

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	4
Demonstração do Resultado	6
Demonstração do Resultado Abrangente	7
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	8

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023	10
DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	11
DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	12
Demonstração de Valor Adicionado	13

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	14
Balanço Patrimonial Passivo	16
Demonstração do Resultado	18
Demonstração do Resultado Abrangente	19
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	20

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023	22
DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	23
DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	24
Demonstração de Valor Adicionado	25

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

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

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	88
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	93
Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	96
Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)	97

Índice

Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	98
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	99
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	100

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2023
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	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
1	Ativo Total	1.968.978	1.783.534	2.046.068
1.01	Ativo Circulante	217.307	172.884	532.179
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	140.219	100.706	46.215
1.01.02	Aplicações Financeiras	2.102	4.572	71.005
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	2.102	4.572	71.005
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	2.102	4.572	71.005
1.01.03	Contas a Receber	5.586	10.376	6.037
1.01.03.01	Clientes	5.586	10.376	6.037
1.01.04	Estoques	61.298	50.680	403.754
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	61.298	50.680	403.754
1.01.06	Tributos a Recuperar	6.946	5.584	3.316
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	6.946	5.584	3.316
1.01.07	Despesas Antecipadas	958	753	1.756
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	198	213	96
1.01.08.03	Outros	198	213	96
1.01.08.03.02	Outros créditos	198	213	96
1.02	Ativo Não Circulante	1.751.671	1.610.650	1.513.889
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	604.078	516.001	502.378
1.02.01.04	Contas a Receber	70.451	58.315	58.589
1.02.01.04.01	Clientes	70.451	58.315	58.589
1.02.01.05	Estoques	372.726	423.106	337.689
1.02.01.05.01	Estoque de Imóveis a Comercializar	372.726	423.106	337.689
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	0	0	3.961
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	0	0	3.961
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	160.901	34.580	102.139
1.02.01.10.05	Outros créditos	160.725	34.398	101.833
1.02.01.10.07	Depósitos Judiciais	176	182	306
1.02.02	Investimentos	1.095.164	1.063.745	994.893

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
1.02.02.01	Participações Societárias	962.941	934.967	866.115
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	962.941	934.967	866.115
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	132.223	128.778	128.778
1.02.03	Imobilizado	49.738	28.253	16.499
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	49.738	28.253	16.499
1.02.04	Intangível	2.691	2.651	119
1.02.04.01	Intangíveis	2.691	2.651	119
1.02.04.01.02	Outros ativos Intangíveis	2.691	2.651	119

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2	Passivo Total	1.968.978	1.783.534	2.046.068
2.01	Passivo Circulante	132.261	131.774	524.573
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	17.101	15.285	13.780
2.01.01.01	Obrigações Sociais	17.101	15.285	13.780
2.01.02	Fornecedores	38.647	14.258	40.220
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	38.647	14.258	40.220
2.01.02.01.01	Fornecedores Nacionais	3.519	4.497	8.651
2.01.02.01.02	Obrigações por Compra de Imóveis - Espécie	35.128	9.761	31.569
2.01.03	Obrigações Fiscais	3.213	3.128	3.005
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	3.213	3.128	3.005
2.01.03.01.02	Obrigações tributárias	3.213	3.128	3.005
2.01.05	Outras Obrigações	62.700	92.133	462.877
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	3.296	50.506	122.635
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	3.296	50.506	122.635
2.01.05.02	Outros	59.404	41.627	340.242
2.01.05.02.04	Adiantamentos de clientes	48.704	26.602	322.793
2.01.05.02.05	Rescisões de clientes	299	299	316
2.01.05.02.06	Outras Contas a Pagar	10.210	14.486	16.923
2.01.05.02.07	Tributos Diferidos	191	240	210
2.01.06	Provisões	10.600	6.970	4.691
2.01.06.02	Outras Provisões	10.600	6.970	4.691
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	10.600	6.970	4.691
2.02	Passivo Não Circulante	495.364	470.021	446.879
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	73.297	10.755	34.817
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	73.297	10.755	34.817
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	73.297	10.755	34.817
2.02.02	Outras Obrigações	385.609	430.697	379.085
2.02.02.02	Outros	385.609	430.697	379.085

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2.02.02.02.03	Obrigações Sociais e Trabalhistas	0	579	2.215
2.02.02.02.04	Obrigações Tributárias	956	2.599	4.271
2.02.02.02.06	Adiantamentos de Clientes	362.042	410.176	338.146
2.02.02.02.08	Contas a pagar por aquisição de imóveis	18.705	13.344	28.486
2.02.02.02.09	Outras Contas a Pagar	3.906	3.999	5.967
2.02.03	Tributos Diferidos	5.664	5.449	5.449
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	5.664	5.449	5.449
2.02.04	Provisões	30.794	23.120	27.528
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	8.161	603	1.362
2.02.04.01.05	Provisões para Contingências	8.161	603	1.362
2.02.04.02	Outras Provisões	22.633	22.517	26.166
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	557	527	496
2.02.04.02.04	Provisão para Perdas com Investimentos	22.076	21.990	25.670
2.03	Patrimônio Líquido	1.341.353	1.181.739	1.074.616
2.03.01	Capital Social Realizado	1.301.890	1.297.937	1.296.985
2.03.02	Reservas de Capital	25.256	25.433	25.179
2.03.02.07	Reserva de Capital	25.256	25.433	25.179
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-78.766	-238.492	-344.409
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	92.973	96.861	96.861

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	58.920	35.965	43.638
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-32.980	-23.867	-14.505
3.03	Resultado Bruto	25.940	12.098	29.133
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	119.023	80.276	46.552
3.04.01	Despesas com Vendas	-15.476	-12.849	-16.869
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-73.637	-64.379	-49.692
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-10.462	-9.407	-8.123
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	218.598	166.911	121.236
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	144.963	92.374	75.685
3.06	Resultado Financeiro	10.747	13.543	5.436
3.06.01	Receitas Financeiras	13.528	16.411	13.054
3.06.02	Despesas Financeiras	-2.781	-2.868	-7.618
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	155.710	105.917	81.121
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	128	0	1.833
3.08.02	Diferido	128	0	1.833
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	155.838	105.917	82.954
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	155.838	105.917	82.954
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	1,8388	1,2513	0,9839

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
4.01	Lucro Líquido do Período	155.838	105.917	82.954
4.03	Resultado Abrangente do Período	155.838	105.917	82.954

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-13.081	-64.295	-49.655
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-43.304	-50.121	-25.109
6.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício	155.838	105.917	82.954
6.01.01.02	Tributos Diferidos	166	30	-2.110
6.01.01.05	Depreciação e Amortização	6.424	4.754	3.872
6.01.01.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-218.598	-166.911	-121.236
6.01.01.08	Provisão Para Distratos e Perdas Esperadas com Créditos de Liquidação Duvidosa	-135	404	3.544
6.01.01.11	Despesas Financeiras	707	3.422	5.780
6.01.01.15	Provisão para Garantias	3.660	2.310	1.481
6.01.01.16	Provisão para Contingências	7.558	-759	606
6.01.01.18	Apropriação plano de ações	1.076	712	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	30.223	-14.174	-24.546
6.01.02.01	Contas a Receber	-7.211	-4.469	-3.677
6.01.02.02	Imóveis a Comercializar	-142.289	96.140	-68.417
6.01.02.03	Tributos a Recuperar	-1.362	-2.268	-518
6.01.02.05	Depósitos Judiciais	6	124	829
6.01.02.06	Despesas Antecipadas	-205	1.003	-1.085
6.01.02.07	Outros Créditos	2.065	-3.453	-5.593
6.01.02.08	Fornecedores	-978	-4.154	4.512
6.01.02.09	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	30.728	-36.950	58.452
6.01.02.11	Pagamento de juros	-544	-2.523	-4.103
6.01.02.12	Tributos a Recolher	-321	-1.680	-2.347
6.01.02.13	Adiantamento de Clientes	156.019	-52.644	-6.373
6.01.02.14	Rescisões de Clientes	0	-17	0
6.01.02.15	Outras Contas a Pagar	-5.685	-3.283	3.774
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-28.924	47.393	-10.193
6.02.02	Investimentos Financeiros	2.470	66.433	-1.935
6.02.05	Adições ao Imobilizado	-27.241	-16.332	-6.962

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.02.06	Intangíveis	-708	-2.708	-1.296
6.02.07	Propriedade para Investimentos	-3.445	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	81.518	71.393	68.786
6.03.02	Empréstimos e Financiamentos	75.000	0	54.095
6.03.04	Alienação de ações	3.700	3.482	0
6.03.05	Liquidação de Empréstimos e Financiamentos	-11.305	-26.083	-20.955
6.03.06	Partes Relacionadas	15.123	96.982	48.633
6.03.07	Recompra de ações	-1.000	-2.988	-12.987
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	39.513	54.491	8.938
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	100.706	46.215	37.277
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	140.219	100.706	46.215

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023

(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	-177	0	0	0	3.776
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	-1.000	0	0	0	0	-1.000
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	3.700	0	0	0	0	3.700
5.04.09	Deságio na alienação de ações	1.253	-1.253	0	0	0	0
5.04.10	Apropriação plano de ações	0	1.076	0	0	0	1.076
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	155.838	0	155.838
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	155.838	0	155.838
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	25.256	92.973	-78.766	0	1.341.353

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022**(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	952	254	0	0	0	1.206
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	-2.988	0	0	0	0	-2.988
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	3.482	0	0	0	0	3.482
5.04.08	Deságio na Alienação de Ações	458	-458	0	0	0	0
5.04.09	Apropriação Plano de Ações	0	712	0	0	0	712
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	105.917	0	105.917
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	105.917	0	105.917
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.297.937	25.433	96.861	-238.492	0	1.181.739

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

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

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
7.01	Receitas	58.920	35.965	43.638
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	64.154	39.419	47.599
7.01.02	Outras Receitas	-5.234	-3.454	-3.961
7.01.02.01	(-) Deduções de Vendas	-5.234	-3.454	-3.961
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-49.570	-46.447	-32.802
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-12.935	-11.512	-14.505
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-9.516	-15.113	-12.770
7.02.04	Outros	-27.119	-19.822	-5.527
7.03	Valor Adicionado Bruto	9.350	-10.482	10.836
7.04	Retenções	-6.424	-4.754	-3.872
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-6.424	-4.754	-3.872
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	2.926	-15.236	6.964
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	232.126	183.322	134.290
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	218.598	166.911	121.236
7.06.02	Receitas Financeiras	13.528	16.411	13.054
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	235.052	168.086	141.254
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	235.052	168.086	141.254
7.08.01	Pessoal	63.683	49.468	42.951
7.08.01.01	Remuneração Direta	63.683	49.468	42.951
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	10.210	8.316	6.585
7.08.02.01	Federais	10.210	8.316	6.585
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	5.321	4.385	8.764
7.08.03.01	Juros	2.781	2.868	7.618
7.08.03.02	Aluguéis	2.540	1.517	1.146
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	155.838	105.917	82.954
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	155.838	105.917	82.954

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
1	Ativo Total	3.438.225	2.819.254	2.693.527
1.01	Ativo Circulante	1.393.879	1.064.763	1.219.832
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	257.113	190.174	113.881
1.01.02	Aplicações Financeiras	45.254	63.903	71.005
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	45.254	63.903	71.005
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	45.254	63.903	71.005
1.01.03	Contas a Receber	370.713	315.908	308.798
1.01.03.01	Clientes	370.713	315.908	308.798
1.01.04	Estoques	618.586	391.808	712.595
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	618.586	391.808	712.595
1.01.06	Tributos a Recuperar	8.418	9.051	5.847
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	8.418	9.051	5.847
1.01.07	Despesas Antecipadas	15.670	11.493	7.350
1.01.07.02	Despesas Antecipadas	15.670	11.493	7.350
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	78.125	82.426	356
1.01.08.03	Outros	78.125	82.426	356
1.01.08.03.02	Outros créditos	78.125	82.426	356
1.02	Ativo Não Circulante	2.044.346	1.754.491	1.473.695
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.690.557	1.412.574	1.122.271
1.02.01.04	Contas a Receber	642.695	405.508	343.059
1.02.01.04.01	Clientes	642.695	405.508	343.059
1.02.01.05	Estoques	450.146	543.505	421.393
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	450.146	543.505	421.393
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	0	0	3.961
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	0	0	3.961
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	597.716	463.561	353.858
1.02.01.10.04	Despesas Antecipadas	13.300	16.523	7.666
1.02.01.10.05	Depósitos Judiciais	5.770	4.809	5.084

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
1.02.01.10.06	Outros Créditos	578.646	442.229	341.108
1.02.02	Investimentos	294.685	306.645	331.449
1.02.02.01	Participações Societárias	85.998	93.463	118.267
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	85.998	93.463	118.267
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	208.687	213.182	213.182
1.02.03	Imobilizado	56.405	32.621	19.856
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	56.405	32.621	19.856
1.02.04	Intangível	2.699	2.651	119
1.02.04.01	Intangíveis	2.699	2.651	119
1.02.04.01.02	Outros Intangíveis	2.699	2.651	119

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2	Passivo Total	3.438.225	2.819.254	2.693.527
2.01	Passivo Circulante	584.353	382.836	663.328
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	32.164	25.714	22.180
2.01.01.01	Obrigações Sociais	32.164	25.714	22.180
2.01.02	Fornecedores	120.972	66.202	73.563
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	120.972	66.202	73.563
2.01.02.01.01	Fornecedores Nacionais	42.728	40.174	21.367
2.01.02.01.02	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis - Espécie	78.244	26.028	52.196
2.01.03	Obrigações Fiscais	14.173	19.332	15.768
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	14.173	19.332	15.768
2.01.03.01.07	Obrigações Tributárias	14.173	19.332	15.768
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	93.050	17.724	85.195
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	93.050	17.724	85.195
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	93.050	17.724	85.195
2.01.05	Outras Obrigações	306.453	241.409	457.524
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	3.619	2.909	18.469
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	3.619	2.909	18.469
2.01.05.02	Outros	302.834	238.500	439.055
2.01.05.02.04	Adiantamentos de Clientes	243.033	178.319	374.211
2.01.05.02.05	Rescisões de clientes	15.871	17.645	28.031
2.01.05.02.07	Outras Contas a Pagar	25.031	26.373	21.932
2.01.05.02.08	Tributos Diferidos	18.899	16.163	14.881
2.01.06	Provisões	17.541	12.455	9.098
2.01.06.02	Outras Provisões	17.541	12.455	9.098
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	17.541	12.455	9.098
2.02	Passivo Não Circulante	1.516.291	1.258.392	958.436
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	245.895	107.684	39.670
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	245.895	107.684	39.670

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	245.895	107.684	39.670
2.02.02	Outras Obrigações	1.218.431	1.115.654	883.403
2.02.02.02	Outros	1.218.431	1.115.654	883.403
2.02.02.02.04	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis - Espécie	98.783	53.299	41.650
2.02.02.02.06	Adiantamentos de Clientes	1.113.903	1.051.291	818.840
2.02.02.02.08	Obrigações sociais e trabalhistas	44	1.384	4.598
2.02.02.02.09	Obrigações Tributárias	1.795	5.681	12.349
2.02.02.02.11	Outras Contas a Pagar	3.906	3.999	5.966
2.02.03	Tributos Diferidos	30.920	22.252	20.430
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	30.920	22.252	20.430
2.02.03.01.03	Tributos diferidos	30.920	22.252	20.430
2.02.04	Provisões	21.045	12.802	14.933
2.02.04.02	Outras Provisões	21.045	12.802	14.933
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	1.163	1.809	1.973
2.02.04.02.04	Provisão para Contingências	19.882	10.993	12.960
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.337.581	1.178.026	1.071.763
2.03.01	Capital Social Realizado	1.301.890	1.297.937	1.296.985
2.03.02	Reservas de Capital	25.256	25.433	25.179
2.03.02.07	Reserva de Capital	25.256	25.433	25.179
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-78.766	-238.492	-344.409
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	92.973	96.861	96.861
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	-3.772	-3.713	-2.853

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1.151.243	799.527	619.643
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-751.454	-533.059	-393.880
3.03	Resultado Bruto	399.789	266.468	225.763
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-227.943	-178.907	-163.527
3.04.01	Despesas com Vendas	-105.469	-75.589	-76.698
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-86.923	-74.642	-60.686
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-37.331	-29.191	-27.244
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.780	515	1.101
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	171.846	87.561	62.236
3.06	Resultado Financeiro	21.356	39.895	36.555
3.06.01	Receitas Financeiras	46.814	69.923	59.987
3.06.02	Despesas Financeiras	-25.458	-30.028	-23.432
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	193.202	127.456	98.791
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-37.585	-22.399	-13.848
3.08.01	Corrente	-31.899	-21.021	-13.618
3.08.02	Diferido	-5.686	-1.378	-230
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	155.617	105.057	84.943
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	155.617	105.057	84.943
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	155.838	105.917	82.954
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-221	-860	1.989

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	155.617	105.057	84.943
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	155.617	105.057	84.943
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	155.838	105.917	82.954
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-221	-860	1.989

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-151.449	77.964	95.349
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	194.846	129.441	127.102
6.01.01.01	Lucro Líquido no Exercício	155.617	105.057	84.943
6.01.01.02	Tributos Diferidos Passivo	11.404	3.104	3.075
6.01.01.03	Depreciação e Amortização	7.651	4.975	4.182
6.01.01.04	Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.780	-515	-1.101
6.01.01.05	Provisão para Contingências	8.889	-1.967	3.473
6.01.01.07	Provisão para Garantias	4.440	3.193	2.697
6.01.01.09	Provisão para Distratos	-550	-3.218	8.735
6.01.01.12	Despesas Financeiras	5.013	6.400	8.719
6.01.01.15	Imóveis a Comercializar	2.343	5.227	3.108
6.01.01.16	Ajuste a Valor Presente	3.333	9.674	5.866
6.01.01.17	Apropriação Plano de Ações	1.076	712	0
6.01.01.18	Redução ao valor recuperável de estoques	-2.590	-3.201	3.405
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-346.295	-51.477	-31.753
6.01.02.01	Contas a Receber	-294.775	-76.015	-156.443
6.01.02.02	Imóveis a Comercializar Incluindo Terrenos	-289.680	33.713	65.920
6.01.02.04	Tributos a Recuperar	633	-3.204	-715
6.01.02.08	Fornecedores	2.554	18.807	4.668
6.01.02.09	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis - Espécie	97.700	-14.519	74.785
6.01.02.10	Pagamento dos tributos de IRPJ e CSLL	-28.620	-18.297	-12.560
6.01.02.12	Juros Pagos	-29.091	-12.865	-12.985
6.01.02.13	Adiantamento de Clientes	175.085	17.154	25.197
6.01.02.15	Outras Contas a Pagar	-3.727	2.817	7.084
6.01.02.16	Rescisões de Clientes	-1.774	-10.386	-16.877
6.01.02.17	Despesas Antecipadas	-954	-13.000	-10.622
6.01.02.18	Depósitos judiciais	-960	275	3.254
6.01.02.19	Outros créditos	2.629	8.530	-6.621

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.01.02.20	Obrigações sociais e tributárias	24.685	15.513	4.162
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-8.339	-13.170	-12.248
6.02.04	Adições ao Imobilizado	-30.766	-17.564	-9.021
6.02.09	Intangíveis	-717	-2.708	-1.292
6.02.11	Investimentos Financeiros	18.649	7.102	-1.935
6.02.13	Propriedade para Investimentos	4.495	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	226.727	11.499	-18.758
6.03.01	Partes Relacionadas	9.504	12.922	-3.885
6.03.02	Empréstimos e Financiamentos	322.293	128.496	97.631
6.03.03	Alienação de Ações	3.700	3.482	0
6.03.05	Liquidação de Empréstimos, Financiamentos	-107.932	-130.413	-99.517
6.03.06	Participação dos acionistas não controladores	162	0	0
6.03.07	Recompra de ações	-1.000	-2.988	-12.987
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	66.939	76.293	64.343
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	190.174	113.881	49.538
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	257.113	190.174	113.881

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023

(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	-177	0	0	0	3.776	162	3.938
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	-1.000	0	0	0	0	-1.000	0	-1.000
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	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	1.076	0	0	0	1.076	0	1.076
5.04.12	Variação das participações indiretas	0	0	0	0	0	0	162	162
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	155.838	0	155.838	-221	155.617
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	155.838	0	155.838	-221	155.617
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	25.256	92.973	-78.766	0	1.341.353	-3.772	1.337.581

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022

(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	952	254	0	0	0	1.206	0	1.206
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	-2.988	0	0	0	0	-2.988	0	-2.988
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	3.482	0	0	0	0	3.482	0	3.482
5.04.08	Deságio na Alienação de Ações	458	-458	0	0	0	0	0	0
5.04.09	Apropriação Plano de Ações	0	712	0	0	0	712	0	712
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	105.917	0	105.917	-860	105.057
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	105.917	0	105.917	-860	105.057
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.297.937	25.433	96.861	-238.492	0	1.181.739	-3.713	1.178.026

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021

(Reais Mil)

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

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
7.01	Receitas	1.151.243	799.527	619.643
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.222.492	853.809	664.019
7.01.02	Outras Receitas	-71.249	-54.282	-44.376
7.01.02.01	(-) Deduções de Vendas	-71.249	-54.282	-44.376
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-725.920	-557.705	-435.454
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-575.021	-442.515	-393.880
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-20.848	-21.928	-18.247
7.02.04	Outros	-130.051	-93.262	-23.327
7.03	Valor Adicionado Bruto	425.323	241.822	184.189
7.04	Retenções	-7.651	-4.975	-4.182
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-7.651	-4.975	-4.182
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	417.672	236.847	180.007
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	48.594	70.438	61.088
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.780	515	1.101
7.06.02	Receitas Financeiras	46.814	69.923	59.987
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	466.266	307.285	241.095
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	466.266	307.285	241.095
7.08.01	Pessoal	183.203	118.203	87.421
7.08.01.01	Remuneração Direta	183.203	118.203	87.421
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	75.017	51.021	38.866
7.08.02.01	Federais	75.017	51.021	38.866
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	52.429	33.004	29.865
7.08.03.01	Juros	25.458	30.028	23.432
7.08.03.02	Aluguéis	26.971	2.976	6.433
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	155.617	105.057	84.943
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	155.838	105.917	82.954
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-221	-860	1.989



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



Mensagem da Administração

No início do último trimestre do ano de 2022, iniciamos o processo de finalização do planejamento executivo para o ano seguinte. Nossas ambições eram altas naquele momento, acreditávamos que poderíamos construir o melhor ano dos 40 anos da história da Companhia. Afinal, era exatamente em 2023 que iríamos celebrar as nossas 4 décadas.

Todo o desenho desse planejamento estratégico foi desenvolvido baseado no nosso propósito (melhor produto e melhor experiência aos nossos clientes), na nossa meta de rentabilidade (apresentada no momento do IPO) e por último, no nosso sonho em construir uma empresa com valores ainda mais fortes, numa cultura de disciplina e determinação com os objetivos e ambições claros.

As metas eram desafiadoras, tanto em desenho quanto em execução (método e rotina), como também em convencimento e alinhamento. Porém, o mais desafiador mesmo foi se manter firme diante de tantas imprevisibilidades, como aquelas que estamos sempre expostos no nosso país.

Por vezes, em mensagens anteriores, sempre comparamos o ciclo imobiliário como uma maratona e, se pudéssemos aprofundar essa analogia, diríamos que 2023 foi como se tivéssemos corrido uma *Major* (uma das seis principais maratonas do mundo). Queríamos não só estar presente nesse evento, como desejávamos buscar o lugar de destaque dentre tantas as opções.

Nesse processo de “treinamento do ciclo”, estabelecemos como meta indicadores, como aqueles que todo corredor se baseia em um processo de treinamento para uma prova longa e dura. Fomos cadenciados em ritmo e distância, resistência e persistência. Sempre avançando quando sentíamos que o mercado correspondia, ou buscando a cautela quando entendíamos que o ritmo estava forte demais.

Esse equilíbrio na execução do planejamento, nos levou ao maior patamar de vendas que tivemos em nossa história, mesmo reduzindo o fluxo de lançamento. Lembra do equilíbrio entre ritmo e distância? Aqui, de forma muito mais complexa, sempre olhamos diversos marcadores de performance, dentre eles, e provavelmente um dos mais importantes, o nível de alavancagem futura da companhia. Tendo isso em mente, sempre estabelecemos critérios rígidos de baixa alavancagem, principalmente por estarmos inserido num negócio de capital intensivo (ritmo vs. distância).

Crescer vendas e lançamento, provocando uma explosão de Dívida Líquida, é o mesmo que aumentar o *pace* da corrida nos primeiros quilômetros, ou seja, pode até dar certo, mas a chance de você literalmente abortar a prova é muito grande. Inclusive, quando olhamos esse indicador, percebemos o quão saudável é o nosso nível de alavancagem. Como apresentado ao longo desse release, terminamos o ano de 2023 com R\$ 36,6 milhões em dívida líquida, o que representa apenas 2,7% do nosso Patrimônio Líquido.

Nosso limitador de crescimento não está ancorado no mercado ou na nossa capacidade executiva, nem tão pouco em nosso *landbank* ou fluxo de desenvolvimento dos produtos (atualmente, temos 2 vezes o nosso plano de negócios anual, em fluxo de desenvolvimento ou pronto para lançar). As nossas métricas e paradigmas financeiros são a nossa base do fluxo constante, porém cauteloso, de crescimento.

Pensando assim, estruturamos o nosso planejamento para o ano de 2024 de forma a proteger ao máximo o nosso caixa vs. endividamento, pois já prevíamos o maior pico de consumo de caixa desse nosso ciclo. Basicamente, o que ocorre é um alto volume de execução das obras, coincidente com a entrega de diversos projetos (serão quase 15, ao todo) para 2024. Nossas projeções apontam para uma Dívida Líquida máxima representando aproximadamente 20% do nosso Patrimônio Líquido, para



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



que só depois haja uma inflexão, iniciando assim, um processo de geração de caixa. Exatamente com a consolidação dos repasses dos projetos que possuem elevado desempenho de vendas.

Dessa forma, o equilíbrio entre lançamentos, ciclo operacional de execução dos projetos e alavancagem financeira, tem se mostrado prudente e efetivo nos resultados operacionais e financeiros da Moura Dubeux.

O último ano também foi de reconhecimentos de iniciativas e estratégias que formam a grande base da nossa ambição de longo prazo. Tal qual como numa maratona, onde precisamos de provas curtas e com objetivos distintos, uma estratégia de longo prazo precisa testar aspectos diretos e indiretos na fomentação dos resultados maiores. Assim, fomos capazes de consolidar ainda mais a nossa cultura e o engajamento dos nossos colaboradores, ao ponto de sermos reconhecidos como uma das 3 melhores empresas para se trabalhar na nossa região.

É óbvio que nossa ambição é muito maior que esse reconhecimento, de fato queremos ser a melhor. Porém, entendemos não só a escalada gradativa, como também reconhecemos que somente com líderes felizes e reconhecidos seremos capazes de grandes sonhos. E parte desse reconhecimento também se dá através do nosso programa de remuneração de longo prazo, onde cada vez mais a liderança da empresa vem se tornando sócio e assim experimentando o transformador “*skin in the game*” que tanto precisamos. Hoje, já são mais de 50 lideranças comprometidas com esse projeto.

Também avançamos com o nosso programa de formação de mão de obra. Batizado como MD Social, isso porque além de formar, o projeto tem um caráter de inclusão de gênero nos nossos canteiros. 2023 foi um ano incrível também nesse aspecto. O projeto não só foi capaz de formar profissionais que pudessem suprir nossa demanda de mão obra, como também diversificou e incluiu a mulher definitivamente dentro do nosso canteiro. Não só no papel de liderança, mas fundamentalmente na função tradicionalmente ocupada pelos homens, como por exemplo; pedreira, carpinteira ou eletricista. E, para nossa felicidade, ao final do ano fomos premiados como melhor projeto de inclusão social da construção civil do Brasil pelo GRI Awards.

Além desse ótimo reconhecimento e seguindo no processo de melhoria da companhia, tivemos ainda mais um aprofundamento das nossas políticas de governança corporativa. Entendemos que esse também é um pilar que ajudará a Moura Dubeux a perpetuar para além dos próximos 40 anos. Assim, fomos também reconhecidos como uma empresa que adota práticas com ética em seus negócios (selo agraciado pela Controladoria Geral da União (CGU). O que ajuda a nos nortear não só nos padrões de integridade, mas na forma como decidimos agir perante toda sociedade.

Todos esses prêmios e reconhecimentos só poderão avançar ainda mais se formos capazes de rentabilizar nossos projetos, criando o ciclo perfeito de reinvestimento, crescimento e distribuição de riqueza para nossos acionistas e investidores. Todo ciclo de melhoria de performance precisa de capital para virar realidade, não basta somente acreditar. E o capital flui para onde melhor ele pode ser multiplicado. Esse entendimento simples, nos faz perseguir o melhor posicionamento entre as empresas do nosso setor. E nada representa melhor isso do que o retorno do nosso patrimônio.

Nesse aspecto, encerramos o último ano com o melhor indicador da nossa história, consequentemente nos posicionamos entre as melhores do nosso segmento. Nosso ROE anualizado atingiu a marca de 12,4%, avançando substancialmente ano a ano. Quando olhamos para os próximos trimestre, nos encorajamos a acreditar que os resultados serão ainda melhores. Basicamente a performance da Margem Bruta só melhora ao longo dos anos (36,7% de Margem Bruta ajustada em 2023) e nosso aumento de Receita Líquida (44,0% de crescimento quando comparamos 2023 vs. 2022), com a manutenção das despesas operacionais, melhora ainda mais nosso Lucro Líquido. Fechamos 2023



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



com o maior valor nominal que já tivemos nos últimos 40 anos, alcançando a marca de R\$ 155,6 milhões, 48,1% maior que o ano anterior.

A força da marca Moura Dubeux em todo Nordeste já representa um impulso incrível de *market share*. Segundo a última pesquisa de mercado feito pela Data Zap, indica que atualmente possuímos 25% do mercado imobiliário de médio e alto padrão nas 7 capitais que atuamos. Nossa diversificação regional

está tão bem consolidada, que no ano passado, vendemos mais no Ceará do que em Pernambuco, estado esse que atuamos desde a nossa fundação.

Outro forte posicionamento no fortalecimento da nossa diversificação e mitigação de risco é a Mood, a nossa empresa para imóveis de classe média. Com ticket médio de R\$ 350 mil a R\$ 500 mil por unidade, esse é atualmente o maior mercado imobiliário endereçável do Nordeste. Com a tecnologia adequada ao método construtivo e linha de crédito apoiado em parte pelo associativo, a Mood já é uma realidade dentro do nosso negócio e é, onde provavelmente iremos mais crescer nos próximos 5 anos. Acreditamos que podemos ocupar um espaço anual de mais de R\$ 1,0 bilhão em VGV Líquido com a Mood, mitigando risco e absorvendo um mercado pouco explorado na nossa região.

Assim, como quem está a poucos metros de concluir uma maratona, sabemos que já conseguimos um resultado incrível para os nossos 40 anos de história e compromisso com todos que acreditam na Moura Dubeux. Porém, esse resultado só estrutura nossa base de ambição e crença que podemos e devemos entregar muito mais. Como todo bom maratonista, queremos com esse ciclo consolidar a base de confiança, lições e maturidade para melhorar ainda mais o próximo tempo de corrida. Nossa crença é que podemos crescer operacionalmente e percentualmente em margens. Temos a cautela de quem sabe que as variâncias de um ciclo longo são inúmeras, mas também temos a sustentação do resultado para acreditar que é possível.

Que 2024 seja ainda mais surpreendente, desafiador e melhor que 2023!

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro 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 demonstrações financeiras consolidadas da Companhia nos termos do CPC 36 (R3) – Demonstrações Consolidadas. Nessa modalidade, a Companhia é responsável pelo serviço de administração técnica da construção e por determinadas atividades administrativas. Cabe aos condôminos a responsabilidade pelo fornecimento mensal do capital necessário para custear a totalidade da construção do empreendimento e dos seus custos administrativos, até a sua conclusão. Os condôminos também são responsáveis pela fiscalização do andamento físico e financeiro da obra, conforme estabelece a Lei Federal nº 4.591/64.

Notas Explicativas

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

Condomínio	UF	Data prevista para entrega
Cond. Ed. Mirante do Cais Sul e Norte	PE	Fev./24
Cond. Ed. Parque do Cais	PE	Fev./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. Libano	PE	Set./26
Cond. Ed. Beach Class Marine	PE	Nov./26
Cond. Ed. Casa Moser	PE	Dez./26

2. Apresentação das informações e as principais políticas contábeis

2.1. Declaração de conformidade

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

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

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

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

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas no curso normal dos negócios considerando o pressuposto de continuidade baseadas na avaliação feita pela Administração.

Em 12 de março de 2024, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e autorizou sua divulgação.

Notas Explicativas

2.2. Base de elaboração

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

2.3. Base de consolidação e investimentos em controladas

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

a) Empresas controladas

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

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

b) Investidas com influência significativa

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

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

2.4. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

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

2.5. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

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

Notas Explicativas

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

a) Custos orçado

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

b) Tributos e demandas administrativas ou judiciais

A Companhia e suas investidas estão sujeitas no curso normal de seus negócios a fiscalizações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Companhia e suas investidas, podem ser adversamente afetados, independente do respectivo resultado. 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.

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.

Notas Explicativas

f) Permutas de estoques

São registradas em imóveis a comercializar em contrapartida de adiantamento de clientes. 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, cobrindo o risco de cancelamento dessas vendas.

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

3. Principais práticas contábeis

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

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

3.2. Instrumentos financeiros

a) Ativos financeiros não derivativos – classificação e mensuração

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

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

b) Passivos financeiros não derivativos – classificação e mensuração

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

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

Notas Explicativas

Os instrumentos financeiros são reconhecidos conforme descritos a seguir:

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

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

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

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

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

ii) Instrumentos financeiros derivativos, incluindo contabilidade de hedge

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Companhia e suas controladas não possuíam transação envolvendo instrumentos financeiros derivativos e/ou contabilidade de hedge.

3.3. Contas a receber

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

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

3.4. Imóveis a comercializar

Representados pelo custo de aquisição dos terrenos, acrescidos dos custos de construção e outros gastos relacionados ao processo de desenvolvimento dos empreendimentos em construção ou concluídos e são segregados entre circulante e não circulante de acordo com a previsão de lançamentos, cujas unidades ainda não foram comercializadas.

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

Notas Explicativas

3.5. Investimentos

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

3.6. Imobilizado

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

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

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

3.7. Intangível

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

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

3.8. Provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários e provisão para garantias

A provisão para riscos legais é reconhecida quando a Companhia e suas controladas têm uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados, sendo provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e o valor possa ser estimado com segurança. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os riscos cuja probabilidade de perda seja avaliada como possível são apenas divulgados em nota explicativa. Os demais riscos referentes às demandas judiciais e administrativas, com probabilidade de perda remota não são provisionados nem divulgados.

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

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

3.9. Propriedades para investimento

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

Notas Explicativas

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

3.10. Contas a pagar por aquisição de imóveis e adiantamentos de clientes

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

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

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

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

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

3.11. Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

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

3.12. Imposto de renda e contribuição social corrente

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

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

Notas Explicativas

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

3.13. Impostos e contribuições diferidos

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

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

3.14. Ações em tesouraria

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

3.15. Ajuste a valor presente de contas a receber

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

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

Receita com venda de imóveis

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

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

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

Notas Explicativas

Unidades concluídas

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

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

Unidades não concluídas

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

Etapas	Critérios atendidos
1ª etapa: identificação do contrato	Foram identificados os contratos acima detalhados como dentro do escopo da norma, uma vez que: • Possuem substância comercial; • É provável o recebimento da contraprestação; • Os diretos e condições de pagamento podem ser identificados; • Encontram-se assinados pelas partes e estas estão comprometidas com as suas obrigações.
2ª etapa: identificação das obrigações de desempenho	Entrega da unidade imobiliária aos promitentes compradores.
3ª etapa: determinação do preço da transação	Representado pelo valor de venda das unidades imobiliárias, explicitamente estabelecido nos contratos.
4ª etapa: alocação do preço da transação às obrigações de desempenho	Alocação direta e simples do preço da transação, uma vez que os contratos acima detalhados possuem apenas uma obrigação de desempenho (a entrega da unidade imobiliária).
5ª etapa: reconhecimento da receita	Reconhecida ao longo do tempo.

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

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

Notas Explicativas

- Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes às contas a pagar por aquisição de terrenos e às operações de financiamento imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido na rubrica de imóveis a comercializar e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados. Todos os demais custos de empréstimos, financiamentos e debêntures são registrados em despesa no exercício em que são incorridos. Custos de empréstimos, financiamentos e debêntures compreendem juros e outros custos incorridos relativos a empréstimos, incluindo os de captação;
- As despesas comerciais inerentes à atividade de comercialização são qualificadas como incorridas à medida que ocorre a veiculação e aplicação ou conforme o regime de competência; e
- A provisão para garantia é constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos no período de garantia, com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo), à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento. Para as unidades em estoque concluídas ou em andamento o valor é reconhecido no ativo.

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

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

Distratos

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

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

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

Receita com prestação de serviços

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

3.17. Avaliação do valor recuperável de ativos

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

Notas Explicativas

3.18. Receitas e despesas financeiras

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

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

3.19. Informação por segmento

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

3.20. Benefícios a empregados

Os salários e benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, as remunerações fixas (salários, INSS, FGTS, férias, 13º salário, entre outros), e remunerações variáveis, tais como as participações nos lucros e resultados e plano baseado em ações.

a) Participação nos lucros e resultados

A Companhia reconhece a participação nos lucros e resultados na despesa em contrapartida de passivo com base em plano de atingimento de metas financeiras e operacionais. A Companhia reconhece provisão ao longo do exercício, à medida que os indicadores das metas a serem atendidas mostrem que é provável que será efetuado pagamento a esse título e o valor possa ser estimado com segurança.

b) Plano baseado em ações

A Companhia oferece plano com pagamento baseado em ações a diretores e colaboradores elegíveis aprovados pelo Conselho de Administração da Companhia, onde o participante terá a opção da proporção de seu incentivo de curto prazo a receber em dinheiro ou em ações segundo critérios pré-estabelecidos no plano. O valor justo das opções concedidas é reconhecido na despesa em contrapartida de patrimônio líquido.

3.21. Lucro básico e diluído por ação

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

3.22. Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

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

Notas Explicativas

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

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

a) Pronunciamentos contábeis e interpretações emitidos recentemente e adotados

IAS 8/CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro

A partir de 1 de janeiro de 2023, as alterações fornecem esclarecimento à distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros, de forma à aplicação correta da norma. A Companhia não identificou impactos significativos em decorrência dessa alteração.

IAS 12/CPC 32 - Tributos sobre o lucro

A partir de 1 de janeiro de 2023, as alterações buscam limitar a abrangência do escopo da Isenção de Reconhecimento Inicial ("IRI") de modo que a IRI não seja mais aplicável às transações que dão origem a diferenças temporárias iguais e compensatórias. Assim, um ativo fiscal diferido e um passivo fiscal diferido deverão ser reconhecidos para as diferenças temporárias geradas no momento do reconhecimento inicial de um arrendamento ou uma provisão de passivo para desmontagem e remoção dos equipamentos arrendados. A Companhia não identificou impactos significativos em decorrência dessa alteração.

b) Novos pronunciamentos contábeis e interpretações que ainda serão adotados

IAS 1/CPC 26 - Apresentação das demonstrações financeiras

A partir de 1 de janeiro de 2024, as alterações esclarecem quais passivos possuem direito de postergar liquidação e se esses direitos existem na data de encerramento das demonstrações financeiras e, ainda, se a classificação entre circulante e não circulante impactaria a entidade de exercer o direito de postergação. As alterações também tratam que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for em si um instrumento de capital próprio, os termos de um passivo não afetariam sua classificação. A Companhia até o momento não identificou impactos significativos em decorrência dessa alteração.

Não há outras normas, interpretações e alterações às normas que não estão em vigor que a Companhia espera ter um impacto material decorrente de sua aplicação em suas demonstrações financeiras.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Caixa	58	49	157	111
Bancos	304	100	13.741	3.257
Certificado de Depósito Bancário (CDB) (a)	95.846	70.811	167.801	122.430
Fundos de investimentos (b)	44.011	29.746	60.199	50.954
Letra Financeira (LF) (c)	-	-	15.215	13.422
Total	140.219	100.706	257.113	190.174

- (a) Correspondem a aplicações de renda fixa com liquidez imediata e baixo risco de mudança de valores. Estão vinculadas ao CDI com taxa de remuneração média de 100,97% na controladora e de 99,96% no consolidado em 31 de dezembro de 2023 (101,12% na controladora e 100,28% no consolidado em 31 de dezembro de 2022).

Notas Explicativas

- (b) Os fundos de investimentos têm seus recursos aplicados em renda fixa (operações lastreadas em títulos públicos e debêntures). Estão vinculados ao CDI com taxa de remuneração média de 108,55% na controladora e de 108,81% no consolidado em 31 de dezembro de 2023 (106,69% na controladora e 106,51% no consolidado 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 ao CDI com taxa de remuneração média de 102,23% no consolidado em 31 de dezembro de 2023 (102,23% no consolidado em 31 de dezembro de 2022).

5. Aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Certificado de Depósito Bancário (CDB) (a)	2.102	4.572	45.254	60.323
Fundos (b)	-	-	-	3.580
Total	2.102	4.572	45.254	63.903

- (a) Correspondem a aplicações de renda fixa com baixo risco de mudança de valores. Estão vinculadas ao CDI com taxa de remuneração média de 76,99% na controladora e de 98,90% no consolidado em 31 de dezembro de 2023 (97,77% na controladora e 98,06% no consolidado 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).

6. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Unidades em construção	-	-	524.917	244.647
Unidades construídas (a)	1.482	1.371	55.317	109.062
Unidades em cota de construção (b)	579	1.150	158.298	122.848
Vendas de terrenos (c)	49.983	48.266	295.581	271.261
Vendas de participações societárias (d)	23.279	22.948	23.279	22.948
Serviços prestados	5.746	123	10.107	1.958
Perdas esperadas de crédito	(3.550)	(3.796)	(7.600)	(8.278)
Provisão para distratos	(1.482)	(1.371)	(24.861)	(24.733)
Ajuste a valor presente (e)	-	-	(21.630)	(18.297)
Total do contas a receber (f)	76.037	68.691	1.013.408	721.416
Circulante	5.586	10.376	370.713	315.908
Não circulante	70.451	58.315	642.695	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 31 de dezembro de 2023, o saldo da controladora e do consolidado correspondente ao montante de R\$ 47.354 refere-se à venda de terreno para a parte relacionada VV São José Empreendimentos S.A (vide Nota Explicativa nº 8 (a) (iii));

Notas Explicativas

- (d) Em 31 de dezembro de 2023, o saldo da controladora e do consolidado são compostos substancialmente por R\$ 20.403 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 31 de dezembro de 2023 foi de R\$ (3.333), (R\$ (9.674) em 31 de dezembro de 2022) e a taxa de desconto utilizada foi de 8,77% a.a. (9,83% a.a. em 31 de dezembro 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.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Vencidas				
Até 60 dias	785	2.113	13.625	10.862
De 61 a 90 dias	1.698	57	3.016	1.000
De 91 a 180 dias	278	175	817	1.099
Acima de 180 dias	5.992	7.406	30.042	33.694
Total vencido	8.753	9.751	47.500	46.655
A vencer				
Até 01 ano	2.489	5.794	359.714	305.220
De 01 a 03 anos	46.502	20.685	588.215	330.940
Acima de 03 anos	23.325	37.628	72.070	89.909
Total a vencer	72.316	64.107	1.019.999	726.069
Perdas esperadas de créditos	(3.550)	(3.796)	(7.600)	(8.278)
Provisão para distratos	(1.482)	(1.371)	(24.861)	(24.733)
Ajuste a valor presente	-	-	(21.630)	(18.297)
Total	(5.032)	(5.167)	(54.091)	(51.308)
Total	76.037	68.691	1.013.408	721.416

Em 31 de dezembro de 2023, do total consolidado de títulos vencidos, 43,67% referem-se aos clientes que estão em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários, sendo suas prováveis perdas, se aplicáveis, já registradas nas demonstrações financeiras. As referidas operações estão garantidas por alienação fiduciária dos imóveis.

Notas Explicativas

A movimentação das perdas esperadas de créditos, provisão para distratos e AVP, em 31 de dezembro de 2023 e 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	(447)	(31.038)
Baixas	-	26.838
Reversões	582	1.417
Saldo em 31 de dezembro de 2023	(5.032)	(54.091)

7. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Imóveis concluídos	-	-	87.812	47.372
Imóveis em cotas de construção (a)	-	-	38.967	50.730
Imóveis em construção (b)	-	-	192.693	195.896
Terrenos adquiridos	23.076	35.567	211.286	94.560
Terrenos adquiridos - permuta	410.045	435.996	507.336	519.700
Adiantamentos a fornecedores	450	1.770	15.341	14.315
Estoque - reversão custo distrato	453	453	11.803	14.146
(-) Redução ao valor recuperável	-	-	(3.748)	(6.338)
Juros capitalizados	-	-	7.242	4.932
Total de imóveis a comercializar	434.024	473.786	1.068.732	935.313
Circulante	61.298	50.680	618.586	391.808
Não circulante	372.726	423.106	450.146	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 31 de dezembro de 2023 e 2022:

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Saldo nos estoques no início do exercício	4.932	10.121
Juros capitalizados no exercício (Nota Explicativa nº 12)	25.543	8.581
Apropriação ao custo dos imóveis vendidos (Nota Explicativa nº 19)	(23.233)	(13.770)
Saldo nos estoques no fim do exercício	7.242	4.932

Notas Explicativas

8. Partes relacionadas

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

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

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	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)	-	-	136	2.159
Contas a receber de venda de terrenos				
(Nota Explicativa nº 6.c) (iii)	703	1.491	703	1.491
Circulante	703	9.399	839	11.558
Ativo não circulante				
Contas a receber de venda de participações societárias				
(Nota Explicativa nº 6.d) (i)	20.403	11.540	20.403	11.540
Contas a receber de venda de terrenos				
(Nota Explicativa nº 6.c) (iii)	46.651	46.775	46.651	46.775
Não circulante	67.054	58.315	67.054	58.315

- (i) Refere-se ao saldo da venda de participação para a Apipucos Gestão Empresarial Ltda. (nova razão social da empresa MJMD Empreendimentos Ltda.), empresa sob controle comum dos acionistas controladores da Companhia, efetuada pelo valor de R\$ 39.674 em 30 de setembro de 2014. O saldo a receber, renegociado entre as partes, tem vencimento até 30 de dezembro de 2025, atualizado trimestralmente pela taxa média ponderada dos empréstimos contraídos pela Companhia. Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia reconheceu no resultado a título de atualização da carteira o montante de R\$ 955 (R\$1.948 em 31 de dezembro de 2022).
- (ii) Refere-se ao saldo de vendas de imóveis a acionistas controladores da Companhia e diretores, realizadas em transações usuais de mercado, não houve novas vendas no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

Notas Explicativas

- (iii) Refere-se ao saldo da venda de terreno para a VV São José Empreendimentos S.A., empresa sob controle comum dos acionistas controladores da Companhia, 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. Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia reconheceu no resultado a título de atualização da carteira o montante de R\$ 1.652 (R\$ 2.554 em 31 de dezembro de 2022).

b) Saldos de outras transações com outras partes relacionadas:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Passivo circulante				
Contratos de mútuo com controladas				
(vide Nota Explicativa nº 8.1)	3.296	50.506	-	-
Conta corrente com parceiros				
(vide Nota Explicativa nº 8.3)	-	-	3.619	2.909
Total do passivo circulante	3.296	50.506	3.619	2.909

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	
Mútuos com controladas (a)	Prazo (b)	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
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	1.267	8.023	-	-
MD CE Acácias Construções Ltda.	31/12/2025	108	7.324	-	-
MD CE Palmeiras Construções Ltda.	31/12/2025	30	16.114	-	-
MD BA Sapucaia Construções Ltda.	31/12/2025	-	1.588	-	-
Outras partes relacionadas	31/12/2025	1.891	3.424	-	-
Total		3.296	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\$ 257, 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	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
MRV MD PE Mar de Espanha Incorporações Ltda.	N/A	31/12/2025	50%	50%	-	-	3.175	2.471
Outras partes relacionadas	N/A	31/12/2025	50%	50%	-	-	444	438
Total					-	-	3.619	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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2023 a remuneração do pessoal-chave da Administração, que inclui os conselheiros e diretores estatutários totalizou o montante de R\$ 15.107, correspondendo a benefícios e encargos previdenciários (R\$ 13.314 em 31 de dezembro 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 31 de dezembro de 2023, a Controladora tem um saldo a receber referente a reduções de capital em suas controladas no montante de R\$ 152.458 (R\$ 24.302 em 31 de dezembro de 2022, vide Nota Explicativa nº 11 (b)).

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia tem um saldo a receber referente a reembolsos de despesas com suas controladas no montante de R\$ 2.313 (Vide Nota Explicativa nº 11 (c)).

9. Investimentos e provisão para perdas em investimentos

A composição dos investimentos está apresentada, como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Controladas	876.943	841.504	-	-
Coligadas	27.609	35.074	27.609	35.074
Juros capitalizados (i)	58.389	58.389	58.389	58.389
Total	962.941	934.967	85.998	93.463
(-) Provisão para perdas em investimentos (ii)	(22.076)	(21.990)	-	-
Saldo líquido de investimentos	940.865	912.977	85.998	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 31 de dezembro de 2023 e 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	163.470	(24.521)
Outros	-	(798)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	912.977	93.463
Resultado de equivalência patrimonial	218.598	1.780
Adiantamentos para futuro aumento de capital em investidas (AFAC)	124.691	-
Distribuição de lucro	(138.483)	(7.235)
Redução de capital em investidas (a)	(176.697)	(1.559)
Outros	(221)	(451)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	940.865	85.998

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Ativo total	2.578.371	2.089.258	71.908	85.100
Passivo total	1.827.592	1.292.654	30.228	31.004
Patrimônio líquido total	750.779	796.604	41.680	54.096
Resultado do exercício	219.624	189.062	3.000	237
Adiantamento para futuro aumento de capital	154.228	134.330	12.179	13.737
Investimentos em controladas e controladas em conjunto	808.713	800.637	73.819	79.726
Provisão para perdas em investimentos	(22.076)	(21.990)	-	-
Equivalência patrimonial	218.598	166.911	1.780	515

10. Propriedades para investimento

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	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	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	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

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
Transferência – Entrada da controladora, baixa na SPE (i)	7.940	-
Baixas por venda (i)	(4.495)	(4.495)
Saldo em 31 de dezembro de 2023 (ii)	132.223	208.687

(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.

(ii) No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, não houve variação significativa a ser aplicada 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 2023 e 2022. A avaliação foi conduzida por empresa externa e independente, com apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada.

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

Notas Explicativas

11. Outros créditos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Direitos a receber de permutas - empreendimentos lançados (a)	-	-	646.770	518.124
Capital a ser restituído (b)	152.458	24.302	-	-
Outros créditos (c)	8.465	10.309	10.001	6.531
Total	160.923	34.611	656.771	524.655
Circulante	198	213	78.125	82.426
Não circulante	160.725	34.398	578.646	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 estes 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi eliminado do consolidado o montante de R\$ 2.313, 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, debêntures e notas comerciais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Financiamentos SFH e notas comerciais (a)	75.083	-	342.483	115.432
Debêntures (b)	-	11.225	-	11.225
Total bruto	75.083	11.225	342.483	126.657
(-) Custos de transação (a) (b)	(1.786)	(470)	(3.538)	(1.249)
Total	73.297	10.755	338.945	125.408
Circulante	-	-	93.050	17.724
Não circulante	73.297	10.755	245.895	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	75.000	322.293
Amortização do principal	(11.305)	(107.932)
Amortização de juros	(544)	(29.091)
Juros capitalizados (Nota Explicativa nº 7)	-	25.543
Juros incorridos	707	5.013
Amortização dos custos de transação	(1.316)	(2.289)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	73.297	338.945

A tabela a seguir apresenta o cronograma da dívida:

Ano	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Até 01 ano	-	-	93.050	17.724
De 01 a 02 anos	-	-	61.904	35.701
De 02 a 03 anos	-	11.225	100.241	16.148
De 03 acima	75.083	-	87.288	57.084
Total	75.083	11.225	342.483	126.657

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

Ano	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
De 02 a 03 anos	-	(470)	(1.752)	(470)
De 03 acima	(1.786)	-	(1.786)	(779)
Total	(1.786)	(470)	(3.538)	(1.249)

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.

Notas Explicativas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia efetuou pagamentos de financiamentos e notas comerciais no montante total de R\$ 125.467, sendo R\$ 96.627 de principal e R\$ 28.840 de juros. Adicionalmente, durante o exercício, a Companhia teve financiamentos e notas comerciais liberadas no montante de R\$ 322.293 com vencimento entre junho de 2024 e novembro de 2028. As taxas destas operações estão sujeitas a variação do CDI acrescido de 3,00% a 4,30% e da Taxa Referencial (TR) acrescida de 9,75% a 11,58%.

Financiamentos - SFH e notas comerciais	Taxa de captação	Vencimentos	Controladora		Consolidado	
			31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Banco ABC S.A.	3,95% + CDI	26/12/2025	-	-	25.230	4.011
Banco Safra S.A.	10,10% + TR	06/08/2025	-	-	11.626	1.946
Caixa Econômica Federal	9,75% + TR	26/12/2027	-	-	5.828	9.024
Caixa Econômica Federal	10,46% + TR	28/12/2027	-	-	5.856	2.735
Caixa Econômica Federal	10,21% + TR	28/02/2028	-	-	9.291	-
Banco Santander S.A.	3,94% + CDI	05/08/2023	-	-	-	15.778
Banco Santander S.A.	4,10% + CDI	05/06/2024	-	-	26.296	18.531
Banco Santander S.A.	4,30% + CDI	10/11/2024	-	-	25.278	8.184
Banco Santander S.A.	3,90% + CDI	10/12/2024	-	-	41.476	-
Banco Santander S.A.	3,90% + CDI	10/02/2025	-	-	19.150	-
Banco Itaú S.A.	11,58% + TR	05/09/2024	-	-	-	8.986
Banco Itaú S.A.	11,27% + TR	10/11/2025	-	-	42	-
True Securitizadora S.A. (i)	4,00% + CDI	23/12/2026	-	-	97.327	46.237
Opea Securitizadora S.A. (ii)	3,00% + CDI	23/11/2028	75.083	-	75.083	-
Subtotal			75.083	-	342.483	115.432
Custos de transação (i)			(1.786)	-	(3.538)	(779)
Total			73.297	-	338.945	114.653
Circulante			-	-	93.050	17.724
Não circulante			73.297	-	245.895	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 31 de dezembro de 2023 de R\$ 97.327 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

- (ii) 1ª emissão de notas comerciais, em duas séries, para colocação privada visando a construção de empreendimentos residenciais, no total de R\$ 75.000 e com vencimento em 23 de novembro de 2028. 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 3,00% a.a. mais CDI.

b) Debêntures

Descrição	Taxa de captação	Vencimento	Controladora		Consolidado	
			31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	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 31 de dezembro 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
Nota comercial	Opea Securitizadora S.A.	Cessão de recebíveis
		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 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Companhia atendeu a todos os índices de cobertura da dívida.

Não existem outros *covenants* financeiros aos quais a Companhia esteja sujeita.

A Companhia não se utiliza de operações de descontos de duplicatas e/ou contratação de operações de risco sacado junto aos bancos e seus fornecedores.

13. Adiantamentos de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Por recebimentos das vendas de imóveis (a)	700	782	109.029	112.305
Adiantamentos de clientes - permutas - empreendimentos não lançados (b)	410.046	435.996	507.336	519.700
Adiantamentos de clientes - permutas - empreendimentos lançados (c)	-	-	646.770	518.124
Adiantamentos de clientes - permutas - empreendimentos em andamento (d)	-	-	93.801	79.481
Total	410.746	436.778	1.356.936	1.229.610
Circulante	48.704	26.602	243.033	178.319
Não circulante	362.042	410.176	1.113.903	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	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Cível (a)	7.558	30	18.206	8.847
Trabalhista (b)	603	573	1.480	2.039
Tributário (c)	-	-	196	107
Total	8.161	603	19.882	10.993

(a) Questões cíveis

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

Em 31 de dezembro de 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\$ 7.349 e R\$ 56.565, controladora e consolidado, respectivamente (R\$ 23.305 e R\$ 80.868, controladora e consolidado, respectivamente, em 31 de dezembro de 2022).

(b) Questões trabalhistas

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

Em 31 de dezembro 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\$ 1.386 e R\$ 4.828, controladora e consolidado, respectivamente (R\$ 1.478 e R\$ 3.409, controladora e consolidado, respectivamente, em 31 de dezembro de 2022).

(c) Questões tributárias

As ações tributárias referem-se substancialmente aos questionamentos sobre a constitucionalidade do uso de alíquotas reduzidas sobre receitas brutas. Em 31 de dezembro 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\$ 4.316 e R\$ 11.860, 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 da provisão cível:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2021	65	8.853
Provisões constituídas no exercício	83	5.791
Pagamento realizado	(118)	(5.797)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	30	8.847
Provisões constituídas no exercício	10.915	22.380
Pagamento realizado	(3.387)	(13.021)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	7.558	18.206

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	89	1.425
Depósitos resgatados	(95)	(464)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	176	5.770

15. Tributos diferidos

a) As composições dos saldos são apresentadas como segue:

Tributos diferidos passivos	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Diferenças temporárias – lucro real				
PIS - passivo	581	569	581	569
Cofins - passivo	2.682	2.626	2.682	2.626
IRPJ - passivo	1.683	1.619	1.683	1.619
CSLL - passivo	909	875	909	875
Total	5.855	5.689	5.855	5.689
Diferenças temporárias – lucro presumido				
PIS - passivo	-	-	2.410	2.137
Cofins - passivo	-	-	11.121	9.863
IRPJ - passivo	-	-	7.414	6.576
CSLL - passivo	-	-	4.004	3.552
Total	-	-	24.949	22.128
Diferenças temporárias – RET				
PIS - passivo	-	-	1.759	981
Cofins - passivo	-	-	8.129	4.531
IRPJ - passivo	-	-	5.990	3.338
CSLL - passivo	-	-	3.137	1.748
Total	-	-	19.015	10.598
Total dos tributos diferidos passivos	5.855	5.689	49.819	38.415
Circulante	191	240	18.899	16.163

Notas Explicativas

Tributos diferidos passivos	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Não circulante	5.664	5.449	30.920	22.252

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Lucro (Prejuízo) antes do IRPJ e da CSLL	155.710	105.917	193.202	127.456
Alíquota - 34%	(52.941)	(36.012)	(65.689)	(43.335)
Equivalência patrimonial	74.323	56.750	605	175
Outras adições (exclusões)	(3.598)	(1.145)	(3.598)	(1.145)
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido/ Regime Especial de Tributação	-	-	48.753	41.499
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (i)	(17.656)	(19.593)	(17.656)	(19.593)
Total dos impostos	128	-	(37.585)	(22.399)
Imposto de renda e contribuição social				
Correntes	-	-	(31.899)	(21.021)
Diferidos	128	-	(5.686)	(1.378)

(i) A controladora optou pelo sistema de apuração pelo lucro real, o qual exclui os resultados oriundos da equivalência patrimonial de suas controladas. Neste sentido, uma vez que a controladora não apresenta lucro fiscal, a mesma não registra os respectivos créditos tributários, registrando-os apenas quando da efetiva realização de resultados tributáveis futuros.

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

	31/12/2023	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	5.855	5.689
Diferenças temporárias – controladas		
Apropriação imobiliária	354.078	304.785
Avaliação a valor justo	16.635	23.997
Base – lucro presumido e regime cumulativo	370.713	328.782
Apropriação imobiliária	475.375	264.975
Base – RET	475.375	264.975
Alíquota nominal - lucro presumido e regime cumulativo	6,73%	6,73%
Alíquota nominal - RET	4,00%	4,00%
Passivo diferido – controladas	43.964	32.726
Passivo diferido – consolidado	49.819	38.415

Notas Explicativas

16. Obras em andamento

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

a) Obras em regime de incorporação

Resultado de vendas de imóveis a apropriar

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Vendas contratadas de imóveis dos empreendimentos em andamento	1.843.940	1.360.209
(-) Receita bruta apropriada com vendas de imóveis	(995.844)	(541.293)
(-) Provisão para distratos - receitas estornadas	(5.783)	(2.521)
Receita bruta a apropriar com vendas de imóveis (i)	842.313	816.395
Custos orçados dos imóveis vendidos	1.250.163	935.494
(-) Custos incorridos das unidades vendidas	(689.126)	(380.486)
(-) Provisão para distratos - custos estornados	(4.063)	(1.703)
Compromissos com custos orçados a apropriar (ii)	556.974	553.305
Resultado de vendas de imóveis a apropriar (i) - (ii)	285.339	263.090

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

Custo incorrido e a incorrer para as unidades em estoque

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

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Custo incorrido das unidades em estoque	192.693	167.531
Custo a incorrer das unidades em estoque	343.573	416.152
Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque	536.266	583.683

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

Notas Explicativas

b) Obras em regime de condomínio

Resultado de vendas de cotas de condomínio a apropriar

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Cotas de condomínios vendidas	143.255	172.992
(-) Receita bruta apropriada de cotas	(51.216)	(118.893)
Receita bruta a apropriar com cotas de condomínio (i)	92.039	54.099
Custos orçados das cotas	103.566	128.690
(-) Custos incorridos das cotas	(36.438)	(90.885)
Compromissos com custos orçados a apropriar (ii)	67.128	37.805
Resultado de vendas de cotas a apropriar (i) - (ii)	24.911	16.294

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

Custo incorrido e a incorrer para as cotas em estoque

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

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Custo incorrido das cotas em estoque	91.303	65.826
Custo a incorrer das cotas em estoque	12.864	11.647
Custo incorrido e a incorrer das cotas em estoque	104.167	77.473

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 exercício findo em 31 de dezembro 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\$ 1.140.847.

d) Patrimônio de afetação

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

Os empreendimentos inseridos no "Patrimônio de Afetação" em observância à Lei nº 10.931/04 perfazem em 31 de dezembro de 2023, 21,60% do total do ativo consolidado (17,80% em 31 de dezembro de 2022).

Notas Explicativas

17. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2023 e 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	29.273.582	34,48%
Diretoria	1.117.202	1,32%
Conselho da Administração	10.000	0,01%
Ações em tesouraria	1.153.611	1,36%
Outros acionistas	53.354.980	62,64%
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 exercício atribuído aos detentores de ações ordinárias pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício.

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 exercícios apresentados na demonstração de resultados:

Básico	Controladora	
	31/12/2023	31/12/2022
Lucro líquido atribuível aos acionistas controladores (em milhares)	155.838	105.917
Média ponderada de ações ordinárias em circulação	84.751.368	84.645.423
Lucro básico por ação expresso em reais	1,838767	1,251302

Diluído	Controladora	
	31/12/2023	31/12/2022
Lucro líquido atribuível aos acionistas controladores (em milhares)	155.838	105.917
Média ponderada de ações ordinárias em circulação	84.909.375	84.909.375
Lucro diluído por ação expresso em reais	1,835345	1,247412

c) Ajuste de avaliação patrimonial

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

d) Transação de capital entre acionistas

Refere-se aos valores reconhecidos em exercícios anteriores decorrentes de transação de capital, no montante de R\$ 25.256, 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 exercício findo em 31 de dezembro 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 31 de dezembro 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 31 de dezembro 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 Árvores 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\$ 1.788, sendo R\$ 1.076 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 (R\$ 712 em 31 de dezembro de 2022).

Notas Explicativas

18. Receita operacional líquida

A composição da receita operacional líquida está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receita bruta operacional				
Vendas de imóveis	-	375	1.130.362	801.829
Serviços prestados	64.154	39.044	129.406	83.958
Total da receita operacional bruta	64.154	39.419	1.259.768	885.787
Dedução da receita bruta operacional				
Cancelamentos de vendas	-	-	(41.561)	(33.892)
Provisão para distrato	-	-	(25.004)	(16.052)
Ajuste a valor presente (AVP)	-	-	(3.333)	(9.673)
Impostos sobre vendas e serviços	(5.234)	(3.454)	(38.627)	(26.643)
Total das deduções da receita bruta operacional	(5.234)	(3.454)	(108.525)	(86.260)
Receita líquida operacional	58.920	35.965	1.151.243	799.527

19. Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Custos dos imóveis vendidos	(4.810)	(458)	(672.626)	(468.003)
Provisão para distrato	-	-	20.645	12.642
Custos dos serviços prestados	(28.170)	(23.409)	(76.240)	(63.928)
Encargos financeiros alocados a custo (Nota Explicativa nº 7)	-	-	(23.233)	(13.770)
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	(32.980)	(23.867)	(751.454)	(533.059)

20. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Salários, encargos e benefícios	(46.908)	(39.929)	(54.154)	(45.788)
Serviços prestados	(14.942)	(15.468)	(18.057)	(17.399)
Depreciação e amortização	(6.110)	(4.466)	(6.314)	(4.686)
Outras despesas	(5.677)	(4.516)	(8.398)	(6.769)
Total das despesas administrativas	(73.637)	(64.379)	(86.923)	(74.642)

Notas Explicativas

21. Despesas comerciais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Salários, encargos e benefícios	(6.890)	(5.624)	(8.853)	(7.800)
Manutenção de estoque	(430)	(257)	(3.956)	(4.376)
Propagandas e publicidades	(1.419)	(4.223)	(25.618)	(20.961)
Comissão de corretagem	(1.661)	(1.574)	(48.811)	(33.260)
Manutenção de stand de vendas	(315)	(350)	(7.370)	(5.661)
Outras despesas	(4.761)	(821)	(10.861)	(3.531)
Total das despesas comerciais	(15.476)	(12.849)	(105.469)	(75.589)

22. Outras receitas (despesas) operacionais líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Redução ao valor recuperável de estoques	-	-	21	(1.178)
Perda de recebíveis e movimentações de provisões realizadas	80	-	(4.312)	(5.148)
Despesas com demandas judiciais e provisões (a)	(6.624)	(8.463)	(23.972)	(17.079)
Outras receitas (despesas)	(3.918)	(944)	(9.068)	(5.786)
Total de outras receitas e despesas	(10.462)	(9.407)	(37.331)	(29.191)

(a) Decorrente do aumento de provisões, atualizações de valores prováveis e celebração de acordos em processos judiciais (vide Nota Explicativa nº 14).

23. Resultado financeiro, líquido

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receitas financeiras				
Rendimentos sobre aplicações financeiras	10.377	9.925	23.246	19.594
Multa, juros e correções monetárias (a)	2.821	6.284	23.092	49.949
Outras receitas financeiras	330	202	476	380
Total das receitas financeiras	13.528	16.411	46.814	69.923
Despesas financeiras				
Juros sobre empréstimos e financiamentos bancários	(707)	(3.422)	(5.013)	(6.400)
Descontos e correções monetárias (b)	(1.345)	(1.477)	(18.294)	(22.903)
Comissões e taxas bancárias	(504)	(387)	(2.335)	(1.763)
Outras despesas financeiras	(225)	2.418	184	1.038
Total das despesas financeiras	(2.781)	(2.868)	(25.458)	(30.028)
Resultado financeiro líquido	10.747	13.543	21.356	39.895

(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:

31/12/2023				
	Controladora		Consolidado	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Terreno por permuta				
Imóveis a comercializar	(182.051)	-	(182.051)	-
Outros créditos	-	-	134.293	-
Adiantamento de cliente	-	182.051	-	47.758
Capital a ser restituído				
Partes relacionadas	(117.701)	-	-	-
Outros créditos	117.701	-	-	-
Distribuição de lucro				
Partes relacionadas	138.483	-	7.235	-
Investimento	(138.483)	-	(7.235)	-
Redução de capital em investidas				
Partes relacionadas	164.197	-	1.559	-
Investimentos	(164.197)	-	(1.559)	-
Aumento de AFAC				
Partes relacionadas	(124.691)	-	-	-
Investimento	124.691	-	-	-

31/12/2022				
	Controladora		Consolidado	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Terreno por permuta				
Imóveis a comercializar	(171.517)	-	(171.517)	-
Outros créditos	-	-	190.923	-
Adiantamento de cliente	-	171.517	-	(19.404)
Capital a ser restituído				
Partes relacionadas	70.771	-	-	-
Outros créditos	(70.771)	-	-	-
Distribuição de lucro				
Partes relacionadas	265.567	-	-	-
Investimento	(265.567)	-	-	-
Aumento de AFAC				
Partes relacionadas	(163.470)	-	24.521	-
Investimentos	163.470	-	(24.521)	-
Aumento (redução) de capital em investidas				
Partes relacionadas	7.718	-	-	-
Investimento	(7.718)	-	-	-

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 prestação de serviços de administração de obras estão relacionadas à demonstração do resultado e incluem receitas e custos operacionais.

	Incorporação		Serviços de administração de obras (a)		Total	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receita operacional líquida	696.995	511.142	454.248	288.385	1.151.243	799.527
Custos de imóveis vendidos e serviços prestados	(494.424)	(378.405)	(233.797)	(140.884)	(728.221)	(519.289)
Custos de empréstimos capitalizados	(23.233)	(13.770)	-	-	(23.233)	(13.770)
Lucro bruto	179.338	118.967	220.451	147.501	399.789	266.468
% Margem bruta	25,73%	23,27%	48,53%	51,15%	34,73%	33,33%
Lucro bruto ajustado (b)	202.571	132.737	220.451	147.501	423.022	280.238
% Margem bruta - ajustada	29,06%	25,97%	48,53%	51,15%	36,74%	35,05%

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

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

Notas Explicativas

26. Seguros

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

As coberturas de seguros são as seguintes:

	31/12/2023	31/12/2022
Riscos de engenharia (a)	1.531.230	1.023.170
Seguro danos físicos ao imóvel (b)	123.087	26.699
Seguro de riscos diversos	129.000	63.569
Responsabilidade civil dos administradores	50.000	50.000
Total	1.833.317	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, debêntures e notas comerciais) 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).

Notas Explicativas

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Financiamentos, debêntures e notas comerciais	73.297	10.755	338.945	125.408
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	(142.321)	(105.278)	(302.367)	(254.077)
Dívida líquida	(69.024)	(94.523)	36.578	(128.669)
Patrimônio líquido	1.341.353	1.181.739	1.337.581	1.178.026
Dívida líquida/ patrimônio líquido	(5,15%)	(8,00%)	2,73%	(10,92%)

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

b) Categorias de instrumentos financeiros

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Ativos financeiros				
Custo amortizado				
Caixa e equivalentes de caixa	140.219	100.706	257.113	190.174
Aplicação financeira	2.102	4.572	45.254	63.903
Contas a receber	76.037	68.691	1.013.408	721.416
Depósitos judiciais	176	182	5.770	4.809
Passivos financeiros				
Custo amortizado				
Fornecedores	3.519	4.497	42.728	40.174
Financiamentos, debêntures e notas comerciais	73.297	10.755	338.945	125.408
Contas a pagar por aquisição de imóveis	53.833	23.105	177.027	79.327
Partes relacionadas	3.296	50.506	3.619	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;

Notas Explicativas

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

e) Exposição a riscos cambiais

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

f) Exposição a riscos de taxas de juros

A Companhia realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos a variação de taxas de juros considerando-os à exposição da variação de indexadores de ativos e passivos financeiros em 31 de dezembro 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 2024 e a taxa efetiva verificada no exercício de 12 meses findo em 31 de dezembro de 2023 multiplicada pelo saldo do ativo ou passivo financeiro em aberto no exercício (Cenário I); e
- Definição de dois cenários adicionais com alterações na taxa estimada de 2024 em 25% sobre um cenário possível e 50% sobre um cenário remoto (Cenário II e Cenário III, respectivamente).

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

Notas Explicativas

Instrumento financeiro/ Indicadores	Ativo/passivo	Risco	Taxa efetiva no exercício	Taxa anual estimada	Variação - %	Efeito estimado no resultado	Efeito estimado no PL
Cenário provável							
Financiamentos em CDI	Passivo	309.840	13,05%	9,00% (i)	(4,05%)	12.540	12.540
Financiamentos em TR	Passivo	32.643	1,75%	1,75% (i)	0,00%	-	-
Aplicações financeiras em CDI	Ativo	228.270	13,05%	9,00% (i)	(4,05%)	(9.239)	(9.239)
Aplicações financeiras em fundos	Ativo	60.199	13,05%	9,00% (i)	(4,05%)	(2.436)	(2.436)
Cenário II (variação 25%)							
Financiamentos em CDI	Passivo	309.840	13,05%	11,25%	(1,80%)	5.569	5.569
Financiamentos em TR	Passivo	32.643	1,75%	2,18%	0,44%	(142)	(142)
Aplicações financeiras em CDI	Ativo	228.270	13,05%	11,25%	(1,80%)	(4.103)	(4.103)
Aplicações financeiras em fundos	Ativo	60.199	13,05%	11,25%	(1,80%)	(1.082)	(1.082)
Cenário III (variação 50%)							
Financiamentos em CDI	Passivo	309.840	13,05%	13,50%	0,45%	(1.402)	(1.402)
Financiamentos em TR	Passivo	32.643	1,75%	2,62%	0,87%	(285)	(285)
Aplicações financeiras em CDI	Ativo	228.270	13,05%	13,50%	0,45%	1.033	1.033
Aplicações financeiras em fundos	Ativo	60.199	13,05%	13,50%	0,45%	272	272

(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 acrescendo às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

Ano	Controladora			
	31/12/2023		31/12/2022	
	Financiamentos, debêntures e notas comerciais	Obrigações por compra de imóveis	Financiamentos, debêntures e notas comerciais	Obrigações por compra de imóveis
Até 01 ano	-	35.128	-	9.761
De 01 a 02 anos	-	3.873	-	8.366
Acima de 02 anos	73.297	14.832	10.755	4.978
Total	73.297	53.833	10.755	23.105

Ano	Consolidado			
	31/12/2023		31/12/2022	
	Financiamentos, debêntures e notas comerciais	Obrigações por compra de imóveis	Financiamentos, debêntures e notas comerciais	Obrigações por compra de imóveis
Até 01 ano	93.050	78.244	17.724	26.028
De 01 a 02 anos	61.904	44.228	35.701	21.981
Acima de 02 anos	183.991	54.555	71.983	31.318
Total	338.945	177.027	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 31 de dezembro de 2023 e 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 demonstrações financeiras.

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

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;

Notas Explicativas

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

Em 31 de dezembro de 2023 e 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 demonstrações financeiras, a Companhia não incorreu em nenhum tipo de evento subsequente que requer divulgação.

* * *

Notas Explicativas

Anexo I

Em 31 de dezembro 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)	2.565.998	1.789.367	776.631	232.757	141.535	808.713	231.512
Provisão para perdas com investimentos (b)	12.773	38.225	(25.852)	(13.133)	12.694	(22.076)	(12.914)
Total	2.578.371	1.827.592	750.779	219.624	154.228	786.637	218.598

	Consolidado						Equivalência patrimonial
	Ativos	Passivos	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC	Investimento	
Investimentos	71.908	30.228	41.680	3.000	12.179	73.819	1.781
Total	71.908	30.228	41.680	3.000	12.179	73.819	1.781

Notas Explicativas

31/12/2023		Balanco patrimonial						
	Participação			Patrimônio				Equivalência
Investimentos (a)	(%)	Ativo	Passivo	líquido	Resultado	AFAC	Investimento	patrimonial
MD CE José Américo Construções SPE Ltda.	99,999978%	85.796	39.948	45.848	10.578	742	45.848	10.578
MD CE BC Meirelles Construções Ltda.	99,999925%	56.024	13.630	42.394	18.154	-	42.394	18.154
MD PE Engenho Poeta Construções Ltda.	99,999971%	172.615	130.379	42.236	11.452	1.190	42.236	11.452
Moura Dubeux Engenharia e Empreendimentos S.A.	99,999990%	69.062	26.883	42.179	8.148	12.345	42.179	8.148
MD CE BC Aldeota Construções Ltda.	99,999954%	83.965	41.831	42.134	24.098	1.569	42.134	24.098
MD PE São Pedro Construções Ltda.	99,900000%	138.924	107.755	31.169	(1.985)	23.877	31.138	(1.983)
MD PE Shopping Residence Incorporações SPE Ltda.	99,999957%	311.147	280.612	30.535	(1.144)	851	30.535	(1.144)
MD CE Carlos Vasconcelos Construções Ltda.	99,999734%	60.790	30.988	29.802	4.760	-	29.801	4.760
MD BA Caminho das Arvores Ltda.	99,999928%	38.465	11.081	27.384	10.978	-	27.384	10.978
MD Imóveis Ltda.	99,999954%	25.433	2.238	23.195	(182)	98	23.195	(182)
MD CE Beach Class Cumbuco Construções Ltda.	99,900000%	71.160	48.256	22.904	22.894	5.882	22.881	22.871
MD AL Evolution II Construções SPE Ltda.	99,999930%	82.079	59.568	22.511	6.884	13	22.511	6.884
MD CE PK Quadra 06 Construções Ltda.	99,999436%	78.722	59.766	18.956	11.845	-	18.956	11.845
MD BA Parque Florestal Construções Ltda.	99,999906%	68.718	49.942	18.776	10.923	5.325	18.776	10.923
MD CE Rui Barbosa Construções Ltda.	99,999623%	61.620	43.011	18.609	10.842	-	18.609	10.841
MD BA Vaticano Construções Ltda.	99,999907%	26.633	8.075	18.558	6.332	-	18.558	6.332
MD AL Patacho Construções SPE Ltda.	99,996961%	58.869	40.711	18.158	17.831	619	18.158	17.830
MD BA RV Construções Ltda.	99,999692%	41.708	23.868	17.840	8.432	11	17.840	8.432
MD PE Planície Construções Ltda.	99,999942%	42.017	24.543	17.474	4.669	-	17.474	4.669
MD BA Orquidário Construções SPE Ltda.	99,999922%	54.995	37.866	17.129	5	2.235	17.129	5
MD CE Quadra 03A Construções Ltda.	99,999139%	66.812	50.605	16.207	13.203	4.159	16.207	13.203
MD PE Capibaribe Construções Ltda.	99,999913%	25.526	9.492	16.034	4.912	-	16.034	4.912
MD PE Litorânea Construções Ltda.	99,999937%	222.100	206.829	15.271	(574)	-	15.271	(574)
MD PE Novo Recife Empreendimentos Ltda.	33,333333%	55.071	22.614	32.457	(1.681)	7.965	10.819	(560)
MD RN Roselândia Construções SPE Ltda.	99,999908%	44.553	33.756	10.797	725	9	10.797	725
MD CE Parque Rio Branco Construções Ltda.	99,999902%	12.194	1.777	10.417	(2.661)	-	10.417	(2.661)
MD CE Parque do Cocó Construções Ltda.	99,999907%	10.707	520	10.187	(147)	518	10.187	(147)
MD RN Encanto Construções Ltda.	99,999784%	28.796	18.670	10.126	5.216	-	10.126	5.216
MD BA Dumare Construções Ltda.	99,999578%	41.406	31.803	9.603	(1.349)	3.016	9.603	(1.349)
MD BA Ondina Construções Ltda.	99,999890%	11.901	2.850	9.051	(2.281)	1.267	9.051	(2.281)
MD CE BC Porto das Dunas Construções Ltda.	99,999671%	27.435	18.412	9.023	16.336	14.832	9.023	16.336

Notas Explicativas

31/12/2023	Participação (%)	Balanco patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
Investimentos (a)								
MD BA Beach Class Bahia Construções Ltda.	99,999897%	9.539	1.150	8.389	(752)	1.074	8.389	(752)
MD RN Hellen Costa Construções SPE Ltda.	99,999820%	16.477	8.250	8.227	2.073	761	8.227	2.073
MD PE Boa Vista Construções Ltda.	99,999866%	9.414	1.961	7.453	(2)	367	7.453	(2)
MD PE Concept Pina Construções Ltda.	99,998385%	31.805	25.023	6.782	7.854	209	6.782	7.853
SPE Lote 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,999817%	6.175	725	5.450	798	10	5.450	798
MD PB Brissamar 01 Construções SPE Ltda.	99,999795%	24.011	18.584	5.427	632	-	5.427	632
MD PE Polidoro Construções SPE Ltda.	50,000000%	16.837	7.614	9.223	4.681	4.214	4.611	2.341
MD PE Flow Boa Viagem Construções SPE Ltda.	99,999734%	40.695	37.306	3.389	(376)	22.757	3.389	(376)
MD BA Catabas Construções Ltda.	99,999582%	18.888	15.560	3.328	1.006	1.550	3.328	1.006
MD BA Sapucaia Construções Ltda.	99,999406%	25.679	22.936	2.743	1.059	451	2.743	1.059
MD BA Jaguaribe Construções Ltda.	99,999515%	26.363	24.130	2.233	725	1.629	2.233	725
MD BA Coliseu Empreendimentos SPE Ltda.	99,999984%	6.580	4.616	1.964	(1.516)	674	1.964	(1.516)
MD RN Parque das Dunas Construções Ltda.	99,999329%	6.460	4.889	1.571	82	-	1.571	81
MD CE José Borba Construções SPE Ltda.	99,999358%	1.504	77	1.427	(8)	4	1.427	(8)
Global MD Evolution Beach Park Empreendimentos Ltda.	99,999950%	6.998	5.650	1.348	1.316	265	1.348	1.316
MD PE Recife Construções Ltda.	99,900000%	1.431	155	1.276	(1.683)	-	1.275	(1.682)
MD SE Jardins Construções SPE Ltda.	99,999438%	14.196	13.089	1.107	(589)	2.694	1.107	(589)
MD PE Venâncio Barbosa Construções SPE Ltda.	99,900000%	1.376	345	1.031	566	137	1.030	566
MD CE José Lourenço Construções Ltda.	99,999933%	13.748	12.749	999	(289)	-	999	(289)
MD AL Rooftop Construções Ltda.	99,998893%	8.942	7.947	995	296	-	995	296
MD PB Miramar Construções SPE Ltda.	99,999289%	1.273	322	951	(432)	313	951	(432)
MD CE Fátima Construções Ltda.	99,998941%	934	51	883	(4)	51	883	(4)
MD AL Parque Shopping Construções SPE Ltda.	99,998928%	1.116	401	715	(214)	320	715	(214)
Graça Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,999963%	942	485	457	291	7	457	291
MD CE Nova Aldeota Construções Ltda.	99,999968%	350	2	348	164	-	348	164
MD BA Jardim Caramuru construções Ltda.	99,998106%	672	396	276	(252)	396	276	(252)
MD CE Francisco Xerez Construções SPE Ltda.	99,999874%	623	367	256	(66)	64	256	(66)
MD Participações e Empreendimentos Ltda.	99,999930%	255	4	251	379	-	251	379
MD RN SGA Etapa 1 Construções SPE Ltda.	99,996424%	310	78	232	(47)	78	232	(47)
MD RN Trairi Construções SPE Ltda.	99,996721%	1.030	806	224	(80)	806	224	(80)

Notas Explicativas

31/12/2023	Participação (%)	Balanco patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
Investimentos (a)								
MD AL Via Express Construções SPE Ltda.	99,993486%	161	14	147	(4)	14	147	(4)
MD RN Bossa Nova Construções SPE Ltda.	99,999461%	401	307	94	(83)	20	94	(83)
MD CE Castelão Construções SPE Ltda.	99,999943%	326	234	92	(262)	17	92	(262)
Beach Class Conselheiro Residence Construções SPE Ltda.	99,999702%	178	124	54	(17)	15	54	(17)
MD Service Ltda.	99,999885%	59	5	54	16	3	54	16
MD SE BC Jardins Construções SPE Ltda.	99,984966%	299	249	50	(17)	237	50	(17)
Mood CE PK Quadra 05 Construção Ltda.	99,977277%	255	220	35	(7)	215	35	(7)
MD PE Serrana Construções SPE Ltda.	99,999982%	1.995	1.976	19	(254)	194	19	(254)
MD PE HPBV Ltda.	99,998980%	20	5	15	(14)	3	15	(14)
MD RN Moacyr Maia Construções SPE Ltda.	99,996813%	21	6	15	(3)	6	15	(3)
MD CE Acácias Construções Ltda.	99,900000%	1.734	1.724	10	636	-	10	634
MD PE Mood Pina Construções SPE Ltda.	99,900000%	9	-	9	(1)	-	9	(1)
MD RN Soneto Potengi Construções SPE Ltda.	99,999601%	13	4	9	(8)	4	9	(8)
MD NE Equipamentos Ltda.	99,900000%	10	1	9	(1)	1	9	(1)
MD NE Assessoria Ltda.	99,900000%	10	1	9	(1)	15	9	(1)
MD PB Altiplano Construções Ltda.	99,900000%	28	20	8	(2)	20	8	(2)
MD PE Rosarinho Construções Ltda.	99,990429%	8	-	8	(2)	-	8	(2)
MD BA Sombrieros Construções Ltda.	99,900000%	88.141	88.133	8	(2)	13.143	8	(2)
MD PE Lote 3B Construções SPE Ltda.	99,900000%	222	214	8	(1)	214	8	(1)
Mood BA Costa Azul Construções Ltda.	99,900000%	135	127	8	(2)	113	8	(2)
MD NE Negócios Ltda.	99,900000%	11	3	8	(2)	2	8	(2)
MD RN Floriano Construções SPE Ltda.	99,900000%	10	3	7	(2)	3	7	(2)
MD PE Lote 2 Construções SPE Ltda.	99,900000%	232	225	7	(1)	225	7	(1)
MD PE Lote 4 Construções SPE Ltda.	99,900000%	218	211	7	(2)	211	7	(2)
MD PE Lote 3A Construções SPE Ltda.	99,900000%	1.051	1.044	7	(3)	961	7	(3)
MD PB Brissamar 02 Construções SPE Ltda.	99,900000%	301	296	5	(4)	285	5	(4)
MD PE Empresarial Agamenon Construções Ltda.	99,999466%	6	2	4	12	2	4	12
MD RN Firenze Construções SPE Ltda.	99,999669%	16	12	4	(4)	10	4	(4)
MD RN Maria Bernardete Construções SPE Ltda.	99,999640%	18	17	1	(24)	13	1	(24)
MD CE Visconde de Mauá Construções Ltda.	99,900000%	244	243	1	(9)	242	1	(9)

Notas Explicativas

31/12/2023	Participação (%)	Balanco patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
Investimentos (a)								
Juros capitalizados - Novo Recife Empreendimentos Ltda.	0,000000%	-	-	-	-	-	58.389	-
Total dos investimentos		2.565.998	1.789.367	776.631	232.757	141.535	808.713	231.512

31/12/2023	Participação (%)	Balanco Patrimonial			Resultado	AFAC	Perda c/ investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
Provisão para perda com investimentos (b)								
MRV MD PE Mar de Espanha Incorporações Ltda.	50,000000%	1.053	7.098	(6.045)	(373)	3.175	(3.023)	(186)
MD PE Sertânia Construções Ltda.	99,999978%	5	1.870	(1.865)	(1.864)	1.208	(1.865)	(1.864)
MD BA GB Empreendimentos SPE Ltda.	99,999933%	-	1.721	(1.721)	(1.218)	571	(1.721)	(1.218)
MD CE Theberge Construções SPE Ltda.	99,984377%	370	1.906	(1.536)	(1.291)	354	(1.535)	(1.291)
MD RN Areia Preta Construções SPE Ltda.	99,999916%	410	1.779	(1.369)	(13)	30	(1.369)	(13)
MD CE Henrique Rabelo Construções SPE Ltda.	99,999783%	-	1.015	(1.015)	(464)	66	(1.015)	(464)
SPE Lote 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,999977%	964	1.863	(899)	(1.345)	79	(899)	(1.345)
MD BA Dubeux Empreendimentos SPE Ltda.	99,999970%	180	1.077	(897)	(1.368)	339	(897)	(1.368)
MD CE Praça de Fátima Construções Ltda.	99,999721%	64	825	(761)	(278)	-	(761)	(278)
MD BA MAG Empreendimentos SPE Ltda.	99,999962%	4	654	(650)	(306)	232	(650)	(306)
MD AL Antares Construções SPE Ltda.	99,999941%	19	653	(634)	(2.380)	238	(634)	(2.380)
MD PE Exata Grand Vittá Ltda.	50,000000%	425	1.509	(1.084)	23	1.202	(542)	10
MD BA GMA Empreendimentos SPE Ltda.	99,999914%	131	671	(540)	(416)	321	(540)	(416)
MD BA Graça Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,999943%	1	469	(468)	639	421	(468)	639
MD PE Residencial Construções Ltda.	99,999920%	40	483	(443)	(99)	288	(443)	(99)
MD CE Amazonas Construções Ltda.	99,999917%	14	422	(408)	(415)	32	(408)	(415)
MD PE Beach Class Executive SPE Ltda.	99,974423%	-	405	(405)	(34)	1	(405)	(34)
SPE Lote 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,999944%	370	769	(399)	(307)	-	(399)	(307)
MD PE Condomínio Empresarial Ltda.	99,998407%	8	385	(377)	(15)	363	(377)	(15)
MD CE Parque de Fátima Construções Ltda.	99,997029%	5	373	(368)	(370)	95	(368)	(370)
MD CE Visconde do Rio Branco Construções SPE Ltda.	99,700000%	3	294	(291)	(291)	-	(290)	(291)
MD RN Grilo Construções Ltda.	99,999839%	227	505	(278)	(325)	103	(278)	(325)

Notas Explicativas

31/12/2023		Balanco Patrimonial			Resultado	AFAC	Perda c/ investimento	Equivalência patrimonial
Provisão para perda com investimentos (b)	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
MD PE Freguesia Construções SPE Ltda.	99,999910%	177	448	(271)	1	-	(271)	1
MD Colonial Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,999748%	151	360	(209)	(156)	360	(209)	(156)
MD AL Life Construções SPE Ltda.	99,999906%	24	232	(208)	13	107	(208)	13
MD PE MRV Veneza Construções Ltda.	50,000000%	112	524	(412)	(90)	76	(206)	(45)
MD Edifício Engenho Casa Forte Ltda.	99,996908%	-	180	(180)	(183)	5	(180)	(183)
MD RN Marcos Brandão Construções SPE Ltda.	99,998083%	33	201	(168)	(96)	17	(168)	(96)
MD RN Life Construções SPE Ltda.	99,997437%	-	156	(156)	(159)	157	(156)	(159)
MD NE Montagens Ltda.	99,900000%	1.159	1.314	(155)	(165)	3	(154)	(165)
MD RN Empresarial Herculano Construções SPE Ltda.	99,999889%	6	153	(147)	(32)	54	(147)	(32)
MD BA Bela Vista Empreendimentos SPE Ltda.	99,900000%	501	646	(145)	(343)	141	(145)	(343)
MD BA Ilha Empreendimentos SPE Ltda.	99,999922%	291	433	(142)	(204)	-	(142)	(204)
MD PE Solar Construções Ltda.	99,998913%	9	144	(135)	(13)	8	(135)	(13)
MD RN Cesar Rocha Construções SPE Ltda.	99,999724%	11	135	(124)	(132)	118	(124)	(132)
MD PE Enseada das Ondas SPE Ltda.	99,999348%	8	126	(118)	(128)	3	(118)	(128)
MD CE Palmeiras Construções Ltda.	99,985228%	950	1.050	(100)	1.566	14	(100)	1.566
MD CE Dias da Rocha Construções SPE Ltda.	99,999785%	26	123	(97)	(35)	17	(97)	(35)
SPE Lote 08 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,999981%	618	712	(94)	(153)	8	(94)	(153)
MD RN Vandir Gurgel Construções SPE Ltda.	99,999844%	89	154	(65)	(121)	68	(65)	(121)
Mood Candelaria SPE Ltda.	99,900000%	13	70	(57)	(67)	71	(57)	(67)
MD PE Arraial Construções Ltda.	99,922541%	272	322	(50)	(59)	312	(50)	(59)
MD PE Madalena SPE Ltda.	99,999389%	-	43	(43)	(44)	43	(43)	(44)
MD CE Gontran Giffoni Construções SPE Ltda.	99,999924%	-	42	(42)	(9)	20	(42)	(9)
MD PE Shopping Park Ltda.	99,999722%	72	114	(42)	(310)	1	(42)	(310)
MD PE Paulista Empreendimentos SPE Ltda.	99,999728%	30	67	(37)	(41)	43	(37)	(41)
MD RN Rodolfo Helinski Construções SPE Ltda.	99,999855%	92	125	(33)	587	60	(33)	587
MD RN Aurea Guedes Construções SPE Ltda.	99,999921%	117	146	(29)	(37)	3	(29)	(37)
MD RN Jerônimo Costa Construções SPE Ltda.	99,999002%	1	30	(29)	(8)	2	(29)	(8)
MD RN Hanna Safieh Construções SPE Ltda.	99,997390%	-	21	(21)	(32)	21	(21)	(32)
MD AL Gruta Construções SPE Ltda.	99,999729%	-	18	(18)	(11)	3	(18)	(11)
MD RN Abel Pereira Construções SPE Ltda.	99,999810%	42	55	(13)	(68)	31	(13)	(68)
MD AL Poço Construções SPE Ltda.	99,999190%	1	10	(9)	(11)	10	(9)	(11)

Notas Explicativas

31/12/2023		Balanco Patrimonial			Resultado	AFAC	Perda c/ investimento	Equivalência patrimonial
Provisão para perda com investimentos (b)	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
Moura Dubeux Engenharia Natal Ltda.	99,999015%	6	15	(9)	(14)	9	(9)	(14)
MD AL Farol Construções SPE Ltda.	99,999075%	-	7	(7)	(5)	3	(7)	(5)
MD CE Azevedo Bolão Construções SPE Ltda.	99,999778%	-	6	(6)	(22)	1	(6)	(22)
MD RN José de Almeida Construções SPE Ltda.	99,999314%	-	4	(4)	(5)	4	(4)	(5)
MD RN Geraldo Pinho Construções SPE Ltda.	99,999781%	-	3	(3)	(4)	4	(3)	(4)
MD RN Alameda Lagoa Nova Construções SPE Ltda.	99,997513%	1	3	(2)	(3)	3	(2)	(3)
MD PE Aguiar Construções SPE Ltda.	99,999679%	-	2	(2)	(2)	-	(2)	(2)
MD PE Trindade Construções Ltda.	66,700000%	3.267	3.270	(3)	(2)	1.770	(2)	(2)
MD PE Novo Jardim Construções Ltda.	99,266862%	-	2	(2)	(3)	2	(2)	(3)
MD PE Torres da Liberdade SPE Ltda.	99,996503%	-	2	(2)	(4)	2	(2)	(4)
MD PE Distribution Park Suape Ltda.	99,987681%	-	2	(2)	(2)	1	(2)	(2)
MD Edifício Zezé Cardoso Ltda.	99,882519%	-	2	(2)	(2)	1	(2)	(2)
MD Edifício Vanda Mota Ltda.	99,999370%	-	2	(2)	(2)	2	(2)	(2)
MD PE Campus Construções Ltda.	99,960574%	-	2	(2)	(3)	2	(2)	(3)
MD PE Parque Santa Maria Construções SPE Ltda.	99,991847%	-	1	(1)	(3)	2	(1)	(3)
MD PE Pina Construções Ltda.	99,991778%	1	2	(1)	(7)	3	(1)	(7)
Total das provisões para perda com investimentos		12.373	38.225	(25.852)	(13.133)	12.694	(22.076)	(12.914)
AFACs								154.228
Investimentos								808.713
Total controladora								962.941

Notas Explicativas

31/12/2023		Balanco Patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
Investimentos	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
MD PE Polidoro Construções SPE Ltda.	50,000000%	16.837	7.614	9.223	4.681	4.214	4.611	2.341
Novo Recife Empreendimentos Ltda.	33,333333%	55.071	22.614	32.457	(1.681)	7.965	10.819	(560)
Juros capitalizados	0,000000%	-	-	-	-	-	58.389	-
Total		71.908	30.228	41.680	3.000	12.179	73.819	1.781
AFACs								12.179
Investimentos								73.819
Total consolidado								85.998

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

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

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

Notas Explicativas

31/12/2022		Balanco patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
Investimentos (a)	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
MD PE Shopping Residence Incorporação Ltda.	99,999926%	363.425	295.397	68.028	67.527	6.759	68.028	67.528
MD PE São Pedro Construções Ltda.	99,999973%	153.894	78.547	75.347	5.463	14.077	75.347	5.463
MD PE Litorânea Construções Ltda.	99,999985%	251.353	185.508	65.845	1.485	18.610	65.845	1.485
MD CE Palmeiras Construções Ltda.	99,999970%	38.641	5.273	33.368	5.126	1.378	33.368	5.126
MD BA Ondina Construções Ltda.	99,999980%	126.181	55.277	70.904	23.954	1.665	70.904	23.954
Moura Dubeux Engenharia e Empreendimentos Ltda.	99,999992%	64.705	15.675	49.030	6.063	4.967	49.030	6.063
Novo Recife Empreendimentos Ltda.	33,333333%	52.852	18.584	34.268	(1.346)	7.616	11.423	(449)
MD Imóveis Ltda.	99,999956%	25.525	1.313	24.212	(255)	1	24.212	(255)
SPE Lote 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,999955%	25.977	3.879	22.098	3.407	2.375	22.098	3.407
MD CE Acácias Construções Ltda.	99,999864%	9.811	2.466	7.345	(2.341)	17	7.345	(2.341)
MD CE BC Meirelles Construções SPE Ltda.	99,999925%	39.577	15.336	24.241	7.202	-	24.241	7.202
MD PE Polidoro Construções SPE Ltda.	50,000000%	32.248	12.420	19.828	1.583	6.121	9.914	964
MD PE Recife Construções Ltda.	99,999900%	20.098	4.888	15.210	(732)	-	15.210	(732)
MD BA Caminho das Árvores SPE Ltda.	99,999928%	26.037	9.632	16.405	2.941	-	16.405	2.941
MD BA Orquidário Construções SPE Ltda.	99,999919%	40.856	24.289	16.567	4.145	557	16.566	4.145
MD BA Jaguaribe Construções Ltda.	99,999917%	26.286	11.298	14.988	942	471	14.988	942
MD CE Carlos Vasconcelos Construções Ltda.	99,999710%	45.807	21.078	24.729	17.970	312	24.729	17.970
MD AL Lanai Beach Construções SPE Ltda.	99,999903%	61.637	50.048	11.589	1.261	3.181	11.588	1.261
MD CE José Lourenço Construções SPE Ltda.	99,999922%	34.797	15.237	19.560	5.166	2.022	19.559	5.166
MD CE Parque Rio Branco Construções Ltda.	99,999869%	39.272	21.546	17.726	7.664	2.621	17.726	7.664
MD CE José Américo Construções SPE Ltda.	99,999967%	51.258	31.980	19.278	1.059	4.924	19.278	1.059
MD BA Catabas Construções Ltda.	99,999796%	20.813	15.919	4.894	2.799	3.487	4.894	2.799
AGM Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,935463%	8.452	497	7.955	(2)	1	7.950	(2)
MD BA Dumare Construções Ltda.	99,999578%	24.061	13.109	10.952	4.875	-	10.951	4.875
MD BA Coliseu Empreendimentos SPE Ltda.	99,999986%	20.948	7.468	13.480	(4.219)	600	13.480	(4.219)
MD PE Planície Construções SPE Ltda.	99,999932%	16.855	6.600	10.255	(31)	2.203	10.254	(31)
SPE Lote 08 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,999981%	1.390	541	849	(215)	56	849	(215)
MD BA Sapucaia Construções Ltda.	99,999818%	31.408	25.924	5.484	1.969	2.623	5.484	1.969
MD CE PK Quadra 06 Construções Ltda.	99,998603%	28.702	22.648	6.054	3.330	-	6.053	3.330
MD BA RV Construções Ltda.	99,999686%	35.094	25.739	9.355	6.331	35	9.355	6.331
MD PE Boa Vista Construções Ltda.	99,999866%	9.413	1.958	7.455	(4)	4	7.455	(4)

Notas Explicativas

31/12/2022		Balanco patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
Investimentos (a)	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
MD RN Hellen Costa Construções SPE Ltda.	99,999782%	20.199	15.010	5.189	783	880	5.189	783
MD PE Capibaribe Construções Ltda.	99,999882%	17.741	9.637	8.104	46	3.019	8.104	46
Graça Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,999963%	2.340	2.174	166	154	132	166	154
MD PE Venâncio Barbosa Construções SPE Ltda.	99,999004%	3.205	505	2.700	418	185	2.700	418
MD RN Encanto Construções SPE Ltda.	99,999784%	9.926	5.016	4.910	743	2.812	4.910	743
Global MD Evolution Beach Park Empreendimento Ltda.	99,999952%	12.876	11.844	1.032	(678)	6.049	1.032	(678)
MD CE José Borba Construções SPE Ltda.	99,999489%	1.837	2	1.835	(11)	2	1.835	(11)
MD RN Roselândia Construções SPE Ltda.	99,999850%	21.332	15.493	5.839	(761)	872	5.839	(761)
MD RN Grilo Construções Ltda.	99,999838%	41	14	27	1	9	27	1
MD RN Areia Preta Construções SPE Ltda.	99,999932%	1.453	20	1.433	(42)	8	1.433	(42)
MD CE Nova Aldeota Construções Ltda.	99,999968%	230	98	132	(18)	17	132	(18)
MD CE Fátima Construções Ltda.	99,998821%	821	30	791	(57)	5	791	(57)
MD BA Vaticano Construções Ltda.	99,999448%	16.260	12.994	3.266	1.456	8.960	3.266	1.456
MD CE Francisco Xerez Construções SPE Ltda.	99,999874%	623	304	319	(8)	1	319	(8)
MD CE BC Porto das Dunas Construções Ltda.	99,996129%	2.979	2.945	34	(224)	2.027	34	(224)
MD CE Rui Barbosa Construções Ltda.	99,998607%	54.888	49.054	5.834	5.116	1.933	5.834	5.116
MD PE Paulista Empreendimentos SPE Ltda.	99,999732%	162	107	55	(224)	-	55	(224)
Moura Dubeux Engenharia Natal Ltda.	99,999079%	77	1	76	53	-	76	53
MD RN Maria Bernadete Construções SPE Ltda.	99,999639%	19	5	14	(14)	1	14	(14)
MD BA Bela Vista Empreendimentos Ltda.	99,900000%	1.079	881	198	(202)	-	198	(202)
MD PE Engenho Poeta Construções Ltda.	0,082211%	130.938	92.109	38.829	23.685	7.081	32	19
MD RN Bossa Nova Construções SPE Ltda.	99,999461%	392	215	177	64	32	177	64
Beach Class Conselheiro Residence Construções SPE Ltda.	99,999702%	179	112	67	(4)	3	67	(4)
MD BA Ilha Empreendimentos SPE Ltda.	99,999922%	129	99	30	(58)	9	30	(58)
MD BA Beach Class Bahia Ltda.	99,998284%	815	796	19	(563)	625	19	(563)
MD RN Cesar Rocha Construções SPE Ltda.	99,999725%	19	1	18	(5)	1	18	(5)
MD RN Moacyr Maia Construções SPE Ltda.	99,996813%	21	3	18	(4)	3	18	(4)
MD CE Visconde do Rio Branco Construções SPE Ltda.	99,700000%	67	67	-	(17)	-	-	(17)
MD PB Brissamar 01 Construções SPE Ltda.	99,998465%	1.899	1.326	573	(78)	1.157	573	(78)
MD PB Brissamar 02 Construções SPE Ltda.	99,900000%	13	4	9	(1)	5	9	(1)
MD PE Rosarinho Construções Ltda.	99,990429%	10	-	10	(2)	-	10	(2)

Notas Explicativas

31/12/2022		Balanco patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
Investimentos (a)	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
MD CE PK Quadra 03A Construções Ltda.	99,998801%	33.437	30.761	2.676	1.842	327	2.676	1.842
MD AL Via Express Construções SPE Ltda.	99,990827%	114	7	107	(2)	7	107	(2)
MD AL Parque Shopping Construções SPE Ltda.	99,994521%	376	197	179	(3)	171	179	(3)
MD AL Rooftop Construções Ltda.	99,996706%	180	81	99	(204)	20	99	(204)
MD PE Arraial Construções Ltda.	99,922541%	9	-	9	(2)	0	9	(2)
MD PB Miramar Construções SPE Ltda.	99,993866%	220	80	140	(23)	77	140	(23)
MD CE Azevedo Bolão Construções SPE Ltda.	99,999778%	15	8	7	(4)	3	7	(4)
MD CE PK Quadra 05 Construção Ltda.	99,975905%	43	4	39	(3)	4	39	(3)
MD PE Enseada das Ondas SPE Ltda.	99,999345%	9	4	5	(5)	4	5	(5)
MD PE Pina Construções Ltda.	99,991565%	5	2	3	(111)	3	3	(111)
MD RN Firenze Construções SPE Ltda.	99,999669%	15	7	8	(11)	5	8	(11)
MD CE Vilebaldo Aguiar Construções Ltda.	14,212404%	10.182	272	9.910	(437)	52	1.408	(62)
MD PE Novo Jardim Construções Ltda.	97,150997%	-	-	-	(2)	-	-	(1)
MD PE Lote 2 Construções SPE Ltda.	99,900000%	9	-	9	(1)	-	9	(1)
MD PE Lote 3A Construções SPE Ltda.	99,900000%	9	-	9	(1)	-	9	(1)
MD PE Lote 4 Construções SPE Ltda.	99,900000%	9	-	9	(1)	-	9	(1)
MD PE Litoral Sul Construções SPE Ltda.	99,900000%	193	187	6	(4)	183	6	(4)
MD PE Lote 3B Construções SPE Ltda.	99,900000%	9	-	9	(1)	-	9	(1)
MD SE BC Jardins Construções SPE Ltda.	99,900000%	49	39	10	-	24	10	-
MD PE Flow Boa Viagem Construções SPE Ltda.	99,900000%	90	81	9	(1)	81	9	(1)
MD RN Trairi Construções SPE Ltda.	99,900000%	304	295	9	(1)	292	9	(1)
MD RN Floriano Construções SPE Ltda.	99,900000%	10	-	10	-	-	10	-
MD RN SGA Etapa 1 Construções SPE Ltda.	99,900000%	120	110	10	-	78	10	-
MD AL Patacho Construções SPE Ltda.	99,900000%	60	52	8	(2)	52	8	(2)
MD CE Visconde de 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

Notas Explicativas

31/12/2022		Balanco patrimonial			Resultado	AFAC	Perda c/ investimento	Equivalência patrimonial
Provisão para perda com investimentos (b)	Participação (%)	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)
MD PE MRV Veneza Construções Ltda.	50,000000%	139	461	(322)	(252)	52	(161)	(126)
MD PE Solar Construções Ltda.	99,998904%	12	141	(129)	(5)	5	(129)	(5)
MD Participações e Empreendimentos Ltda.	99,999930%	289	418	(129)	(106)	-	(129)	(106)
MD RN Vandir Gurgel Construções SPE Ltda.	99,999842%	53	70	(17)	(151)	13	(17)	(151)
MD Colonial Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,999743%	172	305	(133)	(322)	77	(133)	(322)
MD RN Marcos Brandão Construções SPE Ltda.	99,998049%	19	101	(82)	(106)	6	(82)	(106)
MD Edifício Engenho Casa Forte Ltda.	99,996444%	-	39	(39)	(73)	38	(39)	(73)
MD CE Parque de Fátima Construções Ltda.	99,995634%	5	111	(106)	(152)	54	(106)	(152)
MD RN Jerônimo Costa Construções SPE Ltda.	99,998997%	3	28	(25)	56	1	(25)	56

Notas Explicativas

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

Notas Explicativas

31/12/2022		Balanco patrimonial			Resultado	AFAC	Perda c/ investimento	Equivalência patrimonial
Provisão para perda com investimentos (b)	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
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		Balanco patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
Investimentos	Participação (%)	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

* * *

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

**RELATÓRIO ANUAL EXECUTIVO****COMITÊ ESTATUTÁRIO DE
AUDITORIA E RISCO
EXERCÍCIO SOCIAL 2023****1. Apresentação**

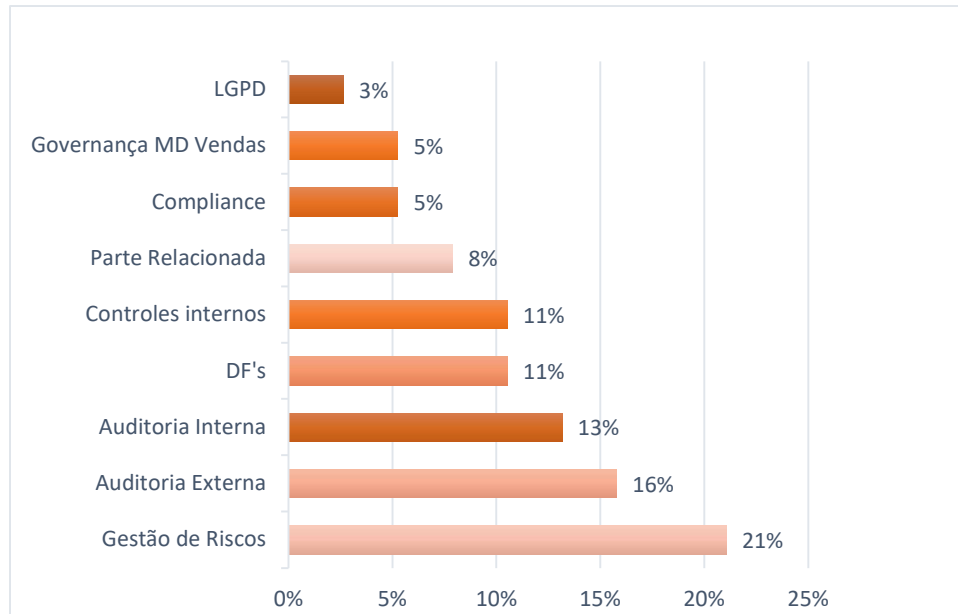
O Comitê Estatutário de Auditoria e Riscos ("Comitê") da Companhia foi instalado em 07 de janeiro de 2020, nos moldes de comitê não estatutário, mediante eleição dos membros pelo Conselho de Administração, com mandato inicial de 1 (um) ano a partir da data de sua constituição. Em 16 de novembro de 2021, foi aprovado a transformação do comitê em um órgão estatutário de natureza permanente através de alteração no Estatuto Social, artigo 17 parágrafo único, na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

O Comitê é um órgão colegiado, estatutário, de caráter permanente e de assessoramento, vinculado diretamente ao Conselho de Administração da Companhia, com a finalidade de exercer a fiscalização, controle e assessoramento dos administradores da Companhia nas atividades de sua competência. A atuação do Comitê consiste primariamente: no assessoramento e aconselhamento do Conselho de Administração, na supervisão da qualidade e integridade dos relatórios financeiros da Companhia, bem como da aderência às normas legais, estatutárias e regulatórias, assim como garantir a efetividade à gestão de risco e das auditorias interna e independente.

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

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

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

**RELATÓRIO ANUAL EXECUTIVO****COMITÊ ESTATUTÁRIO DE
AUDITORIA E RISCO
EXERCÍCIO SOCIAL 2023****2. Temas de principal interesse**

Ao considerarmos o planejamento das reuniões do Comitê, foi estabelecido os temas de principal interesse que direcionaram nosso monitoramento. O gráfico acima demonstra, em termos percentuais, os principais temas discutidos nas reuniões de 2023.

2.1. Atividades, resultados e principais recomendações

Ao longo de 2023, foram realizadas 15 reuniões, através das quais o Comitê de Auditoria e Riscos executou os seguintes acompanhamentos.

Atividades

- Avaliação e comparação dos procedimentos adotados pela Companhia com os normativos contábeis e práticas de mercado;
- Realização de discussões periódicas e privadas para acompanhamento dos trabalhos da auditoria externa;
- Avaliação para assegurar a manutenção da efetiva independência dos auditores externos em 2023, conforme as normas aplicáveis e as boas práticas;

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes**RELATÓRIO ANUAL EXECUTIVO****COMITÊ ESTATUTÁRIO DE
AUDITORIA E RISCO
EXERCÍCIO SOCIAL 2023**

- Monitoramento do plano de ação da Companhia para correção dos pontos de deficiências de controles, apontados pelos auditores externos na data base de 31.12.2022;
- Acompanhamento da execução dos trabalhos da Auditoria Interna;
- Acompanhamento da implantação da Gestão de Riscos na Companhia;

Recomendação ao Conselho de Administração

- Aprovar o relatório da administração, demonstrações financeiras e informações trimestrais intermediárias;
- Aprovar o Desempenho da Auditoria Interna de 2023;
- Aprovar o Orçamento e Plano de Auditoria Interna para 2023;
- Aprovações e monitoramento dos saldos e transações com Partes Relacionadas de 2023.

3. Avaliação dos controles internos e gerenciamento de riscos**3.1 Controles internos**

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

O Comitê participou de discussões acerca do mapeamento dos controles internos associados à mitigação de riscos, bem como as áreas e processos correlacionados. Nas reuniões foram realizados acompanhamentos das causas e consequências das deficiências identificadas, bem como os planos de ação para implementação de medidas corretivas.

3.2 Gestão de Riscos

Em 2023, o Comitê monitorou uma consultoria para avaliar a Governança da Gestão de Riscos. O projeto consistiu na revisão e redesenho do processo de gestão de riscos corporativos, como forma de introduzir um modelo aderente as melhores práticas de

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes**RELATÓRIO ANUAL EXECUTIVO****COMITÊ ESTATUTÁRIO DE
AUDITORIA E RISCO
EXERCÍCIO SOCIAL 2023**

mercado com os direcionadores estratégicos, de governança e o dinamismo típico da cultura da Moura Dubeux. O resultado do projeto corroborou as práticas de gestão adotadas pela Companhia, além de sugerir uma abordagem preditiva aos riscos. Adicionalmente, o Comitê supervisionou a adequação dos recursos atribuídos ao processo de gestão dos riscos, a execução dos planos de ação para o tratamento dos riscos, prazos e seus respectivos responsáveis.

Portanto, o Comitê avaliou a adequação das estruturas de controles internos para a gestão de riscos, concluindo que estas estão aderentes as práticas de mercado e exigências legais e regulatórias aplicáveis. Nesse sentido, houve ainda o monitoramento da revisão anual dos fatores de risco apresentados no Formulário de Referência.

4. Integração com o Conselho Fiscal

No dia 07 de novembro de 2023, o coordenador do Comitê Estatutário de Auditoria e Riscos apresentou ao Conselho Fiscal, instalado em 27 de abril de 2023, as principais atribuições e acompanhamentos realizados pelo Comitê Estatutário de Auditoria e Riscos.

5. Avaliação da auditoria interna e auditoria independente

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

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

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes**RELATÓRIO ANUAL EXECUTIVO****COMITÊ ESTATUTÁRIO DE
AUDITORIA E RISCO
EXERCÍCIO SOCIAL 2023**

efetividade da atuação da auditoria independente da Grant Thornton e por isso recomendou ao Conselho de Administração a renovação contratual por pelo menos mais um exercício social. A prerrogativa de renovação está aderente as exigências previstas na Resolução CVM nº23, 2021, que prevê a extensão da rotatividade dos auditores independentes por período superior a 5 exercícios sociais consecutivos.

6. Avaliação dos relatórios financeiros do período

Os membros do Comitê da Companhia, no exercício de suas atribuições e responsabilidades legais, conforme previsto no Regimento Interno, procederam o exame e análise das Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas da Companhia, acompanhadas do relatório dos auditores independentes da Grant Thornton e do relatório da administração referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

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

Recife, 11 de Março de 2024

Geraldo Sardinha Pinto Filho
Coordenador do Comitê

Leila Oliveira Alves
Secretária do Comitê

Gilberto Loureiro
Membro do Comitê

Paulo Roberto Tavares de Almeida
Membro do Comitê

Tassya Maelle Martins
Gerente de Auditoria Interna & Riscos

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Moura Dubeux Engenharia S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Moura Dubeux Engenharia S.A. em 31 de dezembro de 2023, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“International Financial Reporting Standards – IFRS”), emitidas pelo “International Accounting Standards Board – IASB”, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria.

Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Práticas contábeis aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil

Conforme descrito nas Notas Explicativas nos 2.1 e 3.16, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), emitidas pelo IASB, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto à aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/ CVM/SNC/SEP no 02/2018. Nossa opinião não contém ressalva em relação a esse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

1. Apuração da receita de incorporação imobiliária

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Conforme mencionado na Nota Explicativa no 3.16, o reconhecimento da receita com a venda de imóveis e com a prestação de serviços, as receitas resultantes das operações de incorporação imobiliária, referentes a cada empreendimento que está em fase de construção (unidades não concluídas), são apuradas pela Companhia e suas controladas levando-se em consideração os respectivos estágios de execução através do método de percentual de execução (“POC” – percentage of completion), em conformidade com o Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018. Os procedimentos para determinar, mensurar, apurar e contabilizar as receitas oriundas das operações de incorporação imobiliária envolvem, entre outros aspectos, o uso de estimativas com base nos custos orçados e custos incorridos dos empreendimentos através do critério de cálculo estabelecido na metodologia denominada de POC. Nesse sentido, os controles, premissas e ajustes utilizados para elaboração dos orçamentos dos projetos em fase de construção podem, de forma significativa, afetar o reconhecimento das receitas da Companhia, impactando seu resultado e respectiva performance. Este assunto foi, dessa forma, novamente considerado significativo e, portanto, relevante para a nossa auditoria devido as receitas líquidas serem um componente de performance relevante em relação à demonstração do resultado e item crítico para o setor de incorporação imobiliária e respectiva medição de performance, já que quaisquer mudanças no orçamento das obras, nas margens, o não cumprimento das obrigações de performance, bem como eventos de distratos não identificados tempestivamente ou não previstos na estimativa de provisão para distratos podem gerar um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. Portanto, consideramos área de risco relevante de acordo com os normativos de auditoria, tendo em vista seu reconhecimento estar suportado em estimativas baseadas em orçamentos de custos (entre outras métricas), que podem ter caráter subjetivo até o final da obra.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

No que diz respeito ao resultado de incorporação imobiliária, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) compreensão do processo e principais atividades de controle utilizados pela administração para apuração do resultado de incorporação imobiliária; (b) em base amostral, obtivemos os orçamentos aprovados pela administração e confrontamos com os valores utilizados no cálculo da apuração do resultado de incorporação imobiliária; (c) analisamos as estimativas de custos a incorrer (aprovados pelo Departamento de Engenharia), bem como os resultados entre os custos finais e orçados, obtendo esclarecimentos e examinando as evidências para suportar as variações não usuais; (d) testamos a acuracidade matemática dos cálculos efetuados, incluindo a apuração do POC – percentage of completion aplicado para cada empreendimento; (e) em base amostral, inspecionamos contratos de vendas, a realização de testes de recebimentos subsequentes e recalculamos a atualização do contas a receber em

conformidade com os índices contratualmente estabelecidos; (f) em base amostral, testamos a documentação suporte dos custos incorridos e pagamentos efetuados, incluindo os custos de aquisição dos terrenos; (g) análise das premissas e critérios para qualificação dos contratos de cliente para reconhecimento contábil da provisão para distratos; (h) analisamos os controles existentes para movimentação dos juros capitalizados, avaliando se estão de acordo com os requisitos para serem elegíveis e qualificáveis para capitalização; (i) por meio do envolvimento de nossos especialistas em engenharia civil avaliamos os orçamentos de obras em andamento (avanço físico e financeiro, custos a incorrer, bem como realizamos inspeções físicas). Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que os registros contábeis relacionados ao resultado de incorporação imobiliária, a provisão para distratos e suas respectivas divulgações estão consistentes no contexto das demonstrações financeiras individuais (em decorrência dos efeitos em investimentos e equivalência patrimonial) e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As Demonstrações individuais e consolidadas do Valor Adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se estas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado.

Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante,

devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional;

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada; e

- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às demonstrações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que alguma lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Recife, 12 de março de 2024

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 / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A.
(CNPJ/ME nº 12.049.631/0001-84 | NIRE 26.3.0001525-1 | CVM: 2106-7)

PARECER DO CONSELHO FISCAL

O Conselho Fiscal da Moura Dubeux Engenharia S.A. ("Moura Dubeux" ou "Companhia"), no exercício de suas atribuições e responsabilidades legais, em reunião iniciada em 07 de março de 2024, no escritório da Companhia localizado Av. Engenheiro Domingos Ferreira, nº 467, 13º andar – parte, Boa Viagem, cidade de Recife, Estado de Pernambuco, CEP 51.011-050 e também por vídeo conferência, procedeu ao exame e análise das demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, acompanhadas das respectivas notas explicativas e do relatório dos auditores independentes ("Demonstrações Financeiras");

Com base nos exames efetuados e nos esclarecimentos prestados pela administração, os membros do Conselho Fiscal opinaram favoravelmente às Demonstrações Financeiras, concluindo que elas expressam adequadamente a situação financeira e patrimonial da Companhia e autorizando a submissão dos referidos documentos à apreciação da assembleia geral ordinária da Companhia, recomendando aos acionistas a sua aprovação integral.

Em consonância com o disposto no artigo 163 da Lei n.º 6.404, de 1976, opinaram pelo encaminhamento destes documentos para apreciação em assembleia geral ordinária da Companhia.

Recife, 07 de março de 2024.

Presidente: Thiago Arraes de Alencar Norões

Conselheiro: Eric Alexandre Alencar

Conselheiro: Mario Roberto Perrone Lopes

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

Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM) Informamos que o "Relatório Anual Resumido do Comitê de Auditoria – exercício social 2023" está arquivado no item "Demonstrações Financeiras Padronizadas" no campo "Outras informações que a Companhia entenda relevantes, de acordo com o OFÍCIO CIRCULAR/CVM/SEP/Nº 2/2020 no item 3.3.3.

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

Os membros do Comitê Estatutário de Auditoria e Riscos da Moura Dubeux Engenharia S.A., no exercício de suas atribuições e responsabilidades legais, conforme previsto no artigo 2.1, alínea (c), do seu Regimento Interno, procederam ao exame e análise das Demonstrações Financeiras, individuais e consolidadas da Companhia referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, acompanhadas do Relatório dos Auditores Independentes, e, considerando as informações prestadas e documentos disponibilizados pela administração da Companhia e pela Grant Thornton Auditores Independentes, opinam, por unanimidade e sem ressalvas, que os referidos documentos refletem, de forma adequada, em todos os aspectos relevantes, as posições patrimonial e financeira da Companhia, e recomendam a aprovação Demonstrações Financeiras, individuais e consolidadas da Companhia referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, acompanhadas do Relatório dos Auditores Independentes pelo Conselho de Administração da Companhia e o seu encaminhamento à Assembleia Geral Ordinária da Companhia, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

Recife, 11 de março de 2024.

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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Moura Dubeux Engenharia S.A., relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

Recife, 12 de março de 2024.

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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Moura Dubeux Engenharia S.A., relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

Recife, 12 de março de 2024.

Diogo de Barral Araújo
Diretor de Relações com Investidores

Diego Freire Wanderley
Diretor Financeiro