

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

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

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

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

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	8
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	9
--------------------------------	---

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

DFs Consolidadas

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

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

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

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

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	17
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	18
--------------------------------	----

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

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

Notas Explicativas	21
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	73
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	74
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	75
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 31/03/2024
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	84.909.375
Preferenciais	0
Total	84.909.375
Em Tesouraria	
Ordinárias	1.153.611
Preferenciais	0
Total	1.153.611

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	1.982.503	1.968.978
1.01	Ativo Circulante	179.614	217.307
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	93.926	140.219
1.01.02	Aplicações Financeiras	2.096	2.102
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	2.096	2.102
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	2.096	2.102
1.01.03	Contas a Receber	11.352	5.586
1.01.03.01	Clientes	11.352	5.586
1.01.04	Estoques	64.789	61.298
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	64.789	61.298
1.01.06	Tributos a Recuperar	6.961	6.946
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	6.961	6.946
1.01.07	Despesas Antecipadas	277	958
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	213	198
1.01.08.03	Outros	213	198
1.01.08.03.02	Outros créditos	213	198
1.02	Ativo Não Circulante	1.802.889	1.751.671
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	696.980	604.078
1.02.01.04	Contas a Receber	69.728	70.451
1.02.01.04.01	Clientes	69.728	70.451
1.02.01.05	Estoques	374.998	372.726
1.02.01.05.01	Estoque de Imóveis a Comercializar	374.998	372.726
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	252.254	160.901
1.02.01.10.05	Outros créditos	252.108	160.725
1.02.01.10.07	Depósitos Judiciais	146	176
1.02.02	Investimentos	1.050.843	1.095.164
1.02.02.01	Participações Societárias	918.620	962.941
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	918.620	962.941
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	132.223	132.223
1.02.03	Imobilizado	51.460	49.738
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	51.460	49.738
1.02.04	Intangível	3.606	2.691
1.02.04.01	Intangíveis	3.606	2.691
1.02.04.01.02	Outros ativos Intangíveis	3.606	2.691

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	1.982.503	1.968.978
2.01	Passivo Circulante	108.189	132.261
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	20.025	17.101
2.01.01.01	Obrigações Sociais	20.025	17.101
2.01.02	Fornecedores	36.948	38.647
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	36.948	38.647
2.01.02.01.01	Fornecedores Nacionais	3.962	3.519
2.01.02.01.02	Obrigações por Compra de Imóveis - Espécie	32.986	35.128
2.01.03	Obrigações Fiscais	4.339	3.213
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	4.339	3.213
2.01.03.01.02	Obrigações tributárias	4.339	3.213
2.01.05	Outras Obrigações	45.208	62.700
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	992	3.296
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	992	3.296
2.01.05.02	Outros	44.216	59.404
2.01.05.02.04	Adiantamentos de clientes	30.057	48.704
2.01.05.02.05	Rescisões de clientes	745	299
2.01.05.02.06	Outras Contas a Pagar	13.274	10.210
2.01.05.02.07	Tributos Diferidos	140	191
2.01.06	Provisões	1.669	10.600
2.01.06.02	Outras Provisões	1.669	10.600
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	1.669	10.600
2.02	Passivo Não Circulante	489.970	495.364
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	64.941	73.297
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	64.941	73.297
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	64.941	73.297
2.02.02	Outras Obrigações	380.236	385.609
2.02.02.02	Outros	380.236	385.609
2.02.02.02.04	Obrigações Tributárias	826	956
2.02.02.02.06	Adiantamentos de Clientes	362.042	362.042
2.02.02.02.08	Contas a pagar por aquisição de imóveis	14.168	18.705
2.02.02.02.09	Outras Contas a Pagar	3.200	3.906
2.02.03	Tributos Diferidos	5.664	5.664
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	5.664	5.664
2.02.04	Provisões	39.129	30.794
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	5.640	8.161
2.02.04.01.05	Provisões para Contingências	5.640	8.161
2.02.04.02	Outras Provisões	33.489	22.633
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	9.696	557
2.02.04.02.04	Provisão para Perdas com Investimentos	23.793	22.076
2.03	Patrimônio Líquido	1.384.344	1.341.353
2.03.01	Capital Social Realizado	1.301.890	1.301.890
2.03.02	Reservas de Capital	25.927	25.256
2.03.02.07	Reserva de Capital	25.927	25.256
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-36.446	-78.766

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	92.973	92.973

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	19.593	13.257
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-10.684	-6.996
3.03	Resultado Bruto	8.909	6.261
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	30.120	21.921
3.04.01	Despesas com Vendas	-6.561	-2.942
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-18.643	-15.811
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-575	-998
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	55.899	41.672
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	39.029	28.182
3.06	Resultado Financeiro	3.291	2.497
3.06.01	Receitas Financeiras	5.010	3.244
3.06.02	Despesas Financeiras	-1.719	-747
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	42.320	30.679
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	42.320	30.679
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	42.320	30.679
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,5	0,36

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
4.01	Lucro Líquido do Período	42.320	30.679
4.03	Resultado Abrangente do Período	42.320	30.679

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-43.006	157
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-11.072	-8.448
6.01.01.01	Lucro Líquido(prejuízo) do período	42.320	30.679
6.01.01.02	Tributos diferidos	-51	6
6.01.01.03	Depreciação e Amortização	1.636	1.518
6.01.01.04	Resultado de equivalência Patrimonial	-55.899	-41.672
6.01.01.05	Despesas Financeiras	2.405	245
6.01.01.07	Provisão para distratos ou perdas esperadas com créditos de liquidação duvidosa	159	141
6.01.01.10	Provisão para garantia	208	256
6.01.01.11	Provisão para contingências	-2.521	112
6.01.01.12	Apropriação plano de ações	671	267
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-31.934	8.605
6.01.02.01	Contas a receber	-5.202	-1.565
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	-23.753	23.398
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-15	-697
6.01.02.04	Despesas antecipadas	681	-847
6.01.02.05	Depósitos judiciais	30	-7
6.01.02.06	Outros créditos	-1.052	719
6.01.02.07	Fornecedores	443	-1.683
6.01.02.08	Contas a pagar por aquisição de Imóveis	-6.679	-1.829
6.01.02.09	Obrigações sociais e tributárias	3.920	2.482
6.01.02.10	Adiantamento de clientes	-657	-10.917
6.01.02.12	Outras contas a pagar	2.358	-260
6.01.02.13	Pagamento de juros	-2.454	-189
6.01.02.14	Rescisões de clientes	446	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-4.267	-2.191
6.02.02	Aplicações financeiras	6	78
6.02.03	Imobilizado	-3.202	-2.019
6.02.04	Intangível	-1.071	-250
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	980	6.932
6.03.01	Partes relacionadas	9.287	14.436
6.03.03	Pagamento de principal	-8.307	-6.504
6.03.06	Recompra de ações	0	-1.000
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-46.293	4.898
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	140.219	100.706
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	93.926	105.604

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.301.890	25.256	92.973	-78.766	0	1.341.353
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.301.890	25.256	92.973	-78.766	0	1.341.353
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	671	0	0	0	671
5.04.08	Apropriação planos de ações	0	671	0	0	0	671
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	42.320	0	42.320
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	42.320	0	42.320
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.301.890	25.927	92.973	-36.446	0	1.384.344

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

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

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
7.01	Receitas	19.593	13.257
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	19.593	13.257
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-15.912	-6.706
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-5.733	-765
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-2.058	-1.971
7.02.04	Outros	-8.121	-3.970
7.03	Valor Adicionado Bruto	3.681	6.551
7.04	Retenções	-1.636	-1.518
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.636	-1.518
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	2.045	5.033
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	60.909	44.916
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	55.899	41.672
7.06.02	Receitas Financeiras	5.010	3.244
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	62.954	49.949
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	62.954	49.949
7.08.01	Pessoal	15.683	15.304
7.08.01.04	Outros	15.683	15.304
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	2.503	2.758
7.08.02.01	Federais	2.503	2.758
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	2.448	1.208
7.08.03.01	Juros	1.719	747
7.08.03.02	Aluguéis	729	461
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	42.320	30.679
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	42.320	30.679

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	3.512.950	3.438.225
1.01	Ativo Circulante	1.529.193	1.393.879
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	214.520	257.113
1.01.02	Aplicações Financeiras	32.256	45.254
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	32.256	45.254
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	32.256	45.254
1.01.03	Contas a Receber	466.348	370.713
1.01.03.01	Clientes	466.348	370.713
1.01.04	Estoques	634.778	618.586
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	634.778	618.586
1.01.06	Tributos a Recuperar	8.967	8.418
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	8.967	8.418
1.01.07	Despesas Antecipadas	15.052	15.670
1.01.07.02	Despesas Antecipadas	15.052	15.670
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	157.272	78.125
1.01.08.03	Outros	157.272	78.125
1.01.08.03.02	Outros créditos	157.272	78.125
1.02	Ativo Não Circulante	1.983.757	2.044.346
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.629.162	1.690.557
1.02.01.04	Contas a Receber	629.552	642.695
1.02.01.04.01	Clientes	629.552	642.695
1.02.01.05	Estoques	452.507	450.146
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	452.507	450.146
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	547.103	597.716
1.02.01.10.04	Despesas Antecipadas	11.221	13.300
1.02.01.10.05	Depósitos Judiciais	5.647	5.770
1.02.01.10.06	Outros Créditos	530.235	578.646
1.02.02	Investimentos	292.489	294.685
1.02.02.01	Participações Societárias	83.802	85.998
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	83.802	85.998
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	208.687	208.687
1.02.03	Imobilizado	58.477	56.405
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	58.477	56.405
1.02.04	Intangível	3.629	2.699
1.02.04.01	Intangíveis	3.629	2.699
1.02.04.01.02	Outros Intangíveis	3.629	2.699

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	3.512.950	3.438.225
2.01	Passivo Circulante	671.710	584.353
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	38.637	32.164
2.01.01.01	Obrigações Sociais	38.637	32.164
2.01.02	Fornecedores	115.644	120.972
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	115.644	120.972
2.01.02.01.01	Fornecedores Nacionais	41.119	42.728
2.01.02.01.02	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis - Espécie	74.525	78.244
2.01.03	Obrigações Fiscais	14.869	14.173
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	14.869	14.173
2.01.03.01.07	Obrigações Tributárias	14.869	14.173
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	105.028	93.050
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	105.028	93.050
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	105.028	93.050
2.01.05	Outras Obrigações	394.891	306.453
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	3.715	3.619
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	3.715	3.619
2.01.05.02	Outros	391.176	302.834
2.01.05.02.04	Adiantamentos de Clientes	328.038	243.033
2.01.05.02.05	Rescisões de clientes	17.307	15.871
2.01.05.02.07	Outras Contas a Pagar	27.439	25.031
2.01.05.02.08	Tributos Diferidos	18.392	18.899
2.01.06	Provisões	2.641	17.541
2.01.06.02	Outras Provisões	2.641	17.541
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	2.641	17.541
2.02	Passivo Não Circulante	1.460.832	1.516.291
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	248.653	245.895
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	248.653	245.895
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	248.653	245.895
2.02.02	Outras Obrigações	1.147.308	1.218.431
2.02.02.02	Outros	1.147.308	1.218.431
2.02.02.02.04	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis - Espécie	89.115	98.783
2.02.02.02.06	Adiantamentos de Clientes	1.053.301	1.113.903
2.02.02.02.08	Obrigações sociais e trabalhistas	3	44
2.02.02.02.09	Obrigações Tributárias	1.689	1.795
2.02.02.02.11	Outras Contas a Pagar	3.200	3.906
2.02.03	Tributos Diferidos	31.249	30.920
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	31.249	30.920
2.02.03.01.03	Tributos diferidos	31.249	30.920
2.02.04	Provisões	33.622	21.045
2.02.04.02	Outras Provisões	33.622	21.045
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	16.909	1.163
2.02.04.02.04	Provisão para Contingências	16.713	19.882
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.380.408	1.337.581
2.03.01	Capital Social Realizado	1.301.890	1.301.890

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2.03.02	Reservas de Capital	25.927	25.256
2.03.02.07	Reserva de Capital	25.927	25.256
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-36.446	-78.766
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	92.973	92.973
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	-3.936	-3.772

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	308.443	253.102
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-207.757	-170.105
3.03	Resultado Bruto	100.686	82.997
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-56.636	-48.582
3.04.01	Despesas com Vendas	-28.493	-20.392
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-21.928	-18.756
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-6.151	-9.646
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-64	212
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	44.050	34.415
3.06	Resultado Financeiro	6.181	4.032
3.06.01	Receitas Financeiras	12.759	10.824
3.06.02	Despesas Financeiras	-6.578	-6.792
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	50.231	38.447
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-8.075	-8.032
3.08.01	Corrente	-8.082	-6.966
3.08.02	Diferido	7	-1.066
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	42.156	30.415
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	42.156	30.415
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	42.320	30.679
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-164	-264

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	42.156	30.415
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	42.156	30.415
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	42.320	30.679
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-164	-264

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-67.426	-11.216
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	49.700	40.537
6.01.01.01	Lucro(Prejuízo) do período	42.156	30.415
6.01.01.02	Tributos Diferidos	-178	2.093
6.01.01.03	Depreciação e Amortização	2.447	1.576
6.01.01.04	Resultado de equivalência patrimonial	64	-212
6.01.01.05	Despesas financeiras	3.206	1.926
6.01.01.07	Provisão para distratos e perdas esperadas com Crédito de liquidação duvidosa	2.343	5.705
6.01.01.08	Imóveis a comercializar - Reversão custo distrato	-1.510	-4.082
6.01.01.09	Ajuste a valor presente	2.824	1.384
6.01.01.10	Provisão para garantia	846	650
6.01.01.11	Provisão para Contingências	-3.169	1.927
6.01.01.12	Redução ao valor recuperável de estoques	0	-1.112
6.01.01.13	Apropriação plano de ações	671	267
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-117.126	-51.753
6.01.02.01	Contas a receber	-87.659	-65.275
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	-14.319	34.425
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-549	-695
6.01.02.04	Despesas antecipadas	2.697	-2.579
6.01.02.05	Depósitos judiciais	124	-271
6.01.02.06	Outros créditos	-75.827	-32.534
6.01.02.07	Fornecedores	-1.609	-7.311
6.01.02.08	Contas a pagar por aquisição de Imóveis	-13.387	-3.861
6.01.02.09	Obrigações sociais e tributárias	15.658	10.439
6.01.02.10	Adiantamentos de clientes	75.653	24.436
6.01.02.12	Outras contas a pagar	1.356	399
6.01.02.13	Pagamento dos tributos de IRPJ e CSLL	-8.636	-5.429
6.01.02.14	Resisões de clientes	1.436	1.545
6.01.02.15	Pagamento de juros	-12.064	-5.042
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	7.549	3.773
6.02.02	Aplicações Financeiras	12.998	5.662
6.02.03	Imobilizado	-4.363	-1.606
6.02.04	Intangível	-1.086	-283
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	17.284	23.462
6.03.01	Partes relacionadas	2.228	3.470
6.03.03	Amortização	-59.609	-23.390
6.03.05	Liberações	74.665	44.382
6.03.06	Recompra de ações	0	-1.000
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-42.593	16.019
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	257.113	190.174
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	214.520	206.193

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.301.890	25.256	92.973	-78.766	0	1.341.353	-3.772	1.337.581
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.301.890	25.256	92.973	-78.766	0	1.341.353	-3.772	1.337.581
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	671	0	0	0	671	0	671
5.04.08	Apropriação Plano de ações	0	671	0	0	0	671	0	671
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	42.320	0	42.320	-164	42.156
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	42.320	0	42.320	-164	42.156
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.301.890	25.927	92.973	-36.446	0	1.384.344	-3.936	1.380.408

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.297.937	25.433	96.861	-238.492	0	1.181.739	-3.713	1.178.026
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.297.937	25.433	96.861	-238.492	0	1.181.739	-3.713	1.178.026
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-1.000	267	0	0	0	-733	0	-733
5.04.08	Recompra de ações	-1.000	0	0	0	0	-1.000	0	-1.000
5.04.09	Apropriação plano de ações	0	267	0	0	0	267	0	267
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	30.679	0	30.679	-264	30.415
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	30.679	0	30.679	-264	30.415
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.296.937	25.700	96.861	-207.813	0	1.211.685	-3.977	1.207.708

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
7.01	Receitas	308.443	253.102
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	308.443	253.102
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-188.373	-162.683
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-153.102	-131.136
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-4.461	-3.972
7.02.04	Outros	-30.810	-27.575
7.03	Valor Adicionado Bruto	120.070	90.419
7.04	Retenções	-2.447	-1.576
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.447	-1.576
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	117.623	88.843
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	12.695	11.036
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-64	212
7.06.02	Receitas Financeiras	12.759	10.824
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	130.318	99.879
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	130.318	99.879
7.08.01	Pessoal	53.413	39.952
7.08.01.04	Outros	53.413	39.952
7.08.01.04.01	Pessoal	53.413	39.952
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	19.530	17.228
7.08.02.01	Federais	19.530	17.228
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	15.219	12.284
7.08.03.01	Juros	6.578	6.792
7.08.03.02	Aluguéis	8.641	5.492
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	42.156	30.415
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	42.320	30.679
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-164	-264



Mensagem da Administração

Finalmente, entramos no ano de 2024. Como sempre gostamos de fazer um paralelo da nossa jornada com uma boa maratona, estamos nos últimos 10km da prova, a serem concluídos com os exatos 42km. Quem corre sabe do desafio dessa entrega de corpo e, muito mais importante, da fortaleza da mente em superar esses últimos quilômetros. Eles podem ser decisivos para a realização do objetivo, mas também podem desanimar quem coloca tudo em risco forçando os primeiros km com mais ritmo, sem proteger o corpo para os imprevistos da longa prova. Essa é a fase em que colocamos mais em prova a estratégia, com toda sua essência de planejamento, execução, ajuste e monitoramento.

Essa comparação é bem pertinente, pois em 2024 teremos um forte volume de entregas das safras de projetos lançados pós-IPO, com todo o repasse sendo materializado no retorno dos investimentos feitos pelos nossos investidores e acionistas. É o ano da consolidação da nossa nova estrutura organizacional. A entrega dos projetos, retornando o capital investido, é a materialização de todo o esforço dessa nova empresa, em tamanho e ciclo de projetos.

Para materializar isso em números, teremos 10 projetos a serem concluídos ao longo de 2024. Isso levará ao encerramento do ciclo recente de alto consumo de caixa da Companhia, podendo já dar espaço para o início de ciclo de pagamento recorrente de dividendos. Isso, por si só, deverá destravar ainda mais valor da nossa empresa. Somando isso aos nossos resultados financeiros e operacionais, deveremos definitivamente posicionar a MD entre as melhores incorporadoras listadas que operam no segmento focado no médio e alto padrão (MAP). Com isso, deveremos fechar o gap de valuation que carregamos nos últimos 4 anos perante a média das melhores homebuilders do mercado.

Tudo que comentamos acima é muito importante, mas nosso grande objetivo é a entrega de projetos que surpreendam nossos clientes em qualidade e funcionalidade. Temos também a ambição de surpreender nossos investidores/acionistas com rentabilidade e retorno de capital, construindo ainda mais a ligação de confiança entre o insumo de entrada e o produto de saída. Desde sempre, foi óbvio para todos da Moura Dubeux que teríamos que performar acima da média dos demais, seja pela distância dos centros financeiros do Brasil, seja pela falta de informação do mercado imobiliário do Nordeste. Além disso e, com certeza o mais importante; capital de qualidade vai para ativo de mais qualidade ainda.

Por isso somos comprometidos com a qualidade da execução, com todo pensamento direcionado para o fluxo do caixa e o seu retorno médio. Estamos neste exato momento ganhando ainda mais eficiência financeira, principalmente pelo aumento do nosso resultado com incremento marginal das despesas. Assim, crescemos nossa receita e lucro bruto em aproximadamente 22,0%, quando comparado ao primeiro trimestre de 2023, mantendo praticamente a margem bruta ajustada no patamar de 35,0%. Com isso, mantendo pouco crescimento nas demais linhas, nosso lucro líquido chegou a R\$ 42 milhões no 1T24, quase 40,0% de crescimento quando comparado com o mesmo período de 2023. Além disso, apresentamos avanço na margem líquida, que foi para 13,7%, e no ROAE, que foi para 12,9%.

É nisso que estamos todos empenhados: crescer em volume o nosso lucro líquido, em função de boa parte dos resultados já contratados, e seguir com o ciclo das entregas de projetos. Acreditamos que, assim, poderemos iniciar um ciclo consistente de retorno de capital a nossos investidores/acionistas. E que, como já dito, possibilitará o fluxo constante de pagamento de dividendos. ainda esse ano.

Com tudo isso, seguimos confiantes na força da nossa marca, mercado, confiança dos clientes e qualidade do nosso time. Somos uma empresa capaz de avançar ainda mais em retorno aos nossos acionistas, tanto em margem quanto em volume de capital. Queremos o destaque, não da maior incorporadora, mas a mais confiável e consistente em qualidade e retorno aos clientes e acionistas. Tudo que nos move em trabalho e estratégia tem isso como base fundamental das decisões. Assim, seguimos com isso em mente e na execução. Os resultados já começaram. O que garanto a vocês é que é só o começo e iremos melhorar ainda mais.

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

Notas Explicativas

1. Contexto operacional

A Moura Dubeux Engenharia S.A. (“Companhia”), com sede na Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, nº 467, na cidade de Recife, Estado de Pernambuco, cujas atividades foram iniciadas em agosto de 1987, possui registro na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), nº 21.067, obtido em 23 de agosto de 2007.

Em 12 de fevereiro de 2020, as ações da Companhia foram admitidas à negociação no Novo Mercado, segmento especial de negociação de ações da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), sob o código de negociação “MDNE3”.

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

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

Adicionalmente, a Companhia presta serviço de administração técnica de construção e prestação de serviço de assessoria técnica aos condomínios desenvolvidos “a preço de custo”. Esses condomínios são de propriedade dos condôminos e, portanto, não fazem parte das informações financeiras intermediárias consolidadas da Companhia nos termos do CPC 36 (R3) – Demonstrações Consolidadas. Nessa modalidade, a Companhia é responsável pelo serviço de administração técnica da construção e por determinadas atividades administrativas. Cabe aos condôminos a responsabilidade pelo fornecimento mensal do capital necessário para custear a totalidade da construção do empreendimento e dos seus custos administrativos, até a sua conclusão.

Os condôminos também são responsáveis pela fiscalização do andamento físico e financeiro da obra, conforme estabelece a Lei Federal nº 4.591/64.

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

Condomínio	UF	Data prevista para entrega
Cond. Ed. Casa Isla	PE	Jun./24
Cond. Ed. Casa Serena	PE	Ago./24
Cond. Ed. Beach Class Summer	PE	Out./24
Cond. Ed. Beach Class Verano	PE	Fev./25
Cond. Ed. Beach Class Solare	PE	Fev./25
Cond. Ed. Novo Lucsim	PE	Fev./25
Cond. Ed. Moinho Silo 215	PE	Fev./25
Cond. Ed. Moinho Silo 240	PE	Fev./25
Cond. Ed. Verdano	PE	Abr./25
Cond. Ed. Mimi e Léo monte	PE	Abr./25
Cond. Ed. Mirat Martins de Sá	BA	Abr./25
Cond. Ed. Olhar Caminho das Árvores	BA	Abr./25
Cond. Ed. Arthur Bruno Schwambach	PE	Mai./25
Cond. Ed. Horto Essence	BA	Nov./25
Cond. Ed. Beach Class Carneiros	PE	Nov./25
Cond. Ed. Mirage	PE	Jan./26
Cond. Ed. Libano	PE	Set./26
Cond. Ed. Beach Class Marine	PE	Nov./26
Cond. Ed. Casa Moser	PE	Dez./26
Cond. Ed. Beach Class Wave	PE	Ago./27

Notas Explicativas

2. Apresentação das informações e as políticas contábeis materiais

2.1. Declaração de conformidade

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

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

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

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

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

Em 08 de maio de 2024, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a emissão das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas e autorizou sua divulgação.

2.2. Base de elaboração

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

2.3. Base de consolidação e investimentos em controladas

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

a) Empresas controladas

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

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

Notas Explicativas

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

b) Investidas com influência significativa

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

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

2.4. Moeda funcional e de apresentação das informações financeiras intermediárias

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

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

2.5. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

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

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

a) Custos orçado

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

b) Tributos e demandas administrativas ou judiciais

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

Notas Explicativas

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.

