



Mensagem da Administração

Na Moura Dubeux, o ciclo médio de um produto imobiliário é de aproximadamente cinco anos, abrangendo todas as fases: desenvolvimento, lançamento, comercialização, construção, entrega e repasse das unidades. Esse prazo pode variar entre produtos como o Mood (ciclo mais curto) e os Condomínios (ciclo mais longo).

É essencial termos essa perspectiva em mente, pois completamos cinco anos desde o nosso IPO, realizado em 13 de fevereiro de 2020. Olhar para essa trajetória nos permite avaliar se cumprimos nossas promessas, se fortalecemos a fidelidade dos nossos clientes e, principalmente, se conseguimos gerar valor para nossos acionistas. Com essa reflexão, estruturamos a mensagem de fechamento de 2024.

Dentre tantas conquistas, a mais relevante foi a diversificação de produtos. Expandimos nosso portfólio desde os Condomínios tradicionais até produtos de Incorporação, a linha Beach Class e a nova empresa de média renda, Mood. Também ampliamos nossa atuação geográfica, com a abertura de duas novas regionais (Sergipe e Paraíba) e a liderança em centralidades turísticas no Nordeste, como Carneiros, Muro Alto, Patacho e Cumbuco.

Planejar e executar essa estratégia foi apenas a fase inicial de uma jornada longa. Para que o ciclo seja bem-sucedido, é essencial controlar custos e garantir o repasse total das unidades.

Seguindo com o plano, a segunda etapa é a comercialização. Nosso foco sempre foi manter a inadimplência e os distratos em patamares baixos. A qualidade percebida do produto é o centro da estratégia. Acreditamos que um bom produto se vende pela sua própria impressão de excelência, sem a necessidade de grandes investimentos em marketing ou esforços comerciais. Se demandar muito investimento, não cumpriu seu objetivo.

Com o crescimento das vendas e a execução eficiente das obras, nossa Receita Líquida quase triplicou, passando de aproximadamente R\$ 500 milhões em 2020 para R\$ 1,6 bilhão em 2024. Como o reconhecimento de receita segue a metodologia PoC, ele não acompanha imediatamente o crescimento das vendas, mas indica uma forte projeção para os próximos trimestres.

O crescimento da receita é um pilar fundamental, mas a melhoria das margens é inegociável. Expandimos nossa operação de forma disciplinada, saindo de 21 para 54 canteiros de obras e aumentando nosso quadro de colaboradores de 1,1 mil para mais de 7 mil. Apesar disso, mantivemos nossa margem bruta em patamar de destaque dentro do setor.

O Brasil, como sempre, se comportou de maneira imprevisível, oscilando entre extremos. Passamos por pandemia, mudanças políticas, inflação elevada e juros altos. A escassez de mão de obra e a alta do INCC foram desafios adicionais. Para enfrentar isso, focamos em dois pilares: surpreender o cliente e rentabilizar o investidor. Esses dois elementos precisam caminhar juntos para garantir novos ciclos de crescimento e capital fluindo para a empresa.

Para que tudo isso acontecesse, investimos na industrialização de obra e criação de um novo modelo de negócio dentro da empresa. A Mood, nasceu desse cuidado com um cliente que não estava encontrando novos produtos adequados à sua realidade de renda, somado à nossa necessidade de diminuir nosso risco de mão de obra e o excesso de atividades artesanais dentro do canteiro.

Diante do desafio da escassez de mão de obra, criamos o MD Social, um programa que capacitou mais de 600 pessoas em 3 anos, promovendo inclusão e formação profissional. Também investimos em industrialização, com unidades produtivas para instalações e equipamentos, reduzindo custos, desperdícios e a dependência de mão de obra especializada.

Apesar dos desafios mencionados acima, conseguimos manter uma Margem Bruta ajustada acima de 35,0%, e, aliada ao crescimento da receita, isso impulsionou nosso Lucro Bruto. Com Despesas Comerciais e Administrativas bem controladas e uma baixa alavancagem financeira (Dívida Líquida



representando 7% do Patrimônio Líquido), saímos de um prejuízo passado para um Lucro Líquido de R\$ 251 milhões com Margem Líquida de 16%. Já o *ROAE*, segue expandindo a cada trimestre.

Esses resultados permitiram iniciar um ciclo recorrente de pagamento de dividendos. Nosso compromisso é distribuir pelo menos R\$ 50 milhões semestralmente, sempre priorizando baixa alavancagem e melhoria de margens. Crescimento e distribuição de capital devem caminhar de forma equilibrada.

Nossa cultura empresarial está cada vez mais consolidada. Os programas de desenvolvimento de lideranças e talentos, desde o modelo de *partnership* até a progressão de carreira, têm se mostrado eficazes. Já figuramos entre as 3 melhores empresas para se trabalhar na nossa região e queremos ser a melhor do Brasil. O crescimento e a felicidade dos nossos colaboradores são fundamentais para nosso sucesso.

Com esse fechamento de 2024, já olhamos para os próximos cinco anos. Nossa meta é atingir R\$ 3,5 bilhões em vendas e lançamentos anuais. O modelo de Condomínio já está consolidado, e a Mood se fortalece. Agora, temos a Única, nossa nova marca voltada ao segmento MCMV. Se cada uma dessas marcas realizar 1 a 2 projetos por ano em cada praça onde atuamos, cada empresa poderá atingir R\$ 1,2 bilhão anuais, complementados pelos produtos da Moura Dubeux.

Essa estratégia de diversificação de negócios e expansão geográfica, aliada ao comprometimento da equipe na busca de objetivos claros, fortalecerá ainda mais a posição da Moura Dubeux no mercado. Já somos uma das maiores oportunidades de crescimento do setor. Com essa visão, almejamos um *ROAE* de 20% ao ano e um Lucro Líquido superior a R\$ 500 milhões.

Temos um caminho ambicioso e desafiador pela frente. Mas, se essa mesma mensagem tivesse sido escrita em 2020, com as projeções que realizamos até 2024, pareceria ainda mais ousada. A Moura Dubeux prospera nos desafios. Nosso compromisso é crescer com qualidade, sempre buscando a verdadeira prosperidade.

Moura Dubeux Engenharia S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas acompanhadas
do relatório do auditor independente em 31 de dezembro de 2024

Ref.: Relatório nº 252OU-061-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas	3
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas	8
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023	15
Anexo I	59

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Grant Thornton Auditores**Independentes Ltda.**

Rua Padre Carapuceiro, 752 - 6º
andar, Sala 601 - Boa Viagem, Recife
(PE) Brasil

T +55 81 3314-8886

www.grantthornton.com.br

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 2024 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 2024, 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*” (atualmente denominadas como *IFRS Accounting Standards*), 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)** 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 2024, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS (atualmente denominadas como *IFRS Accounting Standards*), 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)* (atualmente denominadas como “*IFRS Accounting Standards*”), 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, 18 de março de 2025

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC PE-001.408/F-3



Thiago Bragatto
Contador CRC ISP-234.100/O-4

Moura Dubeux Engenharia S.A.

Balanços patrimoniais levantados em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	226.513	140.219	331.069	257.113
Aplicações financeiras	5	47.274	2.102	73.540	45.254
Contas a receber	6	38.697	5.586	659.962	370.713
Imóveis a comercializar	7	78.915	61.298	541.385	618.586
Tributos a recuperar		6.762	6.946	8.820	8.418
Despesas antecipadas		1.518	958	21.218	15.670
Outros créditos	11	168	198	303.950	78.125
Total do ativo circulante		399.847	217.307	1.939.944	1.393.879
Ativo não circulante					
Contas a receber	6	38.736	70.451	696.830	642.695
Imóveis a comercializar	7	381.282	372.726	477.349	450.146
Depósitos judiciais	15	138	176	5.691	5.770
Despesas antecipadas		101	-	9.960	13.300
Outros créditos	11	221.986	160.725	648.681	578.646
Investimentos	9	1.163.411	962.941	85.201	85.998
Propriedades para investimento	10	132.223	132.223	208.687	208.687
Imobilizado		62.073	49.738	71.272	56.405
Intangível		4.531	2.691	4.554	2.699
Total do ativo não circulante		2.004.481	1.751.671	2.208.225	2.044.346
Total do ativo					
		2.404.328	1.968.978	4.148.169	3.438.225

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Moura Dubeux Engenharia S.A.

Balanços patrimoniais levantados em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

Passivo e patrimônio líquido

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Passivo circulante					
Fornecedores		10.597	3.519	47.067	42.728
Financiamentos, debêntures e notas comerciais	12	-	-	171	93.050
Contas a pagar por aquisição de imóveis	13	85.768	35.128	137.025	78.244
Obrigações sociais e trabalhistas		21.116	17.101	36.020	32.164
Obrigações tributárias		2.857	3.213	22.232	14.173
Partes relacionadas	8	-	3.296	3.963	3.619
Adiantamentos de clientes	14	30.013	48.704	458.997	243.033
Rescisões de clientes		299	299	20.849	15.871
Provisão para garantias		3.108	10.600	5.250	17.541
Tributos diferidos	16	261	191	27.621	18.899
Outras contas a pagar		10.018	10.210	28.026	25.031
Total do passivo circulante		164.037	132.261	787.221	584.353
Passivo não circulante					
Financiamentos, debêntures e notas comerciais	12	273.299	73.297	511.241	245.895
Contas a pagar por aquisição de imóveis	13	21.441	18.705	84.047	98.783
Obrigações sociais e trabalhistas		-	-	-	44
Obrigações tributárias		416	956	1.134	1.795
Tributos diferidos	16	5.664	5.664	38.484	30.920
Adiantamentos de clientes	14	352.313	362.042	1.152.309	1.113.903
Provisão para garantias		9.257	557	17.774	1.163
Provisão para perdas em investimentos	9	29.142	22.076	-	-
Provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	15	4.092	8.161	15.131	19.882
Outras contas a pagar		4.387	3.906	4.760	3.906
Total do passivo não circulante		700.011	495.364	1.824.880	1.516.291
Patrimônio Líquido					
Capital social	18	1.298.701	1.301.890	1.298.701	1.301.890
Reserva de capital	18	30.555	25.256	30.555	25.256
Reserva de lucro	18	118.051	-	118.051	-
Ajuste de avaliação patrimonial	18	92.973	92.973	92.973	92.973
Prejuízo acumulado		-	(78.766)	-	(78.766)
Patrimônio líquido atribuível aos controladores		1.540.280	1.341.353	1.540.280	1.341.353
Participação dos acionistas não controladores		-	-	(4.212)	(3.772)
Total do patrimônio líquido		1.540.280	1.341.353	1.536.068	1.337.581
Total do passivo		864.048	627.625	2.612.101	2.100.644
Total do passivo e do patrimônio líquido		2.404.328	1.968.978	4.148.169	3.438.225

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Moura Dubeux Engenharia S.A.

Demonstração de resultados
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto o lucro líquido por ação)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receita operacional líquida	19	140.242	58.920	1.570.024	1.151.243
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	20	(46.367)	(32.980)	(1.043.410)	(751.454)
Lucro bruto		93.875	25.940	526.614	399.789
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas comerciais	22	(46.632)	(15.476)	(144.378)	(105.469)
Despesas gerais e administrativas	21	(87.004)	(73.637)	(101.506)	(86.923)
Resultado da equivalência patrimonial	9	294.577	218.598	129	1.780
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	23	(8.669)	(10.462)	(32.910)	(37.331)
Total das receitas (despesas) operacionais		152.272	119.023	(278.665)	(227.943)
Resultado antes das receitas (despesas) financeiras e impostos		246.147	144.963	247.949	171.846
Receitas financeiras	24	26.663	13.528	86.820	46.814
Despesas financeiras	24	(21.316)	(2.781)	(44.724)	(25.458)
Resultado financeiro líquido		5.347	10.747	42.096	21.356
Lucro antes dos impostos		251.494	155.710	290.045	193.202
Imposto de renda e contribuição social - corrente	16	-	-	(31.508)	(31.899)
Imposto de renda e contribuição social - diferido	16	-	128	(7.483)	(5.686)
Imposto de renda e contribuição social		-	128	(38.991)	(37.585)
Lucro líquido do exercício		251.494	155.838	251.054	155.617
Atribuível aos:					
Acionistas controladores		251.494	155.838	251.494	155.838
Acionistas não controladores		-	-	(440)	(221)
Lucro líquido por ação (lote de mil) - R\$					
Resultado por ação ordinária - básico (em R\$)	18.b	2,991869	1,838767		
Resultado por ação ordinária - diluído (em R\$)	18.b	2,991869	1,835345		

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Moura Dubeux Engenharia S.A.

