-3.888	3.888	0	0
5.07	Saldos Finais	1.297.852	24.817	92.973	-158.605	0	1.257.037

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.296.985	25.179	96.861	-344.409	0	1.074.616
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.296.985	25.179	96.861	-344.409	0	1.074.616
5.04	Transações de Capital com os Sócios	1.949	-315	0	0	0	1.634
5.04.08	Recuperação de ações	-1.991	0	0	0	0	-1.991
5.04.09	Alienação de ações	3.482	0	0	0	0	3.482
5.04.10	Deságio na alienação de ações	458	-458	0	0	0	0
5.04.11	Apropriação plano de ações	0	143	0	0	0	143
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	54.408	0	54.408
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	54.408	0	54.408
5.07	Saldos Finais	1.298.934	24.864	96.861	-290.001	0	1.130.658

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
7.01	Receitas	31.657	17.360
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	31.657	17.360
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-23.336	-28.280
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-8.411	-5.326
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-4.092	-7.398
7.02.04	Outros	-10.833	-15.556
7.03	Valor Adicionado Bruto	8.321	-10.920
7.04	Retenções	-3.110	-2.151
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-3.110	-2.151
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	5.211	-13.071
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	110.711	97.264
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	104.468	90.654
7.06.02	Receitas Financeiras	6.243	6.610
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	115.922	84.193
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	115.922	84.193
7.08.01	Pessoal	31.878	23.717
7.08.01.01	Remuneração Direta	31.878	23.717
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	5.486	4.041
7.08.02.01	Federais	5.486	4.041
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	2.559	2.027
7.08.03.01	Juros	1.412	1.418
7.08.03.02	Aluguéis	1.147	609
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	75.999	54.408
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	75.999	54.408

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	3.077.292	2.819.254
1.01	Ativo Circulante	1.150.722	1.064.763
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	193.381	190.174
1.01.02	Aplicações Financeiras	72.192	63.903
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	72.192	63.903
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	72.192	63.903
1.01.03	Contas a Receber	343.002	315.908
1.01.03.01	Clientes	343.002	315.908
1.01.04	Estoques	407.503	391.808
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	407.503	391.808
1.01.06	Tributos a Recuperar	10.279	9.051
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	10.279	9.051
1.01.07	Despesas Antecipadas	14.550	11.493
1.01.07.02	Despesas Antecipadas	14.550	11.493
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	109.815	82.426
1.01.08.03	Outros	109.815	82.426
1.01.08.03.02	Outros créditos	109.815	82.426
1.02	Ativo Não Circulante	1.926.570	1.754.491
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.589.329	1.412.574
1.02.01.04	Contas a Receber	517.451	405.508
1.02.01.04.01	Clientes	517.451	405.508
1.02.01.05	Estoques	541.875	543.505
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	541.875	543.505
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	530.003	463.561
1.02.01.10.04	Despesas Antecipadas	16.689	16.523
1.02.01.10.05	Depósitos Judiciais	4.957	4.809
1.02.01.10.06	Outros Créditos	508.357	442.229
1.02.02	Investimentos	297.120	306.645
1.02.02.01	Participações Societárias	88.433	93.463
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	88.433	93.463
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	208.687	213.182
1.02.03	Imobilizado	37.500	32.621
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	37.500	32.621
1.02.04	Intangível	2.621	2.651
1.02.04.01	Intangíveis	2.621	2.651
1.02.04.01.02	Outros Intangíveis	2.621	2.651

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	3.077.292	2.819.254
2.01	Passivo Circulante	416.967	382.836
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	30.261	25.714
2.01.01.01	Obrigações Sociais	30.261	25.714
2.01.02	Fornecedores	71.699	66.202
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	71.699	66.202
2.01.02.01.01	Fornecedores Nacionais	48.135	40.174
2.01.02.01.02	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis - Espécie	23.564	26.028
2.01.03	Obrigações Fiscais	20.553	19.332
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	20.553	19.332
2.01.03.01.07	Obrigações Tributárias	20.553	19.332
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	26.441	17.724
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	26.441	17.724
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	26.441	17.724
2.01.05	Outras Obrigações	252.488	241.409
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	3.384	2.909
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	3.384	2.909
2.01.05.02	Outros	249.104	238.500
2.01.05.02.04	Adiantamentos de Clientes	183.791	178.319
2.01.05.02.05	Rescisões de clientes	20.377	17.645
2.01.05.02.07	Outras Contas a Pagar	27.511	26.373
2.01.05.02.08	Tributos Diferidos	17.425	16.163
2.01.06	Provisões	15.525	12.455
2.01.06.02	Outras Provisões	15.525	12.455
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	15.525	12.455
2.02	Passivo Não Circulante	1.407.360	1.258.392
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	166.175	107.684
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	166.175	107.684
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	166.175	107.684
2.02.02	Outras Obrigações	1.199.852	1.115.654
2.02.02.02	Outros	1.199.852	1.115.654
2.02.02.02.04	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis - Espécie	63.711	53.299
2.02.02.02.06	Adiantamentos de Clientes	1.127.324	1.051.291
2.02.02.02.08	Obrigações sociais e trabalhistas	550	1.384
2.02.02.02.09	Obrigações Tributárias	3.072	5.681
2.02.02.02.11	Outras Contas a Pagar	5.195	3.999
2.02.03	Tributos Diferidos	26.428	22.252
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	26.428	22.252
2.02.03.01.03	Tributos diferidos	26.428	22.252
2.02.04	Provisões	14.905	12.802
2.02.04.02	Outras Provisões	14.905	12.802
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	2.160	1.809
2.02.04.02.04	Provisão para Riscos Cíveis, Trabalhistas e Tributários	12.745	10.993
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.252.965	1.178.026
2.03.01	Capital Social Realizado	1.297.852	1.297.937
2.03.02	Reservas de Capital	24.817	25.433

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2.03.02.07	Reserva de Capital	24.817	25.433
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-158.605	-238.492
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	92.973	96.861
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	-4.072	-3.713

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	313.329	566.431	209.479	381.531
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-207.487	-377.592	-136.953	-240.061
3.03	Resultado Bruto	105.842	188.839	72.526	141.470
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-51.872	-100.454	-43.963	-91.817
3.04.01	Despesas com Vendas	-24.411	-44.803	-17.869	-38.742
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-21.303	-40.059	-17.941	-35.167
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-6.800	-16.446	-8.252	-17.555
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	642	854	99	-353
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	53.970	88.385	28.563	49.653
3.06	Resultado Financeiro	717	4.749	8.077	14.793
3.06.01	Receitas Financeiras	9.167	19.991	15.385	28.587
3.06.02	Despesas Financeiras	-8.450	-15.242	-7.308	-13.794
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	54.687	93.134	36.640	64.446
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-9.462	-17.494	-5.687	-10.251
3.08.01	Corrente	-7.712	-14.678	-4.837	-9.581
3.08.02	Diferido	-1.750	-2.816	-850	-670
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	45.225	75.640	30.953	54.195
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	45.225	75.640	30.953	54.195
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	45.320	75.999	31.124	54.408
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-95	-359	-171	-213

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	45.225	75.640	30.953	54.195
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	45.225	75.640	30.953	54.195
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	45.320	75.999	31.124	54.408
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-95	-359	-171	-213

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-57.741	44.408
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	90.909	68.669
6.01.01.01	Lucro(Prejuízo) do período	75.640	54.195
6.01.01.02	Tributos Diferidos	5.438	1.300
6.01.01.03	Depreciação e Amortização	3.225	2.259
6.01.01.04	Resultado de equivalência patrimonial	-854	353
6.01.01.05	Despesas financeiras	1.558	3.698
6.01.01.07	Provisão para distratos e perdas esperadas com Crédito de liquidação duvidosa	3.906	2.984
6.01.01.08	Imóveis a comercializar - Reversão custo distrato	-3.152	1.888
6.01.01.09	Ajuste a valor presente	2.197	3.020
6.01.01.10	Provisão para garantia	3.421	1.116
6.01.01.11	Provisão para Contingências	1.752	-641
6.01.01.12	Provisão para perda nos investimentos	-1.800	-1.646
6.01.01.13	Apropriação plano de ações	-422	143
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-148.650	-24.261
6.01.02.01	Contas a receber	-145.140	-33.428
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	-9.861	3.666
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-1.228	-628
6.01.02.04	Despesas antecipadas	-3.223	-5.392
6.01.02.05	Depósitos judiciais	-148	370
6.01.02.06	Outros créditos	-37.522	4.456
6.01.02.07	Fornecedores	7.961	23
6.01.02.08	Contas a pagar por aquisição de Imóveis	7.948	-15.009
6.01.02.09	Obrigações sociais e tributárias	14.365	7.432
6.01.02.10	Adiantamentos de clientes	36.244	32.305
6.01.02.12	Outras contas a pagar	2.303	2.599
6.01.02.13	Pagamento dos tributos de IRPJ e CSLL	-12.040	-8.643
6.01.02.14	Rescisões de clientes	2.732	-7.100
6.01.02.15	Pagamento de juros	-11.041	-4.912
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-11.868	31.468
6.02.02	Aplicações Financeiras	-8.289	38.867
6.02.03	Imobilizado	-7.806	-6.998
6.02.04	Intangível	-268	-401
6.02.06	Propriedades para investimento	4.495	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	72.816	-40.715
6.03.01	Partes relacionadas	6.316	7.893
6.03.03	Amortização	-46.307	-76.865
6.03.05	Liberações	113.086	26.766
6.03.06	Alienação de ações	721	3.482
6.03.07	Recompra de ações	-1.000	-1.991
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	3.207	35.161
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	190.174	113.881
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	193.381	149.042

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023**(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	-85	-616	0	0	0	-701	0	-701
5.04.08	Recuperação de ações	-1.000	0	0	0	0	-1.000	0	-1.000
5.04.09	Alienação de ações	721	0	0	0	0	721	0	721
5.04.10	Deságio na alienação de ações	194	-194	0	0	0	0	0	0
5.04.11	Apropriação plano de ações	0	-422	0	0	0	-422	0	-422
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	75.999	0	75.999	-359	75.640
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	75.999	0	75.999	-359	75.640
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	-3.888	3.888	0	0	0	0
5.06.04	Ajuste de Avaliação Patrimonial	0	0	-3.888	3.888	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.297.852	24.817	92.973	-158.605	0	1.257.037	-4.072	1.252.965