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas
para o trimestre findo em 31 de março de 2024

Notas Explicativas

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

3. Práticas contábeis materiais

As informações referentes às bases de elaboração e apresentação das informações financeiras intermediárias, o resumo das principais práticas contábeis e o uso de estimativas e julgamento não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas nas Notas Explicativas nºs 2 e 3 das informações financeiras anuais, individuais e consolidadas, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, publicadas no dia 14 de março de 2024 no jornal Folha de Pernambuco, e disponibilizadas por meio dos seguintes *websites*: www.cvm.gov.br; e www.mouradubeux.com.br/ri.

Essas informações financeiras intermediárias não incluem todos os requerimentos de informações financeiras anuais ou completas e, dessa forma, devem ser lidas em conjunto com as informações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Caixa	58	58	174	157
Bancos	8.670	304	22.853	13.741
Certificado de Depósito Bancário (CDB) (a)	68.979	95.846	119.545	167.801
Fundos de investimentos (b)	14.624	44.011	41.992	60.199
Letra Financeira (LF) (c)	1.595	-	29.956	15.215
Total	93.926	140.219	214.520	257.113

- (a) Correspondem a aplicações de renda fixa com liquidez imediata e baixo risco de mudança de valores. Estão vinculadas ao CDI com taxa de remuneração média de 101,61% na controladora e de 98,24% no consolidado em 31 de março de 2024 (100,97% na controladora e 99,96% 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). Estão vinculados ao CDI com taxa de remuneração média de 111,81% na controladora e de 112,38% no consolidado em 31 de março de 2024 (108,55% na controladora e 108,81% no consolidado em 31 de dezembro de 2023); e
- (c) Correspondem a aplicações de renda fixa com liquidez imediata e baixo risco de mudança de valores. Estão vinculadas ao CDI com taxa de remuneração média de 106,00% na controladora e de 103,52% no consolidado em 31 de março de 2024 (102,23% no consolidado em 31 de dezembro de 2023).

5. Aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Certificado de Depósito Bancário (CDB) (a)	2.096	2.102	32.256	45.254
Total	2.096	2.102	32.256	45.254

- (a) Correspondem a aplicações de renda fixa com baixo risco de mudança de valores. Estão vinculadas ao CDI com taxa de remuneração média de 92,01% na controladora e de 97,02% no consolidado em 31 de março de 2024 (76,99% na controladora e 98,90% no consolidado em 31 de dezembro de 2023). Estas aplicações financeiras são restritas conforme condições dos contratos de financiamentos.

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

para o trimestre findo em 31 de março de 2024

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

Notas Explicativas

6. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Unidades em construção	-	-	561.647	524.917
Unidades construídas (a)	1.515	1.482	159.083	55.317
Unidades em cota de construção (b)	54	579	96.855	158.298
Vendas de terrenos (c)	50.274	49.983	302.437	295.581
Vendas de participações societárias (d)	23.332	23.279	23.332	23.279
Serviços prestados	11.096	5.746	11.804	10.107
Perdas esperadas de crédito	(3.676)	(3.550)	(8.250)	(7.600)
Provisão para distratos	(1.515)	(1.482)	(26.554)	(24.861)
Ajuste a valor presente (e)	-	-	(24.454)	(21.630)
Total do contas a receber (f)	81.080	76.037	1.095.900	1.013.408
Circulante	11.352	5.586	466.348	370.713
Não circulante	69.728	70.451	629.552	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) Em 31 de março de 2024, o saldo da controladora e do consolidado correspondente ao montante de R\$ 47.438 refere-se à venda de terreno para a parte relacionada VV São José Empreendimentos S.A. (vide Nota Explicativa nº 8 (a) (iii));
- (d) Em 31 de março de 2024, o saldo da controladora e do consolidado são compostos substancialmente por R\$ 19.832 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 março de 2024 foi de R\$ (2.824), (R\$ (1.384) em 31 de março de 2023) e a taxa de desconto utilizada foi de 8,87% a.a. (9,60% a.a. em 31 de março de 2023); e
- (f) As contas a receber estão, substancialmente, atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil – INCC (durante o período em construção – até a entrega das chaves) e, posteriormente, pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M, acrescidas de juros de 1% ao mês, apropriados de forma *pro rata temporis*, reconhecidas no resultado do período.

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas
para o trimestre findo em 31 de março de 2024

Notas Explicativas

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Vencidas				
Até 60 dias	3.158	785	21.591	13.625
De 61 a 90 dias	1.661	1.698	4.815	3.016
De 91 a 180 dias	2.082	278	5.265	817
Acima de 180 dias	5.592	5.992	29.596	30.042
Total vencido	12.493	8.753	61.267	47.500
A vencer				
Até 01 ano	22.643	2.489	461.711	359.714
De 01 a 03 anos	28.109	46.502	553.153	588.215
Acima de 03 anos	23.026	23.325	79.027	72.070
Total a vencer	73.778	72.316	1.093.891	1.019.999
Perdas esperadas de créditos	(3.676)	(3.550)	(8.250)	(7.600)
Provisão para distratos	(1.515)	(1.482)	(26.554)	(24.861)
Ajuste a valor presente	-	-	(24.454)	(21.630)
Total	(5.191)	(5.032)	(59.258)	(54.091)
Total	81.080	76.037	1.095.900	1.013.408

Em 31 de março de 2024, do total consolidado de títulos vencidos, 46,74% referem-se aos clientes que estão em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários, sendo suas prováveis perdas, se aplicáveis, já registradas nas informações financeiras intermediárias. As referidas operações estão garantidas por alienação fiduciária dos imóveis.

A movimentação das perdas esperadas de créditos, provisão para distratos e AVP, em 31 de março de 2024 e em 31 de dezembro de 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	(208)	(11.709)
Baixas	-	1.827
Reversões	49	4.715
Saldo em 31 de março de 2024	(5.191)	(59.258)

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

para o trimestre findo em 31 de março de 2024

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

Notas Explicativas

7. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Imóveis concluídos	-	-	99.766	87.812
Imóveis em cotas de construção (a)	-	-	17.975	38.967
Imóveis em construção (b)	-	-	233.942	192.693
Terrenos adquiridos	46.955	23.076	205.405	211.286
Terrenos adquiridos - permuta	392.056	410.045	497.188	507.336
Adiantamentos a fornecedores	323	450	14.722	15.341
Estoque - reversão custo distrato	453	453	13.313	11.803
(-) Redução ao valor recuperável	-	-	(3.748)	(3.748)
Juros capitalizados	-	-	8.722	7.242
Total de imóveis a comercializar	439.787	434.024	1.087.285	1.068.732
Circulante	64.789	61.298	634.778	618.586
Não circulante	374.998	372.726	452.507	450.146

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

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

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

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

A seguir, demonstramos a movimentação dos juros capitalizados em 31 de março de 2024 e em 31 de dezembro de 2023:

	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Saldo nos estoques no início do período	7.242	4.932
Juros capitalizados no período (Nota Explicativa nº 12)	8.882	25.543
Apropriação ao custo dos imóveis vendidos (Nota Explicativa nº 19)	(7.402)	(23.233)
Saldo nos estoques no fim do período	8.722	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 informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas
para o trimestre findo em 31 de março de 2024

Notas Explicativas

(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	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Ativo circulante				
Contas a receber de vendas de imóveis (Nota Explicativa nº 6) (ii)	-	-	1.125	136
Contas a receber de venda de terrenos (Nota Explicativa nº 6.c) (iii)	937	703	937	703
Circulante	937	703	2.062	839
Ativo não circulante				
Contas a receber de venda de participações societárias (Nota Explicativa nº 6.d) (i)	19.832	20.403	19.832	20.403
Contas a receber de vendas de imóveis (Nota Explicativa nº 6) (ii)	-	-	635	-
Contas a receber de venda de terrenos (Nota Explicativa nº 6.c) (iii)	46.501	46.651	46.501	46.651
Não circulante	66.333	67.054	66.968	67.054

- (i) Refere-se ao saldo da venda de participação para a Apipucos Gestão Empresarial Ltda. (nova razão social da empresa MJMD Empreendimentos Ltda.), empresa sob controle comum dos acionistas controladores da Companhia, efetuada pelo valor de R\$ 39.674 em 30 de setembro de 2014. O saldo a receber, renegociado entre as partes, tem vencimento até 30 de dezembro de 2025, atualizado trimestralmente pela taxa média ponderada dos empréstimos contraídos pela Companhia. Em 31 de março de 2024, a Companhia reconheceu no resultado a título de atualização da carteira o montante de R\$ 610 (R\$ 293 em 31 de março 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 março de 2024 ocorreram vendas no montante de R\$ 1.760; e
- (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 março de 2024, a Companhia reconheceu no resultado a título de atualização da carteira o montante de R\$ 269 (R\$ 240 em 31 de março de 2023).

b) Saldos de outras transações com outras partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Passivo circulante				
Contratos de mútuo com controladas (vide Nota Explicativa nº 8.1)	992	3.296	-	-
Conta corrente com parceiros (vide Nota Explicativa nº 8.3)	-	-	3.715	3.619
Total do passivo circulante	992	3.296	3.715	3.619

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

para o trimestre findo em 31 de março de 2024

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

Notas Explicativas

8.1. Contratos de mútuo

Na condução dos negócios, a Companhia firmou contratos de mútuo com suas controladas, coligadas e outras partes relacionadas com o objetivo de melhor gerenciamento de seu caixa.

Passivo circulante		Controladora		Consolidado	
Mútuos com controladas (a)	Prazo (b)	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	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	529	108	-	-
MD CE Palmeiras Construções Ltda.	31 de dezembro de 2025	-	30	-	-
Outras partes relacionadas	31 de dezembro de 2025	463	1.891	-	-
Total		992	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 cidade de Recife/PE e Jaboatão dos Guararapes/PE, respectivamente. O custo mensal total dos aluguéis mencionados é de aproximadamente R\$ 240, sendo reajustados anualmente pela variação positiva do IGP-M. Os contratos possuem condições e valores de mercado semelhantes aos praticados com terceiros.

Descrição	Imóveis locados	Vigência
Salas Empresarial Moura Dubeux	Anexo, Piso 1 e 2 - Andares 6º, 10º, 11º, 12º e 13º	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	Atualização (a)	Prazo	% Participação		Consolidado	
			2024	2023	31/03/2024	31/12/2023
MRV MD PE Mar de Espanha Incorporações Ltda.	N/A	31/12/2025	50%	50%	3.267	3.175
Outras partes relacionadas	N/A	31/12/2025	50%	50%	448	444
Total					3.715	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.

Notas Explicativas

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

8.4. Remuneração do pessoal-chave da Administração

Nas informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas de 31 de março de 2024 a remuneração do pessoal-chave da Administração, que inclui os conselheiros e diretores estatutários totalizou o montante de R\$ 2.433, correspondendo a benefícios e encargos previdenciários (R\$ 2.083 em 31 de março 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 (vide Nota Explicativa nº 17 (i)). 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 março de 2024, a Controladora tem um saldo a receber referente a reduções de capital em suas controladas no montante de R\$ 242.804 (R\$ 152.458 em 31 de dezembro de 2023, vide Nota Explicativa nº 11 (b)).

Em 31 de março de 2024, a Companhia tem um saldo a receber referente a reembolsos de despesas com suas controladas no montante de R\$ 761 (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	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Controladas	834.818	876.943	-	-
Coligadas	25.413	27.609	25.413	27.609
Juros capitalizados (i)	58.389	58.389	58.389	58.389
Total	918.620	962.941	83.802	85.998
(-) Provisão para perdas em investimentos (ii)	(23.793)	(22.076)	-	-
Saldo líquido de investimentos	894.827	940.865	83.802	85.998

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

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

para o trimestre findo em 31 de março de 2024

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

Notas Explicativas

A movimentação dos investimentos e provisão para perda em investimentos em 31 de março de 2024 e em 31 de dezembro de 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	55.899	(64)
Adiantamentos para futuro aumento de capital em investidas (AFAC)	5.216	1.226
Distribuição de lucro	(18.443)	-
Redução de capital em investidas (a)	(88.710)	(3.358)
Saldo em 31 de março de 2024	894.827	83.802

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Ativo total	2.685.171	2.578.371	72.221	71.908
Passivo total	1.946.143	1.827.592	28.334	30.228
Patrimônio líquido total	739.028	750.779	43.887	41.680
Resultado do período	55.230	219.624	(567)	3.000
Adiantamento para futuro aumento de capital	120.873	154.228	8.822	12.179
Investimentos em controladas e controladas em conjunto	797.747	808.713	74.980	73.819
Provisão para perdas em investimentos	(23.793)	(22.076)	-	-
Equivalência patrimonial	55.899	218.598	(64)	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	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	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

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

para o trimestre findo em 31 de março de 2024

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

Notas Explicativas

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	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

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 março 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; e
- (ii) No período findo em 31 de março 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 2023. A avaliação foi conduzida por empresa externa e independente, com apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada.

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

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas
para o trimestre findo em 31 de março de 2024

Notas Explicativas

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

11. Outros créditos

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Direitos a receber de permutas - empreendimentos lançados (a)	-	-	678.095	646.770
Capital a ser restituído (b)	242.804	152.458	-	-
Outros créditos (c)	9.517	8.465	9.412	10.001
Total	252.321	160.923	687.507	656.771
Circulante	213	198	157.272	78.125
Não circulante	252.108	160.725	530.235	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 13). Ao receber as unidades imobiliárias do condomínio, a Companhia irá repassá-las aos proprietários originais do terreno para liquidação do passivo de permuta;
- (b) Refere-se aos valores de redução de capital efetuada em controladas da Companhia, conforme atos societários (vide Nota Explicativa nº 8.5); e
- (c) No período findo em 31 de março de 2024 foi eliminado do consolidado o montante de R\$ 761, referente ao saldo a receber entre partes relacionadas (R\$ 2.313 em 31 de março de 2023, vide Nota Explicativa no 8.5).

12. Financiamentos e notas comerciais

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Financiamentos e notas comerciais	66.727	75.083	357.563	342.483
(-) Custos de transação	(1.786)	(1.786)	(3.882)	(3.538)
Total	64.941	73.297	353.681	338.945
Circulante	-	-	105.028	93.050
Não circulante	64.941	73.297	248.653	245.895

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
Amortização dos custos de transação	(1.316)	(2.289)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	73.297	338.945
Liberações	-	74.665
Amortização do principal	(8.307)	(59.609)
Amortização de juros	(2.454)	(12.064)
Juros capitalizados (Nota Explicativa nº 7)	-	8.882
Juros incorridos	2.405	3.206
Amortização dos custos de transação	-	(344)
Saldo em 31 de março de 2024	64.941	353.681

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas
para o trimestre findo em 31 de março de 2024

Notas Explicativas

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

A tabela a seguir apresenta o cronograma da dívida:

Ano	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Até 01 ano	-	-	105.028	93.050
De 01 a 02 anos	-	-	43.476	61.904
De 02 a 03 anos	-	-	120.514	100.241
De 03 acima	66.727	75.083	88.545	87.288
Total	66.727	75.083	357.563	342.483

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

Ano	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
De 02 a 03 anos	-	-	(2.096)	(1.752)
De 03 acima	(1.786)	(1.786)	(1.786)	(1.786)
Total	(1.786)	(1.786)	(3.882)	(3.538)

Financiamentos – SFH e notas comerciais

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

No período findo em 31 de março de 2024, a Companhia efetuou pagamentos de financiamentos e notas comerciais no montante total de R\$ 71.673, sendo R\$ 59.609 de principal e R\$ 12.064 de juros. Adicionalmente, durante o período, a Companhia teve financiamentos e notas comerciais liberadas no montante de R\$ 74.665 com vencimento entre junho de 2024 e novembro de 2028. As taxas destas operações estão sujeitas a variação do CDI acrescido de 2,70% a 4,30% e da Taxa Referencial (TR) acrescida de 9,75% a 11,27%.

Financiamentos - SFH e notas comerciais	Taxa de captação	Vencimento	Controladora		Consolidado	
			31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Banco ABC S.A.	3,95% + CDI	26/12/2025	-	-	27.044	25.230
Banco Safra S.A.	10,10% + TR	06/08/2025	-	-	14.791	11.626
Caixa Econômica Federal	9,75% + TR	26/12/2027	-	-	-	5.828
Caixa Econômica Federal	10,46% + TR	28/12/2027	-	-	3.910	5.856
Caixa Econômica Federal	10,21% + TR	28/02/2028	-	-	17.767	9.291
Caixa Econômica Federal	9,91% + TR	22/07/2028	-	-	2.092	-
Banco Santander S.A.	4,10% + CDI	05/06/2024	-	-	7.523	26.296
Banco Santander S.A.	4,30% + CDI	10/11/2024	-	-	24.163	25.278
Banco Santander S.A.	3,90% + CDI	10/12/2024	-	-	44.998	41.476
Banco Santander S.A.	3,90% + CDI	10/02/2025	-	-	24.901	19.150
Banco Santander S.A.	3,50% + CDI	10/12/2026	-	-	2.217	-
Banco Santander S.A.	3,50% + CDI	10/08/2027	-	-	3.841	-
Banco Itaú S.A.	11,27% + TR	10/03/2026	-	-	14	-
Banco Itaú S.A.	11,16% + TR	10/08/2026	-	-	31	-
Banco Bocom BBM S.A.	2,70% + CDI	13/04/2026	-	-	2.014	-
BRB Banco de Brasília S.A.	11,02% + TR	25/08/2028	-	-	1.790	-
Banco Itaú S.A.	11,27% + TR	10/11/2025	-	-	114	42
True Securitizadora S.A. (i)	4,00% + CDI	23/12/2026	-	-	113.626	97.327
Opea Securitizadora S.A. (ii)	3,00% + CDI	23/11/2028	66.727	75.083	66.727	75.083
Subtotal			66.727	75.083	357.563	342.483
Custos de transação (i)			(1.786)	(1.786)	(3.882)	(3.538)
Total			64.941	73.297	353.681	338.945
Circulante			-	-	105.028	93.050
Não circulante			64.941	73.297	248.653	245.895

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

para o trimestre findo em 31 de março de 2024

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

Notas Explicativas

- (i) 1ª emissão de notas comerciais, em série única, para colocação privada visando a construção de empreendimentos residenciais, no total de R\$ 251.557, com a liberação até 31 de março de 2024 de R\$ 113.626 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; e
- (ii) 1ª emissão de notas comerciais, em duas séries, para colocação privada visando a construção de empreendimentos residenciais, no total de R\$ 75.000 e com vencimento em 23 de novembro de 2028. A presente emissão insere-se no contexto de uma operação de securitização lastreada em Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI). A taxa efetiva da operação é de 3,00% a.a. mais CDI.

Garantias

Em 31 de março 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	Banco ABC S.A.	Cessão de recebíveis
		Hipoteca 1º grau
		Hipoteca 2º 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
Nota comercial	True Securitizadora S.A.	Cessão de recebíveis
		Hipoteca 1º grau
		Cessão de quotas
		Alienação fiduciária de imóveis
Nota comercial	Opea Securitizadora S.A.	Cessão de recebíveis
		Alienação fiduciária de imóveis

As operações de SFH e 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 março de 2024, em 31 de dezembro de 2023 e até a data de emissão destas informações financeiras intermediárias, 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.

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

para o trimestre findo em 31 de março de 2024

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

Notas Explicativas

13. Adiantamentos de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Por recebimentos das vendas de imóveis (a)	43	700	100.850	109.029
Adiantamentos de clientes - permutas - empreendimentos não lançados (b)	392.056	410.046	497.188	507.336
Adiantamentos de clientes - permutas - empreendimentos lançados (c)	-	-	678.095	646.770
Adiantamentos de clientes - permutas - empreendimentos em andamento (d)	-	-	105.206	93.801
Total	392.099	410.746	1.381.339	1.356.936
Circulante	30.057	48.704	328.038	243.033
Não circulante	362.042	362.042	1.053.301	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; e
- (d) Representam terrenos adquiridos por meio de permutas físicas em empreendimentos já lançados, cuja apropriação é realizada de acordo com a evolução de obra.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Cível (a)	5.080	7.558	15.533	18.206
Trabalhista (b)	560	603	984	1.480
Tributário (c)	-	-	196	196
Total	5.640	8.161	16.713	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).

Em 31 de março 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\$ 7.974 e R\$ 60.266, 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 março 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\$ 1.370 e R\$ 4.986, controladora e consolidado, respectivamente (R\$ 1.386 e R\$ 4.828, controladora e consolidado, respectivamente, em 31 de dezembro de 2023).

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas
para o trimestre findo em 31 de março de 2024

Notas Explicativas

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

(c) Questões tributárias

As ações tributárias referem-se substancialmente aos questionamentos sobre a constitucionalidade do uso de alíquotas reduzidas sobre receitas brutas. Em 31 de março de 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\$ 4.384 e R\$ 12.034, controladora e consolidado, respectivamente (R\$ 4.316 e R\$ 11.860, controladora e consolidado, respectivamente, em 31 de dezembro de 2023).

A movimentação da provisão cível:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2022	30	8.847
Provisões constituídas no exercício	10.915	22.380
Pagamento realizado	(3.387)	(13.021)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	7.558	18.206
Provisões constituídas no período	69	2.179
Pagamento realizado	(2.547)	(4.852)
Saldo em 31 de março de 2024	5.080	15.533

A movimentação dos depósitos judiciais pode ser assim resumida:

Depósitos judiciais	Controladora	Consolidado
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	9	176
Depósitos resgatados	(39)	(299)
Saldo em 31 de março de 2024	146	5.647

15. Tributos diferidos**a) As composições dos saldos são apresentadas como segue:**

Tributos diferidos passivos	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Diferenças temporárias – lucro real				
PIS - passivo	572	581	572	581
Cofins - passivo	2.640	2.682	2.640	2.682
IRPJ - passivo	1.683	1.683	1.683	1.683
CSLL - passivo	909	909	909	909
Total	5.804	5.855	5.804	5.855
Diferenças temporárias – lucro presumido				
PIS - passivo	-	-	2.111	2.410
Cofins - passivo	-	-	9.742	11.121
IRPJ - passivo	-	-	6.495	7.414
CSLL - passivo	-	-	3.507	4.004
Total	-	-	21.855	24.949
Diferenças temporárias – RET				
PIS - passivo	-	-	2.033	1.759
Cofins - passivo	-	-	9.397	8.129
IRPJ - passivo	-	-	6.924	5.990
CSLL - passivo	-	-	3.628	3.137
Total	-	-	21.982	19.015

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

para o trimestre findo em 31 de março de 2024

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

Notas Explicativas

Tributos diferidos passivos	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Total dos tributos diferidos passivos	5.804	5.855	49.641	49.819
Circulante	140	191	18.392	18.899
Não circulante	5.664	5.664	31.249	30.920

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	42.320	30.679	50.231	38.447
Alíquota - 34%	(14.389)	(10.431)	(17.079)	(13.072)
Equivalência patrimonial	19.006	14.168	(22)	72
Outras adições (exclusões)	(1.491)	(1.044)	(1.491)	(1.044)
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido/ Regime Especial de Tributação	-	-	13.643	8.706
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (i)	(3.126)	(2.693)	(3.126)	(2.693)
Total dos impostos	-	-	(8.075)	(8.032)
Imposto de renda e contribuição social				
Correntes	-	-	(8.082)	(6.966)
Diferidos	-	-	7	(1.066)

(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:

	31/03/2024	31/12/2023
Diferenças temporárias - controladora		
Apropriação imobiliária	1.512	2.809
Base - lucro real e regime não cumulativo	1.512	2.809
Avaliação a valor justo	84.163	84.163
Base - lucro presumido e regime cumulativo	84.163	84.163
Alíquota nominal - regime não cumulativo	9,25%	9,25%
Alíquota nominal - lucro presumido e regime cumulativo	6,73%	6,73%
Passivo diferido - controladora	5.804	5.855
Circulante	140	191
Não circulante	5.664	5.664
Diferenças temporárias – controladas		
Apropriação imobiliária	308.120	354.078
Avaliação a valor justo	16.635	16.635
Base – lucro presumido e regime cumulativo	324.755	370.713
Apropriação imobiliária	549.525	475.375
Base – RET	549.525	475.375
Alíquota nominal - lucro presumido e regime cumulativo	6,73%	6,73%
Alíquota nominal - RET	4,00%	4,00%
Passivo diferido - controladas	43.837	43.964

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas
para o trimestre findo em 31 de março de 2024

Notas Explicativas

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

	31/03/2024	31/12/2023
Circulante	18.252	18.708
Não circulante	25.585	25.256
Passivo diferido - consolidado	49.641	49.819
Circulante	18.392	18.899
Não circulante	31.249	30.920

16. Obras em andamento

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

a) Obras em regime de incorporação**Resultado de vendas de imóveis a apropriar**

	Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023
Vendas contratadas de imóveis dos empreendimentos em andamento	2.005.888	1.520.227
(-) Receita bruta apropriada com vendas de imóveis	(1.201.960)	(644.769)
(-) Provisão para distratos - receitas estornadas	(5.506)	(5.227)
Receita bruta a apropriar com vendas de imóveis (i)	798.422	870.231
Custos orçados dos imóveis vendidos	1.359.176	1.035.066
(-) Custos incorridos das unidades vendidas	(835.389)	(451.446)
(-) Provisão para distratos - custos estornados	(3.634)	(3.534)
Compromissos com custos orçados a apropriar (ii)	520.153	580.086
Resultado de vendas de imóveis a apropriar (i) - (ii)	278.269	290.145

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

Custo incorrido e a incorrer para as unidades em estoque

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

	Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023
Custo incorrido das unidades em estoque	233.942	170.078
Custo a incorrer das unidades em estoque	312.479	360.125
Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque	546.421	530.203

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

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas
para o trimestre findo em 31 de março de 2024

Notas Explicativas

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

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

	Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023
Cotas de condomínios vendidas	177.247	170.443
(-) Receita bruta apropriada de cotas	(70.699)	(108.884)
Receita bruta a apropriar com cotas de condomínio (i)	106.548	61.559
Custos orçados das cotas	127.436	126.850
(-) Custos incorridos das cotas	(50.237)	(82.639)
Compromissos com custos orçados a apropriar (ii)	77.199	44.211
Resultado de vendas de cotas a apropriar (i) - (ii)	29.349	17.348

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

Custo incorrido e a incorrer para as cotas em estoque

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

	Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023
Custo incorrido das cotas em estoque	92.662	63.464
Custo a incorrer das cotas em estoque	6.526	11.343
Custo incorrido e a incorrer das cotas em estoque	99.188	74.807

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

c) Compromissos com aquisição de terrenos

Os compromissos assumidos pela Companhia com a compra de terrenos no período findo em 31 de março de 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\$ 1.091.512 (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 março de 2024, 24,17% do total do ativo consolidado (21,60% em 31 de dezembro de 2023).

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

para o trimestre findo em 31 de março de 2024

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

Notas Explicativas**17. Patrimônio líquido****a) Capital social**

Em 31 de março de 2024 e em 31 de dezembro de 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	29.620.282	34,88%
Diretoria	1.097.402	1,29%
Conselho da Administração	10.000	0,01%
Ações em tesouraria	1.153.611	1,36%
Outros acionistas	53.028.080	62,45%
Total	84.909.375	100,00%

O capital social líquido dos custos de transação e das ações em tesouraria, mencionados nos itens (e) e (h) adiante, é no montante de R\$ 1.301.890.

b) Lucro líquido por ação

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

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

Básico / Diluído	Controladora	
	31/03/2024	31/03/2023
Lucro líquido atribuível aos acionistas controladores (em milhares)	42.320	30.679
Média ponderada de ações ordinárias em circulação	83.755.764	84.865.014
Lucro básico / diluído por ação expresso em reais	0,505279	0,361504

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\$ 25.927, relativo ao efeito de ganhos em operação entre acionistas.

e) Custos com transação de capital

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

f) Destinações dos resultados dos exercícios

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

Notas Explicativas**g) Oferta pública de ações**

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

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

h) Ações em tesouraria

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

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

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

Em 25 de março de 2022, foi aprovado pelo Conselho de Administração um novo programa de recompra de ações da Companhia, com prazo de liquidação até 28 de março de 2023, na quantidade máxima de 2.703.860 (dois milhões, setecentos e três mil, oitocentos e sessenta) de ações ordinárias de emissão da Companhia, representativas de até 5% (cinco por cento) do total de ações ordinárias de emissão da Companhia, sem redução de capital e com o objetivo de maximizar valor para os acionistas. As ações estão avaliadas com base no valor de mercado, obtido usando como referência a cotação das ações da Companhia na B3 S.A. – Brasil Bolsa Balcão – Novo Mercado. No período findo em 31 de março de 2024, a Companhia recomprou 698.851 (seiscentos e noventa e oito mil, oitocentos e cinquenta e uma) ações ordinárias referente a este novo programa perfazendo um total de 2.388.851 (dois milhões, trezentos e oitenta e oito mil, oitocentos e cinquenta e uma) ações ordinárias de sua emissão em tesouraria.

A Companhia alienou 1.235.240 (um milhão, duzentos e trinta e cinco mil, duzentos e quarenta) ações ordinárias para quitar a bonificação às pessoas elegíveis no Plano de Outorga de Incentivo de Longo Prazo (Plano) baseado em ações mantendo em 31 de março de 2024 um total de 1.153.611 (um milhão, cento e cinquenta e três mil, seiscentos e onze) ações ordinárias de sua emissão em tesouraria.

A movimentação das ações em tesouraria está assim demonstrada:

	Quantidade de ações (unid.)	R\$
1º programa de recompra de ações	1.690.000	(12.987)
2º programa de recompra de ações	698.851	(3.988)
Alienação de ações	(1.235.240)	7.182
Deságio na alienação de ações	-	1.711
Total	1.153.611	(8.082)

Notas Explicativas**i) Plano baseado em ações**

O Plano de opção de ações foi aprovado em 16 de novembro de 2021 junto ao Conselho de Administração e tem como beneficiários diretores e colaboradores indicados pela alta gestão e aprovados em uma revisão de consistência com RH e Comitê de Gente, definidos como elegíveis pelo Conselho de Administração da Companhia. Os Participantes do Programa têm a opção de proporção do seu incentivo de curto prazo – ICP a receber em dinheiro ou em ações, permitindo a possibilidade de comprar estas ações a um preço pré-estabelecido, obtido através da média aritmética dos trinta pregões anteriores à data do efetivo pagamento do bônus. Sendo estabelecido no valor de R\$ 5,17 (cinco reais e dezessete centavos) em 13 de junho de 2023 (R\$ 6,59 (seis reais e cinquenta e nove centavos) em 10 de maio de 2022) e a conquista está condicionada ao atingimento de metas corporativas, bem como a permanência do beneficiário na Companhia quando da liberação de cada um dos lotes de ações que terá duração de 05 anos (período de aquisição do direito). Uma vez escolhida a opção de recebimento através de ações, no momento de pagamento do ICP (“ações de investimento”) as ações ficarão sujeitas a um período de *lockup*.

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

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

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

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

A quantidade total de ações ordinárias outorgadas no Plano em 31 de março de 2024 é de 1.235.240 (um milhão, duzentos e trinta e cinco mil, duzentos e quarenta), equivalente ao montante de R\$ 7.182.

O modelo empregado na determinação do preço justo deste plano foi o modelo de Árvores Binomiais. A volatilidade empregada foram os retornos logarítmicos dentro de uma janela de 12 meses entre 1º de julho de 2022 e 30 de junho de 2023. A volatilidade encontrada foi de 1,09% ao dia útil. O preço de exercício das opções foi fixado em R\$ 6,17 (seis reais e dezessete centavos) e a taxa de juros livre de riscos está vinculada à taxa NTN-B do Tesouro Nacional equivalente ao Tesouro IPCA mais juros semestrais.

O ILP está contabilizado, a valor justo, como “Plano de opção de ações”, com apropriação mensal reconhecida na despesa em contrapartida de patrimônio líquido no montante acumulado de R\$ 2.459, sendo R\$ 671 no período findo em 31 de março de 2024.

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

para o trimestre findo em 31 de março de 2024

Notas Explicativas

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

18. Receita operacional líquida

A composição da receita operacional líquida está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Receita bruta operacional				
Vendas de imóveis	-	-	313.348	261.292
Serviços prestados	22.088	14.535	29.186	25.810
Total da receita operacional bruta	22.088	14.535	342.534	287.102
Dedução da receita bruta operacional				
Cancelamentos de vendas	-	-	(13.997)	(11.498)
Provisão para distrato	-	-	(6.714)	(12.604)
Ajuste a valor presente (AVP)	-	-	(2.824)	(1.384)
Impostos sobre vendas e serviços	(2.495)	(1.278)	(10.556)	(8.514)
Total das deduções da receita bruta operacional	(2.495)	(1.278)	(34.091)	(34.000)
Receita líquida operacional	19.593	13.257	308.443	253.102

19. Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Custos dos imóveis vendidos	(309)	(294)	(185.583)	(155.358)
Provisão para distrato	-	-	5.153	9.095
Custos dos serviços prestados	(10.375)	(6.702)	(19.925)	(19.496)
Encargos financeiros alocados a custo (Nota Explicativa nº 7)	-	-	(7.402)	(4.346)
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	(10.684)	(6.996)	(207.757)	(170.105)

20. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Salários, encargos e benefícios	(11.468)	(10.230)	(13.490)	(11.776)
Serviços prestados	(3.951)	(3.043)	(4.373)	(3.706)
Depreciação e amortização	(1.504)	(1.463)	(1.546)	(1.521)
Outras despesas	(1.720)	(1.075)	(2.519)	(1.753)
Total das despesas administrativas	(18.643)	(15.811)	(21.928)	(18.756)

21. Despesas comerciais

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Salários, encargos e benefícios	(1.726)	(1.617)	(2.265)	(2.218)
Manutenção de estoque	(118)	(100)	(1.141)	(887)
Propagandas e publicidades	(520)	(291)	(7.892)	(4.735)
Comissão de corretagem	(3.399)	(282)	(12.129)	(9.047)
Manutenção de stand de vendas	-	(55)	(1.764)	(1.677)
Outras despesas	(798)	(597)	(3.302)	(1.828)
Total das despesas comerciais	(6.561)	(2.942)	(28.493)	(20.392)

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

para o trimestre findo em 31 de março de 2024

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

Notas Explicativas

22. Outras receitas (despesas) operacionais líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Redução ao valor recuperável de estoques	-	-	-	(14)
Perda de recebíveis e movimentações de provisões realizadas	-	80	(961)	(1.399)
Despesas com demandas judiciais e provisões (a)	(211)	(414)	(4.870)	(4.042)
Outras receitas (despesas)	(364)	(664)	(320)	(4.191)
Total de outras receitas e despesas	(575)	(998)	(6.151)	(9.646)

(a) Abertura da despesa com demandas judiciais cíveis no montante de R\$ (5.180), tributárias R\$ (58) e trabalhistas no montante de R\$ 368.

23. Resultado financeiro, líquido

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Receitas financeiras				
Rendimentos sobre aplicações financeiras	3.927	2.711	6.850	5.531
Multa, juros e correções monetárias (a)	1.044	526	5.768	5.252
Outras receitas financeiras	39	7	141	41
Total das receitas financeiras	5.010	3.244	12.759	10.824
Despesas financeiras				
Juros sobre empréstimos e financiamentos bancários	(2.406)	(245)	(3.206)	(1.926)
Descontos e correções monetárias (b)	(270)	(305)	(2.289)	(4.864)
Comissões e taxas bancárias	(66)	(126)	(655)	(551)
Outras despesas financeiras	1.023	(71)	(428)	549
Total das despesas financeiras	(1.719)	(747)	(6.578)	(6.792)
Resultado financeiro líquido	3.291	2.497	6.181	4.032

(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.

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

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

	31/03/2024			
	Controladora		Consolidado	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Terreno por permuta				
Imóveis a comercializar	14.000	-	6.158	-
Outros créditos	-	-	45.092	-
Adiantamento de cliente	-	(14.000)	-	(51.250)
Capital a ser restituído				
Partes relacionadas	(90.346)	-	-	-
Outros créditos	90.346	-	-	-

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

para o trimestre findo em 31 de março de 2024

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

Notas Explicativas

	31/03/2024			
	Controladora		Consolidado	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Distribuição de lucro				
Partes relacionadas	18.443	-	-	-
Investimentos	(18.443)	-	-	-
Redução de capital em investidas				
Partes relacionadas	88.711	-	3.358	-
Investimentos	(88.711)	-	(3.358)	-
Aumento de AFAC				
Partes relacionadas	(5.216)	-	(1.226)	-
Investimentos	5.216	-	1.226	-

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

Notas Explicativas**Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas**

para o trimestre findo em 31 de março de 2024

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

25. Segmentos operacionais

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

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

	Incorporação		Serviços de administração de obras (a)		Total	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Receita operacional líquida	205.804	144.474	102.639	108.628	308.443	253.102
Custos de imóveis vendidos e serviços prestados	(145.951)	(103.932)	(54.404)	(61.827)	(200.355)	(165.759)
Custos de empréstimos capitalizados	(7.402)	(4.346)	-	-	(7.402)	(4.346)
Lucro bruto	52.451	36.196	48.235	46.801	100.686	82.997
% Margem bruta	25,49%	25,05%	46,99%	43,08%	32,64%	32,79%
Lucro bruto ajustado (b)	59.853	40.542	48.235	46.801	108.088	87.343
% Margem bruta - ajustada	29,08%	28,06%	46,99%	43,08%	35,04%	34,51%

- (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 informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

para o trimestre findo em 31 de março de 2024

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

Notas Explicativas

26. Seguros

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

As coberturas de seguros são as seguintes:

	31/03/2024	31/12/2023
Riscos de engenharia (a)	1.489.688	1.531.230
Seguro danos físicos ao imóvel (b)	122.942	123.087
Seguro de riscos diversos	138.878	129.000
Responsabilidade civil dos administradores	50.000	50.000
Total	1.801.508	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 informações financeiras trimestrais, consequentemente não foram revisadas por nossos auditores independentes.

27. Instrumentos financeiros

a) Gestão de risco de capital

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Financiamentos e notas comerciais	64.941	73.297	353.681	338.945
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	(96.022)	(142.321)	(246.776)	(302.367)
Dívida líquida	(31.081)	(69.024)	106.905	36.578
Patrimônio líquido	1.384.344	1.341.353	1.380.408	1.337.581
Dívida líquida/ patrimônio líquido	(2,25%)	(5,15%)	7,74%	2,73%

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

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

para o trimestre findo em 31 de março de 2024

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

Notas Explicativas**b) Categorias de instrumentos financeiros**

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Ativos financeiros				
Custo amortizado				
Caixa e equivalentes de caixa	93.926	140.219	214.520	257.113
Aplicação financeira	2.096	2.102	32.256	45.254
Contas a receber	81.080	76.037	1.095.900	1.013.408
Depósitos judiciais	146	176	5.647	5.770
Passivos financeiros				
Custo amortizado				
Fornecedores	3.962	3.519	41.119	42.728
Financiamentos e notas comerciais	64.941	73.297	353.681	338.945
Contas a pagar por aquisição de imóveis	47.154	53.833	163.640	177.027
Partes relacionadas	992	3.296	3.715	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 informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas
para o trimestre findo em 31 de março de 2024**Notas Explicativas**

(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 março 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 2024 e a taxa efetiva verificada no período de 12 meses findo em 31 de março 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 2024 em 25% sobre um cenário possível e 50% sobre um cenário remoto (Cenário II e Cenário III, respectivamente).

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

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

para o trimestre findo em 31 de março de 2024

(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							
Financiamentos em CDI	Passivo	317.056	13,62%	9,00% (i)	(4,62%)	14.662	14.662
Financiamentos em TR	Passivo	40.507	1,62%	1,62% (i)	0,00%	-	-
Aplicações financeiras em CDI	Ativo	181.757	13,62%	9,00% (i)	(4,62%)	(8.405)	(8.405)
Aplicações financeiras em fundos	Ativo	41.9892	13,62%	9,00% (i)	(4,62%)	(1.942)	(1.942)
Cenário II (variação 25%)							
Financiamentos em CDI	Passivo	317.056	13,62%	11,25%	(2,37%)	7.528	7.528
Financiamentos em TR	Passivo	40.507	1,62%	2,02%	0,40%	(164)	(164)
Aplicações financeiras em CDI	Ativo	181.757	13,62%	11,25%	(2,37%)	(4.316)	(4.316)
Aplicações financeiras em fundos	Ativo	41.992	13,62%	11,25%	(2,37%)	(997)	(997)
Cenário III (variação 50%)							
Financiamentos em CDI	Passivo	317.056	13,62%	13,50%	(0,12%)	394	394
Financiamentos em TR	Passivo	40.507	1,62%	2,43%	0,81%	(328)	(328)
Aplicações financeiras em CDI	Ativo	181.757	13,62%	13,50%	(0,12%)	(226)	(226)
Aplicações financeiras em fundos	Ativo	41.992	13,62%	13,50%	(0,12%)	(52)	(52)

(i) Dados obtidos no site do Banco Central.

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

para o trimestre findo em 31 de março de 2024

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

Notas Explicativas

g) Gestão de risco de liquidez

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

Ano	Controladora			
	31/03/2024		31/12/2023	
	Financiamentos e notas comerciais	Obrigações por compra de imóveis	Financiamentos e notas comerciais	Obrigações por compra de imóveis
Até 01 ano	-	32.986	-	35.128
De 01 a 02 anos	-	12.373	-	3.873
Acima de 02 anos	64.941	1.795	73.297	14.832
Total	64.941	47.154	73.297	53.833

Ano	Consolidado			
	31/03/2024		31/12/2023	
	Financiamentos e notas comerciais	Obrigações por compra de imóveis	Financiamentos e notas comerciais	Obrigações por compra de imóveis
Até 01 ano	105.028	72.671	93.050	78.244
De 01 a 02 anos	43.476	42.920	61.904	44.228
Acima de 02 anos	205.177	48.049	183.991	54.555
Total	353.681	163.640	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 março de 2024 e em 31 de dezembro de 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 informações financeiras intermediárias.

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

Hierarquia de valor justo

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

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

Em 31 de março de 2024 e em 31 de dezembro de 2023, a Companhia e suas controladas não possuíam instrumentos financeiros derivativos e/ou transações envolvendo derivativos embutidos.

Notas Explicativas

28. Eventos subsequentes

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

* * *

Notas Explicativas

Anexo I

Em 31 de março 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)	2.660.283	1.893.526	766.757	59.433	93.555	797.747	59.936
Provisão para perdas com investimentos (b)	24.888	52.617	(27.729)	(4.203)	27.318	(23.793)	(4.037)
Total	2.685.171	1.946.143	739.028	55.230	120.873	773.954	55.899

	Consolidado						
	Ativos	Passivos	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
Investimentos	72.221	28.334	43.887	(567)	8.822	74.980	(64)
Total	72.221	28.334	43.887	(567)	8.822	74.980	(64)

Notas Explicativas

31/03/2024	Investimentos (a)	Participação (%)	Balço Patrimonial						
			Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
	Moura Dubeux Engenharia e Empreendimentos S.A.	99,999992%	62.461	11.222	51.239	(4.939)	5	51.239	(4.939)
	MD CE BC Meirelles Construções Ltda.	99,999925%	63.392	12.224	51.168	8.774	63	51.168	8.773
	MD CE José Américo Construções SPE Ltda.	99,999978%	95.797	45.966	49.831	3.984	80	49.831	3.984
	MD PE Engenho Poeta Construções Ltda.	99,999971%	167.731	128.753	38.978	183	-	38.978	183
	MD CE BC Aldeota Construções Ltda.	99,999954%	74.732	36.703	38.029	21	1.771	38.029	21
	MD PE São Pedro Construções Ltda.	99,900000%	91.554	59.417	32.137	968	5.808	32.105	968
	MD BA Caminho das Arvores Ltda.	99,999928%	40.627	10.734	29.893	2.509	-	29.893	2.509
	MD AL Evolution II Construções SPE Ltda.	99,999930%	86.423	57.525	28.898	6.386	35	28.898	6.386
	MD Imóveis Ltda.	99,999954%	25.427	2.281	23.146	(50)	148	23.146	(50)
	MD BA Vaticano Construções Ltda.	99,999907%	30.331	7.496	22.835	4.276	-	22.835	4.276
	MD CE BC Aqua Construções Ltda.	99,900000%	70.658	48.068	22.590	(314)	155	22.566	(314)
	MD CE PK Quadra 06 Construções Ltda.	99,999436%	84.310	61.745	22.565	3.609	-	22.564	3.609
	MD BA RV Construções Ltda.	99,999692%	44.984	23.318	21.666	3.825	21	21.666	3.825
	MD CE Quadra 03A Construções Ltda.	99,999139%	81.391	60.019	21.372	5.165	4.731	21.372	5.165
	MD CE Parreão Construções Ltda.	99,900000%	54.671	33.412	21.259	(4.793)	-	21.238	(4.789)
	MD CE Rui Barbosa Construções Ltda.	99,999623%	62.161	41.186	20.975	2.366	-	20.975	2.366
	MD PE Planície Construções Ltda.	99,999942%	47.763	29.277	18.486	1.012	-	18.486	1.012
	MD BA Parque Florestal Construções Ltda.	99,999906%	58.418	40.564	17.854	67	716	17.854	67

Notas Explicativas

31/03/2024	Investimentos (a)	Participação (%)	Balanco Patrimonial				AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
			Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado			
	MD PE Rooftop Pina Construções SPE Ltda.	99,998385%	71.778	55.237	16.541	10.049	314	16.541	10.049
	MD PE Litorânea Construções Ltda.	99,999937%	219.510	204.172	15.338	67	(0)	15.338	67
	MD AL Patacho Construções SPE Ltda.	99,996961%	55.834	40.855	14.979	(784)	809	14.979	(784)
	MD PE Shopping Residence Incorporações SPE Ltda.	99,999879%	307.113	294.959	12.154	78	-	12.154	78
	MD RN Roselândia Construções SPE Ltda.	99,999908%	54.475	42.978	11.497	700	17	11.497	700
	MD CE BC Iracema Construções Ltda.	99,900000%	43.186	32.147	11.039	11.039	2.730	11.028	11.029
	Novo Recife Empreendimentos Ltda.	33,333333%	58.251	26.115	32.136	(321)	8.822	10.714	(107)
	MD CE Vilebaldo Aguiar Construções Ltda.	99,999907%	10.939	770	10.169	(19)	657	10.169	(19)
	MD PB Miramar Construções SPE Ltda.	99,999289%	26.267	16.247	10.020	9.069	43	10.020	9.069
	MD RN Encanto Construções Ltda.	99,999784%	31.199	22.689	8.510	(1.616)	610	8.510	(1.616)
	MD BA Beach Class Bahia Construções Ltda.	99,999897%	10.847	2.590	8.257	(131)	2.519	8.257	(131)
	MD PE Boa Vista Construções Ltda.	99,999866%	9.413	1.961	7.452	(1)	368	7.452	(1)
	MD CE BC Porto das Dunas Construções Ltda.	99,999671%	24.774	17.763	7.011	53	260	7.011	53
	MD RN Hellen Costa Construções SPE Ltda.	99,999820%	9.647	2.943	6.704	(1.523)	-	6.704	(1.523)
	MD PB Brisamar 01 Construções SPE Ltda.	99,999795%	28.987	22.899	6.088	661	123	6.088	661
	MD PE Flow Boa Viagem Construções SPE Ltda.	99,999734%	37.840	31.933	5.907	2.518	23.285	5.907	2.518
	MD PE Polidoro Construções SPE Ltda.	50,000000%	13.970	2.219	11.751	(246)	-	5.877	43
	MD PE Capibaribe Construções Ltda.	99,900000%	24.229	18.948	5.281	758	-	5.275	758

Notas Explicativas

31/03/2024	Balanco Patrimonial								
	Investimentos (a)	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
MD BA Catabas Construções Ltda.	99,999582%	19.297	15.257	4.040	712	2.068	4.040	712	
MD BA Dumare Construções Ltda.	99,900000%	39.249	35.477	3.772	(3.468)	-	3.768	(3.465)	
MD BA Sapucaia Construções Ltda.	99,999406%	25.399	22.498	2.901	158	250	2.901	158	
MD BA Ondina Construções Ltda.	99,999667%	7.351	4.755	2.596	(404)	329	2.596	(404)	
MD BA Jaguaribe Construções Ltda.	99,999515%	25.843	23.672	2.171	(62)	336	2.171	(62)	
MD SE Jardins Construções SPE Ltda.	99,999438%	18.096	16.335	1.761	653	3.626	1.760	653	
MD BA Coliseu Empreendimentos SPE Ltda.	99,999984%	6.030	4.377	1.653	(311)	53	1.653	(311)	
MD CE José Lourenço Construções Ltda.	99,999933%	7.545	5.992	1.553	554	23	1.553	554	
MD AL Rooftop Construções Ltda.	99,998893%	11.197	9.666	1.531	536	-	1.531	536	
MD CE José Borba Construções SPE Ltda.	99,999358%	1.504	77	1.427	-	4	1.427	-	
MD RN Parque das Dunas Construções Ltda.	99,999329%	10.032	8.649	1.383	(189)	466	1.383	(189)	
MD BA Orquidário Construções SPE Ltda.	99,900000%	42.560	41.255	1.305	(2.935)	1.382	1.303	(2.931)	
MD PE Venâncio Barbosa Construções SPE Ltda.	99,900000%	1.351	320	1.031	(1)	2	1.030	(1)	
Global MD Evolution Beach Park Empreendimento Ltda.	99,999950%	6.910	5.953	957	(391)	38	957	(391)	
MD AL Parque Shopping Construções SPE Ltda.	99,998928%	41.222	40.267	955	240	1.849	955	240	
MD CE Fátima Construções Ltda.	99,998941%	933	51	882	(1)	51	882	(1)	
MD CE Parque Rio Branco Construções Ltda.	99,900000%	7.340	6.510	830	651	-	830	651	
MD PE Recife Construções Ltda.	99,900000%	589	104	485	10	-	485	10	

Notas Explicativas

31/03/2024	Balço Patrimonial							
	Investimentos (a)	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC	Investimento
MD BA Oceania Construções Ltda.	99,900000%	97.126	96.778	348	340	24.883	348	340
MD CE Francisco Xerez Construções SPE Ltda.	99,999874%	623	368	255	(1)	65	255	(1)
MD RN SGA Etapa 1 Construções SPE Ltda.	99,996424%	310	79	231	(1)	79	231	(1)
MD BA Jardim Caramuru construções Ltda.	99,998106%	1.736	1.572	164	(112)	1.506	164	(112)
MD RN Areia Preta Construções SPE Ltda.	99,999925%	308	170	138	7	-	138	7
MD AL Via Express Construções SPE Ltda.	99,993486%	203	69	134	(13)	46	134	(13)
MD Service Ltda.	99,999885%	103	6	97	2	3	97	2
Beach Class Conselheiro Residence Construções SPE Ltda.	99,999702%	178	124	54	(1)	15	54	(1)
MD SE BC Jardins Construções SPE Ltda.	99,984966%	403	357	46	(4)	337	46	(4)
MD CE Palmeiras Construções Ltda.	99,985228%	1.308	1.263	45	145	211	45	145
MD CE PK Quadra 05 Construção Ltda.	99,977277%	420	387	33	(1)	345	33	(1)
MD CE Nova Aldeota Construções Ltda.	99,999967%	24	3	21	-	-	21	-
MD CE Castelão Construções SPE Ltda.	99,999943%	248	227	21	(70)	3	21	(70)
MD CE Acácias Construções Ltda.	99,900000%	1.618	1.599	19	9	2	19	9
Graça Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,999962%	485	467	18	-	5	18	-
MD RN Moacyr Maia Construções SPE Ltda.	99,996813%	21	7	14	(1)	7	14	(1)
MD Participações e Empreendimentos Ltda.	99,999928%	11	1	10	(1)	-	10	(1)
Mood CE Praia do Futuro Construções SPE Ltda.	99,900000%	11	1	10	-	1	10	-

Notas Explicativas

31/03/2024	Participação (%)	Balço Patrimonial						Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC	Investimento	
Investimentos (a)								
Mood AL Jacarecica Empreendimentos SPE Ltda.	99,900000%	74	65	9	(1)	50	9	(1)
MD PE Aurora Residence Construções SPE Ltda.	99,900000%	9	-	9	(1)	-	9	(1)
MD PE Mood Pina Construções SPE Ltda.	99,900000%	9	-	9	(1)	-	9	(1)
MD NE Equipamentos Ltda.	99,900000%	11	3	8	(1)	3	8	(1)
MD NE Assessoria Ltda.	99,900000%	10	2	8	(1)	2	8	(1)
MD PB Altiplano Construções Ltda.	99,900000%	28	20	8	-	20	8	-
MD PE Rosarinho Construções Ltda.	99,990429%	8	-	8	(1)	-	8	(1)
MD PE Lote 3B Construções SPE Ltda.	99,900000%	285	278	7	(1)	278	7	(1)
MD NE Negócios Ltda.	99,900000%	10	3	7	(1)	3	7	(1)
Mood BA Costa Azul Construções Ltda.	99,900000%	148	141	7	(1)	141	7	(1)
MD RN Soneto Potengi Construções SPE Ltda.	99,999601%	14	7	7	(2)	7	7	(2)
MD RN Floriano Construções SPE Ltda.	99,900000%	41	34	7	(1)	34	7	(1)
MD PE Lote 2 Construções SPE Ltda.	99,900000%	294	288	6	(1)	288	6	(1)
MD PE Lote 4 Construções SPE Ltda.	99,900000%	218	212	6	(1)	212	6	(1)
MD PB Brisamar 02 Construções SPE Ltda.	99,900000%	435	431	4	(1)	431	4	(1)
MD RN Firenze Construções SPE Ltda.	99,999669%	15	14	1	(2)	11	1	(2)
Juros capitalizados - Novo Recife Empreendimentos Ltda.	0,000000%	-	-	-	-	-	58.389	-
Total dos investimentos		2.660.283	1.893.526	766.757	59.433	93.555	797.747	59.936

Notas Explicativas

31/03/2024	Balço Patrimonial							Perda c/ investimento	Equivalência patrimonial
	Provisão para perda com investimentos (b)	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC		
MRV MD PE Mar de Espanha Incorporações Ltda.	50,000000%	965	7.321	(6.356)	(311)	3.267	(3.178)	(155)	
MD BA GB Empreendimentos SPE Ltda.	99,999933%	2	2.484	(2.482)	(761)	1.942	(2.482)	(761)	
MD PE Sertânia Construções Ltda.	99,999978%	120	2.099	(1.979)	(114)	1.469	(1.979)	(114)	
MD CE Theberge Construções SPE Ltda.	99,984377%	370	2.024	(1.654)	(118)	426	(1.654)	(118)	
MD BA Dubeux Empreendimentos SPE Ltda.	99,999970%	(23)	1.230	(1.253)	(356)	835	(1.253)	(356)	
MD AL Antares Construções SPE Ltda.	99,999941%	20	1.042	(1.022)	(389)	798	(1.022)	(389)	
MD CE Henrique Rabelo Construções SPE Ltda.	99,999783%	1	1.019	(1.018)	(3)	71	(1.018)	(3)	
MD CE Praça de Fátima Construções Ltda.	99,999721%	26	822	(796)	(35)	0	(796)	(35)	
MD BA GMA Empreendimentos SPE Ltda.	99,999914%	132	891	(759)	(219)	606	(759)	(219)	
MD BA MAG Empreendimentos SPE Ltda.	99,999962%	4	759	(755)	(105)	579	(755)	(105)	
MD PE Serrana Construções SPE Ltda.	99,999982%	1.902	2.460	(558)	(577)	717	(558)	(577)	
MD PE Exata Grand Vittá Ltda.	50,000000%	423	1.509	(1.086)	(2)	1.202	(543)	(1)	
SPE Lote 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,999977%	963	1.479	(516)	384	5	(516)	384	
MD BA Graça Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,999943%	-	483	(483)	(14)	434	(483)	(14)	
SPE Lote 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,999944%	188	627	(439)	(40)	1	(439)	(40)	
MD CE Amazonas Construções Ltda.	99,999917%	14	422	(408)	-	32	(408)	-	
MD PE Beach Class Executive SPE Ltda.	99,974423%	-	405	(405)	(1)	2	(405)	(1)	
MD PE Condomínio Empresarial Ltda.	99,998407%	8	404	(396)	(19)	377	(396)	(19)	

Notas Explicativas

31/03/2024	Balço Patrimonial							
	Provisão para perda com investimentos (b)	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC	Perda c/ investimento
MD CE Visconde do Rio Branco Construções SPE Ltda.	99,700000%	-	376	(376)	(86)	37	(375)	(86)
MD CE Parque de Fátima Construções Ltda.	99,997029%	4	373	(369)	-	95	(369)	-
MD AL Life Construções SPE Ltda.	99,999906%	27	337	(310)	(102)	189	(310)	(102)
MD RN Grilo Construções Ltda.	99,999839%	227	508	(281)	(2)	283	(281)	(2)
MD PE Arraial Construções Ltda.	99,922541%	844	1.088	(244)	(194)	910	(244)	(194)
MD PE Freguesia Construções SPE Ltda.	99,999910%	176	400	(224)	46	-	(224)	46
MD PE MRV Veneza Construções Ltda.	50,000000%	101	529	(428)	(16)	77	(214)	(8)
MD Colonial Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,999748%	151	360	(209)	-	360	(209)	-
MD PE Residencial Construções Ltda.	99,999922%	40	233	(193)	(40)	64	(193)	(40)
MD BA Ilha Empreendimentos SPE Ltda.	99,999922%	154	342	(188)	(46)	-	(188)	(46)
MD RN Marcos Brandão Construções SPE Ltda.	99,998083%	18	206	(188)	(19)	18	(188)	(19)
MD Edifício Engenho Casa Forte Ltda.	99,996908%	-	181	(181)	(1)	4	(181)	(1)
MD BA Bela Vista Empreendimentos SPE Ltda.	99,900000%	328	506	(178)	(33)	138	(178)	(33)
MD RN Life Construções SPE Ltda.	99,997437%	-	158	(158)	(2)	159	(158)	(2)
MD PE Empresarial Agamenon Construções Ltda.	99,999466%	5	152	(147)	(151)	152	(147)	(151)
MD PE Solar Construções Ltda.	99,998913%	6	146	(140)	(5)	10	(140)	(5)
MD RN Empresarial Herculano Construções SPE Ltda.	99,999889%	5	144	(139)	9	85	(139)	9
MD RN Cesar Rocha Construções SPE Ltda.	99,999724%	12	137	(125)	(1)	120	(125)	(1)

Notas Explicativas

31/03/2024	Provisão para perda com investimentos (b)	Participação (%)	Balanco Patrimonial			Resultado	AFAC	Perda c/ investimento	Equivalência patrimonial
			Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
	MD PE Enseada das Ondas SPE Ltda.	99,999348%	8	127	(119)	(1)	3	(119)	(1)
	MD CE Visconde de Mauá Construções Ltda.	99,900000%	581	693	(112)	(113)	508	(112)	(113)
	MD NE Industria Ltda.	99,900000%	1.345	1.456	(111)	43	1.198	(111)	43
	MD CE Dias da Rocha Construções SPE Ltda.	99,999785%	26	124	(98)	(1)	18	(98)	(1)
	MD RN Bossa Nova Construções SPE Ltda.	99,999461%	402	496	(94)	(188)	173	(94)	(188)
	MD RN Trairi Construções SPE Ltda.	99,996721%	1.111	1.182	(71)	(295)	1.151	(71)	(295)
	MD RN Vandir Gurgel Construções SPE Ltda.	99,999844%	89	160	(71)	(6)	74	(71)	(6)
	Mood Candelária SPE Ltda.	99,900000%	26	84	(58)	(1)	84	(58)	(1)
	MD PE Shopping Park Ltda.	99,999722%	134	181	(47)	(5)	66	(47)	(5)
	MD CE Gontran Giffoni Construções SPE Ltda.	99,999924%	-	44	(44)	(2)	26	(44)	(2)
	MD PE Paulista Empreendimentos SPE Ltda.	99,999728%	28	68	(40)	(3)	47	(40)	(3)
	MD AL Poço Construções SPE Ltda.	99,999190%	1	40	(39)	(30)	39	(39)	(30)
	SPE Lote 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,935691%	3.298	3.336	(38)	(54)	(0)	(38)	(54)
	SPE Lote 08 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,999981%	678	713	(35)	(61)	-	(35)	(61)
	MD RN Aurea Guedes Construções SPE Ltda.	99,999921%	109	144	(35)	(6)	1	(35)	(6)
	MD PE Lote 3A Construções SPE Ltda.	99,900000%	1.287	1.322	(35)	(41)	1.313	(35)	(41)
	MD RN Rodolfo Helinski Construções SPE Ltda.	99,999855%	93	126	(33)	(1)	83	(33)	(1)
	MD RN Jerônimo Costa Construções SPE Ltda.	99,999002%	-	30	(30)	(1)	3	(30)	(1)

Notas Explicativas

31/03/2024	Balço Patrimonial								
	Provisão para perda com investimentos (b)	Participação (%)	Ativo		Passivo		Patrimônio		
			Ativo	Passivo	líquido	Resultado	AFAC	Perda c/ investimento	Equivalência patrimonial
MD PE Navegantes Construções SPE Ltda.	99,900000%	5.044	5.071	(27)	(37)	5.071	(27)	(37)	
MD RN Hanna Safieh Construções SPE Ltda.	99,997390%	-	22	(22)	(1)	22	(22)	(1)	
MD AL Gruta Construções SPE Ltda.	99,999729%	1	20	(19)	-	5	(19)	-	
MD RN Abel Pereira Construções SPE Ltda.	99,999810%	44	62	(18)	(5)	38	(18)	(5)	
MD BA Arvoredo Construções Ltda.	99,900000%	59	77	(18)	(28)	72	(18)	(28)	
Moura Dubeux Engenharia Natal Ltda.	99,999015%	-	17	(17)	(8)	10	(17)	(8)	
MD AL Farol Construções SPE Ltda.	99,999075%	-	8	(8)	-	3	(8)	-	
MD CE Azevedo Bolão Construções SPE Ltda.	99,999778%	1	7	(6)	-	2	(6)	-	
MD RN José de Almeida Construções SPE Ltda.	99,999314%	-	5	(5)	(2)	6	(5)	(2)	
MD RN Geraldo Pinho Construções SPE Ltda.	99,999781%	1	5	(4)	(2)	5	(4)	(2)	
MD PE HPBV Ltda.	99,998980%	20	24	(4)	(19)	23	(4)	(19)	
MD PE Aguiar Construções SPE Ltda.	99,999679%	-	3	(3)	(1)	1	(3)	(1)	
MD RN Alameda Lagoa Nova Construções SPE Ltda.	99,997513%	-	3	(3)	(1)	3	(3)	(1)	
MD PE Novo Jardim Construções S.A.	99,266862%	-	2	(2)	(1)	3	(2)	(1)	
MD PE Torres da Liberdade SPE Ltda.	99,996503%	-	2	(2)	(1)	3	(2)	(1)	
MD PE Trindade Construções Ltda.	66,700000%	3.267	3.270	(3)	(1)	1.770	(3)	-	
MD PE Distribution Park Suape Ltda.	99,987681%	-	2	(2)	-	2	(2)	-	
MD Edifício Zezé Cardoso Ltda.	99,882519%	-	2	(2)	-	2	(2)	-	

Notas Explicativas

31/03/2024	Participação (%)	Balanco Patrimonial					Resultado	AFAC	Perda c/ investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido						
Provisão para perda com investimentos (b)										
MD Edifício Vanda Mota Ltda.	99,999370%	-	2	(2)	-	2	(2)	-		
MD PE Campus Construções Ltda.	99,960574%	-	2	(2)	-	2	(2)	-		
MD PE Parque Santa Maria Construções SPE Ltda.	99,991847%	-	2	(2)	(1)	2	(2)	(1)		
MD PE Pina Construções Ltda.	99,991778%	1	3	(2)	(1)	3	(2)	(1)		
Mood SE Beira Mar 2 Construções SPE Ltda.	99,900000%	-	1	(1)	(1)	1	(1)	(1)		
MD SE Beira Mar 1 Construções SPE Ltda.	99,900000%	-	1	(1)	(1)	-	(1)	(1)		
Mood SE Beira Mar 1 Construções SPE Ltda.	99,900000%	-	1	(1)	(1)	1	(1)	(1)		
MD RN Maria Bernadete Construções SPE Ltda.	99,999640%	18	18	-	(2)	15	-	(2)		
MD BA Horto Jardim Construções Ltda.	99,900000%	3	3	-	-	-	-	-		
Total das provisões para perda com investimentos		24.888	52.617	(27.729)	(4.203)	27.318	(23.793)	(4.037)		
AFACs	-	-	-	-	-	-	-	-	120.873	
Investimentos	-	-	-	-	-	-	-	-	797.747	
Total controladora									918.620	

31/03/2024	Participação (%)	Balanco Patrimonial					Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido						
Investimentos										
MD PE Polidoro Construções SPE Ltda.	50,000000%	13.970	2.219	11.751	(246)	-	5.877	43		
Novo Recife Empreendimentos Ltda.	33,333333%	58.251	26.115	32.136	(321)	8.822	10.714	(107)		
Juros capitalizados - Novo Recife Empreendimentos Ltda.	0,000000%	-	-	-	-	-	58.389	-		
Total		72.221	28.334	43.887	(567)	8.822	74.980	(64)		
AFACs	-	-	-	-	-	-	-	-	8.822	
Investimentos	-	-	-	-	-	-	-	-	74.980	
Total consolidado									83.802	

Notas Explicativas

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

	Controladora						
	Ativos	Passivos	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
Investimentos (a)	2.565.998	1.789.367	776.631	232.757	141.535	808.713	231.512
Provisão para perdas com investimentos (b)	12.773	38.225	(25.852)	(13.133)	12.694	(22.076)	(12.914)
Total	2.578.771	1.827.592	750.779	219.624	154.229	786.637	218.598

	Consolidado						
	Ativos	Passivos	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
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	Participação (%)	Balanco patrimonial						
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
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

Notas Explicativas

31/12/2023	Balço patrimonial							
	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
Investimentos (a)								
MD BA Vaticano Construções Ltda.	99,999907%	26.633	8.075	18.558	6.332	-	18.558	6.332
MD AL Patacho Construções SPE Ltda.	99,996961%	58.869	40.711	18.158	17.831	619	18.158	17.830
MD BA RV Construções Ltda.	99,999692%	41.708	23.868	17.840	8.432	11	17.840	8.432
MD PE Planície Construções Ltda.	99,999942%	42.017	24.543	17.474	4.669	-	17.474	4.669
MD BA Orquidário Construções SPE Ltda.	99,999922%	54.995	37.866	17.129	5	2.235	17.129	5
MD CE Quadra 03A Construções Ltda.	99,999139%	66.812	50.605	16.207	13.203	4.159	16.207	13.203
MD PE Capibaribe Construções Ltda.	99,999913%	25.526	9.492	16.034	4.912	-	16.034	4.912
MD PE Litorânea Construções Ltda.	99,999937%	222.100	206.829	15.271	(574)	-	15.271	(574)
MD PE Novo Recife Empreendimentos Ltda.	33,333333%	55.071	22.614	32.457	(1.681)	7.965	10.819	(560)
MD RN Roselândia Construções SPE Ltda.	99,999908%	44.553	33.756	10.797	725	9	10.797	725
MD CE Parque Rio Branco Construções Ltda.	99,999902%	12.194	1.777	10.417	(2.661)	-	10.417	(2.661)
MD CE Parque do Cocó Construções Ltda.	99,999907%	10.707	520	10.187	(147)	518	10.187	(147)
MD RN Encanto Construções Ltda.	99,999784%	28.796	18.670	10.126	5.216	-	10.126	5.216
MD BA Dumare Construções Ltda.	99,999578%	41.406	31.803	9.603	(1.349)	3.016	9.603	(1.349)
MD BA Ondina Construções Ltda.	99,999890%	11.901	2.850	9.051	(2.281)	1.267	9.051	(2.281)
MD CE BC Porto das Dunas Construções Ltda.	99,999671%	27.435	18.412	9.023	16.336	14.832	9.023	16.336
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)

Notas Explicativas

31/12/2023	Balço patrimonial							
	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
Investimentos (a)								
MD SE Jardins Construções SPE Ltda.	99,999438%	14.196	13.089	1.107	(589)	2.694	1.107	(589)
MD PE Venâncio Barbosa Construções SPE Ltda.	99,900000%	1.376	345	1.031	566	137	1.030	566
MD CE José Lourenço Construções Ltda.	99,999933%	13.748	12.749	999	(289)	-	999	(289)
MD AL Rooftop Construções Ltda.	99,998893%	8.942	7.947	995	296	-	995	296
MD PB Miramar Construções SPE Ltda.	99,999289%	1.273	322	951	(432)	313	951	(432)
MD CE Fátima Construções Ltda.	99,998941%	934	51	883	(4)	51	883	(4)
MD AL Parque Shopping Construções SPE Ltda.	99,998928%	1.116	401	715	(214)	320	715	(214)
Graça Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,999963%	942	485	457	291	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	16
MD SE BC Jardins Construções SPE Ltda.	99,984966%	299	249	50	(17)	237	50	(17)
Mood CE PK Quadra 05 Construção Ltda.	99,977277%	255	220	35	(7)	215	35	(7)
MD PE Serrana Construções SPE Ltda.	99,999982%	1.995	1.976	19	(254)	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)

Notas Explicativas

31/12/2023	Balço patrimonial							
	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
Investimentos (a)								
MD BA Sombrios Construções Ltda.	99,900000%	88.141	88.133	8	(2)	13.143	8	(2)
MD PE Lote 3B Construções SPE Ltda.	99,900000%	222	214	8	(1)	214	8	(1)
Mood BA Costa Azul Construções Ltda.	99,900000%	135	127	8	(2)	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)
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	141.535	808.713	231.512

Notas Explicativas

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

Notas Explicativas

31/12/2023	Balanco Patrimonial							Equivalência patrimonial
	Provisão para perda com investimentos (b)	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC	
MD BA Ilha Empreendimentos SPE Ltda.	99,999922%	291	433	(142)	(204)	-	(142)	(204)
MD PE Solar Construções Ltda.	99,998913%	9	144	(135)	(13)	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 Vandir Gurgel Construções SPE Ltda.	99,999844%	89	154	(65)	(121)	68	(65)	(121)
Mood Candelaria SPE Ltda.	99,900000%	13	70	(57)	(67)	71	(57)	(67)
MD PE Arraial Construções Ltda.	99,922541%	272	322	(50)	(59)	312	(50)	(59)
MD PE Madalena SPE Ltda.	99,999389%	-	43	(43)	(44)	43	(43)	(44)
MD CE Gontran Giffoni Construções SPE Ltda.	99,999924%	-	42	(42)	(9)	20	(42)	(9)
MD PE Shopping Park Ltda.	99,999722%	72	114	(42)	(310)	1	(42)	(310)
MD PE Paulista Empreendimentos SPE Ltda.	99,999728%	30	67	(37)	(41)	43	(37)	(41)
MD RN Rodolfo Helinski Construções SPE Ltda.	99,999855%	92	125	(33)	587	60	(33)	587
MD RN Aurea Guedes Construções SPE Ltda.	99,999921%	117	146	(29)	(37)	3	(29)	(37)
MD RN Jerônimo Costa Construções SPE Ltda.	99,999002%	1	30	(29)	(8)	2	(29)	(8)
MD RN Hanna Safieh Construções SPE Ltda.	99,997390%	-	21	(21)	(32)	21	(21)	(32)
MD AL Gruta Construções SPE Ltda.	99,999729%	-	18	(18)	(11)	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)

Notas Explicativas

31/12/2023	Balanco Patrimonial							Equivalência patrimonial
	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC	Perda c/ investimento	
Provisão para perda com investimentos (b)								
MD Edifício Zezé Cardoso Ltda.	99,882519%	-	2	(2)	(2)	1	(2)	(2)
MD Edifício Vanda Mota Ltda.	99,999370%	-	2	(2)	(2)	2	(2)	(2)
MD PE Campus Construções Ltda.	99,960574%	-	2	(2)	(3)	2	(2)	(3)
MD PE Parque Santa Maria Construções SPE Ltda.	99,991847%	-	1	(1)	(3)	2	(1)	(3)
MD PE Pina Construções Ltda.	99,991778%	1	2	(1)	(7)	3	(1)	(7)
Total das provisões para perda com investimentos		12.373	38.225	(25.852)	(13.133)	12.694	(22.076)	(12.914)
AFACs	-	-	-	-	-	-	-	154.228
Investimentos	-	-	-	-	-	-	-	808.713
Total controladora								962.941

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

* * *

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, da Moura Dubeux Engenharia S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 31 de março de 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas. A administração é responsável pela elaboração das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas de acordo com a NBC TG 21 – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações financeiras intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

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

Ênfase

Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias não concluídas

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado (DVA)

As informações trimestrais acima referidas incluem as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Recife, 08 de maio de 2024

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

Alcides Afonso Louro Neto
Contador CRC 1SP-289.078/O-2

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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

(i) reviram, discutiram e concordam com as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Moura Dubeux Engenharia S.A., relativas ao trimestre findo em 31 de março de 2024.

Recife, 09 de maio de 2024.

Diogo de Barral Araújo
Diretor de Relações com Investidores

Diego Freire Wanderley
Diretor Financeiro

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

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

(i) reviram, discutiram e concordam com o Relatório de Revisão da Grant Thornton Auditores Independentes, referente às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Moura Dubeux Engenharia S.A., relativas ao trimestre findo em 31 de março de 2024.

Recife, 09 de maio de 2024.

Diogo de Barral Araújo
Diretor de Relações com Investidores

Diego Freire Wanderley
Diretor Financeiro