Demonstração do resultado abrangente
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Lucro líquido do exercício	251.494	155.838	251.054	155.617
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	251.494	155.838	251.054	155.617
Total do resultado abrangente atribuível aos:				
Acionistas da Companhia	251.494	155.838	251.494	155.838
Não controladores	-	-	(440)	(221)
Lucro líquido do exercício	251.494	155.838	251.054	155.617

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Moura Dubeux Engenharia S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Capital social			Reserva de Capital		Reserva de lucro				Ajuste de avaliação patrimonial	Total	Participação de acionistas não controladores	Total do patrimônio líquido
	Capital social	(-) Custo c/ transação de capital	(-) Ações em tesouraria	Plano de opção de ações	Transação de capital entre acionistas	Reserva legal	Dividendos adicionais	Reserva de investimentos	Lucros / Prejuízos acumulados				
Saldos em 31 de dezembro de 2022	1.391.513	(81.541)	(12.035)	254	25.179	-	-	-	(238.492)	96.861	1.181.739	(3.713)	1.178.026
Recompra de ações	-	-	(1.000)	-	-	-	-	-	-	-	(1.000)	-	(1.000)
Alienação de ações	-	-	3.700	-	-	-	-	-	-	-	3.700	-	3.700
Deságio na alienação de ações	-	-	1.253	(1.253)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Apropriação plano de ações	-	-	-	1.788	-	-	-	-	-	-	1.788	-	1.788
Outorga plano de ações	-	-	-	(712)	-	-	-	-	-	-	(712)	-	(712)
Ajuste de avaliação patrimonial	-	-	-	-	-	-	-	-	3.888	(3.888)	-	-	-
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	-	155.838	-	155.838	(221)	155.617
Variação das participações indiretas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	162	162
Saldos em 31 de dezembro de 2023	1.391.513	(81.541)	(8.082)	77	25.179	-	-	-	(78.766)	92.973	1.341.353	(3.772)	1.337.581
Recompra de ações	-	-	(7.650)	-	-	-	-	-	-	-	(7.650)	-	(7.650)
Alienação de ações	-	-	8.232	-	-	-	-	-	-	-	8.232	-	8.232
Ágio na alienação de ações	-	-	(3.771)	3.771	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Apropriação plano de ações	-	-	-	3.316	-	-	-	-	-	-	3.316	-	3.316
Outorga plano de ações	-	-	-	(1.788)	-	-	-	-	-	-	(1.788)	-	(1.788)
Destinação de lucros:													
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	-	251.494	-	251.494	(440)	251.054
Reserva legal	-	-	-	-	-	8.636	-	-	(8.636)	-	-	-	-
Dividendos intercalares	-	-	-	-	-	-	-	-	(54.677)	-	(54.677)	-	(54.677)
Dividendos adicionais	-	-	-	-	-	-	50.000	-	(50.000)	-	-	-	-
Reserva de investimentos	-	-	-	-	-	-	-	59.415	(59.415)	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2024	1.391.513	(81.541)	(11.271)	5.376	25.179	8.636	50.000	59.415	-	92.973	1.540.280	(4.212)	1.536.068

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Moura Dubeux Engenharia S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa proveniente das operações				
Lucro líquido do exercício	251.494	155.838	251.054	155.617
Ajustes para reconciliar o resultado do período com recursos gerados (aplicados) nas atividades operacionais:				
Tributos diferidos	70	166	16.286	11.404
Depreciação e amortização	6.450	6.424	10.527	7.651
Resultado de equivalência patrimonial	(294.577)	(218.598)	(129)	(1.780)
Despesas financeiras	21.478	707	23.117	5.013
Provisão para distratos e perdas esperadas com créditos de liquidação duvidosa	147	(135)	19.767	(550)
Imóveis a comercializar - reversão custo distrato	-	-	(15.541)	2.343
Ajuste a valor presente	-	-	3.547	3.333
Provisão para garantia	1.208	3.660	4.320	4.440
Provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	(4.069)	7.558	(4.751)	8.889
Apropriação plano de ações	3.316	1.788	3.316	1.788
Redução ao valor recuperável de estoques	-	-	(138)	(2.590)
Redução (aumento) nos ativos:				
Contas a receber	(1.543)	(7.211)	(366.698)	(294.775)
Imóveis a comercializar	(2.444)	(142.289)	132.547	(289.680)
Tributos a recuperar	184	(1.362)	(402)	633
Despesas antecipadas	(661)	(205)	(2.208)	(954)
Depósitos judiciais	38	6	80	(960)
Outros créditos	(5.520)	2.065	32.131	2.629
Aumento (redução) nos passivos:				
Fornecedores	7.078	(978)	4.339	2.554
Contas a pagar por aquisição de imóveis	53.376	30.728	44.045	97.700
Obrigações sociais e tributárias	3.119	(321)	39.759	24.685
Adiantamento de clientes	(52.149)	156.019	(105.740)	175.085
Rescisões de clientes	-	-	4.978	(1.774)
Outras contas a pagar	(8.339)	(5.685)	(5.765)	(3.727)
Pagamentos dos tributos de IRPJ e CSLL	-	-	(28.549)	(28.620)
Pagamento de juros	(17.262)	(544)	(53.356)	(29.091)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	(38.606)	(12.369)	6.536	(150.737)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Aquisição de títulos financeiros	(46.056)	(7.557)	(227.292)	(130.739)
Resgate de títulos financeiros	884	10.027	199.006	149.388
Redução de capital em investidas	79.893	(45.879)	2.429	1.559
Distribuição de dividendos de investidas	125.219	138.483	-	7.235
Aumento de capital em investidas	(159.650)	124.691	(492)	-
Aquisição de bens do imobilizado	(17.889)	(27.241)	(24.493)	(30.766)
Aquisição de bens do intangível	(2.736)	(708)	(2.756)	(717)
Propriedades para Investimento	-	(3.445)	-	4.495
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	(20.335)	(61.011)	(53.598)	455
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Dividendos pagos	(54.677)	-	(54.677)	-
Partes relacionadas	(3.296)	47.210	(667)	710
Pagamento de principal	(45.586)	(11.305)	(345.289)	(107.932)
Liberações	250.000	75.000	522.857	322.293
Participação dos acionistas não controladores	-	-	-	162
Alienação de ações	8.232	3.700	8.232	3.700
Outorga plano de ações	(1.788)	(712)	(1.788)	(712)
Recompra de ações	(7.650)	(1.000)	(7.650)	(1.000)
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento	145.235	112.893	121.018	217.221
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais, de investimentos e de financiamentos	86.294	39.513	73.956	66.939
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	140.219	100.706	257.113	190.174
No fim do exercício	226.513	140.219	331.069	257.113
Aumento (diminuição) em caixa e equivalentes de caixa	86.294	39.513	73.956	66.939

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Moura Dubeux Engenharia S.A.

Demonstração do valor adicionado
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receitas				
Receita bruta de imóveis vendidos/Serviços prestados	160.821	64.154	1.633.660	1.189.870
Perdas estimadas com créditos de liquidação duvidosa	-	80	(5.963)	(4.312)
	160.821	64.234	1.627.697	1.185.558
Insumos adquiridos de terceiros				
Custo de imóveis vendidos/Serviços prestados	(26.761)	(12.935)	(814.118)	(575.021)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(70.817)	(36.715)	(175.927)	(146.587)
	(97.578)	(49.650)	(990.045)	(721.608)
Valor adicionado bruto	63.243	14.584	637.652	463.950
Depreciação e amortização	(6.450)	(6.424)	(10.527)	(7.651)
Valor adicionado líquido produzido pela companhia	56.793	8.160	627.125	456.299
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado da equivalência patrimonial	294.577	218.598	129	1.780
Receitas financeiras	26.663	13.528	86.820	46.814
	321.240	232.126	86.949	48.594
Valor adicionado a distribuir	378.033	240.286	714.074	504.893
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal e encargos (exceto INSS):	71.211	63.683	232.870	183.203
Remuneração direta	55.491	50.935	180.153	149.115
Benefícios	14.932	10.509	41.127	31.229
FGTS	788	2.239	11.590	2.859
Impostos, taxas e contribuições (inclusive INSS):	31.088	15.444	145.302	113.644
Federais	22.442	11.945	128.925	101.959
Estaduais	792	542	3.001	2.508
Municipais	7.854	2.957	13.376	9.177
Remuneração de capitais de terceiros:	24.240	5.321	84.848	52.429
Juros e encargos financeiros	21.316	2.781	44.724	25.458
Aluguéis	2.924	2.540	40.124	26.971
Remuneração de capitais próprios:	251.494	155.838	251.054	155.617
Dividendos	54.677	-	54.677	-
Lucros retidos no exercício	196.817	155.838	196.817	155.838
Participação de minoritários	-	-	(440)	(221)
	378.033	240.286	714.074	504.893

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

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 ao condomínio a execução do empreendimento, bem como a contratação de pessoas (incluindo o engenheiro responsável pela obra), serviços e compra de materiais. Além disso, é de responsabilidade dos condôminos, o 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.

Os empreendimentos em construção no formato de Condomínio, em 31 de dezembro de 2024, são os seguintes:

Condomínio	UF	Data prevista para entrega
Cond. Ed. Beach Class Summer	PE	Mar./25
Cond. Ed. Beach Class Verano	PE	Abr./25
Cond. Ed. Beach Class Solare	PE	Abr./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. Casa Serena	PE	Mai./25
Cond. Ed. Casa Isla	PE	Jun./25
Cond. Ed. Moinho Silo 215	PE	Set./25
Cond. Ed. Moinho Silo 240	PE	Set./25
Cond. Ed. Horto Essence	BA	Nov./25
Cond. Ed. Beach Class Carneiros	PE	Nov./25
Cond. Ed. Mirage	PE	Jan./26
Cond. Ed. Novo Lucsim	PE	Fev./26
Cond. Ed. Líbano	PE	Set./26
Cond. Ed. Beach Class Marine	PE	Nov./26
Cond. Ed. Casa Moser	PE	Dez./26

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Condomínio	UF	Data prevista para entrega
Cond. Ed. Porto das Dunas	CE	Mai./27
Cond. Ed. Beach Class Wave	PE	Ago./27
Cond. Ed. Patacho	AL	Out./27
Cond. Ed. Concept Pina	PE	Jan./28
Cond. Ed. Unique	CE	Mar./28
Cond. Ed. Poeme	BA	Abr./28
Cond. Ed. Aymê Boa Viagem	PE	Jul./28
Cond. Ed. Beach Class Cumbuco	CE	Set./28
Cond. Ed. Concept João Pessoa	PB	Jan./29
Cond. Ed. Mansão Othon	BA	Mai./29

2. Apresentação das informações e as políticas contábeis materiais

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*, atualmente denominadas como *IFRS Accounting Standards*), 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 18 de março de 2025, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e autorizou sua divulgação.

2.2. Base de elaboração

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

2.3. Base de consolidação e investimentos em controladas

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

a) Empresas controladas

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

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

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.

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.

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. Práticas contábeis materiais

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

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

3.2. Instrumentos financeiros

a) Ativos financeiros não derivativos – classificação e mensuração

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

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

b) Passivos financeiros não derivativos – classificação e mensuração

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

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

Os instrumentos financeiros são reconhecidos conforme descritos a seguir:

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

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

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

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

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

ii) Instrumentos financeiros derivativos, incluindo contabilidade de hedge

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, 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.

3.5. Investimentos

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

3.6. Imobilizado

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

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

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

3.7. Intangível

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

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

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”.

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 ou permuta financeira, 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.

A Companhia realizou análise dos aspectos do ICPC 22 – “Incerteza sobre tratamento de tributos sobre o lucro” 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.

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 direitos e condições de pagamento podem ser identificados; • Encontram-se assinados pelas partes e estas estão comprometidas com as suas obrigações.
2ª etapa: identificação das obrigações de desempenho	Entrega da unidade imobiliária aos promitentes compradores.
3ª etapa: determinação do preço da transação	Representado pelo valor de venda das unidades imobiliárias, explicitamente estabelecido nos contratos.
4ª etapa: alocação do preço da transação às obrigações de desempenho	Alocação direta e simples do preço da transação, uma vez que os contratos acima detalhados possuem apenas uma obrigação de desempenho (a entrega da unidade imobiliária).
5ª etapa: reconhecimento da receita	Reconhecida ao longo do tempo.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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

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

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

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

Receita com prestação de serviços

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

3.17. Avaliação do valor recuperável de ativos

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

3.18. Receitas e despesas financeiras

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

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 (R1) – Demonstração do Valor Adicionado e resolução CVM 199/24, considerando algumas reclassificações para o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023, as quais são apresentadas como parte integrante das demonstrações financeiras conforme BRGAAP aplicável às companhias abertas, enquanto para IFRS representam informação financeira adicional, requeridas como parte das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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

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

a) Pronunciamentos contábeis e interpretações emitidos recentemente e adotados

Listamos a seguir as normas contábeis que foram publicadas a partir de 1o de janeiro de 2024:

Alterações à IAS 7 — Demonstração dos Fluxos de Caixa e IFRS 7 — Instrumentos Financeiros: Divulgações - Acordos de Financiamento de Fornecedores

As alterações acrescentam um objetivo de divulgação na IAS 7 afirmando que uma entidade deve divulgar informações sobre seus acordos de financiamento de fornecedores que permitem aos usuários das demonstrações financeiras avaliar os efeitos desses acordos sobre os passivos e fluxos de caixa da entidade. Adicionalmente, a IFRS 7 foi alterada para acrescentar acordos de financiamento de fornecedores, como um exemplo, dentro das exigências para divulgar informações sobre a exposição da entidade à concentração do risco de liquidez.

Alteração à IFRS 16 — Arrendamentos — Passivo de Arrendamento em uma Transação de “Sale and Leaseback”

As alterações à IFRS 16 acrescentam exigências de mensuração subsequente para transações de “sale and leaseback” que satisfazem as exigências da IFRS 15 para fins de contabilização como venda. As alterações requerem que o vendedor-arrendatário determine ‘pagamentos de arrendamento’ ou ‘pagamentos de arrendamento revisados’ de modo que o vendedor-arrendatário não reconheça um ganho ou perda relacionado ao direito de uso retido por ele, após a data de início.

b) Novos pronunciamentos contábeis e interpretações que ainda serão adotados

Alterações à IAS 21 - Falta de Conversibilidade

Alterações à IAS 21 – Os Efeitos das Mudanças nas Taxas de Câmbio intitulada Falta de Conversibilidade

IFRS 18 -Apresentação e Divulgações nas Demonstrações Financeiras

A IFRS 18 substitui a IAS 1 – Apresentação das Demonstrações Financeiras, transportando diversas das exigências na IAS 1 não alteradas e complementando-as com as novas exigências. Além disso, alguns parágrafos da IAS 1 foram movidos para a IAS 8 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro e IFRS 7 – Instrumentos Financeiros: Divulgações. O IASB, também implementou pequenas alterações na IAS 7 – Demonstração do Fluxo de Caixa e IAS 33 – Lucro por Ação.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

A IFRS 18 introduziu novas exigências para:

Apresentar categorias específicas e subtotais definidos na demonstração do resultado

Apresentar divulgações sobre as medidas de desempenho definidas pela administração (MPMs) nas notas explicativas às demonstrações financeiras

Melhorarias vinculadas aos requisitos de agregação e desagregação de informações

IFRS 19 - Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações

A IFRS 19 permite que uma subsidiária elegível forneça divulgações reduzidas ao aplicar as Normas Contábeis IFRS nas suas demonstrações financeiras.

A subsidiária é elegível para divulgações reduzidas se não tiver responsabilidade pública e sua controladora final ou qualquer controladora intermediária preparar demonstrações financeiras consolidadas disponíveis ao público que atendam as Normas Contábeis IFRS.

A IFRS 19 é opcional para subsidiárias elegíveis e descreve as exigências de divulgação para subsidiárias que optam por aplicá-la.

A Companhia e suas controladas avaliaram as alterações e não identificaram impactos significativos em decorrência dessa alteração nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Caixa	65	58	218	157
Bancos	2.930	304	16.502	13.741
Certificado de Depósito Bancário e operações compromissadas (a)	94.725	95.846	104.186	167.801
Fundos de investimentos (b)	128.793	44.011	172.864	60.199
Letra Financeira (LF) (c)	-	-	37.299	15.215
Total	226.513	140.219	331.069	257.113

(a) Correspondem a aplicações de renda fixa com liquidez imediata e baixo risco de mudança de valores. No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 a taxa de remuneração média para o CDB foi de 102,29% do CDI na controladora e de 100,36% no consolidado (101,97% na controladora e 100,46% no consolidado em 31 de dezembro de 2023). No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 a taxa de remuneração média para as operações compromissadas foi de 86,00% do CDI na controladora e no consolidado (90,00% na controladora e no consolidado em 31 de dezembro de 2023);

(b) Os fundos de investimentos têm seus recursos aplicados em renda fixa (operações lastreadas em títulos públicos e debêntures). No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 a taxa de remuneração média foi de 105,67% do CDI na controladora e de 105,83% no consolidado (96,20% na controladora e 95,98% no consolidado em 31 de dezembro de 2023);

(c) Correspondem a aplicações de renda fixa com liquidez imediata e baixo risco de mudança de valores. No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 a taxa de remuneração média foi de 102,35% no consolidado (102,23% no consolidado em 31 de dezembro de 2023).

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

5. Aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Certificado de Depósito Bancário (CDB) (a)	45.543	2.102	46.557	45.254
Fundos de investimentos (b)	-	-	12.684	-
Letra Financeira (LF) (c)	1.731	-	14.299	-
Total	47.274	2.102	73.540	45.254

(a) Correspondem a aplicações em renda fixa, de caráter restrito, com baixa volatilidade em oscilações do mercado. No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 a taxa de remuneração média foi de 101,64% do CDI na controladora e de 101,60% no consolidado (76,99% na controladora e 98,90% no consolidado em 31 de dezembro de 2023);

(b) Os fundos de investimentos têm seus recursos aplicados em renda fixa (operações lastreadas em títulos públicos e debêntures). Sua movimentação é restrita, por se tratar de valores garantidos a operações financeiras. No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 a taxa de remuneração média foi de 99,09% do CDI no consolidado;

(c) Correspondem a aplicações restritas, em renda fixa, com baixa volatilidade em oscilações do mercado. No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 a taxa de remuneração média foi de 106,00% do CDI na controladora e de 102,48% no consolidado.

6. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Unidades em construção	-	-	559.479	524.917
Unidades construídas (a)	1.679	1.482	206.345	55.317
Unidades em cota de construção (b)	993	579	228.439	158.298
Vendas de terrenos (c)	46.966	49.983	407.929	295.581
Vendas de participações societárias (d)	22.732	23.279	22.732	23.279
Serviços prestados	10.242	5.746	9.273	10.107
Perdas esperadas de crédito	(3.500)	(3.550)	(10.159)	(7.600)
Provisão para distratos	(1.679)	(1.482)	(42.069)	(24.861)
Ajuste a valor presente (e)	-	-	(25.177)	(21.630)
Total do contas a receber (f)	77.433	76.037	1.356.792	1.013.408
Circulante	38.697	5.586	659.962	370.713
Não circulante	38.736	70.451	696.830	642.695

(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) Refere-se a valores devidos decorrente da venda de terrenos a condomínios. Adicionalmente, em 31 de dezembro de 2024, parte do saldo da controladora e do consolidado equivalente ao montante de R\$ 45.826 (R\$ 47.354 em 31 de dezembro de 2023) 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 da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

(d) Em 31 de dezembro de 2024, o saldo da controladora e do consolidado são compostos substancialmente por R\$ 19.232 referentes ao saldo em aberto pela venda de 100% de participação societária na sociedade MD PE Novo Horizonte Construções Ltda. (R\$ 20.403 em 31 de dezembro de 2023) 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 2024 foi de R\$ (3.547), (R\$ (3.333) em 31 de dezembro de 2023) e a taxa de desconto utilizada foi de 9,21% a.a. (8,77% a.a. em 31 de dezembro de 2023);

(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 exercício.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Vencidas				
Até 60 dias	3.505	785	28.451	13.625
De 61 a 90 dias	980	1.698	15.495	3.016
De 91 a 180 dias	541	278	4.492	817
Acima de 180 dias	5.435	5.992	33.151	30.042
Total vencido	10.461	8.753	81.589	47.500
A vencer				
Até 01 ano	33.416	2.489	638.724	359.714
De 01 a 03 anos	26.374	46.502	600.707	588.215
Acima de 03 anos	12.361	23.325	113.177	72.070
Total a vencer	72.151	72.316	1.352.608	1.019.999
Perdas esperadas de créditos	(3.500)	(3.550)	(10.159)	(7.600)
Provisão para distratos	(1.679)	(1.482)	(42.069)	(24.861)
Ajuste a valor presente	-	-	(25.177)	(21.630)
Total	(5.179)	(5.032)	(77.405)	(54.091)
Total	77.433	76.037	1.356.792	1.013.408

Em 31 de dezembro de 2024, do total consolidado de títulos vencidos, 56,27% referem-se aos clientes que estão em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários, sendo suas prováveis perdas, se aplicáveis, já registradas nas demonstrações financeiras. As referidas operações estão garantidas por alienação fiduciária dos imóveis.

A movimentação das perdas esperadas de créditos, provisão para distratos e AVP, em 31 de dezembro de 2024 e 2023, está assim representada:

	Controladora	Consolidado
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)
Adições	(287)	(50.649)
Baixas	-	5.884
Reversões	140	21.451
Saldo em 31 de dezembro de 2024	(5.179)	(77.405)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

7. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Imóveis concluídos	-	-	97.418	87.812
Imóveis em cotas de construção (a)	-	-	36.131	38.967
Imóveis em construção (b)	-	-	232.693	192.693
Terrenos adquiridos	76.554	23.076	142.112	211.286
Terrenos adquiridos – permuta	382.327	410.045	457.642	507.336
Adiantamentos a fornecedores	863	450	16.997	15.341
Estoque - reversão custo distrato	453	453	27.344	11.803
(-) Redução ao valor recuperável	-	-	(3.610)	(3.748)
Juros capitalizados	-	-	12.007	7.242
Total de imóveis a comercializar	460.197	434.024	1.018.734	1.068.732
Circulante	78.915	61.298	541.385	618.586
Não circulante	381.282	372.726	477.349	450.146

(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 2024 e 2023:

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Saldo nos estoques no início do exercício	7.242	4.932
Juros capitalizados no exercício (Nota Explicativa nº 12)	34.751	25.543
Apropriação ao custo dos imóveis vendidos (Nota Explicativa nº 20)	(29.986)	(23.233)
Saldo nos estoques no fim do exercício	12.007	7.242

8. Partes relacionadas

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

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Ativo circulante				
Contas a receber de venda de participações societárias (Nota Explicativa nº 6.d) (i)	19.232	-	19.232	-
Contas a receber de vendas de imóveis (Nota Explicativa nº 6) (ii)	-	-	1.112	136
Contas a receber de venda de terrenos (Nota Explicativa nº 6.c) (iii)	8.743	703	8.743	703
Total do ativo circulante	27.975	703	29.087	839
Ativo não circulante				
Contas a receber de venda de participações societárias (Nota Explicativa nº 6.d) (i)	-	20.403	-	20.403
Contas a receber de vendas de imóveis (Nota Explicativa nº 6) (ii)	-	-	488	-
Contas a receber de venda de terrenos (Nota Explicativa nº 6.c) (iii)	37.083	46.651	37.083	46.651
Total do ativo não circulante	37.083	67.054	37.571	67.054

(i) Refere-se ao saldo da venda de participação para a Apipucos Engenharia Ltda. (nova razão social da empresa MJMD Empreendimentos Ltda.), empresa sob controle comum de 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 2024, a Companhia reconheceu no resultado a título de atualização da carteira o montante de R\$ 3.146 (R\$ 955 em 31 de dezembro de 2023);

(ii) Refere-se ao saldo de vendas de imóveis a acionistas controladores da Companhia e diretores, realizadas em transações usuais de mercado. Em 31 de dezembro de 2024 ocorreram vendas no montante de R\$ 3.072;

(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 2024, a Companhia reconheceu no resultado a título de atualização da carteira o montante de R\$ 2.554 (R\$ 1.652 em 31 de dezembro de 2023).

b) Saldos de outras transações com outras partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Passivo circulante				
Contratos de mútuo com controladas (vide Nota Explicativa nº 8.1)	-	3.296	-	-
Conta corrente com parceiros (vide Nota Explicativa nº 8.3)	-	-	3.963	3.619
Total do passivo circulante	-	3.296	3.963	3.619

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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)	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
SPE Lote 03 Empreendimentos					
Imobiliários Ltda.	31 de dezembro de 2025	-	1.267	-	-
MD CE Acácias Construções Ltda.	31 de dezembro de 2025	-	108	-	-
MD CE Palmeiras Construções Ltda.	31 de dezembro de 2025	-	30	-	-
Outras partes relacionadas	31 de dezembro de 2025	-	1.891	-	-
Total		-	3.296	-	-

(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 na cidade de Recife/PE e Jaboatão dos Guararapes/PE, respectivamente. O custo mensal total dos aluguéis mencionados é de aproximadamente R\$ 250, sendo reajustados anualmente pela variação positiva do IGP-M.

Descrição	Imóveis locados	Vigência
Salas Empresarial Moura Dubeux	Anexo, Piso 1 e 2 - Andares 6º, 10º, 11º, 12º e 13º	1º de junho de 2020 a 31 de maio de 2025
Galpão 1 do Cond. Logístico de Armazenagem Suape	Módulos 16 e 17	15 de julho de 2022 a 15 de julho de 2025

8.3. Contas correntes com parceiros nos empreendimentos

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

Os saldos estão apresentados a seguir:

Passivo circulante			% Participação		Consolidado	
Atualização (a)	Prazo		2024	2023	31/12/2024	31/12/2023
MRV MD PE Mar de Espanha Incorporações Ltda.	N/A	31/12/2025	50%	50%	3.352	3.175
Outras partes relacionadas	N/A	31/12/2025	50%	50%	611	444
Total					3.963	3.619

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

8.4. Remuneração do pessoal-chave da Administração

Nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2024 a remuneração do pessoal-chave da Administração, que inclui os conselheiros e diretores estatutários totalizou o montante de R\$ 19.682, correspondendo a benefícios e encargos previdenciários (R\$ 15.107 em 31 de dezembro de 2023).

Em 11 de novembro de 2021, foi aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia a criação de Plano de Outorga de Incentivo de Longo Prazo (Plano) baseado em ações, com pagamento em maio de 2024 no montante de R\$ 3.921 (já incluído no montante mencionado acima (vide Nota Explicativa nº 18 (h))).

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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 às pessoas elegíveis.

8.5. Outras operações

Em 31 de dezembro de 2024, a Controladora tem um saldo a receber referente a reduções de capital em suas controladas no montante de R\$ 208.169 (R\$ 152.458 em 31 de dezembro de 2023, vide Nota Explicativa nº 11 (b)).

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia tem um saldo a receber referente a reembolsos de despesas com suas controladas no montante de R\$ 2.425 (R\$ 2.313 em 31 de dezembro de 2023, vide Nota Explicativa nº 11 (c)).

9. Investimentos e provisão para perdas em investimentos

A composição dos investimentos está apresentada, como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Controladas	1.078.210	876.943	-	-
Coligadas	26.812	27.609	26.812	27.609
Juros capitalizados (i)	58.389	58.389	58.389	58.389
Total	1.163.411	962.941	85.201	85.998
(-) Provisão para perdas em investimentos (ii)	(29.142)	(22.076)	-	-
Saldo líquido de investimentos	1.134.269	940.865	85.201	85.998

(i) Referem-se aos encargos financeiros decorrentes de empréstimos e financiamentos (debêntures, CCBs e outros) tomados pela Companhia e ainda não repassados às suas investidas, 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.

A movimentação dos investimentos e provisão para perda em investimentos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 é assim apresentada:

	Controladora	Consolidado
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
Resultado de equivalência patrimonial	294.577	129
Adiantamentos para futuro aumento de capital em investidas (AFAC)	159.650	(492)
Distribuição de lucro	(125.219)	-
Redução de capital em investidas (a)	(135.604)	(434)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	1.134.269	85.201

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Os investimentos e os saldos de ativos e passivos, patrimônio líquido e resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023 das investidas estão demonstrados a seguir (maiores detalhes no Anexo I):

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Ativo total	3.107.389	2.578.371	71.449	71.908
Passivo total	2.146.605	1.827.592	30.655	30.228
Patrimônio líquido total	960.784	750.779	40.794	41.680
Resultado do exercício	293.764	219.624	(232)	3.000
Adiantamento para futuro aumento de capital	136.693	154.228	11.744	12.179
Investimentos em controladas e controladas em conjunto	1.026.718	808.713	73.457	73.819
Provisão para perdas em investimentos	(29.142)	(22.076)	-	-
Equivalência patrimonial	294.577	218.598	129	1.780

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	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Custo	48.060	48.060	107.889	107.889
Ajuste a valor justo	84.163	84.163	100.798	100.798
Total	132.223	132.223	208.687	208.687

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
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	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
Total	132.223	132.223	208.687	208.687

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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

	Controladora	Consolidado
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	132.223	208.687
Saldo em 31 de dezembro de 2024 (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 2024, não houve variação significativa a ser aplicada no valor justo das propriedades para investimento.

As propriedades para investimento foram avaliadas a valor justo, que foi determinado com base em avaliação realizada para data base de 31 de dezembro de 2024. 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)).

11. Outros créditos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Direitos a receber de permutas - empreendimentos lançados (a)	-	-	937.637	646.770
Capital a ser restituído (b)	208.169	152.458	-	-
Outros créditos (c)	13.985	8.465	14.994	10.001
Total	222.154	160.923	952.631	656.771
Circulante	168	198	303.950	78.125
Não circulante	221.986	160.725	648.681	578.646

(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 14).

Ao receber as unidades imobiliárias do condomínio, a Companhia irá repassá-las aos proprietários originais do terreno para liquidação do passivo de permuta. O fluxo de recebimentos pode ser assim detalhado:

Ano	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029	Total
Fluxo	303.606	111.910	102.834	120.565	298.722	937.637

(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 2024 foi eliminado do consolidado o montante de R\$ 2.425, referente ao saldo a receber entre partes relacionadas (R\$ 2.313 em 31 de dezembro de 2023, vide Nota Explicativa nº 8.5).

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

12. Financiamentos, debêntures e notas comerciais

Os empréstimos nas modalidades de sistema financeiro habitacional (SFH), as debêntures e as notas comerciais possuem como garantia o empreendimento em construção financiado ou unidades performadas de empreendimentos entregues. No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Companhia efetuou pagamentos de financiamentos, debêntures e notas comerciais no montante total de R\$ 398.645, sendo R\$ 345.289 de principal e R\$ 53.356 de juros. Adicionalmente, durante o exercício, a Companhia teve financiamentos, debêntures e notas comerciais liberadas no montante de R\$ 522.857 com vencimento entre março de 2026 e julho de 2029. As taxas destas operações estão sujeitas a variação do CDI acrescido de 1,60% a 4,30%, da Taxa Referencial (TR) acrescida de 9,75% a 11,27% e do IPCA acrescido de 8,06%.

Financiamentos – SFH, debêntures e notas comerciais	Taxa de captação ao ano	Vencimento	Controladora		Consolidado	
			31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Banco ABC S.A.	3,95% + CDI	26/12/2025	-	-	-	25.230
Banco Safra S.A.	10,10% + TR	06/08/2025	-	-	-	11.626
Caixa Econômica Federal	9,75% + TR	26/12/2027	-	-	-	5.828
Caixa Econômica Federal	10,46% + TR	28/12/2027	-	-	-	5.856
Caixa Econômica Federal	10,21% + TR	28/02/2028	-	-	24.302	9.291
Caixa Econômica Federal	10,21% + TR	22/06/2028	-	-	1.398	-
Caixa Econômica Federal	9,91% + TR	22/07/2028	-	-	682	-
Banco Santander S.A.	4,10% + CDI	05/06/2024	-	-	-	26.296
Banco Santander S.A.	4,30% + CDI	10/11/2024	-	-	-	25.278
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 Santander S.A.	3,50% + CDI	10/12/2026	-	-	17.755	-
Banco Santander S.A.	3,50% + CDI	10/08/2027	-	-	13.354	-
Banco Itaú S.A.	11,27% + TR	10/11/2025	-	-	-	42
Banco Itaú S.A.	11,27% + TR	10/03/2026	-	-	7.014	-
Banco Itaú S.A.	11,16% + TR	10/08/2026	-	-	9.172	-
Banco Itaú S.A.	11,16% + TR	10/06/2027	-	-	1.058	-
Banco Bocom BBM S.A.	2,70% + CDI	13/04/2026	-	-	7.588	-
BRB Banco de Brasília S.A.	11,02% + TR	25/08/2028	-	-	3.133	-
True Securitizadora S.A. (i)	4,00% + CDI	23/12/2026	-	-	155.391	97.327
True Securitizadora S.A. 1ª série (ii)	1,60% + CDI	12/07/2029	101.395	-	101.395	-
	8,06% +					
True Securitizadora S.A. 2ª série (ii)	IPCA	12/07/2029	152.838	-	152.838	-
Opea Securitizadora S.A. (iii)	3,00% + CDI	23/11/2028	29.482	75.083	29.482	75.083
Subtotal			283.715	75.083	524.562	342.483
Custos de transação (i)			-	-	(2.734)	(1.752)
Custos de transação (ii)			(8.702)	-	(8.702)	-
Custos de transação (iii)			(1.714)	(1.786)	(1.714)	(1.786)
Total			273.299	73.297	511.412	338.945
Circulante			-	-	171	93.050
Não circulante			273.299	73.297	511.241	245.895

(i) Em 01 de julho de 2022, a Companhia emitiu a 1ª emissão de notas comerciais, em série única, para colocação privada visando a construção de empreendimentos residenciais, no total de R\$ 251.557, com saldo até 31 de dezembro de 2024 de R\$ 155.391 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 da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

(ii) Em 15 de julho de 2024, a Companhia emitiu a 7ª emissão de debêntures simples, em duas séries, não conversíveis em ações, da espécie quirografária para colocação privada, no total de R\$ 250.000, com valor unitário das debêntures de R\$ 1 (um mil reais) e vencimento (primeira e segunda séries) em três parcelas, com a primeira parcela (33,33% do saldo do valor unitário a ser amortizado) em 13 de julho de 2027, a segunda parcela (50% do saldo do valor unitário a ser amortizado) em 13 de julho de 2028 e a terceira parcela (100% do saldo do valor unitário a ser amortizado) em 12 de julho de 2029, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e amortização extraordinária facultativa, previstas na escritura de emissão. A taxa efetiva da 1ª série da operação é 1,60 % a.a. mais CDI e a taxa efetiva da 2ª série da operação é 8,06% a.a. mais IPCA;

(iii) Em 08 de dezembro de 2023, a Companhia emitiu a 1ª emissão de notas comerciais, em duas séries, para colocação privada visando a aquisição de terrenos, 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.

A movimentação dos saldos acima está assim representada:

	Controladora	Consolidado
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
Custos de transação	(1.316)	(2.289)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	73.297	338.945
Liberações	250.000	522.857
Amortização do principal	(45.586)	(345.289)
Amortização de juros	(17.262)	(53.356)
Juros capitalizados (Nota Explicativa nº 7)	-	34.751
Juros incorridos	21.478	23.117
Custos de transação	(8.628)	(9.613)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	273.299	511.412

A tabela a seguir apresenta o cronograma da dívida:

Ano	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Até 01 ano	-	-	171	93.050
De 01 a 02 anos	-	-	197.433	61.904
De 02 a 03 anos	84.745	-	121.846	100.241
De 03 acima	198.970	75.083	205.112	87.288
Total	283.715	75.083	524.562	342.483

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

Ano	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Até 01 ano	(2.336)	-	(3.703)	-
De 01 a 02 anos	(2.336)	-	(3.703)	-
De 02 a 03 anos	(2.336)	-	(2.336)	(1.752)
De 03 acima	(3.408)	(1.786)	(3.408)	(1.786)
Total	(10.416)	(1.786)	(13.150)	(3.538)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Garantias

Em 31 de dezembro de 2024, 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	Caixa Econômica Federal	Cessão de recebíveis
		Hipoteca 1º grau
SFH	BRB Banco de Brasília S.A.	Cessão de recebíveis
		Alienação Fiduciária
SFH	Banco Safra S.A.	Cessão de recebíveis
		Hipoteca 1º grau
SFH	Banco Bocom BBM S.A.	Cessão de recebíveis
		Hipoteca 1º grau
SFH	Banco Itaú S.A.	Cessão de recebíveis
		Hipoteca 1º grau
		Cessão de quotas
Notas comerciais e debêntures	True Securitizadora S.A.	Cessão de recebíveis
		Hipoteca 1º grau
		Cessão de quotas
		Alienação fiduciária de imóveis
Notas comerciais	Opea Securitizadora S.A.	Cessão de recebíveis
		Alienação fiduciária de imóveis

As operações de SFH, debêntures e notas comerciais 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 2024 e 2023 e até a data de emissão destas demonstrações financeiras, 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.

Em 31 de dezembro de 2024 a Companhia está exposta aos seguintes índices financeiros nas cláusulas de covenants:

Índices financeiros	Limite	Resultado
(Dívida Líquida + Imóveis a Pagar) / Patrimônio Líquido	=< 0,45	0,17
(Recebíveis + Imóveis a Comercializar) / (Dívida Líquida, + Imóveis a Pagar + Custos e Despesas a Apropriar)	>= 1,5 ou < 0	3,63
Dívida Corporativa Líquida / Patrimônio Líquido	=< 0,25	(0,10)

13. Contas a pagar por aquisição de imóveis

Referem-se a terrenos adquiridos através de permuta financeira ou espécie e que são reconhecidos pelos valores correspondentes às obrigações contratuais apresentadas acrescidas dos encargos financeiros incorridos, INCC, CDI ou IPCA, objetivando o lançamento de novos empreendimentos. Em 31 de dezembro de 2024 a controladora tinha saldo de contas a pagar por aquisição de imóveis no montante de R\$ 107.209, sendo o total através de espécie (R\$ 53.833 em 31 de dezembro de 2023) e o consolidado tinha saldo de contas a pagar por aquisição de imóveis no montante de R\$ 221.072, sendo R\$ 43.162 através de permuta financeira (R\$ 38.672 em 31 de dezembro de 2023) e R\$ 177.910 através de espécie (R\$ 138.355 em 31 de dezembro de 2023), com o seguinte cronograma de vencimentos:

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Ano	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Até 01 ano	85.768	35.128	137.024	78.244
De 01 a 02 anos	11.178	3.873	46.239	44.226
De 02 a 03 anos	7.281	13.172	33.835	41.697
De 03 acima	2.982	1.660	3.974	12.860
Total	107.209	53.833	221.072	177.027
Circulante	85.768	35.128	137.025	78.244
Não circulante	21.441	18.705	84.047	98.783

14. Adiantamentos de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Por recebimentos das vendas de imóveis (a)	-	700	111.210	109.029
Adiantamentos de clientes - permutas - empreendimentos não lançados (b)	382.326	410.046	457.642	507.336
Adiantamentos de clientes - permutas - empreendimentos lançados (c)	-	-	937.637	646.770
Adiantamentos de clientes - permutas - empreendimentos em andamento (d)	-	-	104.817	93.801
Total	382.326	410.746	1.611.306	1.356.936
Circulante	30.013	48.704	458.997	243.033
Não circulante	352.313	362.042	1.152.309	1.113.903

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

(b) Representam terrenos adquiridos por meio de permutas físicas em empreendimentos, cujas cláusulas contratuais resolutivas foram atendidas e estão contabilizados ao seu valor justo, na data do seu reconhecimento inicial, ou na data que for possível dada avaliação. O valor justo foi determinado com base no valor da contraprestação, utilizando o preço de cotação dos bens junto ao qual o terreno está vinculado;

(c) Conforme Nota Explicativa nº 11;

(d) Representam terrenos adquiridos por meio de permutas físicas em empreendimentos já lançados, cuja apropriação é realizada de acordo com a evolução de obra.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Cível (a)	3.863	7.558	14.313	18.206
Trabalhista (b)	229	603	609	1.480
Tributário (c)	-	-	209	196
Total	4.092	8.161	15.131	19.882

(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).

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Em 31 de dezembro de 2024, 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\$ 16.587 e R\$ 73.145, controladora e consolidado, respectivamente (R\$ 7.349 e R\$ 56.565, controladora e consolidado, respectivamente, em 31 de dezembro de 2023).

(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 2024, 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\$ 1.137 e R\$ 3.109, controladora e consolidado, respectivamente (R\$ 1.386 e R\$ 4.828, controladora e consolidado, respectivamente, em 31 de dezembro de 2023).

(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 2024, 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\$ 1.241 e R\$ 7.607, controladora e consolidado, respectivamente (R\$ 4.316 e R\$ 11.860, controladora e consolidado, respectivamente, em 31 de dezembro de 2023).

A movimentação das provisões para riscos pode ser assim resumida:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2022	603	10.993
Provisões constituídas no exercício	11.938	24.008
Pagamento realizado	(4.380)	(15.119)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	8.161	19.882
Provisões constituídas no exercício	5.560	15.194
Pagamento realizado	(9.629)	(19.946)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	4.092	15.131

A movimentação dos depósitos judiciais pode ser assim resumida:

	Controlador a	Consolidado
Depósitos judiciais		
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
Adições e atualizações	26	819
Depósitos resgatados	(64)	(898)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	138	5.691

16. Tributos diferidos

a) As composições dos saldos são apresentadas como segue:

	Controladora		Consolidado	
Tributos diferidos passivos	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Diferenças temporárias – lucro real				
PIS – passivo	594	581	594	581
Cofins – passivo	2.739	2.682	2.739	2.682
IRPJ – passivo	1.683	1.683	1.683	1.683
CSLL – passivo	909	909	909	909
Total	5.925	5.855	5.925	5.855

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Tributos diferidos passivos	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Diferenças temporárias – lucro presumido				
PIS – passivo	-	-	3.560	2.410
Cofins – passivo	-	-	16.433	11.121
IRPJ – passivo	-	-	10.969	7.414
CSLL – passivo	-	-	5.922	4.004
Total	-	-	36.884	24.949
Diferenças temporárias – RET				
PIS – passivo	-	-	2.155	1.759
Cofins – passivo	-	-	9.959	8.129
IRPJ – passivo	-	-	7.338	5.990
CSLL – passivo	-	-	3.844	3.137
Total	-	-	23.296	19.015
Total dos tributos diferidos passivos	5.925	5.855	66.105	49.819
Circulante	261	191	27.621	18.899
Não circulante	5.664	5.664	38.484	30.920

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	251.494	155.710	290.045	193.202
Alíquota - 34%	(85.508)	(52.941)	(98.615)	(65.689)
Equivalência patrimonial	100.156	74.323	43	605
Outras adições (exclusões)	(6.595)	(3.598)	(6.595)	(3.598)
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido/Regime Especial de Tributação	-	-	74.229	48.753
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (i)	(8.053)	(17.656)	(8.053)	(17.656)
Total dos impostos	-	128	(38.991)	(37.585)
Imposto de renda e contribuição social				
Correntes	-	-	(31.508)	(31.899)
Diferidos	-	128	(7.483)	(5.686)

(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:

	31/12/2024	31/12/2023
Diferenças temporárias – controladora		
Apropriação imobiliária	2.820	2.809
Base - lucro real e regime não cumulativo	2.820	2.809
Avaliação a valor justo das propriedades para investimento	84.163	84.163
Base - lucro presumido e regime cumulativo	84.163	84.163

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

	31/12/2024	31/12/2023
Alíquota nominal - regime não cumulativo	9,25%	9,25%
Alíquota nominal - lucro presumido e regime cumulativo	6,73%	6,73%
Passivo diferido – controladora	5.925	5.855
Circulante	261	191
Não circulante	5.664	5.664
Diferenças temporárias – controladas		
Apropriação imobiliária	524.375	354.078
Avaliação a valor justo das propriedades para investimento	16.635	16.635
Base – lucro presumido e regime cumulativo	541.010	370.713
Apropriação imobiliária	594.250	475.375
Base – RET	594.250	475.375
Alíquota nominal - lucro presumido e regime cumulativo	6,73%	6,73%
Alíquota nominal – RET	4,00%	4,00%
Passivo diferido – controladas	60.180	43.964
Circulante	27.360	18.708
Não circulante	32.820	25.256
Passivo diferido – consolidado	66.105	49.819
Circulante	27.621	18.899
Não circulante	38.484	30.920

17. Obras em andamento

Estão demonstrados a seguir os valores totais: **(a)** Obras em regime de incorporação e **(b)** Obras em regime 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**(i) Receita de Vendas Apropriar das Unidades Vendidas**

Empreendimentos em construção	31/12/2024	31/12/2023
(a) Receita de vendas a contratada	2.106.258	1.843.940
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas		
Receita de Vendas Apropriadas	1.247.941	995.844
Distratos - receitas estornadas	(7.035)	(6.059)
Total	1.240.906	989.785
Receita de Vendas a Apropriar (a - b)	865.352	854.155
(ii) Receita Indenização por distratos	407	201
(iii) Receita de Vendas a Apropriar de Contratos não Qualificáveis para reconhecimento de receita (CPC 47, item 9)	-	-
(iv) Provisão para distrato (Passivo)		
Ajuste em Receitas Apropriadas	7.442	6.260
Ajuste em Contas a Receber de Clientes	(5.816)	(5.455)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Receita Indenização por distratos	(407)	(201)
Ajuste em Adiantamento de Clientes	-	-
Total	1.219	604
(v) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	1.393.747	1.250.163
Custo incorrido Líquido		
(b) Custos de construção incorridos	(802.625)	(669.362)
Encargos financeiros apropriados	(21.865)	(19.764)
(c) Distratos - custos de construção	4.262	3.908
Distratos - encargos financeiros	109	155
Total	(820.119)	(685.063)
Custo Orçado a Apropriar no Resultado (sem encargos financeiros)		
(a + b + c)	595.384	584.709
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	57,28%	53,23%
(vi) Custo Orçado a Apropriar em Estoque		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	639.572	536.266
Custo incorrido Líquido		
(b) Custos de construção Incorridos	(232.693)	(192.693)
Encargos financeiros apropriados	8.241	5.559
Total	(224.453)	(187.134)
Custo Orçado a Apropriar em Estoques (sem encargos financeiros) (a + b)	406.879	343.573

(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; e

(v) 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.

b) Obras em regime de condomínio**Resultado de vendas de cotas de condomínio a apropriar**

Empreendimentos em construção	31/12/2024	31/12/2023
(i) Receita de Vendas das Unidades Vendidas		
Empreendimentos em construção		
(a) Receita de vendas a contratada	298.412	143.255
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas		
Receita de Vendas Apropriadas	(141.646)	(51.216)
Distratos - <u>receitas estornadas</u>	-	-
Total	(141.646)	(51.216)
Receita de Vendas a Apropriar (a - b)	156.766	92.039
(ii) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	216.892	103.566
Custo incorrido <u>Líquido</u>		
(b) Custos de construção Incorridos	(103.659)	(36.438)
Encargos financeiros apropriados	-	-
(c) Distratos - <u>custos de construção</u>	-	-
Distratos - <u>encargos financeiros</u>	-	-
Total	(103.659)	(36.438)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Custo Orçado a Apropriar no Resultado (sem encargos financeiros) (a + b + c)	113.233	67.128
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	47,79%	35,18%
(iii) Custo Orçado a Apropriar em Estoque		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	80.657	104.167
Custo incorrido líquido		
(b) Custos de construção Incorridos	(73.154)	(91.303)
Encargos financeiros apropriados	-	-
Total	(73.154)	(91.303)
Custo Orçado a Apropriar em Estoques (sem encargos financeiros) (a + b)	7.503	12.864

(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; e

(iii) 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.

c) Compromissos com aquisição de terrenos

Os compromissos assumidos pela Companhia com a compra de terrenos no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, 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\$ 1.749.752 (R\$ 1.140.847 em 31 de dezembro de 2023).

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 2024, 21,48% do total do ativo consolidado (21,60% em 31 de dezembro de 2023).

18. Patrimônio líquido**a) Capital social**

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, 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	30.485.282	35,90%
Diretoria	1.406.790	1,66%
Conselho da Administração	10.000	0,01%
Ações em tesouraria	1.096.048	1,29%
Outros acionistas	51.911.255	61,14%
Total	84.909.375	100,00%

Em 31 de dezembro de 2024, 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\$ 1.298.701 (R\$ 1.301.890 em 31 de dezembro de 2023).

b) Lucro líquido por ação**Resultado por ação ordinária – básico**

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.

Resultado por ação ordinária – diluído

O lucro diluído por ação é calculado mediante o ajuste da quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação, para presumir a conversão de todas as ações ordinárias potenciais com efeitos diluidores.

A Companhia possui plano de incentivo de longo prazo (ILP), proporcionando ao participante um benefício em ações adicionais ao número de ações de investimento efetivamente compradas (“ações de *matching*”), sendo esta a única categoria de efeito diluidor, onde é feito um cálculo para determinar a quantidade de ações que poderiam ter sido adquiridas pelo valor justo (determinado como o preço médio anual de mercado da ação da Companhia), com base no valor monetário das outorgas das ações em aberto. Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, plano de incentivo de longo prazo está gerando efeito não diluidor, portanto, o lucro básico e o lucro diluído por ação são iguais.

Básico/diluído	Controladora	
	31/12/2024	31/12/2023
Lucro líquido atribuível aos acionistas controladores (em milhares)	251.494	155.838
Média ponderada de ações ordinárias em circulação	84.059.160	84.751.368
Lucro básico/diluído por ação expresso em reais	2,991869	1,838767

c) Ajuste de avaliação patrimonial

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

d) Transação de capital entre acionistas

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

e) Custos com transação de capital

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

f) Reserva de lucro**Reserva legal**

A reserva legal é calculada com base em 5% do lucro líquido do exercício, após a compensação dos prejuízos acumulados, conforme determinação da Lei nº 6.404/76.

Reserva de investimentos

Tem por finalidade financiar a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumentos de capital ou criação de novos empreendimentos.

g) Destinação do resultado do exercício

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

A destinação do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi realizada da seguinte forma:

Destinação do resultado do exercício	31/12/2024
Lucro líquido do exercício	251.494
Absorção de prejuízo acumulado	(78.766)
Lucro líquido ajustado	172.728
Reserva legal 5%	(8.636)
Base de cálculo sobre o lucro líquido ajustado	164.092
Dividendo mínimo obrigatório 25% (i)	(41.023)
Dividendos intercalares (i)	(54.677)
Excedente de dividendos distribuídos (i)	(13.654)
Dividendos adicionais (ii)	(50.000)
Reserva de investimentos	59.415

(i) Em 07 de novembro de 2024, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a distribuição de dividendos intercalares no montante de R\$ 54.677, correspondendo a R\$ 0,650000 por ação ordinária de emissão da Companhia. O pagamento dos dividendos intercalares foi realizado no dia 22 de novembro de 2024, sendo dessa forma distribuído dividendos acima do mínimo obrigatório apurado após o fechamento do resultado do exercício.

(ii) Vide Nota Explicativa nº 29.

A movimentação da reserva de lucro no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 é demonstrada da seguinte forma:

Movimentação da reserva de Lucro	31/12/2024
Lucro líquido do exercício	251.494
Absorção de prejuízo acumulado	(78.766)
Dividendos intercalares	(54.677)
Reserva de lucro	118.051

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 1º 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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Em 25 de março de 2022, foi aprovado pelo Conselho de Administração o 2º 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.

Referente ao 2º programa, a Companhia recomprou 698.851 (seiscentos e noventa e oito mil, oitocentos e cinquenta e uma) ações ordinárias de sua emissão.

No dia 19 de junho de 2024 foi aprovado pelo Conselho de Administração o 3º programa de recompra de ações, buscando adquirir ações de própria emissão da Companhia, respeitando os limites previstos na regulamentação aplicável, sem redução do capital social, com objetivo central de maximizar valor para os acionistas.

Referente ao 3º programa, a Companhia recomprou 579.252 (quinhentos e setenta e nove mil, duzentos e cinquenta e duas) ações ordinárias de sua emissão.

A movimentação das ações em tesouraria está assim demonstrada:

	Quantidade de ações (unid.)	R\$
Saldo em 31 de dezembro de 2022	1.665.300	(12.035)
2º programa de recompra de ações	195.200	(1.000)
Alienação de ações	(706.889)	3.700
Deságio na alienação de ações	-	1.253
Saldo em 31 de dezembro de 2023	1.153.611	(8.082)
3º programa de recompra de ações	579.252	(7.650)
Alienação de ações	(636.815)	8.232
Deságio na alienação de ações	-	(3.771)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	1.096.048	(11.271)

i) Plano baseado em ações

O Plano de outorga de incentivo de longo prazo 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. Até 31 de dezembro de 2024 foram aprovados 3 (três) planos de outorga de ações, sendo estabelecido o valor de R\$ 12,61 (doze reais e sessenta e um centavos) em 08 de maio de 2024 referente ao 3º Plano, R\$ 5,17 (cinco reais e dezessete centavos) em 13 de junho de 2023 referente ao 2º Plano e R\$ 6,59 (seis reais e cinquenta e nove centavos) em 10 de maio de 2022 referente ao 1º Plano 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 aos participantes nas datas e proporções estabelecidas pelo programa (*vesting*).

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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 entregues no Plano em 31 de dezembro de 2024 foi de 1.872.055 (um milhão, oitocentos e setenta e dois mil e cinquenta e cinco), equivalente ao montante de R\$ 15.414. Em 31 de dezembro de 2023 foi de 1.235.240 (um milhão, duzentos e trinta e cinco mil, duzentos e quarenta), equivalente ao montante de R\$ 7.182.

A quantidade de ações a serem outorgadas em exercícios futuros é 1.020.145 ações em 31 de dezembro de 2024 (915.089 ações em 31 de dezembro de 2023).

O modelo empregado na determinação do preço justo deste plano foi o modelo de Árvore Binomiais. A volatilidade empregada foram os retornos logarítmicos dentro de uma janela de 12 meses entre 1º de outubro de 2023 e 30 de setembro de 2024. A volatilidade encontrada foi de 1,40% ao dia útil. O preço de exercício das opções foi fixado em R\$ 15,69 (quinze reais e sessenta e nove 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 em 31 de dezembro de 2024 de R\$ 3.316 (R\$ 1.188 em 31 de dezembro de 2023).

19. Receita operacional líquida

A composição da receita operacional líquida está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receita bruta operacional				
Vendas de imóveis	-	-	1.605.112	1.130.362
Serviços prestados	160.821	64.154	168.564	129.406
Total da receita operacional bruta	160.821	64.154	1.773.676	1.259.768
Dedução da receita bruta operacional				
Cancelamentos de vendas	-	-	(70.410)	(41.561)
Provisão para distrato	-	-	(66.053)	(25.004)
Ajuste a Valor Presente (AVP)	-	-	(3.547)	(3.333)
Impostos sobre vendas e serviços	(20.579)	(5.234)	(63.642)	(38.627)
Total das deduções da receita bruta operacional	(20.579)	(5.234)	(203.652)	(108.525)
Receita líquida operacional	140.242	58.920	1.570.024	1.151.243

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

20. 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	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Custos dos imóveis vendidos	(315)	(4.810)	(949.023)	(672.626)
Provisão para distrato	-	-	51.895	20.645
Custos dos serviços prestados	(46.052)	(28.170)	(116.296)	(76.240)
Encargos financeiros alocados a custo (Nota Explicativa nº 7)	-	-	(29.986)	(23.233)
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	(46.367)	(32.980)	(1.043.410)	(751.454)

21. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Salários, encargos e benefícios	(54.549)	(46.908)	(63.932)	(54.154)
Serviços prestados	(19.987)	(14.942)	(22.102)	(18.057)
Depreciação e amortização	(5.844)	(6.110)	(6.004)	(6.314)
Outras despesas	(6.624)	(5.677)	(9.468)	(8.398)
Total das despesas administrativas	(87.004)	(73.637)	(101.506)	(86.923)

22. Despesas comerciais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Salários, encargos e benefícios	(7.623)	(6.890)	(10.159)	(8.853)
Manutenção de estoque	(533)	(430)	(4.945)	(3.956)
Propagandas e publicidades	(2.100)	(1.419)	(37.487)	(25.618)
Comissão de corretagem	(31.864)	(1.661)	(68.192)	(48.811)
Manutenção de stand de vendas	(606)	(315)	(9.433)	(7.370)
Outras despesas	(3.906)	(4.761)	(14.162)	(10.861)
Total das despesas comerciais	(46.632)	(15.476)	(144.378)	(105.469)

23. Outras receitas (despesas) operacionais líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Redução ao valor recuperável de estoques	-	-	-	21
Perda de recebíveis e movimentações de provisões realizadas	-	80	(5.963)	(4.312)
Despesas com demandas judiciais e provisões	(6.893)	(6.624)	(22.309)	(23.972)
Outras receitas (despesas)	(1.776)	(3.918)	(4.638)	(9.068)
Total de outras receitas e despesas	(8.669)	(10.462)	(32.910)	(37.331)

24. Resultado financeiro líquido

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receitas financeiras				
Rendimentos sobre aplicações financeiras	20.522	10.377	30.750	23.246
Multa, juros e correções monetárias (a)	5.804	2.821	55.365	23.092
Outras receitas financeiras	337	330	705	476
Total das receitas financeiras	26.663	13.528	86.820	46.814

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Despesas financeiras				
Juros sobre empréstimos e financiamentos bancários	(21.478)	(707)	(23.117)	(5.013)
Descontos e correções monetárias (b)	(2.098)	(1.345)	(15.385)	(18.294)
Comissões e taxas bancárias	(264)	(504)	(1.987)	(2.335)
Outras despesas financeiras	2.524	(225)	(4.235)	184
Total das despesas financeiras	(21.316)	(2.781)	(44.724)	(25.458)
Resultado financeiro líquido	5.347	10.747	42.096	21.356

(a) Referente às correções dos recebíveis de obras concluídas, de vendas de terreno e cotas de construção; e

(b) Referente a descontos em recebíveis e correções das cotas em construção adquiridas.

25. 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:

	31/12/2024			
	Controladora		Consolidado	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Terreno por permuta				
Imóveis a comercializar	23.729	-	32.319	-
Outros créditos	-	-	(327.991)	-
Adiantamentos de clientes	-	(23.729)	-	295.872
Capital a ser restituído				
Transações entre partes relacionadas	(55.711)	-	-	-
Outros créditos	55.711	-	-	-
Distribuição de lucro				
Transações entre partes relacionadas	125.219	-	-	-
Investimentos	(125.219)	-	-	-
Redução de capital em investidas				
Transações entre partes relacionadas	135.064	-	434	-
Investimentos	(135.064)	-	(434)	-
Aumento/redução de AFAC				
Transações entre partes relacionadas	(159.650)	-	492	-
Investimentos	159.650	-	(492)	-

	31/12/2023			
	Controladora		Consolidado	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Terreno por permuta				
Imóveis a comercializar	(182.051)	-	(182.051)	-
Outros créditos	-	-	134.293	-
Adiantamentos de clientes	-	182.051	-	47.758
Capital a ser restituído				
Transações entre partes relacionadas	(117.701)	-	-	-
Outros créditos	117.701	-	-	-
Distribuição de lucro				
Transações entre partes relacionadas	138.483	-	7.235	-
Investimentos	(138.483)	-	(7.235)	-
Redução de capital em investidas				
Transações entre partes relacionadas	164.197	-	1.559	-

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

	31/12/2023			
	Controladora		Consolidado	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Investimentos	(164.197)	-	(1.559)	-
Aumento de AFAC				
Transações entre partes relacionadas	(124.691)	-	-	-
Investimentos	124.691	-	-	-

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

26. 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	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receita operacional líquida	881.114	696.995	688.910	454.248	1.570.024	1.151.243
Custos de imóveis vendidos e serviços prestados	(611.430)	(494.424)	(401.994)	(233.797)	(1.013.424)	(728.221)
Custos de empréstimos capitalizados	(29.986)	(23.233)	-	-	(29.986)	(23.233)
Lucro bruto	239.698	179.338	286.916	220.451	526.614	399.789
% Margem bruta	27,20%	25,73%	41,65%	48,53%	33,54%	34,73%
Lucro bruto ajustado (b)	269.684	202.571	286.916	220.451	556.600	423.022
% Margem bruta – ajustada	30,61%	29,06%	41,65%	48,53%	35,45%	36,74%

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

27. 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:

	31/12/2024	31/12/2023
Riscos de engenharia (a)	1.548.005	1.531.230
Seguro danos físicos ao imóvel (b)	17.940	123.087
Seguro de riscos diversos	162.733	129.000
Responsabilidade civil dos administradores	50.000	50.000
Total	1.778.678	1.833.317

(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 revisão das demonstrações financeiras, consequentemente não foram revisadas por nossos auditores independentes.

28. 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 18).

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a estrutura de capital está assim representada:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Financiamentos, debêntures e notas comerciais	273.299	73.297	511.412	338.945
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	(273.787)	(142.321)	(404.609)	(302.367)
Dívida líquida	(488)	(69.024)	106.803	36.578
Patrimônio líquido	1.540.280	1.341.353	1.536.068	1.337.581
Dívida líquida/patrimônio líquido	(0,03%)	(5,15%)	6,95%	2,73%

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

b) Categorias de instrumentos financeiros

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Ativos financeiros				
Custo amortizado				
Caixa e equivalentes de caixa	226.513	140.219	331.069	257.113
Aplicações financeiras	47.274	2.102	73.540	45.254
Contas a receber	77.433	76.037	1.356.792	1.013.408
Depósitos judiciais	138	176	5.691	5.770
Passivos financeiros				
Custo amortizado				
Fornecedores	10.597	3.519	47.067	42.728
Financiamentos, debêntures e notas comerciais	273.299	73.297	511.412	338.945
Contas a pagar por aquisição de imóveis	107.209	53.833	221.072	177.027
Partes relacionadas	-	3.296	3.963	3.619

c) Objetivos da gestão do risco financeiro

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

d) Gestão de risco de mercado

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

- 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 2024. 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 2025 e a taxa efetiva verificada no período de 12 meses findo em 31 de dezembro de 2024 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 2025 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 da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Instrumento financeiro / indicadores	Ativo / passivo	Risco	Taxa efetiva no exercício	Taxa anual estimada	Variação - %	Efeito estimado no resultado	Efeito estimado no PL
Cenário provável							
Debêntures IPCA	Passivo	152.838	4,83%	4,96% (i)	0,13%	(197)	(197)
Financiamentos em CDI	Passivo	324.964	10,83%	14,75% (i)	3,92%	(12.753)	(12.753)
Financiamentos em TR	Passivo	46.760	0,80%	0,80% (i)	0,00%	-	-
Aplicações financeiras em CDI	Ativo	387.889	10,83%	14,75% (i)	3,92%	15.223	15.223
Cenário II (variação 25%)							
Debêntures IPCA	Passivo	152.838	4,83%	6,20%	1,37%	(2.092)	(2.092)
Financiamentos em CDI	Passivo	324.964	10,83%	18,44%	7,61%	(24.736)	(24.736)
Financiamentos em TR	Passivo	46.760	0,80%	1,00%	0,20%	(94)	(94)
Aplicações financeiras em CDI	Ativo	387.889	10,83%	18,44%	7,61%	29.526	29.526
Cenário III (variação 50%)							
Debêntures IPCA	Passivo	152.838	4,83%	7,44%	2,61%	(3.987)	(3.987)
Financiamentos em CDI	Passivo	324.964	10,83%	22,13%	11,30%	(36.719)	(36.719)
Financiamentos em TR	Passivo	46.760	0,80%	1,20%	0,40%	(187)	(187)
Aplicações financeiras em CDI	Ativo	387.889	10,83%	22,13%	11,30%	43.829	43.829

(i) Dados obtidos no site do Banco Central.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

g) Gestão de risco de liquidez

A Companhia e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo reservas e linhas de crédito bancárias julgadas adequadas, através de acompanhamento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos prazos de vencimento dos ativos e passivos financeiros. A Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescentando às amortizações, os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

Ano	Controladora			
	31/12/2024		31/12/2023	
	Financiamentos, debêntures e notas comerciais	Obrigações por compra de imóveis	Financiamentos, debêntures e notas comerciais	Obrigações por compra de imóveis
Até 01 ano	-	85.768	-	35.128
De 01 a 02 anos	-	11.178	-	3.873
Acima de 02 anos	273.299	10.263	73.297	14.832
Total	273.299	107.209	73.297	53.833

Ano	Consolidado			
	31/12/2024		31/12/2023	
	Financiamentos, debêntures e notas comerciais	Obrigações por compra de imóveis	Financiamentos, debêntures e notas comerciais	Obrigações por compra de imóveis
Até 01 ano	171	137.024	93.050	78.244
De 01 a 02 anos	197.433	46.239	61.904	44.226
Acima de 02 anos	313.808	37.809	183.991	54.557
Total	511.412	221.072	338.945	177.027

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 2024 e 2023, 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;
- **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 2024 e 2023, a Companhia e suas controladas não possuíam instrumentos financeiros derivativos e/ou transações envolvendo derivativos embutidos.

29. Eventos subsequentes

Dividendos adicionais

Em reunião realizada em 18 de março de 2025, o Conselho de Administração aprovou, dentre outras matérias, a proposta de distribuição de dividendos adicionais no montante de R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) como forma de destinação de parte do lucro do exercício social da Companhia findo em 31 de dezembro de 2024 (“Dividendos Adicionais”). A Distribuição de Dividendos Adicionais será deliberada na Assembleia Geral Ordinária da Companhia prevista para ser realizada no dia 24 de abril de 2025. A Companhia informará oportunamente (i) a data de corte para a identificação dos acionistas com direito aos Dividendos Adicionais; e (ii) a data de pagamento dos Dividendos Adicionais, nos termos da regulamentação aplicável. O pagamento será realizado em moeda corrente nacional, sem atualização monetária ou incidência de juros entre a data da declaração dos dividendos e o seu efetivo pagamento.

* * *

Anexo I

Em 31 de dezembro de 2024, 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)	2.743.389	1.749.248	994.141	337.769	104.667	1.026.718	338.123
Provisão para perdas com investimentos (b)	364.000	397.357	(33.357)	(44.005)	32.026	(29.142)	(43.546)
Total	3.107.389	2.146.605	960.784	293.764	136.693	997.576	294.577

	Consolidado						
	Ativos	Passivos	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
Investimentos	71.449	30.655	40.794	(232)	11.744	73.457	129
Total	71.449	30.655	40.794	(232)	11.744	73.457	129

31/12/2024		Balço patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
Investimentos (a)	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
MD BA Oceania Construções Ltda.	99,999973%	326.846	199.845	127.001	95.168	7.688	127.001	95.168
MD CE José Américo Construções SPE Ltda.	99,999978%	113.168	50.757	62.411	16.563	1.155	62.411	16.563
MD CE BC Meirelles Construções Ltda.	99,999925%	69.693	7.585	62.108	19.651	-	62.108	19.651
MD PE Rooftop Pina Construções SPE Ltda.	99,998385%	308.973	254.998	53.975	65.781	16.493	53.974	65.780
MD CE Quadra 03A Construções Ltda.	99,999830%	111.381	61.525	49.856	28.918	-	49.856	28.918
MD BA Caminho das Arvores SPE Ltda.	99,999928%	60.751	16.246	44.505	17.120	-	44.504	17.120
MD AL Evolution II Construções SPE Ltda.	99,999931%	119.563	77.215	42.348	19.751	5	42.348	19.751
MD BA Vaticano Construções Ltda.	99,999912%	55.833	17.477	38.356	19.147	-	38.356	19.147
Moura Dubeux Engenharia e Empreendimentos Ltda.	99,999993%	61.664	24.822	36.842	(35.633)	13.996	36.842	(35.633)
MD PE Flow Boa Viagem Construções SPE Ltda.	99,999964%	42.916	10.688	32.228	5.165	-	32.228	5.165
MD BA RV Construções Ltda.	99,999696%	62.812	30.647	32.165	14.281	6	32.163	14.281
MD CE Rui Barbosa Construções Ltda.	99,999623%	72.964	42.085	30.879	12.270	1.517	30.879	12.270
MD PE São Pedro Construções Ltda.	99,900000%	69.443	39.232	30.211	(958)	-	30.181	(957)
MD CE BC Aldeota Construções Ltda.	99,999954%	52.302	28.946	23.356	931	-	23.356	931
MD Imóveis Ltda.	99,999955%	26.552	3.643	22.909	(435)	535	22.909	(435)
MD BA Parque Florestal Construções Ltda.	99,999906%	46.541	29.061	17.480	3.416	2.356	17.480	3.416
MD PE Litorânea Construções Ltda.	99,999948%	175.271	158.077	17.194	(1.544)	1.788	17.194	(1.544)
MD RN Roselândia Construções SPE Ltda.	99,999924%	73.349	56.434	16.915	3.862	10.165	16.914	3.862

31/12/2024		Balço patrimonial						
Investimentos (a)	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
MD BA Jardim Caramuru construções Ltda.	99,999554%	60.533	46.687	13.846	14.437	186	13.846	14.437
MD CE BC Aqua Construções Ltda.	99,900000%	54.049	40.405	13.644	520	-	13.629	520
MD BA Beach Class Bahia Construções Ltda.	99,999931%	14.304	1.304	13.000	(176)	1.226	13.000	(176)
MD CE PK Quadra 06 Construções Ltda.	99,999436%	21.545	8.808	12.737	3.750	247	12.737	3.750
MD PE Planície Construções Ltda.	99,999942%	26.543	15.078	11.465	(6.009)	92	11.465	(6.009)
Mood CE Parque do Cocó Construções Ltda.	99,999915%	14.654	3.349	11.305	150	35	11.305	150
MD RN Parque das Dunas Construções Ltda.	99,999489%	18.402	7.537	10.865	8.827	-	10.865	8.827
Novo Recife Empreendimentos Ltda.	33,333333%	61.436	29.457	31.979	(479)	11.744	10.660	(160)
MD PB Brisamar 01 Construções SPE Ltda.	99,999800%	41.088	30.927	10.161	4.611	-	10.160	4.611
MD SE Jardins Construções SPE Ltda.	99,999816%	36.011	26.742	9.269	4.496	-	9.269	4.496
MD CE BC Iracema Construções Ltda.	99,900000%	37.582	28.374	9.208	11.181	-	9.199	11.170
MD PB Miramar Construções SPE Ltda.	99,999289%	22.170	14.119	8.051	8.192	530	8.051	8.192
MD CE BC Porto das Dunas Construções Ltda.	99,999671%	15.182	7.259	7.923	965	84	7.923	965
MD PE Boa Vista Construções Ltda.	99,999872%	9.414	1.597	7.817	(3)	3	7.816	(3)
MD PE Engenho Poeta Construções Ltda.	99,900000%	138.454	131.674	6.780	2.601	911	6.771	2.599
MD PE Navegantes Construções SPE Ltda.	99,999841%	11.448	5.191	6.257	(39)	1.088	6.257	(39)
MD BA Catabas Construções Ltda.	99,999797%	18.072	13.098	4.974	(892)	857	4.974	(892)
MD BA Jaguaribe Construções Ltda.	99,999515%	29.929	25.433	4.496	2.263	2.556	4.496	2.263

31/12/2024		Balço patrimonial						
	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
Investimentos (a)								
MD PE Polidoro Construções SPE Ltda.	50,000000%	10.013	1.198	8.815	247	-	4.408	289
MD AL Parque Shopping Construções SPE Ltda.	99,999656%	44.293	39.927	4.366	1.676	888	4.366	1.676
MD AL Rooftop Construções Ltda.	99,999072%	15.805	11.600	4.205	3.035	-	4.204	3.035
Mood PE Recife Construções SPE Ltda.	99,999823%	23.312	19.336	3.976	(1.606)	5.616	3.976	(1.606)
MD PE Capibaribe Construções Ltda.	99,900000%	4.487	688	3.799	(137)	-	3.795	(137)
MD BA Sapucaia Construções Ltda.	99,999406%	25.799	22.082	3.717	974	1.043	3.717	974
Mood BA Costa Azul Construções Ltda.	99,999514%	21.619	18.015	3.604	1.548	11.291	3.604	1.548
MD CE PK Quadra 05 Construção Ltda.	99,997437%	26.057	22.637	3.420	3.039	1.223	3.420	3.039
MD SE BC Jardins Construções SPE Ltda.	99,999180%	14.163	11.203	2.960	1.758	-	2.960	1.758
MD RN Encanto Construções Ltda.	99,900000%	9.209	6.897	2.312	(3.198)	-	2.310	(3.195)
MD CE José Lourenço Construções Ltda.	99,999572%	4.238	2.334	1.904	905	56	1.903	905
MD BA Ondina Construções Ltda.	99,999667%	4.004	2.239	1.765	(1.235)	1.358	1.765	(1.235)
MD CE José Borba Construções SPE Ltda.	99,999358%	1.504	80	1.424	(3)	7	1.423	(3)
MD BA Coliseu Empreendimentos SPE Ltda.	99,999984%	3.832	2.410	1.422	(543)	-	1.421	(543)
MD BA Orquidário Construções SPE Ltda.	99,900000%	8.400	7.018	1.382	(2.857)	246	1.381	(2.854)
MD PE Venâncio Barbosa Construções SPE Ltda.	99,958352%	1.319	290	1.029	(17)	-	1.028	(17)
Global MD Evolution Beach Park Empreendimento Ltda.	99,999950%	6.029	5.033	996	(352)	23	996	(352)
MD CE Visconde de Maua Construções Ltda.	99,999534%	2.359	1.432	927	(1.210)	1.353	927	(1.210)

31/12/2024		Balanço patrimonial						Equivalência patrimonial
Investimentos (a)	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC	Investimento	
MD RN Trairi Construções SPE Ltda.	99,999516%	5.913	4.986	927	(1.056)	114	927	(1.056)
MD CE Fátima Construções Ltda.	99,998995%	859	4	855	(79)	4	855	(79)
Mood Candelaria SPE Ltda.	99,998711%	10.341	9.650	691	(17)	36	691	(17)
MD RN Hellen Costa Construções SPE Ltda.	99,900000%	2.552	1.894	658	(1.372)	52	658	(1.370)
SPE Lote 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,935691%	3.708	3.085	623	608	274	623	608
MD PB Brisamar 02 Construções SPE Ltda.	99,997733%	557	124	433	(4)	124	433	(4)
MD BA Cyano Construções Ltda.	99,997037%	514	179	335	(3)	144	335	(3)
MD CE Francisco Xerez Construções SPE Ltda.	99,999875%	623	309	314	(10)	6	313	(10)
MD RN SGA Etapa 1 Construções SPE Ltda.	99,997208%	309	2	307	(3)	2	307	(3)
MD PE Lote 3B Construções SPE Ltda.	99,996528%	376	92	284	(2)	92	283	(2)
MD PE Recife Construções Ltda.	99,900000%	337	102	235	10	1	234	10
Graça Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,999962%	454	223	231	(33)	16	231	(33)
MD Colonial Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,999774%	226	3	223	(19)	3	223	(19)
MD PE Lote 4 Construções SPE Ltda.	99,995486%	405	189	216	(3)	189	216	(3)
MD RN Areia Preta Construções SPE Ltda.	99,999925%	259	134	125	(6)	6	125	(6)
MD AL Via Express Construções SPE Ltda.	99,995728%	940	821	119	(109)	802	119	(109)
MD BA Arvoredo Construções Ltda.	99,995851%	336	217	119	(122)	202	119	(122)
MD NE Montagens Ltda.	99,997437%	1.270	1.152	118	(107)	12	118	(107)

31/12/2024		Balço patrimonial						
Investimentos (a)	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
MD PE Residencial Construções Ltda.	99,999924%	269	155	114	(89)	-	114	(89)
MD CE Parque Rio Branco Construções Ltda.	99,900000%	1.001	887	114	1.841	714	113	1.839
MD PE Lote 3A Construções SPE Ltda.	99,999244%	1.734	1.638	96	(1.224)	1.568	96	(1.224)
MD RN Geraldo Pinho Construções SPE Ltda.	99,999781%	78	4	74	72	4	74	72
MD Service Ltda.	99,999886%	72	6	66	(13)	1	66	(13)
Beach Class Conselheiro Residence Construções SPE Ltda.	99,999702%	178	124	54	(1)	16	54	(1)
MD RN Floriano Construções SPE Ltda.	99,977282%	67	30	37	(4)	29	37	(4)
MD RN Moacyr Maia Construções SPE Ltda.	99,996879%	25	1	24	2	1	24	2
MD RN Maria Bernardete Construções SPE Ltda.	99,999642%	27	8	19	4	4	19	4
MD PB Altiplano Construções Ltda.	99,966106%	1.334	1.321	13	(14)	1.306	13	(14)
MD RN Firenze Construções SPE Ltda.	99,999670%	17	5	12	(4)	3	12	(4)
MD PE Shopping Park Ltda.	99,999727%	132	121	11	(15)	7	11	(15)
MD RN Cesar Rocha Construções SPE Ltda.	99,999734%	13	2	11	(2)	2	11	(2)
MD SE Beira Mar 2 Construções SPE Ltda.	99,900000%	11	1	10	-	1	10	-
MD RN Beach Class Natal Construções SPE Ltda.	99,900000%	10	1	9	(1)	1	9	(1)
MD PB Jacaré Construções SPE Ltda.	99,900000%	101	92	9	(1)	51	9	(1)
Mood SE Beira Mar 2 Construções SPE Ltda.	99,900000%	10	1	9	(1)	1	9	(1)
MD RN Seridó Construções SPE Ltda.	99,900000%	51	42	9	(1)	1	9	(1)

31/12/2024		Balço patrimonial						
	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
Investimentos (a)								
MD SE Beira Mar 1 Construções SPE Ltda.	99,900000%	33	24	9	(1)	23	9	(1)
Mood SE Beira Mar 1 Construções SPE Ltda.	99,900000%	274	265	9	(1)	260	9	(1)
MD NE Negócios Ltda.	99,924835%	8	-	8	(3)	-	8	(3)
MD NE Assessoria Ltda.	99,916694%	8	-	8	(2)	-	8	(2)
Mood Guaxuma Empreendimentos SPE Ltda.	99,900000%	9	1	8	(2)	1	8	(2)
Mood AL Jacarecica Empreendimentos SPE Ltda.	99,900000%	112	105	7	(3)	101	7	(3)
MD PE Paulista Empreendimentos SPE Ltda.	99,999732%	25	18	7	(3)	2	7	(3)
MD RN Beach Class Ponta Negra Construções Ltda.	99,900000%	29	22	7	(3)	20	7	(3)
MD NE Equipamentos Ltda.	99,923000%	6	-	6	(6)	-	6	(6)
MD RN Rodolfo Helinski Construções SPE Ltda.	99,999857%	47	42	5	(53)	26	5	(53)
MD PE Rosarinho Construções Ltda.	99,990429%	5	-	5	(3)	-	5	(3)
MD RN Abel Pereira Construções SPE Ltda.	99,999811%	20	15	5	(17)	15	5	(17)
MD Participações e Empreendimentos Ltda.	99,999928%	4	-	4	(7)	-	4	(7)
MD BA Bela Vista Empreendimentos SPE Ltda.	99,995252%	339	335	4	(52)	-	4	(52)
MD BA Aquarius Construções Ltda.	99,900000%	62	58	4	(6)	46	4	(6)
MD PE Empresarial Agamenon Construções Ltda.	99,999507%	6	4	2	(155)	4	2	(155)
MD RN Soneto Potengi Construções SPE Ltda.	99,999601%	13	13	-	(9)	13	-	(9)
Juros capitalizados - Novo Recife Empreendimentos Ltda.	0,000000%	-	-	-	-	-	58.389	-
Total dos investimentos		2.743.389	1.749.248	994.141	337.769	104.667	1.026.718	338.123

31/12/2024		Balanco patrimonial							
Provisão para perda com investimentos (b)	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial	
MD PE Shopping Residence Incorporações SPE Ltda.	99,999218%	302.630	310.960	(8.330)	(13.406)	14.310	(8.330)	(13.406)	
MRV MD PE Mar de Espanha Incorporações Ltda.	50,000000%	854	7.424	(6.570)	(525)	3.352	(3.285)	(263)	
MD CE Praça de Fátima Construções Ltda.	99,999721%	6	2.107	(2.101)	(1.340)	2.105	(2.101)	(1.340)	
MD BA Dumare Construções Ltda.	99,900000%	5.285	6.557	(1.272)	(8.512)	1.801	(1.271)	(8.504)	
MD CE Theberge Construções SPE Ltda.	99,998153%	360	1.622	(1.262)	(203)	310	(1.262)	(203)	
SPE Lote 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,999977%	1.101	2.195	(1.094)	(194)	688	(1.094)	(194)	
MD RN Grilo Construções Ltda.	99,999847%	217	1.076	(859)	(934)	3	(859)	(934)	
SPE Lote 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,999944%	167	932	(765)	(366)	501	(765)	(366)	
MD BA GB Empreendimentos SPE Ltda.	99,999941%	1	592	(591)	(812)	53	(591)	(812)	
MD AL Antares Construções SPE Ltda.	99,999946%	23	585	(562)	(1.363)	393	(562)	(1.363)	
MD PE Lote 5 Construções SPE Ltda.	99,900000%	-	537	(537)	(537)	-	(536)	(536)	
MD PE Exata Grand Vittá Ltda.	50,000000%	440	1.510	(1.070)	13	1.203	(535)	7	
MD BA Dubeux Empreendimentos SPE Ltda.	99,999971%	1	506	(505)	(1.226)	222	(505)	(1.226)	
MD CE Henrique Rabelo Construções SPE Ltda.	99,999792%	1	494	(493)	340	25	(493)	340	
MD PE Aurora Residence Construções SPE Ltda.	99,973686%	1	488	(487)	(525)	-	(487)	(525)	
MD CE Visconde do Rio Branco Construções SPE Ltda.	99,700000%	-	487	(487)	(196)	169	(486)	(196)	
MD CE Parreão Construções Ltda.	99,900000%	946	1.409	(463)	(8.829)	141	(462)	(8.820)	
MD PE Lote 2 Construções SPE Ltda.	99,996644%	538	999	(461)	(757)	981	(461)	(757)	

31/12/2024	Balanço patrimonial							
Provisão para perda com investimentos (b)	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
MD PE Sertânia Construções Ltda.	99,999979%	5	447	(442)	(385)	7	(442)	(385)
MD CE Amazonas Construções Ltda.	99,999917%	14	429	(415)	(7)	2	(415)	(7)
MD PE Condomínio Empresarial Ltda.	99,998407%	9	420	(411)	(35)	400	(411)	(35)
MD PE Beach Class Executive SPE Ltda.	99,975988%	-	404	(404)	(2)	1	(404)	(2)
MD PE MRV Veneza Construções Ltda.	50,000000%	103	883	(780)	(368)	239	(390)	(184)
MD CE Parque de Fátima Construções Ltda.	99,998252%	8	364	(356)	(223)	24	(356)	(223)
MD BA Ilha Empreendimentos SPE Ltda.	99,999922%	127	425	(298)	(156)	4	(298)	(156)
MD CE Castelão Construções SPE Ltda.	99,999943%	39	332	(293)	(385)	161	(293)	(385)
MD PE Freguesia Construções SPE Ltda.	99,999910%	170	449	(279)	(8)	1	(279)	(8)
MD BA GMA Empreendimentos SPE Ltda.	99,999918%	132	360	(228)	(299)	46	(228)	(299)
MD Edifício Engenho Casa Forte Ltda.	99,996908%	-	184	(184)	(4)	8	(184)	(4)
MD AL Life Construções SPE Ltda.	99,999908%	40	199	(159)	(138)	39	(159)	(138)
MD PE Solar Construções Ltda.	99,998913%	6	149	(143)	(9)	14	(143)	(9)
MD CE Dias da Rocha Construções SPE Ltda.	99,999785%	1	128	(127)	(30)	21	(127)	(30)
MD PE Enseada das Ondas SPE Ltda.	99,999348%	8	130	(122)	(4)	6	(122)	(4)
MD RN Marcos Brandão Construções SPE Ltda.	99,998242%	18	101	(83)	38	23	(83)	38
SPE Lote 08 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,999981%	610	691	(81)	(107)	85	(81)	(107)
MD CE Palmeiras Construções Ltda.	99,985228%	1.124	1.203	(79)	21	218	(79)	21

31/12/2024		Balço patrimonial						
Provisão para perda com investimentos (b)	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
Mood CE Praia do Futuro Construções SPE Ltda.	99,900000%	2.988	3.058	(70)	(80)	1.368	(70)	(80)
MD CE Acácias Construções Ltda.	99,900000%	973	1.038	(65)	(75)	186	(65)	(75)
MD PE Mood Pina Construções SPE Ltda.	99,900000%	200	255	(55)	(65)	245	(55)	(65)
MD RN Bossa Nova Construções SPE Ltda.	99,999508%	385	435	(50)	(322)	29	(50)	(322)
MD BA Horto Jardim Construções Ltda.	99,900000%	258	302	(44)	(54)	302	(44)	(54)
Mood PB Eptácio Construções SPE Ltda.	99,900000%	363	395	(32)	(42)	373	(32)	(42)
MD BA MAG Empreendimentos SPE Ltda.	99,999963%	3	33	(30)	(86)	4	(30)	(86)
MD RN Empresarial Herculano Construções SPE Ltda.	99,999890%	6	32	(26)	(5)	1	(26)	(5)
MD RN Jerônimo Costa Construções SPE Ltda.	99,999031%	2	27	(25)	(26)	-	(25)	(26)
MD AL Gruta Construções SPE Ltda.	99,999729%	-	23	(23)	(5)	8	(23)	(5)
MD AL Patacho Construções SPE Ltda.	99,900000%	38.673	38.689	(16)	(632)	-	(16)	(631)
MD BA Graça Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,999945%	1	14	(13)	(26)	2	(13)	(26)
MD CE BC Abolição Construções Ltda.	99,900000%	5	18	(13)	(23)	18	(13)	(23)
MD RN Vandir Gurgel Construções SPE Ltda.	99,999847%	76	88	(12)	(79)	45	(12)	(79)
MD RN Alameda Lagoa Nova Construções SPE Ltda.	99,997531%	-	10	(10)	(11)	10	(10)	(11)
MD CE Nova Aldeota Construções Ltda.	99,999967%	-	9	(9)	(31)	8	(9)	(31)
MD AL Farol Construções SPE Ltda.	99,999075%	-	8	(8)	-	8	(8)	-
MD CE Azevedo Bolão Construções SPE Ltda.	99,999778%	-	6	(6)	(5)	1	(6)	(5)

31/12/2024		Balanço patrimonial						
Provisão para perda com investimentos (b)	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
MD AL Poço Construções SPE Ltda.	99,999215%	-	5	(5)	(35)	5	(5)	(35)
MD Edifício Vanda Mota Ltda.	99,999370%	-	5	(5)	(4)	5	(5)	(4)
MD PE Novo Jardim Construções Ltda.	99,266862%	-	5	(5)	(3)	5	(5)	(3)
MD RN Aurea Guedes Construções SPE Ltda.	99,999921%	92	96	(4)	(23)	-	(4)	(23)
MD RN Life Construções SPE Ltda.	99,998178%	1	5	(4)	(7)	5	(4)	(7)
MD RN José de Almeida Construções SPE Ltda.	99,999317%	-	4	(4)	(5)	4	(4)	(5)
MD PE Aguiar Construções SPE Ltda.	99,999679%	1	5	(4)	(2)	3	(4)	(2)
MD PE Distribution Park Suape Ltda.	99,987681%	-	4	(4)	(2)	4	(4)	(2)
MD RN Hanna Safieh Construções SPE Ltda.	99,997528%	1	4	(3)	(3)	4	(3)	(3)
MD PE Campus Construções Ltda.	99,960574%	13	16	(3)	(1)	16	(3)	(1)
MD Edifício Zezé Cardoso Ltda.	99,882519%	-	3	(3)	(1)	3	(3)	(1)
MD PE Trindade Construções Ltda.	66,700000%	3.268	3.272	(4)	(1)	1.772	(3)	(1)
MD PE Serrana Construções SPE Ltda.	99,999982%	1.698	1.701	(3)	(739)	27	(3)	(739)
MD PE Parque Santa Maria Construções SPE Ltda.	99,991980%	1	3	(2)	(3)	2	(2)	(3)
Moura Dubeux Engenharia Natal Ltda.	99,999101%	1	2	(1)	(89)	-	(1)	(89)
MD PE Torres da Liberdade SPE Ltda.	99,996546%	1	2	(1)	(3)	2	(1)	(3)
MD PE Pina Construções Ltda.	99,992071%	2	3	(1)	(4)	3	(1)	(4)
MD PE HPBV Ltda.	99,999004%	3	4	(1)	(40)	2	(1)	(40)
Total das provisões para perda com investimentos		364.000	397.357	(33.357)	(44.005)	32.026	(29.142)	(43.546)
AFAC's								136.693
Investimentos								1.026.718
Total controladora								1.163.411

31/12/2024		Balanço patrimonial						
Investimentos (a)	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
MD PE Polidoro Construções SPE Ltda.	50,000000%	10.013	1.198	8.815	247	-	4.408	289
Novo Recife Empreendimentos Ltda.	33,333333%	61.436	29.457	31.979	(479)	11.744	10.660	(160)
Juros capitalizados - Novo Recife Empreendimentos Ltda.	0,000000%	-	-	-	-	-	58.389	-
Total		71.449	30.655	40.794	(232)	11.744	73.457	129
AFAC's								11.744
Investimentos								73.457
Total consolidado								85.201

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	141.534	808.713	231.512
Provisão para perdas com investimentos (b)	12.373	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	1.780
Total	71.908	30.228	41.680	3.000	12.179	73.819	1.780

31/12/2023	Balanco patrimonial							Equivalência patrimonial
	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC	Investimento	
Investimentos (a)								
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

31/12/2023		Balço patrimonial						
Investimentos (a)	Participação (%)	Patrimônio			Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Líquido				
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
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 Brisamar 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	2.340
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

31/12/2023		Balço patrimonial						
Investimentos (a)	Participação (%)	Patrimônio			Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Líquido				
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	6	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)
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)	16	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	2	54	17
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)	193	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)	213	8	(1)
Mood BA Costa Azul Construções Ltda.	99,900000%	135	127	8	(2)	112	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)	2	7	(2)
MD PE Lote 2 Construções SPE Ltda.	99,900000%	232	225	7	(1)	225	7	(1)

31/12/2023		Balço patrimonial						
Investimentos (a)	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
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 Brisamar 02 Construções SPE Ltda.	99,900000%	301	296	5	(4)	284	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)
Juros capitalizados - Novo Recife Empreendimentos Ltda.	0,000000%	-	-	-	-	-	58.389	-
Total dos investimentos		2.565.998	1.789.367	776.631	232.757	141.534	808.713	231.512

31/12/2023		Balço patrimonial						
Provisão para perda com investimentos (b)	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC	Perda c/ investimento	Equivalência patrimonial
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)	78	(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)	31	(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)
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)	4	(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 Herculanu Construções SPE Ltda.	99,999889%	6	153	(147)	(32)	53	(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)

31/12/2023		Balço patrimonial						
Provisão para perda com investimentos (b)	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC	Perda c/ investimento	Equivalência patrimonial
MD PE Solar Construções Ltda.	99,998913%	9	144	(135)	(13)	7	(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 Vândir 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)	2	(17)	(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)
Moura Dubeux Engenharia Natal Ltda.	99,999015%	6	15	(9)	(14)	8	(8)	(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)	3	(3)	(4)
MD RN Alameda Lagoa Nova Construções SPE Ltda.	99,997513%	1	3	(2)	(3)	2	(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)

31/12/2023		Balanco patrimonial						
Provisão para perda com investimentos (b)	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC	Perda c/ investimento	Equivalência patrimonial
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 perdas 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

31/12/2023		Balanco patrimonial						
Investimentos	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
MD PE Polidoro Construções SPE Ltda.	50,000000%	16.837	7.614	9.223	4.681	4.214	4.611	2.340
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	1.780
AFACs	-	-	-	-	-	-	-	12.179
Investimentos	-	-	-	-	-	-	-	73.819
Total consolidado								85.998

* * *



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 2024 e 2023.

Recife, 18 de março de 2025.

Diogo de Barral Araújo

Diretor de Relações com Investidores

Diego Freire Wanderley

Diretor Financeiro



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 2024 e 2023.

Recife, 18 de março de 2025.

Diogo de Barral Araújo

Diretor de Relações com Investidores

Diego Freire Wanderley

Diretor Financeiro



PARECER DO COMITÊ ESTATUTÁRIO DE AUDITORIA E RISCOS

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 2024, 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 2024, 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, 13 de março de 2025.



RELATÓRIO ANUAL EXECUTIVO

COMITÊ ESTATUTÁRIO DE AUDITORIA E RISCO EXERCÍCIO SOCIAL 2024

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.

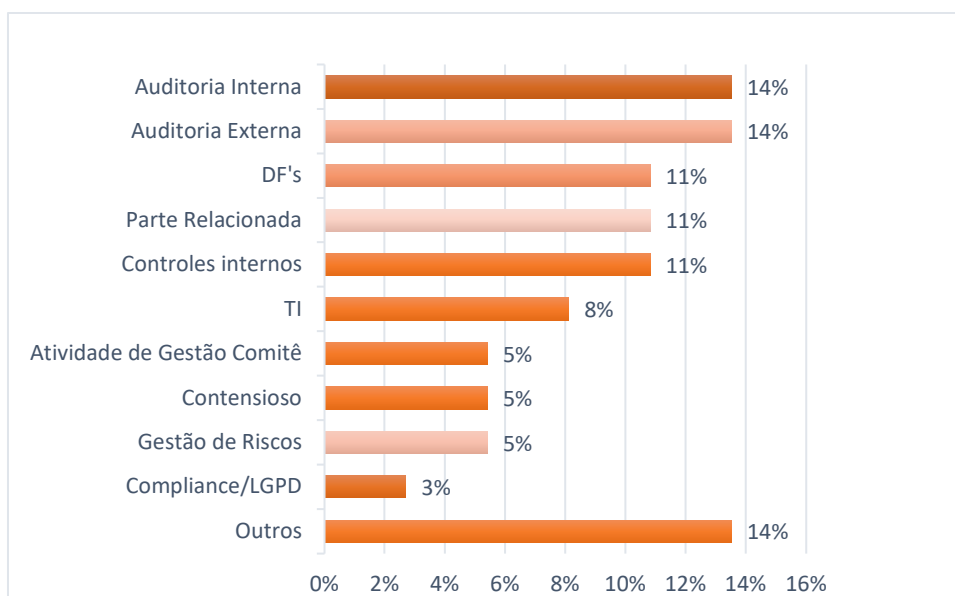
Nome	Função	Independente	Membro desde
Geraldo Sardinha	Coordenador	Sim	Janeiro de 2020
Gilberto Loureiro	Membro externo e especialista em contabilidade societária	Sim	Junho de 2020
Paulo Tavares	Membro externo e especialista em contabilidade societária	Sim	Janeiro de 2021



RELATÓRIO ANUAL EXECUTIVO

COMITÊ ESTATUTÁRIO DE AUDITORIA E RISCO EXERCÍCIO SOCIAL 2024

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 2024.

2.1. Atividades, resultados e principais recomendações

Ao longo de 2024, foram realizadas 14 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 2024, conforme as normas aplicáveis e as boas práticas;
- Monitoramento do plano de ação da Companhia para correção dos pontos de deficiências de controles, apontados pelos auditores externos na data base de 31.12.2023;



RELATÓRIO ANUAL EXECUTIVO

COMITÊ ESTATUTÁRIO DE AUDITORIA E RISCO EXERCÍCIO SOCIAL 2024

- Acompanhamento da execução dos trabalhos da Auditoria Interna;
- Acompanhamento da execução dos trabalhos de Gestão de Riscos na Companhia;
- Acompanhamento da pauta de sustentabilidade, impacto das novas normas aos negócios e outros aspectos;
- Acompanhamento da pauta da reforma tributária e seus impactos ao negócio;
- Acompanhamento migração do sistema ERP para o SAP HANA;

Recomendação ao Conselho de Administração

- Aprovar o relatório da administração, demonstrações financeiras e informações trimestrais intermediárias;
- Aprovar o Desempenho da Auditoria Interna de 2024;
- Aprovar o Orçamento e Plano de Auditoria Interna para 2024;
- Aprovações e monitoramento dos saldos e transações com Partes Relacionadas de 2024.

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.





RELATÓRIO ANUAL EXECUTIVO

COMITÊ ESTATUTÁRIO DE AUDITORIA E RISCO EXERCÍCIO SOCIAL 2024

3.2 Gestão de Riscos

O Comitê monitorou ao longo de 2024, os resultados dos trabalhos da área de Gestão de risco. Foram acompanhados os desdobramentos do plano de trabalho, riscos e controles mapeados e seus respectivos indicadores. Destacou-se também a importância da padronização dos riscos da engenharia, a fim de garantir uma abordagem uniforme na identificação e mitigação de potenciais problemas. 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.

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 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



RELATÓRIO ANUAL EXECUTIVO

COMITÊ ESTATUTÁRIO DE AUDITORIA E RISCO EXERCÍCIO SOCIAL 2024

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 2024.

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, 18 de Março de 2025

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





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 13 de março de 2025, 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 2024, 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.

Presidente: Thiago Arraes de Alencar Norões

Conselheiro: Eric Alexandre Alencar

Conselheiro: Mario Roberto Perrone Lopes