



MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A.

CNPJ/MF nº 12.049.631/0001-84

Mensagem da Administração

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nesse aspecto, encerramos o último ano com o melhor indicador da nossa história, consequentemente nos posicionamos entre os melhores do nosso segmento. Nosso ROE anualizado atingiu a marca de 12,4%, avançando substancialmente ano a ano. Quando olhamos para os próximos trimestre, nos encorajamos a acreditar que os resultados serão ainda melhores. Basicamente a performance da Margem Bruta só melhora ao longo dos anos (36,7% de Margem Bruta ajustada em 2023) e nosso aumento de Receita Líquida (44,0% de crescimento quando comparamos 2023 vs. 2022), com a manutenção das despesas operacionais, melhora ainda mais nosso Lucro Líquido. Fechamos 2023 com o maior valor nominal que já tivemos nos últimos 40 anos, alcançando a marca de R\$ 155,6 milhões, 48,1% maior que o ano anterior.

A força da marca Moura Dubeux em todo Nordeste já representa um impulso incrível de market share. Segundo a última pesquisa de mercado feito pela Data Zap, indica que atualmente possuímos 25% do mercado imobiliário de médio e alto padrão nas 7 capitais que atuamos. Nossa diversificação regional está tão bem consolidada, que no ano passado, vendemos mais no Ceará do que em Pernambuco, Estado esse que atuamos desde a nossa fundação.

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

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

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

Balancos patrimoniais levantados em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	140.219	100.706	257.113	190.174
Aplicações financeiras	5	2.102	4.572	45.254	63.903
Contas a receber	6	5.586	10.376	370.713	315.908
Imóveis a comercializar	7	61.298	50.680	618.586	391.808
Tributos a recuperar		6.946	5.584	8.418	9.051
Despesas antecipadas		958	753	15.670	11.493
Outros créditos	11	198	213	78.125	82.426
Total do ativo circulante		217.307	172.884	1.393.879	1.064.763
Ativo não circulante					
Contas a receber	6	70.451	58.315	642.695	405.508
Imóveis a comercializar	7	372.726	423.106	450.146	543.505
Depósitos judiciais	14	176	182	5.770	4.809
Despesas antecipadas		-	-	13.300	16.523
Outros créditos	11	160.725	34.398	578.646	442.229
Investimentos	9	962.941	934.967	85.998	93.463
Propriedades para investimento	10	132.223	128.778	208.687	213.182
Imobilizado		49.738	28.253	56.405	32.621
Intangível		2.691	2.651	2.699	2.651
Total do ativo não circulante		1.751.671	1.610.650	2.044.346	1.754.491
Total do ativo		1.968.978	1.783.534	3.438.225	2.819.254
Passivo					
Passivo circulante					
Fornecedores		3.519	4.497	42.728	40.174
Financiamentos, debêntures e notas comerciais	12	-	-	93.050	17.724
Contas a pagar por aquisição de imóveis		35.128	9.761	78.244	26.028
Obrigações sociais e trabalhistas		17.101	15.285	32.164	25.714
Obrigações tributárias		3.213	3.128	14.173	19.332
Partes relacionadas	8	3.296	50.506	3.619	2.909
Adiantamentos de clientes	13	48.704	26.602	243.033	178.319
Rescisões de clientes		299	299	15.871	17.645
Provisão para garantias		10.600	6.970	17.541	12.455
Tributos diferidos	15	191	240	18.899	16.163
Outras contas a pagar		10.210	14.486	25.031	26.373
Total do passivo circulante		132.261	131.774	584.353	382.836
Passivo não circulante					
Financiamentos, debêntures e notas comerciais	12	73.297	10.755	245.895	107.684
Contas a pagar por aquisição de imóveis		18.705	13.344	98.783	53.299
Obrigações sociais e trabalhistas		-	579	44	1.384
Obrigações tributárias		956	2.599	1.795	5.681
Tributos diferidos	15	5.664	5.449	30.920	22.252
Adiantamentos de clientes	13	362.042	410.176	1.113.903	1.051.291
Provisão para garantias		557	527	1.163	1.809
Provisão para perdas em investimentos	9	22.076	21.990	-	-
Provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	14	8.161	603	19.882	10.993
Outras contas a pagar		3.906	3.999	3.906	3.999
Total do passivo não circulante		495.364	470.021	1.516.291	1.258.392
Patrimônio Líquido					
Capital social	17	1.301.890	1.297.937	1.301.890	1.297.937
Reserva de scapital	17	25.256	25.433	25.256	25.433
Ajuste de avaliação patrimonial	17	92.973	96.861	92.973	96.861
Prejuízos acumulados		(78.766)	(238.492)	(78.766)	(238.492)
Patrimônio líquido atribuível aos controladores		1.341.353	1.181.739	1.341.353	1.181.739
Participação dos acionistas não controladores		-	-	(3.772)	(3.713)
Total do patrimônio líquido		1.341.353	1.181.739	1.337.581	1.178.026
Total do passivo e do patrimônio líquido		1.968.978	1.783.534	3.438.225	2.819.254

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Valores expressos em milhares de reais)

	Capital social	(-) Custo c/ transação de capital	(-) Ações em tesouraria	Reserva de capital		Ajuste de avaliação patrimonial	Participação de acionistas não controladores	Total	Total do patrimônio líquido
				Plano de opção de ações	Transação de capital				
Saldos em 31 de dezembro de 2021	1.391.513	(81.541)	(12.987)	-	25.179	96.861	(2.853)	1.074.616	1.074.763
Recompra de ações	-	-	(2.988)	-	-	-	-	(2.988)	(2.988)
Alienação de ações	-	-	3.482	-	-	-	-	3.482	3.482
Deságio na alienação de ações	-	-	458	(458)	-	-	-	-	-
Apropriação plano de ações	-	-	-	712	-	-	-	712	712
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	105.917	-	(860)	105.917	105.057
Saldos em 31 de dezembro de 2022	1.391.513	(81.541)	(12.035)	254	25.179	96.861	(3.713)	1.181.739	1.178.026
Recompra de ações	-	-	(1.000)	-	-	-	-	(1.000)	(1.000)
Alienação de ações	-	-	3.700	-	-	-	-	3.700	3.700
Deságio na alienação de ações	-	-	1.253	(1.253)	-	-	-	-	-
Apropriação plano de ações	-	-	-	1.076	-	-	-	1.076	1.076
Ajuste de avaliação patrimonial	-	-	-	-	3.888	(3.888)	-	-	-
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	155.838	-	(221)	155.838	155.617
Varição das participações indiretas	-	-	-	-	-	-	162	-	162
Saldos em 31 de dezembro de 2023	1.391.513	(81.541)	(8.082)	77	25.179	92.973	(3.772)	1.341.353	1.337.581

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

Demonstração de resultados para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Valores expressos em milhares de reais, exceto o lucro líquido por ação)

Notas	Controladora		Consolidado	
	01/01/2023 a 31/12/2023	01/01/2022 a 31/12/2022	01/01/2023 a 31/12/2023	01/01/2022 a 31/12/2022
Receita operacional Líquida	18	58.920	35.965	1.151.243
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	19	(32.980)	(23.867)	(751.454)
Lucro bruto		25.940	12.098	399.789
Receitas (despesas) operacionais				
Despesas comerciais	21	(15.476)	(12.849)	(105.469)
Despesas gerais e administrativas	20	(73.637)	(64.379)	(86.923)
Resultado da equivalência patrimonial	9	218.598	166.911	1.780
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	22	(10.462)	(9.407)	(37.331)
Total das receitas (despesas) operacionais		119.023	80.276	(227.943)
Resultado antes das receitas (despesas) financeiras e impostos		144.963	92.374	171.846
Receitas financeiras	23	13.528	16.411	46.814
Despesas financeiras	23	(2.781)	(2.868)	(25.458)
Resultado financeiro líquido		10.747	13.543	21.356
Lucro antes dos impostos		155.710	105.917	193.202
Imposto de renda e contribuição social - corrente	15	-	-	(31.899)
Imposto de renda e contribuição social - diferido	15	128	-	(5.686)
Imposto de renda e contrib. social		128	-	(37.585)
Lucro líquido do exercício		155.838	105.917	155.617
Atribuível aos:				
Acionistas controladores		155.838	105.917	155.838
Acionistas não controladores		-	-	(221)
Lucro líquido por ação (lote de mil) - R\$				
Resultado por ação ordinária - básico (em R\$)	17.b	1,838767	1,251302	
Resultado por ação ordinária - diluído (em R\$)	17.b	1,835345	1,247412	

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

Demonstração do resultado abrangente para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2023 a 31/12/2023	01/01/2022 a 31/12/2022	01/01/2023 a 31/12/2023	01/01/2022 a 31/12/2022
Lucro líquido do exercício	155.838	105.917	155.617	105.057
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	155.838	105.917	155.617	105.057
Total do resultado abrangente atribuível aos:				
Acionistas da Companhia	155.838	105.917	155.838	105.917
Não controladores	-	-	(221)	(860)
Lucro líquido do exercício	155.838	105.917	155.617	105.057

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

Demonstração dos fluxos de caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Valores expressos em milhares de reais)

Fluxo de caixa proveniente das operações	Controladora		Consolidado	
	01/01/2023 a 31/12/2023	01/01/2022 a 31/12/2022	01/01/2023 a 31/12/2023	01/01/2022 a 31/12/2022
Lucro líquido do exercício	155.838	105.917	155.617	105.057
Ajustes p/ reconciliar o resultado do período com recursos gerados (aplic.) nas atividades operacionais:				
Tributos diferidos	1			

...continuação - MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A.

Demonstração do valor adicionado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Valores expressos em milhares de reais)				
	Controladora		Consolidado	
	01/01/2023 a 31/12/2023	01/01/2022 a 31/12/2022	01/01/2023 a 31/12/2023	01/01/2022 a 31/12/2022
Receitas				
Receita de imóveis vendidos/ Serviços prestados	64.154	39.419	1.222.492	853.809
(-) Deduções de vendas	(5.234)	(3.454)	(71.249)	(54.282)
	58.920	35.965	1.151.243	799.527
Insumos adquiridos de terceiros				
Custo de imóveis vendidos/ Serviços prestados	(12.935)	(11.512)	(575.021)	(442.515)
Serviços de terceiros	(9.516)	(15.113)	(20.848)	(21.928)
Outras (receitas) despesas operacionais	(27.119)	(19.822)	(130.051)	(93.262)
	(49.570)	(46.447)	(725.920)	(557.705)
Valor adicionado bruto	9.350	(10.482)	425.323	241.822
Depreciação e amortização	(6.424)	(4.754)	(7.651)	(4.975)
Valor adicionado líquido produzido pela companhia	2.926	(15.236)	417.672	236.847
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado da equivalência patrimonial	218.598	166.911	1.780	515
Receitas financeiras	13.528	16.411	46.814	69.923
	232.126	183.322	48.594	70.438
Valor adicionado a distribuir	235.052	168.086	466.266	307.285
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal e encargos (exceto INSS)	63.683	49.468	183.203	118.203
Impostos, taxas e contribuições (inclusive INSS)	10.210	8.316	75.017	51.021
Juros e encargos financeiros	2.781	2.868	25.458	30.028
Aluguel	2.540	1.517	26.971	2.976
Participação de minoritários	-	-	(221)	(860)
Lucro líquido do exercício	155.838	105.917	155.838	105.917
	235.052	168.086	466.266	307.285

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de reais – R\$, exceto os valores por ação ou quando mencionado de outra forma)

1. Contexto operacional: A Moura Dubeux Engenharia S.A. ("Companhia"), com sede na Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, no 467, na cidade de Recife, Estado de Pernambuco, cujas atividades foram iniciadas em agosto de 1987, possui registro na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), no 21.067, obtido em 23 de agosto de 2007. Em 12 de fevereiro de 2020, as ações da Companhia foram admitidas à negociação no Novo Mercado, segmento especial de negociação de ações da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), sob o código de negociação "MDNE3". A Companhia, por meio de suas controladas e coligadas ("Grupo", quando referidas em conjunto), as quais estão relacionadas com suas respectivas participações demonstradas no Anexo I destas Notas Explicativas, mantêm preponderantemente caracterizados em seu objeto social: (a) compra e venda de imóveis; (b) locação, desmembramento ou loteamento de terrenos; (c) incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda; (d) gestão e administração de propriedade imobiliária própria ou de terceiros; (e) realização de serviços de engenharia; e (f) participação em outras sociedades empresárias ou não empresárias, na qualidade de sócia, cotista ou acionista. A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas. A estrutura de administração desses empreendimentos, normalmente, é centralizada na Companhia, que gerencia o desenvolvimento das obras e os orçamentos, assegurando que as aplicações de recursos necessários sejam efetuadas e alocadas de acordo com o planejado. Adicionalmente, a Companhia presta serviço de administração técnica de construção e prestação de serviço de assessoria técnica aos condomínios desenvolvidos "a preço de custo". Esses condomínios são de propriedade dos condôminos e, portanto, não fazem parte das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia nos termos do CPC 36 (R3) – Demonstrações Consolidadas. Nessa modalidade, a Companhia é responsável pelo serviço de administração técnica da construção e por determinadas atividades administrativas. Cabe aos condôminos a responsabilidade pelo fornecimento mensal do capital necessário para custear a totalidade da construção do empreendimento e dos seus custos administrativos, até a sua conclusão. Os condôminos também são responsáveis pela fiscalização do andamento físico e financeiro da obra, conforme estabelece a Lei Federal no 4.591/64. Os empreendimentos em construção no formato de Condomínio, em 31 de dezembro de 2023, são os seguintes:

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

2. Apresentação das informações e as principais políticas contábeis - 2.1. Declaração de conformidade: As demonstrações financeiras individuais e consolidadas, foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e, com as normas internacionais de relatório financeiro ("International Financial Reporting Standards – IFRS") aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, em linha com o Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15). As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). A Administração da Companhia declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas no curso normal dos negócios considerando o pressuposto de continuidade baseadas na avaliação feita pela Administração. Em 12 de março de 2024, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e autorizou sua divulgação. **2.2. Base de elaboração:** As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas pela Administração da Companhia e estão apresentadas ao custo histórico como base de valor, exceto as propriedades para investimento e instrumentos financeiros mensurados pelo valor justo. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas pela Administração com o pressuposto de capacidade em dar continuidade às suas atividades e não identificou dúvidas da capacidade operacional. **2.3. Base de consolidação e investimentos em controladas:** As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia e de suas controladas descritas no Anexo I destas Notas Explicativas. Todas as transações, saldos, lucros não realizados, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas, sendo destacada a participação dos acionistas não controladores. **a) Empresas controladas:** Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais a Companhia tem o direito de (i) dirigir as atividades relevantes; (ii) exposição, ou direitos, a retornos variáveis da sua participação na investida; e (iii) capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para afetar o valor dos retornos ao investidor. Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são consolidados integralmente e o valor patrimonial da participação dos acionistas não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das controladas. **b) Investidas com influência significativa:** Os investimentos em coligadas são contabilizados por meio do método de equivalência patrimonial, reconhecidos inicialmente pelo custo. Após o reconhecimento inicial, as demonstrações

financeiras consolidadas incluem a participação da Companhia no lucro ou prejuízo do exercício até a data em que a influência significativa ou controle deixa de existir. Nas demonstrações financeiras individuais da controladora, as participações em controladas e investidas com influência significativa são reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial. **2.4. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras:** As demonstrações financeiras são apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional e de apresentação da Companhia e suas controladas. As demonstrações financeiras de cada controlada incluída na consolidação da Companhia e aquelas utilizadas como base para avaliação dos investimentos pelo método de equivalência patrimonial são preparadas usando-se a moeda funcional de cada entidade. A moeda funcional da Companhia e uma entidade é a moeda do ambiente econômico primário em que ela opera. Ao definir a moeda funcional de cada uma de suas controladas a Administração considerou qual a moeda que 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e suas controladas requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras. As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data das demonstrações financeiras, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidos a seguir: **a) Custos orçado:** São regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados de acordo com o método contábil chamado de POC "percentual de execução ou percentual de conclusão" de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual POC pelas vendas contratadas atualizadas. O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente; eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da Companhia. **b) Tributos e demandas administrativas ou judiciais:** A Companhia e suas investidas estão sujeitas no curso normal de seus negócios a fiscalizações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Companhia e suas investidas, podem ser adversamente afetados, independente do respectivo resultado. Com base na sua melhor avaliação e estimativa, suportada por seus consultores jurídicos, a Companhia avalia a necessidade de reconhecimento de provisão. **c) Valor justo de instrumentos financeiros:** Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, ele é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados, como por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros. **d) Provisões para garantia:** Mensurado a partir dos gastos históricos com manutenção em empreendimentos concluídos. **e) Mensuração do valor justo de propriedades para investimento:** Por meio de uma empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avalia a carteira de propriedade para investimento da Companhia anualmente. Os valores justos são baseados nos valores de mercado, e o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser trocada na data da avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado, conforme as definições estabelecidas no IFRS 13 (CPC 46). **Metodologia para mensuração do valor justo das propriedades para investimento:** Para a mensuração do valor justo das propriedades, a empresa de avaliação considerou o método comparativo direto de dados de mercado. Por este método, o valor de mercado aplicável a um imóvel é definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionados recentemente. Estas evidências de mercado foram homogêneas através de ponderação de fatores, de forma a subsidiar a definição de uma faixa de valor. Na falta de elementos comparáveis, adotaram-se também os demais métodos para a definição do valor. **f) Permutas de estoques:** São registradas em imóveis a comercializar em contrapartida de adiantamento de clientes. O registro da operação de permuta é efetuado somente quando da definição do projeto a ser viabilizado e os valores são demonstrados ao seu valor justo de realização. O reconhecimento da receita ao resultado é realizado na rubrica de "vendas de imóveis". **g) Impairment de estoques:** As unidades em estoque são avaliadas a preço médio de custo versus preço médio de mercado, deduzidos dos custos de venda. Nessa comparação se o preço médio de custo for maior que o preço médio de mercado a Companhia realiza a provisão. Os terrenos em estoque são avaliados anualmente, em conjunto com a elaboração do plano estratégico para o ano seguinte. Em casos de gastos relativos a estoque de terrenos, nos quais não temos expectativa de realização do empreendimento, reconhecemos como perda estimada em estoque. **h) Provisão para distratos:** Durante o período de construção, conforme CPC 47, abordado também no Ofício-Circular CVM no 02/2018, a Companhia efetua provisão para distratos para cobrir uma possível deterioração do crédito por parte dos compradores entre a data da venda e a data de conclusão do empreendimento, cobrindo o risco de cancelamento dessas vendas. A provisão para distratos é constituída para aquele contrato que apresente algum indicativo de distrato para os próximos 12 meses, levando em consideração, entre outros, atrasos no pagamento. **3. Principais práticas contábeis - 3.1. Caixa e equivalentes de caixa:** Caixa e equivalentes de caixa incluem substancialmente depósitos à vista e certificados de depósitos bancários compromissados, denominados em moeda corrente, com alto índice de liquidez de mercado e vencimentos contratuais não superiores a 90 dias e para os quais inexistem multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato, junto ao emissor do instrumento. **3.2. Instrumentos financeiros - a) Ativos financeiros não derivativos – classificação e mensuração:** A Companhia classifica ativos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA) e ao valor justo por meio do resultado (VJR). Essa classificação tem como base as características dos fluxos de caixas contratuais e o modelo de negócios para gerir o ativo da entidade, ou pode ser designado no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado de forma irrevogável. A Companhia mensura os ativos financeiros a custo amortizado quando: os fluxos de caixas contratuais serão mantidos até o final e que seu objetivo é tão somente do recebimento de principal e juros sobre o principal em datas específicas, para mensuração é utilizado o método da taxa efetiva de juros. **b) Passivos financeiros não derivativos – classificação e mensuração:** A Companhia classifica passivos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: passivos financeiros mensurados ao custo amortizado ou pelo valor justo por meio do resultado. Um passivo financeiro é classificado e mensurados inicialmente pelo valor justo deduzidos de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos. Os instrumentos financeiros são reconhecidos conforme descritos a seguir: **i) Ativos e passivos financeiros não derivativos - reconhecimento e desreconhecimento:** A Companhia reconhece os empréstimos, recebíveis e instrumentos de dívida inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos na data da negociação quando a Companhia se tornar parte das disposições contratuais do instrumento. A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Qualquer participação que seja criada ou retida pela Companhia em tais ativos financeiros transferidos, é reconhecida como um ativo ou passivo separado. A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada (por pagamento ou contratualmente), cancelada ou expirada. Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente. **ii) Instrumentos financeiros derivativos, incluindo contabilidade de hedge:** Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Companhia e suas controladas não possuíam transação envolvendo instrumentos financeiros derivativos e/ou contabilidade de hedge. **3.3. Contas a receber:** Registradas de acordo com os valores contratuais, acrescidos de atualização monetária e juros incorridos, quando aplicável, em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste, líquidos de potenciais distratos e de ajuste a valor presente, levando-se em consideração os procedimentos descritos na Nota Explicativa no 6. As perdas esperadas com créditos de clientes são constituídas conforme segue: (i) para os saldos de contas a receber de clientes oriundos da venda de unidades imobiliárias concluídas, a Companhia constitui provisão para perda esperada da integralidade dos créditos para os quais não exista a garantia real retomada dos imóveis em seu favor; (ii) para os saldos de contas a receber oriundos de venda de unidades imobiliárias com as obras em andamento, a Companhia constitui provisão para perda esperada baseada na expectativa de distratos que ocorrerão no momento da entrega das chaves, observando o histórico de distratos e fatores macroeconômicos projetados e observáveis, tais como desemprego e inflação, que denotem falta de capacidade dos clientes serem aceitos pelas instituições financeiras no momento do repasse (análise efetuada individualmente por contrato de venda). **3.4. Imóveis a comercializar:** Representados pelo custo de aquisição dos terrenos, acrescidos dos custos de construção e outros gastos relacionados ao processo de desenvolvimento dos empreendimentos em construção ou concluídos e são segregados entre circulante e não circulante de acordo com a previsão de lançamentos, cujas unidades ainda não foram comercializadas. Os encargos financeiros de empréstimos e financiamentos voltados para o desenvolvimento dos imóveis são capitalizados durante sua formação e realizados ao resultado de acordo com