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.296.985	25.179	96.861	-344.409	0	1.074.616	-2.853	1.071.763
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.296.985	25.179	96.861	-344.409	0	1.074.616	-2.853	1.071.763
5.04	Transações de Capital com os Sócios	1.949	-315	0	0	0	1.634	0	1.634
5.04.08	Recompra de ações	-1.991	0	0	0	0	-1.991	0	-1.991
5.04.09	Alienação de ações	3.482	0	0	0	0	3.482	0	3.482
5.04.10	Deságio na alienação de ações	458	-458	0	0	0	0	0	0
5.04.11	Apropriação plano de ações	0	143	0	0	0	143	0	143
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	54.408	0	54.408	-213	54.195
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	54.408	0	54.408	-213	54.195
5.07	Saldos Finais	1.298.934	24.864	96.861	-290.001	0	1.130.658	-3.066	1.127.592

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
7.01	Receitas	566.431	381.531
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	566.431	381.531
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-361.699	-254.647
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-296.790	-193.907
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-8.905	-10.783
7.02.04	Outros	-56.004	-49.957
7.03	Valor Adicionado Bruto	204.732	126.884
7.04	Retenções	-3.225	-2.259
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-3.225	-2.259
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	201.507	124.625
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	20.845	28.234
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	854	-353
7.06.02	Receitas Financeiras	19.991	28.587
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	222.352	152.859
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	222.352	152.859
7.08.01	Pessoal	84.117	53.730
7.08.01.01	Remuneração Direta	84.117	53.730
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	35.513	25.188
7.08.02.01	Federais	35.513	25.188
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	27.082	19.746
7.08.03.01	Juros	15.242	13.794
7.08.03.02	Aluguéis	11.840	5.952
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	75.640	54.195
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	75.999	54.408
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-359	-213

Mensagem da Administração

No último trimestre, buscamos mostrar a solidez financeira e operacional da Companhia, mesmo considerando o adverso cenário macroeconômico nacional. Vinhamos adotando um tom mais cauteloso, o que era justificado naquele momento de transição política e, fundamentalmente, pelos principais indicadores econômicos, tais como inflação e taxa básica de juros. Entretanto, como tudo no Brasil, as mudanças acontecem de forma rápida e algumas vezes até inesperada. Acreditamos que essa inflexão se deu a partir do segundo trimestre de 2023, levando-nos a uma percepção de muito mais otimismo para os próximos trimestres, não apenas pela condução mais clara do governo atual, mas principalmente, pela priorização das pautas e pela melhora da inflação (tanto do IPCA quanto do INCC) que abriu espaço para o início do ciclo de baixa da taxa Selic no mês de agosto/23.

A pauta das reformas e o ambiente no congresso para aprová-las, o capital internacional entrando na nossa economia e o controle claro da inflação são os fundamentos para criarmos a atmosfera otimista com os próximos meses, tanto para a economia nacional, quanto para o mercado imobiliário. Tão obvio é esse entendimento, que nos últimos 6 meses o valor das incorporadoras listadas na bolsa praticamente dobrou. Isso por si só já sinaliza a antecipação do mercado em relação ao valor do nosso negócio, que estava travado nos últimos 3 anos.

Especificamente na Moura Dubeux, não só passamos por todo esse período de ciclo de juros elevado, como de incertezas políticas, mantendo um crescimento operacional e financeiro que hoje já vem se refletindo nos nossos resultados. Hoje, estamos ainda mais bem-posicionados para aproveitarmos ainda melhor esse novo ciclo positivo, que de tempos em tempos emerge no ambiente econômico nacional. Essa percepção decorre (i) de que o mercado imobiliário do Nordeste apresenta baixa competição em escala, (ii) do baixo nível médio de estoque, (iii) de uma crescente permanente do preço médio do m² e, (iv) na média, de um bom controle dos custos das obras, não só pela oferta de mão de obra, como também pelo baixo histórico proporcional de lançamentos. Além disso, historicamente, o Nordeste é uma região que se beneficia muito com políticas sociais e investimentos públicos, ações presentes no atual governo federal. Tanto é que o crescimento previsto para o Brasil em 2023, aponta para uma maior contribuição do Nordeste em comparação com as demais regiões.

Nesse trimestre, apresentamos oficialmente a nossa nova empresa; a Mood! Entendemos que existe uma quantidade significativa de famílias na Região Nordeste com renda mensal até R\$ 15 mil e uma escassez na oferta de imóveis direcionados para esses clientes de maior escalabilidade, que possuem interesse em adquirir imóvel próprio fora do programa MCMV. O crescimento do custo de construção nos últimos 3 anos inviabilizou diversos projetos em várias regiões para muitas incorporadoras que atuam nessa faixa de renda. No ambiente de desafios em que a Moura Dubeux sempre conviveu, criando oportunidades, decidimos inovar com uma linha de produtos, que evoluiu para uma empresa aderente ao desejo das famílias enquadradas nessa faixa de renda. Ao mesmo tempo, a Mood apresenta indicadores elevados de rentabilidade, acima da média de mercado. Logo, iremos passar a detalhar a operação da Moura Dubeux com destaque para essa nova empresa, com seus números estratificados e detalhados.

Como reflexo de todo esse esforço, crescemos mais uma vez nossa Receita Líquida e atingimos R\$ 313 milhões no 2T23, 23,8% acima do 1T23, contribuindo para um aumento de 27,5% no Lucro Bruto, quando comparado ao 1T23. Assim, mantendo as despesas da Companhia num rígido controle, fechamos o 2T23 com a maior lucratividade da história da Moura Dubeux. Registramos R\$ 45 milhões de Lucro Líquido apenas no 2T23, aproximadamente 50% a mais que o trimestre anterior. Isso, mesmo sem um crescimento proporcional na Receita Líquida e na Margem Bruta. Basicamente, estamos próximos de atingir a nossa eficiência operacional, o que naturalmente melhora nossa rentabilidade. Por falar nisso, no último trimestre informamos que já nesse ano, alcançaríamos um *ROAE* de dois dígitos, o que de fato ocorreu, com o indicador no patamar de 11% ao final do trimestre.

Para o complemento do ano de 2023, gostaríamos de passar uma mensagem de otimismo com nosso mercado e nossa empresa. Temos uma clara oportunidade de crescimento sem comprometimento de resultado. Nossa posição financeira é sólida e nossa marca está presente em 7 dos 9 estados da Região Nordeste. Nossos produtos continuam sendo bem aceitos, reflexo direto dos nossos indicadores de Venda sobre Oferta (VSO). Além disso, contamos com a satisfação dos nossos clientes, medida através de NPS e acompanhada de perto pela nossa área

Comentário do Desempenho

de CX. Nossa receita irá crescer naturalmente, muito por todo resultado já contratado e pelo alto volume de canteiros em execução. Também teremos pela frente um sólido ciclo de entrega dos projetos. Já foram 5 até aqui (7M23) e temos a expectativa para conclusão de mais 4 ao longo do ano.

Toda nossa confiança deriva do reflexo claro da nossa vontade em querer proporcionar um bom produto para nossos clientes, ajudando também a melhorar o ambiente das nossas cidades. Essa é a paixão que nos move e isso vem se transformando em resultados ainda melhores a cada novo trimestre. Acreditamos nisso e vamos seguir dando o nosso melhor para todos que confiam à Moura Dubeux esse propósito.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o trimestre e semestre findos em 30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de reais – R\$, exceto os valores por ação ou quando mencionado de outra forma)

1. Contexto operacional

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

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

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

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

Notas Explicativas

Os empreendimentos em construção no formato de Condomínio, em 30 de junho de 2023, são os seguintes:

Condomínio	UF	Data prevista para entrega
Cond. Ed. Undae Residence - Beach Class Salvador	BA	Ago./23
Cond. Ed. Undae Residence - Undae Residence	BA	Ago./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	Jun./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. Mirat Martins de Sá	BA	Abr./25
Cond. Ed. Olhar Caminho das Árvores	BA	Abr./25
Cond. Ed. Arthur Bruno Schwambach	PE	Mai./25
Cond. Ed. Horto Essence	BA	Nov./25
Cond. Ed. Mirage	PE	Jan./26
Cond. Ed. Libano	PE	Jan./26
Cond. Ed. Beach Class Carneiros	PE	Mai./26
Cond. Ed. Casa Moser	PE	Dez./26

Impactos da pandemia da 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 em suas operações e 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.

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).

Notas Explicativas

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 09 de agosto 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.

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.

Notas Explicativas

2.4. Moeda funcional e de apresentação das informações financeiras intermediárias

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

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

2.5. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

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

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

a) Custos orçado

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

b) Tributos e demandas administrativas ou judiciais

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

c) Valor justo de instrumentos financeiros

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

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

Notas Explicativas

d) Provisões para garantia

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

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

Metodologia para mensuração do valor justo das propriedades para investimento

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

f) Permutas de estoques

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

g) Impairment de estoques

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

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

h) Provisão para distratos

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

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

3. Principais práticas contábeis

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; e www.mouradubeux.com.br/ri.

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

Notas Explicativas

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Caixa	52	49	132	111
Bancos	159	100	11.953	3.257
Certificado de Depósito Bancário (CDB) (a)	84.137	70.811	149.695	122.430
Fundos de investimentos (b)	2.397	29.746	17.287	50.954
Letra Financeira (LF) (c)	-	-	14.314	13.422
Total	86.745	100.706	193.381	190.174

- (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 104% do CDI em 30 de junho 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 99,36% a 108,44% do CDI em 30 de junho 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 30 de junho de 2023 e em 31 de dezembro de 2022.

5. Aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Certificado de Depósito Bancário (CDB) (a)	162	4.572	72.192	60.323
Fundos (b)	-	-	-	3.580
Total	162	4.572	72.192	63.903

- (a) Correspondem a aplicações de renda fixa com baixo risco de mudança de valores, com remuneração de 90% a 100% do CDI em 30 de junho 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	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Unidades em construção	-	-	383.208	244.647
Unidades construídas (a)	1.421	1.371	73.267	108.713
Unidades em cota de construção (b)	1.204	1.150	139.560	123.197
Vendas de terrenos (c)	50.126	48.266	294.464	271.261
Vendas de participações societárias (d)	23.505	22.948	23.505	22.948
Serviços prestados	2.367	123	3.860	1.959
Perdas esperadas de crédito	(4.106)	(3.796)	(8.803)	(8.278)
Provisão para distratos	(1.421)	(1.371)	(28.114)	(24.733)
Ajuste a valor presente (e)	-	-	(20.494)	(18.297)
Total do contas a receber (f)	73.096	68.691	860.453	721.416
Circulante	15.044	10.376	343.002	315.908
Não circulante	58.052	58.315	517.451	405.508

- (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) Em 30 de junho de 2023, o saldo da controladora e do consolidado correspondente ao montante de R\$ 47.466 refere-se à venda de terreno para a parte relacionada VV São José Empreendimentos S.A (vide Nota Explicativa no 8 (a) (iii));
- (d) Em 30 de junho de 2023, o saldo da controladora e do consolidado são compostos substancialmente por R\$ 20.005 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., cujo vencimento final foi renegociado em 18 de dezembro de 2020, com o novo fluxo de pagamento liquidando o saldo até 2026 (vide Nota Explicativa nº 8 (a));
- (e) O efeito do AVP no resultado consolidado em 30 de junho de 2023 foi de R\$ (2.197), (R\$ (3.020) em 30 de junho de 2022) e a taxa de desconto utilizada foi de 9,54% a.a. (7,97% a.a. em 30 de junho 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	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Vencidas				
Até 60 dias	2.219	2.113	9.419	10.862
De 61 a 90 dias	514	57	938	1.000
De 91 a 180 dias	175	175	1.993	1.099
Acima de 180 dias	10.024	7.406	35.912	33.694
Total vencido	12.932	9.751	48.262	46.655
A vencer				
Até 01 ano	7.638	5.794	334.115	305.220
De 01 a 03 anos	22.722	20.685	461.112	330.940
Acima de 03 anos	35.331	37.628	74.375	89.909
Total a vencer	65.691	64.107	869.602	726.069
Perdas esperadas de créditos	(4.106)	(3.796)	(8.803)	(8.278)
Provisão para distratos	(1.421)	(1.371)	(28.114)	(24.733)
Ajuste a valor presente	-	-	(20.494)	(18.297)
Total	(5.527)	(5.167)	(57.411)	(51.308)
Total	73.096	68.691	860.453	721.416

Em 30 de junho de 2023, do total consolidado de títulos vencidos, 39,02% referem-se aos clientes que estão em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários, sendo suas prováveis perdas, se aplicáveis, já registradas nas informações financeiras intermediárias. As referidas operações estão garantidas por alienação fiduciária dos imóveis. A movimentação das perdas esperadas de créditos, provisão para distratos e AVP, em 30 de junho de 2023 e em 31 de dezembro de 2022, está assim representada:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2021	(4.763)	(44.852)
Adições	(408)	(36.483)
Baixas	-	3.530
Reversões	4	26.497
Saldo em 31 de dezembro de 2022	(5.167)	(51.308)
Adições	(440)	(18.121)
Baixas	-	20.457
Reversões	80	(8.439)
Saldo em 30 de junho de 2023	(5.527)	(57.411)

Notas Explicativas

7. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Imóveis concluídos	-	-	28.168	32.276
Imóveis em cotas de construção (a)	-	-	89.539	65.826
Imóveis em construção (b)	-	-	210.608	195.896
Terrenos adquiridos	27.680	35.567	88.506	94.560
Terrenos adquiridos – permuta	410.046	435.996	497.105	519.700
Adiantamentos a fornecedores	4.809	1.770	17.754	14.315
Estoque - reversão custo distrato	453	453	17.298	14.146
(-) Redução ao valor recuperável	-	-	(4.538)	(6.338)
Juros capitalizados	-	-	4.938	4.932
Total de imóveis a comercializar	442.988	473.786	949.378	935.313
Circulante	17.117	50.680	407.503	391.808
Não circulante	425.871	423.106	541.875	543.505

(a) Refere-se às cotas adquiridas 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 30 de junho de 2023 e em 31 de dezembro de 2022:

	Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
Saldo nos estoques no início do período	4.932	10.121
Juros capitalizados no período	9.943	8.581
Apropriação dos encargos financeiros aos custos das vendas	(9.937)	(13.770)
Saldo nos estoques no fim do período	4.938	4.932

8. Partes relacionadas

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

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

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

Notas Explicativas

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	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Ativo circulante				
Contas a receber de venda de participações societárias (Nota Explicativa nº 6.d) (i)	10.254	7.908	10.254	7.908
Contas a receber de vendas de imóveis (Nota Explicativa nº 6) (ii)	-	-	489	2.159
Contas a receber de venda de terrenos (Nota Explicativa nº 6.c) (iii)	911	1.491	911	1.491
Circulante	11.165	9.399	11.654	11.558
Ativo não circulante				
Contas a receber de venda de participações societárias (Nota Explicativa nº 6.d) (i)	9.751	11.540	9.751	11.540
Contas a receber de venda de terrenos (Nota Explicativa nº 6.c) (iii)	46.555	46.775	46.555	46.775
Não circulante	56.306	58.315	56.306	58.315

- (i) Referente à venda de participação para a empresa sob controle comum dos acionistas 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 30 de junho de 2023 e nem no exercício findo em 31 de dezembro de 2022; e
- (iii) Referente à venda de terreno para a empresa sob controle comum dos acionistas 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	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Passivo circulante				
Contratos de mútuo com controladas (vide Nota Explicativa nº 8.1)	7.771	50.506	-	-
Conta corrente com parceiros (vide Nota Explicativa nº 8.3)	-	-	3.384	2.909
Total do passivo circulante	7.771	50.506	3.384	2.909

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	
			30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
	MD PE Freguesia Construções SPE Ltda.	31/12/2025	167	-	-	-
	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	359	-	-	-
	MD Participações e Empreendimentos Ltda.	31/12/2025	261	-	-	-
	MD CE José Borba Construções SPE Ltda.	31/12/2025	327	-	-	-
	MD CE Theberge Construções SPE Ltda.	31/12/2025	59	-	-	-
	SPE Lote 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	31/12/2025	360	-	-	-
	SPE Lote 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	31/12/2025	-	8.023	-	-
	Graça Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	31/12/2025	1.483	-	-	-
	MD BA Coliseu Empreendimentos SPE Ltda.	31/12/2025	3.762	-	-	-
	MD BA Bela Vista Empreendimentos SPE Ltda.	31/12/2025	270	-	-	-
	MD CE Acácias Construções Ltda.	31/12/2025	484	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	239	3.424	-	-
	Total		7.771	50.506	-	-

(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\$ 240, 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	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
MRV MD PE Mar de Espanha Incorporações Ltda.	N/A	31/12/2025	50%	50%	-	-	2.875	2.471
Outras partes relacionadas	N/A	31/12/2025	50%	50%	-	-	509	438
Total					-	-	3.384	2.909

- (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 30 de junho de 2023 a remuneração do pessoal-chave da Administração, que inclui os conselheiros e diretores estatutários totalizou o montante de R\$ 9.587, correspondendo a benefícios e encargos previdenciários (R\$ 9.365 em 30 de junho 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, com pagamento em maio de 2023, no montante de R\$ 857 (já incluído no montante mencionado acima). O Plano estabelece as condições para a outorga de ações de *matching* às pessoas elegíveis aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia. O Plano tem por objetivo: **(a)** estimular a expansão, o êxito e a consecução dos objetivos sociais da Companhia; **(b)** alinhar os interesses dos acionistas da Companhia aos das pessoas elegíveis; e **(c)** possibilitar à Companhia e suas investidas a atrair e manter a elas vinculados as pessoas elegíveis.

8.5. Outras operações

Em 30 de junho de 2023, a Controladora tem um saldo a receber referente a reduções de capital em suas controladas no montante de R\$ 116.704 (R\$ 24.302 em 31 de dezembro de 2022, vide Nota Explicativa nº 11 (b)).

No período findo em 30 de junho de 2023, a Controladora transferiu para suas controladas o montante de R\$ 476 referentes a juros de operação sobre captação de debêntures cujos recursos foram aportados nas controladas (Vide Nota Explicativa nº 12).

Em 30 de junho de 2023, a Companhia tem um saldo a receber referente a reembolsos de despesas com suas controladas no montante de R\$ 2.505 (Vide Nota Explicativa nº 11 (c)).

9. Investimentos e provisão para perda em investimentos

A composição dos investimentos está apresentada, como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Controladas	795.916	841.504	-	-
Coligadas	30.044	35.074	30.044	35.074
Juros capitalizados (i)	58.389	58.389	58.389	58.389
Total	884.349	934.967	88.433	93.463
(-) Provisão para perdas em investimentos (ii)	(17.878)	(21.990)	-	-
Saldo líquido de investimentos	866.471	912.977	88.433	93.463

- (i) Referem-se aos encargos financeiros decorrentes de empréstimos e financiamentos (debêntures, CCBs e outros) tomados pela Controladora e que serão repassados a 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 30 de junho de 2023 e em 31 de dezembro de 2022 é assim apresentada:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2021	840.445	118.267
Resultado de equivalência patrimonial	166.911	515
Aumento dos AFACs	7.718	-
Distribuição de lucro	(265.567)	-
Transferência para aumento de capital	163.470	(24.521)
Outros	-	(798)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	912.977	93.463
Resultado de equivalência patrimonial	104.468	854
Aumento dos AFACs	10.533	-
Distribuição de lucro	(22.083)	(3.644)
Transferência para redução de capital (a)	(139.381)	(2.197)
Outros	(43)	(43)
Saldo em 30 de junho de 2023	866.471	88.433

(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 30 de junho de 2023 e em de dezembro de 2022 das investidas estão demonstrados a seguir (maiores detalhes no Anexo I):

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Ativo total	2.344.812	2.089.258	78.068	85.100
Passivo total	1.599.353	1.292.654	28.810	31.004
Patrimônio líquido total	745.459	796.604	49.258	54.096
Resultado do período	112.924	189.062	1.458	237
Adiantamento para futuro aumento de capital	144.861	134.330	10.980	13.737
Investimentos em controladas e controladas em conjunto	739.488	800.637	77.453	79.726
Provisão para perdas em investimentos	(17.878)	(21.990)	-	-
Equivalência patrimonial	104.468	166.911	854	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	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Custo	48.060	47.809	107.889	108.216
Ajuste a valor justo	84.163	80.969	100.798	104.966
Total	132.223	128.778	208.687	213.182

Notas Explicativas

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Moura Dubeux Engenharia S.A.				
Gleba 3C - Matrícula nº 54.844, localizada parte em Jaboaão 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, Jaboaão dos Guararapes				
	7.605	7.605	7.605	7.605
Sítio Garantia - Jaboaão dos Guararapes				
	29.200	29.200	29.200	29.200
Gleba B3 - Cabo de Santo Agostinho (i)				
	3.445	-	3.445	-
Moura Dubeux Engenharia e Empreendimentos Ltda.				
Fração da Gleba 4E, Matrícula de nº 54.846 - Prazeres, Jaboaão dos Guararapes				
	-	-	52.606	52.606
MD Imóveis Ltda.				
Fração da Gleba 4E, Matrícula de nº 54.846 - Prazeres, Jaboaão dos Guararapes				
	-	-	22.358	22.358
Unidade 501 do Edf. Antônio Pereira destinada à locação				
	-	-	1.500	1.500
AGM Empreendimentos Imobiliários Ltda.				
Gleba B3 - Cabo de Santo Agostinho (i)				
	-	-	-	7.940
Total	132.223	128.778	208.687	213.182

- (i) Transferência de titularidade de propriedade da AGM para Moura Dubeux Engenharia S.A. e consequente venda em 21 de junho de 2023, de 56,62% da área do terreno, no montante de R\$ 3.800.

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

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2021	128.778	213.182
Saldo em 31 de dezembro de 2022	128.778	213.182
Adições	3.445	3.445
Reversões	-	(7.940)
Saldo em 30 de junho de 2023 (ii)	132.223	208.687

- (ii) No período findo em 30 de junho 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	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Direitos a receber de permutas – empreendimentos lançados (a)	-	-	606.216	518.124
Capital a ser restituído (b)	116.704	24.302	-	-
Outros créditos (c)	10.420	10.309	11.956	6.531
Total	127.124	34.611	618.172	524.655
Circulante	185	213	109.815	82.426
Não circulante	126.939	34.398	508.357	442.229

- (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 30 de junho de 2023 foi eliminado do consolidado o montante de R\$ 2.505, 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	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Financiamentos SFH e SFI (a)	-	-	193.896	115.432
Debêntures (b)	-	11.225	-	11.225
Total bruto	-	11.225	193.896	126.657
(-) Custos de transação (a) (b)	-	(470)	(1.280)	(1.249)
Total	-	10.755	192.616	125.408
Circulante	-	-	26.441	17.724
Não circulante	-	10.755	166.175	107.684

Notas Explicativas

A movimentação dos saldos acima está assim representada:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2021	34.817	124.865
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
Saldo em 31 de dezembro de 2022	10.755	125.408
Liberações	-	113.086
Amortização do principal	(11.305)	(46.307)
Amortização de juros	(251)	(11.041)
Juros capitalizados	-	9.943
Juros incorridos (i)	331	1.558
Amortização dos custos de transação	470	(31)
Saldo em 30 de junho de 2023	-	192.616

- (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 30 de junho de 2023, de R\$ 476 (vide Nota Explicativa nº 23).

A tabela a seguir apresenta o cronograma da dívida:

Ano	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Até 01 ano	-	-	26.441	17.724
De 01 a 02 anos	-	-	60.327	35.701
De 02 a 03 anos	-	11.225	21.065	16.148
De 03 acima	-	-	86.063	57.084
Total	-	11.225	193.896	126.657

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

Ano	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
De 02 a 03 anos	-	(470)	-	(470)
De 03 acima	-	-	(1.280)	(779)
Total	-	(470)	(1.280)	(1.249)

Notas Explicativas

a) Financiamentos – SFH e notas comerciais

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

No período findo em 30 de junho de 2023, a Companhia efetuou pagamentos de financiamentos no montante total de R\$ 45.792, sendo R\$ 35.002 de principal e R\$ 10.790 de juros. Adicionalmente, durante o período, a Companhia teve financiamentos liberados no montante de R\$ 113.086 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	
			30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Banco ABC S.A.	3,95% + CDI	26/12/2025	-	-	13.510	4.011
Banco Safra S.A.	10,10% + TR	06/08/2025	-	-	4.816	1.946
Caixa Econômica Federal	9,75% + TR	26/12/2027	-	-	14.432	9.024
Caixa Econômica Federal	10,46% + TR	28/12/2027	-	-	7.002	2.735
Banco Santander S.A.	3,94% + CDI	05/08/2023	-	-	-	15.778
Banco Santander S.A.	4,10% + CDI	05/06/2024	-	-	26.441	18.531
Banco Santander S.A.	4,30% + CDI	10/11/2024	-	-	16.358	8.184
Banco Santander S.A.	3,90% + CDI	10/12/2024	-	-	18.731	-
Banco Santander S.A.	3,90% + CDI	10/02/2025	-	-	7.809	-
Banco Itaú S.A.	11,58% + TR	05/09/2024	-	-	13.051	8.986
Banco Itaú S.A.	11,48% + TR	10/11/2025	-	-	8	-
True Securitizadora S.A. (i)	4,00% + CDI	23/12/2026	-	-	71.738	46.237
Subtotal					193.896	115.432
Custos de transação (i)			-	-	(1.280)	(779)
Total			-	-	192.616	114.653
Circulante			-	-	26.441	17.724
Não circulante			-	-	166.175	96.929

(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 até 30 de junho de 2023 de R\$ 71.738 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	
			30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
True Securitizadora S.A. (i)	6% + IPCA	21/03/2025	-	11.225	-	11.225
Custos de transação			-	(470)	-	(470)
Total			-	10.755	-	10.755
Circulante			-	-	-	-
Não circulante			-	10.755	-	10.755

- (i) 6ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, a ser convolada em garantia real, em série única, para colocação privada da Companhia. A emissão ocorreu em 26 de março de 2021 com a entrada de recursos no período de R\$ 41.738 e subsequentemente de R\$ 13.949 perfazendo o valor total de R\$ 55.687, com vencimento em 21 de março de 2025. A presente emissão insere-se no contexto de uma operação de securitização lastreada em Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI). A taxa efetiva da operação é de 7,46% a.a. mais IPCA. No período findo em 30 de junho de 2023, a Companhia efetuou pagamentos antecipados de debêntures no montante total de R\$ 11.556, sendo R\$ 11.305 de principal e R\$ 251 de juros, liquidando toda a operação.

Notas Explicativas

Garantias

Em 30 de junho 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
		Hipoteca 2º grau
SFH	Caixa Econômica Federal	Cessão de recebíveis
		Hipoteca 1º grau
SFH	Banco Safra S.A.	Cessão de recebíveis
		Hipoteca 1º grau
		Cessão de quotas
SFH	Banco Itaú S.A.	Cessão de recebíveis
		Hipoteca 1º grau
		Cessão de quotas
Nota comercial	True Securitizadora S.A.	Cessão de recebíveis
		Hipoteca 1º grau
		Cessão de quotas
		Alienação fiduciária de imóveis

As operações de SFH e Debêntures da Companhia possuem índices de cobertura que são apurados mensalmente pelos credores da operação com o objetivo de monitorar a saúde financeira da mesma. Caso algum destes índices seja abaixo daquilo que foi pactuado em contrato, a Companhia precisará recompor a garantia da operação, seja através da adição de garantias ou de amortização de parte da dívida, estabilizando novamente os índices da operação. Em 30 de junho de 2023 e em 31 de dezembro de 2022, a Companhia atendeu a todos os índices de cobertura da dívida. Não existem outros covenants financeiros aos quais a Companhia esteja sujeita.

13. Adiantamentos de clientes

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Por recebimentos das vendas de imóveis (a)	249	782	106.198	112.305
Adiantamentos de clientes – permutas – empreendimentos não lançados (b)	410.046	435.996	497.105	519.700
Adiantamentos de clientes – permutas – empreendimentos lançados (c)	-	-	606.216	518.124
Adiantamentos de clientes – permutas – empreendimentos em andamento (d)	-	-	101.597	79.481
Total	410.295	436.778	1.311.115	1.229.610
Circulante	166	26.602	183.791	178.319
Não circulante	410.129	410.176	1.127.324	1.051.291

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

Notas Explicativas

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

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Cível (a)	534	30	10.681	8.847
Trabalhista (b)	696	573	1.993	2.039
Tributário (c)	-	-	71	107
Total	1.230	603	12.745	10.993

(a) Questões cíveis

Referem-se às ações que reclamam cobranças de honorários de corretagens sobre vendas, indenizações por atrasos na entrega do imóvel e discussões de cláusulas contratuais de retenção de valores quando da rescisão das Promessas de Compra e Venda (distrato). Em 30 de junho 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\$ 18.016 e R\$ 63.988, 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 30 de junho 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\$ 849 e R\$ 1.969, 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 30 de junho 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\$ 4.100 e R\$ 11.658, 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
Saldo em 31 de dezembro de 2021	1.362	12.960
Reversões	(759)	(1.967)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	603	10.993
Provisões	627	1.752
Saldo em 30 de junho de 2023	1.230	12.745

Notas Explicativas

A movimentação dos depósitos judiciais pode ser assim resumida:

Depósitos judiciais	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2021	306	5.084
Adições e atualizações	245	1.330
Depósitos resgatados	(369)	(1.605)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	182	4.809
Adições e atualizações	48	456
Depósitos resgatados	(28)	(308)
Saldo em 30 de junho de 2023	202	4.957

15. Tributos diferidos

a) As composições dos saldos são apresentadas como segue:

Tributos diferidos passivos:	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Diferenças temporárias – lucro real				
PIS – passivo	591	569	591	569
Cofins – passivo	2.727	2.626	2.727	2.626
IRPJ – passivo	1.683	1.619	1.683	1.619
CSLL – passivo	909	875	909	875
Total	5.910	5.689	5.910	5.689
Diferenças temporárias – lucro presumido				
PIS – passivo	-	-	2.319	2.137
Cofins – passivo	-	-	10.704	9.863
IRPJ – passivo	-	-	7.138	6.576
CSLL – passivo	-	-	3.854	3.552
Total	-	-	24.015	22.128
Diferenças temporárias – RET				
PIS – passivo	-	-	1.289	981
Cofins – passivo	-	-	5.954	4.531
IRPJ – passivo	-	-	4.387	3.338
CSLL – passivo	-	-	2.298	1.748
Total	-	-	13.928	10.598
Total dos tributos diferidos passivos	5.910	5.689	43.853	38.415
Circulante	246	240	17.425	16.163
Não circulante	5.664	5.449	26.428	22.252

Notas Explicativas

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	75.871	54.408	93.134	64.446
Alíquota – 34%	(25.796)	(18.499)	(31.666)	(21.912)
Equivalência patrimonial	35.519	30.822	290	(120)
Outras (adições) exclusões	(775)	1.658	(775)	1.658
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido/regime especial de tributação	-	-	23.477	24.104
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (i)	(8.820)	(13.981)	(8.820)	(13.981)
Total dos impostos	128	-	(17.494)	(10.251)
Imposto de renda e contribuição social				
Correntes	-	-	(14.678)	(9.581)
Diferidos	128	-	(2.816)	(670)

(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:

	30/06/2023	31/12/2022
Diferenças temporárias – controladora		
Apropriação imobiliária	2.658	2.592
Base - lucro real e regime não cumulativo	2.658	2.592
Avaliação a valor justo	84.163	80.969
Base - lucro presumido e regime cumulativo	84.163	80.969
Alíquota nominal – regime não cumulativo	9,25%	9,25%
Alíquota nominal – lucro presumido e regime cumulativo	6,73%	6,73%
Passivo diferido – controladora	5.910	5.689
Diferenças temporárias – controladas		
Apropriação imobiliária	339.130	304.785
Avaliação a valor justo	16.635	23.997
Base – lucro presumido e regime cumulativo	355.765	328.782
Apropriação imobiliária	350.000	264.975
Base – RET	350.000	264.975
Alíquota nominal – lucro presumido e regime cumulativo	6,73%	6,73%
Alíquota nominal – RET	4,00%	4,00%
Passivo diferido – controladas	37.943	32.726
Passivo diferido – consolidado	43.853	38.415

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	
	30/06/2023	30/06/2022
Vendas contratadas de imóveis dos empreendimentos em andamento	1.678.276	1.143.317
(-) Receita bruta apropriada com vendas de imóveis	(773.807)	(491.531)
(-) Provisão para distratos - receitas estornadas	(4.268)	(3.639)
Receita bruta a apropriar com vendas de imóveis (i)	900.201	648.147
Custos orçados dos imóveis vendidos	1.144.031	771.837
(-) Custos incorridos das unidades vendidas	(541.050)	(326.573)
(-) Provisão para distratos – custos estornados	(2.916)	(2.053)
Compromissos com custos orçados a apropriar (ii)	600.065	443.211
Resultado de vendas de imóveis a apropriar (i) – (ii)	300.136	204.936

- (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 em estoque, estimados até a conclusão dos empreendimentos em construção, estão demonstrados a seguir:

	Consolidado	
	30/06/2023	30/06/2022
Custo incorrido das unidades em estoque	193.787	123.512
Custo a incorrer das unidades em estoque	423.563	350.100
Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque	617.350	473.612

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	
	30/06/2023	30/06/2022
Cotas de condomínios vendidas	177.289	149.827
(-) Receita bruta apropriada de cotas	(125.276)	(85.781)
Receita bruta a apropriar com cotas de condomínio (i)	52.013	64.046
Custos orçados das cotas	133.265	114.249
(-) Custos incorridos das cotas	(95.998)	(67.876)
Compromissos com custos orçados a apropriar (ii)	37.267	46.373
Resultado de vendas de cotas a apropriar (i) – (ii)	14.746	17.673

- (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	
	30/06/2023	30/06/2022
Custo incorrido das cotas em estoque	89.539	61.593
Custo a incorrer das cotas em estoque	8.514	10.350
Custo incorrido e a incorrer das cotas em estoque	98.053	71.943

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 30 de junho de 2023, cujo registro contábil ainda não foi efetuado em virtude de espera na aprovação do projeto e da escritura definitiva que evidencia a transferência da propriedade para a Companhia e suas Controladas totalizaram R\$ 1.080.003.

d) Patrimônio de afetação

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

Os empreendimentos inseridos no "Patrimônio de Afetação" em observância à Lei nº 10.931/04 perfazem em 30 de junho de 2023, 20,11% do total do ativo consolidado (17,80% em 31 de dezembro de 2022).

Notas Explicativas

17. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 30 de junho 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	29.617.382	34,88%
Diretoria	839.843	0,99%
Conselho da Administração	10.000	0,01%
Ações em tesouraria	1.729.946	2,04%
Outros acionistas	52.712.204	62,08%
Total	84.909.375	100,00%

O capital social líquido dos custos de transação e das ações em tesouraria, mencionados nos itens **(e)** e **(h)** abaixo, é no montante de R\$ 1.297.852.

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	
	30/06/2023	30/06/2022
Lucro líquido atribuível aos acionistas controladores (em milhares)	75.999	54.408
Média ponderada de ações ordinárias em circulação	84.789.178	84.814.383
Lucro básico e diluído por ação expresso em reais	0,90	0,64

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\$ 24.817, 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 30 de junho 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.

A Companhia alienou 658.906 (seiscentas e cinquenta e oito mil, novecentas e seis) ações ordinárias para quitar a bonificação às pessoas elegíveis no Plano de Outorga de Incentivo de Longo Prazo (Plano) baseado em ações mantendo em 30 de junho de 2023 um total de 1.729.945 (um milhão, setecentas e vinte e nove mil, novecentas e quarenta e cinco) 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	(658.906)	4.203
Deságio na alienação de ações	-	652
Total	1.729.945	(12.120)

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. Os Participantes do Programa têm 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. Sendo estabelecido no valor de R\$ 5,17 (cinco reais e dezessete centavos) em 13 de junho de 2023 (R\$ 6,59 (seis reais e cinquenta e nove centavos) em 10 de maio de 2022) 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 30 de junho de 2023 é de 658.906, equivalente ao montante de R\$ 4.203.

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 02/05/2022 e 28/04/2023. A volatilidade encontrada foi de 0,76% ao dia útil. O preço de exercício das opções foi fixado em R\$ 6,65 (seis reais e sessenta e cinco centavos) 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\$ 290, no período findo em 30 de junho de 2023.

Notas Explicativas

18. Receita operacional líquida

A composição da receita operacional líquida está demonstrada a seguir:

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022
Receita bruta operacional								
Vendas de imóveis	-	-	117	187	310.005	571.297	219.960	382.000
Serviços prestados	19.759	34.294	9.605	18.842	29.767	55.577	13.075	42.232
Total da receita operacional bruta	19.759	34.294	9.722	19.029	339.772	626.874	233.035	424.232
Dedução da receita bruta operacional								
Cancelamento de vendas	-	-	-	-	(6.177)	(17.675)	(7.405)	(21.387)
Provisão para distrato	-	-	-	-	(9.285)	(21.889)	(6.362)	(5.257)
Ajuste a valor presente	-	-	-	-	(813)	(2.197)	(3.304)	(3.020)
Impostos sobre vendas e serviços	(1.359)	(2.637)	(842)	(1.669)	(10.168)	(18.682)	(6.485)	(13.037)
Total das deduções da receita bruta operacional	(1.359)	(2.637)	(842)	(1.669)	(26.443)	(60.443)	(23.556)	(42.701)
Receita líquida operacional	18.400	31.657	8.880	17.360	313.329	566.431	209.479	381.531

Notas Explicativas

19. Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados

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

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022
Custos dos imóveis vendidos	(4.371)	(4.665)	(158)	(299)	(189.053)	(344.411)	(120.000)	(203.865)
Provisão para distrato	-	-	-	-	7.912	17.007	2.016	3.187
Custos dos serviços prestados	(9.264)	(15.966)	(5.922)	(10.813)	(20.755)	(40.251)	(16.057)	(32.198)
Encargos financeiros alocados a custo	-	-	-	-	(5.591)	(9.937)	(2.912)	(7.185)
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(13.635)	(20.631)	(6.080)	(11.112)	(207.487)	(377.592)	(136.953)	(240.061)

20. Despesas gerais e administrativas

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022
Salário, encargos e benefícios	(11.944)	(22.174)	(9.498)	(19.102)	(13.774)	(25.550)	(10.728)	(21.664)
Serviços prestados	(3.107)	(6.150)	(3.483)	(6.253)	(3.933)	(7.639)	(4.736)	(8.025)
Depreciação e amortização	(1.513)	(2.976)	(1.100)	(1.979)	(1.570)	(3.091)	(1.154)	(2.086)
Outras despesas	(1.323)	(2.398)	(1.577)	(3.066)	(2.026)	(3.779)	(1.323)	(3.392)
Total das despesas administrativas	(17.887)	(33.698)	(15.658)	(30.400)	(21.303)	(40.059)	(17.941)	(35.167)

Notas Explicativas

21. Despesas comerciais

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2023 a	01/01/2023 a	01/04/2022 a	01/01/2022 a	01/04/2023 a	01/01/2023 a	01/04/2022 a	01/01/2022 a
	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2022
Salários, encargos e benefícios	(1.690)	(3.307)	(1.665)	(2.855)	(1.974)	(4.192)	(2.343)	(3.947)
Manutenção de estoque	(96)	(196)	(67)	(111)	(1.002)	(1.890)	(1.336)	(2.634)
Propagandas e publicidades	(471)	(762)	(1.942)	(3.622)	(6.200)	(10.935)	(5.422)	(10.680)
Comissão de corretagem	(269)	(551)	(239)	(853)	(10.671)	(19.718)	(6.581)	(17.102)
Manutenção de stand de vendas	(79)	(134)	(238)	(469)	(1.768)	(3.445)	(1.243)	(2.684)
Outros (depreciação e Stand)	(1.670)	(2.267)	(508)	(813)	(2.796)	(4.623)	(944)	(1.695)
Total das despesas comerciais	(4.275)	(7.217)	(4.659)	(8.723)	(24.411)	(44.803)	(17.869)	(38.742)

22. Outras receitas (despesas) operacionais líquidas

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2023 a	01/01/2023 a	01/04/2022 a	01/01/2022 a	01/04/2023 a	01/01/2023 a	01/04/2022 a	01/01/2022 a
	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2022
Redução ao valor recuperável de estoques	-	-	-	-	35	21	(268)	(936)
Perda de recebíveis e movimentações de provisões realizadas	-	80	-	-	(699)	(2.098)	(1.783)	(1.735)
Despesas com demandas judiciais e provisões	(1.704)	(2.118)	(3.029)	(7.898)	(2.798)	(6.840)	(4.710)	(11.997)
Outras receitas e (despesas)	(837)	(1.501)	(605)	(665)	(3.338)	(7.529)	(1.491)	(2.887)
Total de outras receitas e despesas (a)	(2.541)	(3.539)	(3.634)	(8.563)	(6.800)	(16.446)	(8.252)	(17.555)

Notas Explicativas

23. Resultado financeiro, líquido

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022
Receitas financeiras								
Rendimentos s/ aplicações financeiras	2.611	5.322	1.779	3.871	5.699	11.230	4.305	8.017
Multa, juros e correções monetárias (a)	363	889	1.456	2.555	3.408	8.660	10.967	20.295
Outras receitas financeiras	25	32	47	184	60	101	113	275
Total das receitas financeiras	2.999	6.243	3.282	6.610	9.167	19.991	15.385	28.587
Despesas financeiras								
Juros s/ empréstimos e financiamentos bancários	(86)	(331)	(1.467)	(2.772)	368	(1.558)	(1.044)	(3.698)
Descontos e correções monetárias (c)	(444)	(749)	(351)	(810)	(7.139)	(12.003)	(5.053)	(9.508)
Comissões e taxas bancárias	(112)	(238)	(54)	(132)	(509)	(1.060)	(486)	(788)
Outras despesas financeiras (b)	(23)	(94)	1.225	2.296	(1.170)	(621)	(725)	200
Total das despesas financeiras	(665)	(1.412)	(647)	(1.418)	(8.450)	(15.242)	(7.308)	(13.794)
Resultado financeiro líquido	2.334	4.831	2.635	5.192	717	4.749	8.077	14.793

(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 30 de junho de 2023, houve R\$ 654 de despesa financeira e R\$ 178 de receita financeira nessa operação, dos quais o montante líquido de R\$ 476 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	
	30/06/2023		30/06/2023	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Terreno por permuta:				
Imóveis a comercializar	(10.691)	-	(10.691)	-
Outros créditos	-	-	55.952	-
Adiantamento de cliente	-	10.691	-	(45.261)
Capital a ser restituído:				
Partes relacionadas	(92.402)	-	-	-
Outros créditos	92.402	-	-	-
Distribuição de lucro:				
Partes relacionadas	22.083	-	3.644	-
Investimento	(22.083)	-	(3.644)	-
Redução de capital em investidas:				
Partes relacionadas	139.381	-	2.197	-
Investimentos	(139.381)	-	(2.197)	-
Aumento de AFAC:				
Partes relacionadas	(10.533)	-	-	-
Investimento	10.533	-	-	-

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2022		30/06/2022	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Terreno por permuta:				
Imóveis a comercializar	(167.536)	-	(167.536)	-
Outros créditos	-	-	115.985	-
Adiantamento de cliente	-	167.536	-	51.551
Capital a ser restituído:				
Partes relacionadas	52.486	-	-	-
Outros créditos	(52.486)	-	-	-
Distribuição de lucro:				
Partes relacionadas	89.979	-	-	-
Investimento	(89.979)	-	-	-
Aumento de AFAC:				
Partes relacionadas	(21.759)	-	-	-
Investimentos	21.759	-	-	-
Aumento (redução) de capital em investidas:				
Partes relacionadas	81.542	-	10.853	-
Investimento	(81.542)	-	(10.853)	-

Notas Explicativas

25. Segmentos operacionais

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

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

	Incorporação		Obras por regime de administração (a)		Total	
	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022
	Receita operacional líquida	330.714	226.380	235.717	155.151	566.431
Custos de imóveis vendidos e serviços prestados	(236.366)	(171.705)	(131.289)	(61.171)	(367.655)	(232.876)
Custos de empréstimos capitalizados	(9.937)	(7.185)	-	-	(9.937)	(7.185)
Lucro bruto	84.411	47.490	104.428	93.980	188.839	141.470
% Margem bruta	25,52%	20,98%	44,30%	60,57%	33,34%	37,08%
Lucro bruto ajustado (b)	94.348	54.675	104.428	93.980	198.776	148.655
% Margem bruta - ajustada	28,53%	24,15%	44,30%	60,57%	35,09%	38,96%

(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:

	30/06/2023	31/12/2022
Riscos de engenharia (a)	1.145.312	1.023.170
Seguro danos físicos ao imóvel (b)	71.062	26.699
Seguro de riscos diversos	69.727	63.569
Responsabilidade civil dos administradores	50.000	50.000
Total	1.336.101	1.163.438

(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.

As premissas de riscos adotadas, não fazem parte do escopo da auditoria das demonstrações financeiras e da revisão das informações trimestrais, conseqüentemente não foram auditadas e revisadas por nossos auditores independentes.

Notas Explicativas

27. Instrumentos financeiros

a) Gestão de risco de capital

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

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

Em 30 de junho de 2023 e em 31 de dezembro de 2022, a estrutura de capital está assim representada:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Financiamentos e debêntures	-	10.755	192.616	125.408
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	(86.907)	(105.278)	(265.573)	(254.077)
Dívida líquida	(86.907)	(94.523)	(72.957)	(128.669)
Patrimônio líquido	1.257.037	1.181.739	1.252.965	1.178.026
Dívida líquida/Patrimônio líquido	(6,91%)	(8,00%)	(5,82%)	(10,92%)

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

b) Categorias de instrumentos financeiros

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Ativos financeiros				
Custo amortizado:				
Caixa e equivalentes de caixa	86.745	100.706	193.381	190.174
Aplicação financeira	162	4.572	72.192	63.903
Contas a receber	73.096	68.691	860.453	721.416
Depósitos judiciais	202	182	4.957	4.809
Passivos financeiros				
Custo amortizado:				
Fornecedores	5.195	4.497	48.135	40.174
Financiamentos e debêntures	-	10.755	192.616	125.408
Contas a pagar por aquisição de imóveis	35.226	23.105	87.275	79.327
Partes relacionadas	7.771	50.506	3.384	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.

f) Exposição a riscos de taxas de juros

A Companhia realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos a variação de taxas de juros considerando-os à exposição da variação de indexadores de ativos e passivos financeiros em 30 de junho 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 30 de junho 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).

Notas Explicativas

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

Instrumento financeiro/ Indicadores	Ativo/ passivo	Risco	Taxa efetiva no período	Taxa anual estimada	Variação- %	Efeito estimado no resultado	Efeito estimado no PL
Cenário provável							
Financiamentos em CDI	Passivo	154.587	13,54%	11,90% (i)	(1,64%)	2.539	2.539
Financiamentos em TR	Passivo	39.309	2,12%	2,12% (i)	0,00%	(1)	(1)
Aplicações financeiras em CDI	Ativo	236.201	13,54%	11,90% (i)	(1,64%)	(3.880)	(3.880)
Aplicações financeiras em fundos	Ativo	17.287	13,54%	11,90% (i)	(1,64%)	(284)	(284)
Cenário II (variação 25%)							
Financiamentos em CDI	Passivo	154.587	13,54%	14,88%	1,33%	(2.060)	(2.060)
Financiamentos em TR	Passivo	39.309	2,12%	2,65%	0,53%	(210)	(210)
Aplicações financeiras em CDI	Ativo	236.201	13,54%	14,88%	1,33%	3.147	3.147
Aplicações financeiras em fundos	Ativo	17.287	13,54%	14,88%	1,33%	230	230
Cenário III (variação 50%)							
Financiamentos em CDI	Passivo	154.587	13,54%	17,85%	4,31%	(6.659)	(6.659)
Financiamentos em TR	Passivo	39.309	2,12%	3,18%	1,06%	(418)	(418)
Aplicações financeiras em CDI	Ativo	236.201	13,54%	17,85%	4,31%	10.174	10.174
Aplicações financeiras em fundos	Ativo	17.287	13,54%	17,85%	4,31%	745	745

(i) Dados obtidos no site do Banco Central.

Notas Explicativas

g) Gestão de risco de liquidez

A Companhia e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo reservas e linhas de crédito bancárias julgadas adequadas, através de acompanhamento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos prazos de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

A Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescentando às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

Ano	Controladora			
	30/06/2023		31/12/2022	
	Financiamentos e debêntures	Obrigações por compra de imóveis	Financiamentos e debêntures	Obrigações por compra de imóveis
Até 01 ano	-	9.241	-	9.761
De 01 a 02 anos	-	24.100	-	8.366
Acima de 02 anos	-	1.885	10.755	4.978
Total	-	35.226	10.755	23.105

Ano	Consolidado			
	30/06/2023		31/12/2022	
	Financiamentos e debêntures	Obrigações por compra de imóveis	Financiamentos e debêntures	Obrigações por compra de imóveis
Até 01 ano	26.441	23.564	17.724	26.028
De 01 a 02 anos	60.328	48.536	35.701	21.981
Acima de 02 anos	105.847	15.175	71.983	31.318
Total	192.616	87.275	125.408	79.327

h) Concentração de risco

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

i) Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas em 30 de junho 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 30 de junho 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

Até a data em que foi concedida a autorização para emissão das informações financeiras intermediárias, a Companhia não incorreu em nenhum tipo de evento subsequente que requer divulgação.

* * *

Notas Explicativas

Anexo I

Em 30 de junho de 2023, 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)	2.318.351	1.550.942	767.409	119.925	124.702	739.488	111.106
Provisão para perdas com investimentos (b)	26.461	48.411	(21.950)	(7.001)	20.159	(17.878)	(6.638)
Total	2.344.812	1.599.353	745.459	112.924	144.861	721.610	104.468

	Consolidado						Equivalência patrimonial
	Ativos	Passivos	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC	Investimento	
Investimentos	78.068	28.810	49.258	1.458	10.980	77.453	854
Total	78.068	28.810	49.258	1.458	10.980	77.453	854

Notas Explicativas

30/06/2023	Participação (%)	Balanco Patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
Investimentos (a)								
MD PE São Pedro Construções Ltda.	99,999973%	130.179	64.122	66.057	(3.833)	20.257	66.057	(3.833)
MD PE Shopping Residence Incorporações SPE Ltda.	99,999957%	336.651	285.134	51.517	(1.506)	851	51.517	(1.506)
Moura Dubeux Engenharia e Empreendimentos S.A.	99,999990%	66.509	32.330	34.179	148	17.760	34.179	148
MD CE Parreão Construções Ltda.	99,999734%	54.834	24.190	30.644	5.602	-	30.644	5.602
MD CE BC Meirelles Construções Ltda.	99,999925%	46.145	15.877	30.268	6.027	-	30.268	6.027
MD BA Ondina Construções Ltda.	99,999890%	119.303	91.404	27.899	7.939	2.998	27.899	7.939
MD CE José Américo Construções SPE Ltda.	99,999972%	70.939	43.040	27.899	3.624	3.830	27.899	3.624
MD CE BC Aldeota Construções Ltda.	99,900000%	77.622	53.080	24.542	24.532	19.791	24.520	24.508
MD Imóveis Ltda.	99,999956%	25.493	1.398	24.095	(117)	86	24.095	(117)
MD BA Caminho das Arvores Ltda.	99,999928%	34.536	13.189	21.347	4.942	2	21.347	4.942
MD CE José Lourenço Construções Ltda.	99,999933%	37.251	17.226	20.025	(1.557)	-	20.025	(1.557)
MD BA Orquidário Construções SPE Ltda.	99,999922%	55.173	35.168	20.005	2.882	3.429	20.005	2.882
MD AL Evolution II Construções SPE Ltda.	99,999926%	66.499	48.685	17.814	3.044	734	17.814	3.044
MD CE Parque Rio Branco Construções Ltda.	99,999902%	20.932	3.201	17.731	(2.616)	-	17.731	(2.616)
MD CE BC Porto das Dunas Construções Ltda.	99,999671%	37.921	20.420	17.501	16.179	14.832	17.501	16.179
MD BA Jaguaribe Construções Ltda.	99,999917%	28.861	13.262	15.599	610	3.283	15.599	610
MD BA Dumare Construções Ltda.	99,999578%	36.015	20.601	15.414	4.463	849	15.414	4.463
MD PE Litorânea Construções Ltda.	99,999937%	233.953	218.695	15.258	(587)	-	15.258	(587)

Notas Explicativas

30/06/2023	Investimentos (a)	Participação (%)	Balanco Patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
			Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
	MD BA Vaticano Construções Ltda.	99,999907%	21.437	6.815	14.622	2.395	-	14.622	2.395
	MD PE Planicie Construções Ltda.	99,999942%	28.088	13.558	14.530	1.724	-	14.530	1.724
	MD PE Engenho Poeta Construções Ltda.	22,721518%	203.629	141.931	61.698	10.717	1.337	14.019	2.435
	MD BA RV Construções Ltda.	99,999690%	38.407	25.244	13.163	3.768	6	13.163	3.768
	MD PE Capibaribe Construções Ltda.	99,999913%	25.985	13.032	12.953	1.830	-	12.953	1.830
	MD CE Rui Barbosa Construções Ltda.	99,999623%	58.973	46.498	12.475	4.707	-	12.475	4.707
	MD BA Coliseu Empreendimentos SPE Ltda.	99,999986%	14.865	2.501	12.364	(1.116)	609	12.364	(1.116)
	MD CE PK Quadra 06 Construções Ltda.	99,998603%	53.395	41.182	12.213	6.160	1.057	12.213	6.159
	MD PE Novo Recife Empreendimentos Ltda.	33,333333%	54.531	21.138	33.393	(746)	7.056	11.131	(248)
	MD PE Rooftop Pina Construções SPE Ltda.	99,900000%	32.399	23.850	8.549	8.562	395	8.540	8.553
	MD PE Polidoro Construções SPE Ltda.	50,000000%	23.537	7.672	15.865	2.204	3.924	7.933	1.102
	MD RN Hellen Costa Construções SPE Ltda.	99,999820%	26.838	18.939	7.899	1.745	761	7.899	1.745
	MD RN Encanto Construções Ltda.	99,999784%	19.855	12.360	7.495	2.585	4.329	7.495	2.585
	MD RN Roselândia Construções SPE Ltda.	99,999877%	37.897	30.427	7.470	131	2.726	7.470	131
	MD PE Boa Vista Construções Ltda.	99,999866%	9.414	1.960	7.454	(1)	366	7.454	(1)
	MD CE Quadra 03A Construções Ltda.	99,999139%	42.382	34.999	7.383	4.379	-	7.383	4.379
	SPE Lote 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,999817%	10.760	4.819	5.941	843	-	5.941	843
	MD BA Catabas Construções Ltda.	99,999796%	21.164	15.613	5.551	657	5.801	5.551	657

Notas Explicativas

30/06/2023	Investimentos (a)	Participação (%)	Balança Patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
			Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
	MD PE Recife Construções Ltda.	99,900000%	6.652	3.374	3.278	(1.906)	-	3.275	(1.904)
	MD PB Brisamar 01 Construções SPE Ltda.	99,999611%	21.215	18.215	3.000	508	1.927	3.000	508
	MD BA Sapucaia Construções Ltda.	99,999406%	27.182	24.773	2.409	725	90	2.409	725
	MD CE José Borba Construções SPE Ltda.	99,999489%	1.835	2	1.833	(1)	2	1.833	(1)
	MD PE Venâncio Barbosa Construções SPE Ltda.	99,999004%	2.511	997	1.514	55	304	1.514	55
	MD CE Vilebaldo Aguiar Construções Ltda.	14,212404%	10.261	470	9.791	(118)	425	1.392	(18)
	MD SE Jardins Construções SPE Ltda.	99,999198%	10.893	9.931	962	(201)	533	962	(201)
	MD PE Flow Boa Viagem Construções SPE Ltda.	99,999022%	1.599	670	929	(93)	381	929	(93)
	MD BA Parque Florestal Construções Ltda.	99,999122%	1.214	356	858	(270)	243	858	(270)
	MD CE Fátima Construções Ltda.	99,998821%	887	96	791	1	96	791	1
	MD AL Rooftop Construções Ltda.	99,996706%	9.223	8.615	608	509	599	608	509
	MD CE Palmeiras Construções Ltda.	99,973473%	4.107	3.579	528	491	-	528	490
	Global MD Evolution Beach Park Empreendimento Ltda.	99,999950%	8.808	8.325	483	451	-	483	451
	MD CE Francisco Xerez Construções SPE Ltda.	99,999874%	623	368	255	(63)	65	255	(63)
	MD PE Litoral Sul Construções SPE Ltda.	99,994819%	164	-	164	(26)	-	164	(26)
	MD AL Parque Shopping Construções SPE Ltda.	99,994521%	505	349	156	(23)	349	156	(23)
	MD CE Nova Aldeota Construções Ltda.	99,999968%	228	98	130	(2)	18	130	(2)
	MD PB Miramar Construções SPE Ltda.	99,993866%	1.115	1.007	108	(33)	996	108	(33)

Notas Explicativas

30/06/2023	Investimentos (a)	Participação (%)	Balança Patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
			Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
	MD AL Via Express Construções SPE Ltda.	99,990827%	151	46	105	(2)	46	105	(2)
	MD PE Serrana Construções SPE Ltda.	99,999982%	2.113	2.025	88	(185)	43	88	(185)
	Graça Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,999963%	1.645	1.568	77	(89)	132	77	(89)
	Beach Class Conselheiro Residence Construções SPE Ltda.	99,999702%	179	113	66	(1)	4	66	(1)
	MD RN Bossa Nova Construções SPE Ltda.	99,999461%	396	334	62	(115)	40	62	(115)
	MD RN Abel Pereira Construções SPE Ltda.	99,999810%	53	12	41	(14)	10	41	(14)
	MD CE PK Quadra 05 Construção Ltda.	99,977277%	44	3	41	-	3	41	-
	MD Service Ltda.	99,999885%	38	1	37	29	-	37	29
	MD RN Areia Preta Construções SPE Ltda.	99,999924%	407	370	37	22	21	37	22
	MD RN Vandir Gurgel Construções SPE Ltda.	99,999844%	94	60	34	(23)	3	34	(23)
	MD RN Aurea Guedes Construções SPE Ltda.	99,999921%	218	192	26	17	-	26	17
	MD RN Moacyr Maia Construções SPE Ltda.	99,996813%	22	5	17	(1)	5	17	(1)
	MD RN Soneto Potengi Construções SPE Ltda.	99,999601%	16	2	14	(3)	2	14	(3)
	MD RN Cesar Rocha Construções SPE Ltda.	99,999724%	31	17	14	5	17	14	5
	MD CE Visconde de Maua Construções Ltda.	99,900000%	31	21	10	-	21	10	-
	MD SE BC Jardins Construções SPE Ltda.	99,900000%	174	164	10	-	151	10	-
	MD CE BC Aqua Construções Ltda.	99,900000%	10	-	10	-	-	10	-
	MD PB Altiplano Construções Ltda.	99,900000%	27	18	9	(1)	18	9	(1)

Notas Explicativas

30/06/2023	Participação (%)	Balança Patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
Investimentos (a)								
MD PE Lote 3B Construções SPE Ltda.	99,900000%	9	-	9	-	-	9	-
MD NE Industria Ltda.	99,900000%	9	-	9	(1)	-	9	(1)
MD PE Rosarinho Construções Ltda.	99,990429%	9	-	9	(1)	-	9	(1)
MD RN Floriano Construções SPE Ltda.	99,900000%	11	2	9	(1)	2	9	(1)
MD PE Lote 3A Construções SPE Ltda.	99,900000%	365	356	9	(1)	268	9	(1)
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 PE Arraial Construções Ltda.	99,922541%	108	101	7	(2)	100	7	(2)
MD PB Brisamar 02 Construções SPE Ltda.	99,900000%	76	69	7	(2)	69	7	(2)
MD AL Patacho Construções SPE Ltda.	99,900000%	361	355	6	(2)	355	6	(2)
MD RN SGA Etapa 1 Construções SPE Ltda.	99,900000%	282	276	6	(4)	270	6	(4)
MD RN Firenze Construções SPE Ltda.	99,999669%	15	10	5	(3)	8	5	(3)
MD CE Azevedo Bolão Construções SPE Ltda.	99,999778%	15	11	4	(3)	6	4	(3)
Moura Dubeux Engenharia Natal Ltda.	99,999015%	8	6	2	(3)	-	2	(3)
MD RN Maria Bernardete Construções SPE Ltda.	99,999639%	19	17	2	(12)	13	2	(12)
MD PE Pina Construções Ltda.	99,991565%	5	3	2	(1)	3	2	(1)
Juros capitalizados - MD PE Novo Recife Empreendimentos Ltda.	0,000000%	-	-	-	-	-	58.389	-
Total dos investimentos		2.318.351	1.550.942	767.409	119.925	124.702	739.488	111.106

Notas Explicativas

30/06/2023	Provisão para perda com investimentos (b)	Participação (%)	Balanco Patrimonial			Resultado	AFAC	Perda c/ investimento	Equivalência patrimonial
			Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
	MRV MD PE Mar de Espanha Incorporações Ltda.	50,000000%	1.020	7.080	(6.060)	(388)	2.875	(3.030)	(192)
	SPE Lote 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,999976%	628	1.892	(1.264)	(185)	563	(1.264)	(185)
	MD CE Henrique Rabelo Construções SPE Ltda.	99,999783%	69	1.212	(1.143)	(592)	57	(1.143)	(592)
	MD AL Antares Construções SPE Ltda.	99,999936%	205	1.211	(1.006)	(1.509)	875	(1.006)	(1.509)
	MD BA GB Empreendimentos SPE Ltda.	99,999933%	9	868	(859)	(356)	69	(859)	(356)
	MD BA Graça Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,999942%	49	831	(782)	806	516	(782)	806
	MD CE Theberge Construções SPE Ltda.	99,984377%	813	1.566	(753)	(509)	7	(753)	(509)
	MD CE Praça de Fátima Construções Ltda.	99,999721%	184	851	(667)	(184)	0	(667)	(184)
	MD PE Exata Grand Vittá Ltda.	50,000000%	414	1.509	(1.095)	12	1.202	(547)	6
	MD BA Beach Class Bahia Construções Ltda.	99,998284%	8.006	8.482	(476)	(496)	8.261	(476)	(496)
	MD CE Castelão Construções SPE Ltda.	99,999941%	226	674	(448)	(152)	351	(448)	(152)
	MD BA MAG Empreendimentos SPE Ltda.	99,999962%	7	454	(447)	(103)	126	(447)	(103)
	MD CE Amazonas Construções Ltda.	99,999917%	14	453	(439)	(392)	55	(439)	(392)
	MD BA Dubeux Empreendimentos SPE Ltda.	99,999970%	593	1.024	(431)	(901)	0	(431)	(901)
	MD BA GMA Empreendimentos SPE Ltda.	99,999913%	145	572	(427)	(101)	156	(427)	(101)
	MD PE Condomínio Empresarial Ltda.	99,998407%	3	415	(412)	(51)	238	(412)	(51)
	MD CE Parque de Fátima Construções Ltda.	99,996436%	5	406	(401)	(347)	56	(401)	(347)
	MD PE Beach Class Executive SPE Ltda.	99,971486%	33	408	(375)	(1)	4	(375)	(1)

Notas Explicativas

30/06/2023	Participação (%)	Balança Patrimonial			Resultado	AFAC	Perda c/ investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
Provisão para perda com investimentos (b)								
MD RN Rodolfo Helinski Construções SPE Ltda.	99,999853%	94	438	(344)	369	98	(344)	369
MD PE Residencial Construções Ltda.	99,999920%	43	374	(331)	13	185	(331)	13
MD PE Shopping Park Ltda.	50,000000%	102	745	(643)	(317)	505	(321)	(157)
MD PE Freguesia Construções SPE Ltda.	99,999910%	170	448	(278)	(7)	0	(278)	(7)
MD AL Life Construções SPE Ltda.	99,999905%	25	292	(267)	18	82	(267)	18
MD RN Empresarial Herculano Construções SPE Ltda.	99,999888%	(2)	223	(225)	(27)	84	(225)	(27)
MD Colonial Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,999748%	151	364	(213)	(153)	364	(213)	(153)
SPE Lote 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,999944%	575	784	(209)	(117)	0	(209)	(117)
MD BA Ilha Empreendimentos SPE Ltda.	99,999922%	129	331	(202)	(232)	32	(202)	(232)
MD BA Bela Vista Empreendimentos SPE Ltda.	99,900000%	832	1.010	(178)	(376)	0	(178)	(376)
MD PE MRV Veneza Construções Ltda.	50,000000%	133	477	(344)	(22)	60	(172)	(10)
MD CE Gontran Giffoni Construções SPE Ltda.	99,999924%	2	144	(142)	(3)	93	(142)	(3)
MD PE Solar Construções Ltda.	99,998904%	11	148	(137)	(8)	13	(137)	(8)
MD Participações e Empreendimentos Ltda.	99,999930%	282	412	(130)	(2)	0	(130)	(2)
MD PE Enseada das Ondas SPE Ltda.	99,999345%	9	129	(120)	(125)	6	(120)	(125)
MD PE HPBV Ltda.	99,998872%	22	141	(119)	(55)	44	(119)	(55)
MD RN Marcos Brandão Construções SPE Ltda.	99,998049%	20	110	(90)	(8)	9	(90)	(8)
MD CE Dias da Rocha Construções SPE Ltda.	99,999785%	31	109	(78)	(4)	44	(78)	(4)

Notas Explicativas

30/06/2023	Participação (%)	Balança Patrimonial			Resultado	AFAC	Perda c/ investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
Provisão para perda com investimentos (b)								
SPE Lote 08 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,999981%	908	979	(71)	(129)	319	(71)	(129)
MD PE Sertânia Construções Ltda.	99,999978%	363	422	(59)	(57)	-	(59)	(57)
MD CE Visconde do Rio Branco Construções SPE Ltda.	99,700000%	61	112	(51)	(51)	0	(51)	(51)
MD RN Grilo Construções Ltda.	99,999838%	42	88	(46)	(74)	88	(46)	(74)
MD PE Paulista Empreendimentos SPE Ltda.	99,999728%	38	76	(38)	(43)	25	(38)	(43)
MD RN Jerônimo Costa Construções SPE Ltda.	99,998997%	5	32	(27)	(2)	5	(27)	(2)
MD BA Jardim Caramuru construções Ltda.	99,900000%	348	369	(21)	(31)	281	(21)	(31)
MD AL Gruta Construções SPE Ltda.	99,999728%	1	21	(20)	(6)	7	(20)	(6)
MD PE Empresarial Agamenon Construções Ltda.	99,999465%	6	23	(17)	(2)	6	(17)	(2)
MD AL Farol Construções SPE Ltda.	99,999068%	-	13	(13)	(2)	8	(13)	(2)
MD CE Acácias Construções Ltda.	99,900000%	2.287	2.299	(12)	(22)	17	(12)	(22)
MD RN Parque das Dunas Construções Ltda.	99,900000%	3.764	3.775	(11)	(21)	279	(11)	(21)
MD PE Aguiar Construções SPE Ltda.	99,999679%	-	5	(5)	(1)	3	(5)	(1)
MD PE Parque Santa Maria Construções SPE Ltda.	99,974600%	1	5	(4)	(1)	2	(4)	(1)
MD PE Campus Construções Ltda.	99,954642%	-	3	(3)	(2)	3	(3)	(2)
MD PE Trindade Construções Ltda.	66,700000%	3.268	3.270	(2)	(1)	1.770	(2)	-
MD Edifício Zezé Cardoso Ltda.	99,848508%	-	2	(2)	(1)	2	(2)	(1)
AGM Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,935463%	-	2	(2)	(1)	2	(2)	(1)

Notas Explicativas

30/06/2023	Participação (%)	Balança Patrimonial			Resultado	AFAC	Perda c/ investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
MD Edifício Engenho Casa Forte Ltda.	99,996908%	-	2	(2)	(5)	2	(2)	(5)
MD RN José de Almeida Construções SPE Ltda.	99,999314%	1	2	(1)	(3)	2	(1)	(3)
MD RN Alameda Lagoa Nova Construções SPE Ltda.	99,997513%	1	2	(1)	(2)	2	(1)	(2)
MD RN Alameda Capim Macio Construções SPE Ltda.	99,998990%	-	1	(1)	(1)	1	(1)	(1)
SPE Safira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,811995%	1	2	(1)	-	2	(1)	-
MD RN Geraldo Pinho Construções SPE Ltda.	99,999781%	1	2	(1)	(2)	2	(1)	(2)
MD RN Trairi Construções SPE Ltda.	99,900000%	305	306	(1)	(10)	302	(1)	(10)
MD RN Life Construções SPE Ltda.	99,997437%	-	1	(1)	(3)	1	(1)	(3)
MD PE Madalena SPE Ltda.	99,999389%	1	2	(1)	(2)	2	(1)	(2)
MD PE Distribution Park Suape Ltda.	99,987681%	-	1	(1)	(1)	-	(1)	(1)
MD Edifício Vanda Mota Ltda.	99,999370%	-	1	(1)	(1)	1	(1)	(1)
MD Edifício Hilson de Azevedo Mota Ltda.	99,996973%	1	1	-	(5)	1	(0)	(5)
MD PE Novo Jardim Construções S.A.	99,266862%	1	1	-	(1)	1	(0)	(1)
MD AL Poço Construções SPE Ltda.	99,999190%	1	1	-	(2)	1	(0)	(2)
MD RN Hanna Safieh Construções SPE Ltda.	99,997390%	2	2	-	(10)	2	0	(10)
MD PE Torres da Liberdade SPE Ltda.	99,996503%	2	1	1	(1)	1	1	(1)
Total das provisões para perda com investimentos		26.461	48.411	(21.950)	(7.001)	20.159	(17.878)	(6.638)

Notas Explicativas

30/06/2023		Balço Patrimonial			Resultado	AFAC	Perda c/ investimento	Equivalência patrimonial
Provisão para perda com investimentos (b)	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
AFAC's								144.861
Investimentos								739.488
Total controladora								884.349

30/06/2023		Balço Patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
Investimentos	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
MD PE Polidoro Construções SPE Ltda.	50,000000%	23.537	7.672	15.865	2.204	3.924	7.933	1.102
MD PE Novo Recife Empreendimentos Ltda.	33,333333%	54.531	21.138	33.393	(746)	7.056	11.131	(248)
Juros capitalizados	0,000000%	-	-	-	-	-	58.389	-
Total		78.068	28.810	49.258	1.458	10.980	77.453	854
AFAC's								10.980
Investimentos								77.453
Total consolidado								88.433

Notas Explicativas

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

	Controladora						
	Ativos	Passivos	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
Investimentos (a)	2.075.444	1.253.131	822.313	203.688	123.886	800.637	180.677
Provisão para perdas com investimentos (b)	13.814	39.523	(25.709)	(14.626)	10.444	(21.990)	(13.766)
Total	2.089.258	1.292.654	796.604	189.062	134.330	778.647	166.911

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

Notas Explicativas

Investimentos (a)	Participação (%)	Balanco Patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
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
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)

Notas Explicativas

31/12/2022	Investimentos (a)	Participação (%)	Balanco Patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
			Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
	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)
	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 Brisamar 01 Construções SPE Ltda.	99,998465%	1.899	1.326	573	(78)	1.157	573	(78)
	MD PB Brisamar 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)

Notas Explicativas

31/12/2022	Investimentos (a)	Participação (%)	Balanco Patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
			Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
	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)
	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	-
	Total dos investimentos		2.075.444	1.253.131	822.313	203.688	123.886	800.637	180.677

Notas Explicativas

31/12/2022	Participação (%)	Balanco patrimonial			Resultado	AFAC	Perda c/ investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
Provisão para perda com investimentos (b)								
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 (%)	Balanco 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 (%)	Balanço patrimonial			Resultado	AFAC	Perda c/ investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
Provisão para perda com investimentos (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)
Total das provisões para perda com investimentos		13.814	39.523	(25.709)	(14.626)	10.444	(21.990)	(13.766)
AFACs		-	-	-	-	-	-	134.330
Investimentos		-	-	-	-	-	-	800.637
Total controladora		-	-	-	-	-	-	934.967

31/12/2022	Participação (%)	Balanço patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
Investimentos								
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	-
Total		85.100	31.004	54.096	237	13.737	79.726	515
AFACs		-	-	-	-	-	-	13.737
Investimentos		-	-	-	-	-	-	79.726
Total consolidado		-	-	-	-	-	-	93.463

* * *

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"), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referentes ao trimestre findo em 30 de junho de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e seis meses findos naquela data, e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis 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 com 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 seis meses findo em 30 de junho 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, 09 de agosto de 2023

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

CRC PE-001.408/F-3

Alcides Afonso Louro Neto

Contador CRC 1SP-289.078/O-2

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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

(i) reviu, discutiu e concorda com as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Moura Dubeux Engenharia S.A., relativas ao trimestre findo em 30 de junho de 2023.

Recife, 09 de agosto 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 30 de junho de 2023.

Recife, 09 de agosto de 2023.

Marcello Winik Dubeux
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores