

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 30/09/2023	8
DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	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 30/09/2023	18
DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	19
Demonstração de Valor Adicionado	20

Comentário do Desempenho	21
--------------------------	----

Notas Explicativas	23
--------------------	----

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 30/09/2023
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	84.909.375
Preferenciais	0
Total	84.909.375
Em Tesouraria	
Ordinárias	1.153.611
Preferenciais	0
Total	1.153.611

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	1.864.820	1.783.534
1.01	Ativo Circulante	123.605	172.884
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	85.961	100.706
1.01.02	Aplicações Financeiras	208	4.572
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	208	4.572
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	208	4.572
1.01.03	Contas a Receber	5.560	10.376
1.01.03.01	Clientes	5.560	10.376
1.01.04	Estoques	23.878	50.680
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	23.878	50.680
1.01.06	Tributos a Recuperar	7.218	5.584
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	7.218	5.584
1.01.07	Despesas Antecipadas	499	753
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	281	213
1.01.08.03	Outros	281	213
1.01.08.03.02	Outros créditos	281	213
1.02	Ativo Não Circulante	1.741.215	1.610.650
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	633.132	516.001
1.02.01.04	Contas a Receber	68.295	58.315
1.02.01.04.01	Clientes	68.295	58.315
1.02.01.05	Estoques	426.749	423.106
1.02.01.05.01	Estoque de Imóveis a Comercializar	426.749	423.106
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	138.088	34.580
1.02.01.10.05	Outros créditos	137.932	34.398
1.02.01.10.07	Depósitos Judiciais	156	182
1.02.02	Investimentos	1.058.532	1.063.745
1.02.02.01	Participações Societárias	926.309	934.967
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	926.309	934.967
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	132.223	128.778
1.02.03	Imobilizado	46.773	28.253
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	46.773	28.253
1.02.04	Intangível	2.778	2.651
1.02.04.01	Intangíveis	2.778	2.651
1.02.04.01.02	Outros ativos Intangíveis	2.778	2.651

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	1.864.820	1.783.534
2.01	Passivo Circulante	66.546	131.774
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	16.824	15.285
2.01.01.01	Obrigações Sociais	16.824	15.285
2.01.02	Fornecedores	17.324	14.258
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	17.324	14.258
2.01.02.01.01	Fornecedores Nacionais	7.393	4.497
2.01.02.01.02	Obrigações por Compra de Imóveis - Espécie	9.931	9.761
2.01.03	Obrigações Fiscais	3.152	3.128
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	3.152	3.128
2.01.03.01.02	Obrigações tributárias	3.152	3.128
2.01.05	Outras Obrigações	19.331	92.133
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	2.500	50.506
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	2.500	50.506
2.01.05.02	Outros	16.831	41.627
2.01.05.02.04	Adiantamentos de clientes	597	26.602
2.01.05.02.05	Rescisões de clientes	299	299
2.01.05.02.06	Outras Contas a Pagar	15.675	14.486
2.01.05.02.07	Tributos Diferidos	260	240
2.01.06	Provisões	9.915	6.970
2.01.06.02	Outras Provisões	9.915	6.970
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	9.915	6.970
2.02	Passivo Não Circulante	491.405	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	460.058	430.697
2.02.02.02	Outros	460.058	430.697
2.02.02.02.03	Obrigações Sociais e Trabalhistas	49	579
2.02.02.02.04	Obrigações Tributárias	1.380	2.599
2.02.02.02.06	Adiantamentos de Clientes	410.072	410.176
2.02.02.02.08	Contas a pagar por aquisição de imóveis	44.003	13.344
2.02.02.02.09	Outras Contas a Pagar	4.554	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	25.683	23.120
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	1.003	603
2.02.04.01.05	Provisões para Contingências	1.003	603
2.02.04.02	Outras Provisões	24.680	22.517
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	518	527
2.02.04.02.04	Provisão para Perdas com Investimentos	24.162	21.990
2.03	Patrimônio Líquido	1.306.869	1.181.739
2.03.01	Capital Social Realizado	1.301.890	1.297.937
2.03.02	Reservas de Capital	24.490	25.433
2.03.02.07	Reserva de Capital	24.490	25.433

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-112.484	-238.492
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 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	13.261	44.918	8.261	25.621
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-5.808	-26.439	-5.915	-17.027
3.03	Resultado Bruto	7.453	18.479	2.346	8.594
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	35.971	95.985	33.597	76.565
3.04.01	Despesas com Vendas	-4.210	-11.427	-2.590	-11.313
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-18.983	-52.681	-16.507	-46.907
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-2.393	-5.932	-754	-9.317
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	61.557	166.025	53.448	144.102
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	43.424	114.464	35.943	85.159
3.06	Resultado Financeiro	2.697	7.528	5.003	10.195
3.06.01	Receitas Financeiras	3.363	9.606	5.825	12.435
3.06.02	Despesas Financeiras	-666	-2.078	-822	-2.240
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	46.121	121.992	40.946	95.354
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	128	0	0
3.08.02	Diferido	0	128	0	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	46.121	122.120	40.946	95.354
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	46.121	122.120	40.946	95.354
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,54411	1,44071	0,48336	1,12563
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,54296	1,43765	0,48232	1,12322

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
4.01	Lucro Líquido do Período	46.121	122.120	40.946	95.354
4.03	Resultado Abrangente do Período	46.121	122.120	40.946	95.354

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 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-6.977	-49.218
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-34.984	-39.925
6.01.01.01	Lucro Antes dos Impostos	122.120	95.354
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	4.796	3.515
6.01.01.03	Resultado de Equivalência Patrimonial	-166.025	-144.102
6.01.01.04	Despesas Financeiras	331	3.199
6.01.01.06	Provisão para distratos	-87	304
6.01.01.07	Tributação diferidos Passivos	235	20
6.01.01.10	Apropriação plano de ações	310	445
6.01.01.11	Provisão para garantia	2.936	1.705
6.01.01.12	Provisão para contingência	400	-365
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	28.007	-9.293
6.01.02.01	Contas a receber	-5.077	-4.793
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	-38.786	47.434
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-1.634	-1.528
6.01.02.05	Fornecedores	2.896	-3.830
6.01.02.06	Contas a pagar por aquisição de Imóveis	30.829	-36.752
6.01.02.07	Obrigações Sociais e Tributárias	-186	-1.267
6.01.02.08	Despesas Antecipadas	254	341
6.01.02.09	Adiantamento de clientes	35.836	538
6.01.02.10	Outras contas a pagar	2.214	-2.612
6.01.02.12	Pagamento de juros	-251	-2.119
6.01.02.13	Rescisões de clientes	0	-17
6.01.02.14	Outros créditos	1.886	-4.593
6.01.02.15	Depósitos judiciais	26	-95
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-22.524	56.996
6.02.03	Adições a Imobilizado	-22.828	-12.175
6.02.04	Intangíveis	-615	-1.087
6.02.06	Aplicação Financeira	4.364	70.258
6.02.09	Propriedades para Investimentos	-3.445	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	14.756	26.495
6.03.03	Liquidação de Empréstimos e Financiamentos	-11.305	-18.019
6.03.05	Partes Relacionadas	23.361	43.523
6.03.06	Alienação de ações	3.700	3.482
6.03.07	Recompra de Ações	-1.000	-2.491
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-14.745	34.273
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	100.706	46.215
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	85.961	80.488

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023**(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
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
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	3.953	-943	0	0	0	3.010
5.04.08	Recompra de ações	-1.000	0	0	0	0	0
5.04.09	Alienação de ações	3.700	0	0	0	0	-1.000
5.04.10	Deságio na alienação de ações	1.253	-1.253	0	0	0	3.700
5.04.11	Apropriação plano de ações	0	310	0	0	0	310
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	122.120	0	122.120
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	122.120	0	122.120
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	1.301.890	24.490	92.973	-112.484	0	1.306.869

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

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

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
7.01	Receitas	44.918	25.621
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	48.823	28.080
7.01.02	Outras Receitas	-3.905	-2.459
7.01.02.01	Deduções de vendas	-3.905	-2.459
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-33.995	-37.993
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-9.593	-8.235
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-4.092	-11.179
7.02.04	Outros	-20.310	-18.579
7.03	Valor Adicionado Bruto	10.923	-12.372
7.04	Retenções	-4.796	-3.515
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-4.796	-3.515
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	6.127	-15.887
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	175.631	156.537
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	166.025	144.102
7.06.02	Receitas Financeiras	9.606	12.435
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	181.758	140.650
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	181.758	140.650
7.08.01	Pessoal	47.678	36.016
7.08.01.04	Outros	47.678	36.016
7.08.01.04.01	Pessoal	47.678	36.016
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	8.044	6.082
7.08.02.01	Federais	8.044	6.082
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	3.916	3.198
7.08.03.01	Juros	2.078	2.240
7.08.03.02	Aluguéis	1.838	958
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	122.120	95.354
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	122.120	95.354

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	3.248.945	2.819.254
1.01	Ativo Circulante	1.173.461	1.064.763
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	174.630	190.174
1.01.02	Aplicações Financeiras	88.457	63.903
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	88.457	63.903
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	88.457	63.903
1.01.03	Contas a Receber	358.395	315.908
1.01.03.01	Clientes	358.395	315.908
1.01.04	Estoques	418.063	391.808
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	418.063	391.808
1.01.06	Tributos a Recuperar	8.972	9.051
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	8.972	9.051
1.01.07	Despesas Antecipadas	13.959	11.493
1.01.07.02	Despesas Antecipadas	13.959	11.493
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	110.985	82.426
1.01.08.03	Outros	110.985	82.426
1.01.08.03.02	Outros créditos	110.985	82.426
1.02	Ativo Não Circulante	2.075.484	1.754.491
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.723.855	1.412.574
1.02.01.04	Contas a Receber	602.476	405.508
1.02.01.04.01	Clientes	602.476	405.508
1.02.01.05	Estoques	543.828	543.505
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	543.828	543.505
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	577.551	463.561
1.02.01.10.04	Despesas Antecipadas	15.404	16.523
1.02.01.10.05	Depósitos Judiciais	4.985	4.809
1.02.01.10.06	Outros Créditos	557.162	442.229
1.02.02	Investimentos	295.892	306.645
1.02.02.01	Participações Societárias	87.205	93.463
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	87.205	93.463
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	208.687	213.182
1.02.03	Imobilizado	52.959	32.621
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	52.959	32.621
1.02.04	Intangível	2.778	2.651
1.02.04.01	Intangíveis	2.778	2.651
1.02.04.01.02	Outros Intangíveis	2.778	2.651

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	3.248.945	2.819.254
2.01	Passivo Circulante	435.881	382.836
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	35.208	25.714
2.01.01.01	Obrigações Sociais	35.208	25.714
2.01.02	Fornecedores	73.550	66.202
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	73.550	66.202
2.01.02.01.01	Fornecedores Nacionais	46.586	40.174
2.01.02.01.02	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis - Espécie	26.964	26.028
2.01.03	Obrigações Fiscais	18.097	19.332
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	18.097	19.332
2.01.03.01.07	Obrigações Tributárias	18.097	19.332
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	32.397	17.724
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	32.397	17.724
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	32.397	17.724
2.01.05	Outras Obrigações	260.788	241.409
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	3.482	2.909
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	3.482	2.909
2.01.05.02	Outros	257.306	238.500
2.01.05.02.04	Adiantamentos de Clientes	191.795	178.319
2.01.05.02.05	Rescisões de clientes	16.979	17.645
2.01.05.02.07	Outras Contas a Pagar	29.700	26.373
2.01.05.02.08	Tributos Diferidos	18.832	16.163
2.01.06	Provisões	15.841	12.455
2.01.06.02	Outras Provisões	15.841	12.455
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	15.841	12.455
2.02	Passivo Não Circulante	1.509.996	1.258.392
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	209.472	107.684
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	209.472	107.684
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	209.472	107.684
2.02.02	Outras Obrigações	1.257.057	1.115.654
2.02.02.02	Outros	1.257.057	1.115.654
2.02.02.02.04	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis - Espécie	75.943	53.299
2.02.02.02.06	Adiantamentos de Clientes	1.173.945	1.051.291
2.02.02.02.08	Obrigações sociais e trabalhistas	230	1.384
2.02.02.02.09	Obrigações Tributárias	2.385	5.681
2.02.02.02.11	Outras Contas a Pagar	4.554	3.999
2.02.03	Tributos Diferidos	29.675	22.252
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	29.675	22.252
2.02.03.01.03	Tributos diferidos	29.675	22.252
2.02.04	Provisões	13.792	12.802
2.02.04.02	Outras Provisões	13.792	12.802
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	1.189	1.809
2.02.04.02.04	Provisão para Contingências	12.603	10.993
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.303.068	1.178.026
2.03.01	Capital Social Realizado	1.301.890	1.297.937

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2.03.02	Reservas de Capital	24.490	25.433
2.03.02.07	Reserva de Capital	24.490	25.433
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-112.484	-238.492
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	92.973	96.861
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	-3.801	-3.713

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	301.901	868.332	210.672	592.203
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-191.716	-569.308	-143.446	-383.507
3.03	Resultado Bruto	110.185	299.024	67.226	208.696
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-63.073	-163.527	-43.458	-135.275
3.04.01	Despesas com Vendas	-29.804	-74.607	-17.733	-56.475
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-22.257	-62.316	-19.296	-54.463
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-11.232	-27.678	-6.488	-24.043
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	220	1.074	59	-294
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	47.112	135.497	23.768	73.421
3.06	Resultado Financeiro	9.375	14.124	23.840	38.633
3.06.01	Receitas Financeiras	14.109	34.100	31.584	60.171
3.06.02	Despesas Financeiras	-4.734	-19.976	-7.744	-21.538
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	56.487	149.621	47.608	112.054
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-10.257	-27.751	-6.948	-17.199
3.08.01	Corrente	-8.056	-22.734	-5.942	-15.523
3.08.02	Diferido	-2.201	-5.017	-1.006	-1.676
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	46.230	121.870	40.660	94.855
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	46.230	121.870	40.660	94.855
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	46.121	122.120	40.946	95.354
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	109	-250	-286	-499

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	46.230	121.870	40.660	94.855
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	46.230	121.870	40.660	94.855
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	46.121	122.120	40.946	95.354
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	109	-250	-286	-499

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2023 à 30/09/2023	Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-96.293	64.660
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	145.613	117.499
6.01.01.01	Lucro Antes dos Impostos	121.870	94.855
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	5.251	3.677
6.01.01.03	Resultaldo de equivalência Patrimonial	-1.074	294
6.01.01.04	Despesas financeiras	3.409	5.528
6.01.01.06	Provisão para distratos com perdas esperadas com créditos de liquidação duvidosas	-88	1.335
6.01.01.07	Tributação Diferidos passivos	10.092	3.557
6.01.01.09	Estoque - Reversão Custo Distrato	973	2.859
6.01.01.10	Ajuste a valor presente	3.084	7.310
6.01.01.11	Provisão para Garantia	2.766	1.031
6.01.01.12	Provisão Para Contingências	1.610	-1.224
6.01.01.13	Redução ao valor recuperável de estoques	-2.590	-2.168
6.01.01.14	Apropriação plano de ações	310	445
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-241.906	-52.839
6.01.02.01	Contas a receber	-242.451	-84.396
6.01.02.02	Imóveis a Comercializar	-69.420	32.955
6.01.02.03	Tributos a recuperar	79	-1.808
6.01.02.05	Fornecedores	6.412	2.312
6.01.02.06	Contas a pagar por aquisição de Imóveis - Espécie	23.580	-12.840
6.01.02.07	Obrigações sociais Tributárias	23.099	12.621
6.01.02.08	Despesas antecipadas	-1.347	-11.515
6.01.02.09	Adiantamento de clientes	89.359	30.452
6.01.02.10	Outras contas a pagar	3.387	2.770
6.01.02.11	Pagamento de Tributos e IRPJ e CSLL	-19.290	-13.389
6.01.02.14	Outros Créditos	-34.721	4.932
6.01.02.15	Depósitos Judiciais	-175	-128
6.01.02.17	Rescisões de clientes	-666	-6.202
6.01.02.18	Pagamento de juros	-19.752	-8.603
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-45.775	11.373
6.02.01	Adição aos Investimentos	0	392
6.02.03	Adição de Imobilizado	-25.101	-12.216
6.02.04	Intangíveis	-615	-1.023
6.02.05	Aplicação Financeira	-24.554	24.220
6.02.08	Propriedades para Investimentos	4.495	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	126.524	-10.741
6.03.01	Empréstimos e Financiamentos	191.429	95.330
6.03.03	Liquidação de Empréstimos e Financiamentos	-75.617	-117.484
6.03.04	Participação de acionistas não controladores	162	0
6.03.05	Partes Relacionadas	7.850	10.422
6.03.06	Alienação de ações	3.700	3.482
6.03.07	Recompra de ações	-1.000	-2.491
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-15.544	65.292
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	190.174	113.881

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	174.630	179.173

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023

(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
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
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	3.953	-943	0	0	0	3.010	0	3.010
5.04.08	Recompra de ações	-1.000	0	0	0	0	-1.000	0	-1.000
5.04.09	Alienação de ações	3.700	0	0	0	0	3.700	0	3.700
5.04.10	Deságio na alienação de ações	1.253	-1.253	0	0	0	0	0	0
5.04.11	Apropriação plano de ações	0	310	0	0	0	310	0	310
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	122.120	0	122.120	-88	122.032
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	122.120	0	122.120	-250	121.870
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	0	0	162	162
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	1.301.890	24.490	92.973	-112.484	0	1.306.869	-3.801	1.303.068

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

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

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
7.01	Receitas	868.332	592.203
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	921.122	634.850
7.01.02	Outras Receitas	-52.790	-42.647
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-549.906	-400.808
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-442.034	-312.815
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-8.905	-16.195
7.02.04	Outros	-98.967	-71.798
7.03	Valor Adicionado Bruto	318.426	191.395
7.04	Retenções	-5.251	-3.677
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-5.251	-3.677
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	313.175	187.718
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	35.174	59.877
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.074	-294
7.06.02	Receitas Financeiras	34.100	60.171
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	348.349	247.595
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	348.349	247.595
7.08.01	Pessoal	132.319	83.937
7.08.01.04	Outros	132.319	83.937
7.08.01.04.01	Pessoal	132.319	83.937
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	55.200	37.756
7.08.02.01	Federais	55.200	37.756
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	38.960	31.047
7.08.03.01	Juros	19.976	21.538
7.08.03.02	Aluguéis	18.984	9.509
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	122.120	95.354
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	122.120	95.354
7.08.05	Outros	-250	-499
7.08.05.05	Participação de Minoritários	-250	-499



Mensagem da Administração

Recentemente, fomos reconhecidos pela Great Place to Work (GPTW) como uma das três melhores empresas para se trabalhar na nossa região. Ainda é um passo pequeno dentro das nossas grandes ambições, mas como numa maratona, toda grande jornada se inicia com um singelo passo. Depois de milhares deles, feitos com uma disciplina inabalável e acrescentando uma certa velocidade, você percorre 42.125m, exatamente a medida dessa grande corrida.

E é exatamente nisso que acreditamos, na soma de simples e constantes passos. Temos convicção que nossa jornada vista através de uma só foto parece meio sem graça. Entretanto, se olharmos de onde partimos e onde pretendemos chegar, veremos que a trajetória é desafiadora, ambiciosa, mas ao mesmo tempo, possível.

Por isso, hoje focamos tanto em criar essa cultura do prazer do trabalho duro, da determinação e satisfação em percorrer essa jornada, entendendo o verdadeiro propósito que buscamos. Gostar do que se faz é primordial para se ter garra e, assim, conseguir sucesso. Se observarmos bem, sempre buscando profissionais, atletas, artistas, como referência, aqueles que tiveram um melhor desempenho no trabalho, fazem atividades que lhes interessam, que lhes proporcionam satisfação em superar o seu limite.

De alguma forma, essa cultura busca tirar o melhor potencial de cada colaborador, reconhecendo que os limites só são criados para manter o status quo, podar a criatividade e, principalmente, a ambição. Por isso não estabelecemos simplesmente onde queremos chegar, mas como iremos trilhar o nosso propósito. A cada ponto dessa jornada, buscamos o próximo passo com mais vigor e qualidade. Melhorando a cada passo.

O Mercado imobiliário é complexo, de ciclos longos, com detalhes e circunstâncias que exigem um nível de comprometimento e conhecimento profundo da dinâmica das cidades. Qualquer descuido nesse ciclo e inúmeras circunstâncias podem levar a uma performance negativa e, consequentemente, à frustração do resultado.

É por isso que, na Moura Dubeux, trabalhamos com visão de longo prazo, completamente destrinchada em metas mensais, semanais e até diárias. Sabemos que os desvios são inerentes ao ciclo, mas se nos mantivermos focados na trajetória, no nosso grande projeto, sempre voltaremos à rota e entregaremos os resultados planejados.

Assim tem sido o nosso ano de 2023. Nossos indicadores operacionais e financeiros do terceiro trimestre mostram o crescimento da maturidade da nossa garra e propósito. Decidimos que 2023 seria um ano de foco em entregar bem os mais de 45 projetos já lançados desde 2020, isso porque nosso próximo ciclo de crescimento dependeria dessa segurança e capacidade em gerar caixa e ser eficaz na entrega dos empreendimentos. Assim, seríamos cautelosos nos lançamentos e focaríamos na execução. Não falamos em redução de ciclo, mas em qualidade e manutenção.

Essa performance operacional consistente vem produzindo também uma estabilidade nos nossos indicadores financeiros. A soma de uma execução dos projetos com rigor nos custos, primor e detalhismo na qualidade, tem garantido na média, que nossos projetos encerrem seus ciclos conforme premissas adotadas nas viabilidades.

Comentário do Desempenho

Mesmo navegando em oceanos com inflação descontrolada, refletido num ajuste rigoroso dos juros, dois péssimos ingredientes para corroer todo bom desempenho, ainda assim, conseguimos garantir o que havíamos projetado. Isso só foi possível porque como em toda maratona, fomos buscando alternativas para superar a mudança do tempo e das condições, sempre tendo em mente nosso objetivo e meta de resultado para o longo prazo.

Para isso, verticalizamos ainda mais nosso processo construtivo, investimos em equipamentos e métodos construtivos mais econômicos e fomos ainda mais disciplinados no ciclo executivo. Decidimos montar um projeto de formação de mão de obra, qualificando mais de 150 pessoas em funções operacionais, um projeto que não só ajudou no atendimento da nossa demanda pela mão de obra, como também pela inclusão feminina nos canteiros de obra da MD. Hoje, o MD Social está sendo reconhecido como um dos melhores projetos sociais do nosso segmento pelo GRI Awards.

A soma de tudo isso levou a Margem Bruta da Moura Dubeux para 36,5% no 3T23 e 34,4% nos 9M23. Já o Lucro Bruto no trimestre, cresceu 63,9% em relação ao 3T22. E a manutenção das despesas, fez com que a Companhia apresentasse o maior Lucro Líquido da sua história, não apenas no 3T23, mas também no acumulado do ano e nos últimos 12 meses.

É justamente nesse patamar que planejamos chegar, numa nova trajetória de lucratividade e melhoria operacional. Hoje, o ROAE da Companhia está em 11% (entre os maiores do setor), porém temos a expectativa de encerrar o ano de 2023 com o melhor retorno do patrimônio para o nosso segmento. E tal qual numa maratona, onde o atleta que supera os 30Km bem fisicamente, podendo até negatar (aumentar ainda mais a sua velocidade) nos últimos 12km de prova, estamos vislumbrando uma melhoria não só em margem para os próximos trimestres, como também um crescimento nominal significativo.

Temos apresentado um ótimo desempenho e possuímos insumos que nos levam a essa confiança. Nosso *landbank* permanece estável e num patamar extremamente saudável, com um nível de estoque de prateleira e pronto também saudável para o tamanho da nossa operação.

Hoje, trabalhamos com aproximadamente o dobro de produtos considerando o volume que pretendemos lançar. Exatamente para aproveitar momentos de crescimento ou mesmo sazonalidade legal e comercial de cada praça.

O nosso endividamento é baixo, encerramos o trimestre com caixa líquido e nossa disciplina com a gestão dos recursos não permite que a Companhia alcance patamares altos de alavancagem. Isso nos favorece em momentos de crise e juros elevados.

O tamanho e a performance atual da nossa operação posicionam a Moura Dubeux entre as maiores empresas do nosso segmento nacionalmente. Mas esse não é o nosso grande objetivo. Queremos na verdade ser a melhor. A melhor na visão dos nossos clientes, colaboradores e acionistas. Sabemos bem que isso é um desafio enorme que demanda muita humildade em sempre querer aprender mais e ainda mais disciplina para buscar ser melhor a cada dia.

Sabemos também que isso só é possível através do esforço de cada colaborador, aquele mesmo que sonhou com esse objetivo e acreditou que somos capazes de realizá-lo. E, o mais importante, não queremos essa posição apenas momentaneamente. Queremos ela pelo desafio e por sabermos que será incrível para todos que fazem a Moura Dubeux.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o trimestre e período de nove meses findo em 30 de setembro 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 setembro de 2023, são os seguintes:

Condomínio	UF	Data prevista para entrega
Cond. Ed. Undae Residence - Beach Class Salvador	BA	Nov./23
Cond. Ed. Undae Residence - Undae Residence	BA	Nov./23
Cond. Ed. Mirante do Cais Sul e Norte	PE	Jan./24
Cond. Ed. Parque do Cais	PE	Jan./24
Cond. Ed. Casa Isla	PE	Jun./24
Cond. Ed. Casa Serena	PE	Ago./24
Cond. Ed. Beach Class Summer	PE	Out./24
Cond. Ed. Beach Class Verano	PE	Fev./25
Cond. Ed. Beach Class Solare	PE	Fev./25
Cond. Ed. Novo Lucsim	PE	Fev./25
Cond. Ed. Moinho Silo 215	PE	Fev./25
Cond. Ed. Moinho Silo 240	PE	Fev./25
Cond. Ed. Verdano	PE	Abr./25
Cond. Ed. Mimi e Léo monte	PE	Abr./25
Cond. Ed. 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. Beach Class Carneiros	PE	Nov./25
Cond. Ed. Mirage	PE	Jan./26
Cond. Ed. Líbano	PE	Set./26
Cond. Ed. Beach Class Marine	PE	Nov./26
Cond. Ed. Casa Moser	PE	Dez./26

Impactos da pandemia do Covid-19

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

Nesse sentido, a Administração da Companhia mantém as medidas de monitoramento contínuas 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) – Gestão de 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 08 de novembro 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. 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, ele 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.

Notas Explicativas

3. Principais práticas contábeis

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Caixa	56	49	142	111
Bancos	195	100	6.299	3.257
Certificado de Depósito Bancário (CDB) (a)	79.881	70.811	129.020	122.430
Fundos de investimentos (b)	5.829	29.746	24.384	50.954
Letra Financeira (LF) (c)	-	-	14.785	13.422
Total	85.961	100.706	174.630	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 90% a 105% do CDI em 30 de setembro 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 108,17% a 116,99% do CDI em 30 de setembro de 2023 e de 100,08% a 111,76% do CDI em 31 de dezembro de 2022.
- (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 setembro de 2023 e em 31 de dezembro de 2022.

5. Aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Certificado de Depósito Bancário (CDB) (a)	208	4.572	88.457	60.323
Fundos (b)	-	-	-	3.580
Total	208	4.572	88.457	63.903

- (a) Correspondem a aplicações de renda fixa com baixo risco de mudança de valores, com remuneração de 93% a 100% do CDI em 30 de setembro de 2023 e de 83% a 98% do CDI em 31 de dezembro de 2022. Estas aplicações financeiras são restritas conforme condições dos contratos de financiamentos.
- (b) Os fundos de investimentos têm seus recursos aplicados em renda fixa (operações lastreadas em títulos públicos e debêntures).

Notas Explicativas

6. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Unidades em construção	-	-	472.785	244.647
Unidades construídas (a)	1.441	1.371	54.837	108.713
Unidades em cota de construção (b)	1.239	1.150	149.796	123.197
Vendas de terrenos (c)	50.155	48.266	308.020	271.261
Vendas de participações societárias (d)	23.279	22.948	23.279	22.948
Serviços prestados	2.821	123	6.458	1.958
Perdas esperadas de crédito	(3.639)	(3.796)	(8.221)	(8.278)
Provisão para distratos	(1.441)	(1.371)	(24.702)	(24.733)
Ajuste a valor presente (e)	-	-	(21.381)	(18.297)
Total do contas a receber (f)	73.855	68.691	960.871	721.416
Circulante	5.560	10.376	358.395	315.908
Não circulante	68.295	58.315	602.476	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 setembro de 2023, o saldo da controladora e do consolidado correspondente ao montante de R\$ 47.495 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 setembro de 2023, o saldo da controladora e do consolidado são compostos substancialmente por R\$ 19.779 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) Apipucos Gestão Empresarial Ltda., nova razão social da empresa MJMD Empreendimentos Ltda., cujo vencimento final foi renegociado entre as partes com fluxo de pagamento liquidando o saldo até 30 de dezembro de 2025 (vide Nota Explicativa nº 8 (a) (i));
- (e) O efeito do AVP no resultado consolidado em 30 de setembro de 2023 foi de R\$ (3.085), (R\$ (7.310) em 30 de setembro de 2022) e a taxa de desconto utilizada foi de 9,02% a.a. (10,32% a.a. em 30 de setembro 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	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Vencidas				
Até 60 dias	357	2.113	13.073	10.862
De 61 a 90 dias	57	57	1.015	1.000
De 91 a 180 dias	765	175	2.936	1.099
Acima de 180 dias	5.891	7.406	30.930	33.694
Total vencido	7.070	9.751	47.954	46.655
A vencer				
Até 01 ano	3.573	5.794	345.287	305.220
De 01 a 03 anos	34.886	20.685	541.149	330.940
Acima de 03 anos	33.406	37.628	80.785	89.909
Total a vencer	71.865	64.107	967.221	726.069
Perdas esperadas de créditos	(3.639)	(3.796)	(8.221)	(8.278)
Provisão para distratos	(1.441)	(1.371)	(24.702)	(24.733)
Ajuste a valor presente	-	-	(21.381)	(18.297)
Total	(5.080)	(5.167)	(54.304)	(51.308)
Total	73.855	68.691	960.871	721.416

Em 30 de setembro de 2023, do total consolidado de títulos vencidos, 47,49% referem-se aos clientes que estão em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários, sendo suas prováveis perdas, se aplicáveis, já registradas nas informações financeiras intermediárias. As referidas operações estão garantidas por alienação fiduciária dos imóveis.

A movimentação das perdas esperadas de créditos, provisão para distratos e AVP, em 30 de setembro de 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	-	20.072
Reversões	4	9.955
Saldo em 31 de dezembro de 2022	(5.167)	(51.308)
Adições	(495)	(24.504)
Baixas	-	18.172
Reversões	582	3.336
Saldo em 30 de setembro de 2023	(5.080)	(54.304)

Notas Explicativas

7. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Imóveis concluídos	-	-	24.336	32.276
Imóveis em cotas de construção (a)	-	-	93.188	65.826
Imóveis em construção (b)	-	-	202.338	195.896
Terrenos adquiridos	40.030	35.567	111.090	94.560
Terrenos adquiridos - permuta	410.046	435.996	501.045	519.700
Adiantamentos a fornecedores	98	1.770	14.631	14.315
Estoque - reversão custo distrato	453	453	13.173	14.146
(-) Redução ao valor recuperável	-	-	(3.748)	(6.338)
Juros capitalizados	-	-	5.838	4.932
Total de imóveis a comercializar	450.627	473.786	961.891	935.313
Circulante	23.878	50.680	418.063	391.808
Não circulante	426.749	423.106	543.828	543.505

(a) Refere-se às cotas adquiridas ou permutas de unidades em condomínio fechado.

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

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

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

A seguir, demonstramos a movimentação dos juros capitalizados em 30 de setembro de 2023 e em 31 de dezembro de 2022:

	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
Saldo nos estoques no início do período	4.932	10.121
Juros capitalizados no período	17.486	8.581
Apropriação dos encargos financeiros aos custos das vendas	(16.580)	(13.770)
Saldo nos estoques no fim do período	5.838	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.

Notas Explicativas

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Ativo circulante				
Contas a receber de venda de participações societárias (Nota Explicativa nº 6.d) (i)	-	7.908	-	7.908
Contas a receber de vendas de imóveis (Nota Explicativa nº 6) (ii)	-	-	226	2.159
Contas a receber de venda de terrenos (Nota Explicativa nº 6.c) (iii)	727	1.491	727	1.491
Circulante	727	9.399	953	11.558
Ativo não circulante				
Contas a receber de venda de participações societárias (Nota Explicativa nº 6.d) (i)	19.779	11.540	19.779	11.540
Contas a receber de venda de terrenos (Nota Explicativa nº 6.c) (iii)	46.768	46.775	46.768	46.775
Não circulante	66.547	58.315	66.547	58.315

- (i) Referente à venda de participação para a empresa sob controle comum dos acionistas Apipucos Gestão Empresarial Ltda., no valor de R\$ 39.674 em 30 de setembro de 2014, com saldo a receber até 30 de dezembro de 2025, atualizado trimestralmente pela taxa média ponderada dos empréstimos contraídos pela Companhia.
- (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 setembro de 2023 e nem no exercício findo em 31 de dezembro de 2022.
- (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	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Passivo circulante				
Contratos de mútuo com controladas (vide Nota Explicativa nº 8.1)	2.500	50.506	-	-
Conta corrente com parceiros (vide Nota Explicativa nº 8.3)	-	-	3.482	2.909
Total do passivo circulante	2.500	50.506	3.482	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		Controladora		Consolidado	
		30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Mútuos com controladas (a)	Prazo (b)				
MD PE Litorânea Construções Ltda.	31/12/2025	-	13.009	-	-
MD RN Areia Preta Construções SPE Ltda.	31/12/2025	-	1.024	-	-
SPE Lote 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	31/12/2025	-	8.023	-	-
Graça Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	31/12/2025	1.211	-	-	-
MD CE Acácias Construções Ltda.	31/12/2025	-	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	1.289	3.424	-	-
Total		2.500	50.506	-	-

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

(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.

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

Notas Explicativas

8.3. Contas correntes com parceiros nos empreendimentos

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

Os saldos estão apresentados a seguir:

Passivo circulante	Atualização (a)	Prazo	% Participação		Controladora		Consolidado	
			2023	2022	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
MRV MD PE Mar de Espanha Incorporações Ltda.	N/A	31/12/2025	50%	50%	-	-	2.970	2.471
Outras partes relacionadas	N/A	31/12/2025	50%	50%	-	-	512	438
Total					-	-	3.482	2.909

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 setembro de 2023 a remuneração do pessoal-chave da Administração, que inclui os conselheiros e diretores estatutários totalizou o montante de R\$ 11.953, correspondendo a benefícios e encargos previdenciários (R\$ 11.358 em 30 de setembro 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 (vide Nota Explicativa nº 17(i)), 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 setembro de 2023, a Controladora tem um saldo a receber referente a reduções de capital em suas controladas no montante de R\$ 129.735 (R\$ 24.302 em 31 de dezembro de 2022, vide Nota Explicativa nº 11 (b)).

Em 30 de setembro de 2023, a Companhia tem um saldo a receber referente a reembolsos de despesas com suas controladas no montante de R\$ 2.182 (Vide Nota Explicativa nº 11 (c)).

9. Investimentos e provisão para perdas em investimentos

A composição dos investimentos está apresentada, como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Controladas	839.104	841.504	-	-
Coligadas	28.816	35.074	28.816	35.074
Juros capitalizados (i)	58.389	58.389	58.389	58.389
Total	926.309	934.967	87.205	93.463
(-) Provisão para perdas em investimentos (ii)	(24.162)	(21.990)	-	-
Saldo líquido de investimentos	902.147	912.977	87.205	93.463

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

Notas Explicativas

A movimentação dos investimentos e provisão para perda em investimentos em 30 de setembro de 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
Adiantamentos para futuro aumento de capital em investidas (AFAC)	7.718	-
Distribuição de lucro	(265.567)	-
Transferência para aumento de capital (a)	163.470	(24.521)
Outros	-	(798)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	912.977	93.463
Resultado de equivalência patrimonial	166.025	1.074
Adiantamentos para futuro aumento de capital em investidas (AFAC)	30.732	-
Distribuição de lucro	(76.290)	(3.938)
Redução de capital em investidas (a)	(131.242)	(3.339)
Outros	(55)	(55)
Saldo em 30 de setembro de 2023	902.147	87.205

(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 setembro de 2023 e em 31 de dezembro de 2022 das investidas estão demonstrados a seguir (maiores detalhes no Anexo I):

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Ativo total	2.444.014	2.089.258	75.462	85.100
Passivo total	1.732.180	1.292.654	29.544	31.004
Patrimônio líquido total	711.834	796.604	45.918	54.096
Resultado do período	166.256	189.062	1.676	237
Adiantamento para futuro aumento de capital	164.947	134.330	11.310	13.737
Investimentos em controladas e controladas em conjunto	761.362	800.637	75.895	79.726
Provisão para perdas em investimentos	(24.162)	(21.990)	-	-
Equivalência patrimonial	166.025	166.911	1.074	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	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	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	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Moura Dubeux Engenharia S.A.				
Gleba 3C - Matrícula nº 54.844, localizada parte em Jaboatão dos Guararapes e parte em Cabo de Santo Agostinho	91.973	91.973	91.973	91.973
Fração da Gleba 4E, Matrícula de nº 54.846 - Prazeres, Jaboatão dos Guararapes	7.605	7.605	7.605	7.605
Sítio Garantia - Jaboatão dos Guararapes	29.200	29.200	29.200	29.200
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, Jaboatão dos Guararapes	-	-	52.606	52.606
MD Imóveis Ltda.				
Fração da Gleba 4E, Matrícula de nº 54.846 - Prazeres, Jaboatão dos Guararapes	-	-	22.358	22.358
Unidade 501 do Edf. Antônio Pereira destinada à locação	-	-	1.500	1.500
AGM Empreendimentos Imobiliários Ltda.				
Gleba B3 - Cabo de Santo Agostinho (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
Transferência	-	(7.940)
Saldo em 30 de setembro de 2023 (ii)	132.223	208.687

- (ii) No período findo em 30 de setembro 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	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Direitos a receber de permutas - empreendimentos lançados (a)	-	-	656.132	518.124
Capital a ser restituído (b)	129.735	24.302	-	-
Outros créditos (c)	8.478	10.309	12.015	6.531
Total	138.213	34.611	668.147	524.655
Circulante	281	213	110.985	82.426
Não circulante	137.932	34.398	557.162	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).
- (c) No período findo em 30 de setembro de 2023 foi eliminado do consolidado o montante de R\$ 2.182, 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	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Financiamentos SFH e SFI (a)	-	-	243.611	115.432
Debêntures (b)	-	11.225	-	11.225
Total bruto	-	11.225	243.611	126.657
(-) Custos de transação (a) (b)	-	(470)	(1.742)	(1.249)
Total	-	10.755	241.869	125.408
Circulante	-	-	32.397	17.724
Não circulante	-	10.755	209.472	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	3.422	6.400
Amortização dos custos de transação	1.122	344
Saldo em 31 de dezembro de 2022	10.755	125.408
Liberações	-	191.429
Amortização do principal	(11.305)	(75.617)
Amortização de juros	(251)	(19.752)
Juros capitalizados	-	17.486
Juros incorridos	331	3.409
Amortização dos custos de transação	470	(494)
Saldo em 30 de setembro de 2023	-	241.869

A tabela a seguir apresenta o cronograma da dívida:

Ano	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Até 01 ano	-	-	32.397	17.724
De 01 a 02 anos	-	-	87.665	35.701
De 02 a 03 anos	-	11.225	17.184	16.148
De 03 acima	-	-	106.365	57.084
Total	-	11.225	243.611	126.657

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

Ano	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
De 02 a 03 anos	-	(470)	-	(470)
De 03 acima	-	-	(1.742)	(779)
Total	-	(470)	(1.742)	(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 setembro de 2023, a Companhia efetuou pagamentos de financiamentos no montante total de R\$ 83.813, sendo R\$ 64.312 de principal e R\$ 19.501 de juros. Adicionalmente, durante o período, a Companhia teve financiamentos liberados no montante de R\$ 191.429 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	
			30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Banco ABC S.A.	3,95% + CDI	26/12/2025	-	-	19.623	4.011
Banco Safra S.A.	10,10% + TR	06/08/2025	-	-	8.220	1.946
Caixa Econômica Federal	9,75% + TR	26/12/2027	-	-	14.333	9.024
Caixa Econômica Federal	10,46% + TR	28/12/2027	-	-	7.860	2.735
Banco Santander S.A.	3,94% + CDI	05/08/2023	-	-	-	15.778
Banco Santander S.A.	4,10% + CDI	05/06/2024	-	-	32.397	18.531
Banco Santander S.A.	4,30% + CDI	10/11/2024	-	-	20.358	8.184
Banco Santander S.A.	3,90% + CDI	10/12/2024	-	-	29.775	-
Banco Santander S.A.	3,90% + CDI	10/02/2025	-	-	13.589	-
Banco Itaú S.A.	11,58% + TR	05/09/2024	-	-	-	8.986
Banco Itaú S.A.	11,27% + TR	10/11/2025	-	-	49	-
True Securitizadora S.A. (i)	4,00% + CDI	23/12/2026	-	-	97.407	46.237
Subtotal					243.611	115.432
Custos de transação (i)			-	-	(1.742)	(779)
Total			-	-	241.869	114.653
Circulante			-	-	32.397	17.724
Não circulante			-	-	209.472	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 setembro de 2023 de R\$ 97.407 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	
			30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	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 setembro 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
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 dela. Caso algum destes índices seja abaixo daquilo que foi pactuado em contrato, a Companhia precisará recompor a garantia da operação, seja através da adição de garantias ou de amortização de parte da dívida, estabilizando novamente os índices da operação. Em 30 de setembro de 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	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Por recebimentos das vendas de imóveis (a)	623	782	108.526	112.305
Adiantamentos de clientes - permutas - empreendimentos não lançados (b)	410.046	435.996	501.045	519.700
Adiantamentos de clientes - permutas - empreendimentos lançados (c)	-	-	656.132	518.124
Adiantamentos de clientes - permutas - empreendimentos em andamento (d)	-	-	100.037	79.481
Total	410.669	436.778	1.365.740	1.229.610
Circulante	597	26.602	191.795	178.319
Não circulante	410.072	410.176	1.173.945	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.
- (d) Representam terrenos adquiridos por meio de permutas físicas em empreendimentos já lançados, cuja apropriação é realizada de acordo com a evolução de obra.

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Cível (a)	358	30	10.702	8.847
Trabalhista (b)	645	573	1.705	2.039
Tributário (c)	-	-	196	107
Total	1.003	603	12.603	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 setembro 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\$ 18.157 e R\$ 64.929, 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 setembro de 2023, o montante da provisão é suficiente para cobrir ações com probabilidade de perda provável. Além disso, os processos classificados como risco de perda possível totalizam R\$ 1.289 e R\$ 3.021, 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 setembro 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\$ 4.280 e R\$ 11.356, controladora e consolidado, respectivamente (R\$ 4.088 e R\$ 9.376, controladora e consolidado, respectivamente, em 31 de dezembro de 2022).

Notas Explicativas

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	400	1.610
Saldo em 30 de setembro de 2023	1.003	12.603

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	49	537
Depósitos resgatados	(75)	(361)
Saldo em 30 de setembro de 2023	156	4.985

15. Tributos diferidos

a) As composições dos saldos são apresentadas como segue:

Tributos diferidos passivos	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Diferenças temporárias - lucro real				
PIS - passivo	593	569	593	569
Cofins - passivo	2.739	2.626	2.739	2.626
IRPJ - passivo	1.683	1.619	1.683	1.619
CSLL - passivo	909	875	909	875
Total	5.924	5.689	5.924	5.689
Diferenças temporárias - lucro presumido				
PIS - passivo	-	-	2.465	2.137
Cofins - passivo	-	-	11.379	9.863
IRPJ - passivo	-	-	7.587	6.576
CSLL - passivo	-	-	4.099	3.552
Total	-	-	25.530	22.128
Diferenças temporárias - RET				
PIS - passivo	-	-	1.577	981
Cofins - passivo	-	-	7.290	4.531
IRPJ - passivo	-	-	5.372	3.338
CSLL - passivo	-	-	2.814	1.748
Total	-	-	17.053	10.598
Total dos tributos diferidos passivos	5.924	5.689	48.507	38.415
Circulante	260	240	18.832	16.163
Não circulante	5.664	5.449	29.675	22.252

Notas Explicativas

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	121.992	95.354	149.621	112.054
Alíquota - 34%	(41.477)	(32.420)	(50.871)	(38.098)
Equivalência patrimonial	56.449	48.995	365	(100)
Outras (adições) exclusões	(1.704)	780	(1.704)	183
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido/regime especial de tributação	-	-	37.598	37.574
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (i)	(13.140)	(17.355)	(13.139)	(16.758)
Total dos impostos	128	-	(27.751)	(17.199)
Imposto de renda e contribuição social				
Correntes	-	-	(22.734)	(15.523)
Diferidos	128	-	(5.017)	(1.676)

(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:

	30/09/2023	31/12/2022
Diferenças temporárias - controladora		
Apropriação imobiliária	2.809	2.592
Base - lucro real e regime não cumulativo	2.809	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	5.924	5.689
Diferenças temporárias - controladas		
Apropriação imobiliária	362.236	304.785
Avaliação a valor justo	16.635	23.997
Base - lucro presumido e regime cumulativo	378.871	328.782
Apropriação imobiliária	427.125	264.975
Base - RET	427.125	264.975
Alíquota nominal - lucro presumido e regime cumulativo	6,73%	6,73%
Alíquota nominal - RET	4,00%	4,00%
Passivo diferido - controladas	42.583	32.726
Passivo diferido - consolidado	48.507	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	
	30/09/2023	30/09/2022
Vendas contratadas de imóveis dos empreendimentos em andamento	1.849.675	1.351.566
(-) Receita bruta apropriada com vendas de imóveis	(953.966)	(607.210)
(-) Provisão para distratos - receitas estornadas	(3.012)	(4.964)
Receita bruta a apropriar com vendas de imóveis (i)	892.697	739.392
Custos orçados dos imóveis vendidos	1.269.648	921.682
(-) Custos incorridos das unidades vendidas	(674.885)	(416.338)
(-) Provisão para distratos - custos estornados	(2.209)	(3.160)
Compromissos com custos orçados a apropriar (ii)	592.554	502.184
Resultado de vendas de imóveis a apropriar (i) - (ii)	300.143	237.208

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

Custo incorrido e a incorrer para as unidades em estoque

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

	Consolidado	
	30/09/2023	30/09/2022
Custo incorrido das unidades em estoque	190.353	121.533
Custo a incorrer das unidades em estoque	379.824	342.912
Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque	570.177	464.445

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	
	30/09/2023	30/09/2022
Cotas de condomínios vendidas	289.479	192.542
(-) Receita bruta apropriada de cotas	(219.778)	(128.672)
Receita bruta a apropriar com cotas de condomínio (i)	69.701	63.870
Custos orçados das cotas	225.521	152.780
(-) Custos incorridos das cotas	(174.310)	(106.929)
Compromissos com custos orçados a apropriar (ii)	51.211	45.851
Resultado de vendas de cotas a apropriar (i) - (ii)	18.490	18.019

- (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	
	30/09/2023	30/09/2022
Custo incorrido das cotas em estoque	93.188	62.285
Custo a incorrer das cotas em estoque	5.519	9.440
Custo incorrido e a incorrer das cotas em estoque	98.707	71.725

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 setembro de 2023, cujo registro contábil ainda não foi efetuado em virtude de espera na aprovação do projeto e da escritura definitiva que evidência a transferência da propriedade para a Companhia e suas Controladas totalizaram R\$ 1.102.205.

d) Patrimônio de afetação

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

Os empreendimentos inseridos no "Patrimônio de Afetação" em observância à Lei nº 10.931/04 perfazem em 30 de setembro de 2023, 21,36% do total do ativo consolidado (17,80% em 31 de dezembro de 2022).

Notas Explicativas

17. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 30 de setembro 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	29.323.582	34,54%
Diretoria	1.215.601	1,43%
Conselho da Administração	10.000	0,01%
Ações em tesouraria	1.153.611	1,36%
Outros acionistas	53.206.581	62,66%
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)** adiante, é no montante de R\$ 1.301.890.

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	Controladora	
	30/09/2023	30/09/2022
Lucro líquido atribuível aos acionistas controladores (em milhares)	122.120	95.354
Média ponderada de ações ordinárias em circulação	84.763.902	84.711.445
Lucro básico por ação expresso em reais	1,440708	1,125633

Diluído	Controladora	
	30/09/2023	30/09/2022
Lucro líquido atribuível aos acionistas controladores (em milhares)	122.120	95.354
Média ponderada de ações ordinárias em circulação	84.944.139	84.893.368
Lucro diluído por ação expresso em reais	1,437651	1,123221

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\$ 24.490, 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.

Notas Explicativas

f) Destinações dos resultados dos exercícios

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

g) Oferta pública de ações

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

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

h) Ações em tesouraria

Em 19 de abril de 2021, foi aprovado pelo Conselho de Administração o programa de recompra de ações da Companhia, com prazo liquidação até 19 de abril de 2022, na quantidade máxima de 5.715.759 (cinco milhões, setecentos e quinze mil, setecentos 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 seiscentos 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 setembro de 2023, a Companhia recomprou 698.851 (seiscentos e noventa e oito mil, oitocentos 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, oitocentos e cinquenta e uma) ações ordinárias de sua emissão em tesouraria.

A Companhia alienou 1.235.240 (um milhão, duzentos e trinta e cinco mil, duzentos e quarenta) ações ordinárias para quitar a bonificação às pessoas elegíveis no Plano de Outorga de Incentivo de Longo Prazo (Plano) baseado em ações mantendo em 30 de setembro de 2023 um total de 1.153.611 (um milhão, cento e cinquenta e três mil, seiscentos e onze) 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	(1.235.240)	7.182
Deságio na alienação de ações	-	1.711
Total	1.153.611	(8.082)

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 05 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*:

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

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

A quantidade total de ações ordinárias outorgadas no Plano em 30 de setembro de 2023 é de 1.235.240 (um milhão, duzentos e trinta e cinco mil, duzentos e quarenta), equivalente ao montante de R\$ 7.182.

O modelo empregado na determinação do preço justo deste plano foi o modelo de Árvore Binomiais. A volatilidade empregada foram os retornos logarítmicos dentro de uma janela de 12 meses entre 1ª de julho de 2022 e 30 de junho de 2023. A volatilidade encontrada foi de 1,09% ao dia útil. O preço de exercício das opções foi fixado em R\$ 6,17 (seis reais e dezessete 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 acumulado de R\$ 1.022, sendo R\$ 309 no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023 (R\$ 445 em 30 de setembro de 2022).

Notas Explicativas**18. Receita operacional líquida**

A composição da receita operacional líquida está demonstrada a seguir:

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Receita bruta operacional								
Vendas de imóveis	-	-	70	257	291.287	862.584	214.285	596.285
Serviços prestados	14.529	48.823	8.981	27.823	34.346	89.923	23.477	65.709
Total da receita operacional bruta	14.529	48.823	9.051	28.080	325.633	952.507	237.762	661.994
Dedução da receita bruta operacional								
Cancelamento de vendas	-	-	-	-	(7.894)	(25.569)	(7.583)	(28.970)
Provisão para distrato	-	-	-	-	(4.682)	(26.571)	(7.268)	(12.525)
Ajuste a valor presente	-	-	-	-	(888)	(3.085)	(4.290)	(7.310)
Impostos sobre vendas e serviços	(1.268)	(3.905)	(790)	(2.459)	(10.268)	(28.950)	(7.949)	(20.986)
Total das deduções da receita bruta operacional	(1.268)	(3.905)	(790)	(2.459)	(23.732)	(84.175)	(27.090)	(69.791)
Receita líquida operacional	13.261	44.918	8.261	25.621	301.901	868.332	210.672	592.203

19. Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados

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

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Custos dos imóveis vendidos	(106)	(4.771)	(17)	(316)	(173.185)	(517.596)	(132.805)	(336.670)
Provisão para distrato	-	-	-	-	5.008	22.015	5.240	8.427
Custos dos serviços prestados	(5.702)	(21.668)	(5.898)	(16.711)	(16.896)	(57.147)	(12.960)	(45.158)
Encargos financeiros alocados a custo	-	-	-	-	(6.643)	(16.580)	(2.921)	(10.106)
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(5.808)	(26.439)	(5.915)	(17.027)	(191.716)	(569.308)	(143.446)	(383.507)

Notas Explicativas**20. Despesas gerais e administrativas**

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Salário, encargos e benefícios	(11.879)	(34.053)	(10.045)	(29.147)	(13.761)	(39.311)	(11.740)	(33.404)
Serviços prestados	(4.160)	(10.310)	(4.942)	(11.195)	(4.874)	(12.513)	(5.398)	(12.618)
Depreciação e amortização	(1.596)	(4.572)	(1.306)	(3.285)	(1.641)	(4.732)	(1.361)	(3.447)
Outras despesas	(1.348)	(3.746)	(214)	(3.280)	(1.981)	(5.760)	(797)	(4.994)
Total das despesas administrativas	(18.983)	(52.681)	(16.507)	(46.907)	(22.257)	(62.316)	(19.296)	(54.463)

21. Despesas comerciais

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Salários, encargos e benefícios	(1.709)	(5.016)	(1.354)	(4.210)	(2.286)	(6.478)	(1.904)	(5.851)
Manutenção de estoque	(92)	(288)	(70)	(182)	(972)	(2.862)	(929)	(3.563)
Propagandas e publicidades	(293)	(1.055)	(572)	(4.194)	(7.595)	(18.530)	(5.362)	(16.042)
Comissão de corretagem	(590)	(1.141)	(442)	(1.295)	(13.600)	(33.318)	(7.554)	(24.656)
Manutenção de stand de vendas	(90)	(224)	(268)	(737)	(1.846)	(5.291)	(1.324)	(4.008)
Outros (depreciação e Stand)	(1.436)	(3.703)	116	(695)	(3.505)	(8.128)	(660)	(2.355)
Total das despesas comerciais	(4.210)	(11.427)	(2.590)	(11.313)	(29.804)	(74.607)	(17.733)	(56.475)

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

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2023 a	01/01/2023 a	01/07/2022 a	01/01/2022 a	01/07/2023 a	01/01/2023 a	01/07/2022 a	01/01/2022 a
	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022
Redução ao valor recuperável de estoques	-	-	-	-	-	21	(193)	(1.129)
Perda de recebíveis e movimentações de provisões realizadas	-	80	-	-	(1.810)	(3.908)	(1.882)	(3.617)
Despesas com demandas judiciais e provisões	(1.524)	(3.642)	(723)	(8.621)	(6.108)	(12.948)	(2.994)	(14.991)
Outras receitas e (despesas)	(869)	(2.370)	(31)	(696)	(3.314)	(10.843)	(1.419)	(4.306)
Total de outras receitas e despesas (a)	(2.393)	(5.932)	(754)	(9.317)	(11.232)	(27.678)	(6.488)	(24.043)

23. Resultado financeiro, líquido

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2023 a	01/01/2023 a	01/07/2022 a	01/01/2022 a	01/07/2023 a	01/01/2023 a	01/07/2022 a	01/01/2022 a
	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022
Receitas financeiras								
Rendimentos s/ aplicações financeiras	2.356	7.678	2.364	6.235	5.243	16.473	5.252	13.269
Multa, juros e correções monetárias (a)	839	1.728	3.453	6.008	8.657	17.317	26.268	46.563
Outras receitas financeiras	168	200	8	192	209	310	64	339
Total das receitas financeiras	3.363	9.606	5.825	12.435	14.109	34.100	31.584	60.171
Despesas financeiras								
Juros s/ empréstimos e financiamentos bancários	-	(331)	(427)	(3.199)	(1.851)	(3.409)	(1.830)	(5.528)
Descontos e correções monetárias (b)	(355)	(1.104)	(340)	(1.150)	(3.234)	(15.237)	(6.194)	(15.702)
Comissões e taxas bancárias	(174)	(412)	(137)	(269)	(585)	(1.645)	(467)	(1.255)
Outras despesas financeiras	(137)	(231)	82	2.378	936	315	747	947
Total das despesas financeiras	(666)	(2.078)	(822)	(2.240)	(4.734)	(19.976)	(7.744)	(21.538)
Resultado financeiro líquido	2.697	7.528	5.003	10.195	9.375	14.124	23.840	38.633

(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.

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:

	30/09/2023			
	Controladora		Consolidado	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Terreno por permuta				
Imóveis a comercializar	(61.945)	-	(61.945)	-
Outros créditos	-	-	108.715	-
Adiantamento de cliente	-	61.945	-	(46.771)
Capital a ser restituído				
Partes relacionadas	(105.433)	-	-	-
Outros créditos	105.433	-	-	-
Distribuição de lucro				
Partes relacionadas	76.290	-	3.938	-
Investimento	(76.290)	-	(3.938)	-
Redução de capital em investidas				
Partes relacionadas	131.242	-	3.339	-
Investimentos	(131.242)	-	(3.339)	-
Aumento de AFAC				
Partes relacionadas	(30.732)	-	-	-
Investimento	30.732	-	-	-

Notas Explicativas

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

Notas Explicativas

25. Segmentos operacionais

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

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

	Incorporação		Obras por regime de administração (a)		Total	
	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022
Receita operacional líquida	519.847	348.866	348.485	243.337	868.332	592.203
Custos de imóveis vendidos e serviços prestados	(369.431)	(262.245)	(183.297)	(111.156)	(552.728)	(373.401)
Custos de empréstimos capitalizados	(16.580)	(10.106)	-	-	(16.580)	(10.106)
Lucro bruto	133.836	76.515	165.188	132.181	299.024	208.696
% Margem bruta	25,75%	21,93%	47,40%	54,32%	34,44%	35,24%
Lucro bruto ajustado (b)	150.416	86.621	165.188	132.181	315.604	218.802
% Margem bruta - ajustada	28,93%	24,83%	47,40%	54,32%	36,35%	36,95%

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

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

Notas Explicativas

26. Seguros

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

As coberturas de seguros são as seguintes:

	30/09/2023	31/12/2022
Riscos de engenharia (a)	1.367.322	1.023.170
Seguro danos físicos ao imóvel (b)	22.446	26.699
Seguro de riscos diversos	83.948	63.569
Responsabilidade civil dos administradores	50.000	50.000
Total	1.523.716	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, consequentemente não foram auditadas e revisadas por nossos auditores independentes.

27. Instrumentos financeiros

a) Gestão de risco de capital

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

A estrutura de capital da Companhia e de suas controladas é formada pelo endividamento líquido (financiamentos e debêntures detalhados na Nota Explicativa nº 12, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa na Nota Explicativa nº 4 e aplicações financeiras na Nota Explicativa nº 5) e pelo patrimônio líquido da Companhia (Nota Explicativa nº 17). Em 30 de setembro de 2023 e em 31 de dezembro de 2022, a estrutura de capital está assim representada:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Financiamentos e debêntures	-	10.755	241.869	125.408
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	(86.169)	(105.278)	(263.087)	(254.077)
Dívida líquida	(86.169)	(94.523)	(21.218)	(128.669)
Patrimônio líquido	1.306.869	1.181.739	1.303.068	1.178.026
Dívida líquida/Patrimônio líquido	(6,59%)	(8,00%)	(1,63%)	(10,92%)

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

Notas Explicativas

b) Categorias de instrumentos financeiros

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Ativos financeiros				
Custo amortizado				
Caixa e equivalentes de caixa	85.961	100.706	174.630	190.174
Aplicação financeira	208	4.572	88.457	63.903
Contas a receber	73.855	68.691	960.871	721.416
Depósitos judiciais	156	182	4.985	4.809
Passivos financeiros				
Custo amortizado				
Fornecedores	7.393	4.497	46.586	40.174
Financiamentos e debêntures	-	10.755	241.869	125.408
Contas a pagar por aquisição de imóveis	53.934	23.105	102.907	79.327
Partes relacionadas	2.500	50.506	3.482	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.

d) Gestão de risco de mercado

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

- A indústria da construção civil é influenciada pelas condições adversas da economia, logo em situações de desaceleração, alto índice de desemprego, redução da disponibilidade de financiamento habitacional podem prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo;
- A Companhia pode encontrar dificuldades em identificar terrenos com preço esperado para suas operações, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado;
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor;
- A não obtenção ou mudanças inesperadas na regulamentação das aprovações de projetos juntos aos órgãos reguladores prejudicando o plano de lançamentos da Companhia;
- Oscilações no preço de construção nos condomínios desenvolvidos a preço de custo, impactarem em uma percepção negativa quanto capacidade da Companhia no cumprimento do orçamento;
- Alterações na legislação tributária afetando a rentabilidade dos projetos tais como tributos sobre faturamento, tributos imobiliários e tarifas públicas;

Notas Explicativas

- Alterações no cronograma de construção dos empreendimentos de incorporação extrapolarem a data de conclusão da obra, implicando em rescisões de contratos de venda além de onerarem os custos e reduzirem as margens de lucratividade;
- Inadimplemento de pagamento das unidades adquiridas. A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias; 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 setembro 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 setembro 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	213.149	13,44%	11,65% (i)	(1,79%)	3.822	3.822
Financiamentos em TR	Passivo	30.462	2,05%	2,05% (i)	0,00%	1	1
Aplicações financeiras em CDI	Ativo	232.262	13,44%	11,65% (i)	(1,79%)	(4.165)	(4.165)
Aplicações financeiras em fundos	Ativo	24.384	13,44%	11,65% (i)	(1,79%)	(437)	(437)
Cenário II (variação 25%)							
Financiamentos em CDI	Passivo	213.149	13,44%	14,56%	1,12%	(2.386)	(2.386)
Financiamentos em TR	Passivo	30.462	2,05%	2,56%	0,51%	(156)	(156)
Aplicações financeiras em CDI	Ativo	232.262	13,44%	14,56%	1,12%	2.600	2.600
Aplicações financeiras em fundos	Ativo	24.384	13,44%	14,56%	1,12%	273	273
Cenário III (variação 50%)							
Financiamentos em CDI	Passivo	213.149	13,44%	17,48%	4,03%	(8.594)	(8.594)
Financiamentos em TR	Passivo	30.462	2,05%	3,08%	1,02%	(312)	(312)
Aplicações financeiras em CDI	Ativo	232.262	13,44%	17,48%	4,03%	9.364	9.364
Aplicações financeiras em fundos	Ativo	24.384	13,44%	17,48%	4,03%	983	983

(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			
	30/09/2023		31/12/2022	
	Financiamentos e debêntures	Obrigações por compra de imóveis	Financiamentos e debêntures	Obrigações por compra de imóveis
Até 01 ano	-	9.931	-	9.761
De 01 a 02 anos	-	24.015	-	8.366
Acima de 02 anos	-	19.988	10.755	4.978
Total	-	53.934	10.755	23.105

Ano	Consolidado			
	30/09/2023		31/12/2022	
	Financiamentos e debêntures	Obrigações por compra de imóveis	Financiamentos e debêntures	Obrigações por compra de imóveis
Até 01 ano	32.397	26.964	17.724	26.028
De 01 a 02 anos	87.666	43.963	35.701	21.981
Acima de 02 anos	121.806	31.980	71.983	31.318
Total	241.869	102.907	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 setembro 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 setembro 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 setembro 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)	2.433.489	1.693.684	739.805	178.696	149.266	761.362	178.213
Provisão para perdas com investimentos (b)	10.525	38.496	(27.971)	(12.440)	15.681	(24.162)	(12.188)
Total	2.444.014	1.732.180	711.834	166.256	164.947	737.200	166.025

	Consolidado						Equivalência patrimonial
	Ativos	Passivos	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC	Investimento	
Investimentos	75.462	29.544	45.918	1.676	11.310	75.895	1.074
Total	75.462	29.544	45.918	1.676	11.310	75.895	1.074

Notas Explicativas

30/09/2023

Investimentos (a)	Participação (%)	Balanco Patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
MD PE Engenho Poeta Construções Ltda.	99,999971%	192.222	132.448	59.774	11.411	1.338	59.774	11.411
Moura Dubeux Engenharia e Empreendimentos S.A.	99,999990%	68.127	29.319	38.808	4.777	11.811	38.808	4.777
MD CE BC Meirelles Construções Ltda.	99,999925%	50.342	14.599	35.743	11.502	-	35.743	11.502
MD PE Shopping Residence Incorporações SPE Ltda.	99,999957%	318.664	284.570	34.094	(1.132)	851	34.094	(1.132)
MD CE José Américo Construções SPE Ltda.	99,999972%	92.149	59.821	32.328	8.053	10.492	32.328	8.053
MD CE Parreão Construções Ltda.	99,999734%	59.471	27.956	31.515	6.473	-	31.515	6.473
MD PE São Pedro Construções Ltda.	99,900000%	134.882	104.860	30.022	(3.132)	15.156	29.992	(3.129)
MD CE BC Aldeota Construções Ltda.	99,999230%	85.957	60.389	25.568	24.400	20.556	25.568	24.400
MD BA Caminho das Arvores Ltda.	99,999928%	34.492	10.414	24.078	7.673	2	24.078	7.673
MD Imóveis Ltda.	99,999954%	25.434	2.231	23.203	(174)	84	23.203	(174)
MD BA Orquidário Construções SPE Ltda.	99,999922%	61.883	41.485	20.398	3.274	4.115	20.398	3.274
MD CE José Lourenço Construções Ltda.	99,999933%	24.654	4.654	20.000	(1.582)	-	20.000	(1.582)
MD AL Evolution II Construções SPE Ltda.	99,999926%	79.212	59.727	19.485	4.716	760	19.485	4.716
MD AL Patacho Construções SPE Ltda.	99,996961%	58.680	40.458	18.222	17.894	367	18.221	17.894
MD PE Planície Construções Ltda.	99,999942%	35.748	19.630	16.118	3.312	-	16.118	3.312
MD BA Vaticano Construções Ltda.	99,999907%	22.088	6.474	15.614	3.388	-	15.614	3.388
MD PE Capibaribe Construções Ltda.	99,999913%	28.835	13.660	15.175	4.053	-	15.175	4.053
MD PE Litorânea Construções Ltda.	99,999937%	226.799	211.684	15.115	(730)	-	15.115	(730)

Notas Explicativas

30/09/2023

Investimentos (a)	Participação (%)	Balanco Patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
MD CE Rui Barbosa Construções Ltda.	99,999623%	58.003	43.122	14.881	7.113	-	14.881	7.113
MD BA RV Construções Ltda.	99,999690%	39.938	25.119	14.819	5.424	19	14.819	5.424
MD CE PK Quadra 06 Construções Ltda.	99,998603%	66.262	51.504	14.758	8.704	1.057	14.758	8.704
MD CE BC Porto das Dunas Construções Ltda.	99,999671%	34.409	20.614	13.795	16.363	14.832	13.795	16.363
MD BA Dumare Construções Ltda.	99,999578%	39.057	26.093	12.964	2.013	1.256	12.964	2.013
MD BA Parque Florestal Construções Ltda.	99,999122%	54.275	41.858	12.417	11.278	14.536	12.417	11.278
MD BA Jaguaribe Construções Ltda.	99,999917%	25.540	13.357	12.183	675	3.875	12.183	675
MD CE Quadra 03A Construções Ltda.	99,999139%	51.637	40.307	11.330	8.327	4.159	11.330	8.327
MD BA Ondina Construções Ltda.	99,999890%	67.121	56.202	10.919	(1.441)	5.029	10.919	(1.441)
MD PE Novo Recife Empreendimentos Ltda.	33,333333%	54.020	21.300	32.720	(1.418)	7.193	10.907	(473)
MD CE Parque Rio Branco Construções Ltda.	99,999902%	12.378	1.521	10.857	(3.171)	-	10.857	(3.171)
MD RN Encanto Construções Ltda.	99,999784%	24.328	15.439	8.889	3.979	4.329	8.889	3.979
MD RN Hellen Costa Construções SPE Ltda.	99,999820%	27.633	19.346	8.287	2.133	761	8.287	2.133
MD PE Rooftop Pina Construções SPE Ltda.	99,997519%	31.699	23.664	8.035	8.484	209	8.035	8.484
MD RN Roselândia Construções SPE Ltda.	99,999877%	44.370	36.780	7.590	251	2.737	7.590	251
MD PE Boa Vista Construções Ltda.	99,999866%	9.414	1.961	7.453	(2)	367	7.453	(2)
MD PE Polidoro Construções SPE Ltda.	50,000000%	21.442	8.244	13.198	3.094	4.117	6.599	1.547
MD BA Beach Class Bahia Construções Ltda.	99,999871%	8.741	2.213	6.528	(670)	2.154	6.528	(670)

Notas Explicativas

30/09/2023

Investimentos (a)	Participação (%)	Balanco Patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
SPE Lote 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,999817%	7.553	1.684	5.869	771	-	5.869	771
MD BA Catabas Construções Ltda.	99,999796%	20.927	15.201	5.726	904	6.236	5.726	904
MD PB Brisamar 01 Construções SPE Ltda.	99,999611%	23.128	20.046	3.082	590	2.304	3.082	590
MD BA Sapucaia Construções Ltda.	99,999406%	26.230	23.641	2.589	905	100	2.589	905
MD BA Coliseu Empreendimentos SPE Ltda.	99,999984%	8.518	6.454	2.064	(1.416)	629	2.064	(1.416)
MD PE Recife Construções Ltda.	99,900000%	1.934	271	1.663	(1.819)	-	1.661	(1.818)
Global MD Evolution Beach Park Empreendimento Ltda.	99,999950%	7.391	5.734	1.657	1.625	-	1.657	1.625
MD CE José Borba Construções SPE Ltda.	99,999358%	1.508	76	1.432	(2)	2	1.432	(2)
MD CE Vilebaldo Aguiar Construções Ltda.	14,212404%	10.367	597	9.770	(139)	565	1.386	(21)
MD AL Rooftop Construções Ltda.	99,998893%	9.056	7.905	1.151	452	-	1.151	452
MD PE Venâncio Barbosa Construções SPE Ltda.	99,900000%	2.383	1.339	1.044	578	306	1.043	578
MD PB Miramar Construções SPE Ltda.	99,999137%	1.143	247	896	(239)	184	896	(239)
MD CE Fátima Construções Ltda.	99,998941%	896	11	885	(1)	11	885	(1)
MD PE Flow Boa Viagem Construções SPE Ltda.	99,999022%	11.319	10.631	688	(335)	2.289	688	(335)
MD CE Palmeiras Construções Ltda.	99,973473%	2.090	1.527	563	1.443	-	563	1.442
MD SE Jardins Construções SPE Ltda.	99,999198%	11.322	10.812	510	(653)	538	510	(653)
MD AL Parque Shopping Construções SPE Ltda.	99,998119%	924	447	477	(51)	341	477	(51)
Graça Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,999963%	1.256	800	456	290	140	456	290

Notas Explicativas

30/09/2023

Investimentos (a)	Participação (%)	Balço Patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
MD CE Nova Aldeota Construções Ltda.	99,999968%	341	43	298	166	18	298	166
MD RN Trairi Construções SPE Ltda.	99,996721%	622	329	293	(11)	79	293	(11)
MD CE Francisco Xerez Construções SPE Ltda.	99,999874%	622	365	257	(64)	63	257	(64)
MD RN SGA Etapa 1 Construções SPE Ltda.	99,996424%	310	56	254	(25)	53	254	(25)
MD Participações e Empreendimentos Ltda.	99,999930%	258	7	251	380	-	251	380
MD PE Litoral Sul Construções SPE Ltda.	99,994819%	166	1	165	(24)	1	165	(24)
MD RN Parque das Dunas Construções Ltda.	99,900000%	5.766	5.605	161	151	1.479	160	150
MD AL Via Express Construções SPE Ltda.	99,993486%	155	7	148	(4)	7	148	(4)
MD RN Bossa Nova Construções SPE Ltda.	99,999461%	429	333	96	(81)	40	96	(81)
Beach Class Conselheiro Residence Construções SPE Ltda.	99,999702%	178	110	68	(3)	1	68	(3)
MD PE Serrana Construções SPE Ltda.	99,999982%	2.057	1.990	67	(206)	131	67	(206)
MD SE BC Jardins Construções SPE Ltda.	99,984966%	221	171	50	(17)	167	50	(17)
MD CE PK Quadra 05 Construção Ltda.	99,977277%	88	52	36	(5)	24	36	(5)
MD BA Bela Vista Empreendimentos SPE Ltda.	99,900000%	602	567	35	(163)	26	35	(163)
MD Service Ltda.	99,999885%	36	4	32	(7)	2	32	(7)
MD CE Acácias Construções Ltda.	99,900000%	1.904	1.878	26	430	35	26	429
MD RN Moacyr Maia Construções SPE Ltda.	99,996813%	22	6	16	(2)	6	16	(2)
MD RN Aurea Guedes Construções SPE Ltda.	99,999921%	166	151	15	7	1	15	7

Notas Explicativas

30/09/2023

Investimentos (a)	Participação (%)	Balanco Patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
MD RN Soneto Potengi Construções SPE Ltda.	99,999601%	14	3	11	(6)	3	11	(6)
MD PE Mood Pina Construções SPE Ltda.	99,900000%	10	-	10	-	-	10	-
MD CE Visconde de Mauá Construções Ltda.	99,900000%	181	171	10	-	163	10	-
MD PB Altiplano Construções Ltda.	99,900000%	29	20	9	(1)	20	9	(1)
MD NE Industria Ltda.	99,900000%	10	1	9	(1)	1	9	(1)
MD NE Assessoria Ltda.	99,900000%	10	1	9	(1)	2	9	(1)
MD PE Lote 3B Construções SPE Ltda.	99,900000%	160	151	9	(1)	34	8	(1)
MD NE Negócios Ltda.	99,900000%	10	2	8	(2)	1	8	(2)
MD PE Rosarinho Construções Ltda.	99,990429%	8	-	8	(1)	-	8	(1)
MD RN Floriano Construções SPE Ltda.	99,900000%	10	2	8	(2)	2	8	(2)
MD PE Lote 3A Construções SPE Ltda.	99,900000%	748	740	8	(2)	657	8	(2)
MD PE Lote 2 Construções SPE Ltda.	99,900000%	242	235	7	(1)	235	7	(1)
MD PE Lote 4 Construções SPE Ltda.	99,900000%	90	83	7	(1)	61	7	(1)
MD PB Brisamar 02 Construções SPE Ltda.	99,900000%	131	125	6	(3)	125	6	(3)
MD PE Empresarial Agamenon Construções Ltda.	99,999466%	6	1	5	13	1	5	13
MD RN Firenze Construções SPE Ltda.	99,999669%	16	11	5	(3)	9	5	(3)
MD RN Maria Bernardete Construções SPE Ltda.	99,999640%	18	15	3	(23)	11	3	(23)
MD PE Pina Construções Ltda.	99,991778%	2	2	-	(6)	1	-	(6)
Juros capitalizados - MD PE Novo Recife Empreendimentos Ltda.	0,000000%	-	-	-	-	-	58.389	-
Total dos investimentos		2.433.489	1.693.684	739.805	178.696	149.266	761.362	178.213

Notas Explicativas

30/09/2023

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%	962	7.097	(6.135)	(463)	2.970	(3.067)	(231)
SPE Lote 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,999976%	964	3.370	(2.406)	(1.328)	1.574	(2.406)	(1.328)
MD AL Antares Construções SPE Ltda.	99,999936%	16	1.619	(1.603)	(2.106)	1.350	(1.603)	(2.106)
MD PE Sertânia Construções Ltda.	99,999978%	4	1.465	(1.461)	(1.460)	647	(1.461)	(1.460)
MD CE Theberge Construções SPE Ltda.	99,984377%	382	1.810	(1.428)	(1.184)	201	(1.428)	(1.184)
MD RN Areia Preta Construções SPE Ltda.	99,999915%	409	1.793	(1.384)	1	43	(1.384)	1
MD BA Graça Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,999942%	-	1.054	(1.054)	534	745	(1.054)	534
MD CE Henrique Rabelo Construções SPE Ltda.	99,999783%	-	1.013	(1.013)	(462)	64	(1.013)	(462)
MD BA GB Empreendimentos SPE Ltda.	99,999933%	2	983	(981)	(478)	191	(981)	(478)
MD BA Dubeux Empreendimentos SPE Ltda.	99,999970%	339	1.187	(848)	(1.318)	433	(848)	(1.318)
MD CE Praça de Fátima Construções Ltda.	99,999721%	129	836	(707)	(223)	-	(707)	(223)
MD PE Shopping Park Ltda.	99,999667%	75	708	(633)	(307)	513	(633)	(307)
MD CE Castelão Construções SPE Ltda.	99,999941%	217	843	(626)	(330)	651	(626)	(330)
MD BA GMA Empreendimentos SPE Ltda.	99,999914%	130	733	(603)	(478)	318	(603)	(478)
MD PE Exata Grand Vittá Ltda.	50,000000%	421	1.510	(1.089)	17	1.194	(545)	8
MD BA MAG Empreendimentos SPE Ltda.	99,999962%	5	497	(492)	(149)	158	(492)	(149)
MD CE Amazonas Construções Ltda.	99,999917%	14	428	(414)	(422)	31	(414)	(422)
MD PE Beach Class Executive SPE Ltda.	99,974423%	-	405	(405)	(34)	1	(404)	(34)

Notas Explicativas

30/09/2023

Provisão para perda com investimentos (b)	Participação (%)	Balanco Patrimonial			Resultado	AFAC	Perda c/ investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
MD PE Residencial Construções Ltda.	99,999920%	40	413	(373)	(29)	229	(373)	(29)
MD CE Parque de Fátima Construções Ltda.	99,997029%	5	373	(368)	(369)	92	(368)	(369)
MD PE Condomínio Empresarial Ltda.	99,998407%	1	359	(358)	4	304	(358)	4
MD PE Freguesia Construções SPE Ltda.	99,999910%	165	448	(283)	(12)	-	(283)	(12)
MD RN Grilo Construções Ltda.	99,999839%	42	321	(279)	(326)	98	(279)	(326)
SPE Lote 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,999944%	500	758	(258)	(166)	-	(258)	(166)
MD CE Visconde do Rio Branco Construções SPE Ltda.	99,700000%	59	294	(235)	(235)	-	(234)	(234)
MD BA Ilha Empreendimentos SPE Ltda.	99,999922%	127	353	(226)	(256)	53	(226)	(256)
MD Colonial Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,999748%	150	358	(208)	(155)	358	(208)	(155)
MD AL Life Construções SPE Ltda.	99,999906%	25	232	(207)	14	72	(207)	14
MD PE MRV Veneza Construções Ltda.	50,000000%	111	488	(377)	(55)	62	(188)	(27)
MD Edifício Engenho Casa Forte Ltda.	99,996908%	-	178	(178)	(181)	3	(178)	(181)
MD RN Marcos Brandão Construções SPE Ltda.	99,998083%	19	183	(164)	(91)	2	(164)	(91)
MD RN Empresarial Herculano Construções SPE Ltda.	99,999889%	(6)	141	(147)	(31)	25	(147)	(31)
MD CE Gontran Giffoni Construções SPE Ltda.	99,999924%	1	147	(146)	(6)	110	(146)	(6)
MD PE Solar Construções Ltda.	99,998913%	10	143	(133)	(12)	7	(133)	(12)
MD RN Life Construções SPE Ltda.	99,997437%	-	124	(124)	(126)	124	(123)	(126)
MD PE Enseada das Ondas SPE Ltda.	99,999348%	8	125	(117)	(128)	2	(117)	(128)

Notas Explicativas

30/09/2023

Provisão para perda com investimentos (b)	Participação (%)	Balanco Patrimonial			Resultado	AFAC	Perda c/ investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido				
SPE Lote 08 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,999981%	770	854	(84)	(142)	319	(84)	(142)
MD CE Dias da Rocha Construções SPE Ltda.	99,999785%	36	107	(71)	(9)	-	(71)	(9)
MD PE Paulista Empreendimentos SPE Ltda.	99,999728%	32	70	(38)	(42)	38	(38)	(42)
MD PE Arraial Construções Ltda.	99,922541%	195	232	(37)	(46)	219	(37)	(46)
MD BA Jardim Caramuru construções Ltda.	99,900000%	605	640	(35)	(45)	521	(35)	(45)
Mood Candelaria SPE Ltda.	99,900000%	13	43	(30)	(40)	40	(30)	(40)
MD RN Cesar Rocha Construções SPE Ltda.	99,999724%	21	51	(30)	(38)	17	(30)	(38)
MD RN Rodolfo Helinski Construções SPE Ltda.	99,999855%	98	125	(27)	592	37	(27)	592
MD RN Jerônimo Costa Construções SPE Ltda.	99,999002%	-	27	(27)	(7)	-	(27)	(7)
MD CE BC Aqua Construções Ltda.	99,900000%	9	30	(21)	(31)	-	(21)	(31)
MD RN Hanna Safieh Construções SPE Ltda.	99,997390%	-	20	(20)	(30)	20	(20)	(30)
MD AL Gruta Construções SPE Ltda.	99,999729%	-	17	(17)	(10)	3	(17)	(10)
MD CE Azevedo Bolão Construções SPE Ltda.	99,999778%	1	14	(13)	(20)	8	(13)	(20)
MD RN Vandir Gurgel Construções SPE Ltda.	99,999844%	80	90	(10)	(67)	5	(10)	(67)
MD RN Abel Pereira Construções SPE Ltda.	99,999810%	42	51	(9)	(64)	28	(9)	(64)
MD AL Farol Construções SPE Ltda.	99,999075%	-	7	(7)	(4)	2	(7)	(4)
Moura Dubeux Engenharia Natal Ltda.	99,999015%	6	12	(6)	(11)	5	(6)	(11)
MD RN José de Almeida Construções SPE Ltda.	99,999314%	-	3	(3)	(4)	3	(2)	(4)
MD PE Aguiar Construções SPE Ltda.	99,999679%	1	3	(2)	(2)	-	(2)	(2)
MD PE Trindade Construções Ltda.	66,700000%	3.267	3.270	(3)	(1)	1.770	(2)	(1)
MD AL Poço Construções SPE Ltda.	99,999190%	-	2	(2)	(4)	2	(2)	(4)
MD Edifício Hilson de Azevedo Mota Ltda.	99,996973%	-	2	(2)	(6)	2	(1)	(6)
MD PE Campus Construções Ltda.	99,960574%	-	1	(1)	(3)	1	(1)	(3)
AGM Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,942961%	-	1	(1)	(2)	1	(1)	(2)
MD PE Madalena SPE Ltda.	99,999389%	-	2	(2)	(3)	2	(1)	(3)
MD RN Alameda Lagoa Nova Construções SPE Ltda.	99,997513%	1	2	(1)	(2)	2	(1)	(2)
MD RN Geraldo Pinho Construções SPE Ltda.	99,999781%	-	2	(2)	(2)	2	(1)	(2)
MD PE Distribution Park Suape Ltda.	99,987681%	-	1	(1)	(2)	1	(1)	(2)
MD Edifício Zezé Cardoso Ltda.	99,882519%	-	1	(1)	(2)	1	(1)	(2)
MD Edifício Vanda Mota Ltda.	99,999370%	-	1	(1)	(2)	1	(1)	(2)
MD RN Alameda Capim Macio Construções SPE Ltda.	99,998990%	-	1	(1)	(1)	1	(1)	(1)
MD PE Torres da Liberdade SPE Ltda.	99,996503%	-	1	(1)	(3)	1	(1)	(3)
MD PE Parque Santa Maria Construções SPE Ltda.	99,991847%	1	2	(1)	(3)	1	(1)	(3)
MD PE Novo Jardim Construções S.A.	99,266862%	1	2	(1)	(2)	2	(1)	(2)

Notas Explicativas

30/09/2023

Provisão para perda com investimentos (b)	Participação (%)	Balanco Patrimonial			Resultado	AFAC	Perda c/ investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
MD PE HPBV Ltda.	99,998980%	20	20	-	(30)	1	-	(30)
SPE Safira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,866951%	-	-	-	(2)	-	-	(2)
Total das provisões para perda com investimentos		10.525	38.496	(27.971)	(12.440)	15.681	(24.162)	(12.188)
AFACs								164.947
Investimentos								761.362
Total controladora								926.309

30/09/2023

Investimentos	Participação (%)	Balanco Patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
MD PE Polidoro Construções SPE Ltda.	50,000000%	21.442	8.244	13.198	3.094	4.117	6.599	1.547
MD PE Novo Recife Empreendimentos Ltda.	33,333333%	54.020	21.300	32.720	(1.418)	7.193	10.907	(473)
Juros capitalizados	0,000000%	-	-	-	-	-	58.389	-
Total		75.462	29.544	45.918	1.676	11.310	75.895	1.074
AFACs								11.310
Investimentos								75.895
Total consolidado								87.205

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

31/12/2022

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

Notas Explicativas

31/12/2022

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

Notas Explicativas

31/12/2022

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

Notas Explicativas

31/12/2022

Investimentos (a)	Participação (%)	Balanco Patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
MD AL Patacho Construções SPE Ltda.	99,900000%	60	52	8	(2)	52	8	(2)
MD CE Visconde de Mauá 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

31/12/2022

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%	1.042	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)

Notas Explicativas

31/12/2022

Provisão para perda com investimentos (b)	Participação (%)	Balanço patrimonial			Resultado	AFAC	Perda c/ investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
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
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)

Notas Explicativas

31/12/2022

Provisão para perda com investimentos (b)	Participação (%)	Balanço patrimonial			Resultado	AFAC	Perda c/ investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
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)
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

Investimentos	Participação (%)	Balanço patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
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"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2023, que compreendem os balanços patrimoniais em

30 de setembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data, e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as Notas Explicativas.

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

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo a NBC TG 21 e a

IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM,

e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR).

Ênfase

Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias não concluídas

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

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As informações trimestrais acima referidas incluem as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 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, 08 de novembro 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 de Relações com Investidores e o Diretor Financeiro 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, declaram que:

(i) reviram, discutiram e concordam com as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Moura Dubeux Engenharia S.A., relativas ao trimestre e período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023 e 2022.

Recife, 09 de novembro de 2023.

Diogo de Barral Araújo
Diretor de Relações com Investidores

Diego Freire Wanderley
Diretor Financeiro

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

Pelo presente instrumento, o Diretor de Relações com Investidores e o Diretor Financeiro 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, declaram que:

(i) reviram, discutiram e concordam 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 e período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023 e 2022.

Recife, 09 de novembro de 2023.

Diogo de Barral Araújo
Diretor de Relações com Investidores

Diego Freire Wanderley
Diretor Financeiro