as vendas das unidades. **3.5. Investimentos:** A valorização dos investimentos na data de encerramento das demonstrações financeiras, e dos efeitos sobre o resultado do exercício, é realizada usando método de equivalência patrimonial, nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. **3.6. Imobilizado:** O imobilizado é registrado pelo custo de aquisição, líquido das depreciações registradas pelo método linear, considerando as respectivas taxas calculadas de acordo com a vida útil estimada. Os stands de vendas, são registrados pelos gastos com a construção apenas quando a vida útil estimada é superior a 12 meses, e são depreciados de acordo com a sua vida útil estimada. Um item do imobilizado é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômicos futuros resultantes do uso contínuo do ativo. Quaisquer ganhos ou perdas na venda ou baixa de um item do imobilizado são determinados pela diferença entre os valores recebidos na venda e o valor contábil do ativo e são reconhecidos no resultado. Anualmente as taxas de depreciação são revisadas para adequá-las à vida útil. **3.7. Intangível:** O intangível é composto principalmente por licenças de uso de softwares, cuja vida útil é definida de acordo com o prazo de duração dos contratos. Anualmente as taxas de amortização são revisadas para adequá-las à vida útil. **3.8. Provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários e provisão para garantias:** A provisão para riscos legais é reconhecida quando a Companhia e suas controladas têm uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados, sendo provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e o valor possa ser estimado com segurança. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os riscos cuja probabilidade de perda seja avaliada como possível são apenas divulgados em nota explicativa. Os demais riscos referentes às demandas judiciais e administrativas, com probabilidade de perda remota não são provisionados nem divulgados. A Companhia presta garantias para cobrir gastos com reparos em empreendimentos relativos a problemas técnicos de construção que possam surgir nos empreendimentos imobiliários vendidos, limitadas ao período contratual em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento. Componentes contratados de terceiros, que possuem garantia própria, não compõem a provisão de garantia da Companhia. A provisão para garantia sobre os imóveis vendidos é constituída à medida que os custos de unidades vendidas incorrem, sendo calculada considerando a melhor estimativa para fazer frente a desembolsos futuros dessa natureza, levando em consideração a base histórica de gastos incorridos. **3.9. Propriedades para investimento:** Propriedades para investimentos são inicialmente mensuradas ao custo, incluindo custos da transação. Após o reconhecimento inicial, propriedades para investimento são apresentadas ao valor justo, que reflete as condições de mercado na data do balanço. O ajuste a valor justo é apurado considerando o valor justo do imóvel, menos o custo atribuído do imóvel (custo histórico líquido do imóvel mais o valor líquido da reavaliação), sendo que nos casos em que é identificada uma variação positiva ou negativa (ganho ou perda) no valor justo das propriedades para investimento o ajuste é reconhecido integralmente no resultado do exercício na rubrica de "outras receitas e despesas operacionais líquidas". Propriedades para investimento são baixadas quando vendidas ou quando deixam de ser permanentemente utilizadas e não se espera nenhum benefício econômico futuro da sua venda. A diferença entre o valor líquido obtido da venda e o valor contábil do ativo é reconhecida na demonstração do resultado no período da baixa. **3.10. Contas a pagar por aquisição de imóveis e adiantamentos de clientes:** Nas operações de aquisições de imóveis, os compromissos podem ser assumidos para pagamento em espécie, classificados como contas a pagar por aquisição de terrenos, ou, com a entrega de futuras unidades imobiliárias, classificados como adiantamentos de clientes – permuta. As contas a pagar por aquisição de terrenos são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais e são apresentadas acrescidas dos encargos financeiros incorridos, quando aplicável, e das respectivas baixas pela liquidação dessas obrigações. As obrigações pela aquisição de imóveis mediante as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias a construir são registradas ao seu valor justo e apresentadas como adiantamento de clientes-permuta. O registro da operação de permuta é efetuado somente quando da definição do projeto a ser viabilizado e os valores são demonstrados ao seu valor justo de realização. O reconhecimento da receita ao resultado é realizado na rubrica de "vendas de imóveis" pelos mesmos critérios da Nota Explicativa no 3.16. Adiantamentos de clientes referem-se aos recebimentos por venda de imóveis, superiores ao reconhecimento das receitas conforme a prática contábil descrita na Nota Explicativa no 3.16. **3.11. Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes:** Os ativos são reconhecidos no balanço patrimonial quando os recursos advêm de eventos passados, e que a entidade tenha controle e certeza de que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Os passivos são reconhecidos no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação for provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes. **3.12. Imposto de renda e contribuição social corrente:** Conforme permitido pela legislação fiscal, as receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias são tributadas com base no regime de caixa e não com base no critério descrito na Nota Explicativa no 3.16. Em cada ano fiscal, a Companhia e cada uma de suas controladas, desde que atendam aos requisitos legais, podem optar por apurar o lucro tributável utilizando o critério do lucro real ou do lucro presumido além de efetuar análise sobre a adoção ao patrimônio de afetação, para utilização do Regime Especial de Tributação (RET). A Companhia adotou o critério de apuração pelo lucro real, no qual os impostos são calculados como percentual do lucro líquido, aplicando-se uma taxa de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, totalizando 34%. As controladas optaram pelo critério de apuração pelo lucro presumido, o lucro é presumido como 8% e 12% das receitas operacionais, para o Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), respectivamente, e acrescido de 100% de outras receitas. O imposto de renda e a contribuição social são calculados aplicando-se taxas de 25% e 9%, respectivamente. As sociedades de propósitos específicos são optantes do Lucro Presumido conjugado com Regime Especial de Tributação (RET), em que o imposto de renda e a contribuição social são calculados sobre as receitas decorrentes da atividade de incorporação aplicando-se as taxas de 1,26% e 0,66%, respectivamente. A Companhia realizou análises dos aspectos do ICP 22 e não identificou impactos materiais em relação as práticas contábeis adotadas atualmente. **3.13. Impostos e contribuições diferidos:** O imposto de renda, a contribuição social, o Programa de Integração Social (PIS) e a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (Cofins), com recolhimentos diferidos, são reconhecidos no passivo circulante e não circulante, conforme expectativa de recebimento das parcelas previstas nos contratos de compra e venda. O saldo referente ao recolhimento diferido refere-se à diferença entre o reconhecimento do saldo a pagar pelo critério societário, descrito na Nota Explicativa no 3.16, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento pelo regime de caixa. **3.14. Ações em tesouraria:** As ações em tesouraria são ações adquiridas pela Companhia, consideradas como instrumentos patrimoniais próprios adquiridos. Foram reconhecidas ao custo e estão registradas em reserva de capital, conta retentora ao patrimônio líquido. Em caso de apuração de ganho ou perda, o reconhecimento é feito diretamente na conta de reserva de capital, devido a tais resultados não integrarem a Demonstração de Resultado. **3.15. Ajuste a valor presente de contas a receber:** A Companhia, por meio de suas investidas, ajusta os saldos de contas a receber a prazo de unidades não concluídas. A taxa de desconto considerada é a média ponderada das captações da Companhia nos períodos de fechamento. Dessa taxa média desconta-se a projeção de inflação (IPCA) do período de referência. O resultado é a taxa de juros "efetiva" já líquida da inflação. Compara-se a taxa média efetiva da Companhia com a "média aritmética simples" da taxa de juros efetiva das Notas do Tesouro Nacional – série B (NTN-B), entre as duas define-se a maior como taxa para aplicação do cálculo do AVP. **3.16. Reconhecimento da receita com venda de imóveis e com a prestação de serviço - Receita com venda de imóveis:** A Companhia adotou o CPC 47 – "Receitas de Contratos com Clientes", a partir de 1o de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47 e referido ofício circular para a Companhia. De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (at a point in time) ou ao longo do tempo (over time), conforme a satisfação ou não das denominadas "obrigações de performance contratuais". A receita é mensurada pelo valor que reflete a contraprestação à qual espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: (i) identificação do contrato; (ii) identificação das obrigações de desempenho; (iii) determinação do preço da transação; (iv) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; (v) reconhecimento da receita. A Companhia contabiliza os efeitos dos contratos somente quando: (i) as partes aprovam o contrato; (ii) puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos; (iii) o contrato possuir substância comercial; e (iv) for provável o recebimento da contraprestação que a Companhia tem direito. **Unidades concluídas:** Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado quando a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual. Os juros prefixados e a variação monetária incidente sobre o saldo de contas a receber, a partir da data de entrega das chaves, são apropriados ao resultado financeiro, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência de exercícios. **Unidades não concluídas:** Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado de acordo com os critérios estabelecidos no CPC 47, onde estabelece que à medida que ocorre a construção, há a transferência dos riscos e benefícios de forma contínua para o promitente comprador do imóvel e que o modelo de cinco etapas para o reconhecimento da receita, tiveram seus critérios atendidos...

...continuação - MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A.

Etapas	Crítérios atendidos
1ª etapa: identificação do contrato	Foram identificados os contratos acima detalhados como dentro do escopo da norma, uma vez que: <ul style="list-style-type: none"> • Possuem substância comercial; • É provável o recebimento da contraprestação; • Os direitos e condições de pagamento podem ser identificados; • Encontram-se assinados pelas partes e estas estão comprometidas com as suas obrigações.
2ª etapa: identificação das obrigações de desempenho	Entrega da unidade imobiliária aos promitentes compradores.
3ª etapa: determinação do preço da transação	Representado pelo valor de venda das unidades imobiliárias, explicitamente estabelecido nos contratos.
4ª etapa: alocação do preço da transação às obrigações de desempenho	Alocação direta e simples do preço da transação, uma vez que os contratos acima detalhados possuem apenas uma obrigação de desempenho (a entrega da unidade imobiliária).
5ª etapa: reconhecimento da receita	Reconhecida ao longo do tempo.

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

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

Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes às contas a pagar por aquisição de terrenos e às operações de financiamento imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido na rubrica de imóveis a comercializar e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados. Todos os demais custos de empréstimos, financiamentos e debêntures são registrados em despesa no exercício em que são incorridos. Custos de empréstimos, financiamentos e debêntures compreendem juros e outros custos incorridos relativos a empréstimos, incluindo os de captação;

- As despesas comerciais inerentes à atividade de comercialização são qualificadas como incorridas à medida que ocorre a veiculação e aplicação ou conforme o regime de competência; e
- A provisão para garantia é constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos no período de garantia, com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo), à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento. Para as unidades em estoque concluídas ou em andamento o valor é reconhecido no ativo. Enquanto as premissas acima não forem atingidas, nenhuma receita ou custo é reconhecido no resultado. Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas e custos ou a extensão do prazo para a conclusão dos empreendimentos imobiliários, as estimativas iniciais são revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no exercício que a Administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram as revisões.

Distratos: As vendas de unidades realizadas durante o período de construção são líquidas quando há a conclusão do empreendimento, através de recursos próprios do cliente ou da obtenção de financiamento junto às instituições financeiras. Durante o período de construção, conforme CPC 47, abordado também no Ofício-Circular CVM no 02/2018, a Companhia efetua provisão para distratos para cobrir uma possível deterioração do crédito por parte dos compradores entre a data da venda e a data de conclusão do empreendimento, para cobrir o risco de cancelamento dessas vendas. A provisão para distratos é constituída para aquele contrato que apresente algum indicativo de distrato para os próximos 12 meses, levando em consideração, entre outros, atrasos no pagamento. A provisão para distratos é constituída como redutora do contas a receber tendo em contrapartida uma dedução de receita, bem como uma conta redutora do custo de unidades vendidas em contrapartida de imóveis a comercializar. Além das linhas de resultado e de ativo anteriormente mencionada, é constituído um passivo financeiro referente a possível devolução dos valores recebidos desses clientes.

Receita com prestação de serviços: A receita com prestação de serviços é composta pelos serviços de administração técnica de construção e prestação de serviços de assessoria técnica, sendo reconhecida no período em que os serviços são efetivamente prestados. **3.17. Avaliação do valor recuperável de ativos:** A Administração revisa, no mínimo anualmente, o valor contábil líquido dos principais ativos (imóveis a comercializar, investimentos, o imobilizado e o intangível), com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável.

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

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

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

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

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

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

3.22. Demonstrações do Valor Adicionado (DVA): A Companhia elaborou as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA) individuais e consolidadas, nos termos do Pronunciamento Técnico CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado, as quais são apresentadas como parte integrante das demonstrações financeiras conforme BRGAAP aplicável às companhias abertas, enquanto para IFRS representam informação financeira adicional, requeridas como parte das demonstrações financeiras tomadas em conjunto. A DVA tem o objetivo de demonstrar o valor da riqueza gerada pela Companhia e suas controladas, a sua distribuição entre os elementos que contribuíram para a geração dessa riqueza, tais como empregados, financiadores, acionistas, governo e outros, bem como a parcela da riqueza não distribuída.

3.23. Pronunciamentos (novos ou revisados) e interpretações de normas - a) Pronunciamentos contábeis e interpretações emitidos recentemente e adotados IAS 8/CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro: A partir de 1 de janeiro de 2023, as alterações fornecem esclarecimento à distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros, de forma à aplicação correta da norma. A Companhia não identificou impactos significativos em decorrência dessa alteração.

IAS 12/CPC 32 - Tributos sobre o lucro: A partir de 1 de janeiro de 2023, as alterações buscam limitar a abrangência do escopo da Isenção de Reconhecimento Inicial ("IRI") de modo que a IRI não seja mais aplicável às transações que dão origem a diferenças temporárias iguais e compensatórias. Assim, um ativo fiscal diferido e um passivo fiscal diferido deverão ser reconhecidos para as diferenças temporárias geradas no momento do reconhecimento inicial de um arrendamento ou uma provisão de passivo para desmontagem e remoção dos equipamentos arrendados. A Companhia não identificou impactos significativos em decorrência dessa alteração.

b) Novos pronunciamentos contábeis e interpretações que ainda serão adotados IAS 1/CPC 26 - Apresentação das demonstrações financeiras: A partir de 1 de janeiro de 2024, as alterações esclarecem quais passivos possuem direito de postergar liquidação e se esses direitos existem na data de encerramento das demonstrações financeiras e, ainda, se a classificação entre circulante e não circulante impactaria a entidade de exercer o direito de postergação. As alterações também tratam que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for em si um instrumento de capital próprio, os termos de um passivo não afetariam

sua classificação. A Companhia até o momento não identificou impactos significativos em decorrência dessa alteração. Não há outras normas, interpretações e alterações às normas que não estão em vigor que a Companhia espera ter um impacto material decorrente de sua aplicação em suas demonstrações financeiras.

4. Caixa e equivalentes de caixa

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

(a) Correspondem a aplicações de renda fixa com liquidez imediata e baixo risco de mudança de valores. Estão vinculadas ao CDI com taxa de remuneração média de 100,97% na controladora e de 99,96% no consolidado em 31 de dezembro de 2023 (101,12% na controladora e 100,28% no consolidado em 31 de dezembro de 2022). (b) Os fundos de investimentos têm seus recursos aplicados em renda fixa (operações lastreadas em títulos públicos e debêntures). Estão vinculados ao CDI com taxa de remuneração média de 108,55% na controladora e de 108,81% no consolidado em 31 de dezembro de 2023 (106,69% na controladora e 106,51% no consolidado em 31 de dezembro de 2022). (c) Correspondem a aplicações de renda fixa com liquidez imediata e baixo risco de mudança de valores. Estão vinculadas ao CDI com taxa de remuneração média de 102,23% no consolidado em 31 de dezembro de 2023 (102,23% no consolidado em 31 de dezembro de 2022).

5. Aplicações financeiras

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

(a) Correspondem a aplicações de renda fixa com baixo risco de mudança de valores. Estão vinculadas ao CDI com taxa de remuneração média de 76,99% na controladora e de 98,90% no consolidado em 31 de dezembro de 2023 (97,77% na controladora e 98,06% no consolidado em 31 de dezembro de 2022). Estas aplicações financeiras são restritas conforme condições dos contratos de financiamentos. (b) Os fundos de investimentos têm seus recursos aplicados em renda fixa (operações lastreadas em títulos públicos e debêntures).

6. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Unidades em construção	-	-	524.917	244.647
Unidades construídas (a)	1.482	1.371	55.317	109.062
Unidades em cota de construção (b)	579	1.150	158.298	122.848
Vendas de terrenos (c)	49.983	48.266	295.581	271.261
Vendas de participações societárias (d)	23.279	22.948	23.279	22.948
Serviços prestados	5.746	123	10.107	1.958
Perdas esperadas de crédito	(3.550)	(3.796)	(7.600)	(8.278)
Provisão para distratos	(1.482)	(1.371)	(24.861)	(24.733)
Ajuste a valor presente (e)	-	-	(21.630)	(18.297)
Total do contas a receber (f)	76.037	68.691	1.013.408	721.416
Circulante	5.586	10.376	370.713	315.908
Não circulante	70.451	58.315	642.695	405.508

(a) A Companhia não financia a venda de seus imóveis aos clientes. As contas a receber de empreendimentos concluídos referem-se a obras finalizadas e que o comprador está em fase de obtenção de financiamento junto à instituição financeira; (b) Refere-se ao contas a receber decorrente da revenda de cotas de condomínios anteriormente adquiridas pela Companhia; (c) Em 31 de dezembro de 2023, o saldo da controladora e do consolidado correspondente ao montante de R\$ 47.354 refere-se à venda de terreno para a parte relacionada VV São José Empreendimentos S.A (vide Nota Explicativa no 8 (a) (iii)); (d) Em 31 de dezembro de 2023, o saldo da controladora e do consolidado são compostos substancialmente por R\$ 20.403 referentes ao saldo em aberto pela venda de 100% de participação societária na sociedade MD PE Novo Horizonte Construções Ltda. (R\$ 19.448 em 31 de dezembro de 2022) para a parte relacionada (devida pelos acionistas controladores da Companhia) Apipucos Gestão Empresarial Ltda., nova razão social da empresa MJMD Empreendimentos Ltda., cujo vencimento final foi renegociado entre as partes com fluxo de pagamento liquidando o saldo até 30 de dezembro de 2025 (vide Nota Explicativa no 8 (a) (i)); (e) O efeito do AVP no resultado consolidado em 31 de dezembro de 2023 foi de R\$ (3.333), (R\$ (9.674) em 31 de dezembro de 2022) e a taxa de desconto utilizada foi de 8,77% a.a. (9,83% a.a. em 31 de dezembro de 2022); e (f) As contas a receber estão, substancialmente, atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil – INCC (durante o período em construção – até a entrega das chaves) e, posteriormente, pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M, acrescidas de juros de 1% ao mês, apropriados de forma "pro rata temporis", reconhecidas no resultado do período.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Vencidas				
Até 60 dias	785	2.113	13.625	10.862
De 61 a 90 dias	1.698	57	3.016	1.000
De 91 a 180 dias	278	175	817	1.099
Acima de 180 dias	5.992	7.406	30.042	33.694
Total vencido	8.753	9.751	47.500	46.655
A vencer				
Até 01 ano	2.489	5.794	359.714	305.220
De 01 a 03 anos	46.502	20.685	588.215	330.940
Acima de 03 anos	23.235	37.628	72.070	89.909
Total a vencer	72.316	64.107	1.019.999	726.069
Perdas esperadas de créditos	(3.550)	(3.796)	(7.600)	(8.278)
Provisão para distratos	(1.482)	(1.371)	(24.861)	(24.733)
Ajuste a valor presente	-	-	(21.630)	(18.297)
Total	(5.032)	(5.167)	(54.091)	(51.308)
Total	76.037	68.691	1.013.408	721.416

Em 31 de dezembro de 2023, do total consolidado de títulos vencidos, 43,67% referem-se aos clientes que estão em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários, sendo suas prováveis perdas, se aplicáveis, já registradas nas demonstrações financeiras. As referidas operações estão garantidas por alienação fiduciária dos imóveis. A movimentação das perdas esperadas de créditos, provisão para distratos e AVP, em 31 de dezembro de 2023 e 2022, está assim representada:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Saldo em 31 de dezembro de 2021			(4.763)	(44.852)
Adições	-	-	(408)	(36.483)
Baixas	-	-	-	20.072
Reversões	-	-	4	9.955
Saldo em 31 de dezembro de 2022			(5.167)	(51.308)
Adições	-	-	(447)	(31.038)
Baixas	-	-	-	26.838
Reversões	-	-	582	1.417
Saldo em 31 de dezembro de 2023			(5.032)	(54.091)

7. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Imóveis concluídos	-	-	87.812	47.372
Imóveis em cotas de construção (a)	-	-	38.967	50.730
Imóveis em construção (b)	-	-	192.693	195.890
Terrenos adquiridos	23.076	35.567	211.286	94.560
Terrenos adquiridos - permuta	410.045	435.996	507.336	519.700

Os saldos estão apresentados a seguir:

		Atualização (a)	Prazo	% Participação		Controladora		Consolidado	
				2023	2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
MRV MD PE Mar de Espanha Incorporações Ltda.	N/A	-	31/12/2025	50%	50%	-	-	3.175	2.471
Outras partes relacionadas	N/A	-	31/12/2025	50%	50%	-	-	444	438
Total						-	-	3.619	2.909

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

8.4. Remuneração do pessoal-chave da Administração: Nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2023 a remuneração do pessoal-chave da Administração, que inclui os conselheiros e diretores estatutários totalizou o montante de R\$ 15.107, correspondendo a benefícios e encargos previdenciários (R\$ 13.314 em 31 de dezembro de 2022). Em 11 de novembro de 2021, foi aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia a criação de Plano de Outorga de Incentivo de Longo Prazo (Plano) baseado em ações (vide Nota Explicativa no 17(i)), com pagamento em maio de 2023, no

Adiantamentos a fornecedores	450	1.770	15.341	14.315
Estoque - reversão custo distrato	453	453	11.803	14.146
(-) Redução ao valor recuperável	-	-	(3.748)	(6.338)
Juros capitalizados	-	-	7.242	4.932
Total de imóveis a comercializar	434.024	473.786	1.068.732	935.311
Circulante	61.298	50.680	618.586	391.808
Não circulante	372.726	423.106	450.146	543.505

(a) Refere-se às cotas adquiridas ou permutas de unidades em condomínio fechado. (b) Referem-se a unidades em construção de empreendimentos da Companhia e unidades a serem recebidas de condomínios em decorrência de permuta de terrenos. A classificação dos terrenos para futuras incorporações entre o ativo circulante e o não circulante é realizada mediante a expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente pela Administração. Os imóveis em construção e imóveis concluídos são classificados no ativo circulante, tendo em vista a sua disponibilidade para venda. Os custos financeiros de financiamentos são capitalizados em "Imóveis a comercializar" durante a fase de construção das obras e realizados ao resultado na rubrica "custo dos imóveis vendidos" de acordo com as unidades vendidas. A seguir, demonstramos a movimentação dos juros capitalizados em 31 de dezembro de 2023 e 2022:

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

8. Partes relacionadas: A Companhia faz transações financeiras com suas controladas cujos custos são aplicados na atividade imobiliária, para a compra de terrenos, pagamento dos custos de construção e despesas inerentes ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários. As operações realizadas não provocam prejuízos aos acionistas não controladores nem, em prejuízo da Companhia, favorecimento de sociedade coligada e controladora ou controlada. Adicionalmente, a Companhia faz transações financeiras com outras partes relacionadas não controladas, cujas condições pactuadas dependem dos montantes, prazos e demais variáveis. As condições contratadas seguem usualmente as praticadas no mercado, sem que haja perda ou favorecimento entre as partes. As garantias das contas a receber com partes relacionadas são os próprios ativos dos empreendimentos imobiliários. A Companhia não espera perdas na realização dos saldos com partes relacionadas. A Companhia apresenta saldos de partes relacionadas inclusos no contas a receber e saldos destacados em contas próprias intitulada de "partes relacionadas" no ativo e no passivo, conforme apresentados nos quadros a seguir:

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Ativo circulante				
Contas a receber de venda de participações societárias (Nota Explicativa nº 6.d) (i)	-	7.908	-	7.908
Contas a receber de vendas de imóveis (Nota Explicativa nº 6) (ii)	-	-	136	2.159
Contas a receber de venda de terrenos (Nota Explicativa nº 6.c) (iii)	703	1.491	703	1.491
Circulante	703	9.399	839	11.558

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

(i) Refere-se ao saldo da venda de participação para a Ap

...continuação - MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A.

9. Investimentos e provisão para perdas em investimentos:

A composição dos investimentos está apresentada, como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Controladas	876.943	841.504	-	-
Coligadas	27.609	35.074	27.609	35.074
Juros capitalizados (i)	58.389	58.389	58.389	58.389
Total	962.941	934.967	85.998	93.463
(-) Provisão para perdas em investimentos (ii)	(22.076)	(21.990)	-	-
Saldo líquido de investimentos	940.865	912.977	85.998	93.463

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

A movimentação dos investimentos e provisão para perda em investimentos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 é assim apresentada:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Saldo em 31 de dezembro de 2021	840.445	118.267	840.445	118.267
Resultado de equivalência patrimonial	166.911	515	166.911	515
Adiantamentos para futuro aumento de capital em investidas (AFAC)	7.718	-	7.718	-
Distribuição de lucro	(265.567)	-	(265.567)	-
Transferência para aumento de capital	163.470	(24.521)	163.470	(24.521)
Outros	-	(798)	-	(798)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	912.977	93.463	912.977	93.463
Resultado de equivalência patrimonial	218.598	1.780	218.598	1.780
Adiantamentos para futuro aumento de capital em investidas (AFAC)	124.691	-	124.691	-
Distribuição de lucro	(138.483)	(7.235)	(138.483)	(7.235)
Redução de capital em investidas (a)	(176.697)	(1.559)	(176.697)	(1.559)
Outros	(221)	(451)	(221)	(451)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	940.865	85.998	940.865	85.998

(a) Refere-se à redução de capital com recursos a receber das correspondentes controladas por meio de transferência de saldos da rubrica "partes relacionadas". Os investimentos e os saldos de ativos e passivos, patrimônio líquido e resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 das investidas estão demonstrados a seguir (maiores detalhes no Anexo I):

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Custo	48.060	47.809	107.889	108.216
Ajuste a valor justo	84.163	80.969	100.798	104.966
Total	132.223	128.778	208.687	213.182

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Moura Dubeux Engenharia S.A.				
Gleba 3C - Matrícula nº 54.844, localizada parte em Jaboatão dos Guararapes e parte em Cabo de Santo Agostinho	91.973	91.973	91.973	91.973
Fração da Gleba 4E, Matrícula de nº 54.846 - Prazeres, Jaboatão dos Guararapes	7.605	7.605	7.605	7.605
Sítio Garantia - Jaboatão dos Guararapes	29.200	29.200	29.200	29.200
Gleba B3 - Cabo de Santo Agostinho (i)	3.445	-	3.445	-
Moura Dubeux Engenharia e Empreendimentos Ltda.				
Fração da Gleba 4E, Matrícula de nº 54.846 - Prazeres, Jaboatão dos Guararapes	-	-	52.606	52.606
MD Imóveis Ltda.				
Fração da Gleba 4E, Matrícula de nº 54.846 - Prazeres, Jaboatão dos Guararapes	-	-	22.358	22.358
Unidade 501 do Edf. Antônio Pereira destinada à locação	-	-	1.500	1.500
AGM Empreendimentos Imobiliários Ltda.				
Gleba B3 - Cabo de Santo Agostinho (i)	-	-	-	7.940
Total	132.223	128.778	208.687	213.182

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Saldo em 31 de dezembro de 2021	128.778	213.182	128.778	213.182
Saldo em 31 de dezembro de 2022	128.778	213.182	128.778	213.182
Transferência - Entrada da controladora, baixa na SPE (i)	-	7.940	-	7.940
Baixas por venda (i)	(4.495)	(4.495)	(4.495)	(4.495)
Saldo em 31 de dezembro de 2023 (ii)	132.223	208.687	132.223	208.687

(i) Transferência de titularidade de propriedade da AGM para Moura Dubeux Engenharia S.A. e consequente venda em 21 de junho de 2023, de 56,62% da área do terreno, no montante de R\$ 3.800. (ii) No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, não houve variação significativa a ser aplicada no valor justo das propriedades para investimento. As propriedades para investimento foram avaliadas e registradas a valor justo, que foi determinado com base em avaliação realizada para data base de 31 de dezembro de 2023 e 2022. A avaliação foi conduzida por empresa externa e independente, com adequada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada. Os valores justos são baseados em valores de mercado pelo método comparativo direto (vide Nota Explicativa no 2.5 (e)).

11. Outros créditos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Direitos a receber de permutas - empreendimentos lançados (a)	-	-	646.770	518.124
Capital a ser restituído (b)	152.458	24.302	-	-
Outros créditos (c)	8.465	10.309	10.001	6.531
Total	160.923	34.611	656.771	524.655
Circulante	198	213	78.125	82.426
Não circulante	160.725	34.398	578.646	442.229

(a) Em decorrência de permuta de terrenos com condomínios, a Companhia passa a ter o direito de receber unidades imobiliárias. Estes terrenos foram objetos de permutas com os proprietários originais, portanto gerando obrigação da Companhia perante estes proprietários (vide Nota Explicativa no 13). Ao receber as unidades imobiliárias do condomínio, a Companhia irá repassá-las aos proprietários originais do terreno para liquidação do passivo de permuta. (b) Refere-se aos valores de redução de capital efetuada em controladas da Companhia, conforme atos societários (vide Nota Explicativa no 8.5). (c) No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi eliminado do consolidado o montante de R\$ 2.313, referente ao saldo a receber entre partes relacionadas (R\$ 4.804 em 31 de dezembro de 2022, vide Nota Explicativa no 8.5).

12. Financiamentos, debêntures e notas comerciais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Financiamentos SFH e notas comerciais (a)	75.083	-	342.483	115.432
Debêntures (b)	-	11.225	-	11.225
Total bruto	75.083	11.225	342.483	126.657
(-) Custos de transação (a) (b)	(1.786)	(470)	(3.538)	(1.249)
Total	73.297	10.755	338.945	125.408
Circulante	-	-	93.050	17.724
Não circulante	73.297	10.755	245.895	107.684

A movimentação dos saldos acima está assim representada:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Saldo em 31 de dezembro de 2021	34.817	124.865	34.817	124.865
Liberações	-	128.496	-	128.496
Amortização do principal	(26.083)	(130.413)	(26.083)	(130.413)
Amortização de juros	(2.523)	(12.865)	(2.523)	(12.865)
Juros capitalizados	-	8.581	-	8.581
Juros incorridos	3.422	6.400	3.422	6.400
Amortização dos custos de transação	1.122	344	1.122	344
Saldo em 31 de dezembro de 2022	10.755	125.408	10.755	125.408
Liberações	75.000	322.293	75.000	322.293
Amortização do principal	(11.305)	(107.932)	(11.305)	(107.932)
Amortização de juros	(544)	(29.091)	(544)	(29.091)
Juros capitalizados (Nota Explicativa nº 7)	-	25.543	-	25.543
Juros incorridos	707	5.013	707	5.013
Amortização dos custos de transação	(1.316)	(2.289)	(1.316)	(2.289)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	73.297	338.945	73.297	338.945

A tabela a seguir apresenta o cronograma da dívida:

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

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

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

a) Financiamentos - SFH e notas comerciais: Os empréstimos nas modalidades de sistema financeiro habitacional (SFH) e as notas comerciais possuem como garantia o empreendimento em construção financiado. No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia efetuou pagamentos de financiamentos e notas comerciais no montante total de R\$ 125.467, sendo R\$ 96.627 de principal e R\$ 28.840 de juros. Adicionalmente, durante o exercício, a Companhia teve financiamentos e notas comerciais liberadas no montante de R\$ 322.293 com vencimento entre junho de 2024 e novembro de 2028. As taxas destas operações estão sujeitas a variação do CDI acrescido de 3,00% a 4,30% e da Taxa Referencial (TR) acrescida de 9,75% a 11,58%.

Financiamentos - SFH e notas comerciais	Taxa de captação	Vencimentos	Controladora		Consolidado	
			31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Banco ABC S.A.	3,95% + CDI	26/12/2025	-	-	25.230	4.011
Banco Safra S.A.	10,10% + TR	06/08/2025	-	-	11.626	1.946
Caixa Econômica Federal	9,75% + TR	26/12/2027	-	-	5.828	9.024
Caixa Econômica Federal	10,46% + TR	28/12/2027	-	-	5.856	2.735
Caixa Econômica Federal	10,21% + TR	28/02/2028	-	-	9.291	-
Banco Santander S.A.	3,94% + CDI	05/08/2023	-	-	-	15.778
Banco Santander S.A.	4,10% + CDI	05/06/2024	-	-	26.296	18.531
Banco Santander S.A.	4,30% + CDI	10/11/2024	-	-	25.278	8.184
Banco Santander S.A.	3,90% + CDI	10/12/2024	-	-	41.476	-
Banco Santander S.A.	3,90% + CDI	10/02/2025	-	-	19.150	-
Banco Itaú S.A.	11,58% + TR	05/09/2024	-	-	-	8.986
Banco Itaú S.A.	11,27% + TR	10/11/2025	-	-	42	-
True Securitizadora S.A. (i)	4,00% + CDI	23/12/2026	-	-	97.327	46.237
Opea Securitizadora S.A. (ii)	3,00% + CDI	23/11/2028	75.083	-	75.083	-
Subtotal			75.083	-	342.483	115.432
Custos de transação (i)			(1.786)	-	(3.538)	(779)
Total			73.297	-	338.945	114.653
Circulante			-	-	93.050	17.724
Não circulante			73.297	-	245.895	96.929

(i) 1ª emissão de notas comerciais, em série única, para colocação privada visando a construção de empreendimentos residenciais, no total de R\$ 251.557, com a liberação até 31 de dezembro de 2023 de R\$ 97.327 e com vencimento em 23 de dezembro de 2026. A presente emissão insere-se no contexto de uma operação de securitização lastreada em Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI). A taxa efetiva da operação é de 4,00% a.a. mais CDI.

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

b) Debêntures

Descrição	Taxa de captação	Vencimentos	Controladora		Consolidado	
			31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
True Securitizadora S.A. (i)	6% + IPCA	21/03/2025	-	11.225	-	11.225
Custos de transação			-	(470)	-	(470)
Total			-	10.755	-	10.755
Circulante			-	-	-	-
Não circulante			-	10.755	-	10.755

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

Garantias: Em 31 de dezembro de 2023, as operações com garantias vigentes contraídas pela Companhia estão demonstradas no quadro a seguir:

...continuação - MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A.

A movimentação da provisão civil:

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

A movimentação dos depósitos judiciais pode ser assim resumida:

	Controladora	Consolidado
Depósitos judiciais		
Saldo em 31 de dezembro de 2021	306	5.084
Adições e atualizações	245	1.330
Depósitos resgatados	(369)	(1.605)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	182	4.809
Adições e atualizações	89	1.425
Depósitos resgatados	(95)	(464)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	176	5.770

15. Tributos diferidos

a) As composições dos saldos são apresentadas como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Tributos diferidos passivos				
Diferenças temporárias – lucro real				
PIS - passivo	581	569	581	569
Cofins - passivo	2.682	2.626	2.682	2.626
IRPJ - passivo	1.683	1.619	1.683	1.619
CSLL - passivo	909	875	909	875
Total	5.855	5.689	5.855	5.689
Diferenças temporárias – lucro presumido				
PIS - passivo	-	-	2.410	2.137
Cofins - passivo	-	-	11.121	9.863
IRPJ - passivo	-	-	7.414	6.576
CSLL - passivo	-	-	4.004	3.552
Total	-	-	24.949	22.128
Diferenças temporárias – RET				
PIS - passivo	-	-	1.759	981
Cofins - passivo	-	-	8.129	4.531
IRPJ - passivo	-	-	5.990	3.338
CSLL - passivo	-	-	3.137	1.748
Total	-	-	19.015	10.598
Total dos tributos diferidos passivos	5.855	5.689	49.819	38.415
Circulante	191	240	18.899	16.163
Não circulante	5.664	5.449	30.920	22.252

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

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

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

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

	31/12/2023	31/12/2022
Diferenças temporárias - controladora		
Apropriação imobiliária	2.809	2.592
Base - lucro real e regime não cumulativo	2.809	2.592
Avaliação a valor justo	84.163	80.969
Base - lucro presumido e regime cumulativo	84.163	80.969
Alíquota nominal - regime não cumulativo	9,25%	9,25%
Alíquota nominal - lucro presumido e regime cumulativo	6,73%	6,73%
Passivo diferido - controladora	5.855	5.689
Diferenças temporárias – controladas		
Apropriação imobiliária	354.078	304.785
Avaliação a valor justo	16.635	23.997
Base – lucro presumido e regime cumulativo	370.713	328.782
Apropriação imobiliária	475.375	264.975
Base – RET	475.375	264.975
Alíquota nominal - lucro presumido e regime cumulativo	6,73%	6,73%
Alíquota nominal - RET	4,00%	4,00%
Passivo diferido – controladas	43.964	32.726
Passivo diferido – consolidado	49.819	38.415

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

a) Obras em regime de incorporação

Resultado de vendas de imóveis a apropriar

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

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

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

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

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

b) Obras em regime de condomínio

Resultado de vendas de cotas de condomínio a apropriar

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

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

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

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

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

b) Obras em regime de condomínio

Resultado de vendas de cotas de condomínio a apropriar

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

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

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

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

Os valores acima apresentados não contemplam custos financeiros capitalizados e provisões para garantias a incorrer. c) **Compromissos com aquisição de terrenos:** Os compromissos assumidos pela Companhia com a compra de terrenos no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, cujo registro contábil ainda não foi efetuado em virtude de espera na aprovação do projeto e da escritura definitiva que evidência a transferência da propriedade para a Companhia e suas Controladas totalizaram R\$ 1.140.847. d) **Patrimônio de afetação:** Alguns empreendimentos têm restrições para transferir recursos à Companhia, em função da segregação patrimonial conhecida como "Patrimônio de Afetação", onde há uma segregação patrimonial de bens do incorporador com o intuito de assegurar a continuidade e a entrega das unidades imobiliárias aos futuros adquirentes. Os empreendimentos inseridos no "Patrimônio de Afetação" em observância à Lei no 10.931/04 perfazem em 31 de dezembro de 2023, 21,60% do total do ativo consolidado (17,80% em 31 de dezembro de 2022).

17. Patrimônio líquido - a) Capital social: Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o capital social subscrito e integralizado totaliza R\$ 1.391.513, composto por 84.909.375 (oitenta e quatro milhões, novecentos e nove mil, trezentas e setenta e cinco) ações ordinárias e nominativas (pós-agrupamentos), escriturais e sem valor nominal.

Acionistas	Quantidade de ações (unid.)	% Part.
Controladores	29.273.582	34,48%
Diretoria	1.117.202	1,32%
Conselho da Administração	10.000	0,01%
Ações em tesouraria	1.153.611	1,36%
Outros acionistas	53.354.980	62,64%
Total	84.909.375	100,00%

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

b) **Lucro líquido por ação:** O lucro líquido por ação básico é calculado por meio da divisão do lucro líquido do exercício atribuído aos detentores de ações ordinárias pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício. O quadro a seguir apresenta os dados de resultado e quantidade de ações utilizadas no cálculo dos lucros básico e diluído por ação para cada um dos exercícios apresentados na demonstração de resultados:

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

Diluído

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

c) **Ajuste de avaliação patrimonial:** Constituído pela diferença entre o custo de aquisição e o valor justo das propriedades para investimentos, deduzido da tributação diferida. d) **Transação de capital entre acionistas:** Refere-se aos valores reconhecidos em exercícios anteriores decorrentes de transação de capital, no montante de R\$ 25.256, relativo ao efeito de ganhos em operação entre acionistas. e) **Custos com transação de capital:** Em 12 de fevereiro de 2020, a Companhia realizou o registro de Oferta Pública de Ações (IPO) e seus gastos foram classificados em conta redutora de patrimônio líquido no montante de R\$ 81.541. f) **Destinações dos resultados dos exercícios:** O Estatuto Social da Companhia determina a distribuição de um dividendo anual mínimo de 25% do lucro líquido do exercício ajustado na forma do artigo 202 da Lei no 6.404/76. g) **Oferta pública de ações:** Em 13 de fevereiro de 2020, houve a Oferta pública de Ações resultando numa entrada de caixa, mediante a emissão de 58.150.895 novas ações ordinárias, todas nominativas, escriturais no valor de R\$ 19.100 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 liquidado até 19 de abril de 2022, na quantidade máxima de 5.715.759 (cinco milhões, setecentos e quinze mil, setecentos e cinquenta e nove) de ações ordinárias da Companhia, sem redução de capital e com o objetivo de maximizar valor para os acionistas. As ações estão avaliadas com base no valor de mercado, obtido usando como referência a cotação das ações da Companhia na B3 S.A. – Brasil Bolsa Balcão – Novo Mercado. Em 22 de dezembro de 2021, foi aprovado pelo Conselho de Administração o encerramento do programa de recompra de ações mencionado. Referente a este programa, a Companhia possui 1.690.000 (um milhão e seiscentos e noventa mil) ações ordinárias de sua emissão em tesouraria. Em 25 de março de 2022, foi aprovado pelo Conselho de Administração um novo programa de recompra de ações da Companhia, com prazo de liquidação até 28 de março de 2023, na quantidade máxima de 2.703.860 (dois milhões, setecentos e três mil, oitocentos e sessenta) de ações ordinárias de emissão da Companhia, representativas de até 5% (cinco por cento) do total de ações ordinárias de emissão da Companhia, sem redução de capital e com o objetivo de maximizar valor para os acionistas. As ações estão avaliadas com base no valor de mercado, obtido usando como referência a cotação das ações da Companhia na B3 S.A. – Brasil Bolsa Balcão – Novo Mercado. No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia recomprou 698.851 (seiscentos e noventa e oito mil, oitocentos e cinquenta e uma) ações ordinárias referente a este novo programa perfazendo um total de 2.388.851 (dois milhões, trezentos e oitenta e oito mil, oitocentos e cinquenta e uma) ações ordinárias de sua emissão em tesouraria. A Companhia alienou 1.235.240 (um milhão, duzentos e trinta e cinco mil, duzentos e quarenta) ações ordinárias para quitar a bonificação às pessoas elegíveis no Plano de Outorga de Incentivo de Longo Prazo (Plano) baseado em ações mantendo em 31 de dezembro de 2023 um total de 1.153.611 (um milhão, cento e cinquenta e três mil, seiscentos e onze) ações ordinárias de sua emissão em tesouraria. A movimentação das ações em tesouraria está assim demonstrada:

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

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

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

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

Como regras de saída do Plano, perdem direito ao matching pedidos de demissão e demissão por justa causa. Nos casos de demissão motivada, aposentadoria permanente, invalidez ou morte o matching será pago proporcionalmente ao período trabalhado. A quantidade total de ações ordinárias outorgadas no Plano em 31 de dezembro de 2023 é de 1.235.240 (um milhão, duzentos e trinta e cinco mil, duzentos e quarenta),

...continuação - MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A.

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.

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

(a) Refere-se à prestação de serviço de administração de obras, venda de terreno e venda de imóveis adquiridos em cotas de construção. (b) Não contempla os encargos financeiros, os quais são capitalizados aos imóveis a comercializar à medida que são incorridos e apropriados ao resultado (custo dos imóveis vendidos) proporcionalmente às unidades vendidas.

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

As coberturas de seguros são as seguintes:

	31/12/2023	31/12/2022
Riscos de engenharia (a)	1.531.230	1.023.170
Seguro danos físicos ao imóvel (b)	123.087	26.699
Seguro de riscos diversos	129.000	63.569
Responsabilidade civil dos administradores	50.000	50.000
Total	1.833.317	1.163.438

(a) Risco de engenharia: Obras civis em construção – apólice "all risks", que oferece garantia contra todos os riscos envolvidos na construção de um empreendimento, tais como incêndio, roubo e danos de execução, entre outros. Esse tipo de apólice permite coberturas adicionais conforme riscos inerentes à obra, entre os quais se destacam

responsabilidade civil geral e cruzada, despesas extraordinárias, tumultos, responsabilidade civil do empregador e danos morais.

(b) Seguro danos físicos ao imóvel: Cobertura para imóvel concluído, ainda em garantia, com prejuízos causados por incêndio, queda de raio, explosão, inundação e alagamentos, destelhamento, desmoronamento total e parcial e a sua ameaça, ou seja, todos os danos causados ao imóvel por fatores externos. As premissas de riscos adotadas, não fazem parte do escopo da auditoria das demonstrações financeiras e da revisão das informações trimestrais, consequentemente não foram auditadas e revisadas por nossos auditores independentes.

27. Instrumentos financeiros - a) Gestão de risco de capital: A Companhia e suas controladas administram seu capital, para assegurar a continuidade de suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio. A estrutura de capital da Companhia e de suas controladas é formada pelo endividamento líquido (financiamentos, debêntures e notas comerciais) detalhados na Nota Explicativa no 12, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa na Nota Explicativa no 4 e aplicações financeiras na Nota Explicativa no 5) e pelo patrimônio líquido da Companhia (Nota Explicativa no 17). Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a estrutura de capital está assim representada:

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

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

b) Categorias de instrumentos financeiros

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Ativos financeiros				
Custo amortizado				
Caixa e equivalentes de caixa	140.219	100.706	257.113	190.174
Aplicação financeira	2.102	4.572	45.254	63.903
Contas a receber	76.037	68.691	1.013.408	721.416
Depósitos judiciais	176	182	5.770	4.809
Passivos financeiros				
Custo amortizado				
Fornecedores	3.519	4.497	42.728	40.174
Financiamentos, debêntures e notas comerciais	73.297	10.755	338.945	125.408
Contas a pagar por aquisição de imóveis	53.833	23.105	177.027	79.327
Partes relacionadas	3.296	50.506	3.619	2.909

c) Objetivos da gestão do risco financeiro: A Companhia monitora e administra os riscos financeiros inerentes às operações. Entre esses riscos destacam-se risco de mercado (variação nas taxas de juros), risco de crédito e risco de liquidez. O principal objetivo é manter a exposição da Companhia a esses riscos em níveis mínimos, utilizando, para isso, instrumentos financeiros não derivativos e avaliando e controlando riscos de crédito e liquidez. **d) Gestão de risco de mercado:** A Companhia dedica-se à incorporação com construção e venda de empreendimentos imobiliários e prestação de serviço de administração técnica de construção e serviço de assessoria técnica a condomínios desenvolvidos no preço de custo. Os riscos que podem afetar de modo geral, o mercado imobiliário, são relacionados a interrupções de suprimentos e oscilações no preço dos materiais e equipamentos de construção, além de mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões. Adicionalmente, as atividades da Companhia podem ser afetadas pelos seguintes riscos: • A indústria da construção civil é influenciada pelas condições adversas da economia, logo em situações de desaceleração, alto índice de desemprego, redução da disponibilidade de financiamento habitacional podem prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo; • A Companhia pode encontrar dificuldades em identificar terrenos com preço esperado para suas operações, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado; • Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor; • A não obtenção ou mudanças inesperadas na regulamentação das aprovações de projetos juntos aos órgãos reguladores prejudicando o plano de lançamentos da Companhia; • Oscilações no preço de construção nos condomínios desenvolvidos a preço de custo, impactarem em uma percepção negativa quanto capacidade da Companhia no cumprimento do orçamento; • Alterações na legislação tributária afetando a rentabilidade dos projetos tais como tributos sobre faturamento, tributos imobiliários e tarifas públicas; • Alterações no cronograma de construção dos empreendimentos de incorporação extrapolarem a data de conclusão da obra, implicando em rescisões de contratos de venda além de onerarem os custos e reduzirem as margens de lucratividade; • Inadimplemento de pagamento das unidades adquiridas. A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias; e • Desvalorização do mercado imobiliário sobre os imóveis mantidos em estoque, sejam eles terrenos pela incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações ou imóveis construídos devido à redução da percepção do mercado sobre o valor do imóvel. **e) Exposição a riscos cambiais:** A Companhia e suas controladas não estão diretamente expostas a riscos cambiais por não possuírem transações em moeda estrangeira. **f) Exposição a riscos de taxas de juros:** A Companhia realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos a variação de taxas de juros considerando-os à exposição da variação de indexadores de ativos e passivos financeiros em 31 de dezembro de 2023. Posteriormente, a Companhia projetou o efeito estimado da variação dos saldos no resultado e no patrimônio líquido adotando as seguintes premissas: • Definição de um cenário provável do comportamento do risco que, caso ocorra, poderia gerar resultados adversos para a Companhia, considerando a variação entre a taxa estimada para o ano de 2024 e a taxa efetiva verificada no exercício de 12 meses findo em 31 de dezembro de 2023 multiplicada pelo saldo do ativo ou passivo financeiro em aberto no exercício (Cenário I); e • Definição de dois cenários adicionais com alterações na taxa estimada de 2024 em 25% sobre um cenário possível e 50% sobre um cenário remoto (Cenário II e Cenário III, respectivamente). Os saldos apresentados nos quadros a seguir contemplam os valores consolidados incluindo os saldos dos ativos classificados como mantidos para venda e passivos diretamente associados a ativos mantidos para venda.

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

(I) Dados obtidos no site do Banco Central.

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

Ano	Controladora		Consolidado	
	Financiamentos, debêntures e notas comerciais	Obrigações por compra de imóveis	Financiamentos, debêntures e notas comerciais	Obrigações por compra de imóveis
31/12/2023				
31/12/2022				
Até 01 ano	-	35.128	-	9.761
De 01 a 02 anos	-	3.873	-	8.366
Acima de 02 anos	73.297	14.832	10.755	4.978
Total	73.297	53.833	10.755	23.105
Consolidado				
31/12/2023				
31/12/2022				
Até 01 ano	93.050	78.244	17.724	26.028
De 01 a 02 anos	61.904	44.228	35.701	21.981
Acima de 02 anos	183.991	54.555	17.983	31.318
Total	338.945	177.027	125.408	79.327

h) Concentração de risco: A Companhia e suas controladas mantêm contas correntes bancárias e aplicações financeiras em instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com critérios objetivos para diversificação de riscos. O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e não existe um cliente que represente concentração de 10% ou mais do total da receita operacional líquida, nem do saldo a receber. **i) Valor justo dos instrumentos financeiros:** Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas em 31 de dezembro de 2023 e 2022, que se encontram registrados pelo custo amortizado, aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham aquelas disponíveis no mercado nas datas das demonstrações financeiras. O saldo de caixa e equivalentes de caixa, bem como as aplicações financeiras, é indexado ao CDI, portanto, os valores registrados aproximam-se do valor justo de instrumentos financeiros. **Hierarquia de valor justo:** A Companhia utiliza a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo de instrumentos financeiros pela técnica de avaliação: • **Nível 1:** preços negociados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos; • **Nível 2:** inputs diferentes dos preços negociados em mercados ativos incluídos no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços); e • **Nível 3:** inputs para o ativo ou passivo que não são baseados em variáveis observáveis de mercado ("inputs" não observáveis). Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Companhia e suas controladas não possuíam instrumentos financeiros derivativos e/ou transações envolvendo derivativos embutidos.

28. Eventos subsequentes: Até a data em que foi concedida a autorização para emissão das demonstrações financeiras, a Companhia não incorreu em nenhum tipo de evento subsequente que requer divulgação.

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

	Controladora						Equivalência patrimonial
	Ativos	Passivos	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC	Investimento	
Investimentos (a)	2.565.998	1.789.367	776.631	232.757	141.535	808.713	231.512
Provisão para perdas com investimentos (b)	12.773	38.225	(25.852)	(13.133)	12.694	(22.076)	(12.914)
Total	2.578.371	1.827.592	750.779	219.624	154.228	786.637	218.598

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

	Participação (%)	Balanço patrimonial						Investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC	Investimento		
Investimentos (a)									
MD CE José Américo Construções SPE Ltda.	99,999978%	85.796	39.948	45.848	10.578	742	45.848	10.578	
MD CE BC Meirelles Construções Ltda.	99,999925%	56.024	13.630	42.394	18.154	-	42.394	18.154	
MD PE Engenho Poeta Construções Ltda.	99,999971%	172.615	130.379	42.236	11.452	1.190	42.236	11.452	

Moura Dubeux Engenharia e Empreendimentos Ltda.	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.	99,9000000%	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 Árvores 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.	99,9000000%	71.160	48.256	22.904	22.894	5.882	22.881	22.871
MD AL Lanai Beach Construções SPE Ltda.	99,999930%	82.079	59.568	22.511	6.884	13	22.511	6.884
MD CE PK Quadra 06 Construções Ltda.	99,999436%	78.722	59.766	18.956	11.845	-	18.956	11.845
MD BA Parque Florestal Construções Ltda.	99,999906%	68.718	49.942	18.776	10.923	5.325	18.776	10.923
MD CE Rui Barbosa Construções Ltda.	99,999623%	61.620	43.011	18.609	10.842	-	18.609	10.841
MD BA Vaticano Construções Ltda.	99,999907%	26.633	8.075	18.558	6.332	-	18.558	6.332
MD AL Patacho Construções SPE Ltda.	99,999961%	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)
Novo Recife Empreendimentos Ltda.	33,3333333%	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 Coco Construções Ltda.	99,999907%	10.707	520	10.187	(147)	518	10.187	(147)
MD RN Encanto Construções Ltda.								

...continuação - MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A.

31/12/2023	Provisão para perda com investimentos (b)	Participação (%)	Balanco patrimonial				Perda c/ Investimento	Equivalência patrimonial	31/12/2022	investimentos (a)	Participação (%)	Balanco patrimonial				Investi-mento	Equivalência patrimonial
			Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado						AFAC	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido		
MRV MD PE Mar de Espanha Incorporações Ltda.	50,000000%	1.053	7.098	(6.045)	(373)	3.175	(3.023)	(186)	MD RN Encanto Construções SPE Ltda.	99,999784%	9.926	5.016	4.910	743	2.812	4.910	743
MD PE Serfania Construções Ltda.	99,999978%	5	1.870	(1.865)	(1.864)	1.208	(1.865)	(1.864)	Global MD Evolution Beach Park Empreendimento Ltda.	99,999952%	12.876	11.844	1.032	(678)	6.049	1.032	(678)
MD BA GB Empreendimentos SPE Ltda.	99,999933%	-	1.721	(1.721)	(1.218)	571	(1.721)	(1.218)	MD CE José Borba Construções SPE Ltda.	99,999489%	1.837	2	1.835	(11)	2	1.835	(11)
MD CE Theberge Construções SPE Ltda.	99,984377%	370	1.906	(1.536)	(1.291)	354	(1.535)	(1.291)	MD RN Roselândia Construções SPE Ltda.	99,999850%	21.332	15.493	5.839	(761)	872	5.839	(761)
MD RN Areia Preta Construções SPE Ltda.	99,999916%	410	1.779	(1.369)	(13)	30	(1.369)	(13)	MD RN Grilo Construções Ltda.	99,999838%	41	14	27	1	9	27	1
MD CE Henrique Rabelo Construções SPE Ltda.	99,999783%	-	1.015	(1.015)	(464)	66	(1.015)	(464)	MD RN Areia Preta Construções SPE Ltda.	99,999932%	1.453	20	1.433	(42)	8	1.433	(42)
SPE Lote 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,999977%	964	1.863	(899)	(1.345)	79	(899)	(1.345)	MD CE Nova Aldeota Construções Ltda.	99,999968%	230	98	132	(18)	17	132	(18)
MD BA Dubeux Empreendimentos SPE Ltda.	99,999970%	180	1.077	(897)	(1.368)	339	(897)	(1.368)	MD CE Fátima Construções Ltda.	99,998821%	821	30	791	(57)	5	791	(57)
MD CE Praça de Fátima Construções Ltda.	99,999721%	64	825	(761)	(278)	-	(761)	(278)	MD BA Vaticano Construções Ltda.	99,999448%	16.260	12.994	3.266	1.456	8.960	3.266	1.456
MD BA MAG Empreendimentos SPE Ltda.	99,999962%	4	654	(650)	(306)	232	(650)	(306)	MD CE Francisco Xerez Construções SPE Ltda.	99,999874%	623	304	319	(8)	1	319	(8)
MD AL Antares Construções SPE Ltda.	99,999941%	19	653	(634)	(2.380)	238	(634)	(2.380)	MD CE BC Porto das Dunas Construções Ltda.	99,996129%	2.979	2.945	34	(224)	2.027	34	(224)
MD PE Exata Grand Vittá Ltda.	50,000000%	425	1.509	(1.084)	23	1.202	(542)	10	MD CE Rui Barbosa Construções Ltda.	99,998607%	54.888	49.054	5.834	5.116	1.933	5.834	5.116
MD BA GMA Empreendimentos SPE Ltda.	99,999914%	131	671	(540)	(416)	321	(540)	(416)	MD PE Paulista Empreendimentos SPE Ltda.	99,999732%	162	107	55	(224)	-	55	(224)
MD BA Graça Empreendim. Imobiliários SPE Ltda.	99,999943%	1	469	(468)	639	421	(468)	639	Moura Dubeux Engenharia Natal Ltda.	99,999079%	77	1	76	53	-	76	53
MD PE Residencial Construções Ltda.	99,999920%	40	483	(443)	(99)	288	(443)	(99)	MD RN Maria Bernadete Construções SPE Ltda.	99,999639%	19	5	14	(14)	1	14	(14)
MD CE Amazonas Construções Ltda.	99,999917%	14	422	(408)	(415)	32	(408)	(415)	MD BA Bela Vista Empreendimentos Ltda.	99,900000%	1.079	881	198	(202)	-	198	(202)
MD PE Beach Class Executive SPE Ltda.	99,974423%	-	405	(405)	(34)	1	(405)	(34)	MD PE Engenho Poeta Construções Ltda.	0,082211%	130.938	92.109	38.829	23.685	7.081	32	19
SPE Lote 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,999944%	370	769	(399)	(307)	-	(399)	(307)	MD RN Bossa Nova Construções SPE Ltda.	99,999461%	392	215	177	64	32	177	64
MD PE Condomínio Empresarial Ltda.	99,998407%	8	385	(377)	(15)	363	(377)	(15)	Beach Class Conselheiro Residence Construções SPE Ltda.	99,999702%	179	112	67	(4)	3	67	(4)
MD CE Parque de Fátima Construções Ltda.	99,997029%	5	373	(368)	(370)	95	(368)	(370)	MD BA Ilha Empreendimentos SPE Ltda.	99,999922%	129	99	30	(58)	9	30	(58)
MD CE Visconde do Rio Branco Constr. SPE Ltda.	99,700000%	3	294	(291)	(291)	-	(290)	(291)	MD BA Beach Class Bahia Ltda.	99,998284%	815	796	19	(563)	625	19	(563)
MD RN Grilo Construções Ltda.	99,999839%	227	505	(278)	(325)	103	(278)	(325)	MD RN Cesar Rocha Construções SPE Ltda.	99,999725%	19	1	18	(5)	1	18	(5)
MD PE Freguesia Construções SPE Ltda.	99,999910%	177	448	(271)	1	-	(271)	1	MD RN Mocaracá Construções SPE Ltda.	99,99813%	21	3	18	(4)	3	18	(4)
MD Colonial Empreend. Imobiliários SPE Ltda.	99,999748%	151	360	(209)	(156)	360	(209)	(156)	MD CE Visconde do Rio Branco Constr. SPE Ltda.	99,700000%	67	67	-	(17)	-	-	(17)
MD AL Life Construções SPE Ltda.	99,999906%	24	232	(208)	13	107	(208)	13	MD PB Brisamar 01 Construções SPE Ltda.	99,998465%	1.899	1.326	573	(78)	1.157	573	(78)
MD PE MRV Veneza Construções Ltda.	50,000000%	112	524	(412)	(90)	76	(206)	(45)	MD PB Brisamar 02 Construções SPE Ltda.	99,900000%	13	4	9	(1)	5	9	(1)
MD Edifício Engenho Casa Forte Ltda.	99,996908%	-	180	(180)	(183)	5	(180)	(183)	MD PE Rosarinho Construções Ltda.	99,990429%	10	-	10	(2)	-	10	(2)
MD RN Marcos Brandão Construções SPE Ltda.	99,998083%	33	201	(168)	(96)	17	(168)	(96)	MD CE PK Quadra 03A Construções Ltda.	99,998801%	33.437	30.761	2.676	1.842	327	2.676	1.842
MD RN Life Construções SPE Ltda.	99,997437%	-	156	(156)	(159)	157	(156)	(159)	MD AL Via Express Construções SPE Ltda.	99,990827%	114	7	107	(2)	7	107	(2)
MD NE Montagens Ltda.	99,900000%	1.159	1.314	(155)	(165)	3	(154)	(165)	MD AL Parque Shopping Construções SPE Ltda.	99,994521%	376	197	179	(3)	171	179	(3)
MD RN Empresarial Herculano Constr. SPE Ltda.	99,999889%	6	153	(147)	(32)	54	(147)	(32)	MD AL Rooftop Construções Ltda.	99,996706%	180	81	99	(204)	20	99	(204)
MD BA Bela Vista Empreendimentos SPE Ltda.	99,900000%	501	646	(145)	(343)	141	(145)	(343)	MD PE Arraial Construções Ltda.	99,922541%	9	-	9	(2)	-	9	(2)
MD BA Ilha Empreendimentos SPE Ltda.	99,999922%	291	433	(142)	(204)	-	(142)	(204)	MD PB Miramar Construções SPE Ltda.	99,993866%	220	80	140	(23)	77	140	(23)
MD PE Solar Construções Ltda.	99,998913%	9	144	(135)	(13)	8	(135)	(13)	MD CE Azevedo Bolão Construções SPE Ltda.	99,999778%	15	8	7	(4)	3	7	(4)
MD RN Cesar Rocha Construções SPE Ltda.	99,999724%	11	135	(124)	(132)	118	(124)	(132)	MD CE PK Quadra 05 Construção Ltda.	99,975905%	43	4	39	(3)	4	39	(3)
MD PE Enseada das Ondas SPE Ltda.	99,999348%	8	126	(118)	(128)	3	(118)	(128)	MD PE Enseada das Ondas SPE Ltda.	99,993345%	9	4	5	(5)	4	5	(5)
MD CE Palmeiras Construções Ltda.	99,985228%	950	1.050	(100)	1.566	14	(100)	1.566	MD PE Pina Construções Ltda.	99,991565%	5	2	3	(11)	3	3	(11)
MD CE Dias da Rocha Construções SPE Ltda.	99,999785%	26	123	(97)	(35)	17	(97)	(35)	MD RN Fizeze Construções SPE Ltda.	99,996699%	15	7	8	(11)	5	8	(11)
SPE Lote 08 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,999981%	618	712	(94)	(153)	8	(94)	(153)	MD CE Vilebaldino Aguiar Construções Ltda.	14,212404%	10.182	272	9.910	(437)	52	1.408	(62)
MD RN Vândir Gurgel Construções SPE Ltda.	99,999844%	89	154	(65)	(121)	68	(65)	(121)	MD PE Novo Jardim Construções Ltda.	97,150997%	-	-	-	(2)	-	-	(2)
Mood Candelaria SPE Ltda.	99,900000%	13	70	(57)	(67)	71	(57)	(67)	MD PE Lote 2 Construções SPE Ltda.	99,900000%	9	-	9	(1)	-	9	(1)
MD PE Arraial Construções Ltda.	99,922541%	272	322	(50)	(59)	312	(50)	(59)	MD PE Lote 3A Construções SPE Ltda.	99,900000%	9	-	9	(1)	-	9	(1)
MD PE Madalena SPE Ltda.	99,999389%	-	43	(43)	(44)	43	(43)	(44)	MD PE Lote 4 Construções SPE Ltda.	99,900000%	9	-	9	(1)	-	9	(1)
MD CE Gontran Giffoni Construções SPE Ltda.	99,999924%	-	42	(42)	(9)	20	(42)	(9)	MD PE Litoral Sul Construções SPE Ltda.	99,900000%	193	187	6	(4)	183	6	(4)
MD PE Shopping Park Ltda.	99,999722%	72	114	(42)	(310)	1	(42)	(310)	MD PE Lote 3B Construções SPE Ltda.	99,900000%	9	-	9	(1)	-	9	(1)
MD PE Paulista Empreendimentos SPE Ltda.	99,999728%	30	67	(37)	(41)	43	(37)	(41)	MD SE BC Jardins Construções SPE Ltda.	99,900000%	49	39	10	-	24	10	-
MD RN Rodolfo Helinski Construções SPE Ltda.	99,999855%	92	125	(33)	587	60	(33)	587	MD PE Flow Boa Viagem Construções SPE Ltda.	99,900000%	90	81	9	(1)	81	9	(1)
MD RN Aurea Guedes Construções SPE Ltda.	99,999921%	117	146	(29)	(37)	3	(29)	(37)	MD RN Triari Construções SPE Ltda.	99,900000%	304	295	9	(1)	292	9	(1)
MD RN Jerônimo Costa Construções SPE Ltda.	99,999002%	1	30	(29)	(8)	2	(29)	(8)	MD RN Floriano Construções SPE Ltda.	99,900000%	10	-	10	-	-	10	-
MD RN Hanna Safieh Construções SPE Ltda.	99,997390%	-	21	(21)	(32)	21	(21)	(32)	MD RN SGA Etapa 1 Construções SPE Ltda.	99,900000%	120	110	10	-	78	10	-
MD AL Gruta Construções SPE Ltda.	99,999729%	-	18	(18)	(11)	3	(18)	(11)	MD AL Patacho Construções SPE Ltda.	99,900000%	60	52	8	(2)	52	8	(2)
MD RN Abel Pereira Construções SPE Ltda.	99,999810%	42	55	(13)	(68)	31	(13)	(68)	MD CE Visconde de Mauá Construções Ltda.	99,900000%	11	1	10	-	1	10	-
MD AL Poço Construções SPE Ltda.	99,999190%	1	10	(9)	(11)	10	(9)	(11)	MD CE BC Aldeota Construções Ltda.	99,900000%	10	-	10	-	-	10	-
Moura Dubeux Engenharia Natal Ltda.	99,999015%	6	15	(9)	(14)	9	(9)	(14)	MD CE BC Aqua Construções Ltda.	99,900000%	10	-	10	-	-	10	-
MD AL Farol Construções SPE Ltda.	99,999075%	-	7	(7)	(5)	3	(7)	(5)	Juros capitalizados - Novo Recife Empreendimentos Ltda.	0,000000%	-	-	-	-	-	58.389	-
MD CE Azevedo Bolão Construções SPE Ltda.	99,999778%	-	6	(6)	(22)	1	(6)	(22)	Total dos investimentos		2.075.444	1.253.131	822.313	203.688	123.886	800.637	180.677
MD RN José de Almeida Construções SPE Ltda.	99,999314%	-	4	(4)	(5)	4	(4)	(5)	31/12/2022								
MD RN Geraldo Pinho Construções SPE Ltda.	99,999781%	-	3	(3)	(4)	4	(3)	(4)	Provisão para perdas com investimentos (b)								
MD RN Alameda Lagoa Nova Constr. SPE Ltda.	99,997513%	1	3	(2)	(3)	3	(2)	(3)	MRV MD PE Mar de Espanha Incorporações Ltda.	50,000000%	1.042	6.714	(5.672)	(1.398)	2.406	(2.836)	(699)
MD PE Aguiar Construções SPE Ltda.	99,999679%	-	2	(2)	(2)	-	(2)	(2)	MD PE Serrana Construções SPE Ltda.	99,999982%	2.357	3.024	(667)	(1.313)	404	(667)	(1.313)
MD PE Trindade Construções Ltda.	66,700000%	3.267	3.270	(3)	(2)	1.770	(2)	(2)	MD BA GB Empreendimentos SPE Ltda.	99,999927%	12	1.759	(1.747)	(1.364)	264	(1.747)	(1.364)
MD PE Novo Jardim Construções Ltda.	99,266862%	-	2	(2)	(3)	2	(2)	(3)	MD PE Exata Grand Vittá Ltda.	50,000000%	404	1.510	(1.106)	13	1.202	(553)	6
MD PE Torres da Liberdade SPE Ltda.	99,996503%	-	2	(2)	(4)	2	(2)	(4)	SPE Lote 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,999976%	693	1.772	(1.079)	(937)	338	(1.079)	(937)
MD PE Distribution Park Suape Ltda.	99,987681%	-	2	(2)	(2)	1	(2)	(2)	MD CE Henrique Rabelo Construções SPE Ltda.	99,999783%	69	620	(551)	(437)	16	(551)	(437)
MD Edifício Zezé Cardoso Ltda.	99,882519%	-	2	(2)	(2)	1	(2)	(2)	MD CE Praça de Fátima Construções Ltda.								

...continuação - MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A.

31/12/2022	Participação (%)	Balanco patrimonial					AFAC	Investi-mento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	líquido	Resultado	Patrimônio			
Investimentos									
MD PE Polidoro Construções SPE Ltda.	50,000000%	32.248	12.420	19.828	1.583	6.121	9.914	964	
Novo Recife Empreendimentos Ltda.	33,333333%	52.852	18.584	34.268	(1.346)	7.616	11.423	(449)	
Juros capitalizados	0,000000%	-	-	-	-	-	58.389	-	
Total		85.100	31.004	54.096	237	13.737	79.726	515	
AFACs		-	-	-	-	-	-	13.737	
Investimentos		-	-	-	-	-	-	79.726	
Total consolidado		-	-	-	-	-	-	93.463	

DIRETORIA

Diego Paixão Nossa Villar - Diretor Presidente
 Diego Freire Wanderley - Diretor Financeiro
 Diogo de Barral Araujo - Diretor de Relações com Investidores
 Maria Lúcia Dubeux Paranhos Ferreira - Diretora de Gente, Gestão & Cultura
 Eduarda Maia Moura Dubeux Carnevalina - Diretora Comercial
 Carlos Roberto Barreto Gentil Filho - Diretor de Engenharia
 Fernando Henrique Afonso Ferreira de Amorim - Diretor Regional CE e BA
 Homero Leite Maia Moutinho da Silva - Diretor Regional SE, AL, PB e RN
 Eduardo Fernandes de Moura - Diretor de Desenvolvimento Imobiliário

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Gustavo José Moura Dubeux - Presidente do Conselho
 Marcos José Moura Dubeux - Membro Conselho
 Aluisio José Moura Dubeux - Membro Conselho
 Geraldo Sardinha Pinto Filho - Membro Independente do Conselho
 Gustavo Ribas de Almeida Leite - Membro Independente do Conselho

CONTADOR

André Severino de Souza – CRC : PE 023599/O-1

Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

Aos Administradores(as), Conselheiros(as) e Acionistas da **Moura Dubeux Engenharia S.A.** Recife - PE. **Opinião:** Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Moura Dubeux Engenharia S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Moura Dubeux Engenharia S.A. em 31 de dezembro de 2023, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("*International Financial Reporting Standards – IFRS*"), emitidas pelo "*International Accounting Standards Board – IASB*", aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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

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

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

1. Apuração da receita de incorporação imobiliária - Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA: Conforme mencionado na Nota Explicativa nº3.16, o reconhecimento da receita com a venda de imóveis e com a prestação de serviços, as receitas resultantes das operações de incorporação imobiliária, referentes a cada empreendimento que está em fase de construção (unidades não concluídas), são apuradas pela Companhia e suas controladas levando-se em consideração os respectivos estágios de execução através do método de percentual de execução ("POC" – *percentage of completion*), em conformidade com o Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Os procedimentos para determinar, mensurar, apurar e contabilizar as receitas oriundas das operações de incorporação imobiliária envolvem, entre outros aspectos, o uso de estimativas com base nos custos orçados e custos incorridos dos empreendimentos através do critério de cálculo estabelecido na metodologia denominada de POC. Nesse sentido, os controles, premissas e ajustes utilizados para elaboração dos orçamentos dos projetos em fase de construção podem, de forma significativa, afetar o reconhecimento das receitas da Companhia, impactando seu resultado e respectiva performance. Este assunto foi, dessa forma, novamente considerado significativo e, portanto, relevante para a nossa auditoria devido as receitas líquidas serem um componente de performance relevante em relação à demonstração do resultado e item crítico para o setor de incorporação imobiliária e respectiva medição de performance, já que quaisquer mudanças no orçamento das obras, nas margens, o não cumprimento das obrigações de performance, bem como eventos de distratos não identificados tempestivamente ou não previstos na estimativa de provisão para distratos podem gerar um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. Portanto, consideramos área de risco relevante de acordo com os normativos de auditoria, tendo em vista seu reconhecimento estar suportado em estimativas baseadas em orçamentos de custos (entre outras métricas), que podem ter caráter subjetivo até o final da obra.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria: No que diz respeito ao resultado de incorporação imobiliária, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: **(a)** compreensão do processo e principais atividades de controle utilizados pela administração para apuração do resultado de incorporação imobiliária; **(b)** em base amostral, obtivemos os orçamentos aprovados pela administração e confrontamos com os valores utilizados no cálculo da apuração do resultado de incorporação imobiliária; **(c)** analisamos as estimativas de custos a incorrer (aprovados pelo Departamento de

Engenharia), bem como os resultados entre os custos finais e orçados, obtendo esclarecimentos e examinando as evidências para suportar as variações não usuais; **(d)** testamos a acuracidade matemática dos cálculos efetuados, incluindo a apuração do POC – *percentage of completion* aplicado para cada empreendimento; **(e)** em base amostral, inspecionamos contratos de vendas, a realização de testes de recebimentos subsequentes e recalculamos a atualização do contas a receber em conformidade com os índices contratualmente estabelecidos; **(f)** em base amostral, testamos a documentação suporte dos custos incorridos e pagamentos efetuados, incluindo os custos de aquisição dos terrenos; **(g)** análise das premissas e critérios para qualificação dos contratos de cliente para reconhecimento contábil da provisão para distratos; **(h)** analisamos os controles existentes para movimentação dos juros capitalizados, avaliando se estão de acordo com os requisitos para serem elegíveis e qualificáveis para capitalização; **(i)** por meio do envolvimento de nossos especialistas em engenharia civil avaliamos os orçamentos de obras em andamento (avanço físico e financeiro, custos a incorrer, bem como realizamos inspeções físicas). Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que os registros contábeis relacionados ao resultado de incorporação imobiliária, a provisão para distratos e suas respectivas divulgações estão consistentes no contexto das demonstrações financeiras individuais (em decorrência dos efeitos em investimentos e equivalência patrimonial) e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos - Demonstrações do valor adicionado: As Demonstrações individuais e consolidadas do Valor Adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se estas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor: A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório. Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluímos que há distorção relevante no Relatório da administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas: A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas: Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras. Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso: • Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;

• Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas; • Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração; • Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional; • Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada; e • Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às demonstrações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria. Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos. Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas. Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que alguma lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinamos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Recife, 12 de março de 2024

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

CRC PE-001.408/F-3

Alcides Afonso Louro Neto

Contador CRC 1SP-289.078/O-2

Publicidade Legal – 14 de março de 2024 - MOURA DUBEUX
ENGENHARIA S A - BALANÇO pdf

Código do documento 3fb38f01-ad75-4031-a5a4-25b9a13da77c



Assinaturas



EDITORA FOLHA DE PERNAMBUCO LTDA:01935632000100
Certificado Digital
fabiohenrique@folhape.com.br
Assinou

Eventos do documento

13 Mar 2024, 20:04:44

Documento 3fb38f01-ad75-4031-a5a4-25b9a13da77c **criado** por FABIO HENRIQUE MARQUES DO COUTO (6acccc55-f69f-4107-a856-a984348d1ac8). Email:fabiohenrique@folhape.com.br. - DATE_ATOM: 2024-03-13T20:04:44-03:00

13 Mar 2024, 20:05:00

Assinaturas **iniciadas** por FABIO HENRIQUE MARQUES DO COUTO (6acccc55-f69f-4107-a856-a984348d1ac8). Email: fabiohenrique@folhape.com.br. - DATE_ATOM: 2024-03-13T20:05:00-03:00

13 Mar 2024, 20:05:13

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - EDITORA FOLHA DE PERNAMBUCO LTDA:01935632000100 **Assinou** Email: fabiohenrique@folhape.com.br. IP: 177.19.107.121 (177.19.107.121.static.host.gvt.net.br porta: 5772). Dados do Certificado: CN=EDITORA FOLHA DE PERNAMBUCO LTDA:01935632000100, OU=videoconferencia, OU=22121066000172, OU=RFB e-CNPJ A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, L=RECIFE, ST=PE, O=ICP-Brasil, C=BR. - DATE_ATOM: 2024-03-13T20:05:13-03:00

Hash do documento original

(SHA256):0d7a027c0190a0fad9c266d881502cd7703493a58cbe228a62ba2d87ba9052ae

(SHA512):bab7d8a31ec661394c41b3462395171c709c3193fc4f9630a9ed3aefe04b8f5cc67f33d2e3504bb5c2eb7a18b359952746c26de5a08de66a991f380f11c1aea1

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign