

MDL Realty Incorporadora S.A.

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas acompanhadas do relatório do auditor independente nº 243R4-068-PB

Em 31 de dezembro de 2023



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas	3
Demonstrações contábeis individuais e consolidadas	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023	13

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Praia do Flamengo, 154 | 4º andar |
Flamengo - Rio de Janeiro | RJ | Brasil

T +55 21 3512.4100

Aos Administradores e Acionistas da
MDL Realty Incorporadora S.A.
Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da MDL Realty Incorporadora 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 contábeis individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da MDL Realty Incorporadora 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, 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 contábeis individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia, 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.

Incerteza relevante sobre a continuidade operacional

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 1 às demonstrações contábeis individuais e consolidadas, que indica que a Companhia, em 31 de dezembro de 2023 (i) incorreu em prejuízo de R\$ 27.660 mil (individual) e R\$ 27.736 mil (consolidado); e (ii) prejuízos acumulados no montante de R\$ 584.181 mil (individual e consolidado). Em 31 de dezembro de 2023, esses eventos e condições indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Além disso, indicam uma deterioração do mercado, levantando dúvidas quanto ao retorno da Companhia a reinvestir no modelo convencional de incorporação. Conforme apresentado na Nota Explicativa nº 1, a Companhia está adotando medidas visando o sucesso de suas operações futuras, trabalhando na readaptação operacional ao novo cenário, na redução do estoque e diminuição da alavancagem. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Ênfase

Conforme descrito nas Notas Explicativas 2.1 e 2.5.10, as demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Empresa 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 manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

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

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia e suas controladas continuarem operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, 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 são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis 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 contábeis individuais e consolidadas.

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 contábeis 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;
- 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 concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis 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 contábeis individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis 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 informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do Grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do Grupo e, conseqüentemente, 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.

Rio de Janeiro, 28 de março de 2024

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC SP-025.583/F-2



Ana Cristina Linhares Areosa
Contadora CRC 1RJ 081.409/O-3

MDL Realty Incorporadora S.A.

Balancos patrimoniais
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

	Nota	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	1.503	281	6.805	10.035
Contas a receber de clientes	4	732	7.132	11.573	20.930
Valores a receber	5	-	-	2.751	2.005
Imóveis a comercializar	6	3.554	8.664	36.739	30.851
Impostos a recuperar	7	844	1.217	935	1.299
Créditos diversos		278	303	1.637	1.611
Total do ativo circulante		6.911	17.597	60.440	66.731
Ativo não circulante					
Contas a receber de clientes	4	479	8.088	7.957	23.565
Valores a receber	5	-	2.060	-	2.060
Imóveis a comercializar	6	6.753	2.993	20.607	52.779
Contas correntes com parceiros	8.1	-	473	286	681
Adiantamento para futuro aumento de capital	8.2	-	9.935	3.326	3.239
Investimentos	9	176.801	203.023	3.178	2.932
Propriedades para Investimento	10	-	-	75.300	75.300
Imobilizado líquido	11	-	72	-	72
Total do ativo não circulante		184.033	226.644	110.654	160.628
Total do ativo		190.944	244.241	171.094	227.359

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

	Nota	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Passivo e patrimônio líquido					
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	12	21.791	21.803	21.791	21.803
Fornecedores		46	22	378	642
Obrigações trabalhistas e tributárias		196	541	461	2.499
Impostos e contribuições a recolher	25	-	-	427	1.827
Adiantamentos de clientes	14	-	-	388	391
Redução de capital de controladas	8.2	14.835	-	-	-
Obrigações por aquisições de imóveis	13	4.520	4.520	4.520	4.340
Outros contas a pagar	15	430	2.923	1.303	6.613
Total do passivo circulante		41.818	29.809	29.268	38.115
Passivo não circulante					
Empréstimos e financiamentos	12	-	21.822	-	21.822
Adiantamento para futuro aumento de capital	8.2	-	-	249	264
Contas correntes com parceiros	8.1	12.651	12.734	-	-
Contas a pagar		-	-	-	170
Obrigações por aquisições de imóveis	13	7.777	6.834	13.137	12.134
Provisão para contingências	16	466	562	12.991	14.994
Passivo a descoberto	9	19.097	35.682	4.190	3.925
Impostos e contribuições a recolher	25	-	-	294	164
Outros contas a pagar	15	-	-	1.727	-
Total do passivo não circulante		39.991	77.634	32.588	53.473
Patrimônio líquido					
Capital social	17	693.316	693.320	693.316	693.320
Prejuízos Acumulados		(584.181)	(556.522)	(584.181)	(556.522)
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores		109.135	136.798	109.135	136.798
Participação dos não controladores		-	-	103	(1.027)
Total do patrimônio líquido e participação de não controladores		109.135	136.798	109.238	135.771
Total do passivo e patrimônio líquido		190.944	244.241	171.094	227.359

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

MDL Realty Incorporadora S.A.

Demonstrações dos resultados
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

	Notas	<u>CONTROLADORA</u>		<u>CONSOLIDADO</u>	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receita líquida	18	921	11.619	37.555	49.444
Custo dos imóveis vendidos	19	(1.266)	(12.725)	(30.206)	(36.265)
Resultado bruto		(345)	(1.106)	7.349	13.179
Despesas e receitas operacionais					
Despesas administrativas	20	(10.687)	(9.044)	(13.945)	(12.259)
Honorários da diretoria	8.4	(435)	(1.716)	(823)	(2.100)
Despesas comerciais	21	(214)	(786)	(799)	(1.104)
Despesas tributárias	22	(105)	(74)	(2.073)	(1.287)
Depreciações e amortizações		-	(176)	-	(176)
Outras receitas e despesas operacionais	23	(1.806)	(15.170)	(3.027)	(19.975)
Resultado da equivalência patrimonial	9	(8.264)	17.263	58	1.452
Resultado antes das receitas e (despesas) financeiras e da provisão para imposto de renda e contribuição social		(21.856)	(10.809)	(13.260)	(22.270)
Despesas financeiras	24	(6.061)	(13.376)	(14.983)	(14.681)
Receitas financeiras	24	257	4.522	547	18.962
Resultado antes da provisão para imposto de renda e contribuição social		(27.660)	(19.663)	(27.696)	(17.989)
Imposto de renda/Contribuição social		-	-	112	(1.732)
Prejuízo do exercício		(27.660)	(19.663)	(27.584)	(19.721)
Atribuído aos:		(27.660)	(19.663)	(27.660)	(19.663)
Acionistas controladores		-	-	76	(58)
Acionistas não controladores		-	-	-	-
		(27.660)	(19.663)	(27.584)	(19.721)
Prejuízo por ação (em R\$) – básico e diluído	18.3	(0,05)	(0,04)		

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

MDL Realty Incorporadora S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Prejuízo líquido do exercício	(27.660)	(19.663)	(27.584)	(19.721)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total dos resultados abrangentes do exercício, líquido dos efeitos de IR e CS	(27.660)	(19.663)	(27.584)	(19.721)
Atribuível aos acionistas controladores	(27.660)	(19.663)	(27.660)	(17.989)
Atribuível aos acionistas não controladores	-	-	76	(1.732)

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

MDL Realty Incorporadora S.A.

**Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022
(Em milhares de reais)**

	Capital Social	Lucros e Prejuízos acumulados	Total	Participação dos Não Controladores	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2021	692.963	(536.859)	156.103	(356)	155.747
Aumento de Capital	17 358		358		358
Movimentação de não controladores	-	-	-	(613)	(613)
Prejuízo do exercício	-	(19.663)	(19.663)	(58)	(19.721)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	693.320	(556.522)	136.798	(1.027)	135.771
Redução de Capital	17 (4)		(4)		(4)
Movimentação de não controladores			-	1.055	1.055
Prejuízo do exercício		(27.660)	(27.660)	76	(27.584)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	693.316	(584.181)	109.134	104	109.238

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

MDL Realty Incorporadora S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Prejuízo do exercício	<u>(27.660)</u>	<u>(19.663)</u>	<u>(27.584)</u>	<u>(19.721)</u>
Ajustes para conciliar o lucro líquido do exercício ao caixa gerado pelas atividades operacionais				
Resultado da equivalência patrimonial	8.246	(17.263)	18	(1.452)
Depreciação e amortização	-	176	-	262
Provisão para contingências	(96)	66	(2.003)	(3.618)
Baixa de intangível, líquido	72	1.231	-	-
PECLD	(132)	132	(2.255)	4.551
Impairment de estoques	488	3.722	(3.883)	4.529
Provisão de juros	5.084	8.851	5.084	8.851
Prejuízo do exercício Ajustado	<u>(13.998)</u>	<u>(22.748)</u>	<u>(30.623)</u>	<u>(6.598)</u>
(Aumento) redução de ativos / Aumento (redução) de passivos				
Contas a receber de clientes	14.141	2.677	27.220	13.195
Valores a receber	2.060	7.191	(746)	8.989
Imóveis a comercializar	862	10.482	30.167	51.789
Outros créditos	25	72	(26)	124
Impostos a recuperar	373	(77)	364	(30)
Conta corrente com parceiros de empreendimentos	473	3.117	395	1.936
Dividendos recebidos	12.434	16.282		
Fornecedores	24	(163)	(264)	(2.563)
Obrigações tributárias e trabalhistas	(345)	(29)	(2.038)	1.096
Obrigações tributárias diferidas	-	-	(1.019)	(356)
Adiantamento de clientes	-	-	(3)	350
Contas a pagar	(2.493)	2.535	(5.350)	195
Obrigações por aquisição de imóveis	943	1.743	1.183	(11.386)
Impostos de renda e Contribuição pagos	-	-	(381)	(381)
Fluxo de caixa líquido utilizado nas atividades operacionais	<u>28.497</u>	<u>43.831</u>	<u>49.501</u>	<u>62.959</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Investimentos em coligadas e controladas	(6.222)	(9.930)	-	-
Propriedades para investimentos	-	-	-	(467)
Adiantamento para futuro aumento de capital	34.700	(51.919)	(351)	1.508
Partes relacionadas	(83)	(396)	-	-
Transação de capital envolvendo não controladores	18	-	1.127	(255)
Aquisição de imobilizado	-	-	-	-
Fluxo de caixa proveniente das/(utilizado nas) atividades de investimento	<u>28.413</u>	<u>(62.245)</u>	<u>776</u>	<u>786</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Amortização de empréstimos e financiamentos	(26.918)	(43.891)	(26.918)	(46.931)
Aumento de capital social	(14.772)	84.104	1	(804)
Fluxo de caixa (utilizado nas)/proveniente das atividades de financiamento	<u>(41.690)</u>	<u>40.213</u>	<u>(26.917)</u>	<u>(47.735)</u>
(Redução)/aumento de caixa e equivalentes de caixa	<u>1.222</u>	<u>(950)</u>	<u>(7.263)</u>	<u>9.411</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	281	1.231	10.035	10.483
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	<u>1.503</u>	<u>281</u>	<u>6.805</u>	<u>10.035</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

1. Contexto operacional

A MDL Realty Incorporadora S.A. (“MDL Realty” ou “Companhia”) é uma sociedade anônima, de capital fechado, com sede no Rio de Janeiro, à Rua Lopo Saraiva, nº 179, sala 204 – Bloco 2 – Tanque - RJ. A Companhia foi constituída em 10 de outubro de 2007 e possui como objeto social (i) a promoção e a administração de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, próprios ou de terceiros; (ii) a compra, a venda e a negociação com imóveis de qualquer natureza para venda, aluguel, desenvolvimento, investimento, incorporação de empreendimentos imobiliários, com construção e venda de unidades realizadas por meio de terceiros contratados para este fim.

1.1 Situação econômico financeira

O mercado imobiliário vem sofrendo ao longo dos anos com o cenário econômico brasileiro. O que parecia ser uma volta do ambiente aquecido para negócios, com a pandemia revelou-se um ambiente vulnerável às expectativas desse setor, agravadas com o retorno de uma alta da inflação e subida das taxas de juros, bem como dos índices de desemprego. Ainda sofremos com os custos dos imóveis construídos, que é resultado do alto estoque decorrente de lançamentos realizados no período de crise e o passivo de contingências que vêm sendo reduzido com a celebração de acordos entre as partes. A Companhia vem trabalhando na readaptação operacional ao novo cenário, na redução de seus estoques e significativa diminuição das alavancagens. Encerramos o exercício de 2023 apresentando um prejuízo de R\$ 27.660 na controladora e R\$ 27.584 no consolidado, o que representa uma redução aproximada de 40% no comparativo com a competência anterior (2022: R\$ 19.663 na controladora e R\$ 19.721 no consolidado).

2. Apresentação das demonstrações contábeis, políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas

2.1. Declaração de conformidade

Embora não seja uma Empresa registrada na CVM, a administração decidiu elaborar suas demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Empresa, alinhado àquele manifestado pelo comunicado do Ibracon n o 01/2019 em atendimento ao Ofício circular /CVM/SNC/SEP no 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47, alinhado com o Pronunciamento Técnico CPC 47. As demonstrações contábeis evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

As demonstrações são preparadas de acordo com 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) pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

2.2. Base de preparação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

As demonstrações contábeis, individuais e consolidadas foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e ajustadas para refletir os ativos financeiros e as propriedades para investimentos mensurados ao valor justo contra o resultado do exercício.

A preparação das demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis da Companhia. As demonstrações contábeis, individuais e consolidadas da Companhia incluem, portanto, estimativas referentes ao custo orçado total dos empreendimentos, valor justo de ativos, seleção das vidas úteis do ativo imobilizado e de intangíveis, além da determinação de provisões para tributos e contingências e outras similares, cujos resultados reais podem apresentar variações em relação às estimativas. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações contábeis consolidadas, estão divulgadas na Nota 2.5.2.

Os resultados a serem apurados, quando da concretização dos fatos que resultaram no reconhecimento destas estimativas, poderão ser diferentes dos valores reconhecidos nas demonstrações contábeis. A Administração monitora e revisa periodicamente e tempestivamente estas estimativas e suas premissas.

2.3. Data de aprovação de emissão das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

A emissão das demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia foram autorizadas pela Diretoria em 28 de março de 2024.

2.4. Moeda funcional e moeda de apresentação

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas estão apresentadas em Reais, que é a moeda funcional da Companhia e de suas controladas. Todos os saldos foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando expressamente indicado de outra forma.

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

2.5. Resumo das principais práticas contábeis

2.5.1 Bases de consolidação

As controladas da Companhia são integralmente consolidadas a partir da respectiva data de aquisição, sendo está a data na qual a Companhia obtém o seu controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que o controle deixe de existir. A Companhia controla uma entidade quando está exposta ou tem direito a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade.

Todos os saldos intragrupo, receitas, despesas, ganhos e perdas não realizados, oriundos de transações intragrupo, são eliminados por completo.

As práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme em todas as controladas incluídas nas demonstrações contábeis consolidadas da Companhia.

Sociedade de propósito específico	2023	2022
Abibe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Alfa África Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	100%
Alfa América Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	100%
Alfa Antártida Incorporadora SPE Ltda.	100%	100%
Alfa Chile Incorporadora SPE Ltda.	100%	100%
Alfa Venezuela Incorporadora SPE Ltda.	100%	100%
Araçari Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Arara Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Atobá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
BR Stores Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%
Cacatu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	90%	90%
Cardeal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Cassiopeia Incorporadora Ltda.	100%	100%
Catraca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	89,01%	89,01%
Cegonha Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	100%
Cisne Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Condor São Cristóvão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70%	70%
Conexão Mdl Imobiliários Ltda.	100%	100%
Cuco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
DBE 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Dominó Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Esplêndido Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Faisão Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	100%
Falcão Manoel Telles Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Fonseca Rodrigues Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	100%
Garça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Garibaldi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Guará Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Hampton Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Jandaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

Sociedade de propósito específico	2023	2022
Jardins de Orleans Incorporadora SPE Ltda.	87,49%	87,49%
Juriti Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Mandarim Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Mandrião Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Marreco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	99%
MDL Planejamento e Construções Ltda.	100%	100%
MDL Serviços Financeiros Imobiliários Ltda.	100%	100%
MDL Vendas Ltda.	100%	100%
Pomba Azul Participações Ltda.	100%	100%
Quero Quero Barros Junior Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Saíra-Viúva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Saíra-Ouro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Seriema Consultoria Imobiliária Ltda.	100%	100%
SJB Incorporações Imobiliárias Ltda.	100%	100%
SPE Sassicaia Incorporadora Ltda. (i)	100%	-
SPE Solaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	97,6%	97,6%
Tentilhão Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	100%	-
Tiziu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Tucano Santa Efigênia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Urubu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%

- (i) Em 2022, essa SPE era investida da Urubu Empreendimentos Imobiliários Ltda., em 2023, passou a ser controlada MDL Realty Incorporadora S.A.
- (ii) (ii) Em 2022, essa SPE era investida da M18 Incorporação, Consultoria e Participação Ltda., em 2023, passou a ser controlada MDL Realty Incorporadora S.A.

2.5.2 Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas com base em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações contábeis foram baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações contábeis e estão de acordo com os CPCs e são as melhores estimativas disponíveis. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem a seleção de vidas úteis do ativo imobilizado e de sua recuperabilidade nas operações, avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo e pelo método de ajuste a valor presente, análise do risco de crédito para determinação da provisão estimada para crédito de liquidação duvidosa, análise do custo orçado para reconhecimento de resultados dos empreendimentos imobiliários, assim como análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para contingências.

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

Os resultados a serem apurados, quando da concretização dos fatos que resultaram no reconhecimento destas estimativas, poderão ser diferentes dos valores reconhecidos nas presentes demonstrações contábeis. A Administração monitora e revisa periodicamente e tempestivamente estas estimativas e suas premissas pelo menos, anualmente. As revisões das estimativas são reconhecidas de forma prospectiva.

As informações sobre as incertezas relacionadas às premissas e estimativas que possuem um risco significativo de resultar em um ajuste material no exercício findo de 31 de dezembro de 2023 são conforme segue:

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, o valor justo 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.

Perdas esperadas com créditos de clientes e provisão para distratos

A Companhia e suas controladas revisam periodicamente suas premissas para constituição da perda de créditos esperadas e distratos, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas. O julgamento feito com base na perda histórica e esperada pode divergir do valor que será realizado, face as características singulares de cada cliente.

Provisão para contingências

A Companhia e suas controladas reconhecem provisão para causas tributárias, cíveis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos.

As provisões são revisadas e ajustadas periodicamente, levando em conta eventual alteração nas circunstâncias, tais como o prazo de prescrição aplicável, as conclusões de inspeções fiscais ou as exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais, bem como as provas produzidas.

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

Orçamento de obras

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia e de suas controladas de acordo com o método contábil utilizado.

Avaliação do valor recuperável de ativos

De acordo com o CPC 01 (R1) - Redução ao valor recuperável de ativos, a Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos da Companhia e suas controladas com o objetivo de identificar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de valor recuperável de seus ativos. Caso tais evidências sejam identificadas, realiza-se um cálculo do valor recuperável do ativo e se o valor contábil líquido exceder o valor recuperável constitui-se provisão para deterioração, ajustando o valor contábil líquido do ativo ao seu valor recuperável, quando aplicável.

As premissas utilizadas para determinação dos valores dos ativos baseiam-se na avaliação ou na indicação de que o ativo registrado a valor contábil excede o seu valor recuperável. Essas indicações levam em consideração a obsolescência do ativo, a redução significativa e inesperada de seu valor de mercado, alteração no ambiente macroeconômico em que a Companhia e suas controladas atuam, e flutuação das taxas de juros que possam impactar os fluxos de caixa futuros das unidades geradoras de caixa.

Os estoques de imóveis a comercializar e o ativo intangível da Companhia são os principais ativos que têm seus valores de recuperação testados ao final de cada exercício social.

2.5.3 Ativos e passivos financeiros

Conforme o CPC 48, no reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: a custo amortizado; valor justo por meio dos outros resultados ("VJORA") – instrumento de dívida; VJORA – instrumento patrimonial; ou valor justo por meio de resultado ("VJR"). A classificação dos ativos financeiros, segundo o CPC 48, é geralmente baseada no modelo de negócios no qual um ativo financeiro é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais. Derivativos embutidos em que o contrato principal é um ativo financeiro no escopo da norma nunca são separados. Em vez disso, o instrumento financeiro híbrido é avaliado para classificação como um todo.

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado a VJR:

- ü é mantido dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e
- ü seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.
- ü Um instrumento de dívida é mensurado a VJORA se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado a VJR:
- ü é mantido dentro de um modelo de negócio cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros;
- ü seus termos contratuais geram em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

No reconhecimento inicial de um investimento em um instrumento patrimonial que não seja mantido para negociação, a Companhia pode optar irrevogavelmente por apresentar alterações subsequentes no valor justo do investimento em outros resultados abrangentes (“ORA”). Esta escolha é feita investimento por investimento.

Todos os ativos financeiros não classificados como mensurados ao custo amortizado ou VJORA, conforme descrito acima, são classificados como VJR. Isso inclui todos os ativos financeiros derivativos. No reconhecimento inicial, a Companhia pode designar de forma irrevogável um ativo financeiro que de outra forma atenda os requerimentos para ser mensurado ao custo amortizado ou como VJORA como VJR se isso eliminar ou reduzir significativamente um descasamento contábil que de outra forma surgiria (opção de valor justo disponível no CPC 48).

Ativos financeiros mensurados a VJR - Esses ativos são subsequentemente mensurados ao valor justo. O resultado líquido, incluindo juros ou receita de dividendos, é reconhecido no resultado.

Ativos financeiros a custo amortizado - Estes ativos são mensurados de forma subsequente ao custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por redução ao valor recuperável. A receita de juros, ganhos e perdas cambiais e perdas são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no de reconhecimento é reconhecido no resultado. Instrumentos de dívida ao VJORA - Esses ativos são mensurados de forma subsequente ao valor justo. Os rendimentos de juros calculados utilizando o método dos juros efetivo, ganhos e perdas cambiais e perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidos no resultado.

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

A Companhia avaliou a classificação e mensuração dos ativos financeiros e de acordo com o seu modelo de gerenciamento de ativos financeiros, concluiu que a classificação para a maioria das aplicações financeiras é a mensurada a valor justo por meio do resultado.

Ativos financeiros (não derivativos) a valor justo por meio de resultado

a) Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. Em conformidade com o CPC 03 (R2) - Demonstração dos fluxos de caixa, a Companhia considera como equivalente de caixa as aplicações financeiras de conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa.

As aplicações financeiras da Companhia são representadas por fundos DI, Certificados de Depósito Bancário (CDB), e operações compromissadas (operações com compromisso de recompra), com resgate em prazo inferior a 90 dias da data das respectivas operações.

b) Títulos e valores mobiliários

A Companhia classifica as suas aplicações financeiras na categoria de mantidas para negociação, considerando o propósito para qual o investimento foi adquirido.

As aplicações financeiras mantidas para negociação são mensuradas pelo seu valor justo. Os juros e variação monetária, quando aplicáveis, são reconhecidos no resultado quando incorridos.

c) Contas a receber de clientes

São apresentadas pelo valor nominal ou de realização, sujeitos ao Ajuste a Valor Presente (AVP), incluindo atualizações monetárias e juros, quando aplicáveis. A Companhia constitui provisão para crédito de liquidação duvidosa para os valores inadimplentes com base na avaliação individual de cada cliente uma vez que os atrasos, na maioria das vezes, são decorrentes do processo de financiamento bancário das unidades imobiliárias pelos respectivos compradores dos imóveis. Caso o comprador não tenha condições de repasse da unidade imobiliária é realizado o distrato da unidade, com a retomada do imóvel e a devolução dos valores pagos ao adquirente. Quando do encerramento do exercício na avaliação do cliente já foi detectado risco de distrato iminente, a Companhia constitui provisão para o distrato, provisionando o saldo a devolver do cliente e o efeito no resultado da devolução da unidade, bem como seus reflexos em ativo e passivo.

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

A variação monetária e os rendimentos sobre o saldo de contas a receber das unidades em fase de construção são registrados no resultado do exercício como "Receitas de incorporação imobiliária". Após o período de construção, os juros são contabilizados como "Receitas financeiras".

Passivos financeiros

Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJR. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso for classificado como mantido para negociação, for um derivativo ou for designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao VJR são mensurados ao valor justo e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

Os passivos financeiros da Companhia incluem, principalmente, contas a pagar aos fornecedores, outras contas a pagar, empréstimos e financiamentos, instrumentos financeiros derivativos e obrigações por aquisição de imóveis.

d) Instrumentos financeiros passivos e derivativos

Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte das suas disposições contratuais. Quando reconhecidos, são inicialmente registrados ao seu valor justo, acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão, quando aplicável. Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço, de acordo com as regras estabelecidas e características de cada tipo de ativos e passivos financeiros.

e) Empréstimos e financiamentos

De acordo com o CPC 48 – Instrumentos Financeiros, após reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

Os empréstimos e financiamentos estão atualizados pelas variações monetárias, acrescidos dos respectivos encargos contratuais incorridos até a data do balanço.

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

f) Obrigações por aquisição de imóveis

As obrigações estabelecidas contratualmente para aquisições de terrenos são registradas pelo valor original acrescido, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias incorridos.

2.5.4 Imóveis a comercializar

Terrenos, imóveis em construção e imóveis concluídos

Os terrenos são registrados ao custo de aquisição, acrescidos dos encargos financeiros gerados, quando aplicável, pelo seu correspondente contas a pagar.

Os imóveis em construção ou prontos para serem comercializados são registrados ao custo incorrido de construção que não excede ao seu valor líquido realizável. O custo compreende: o terreno; materiais; mão-de-obra contratada; e outros custos de construção relacionados, incluindo, o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos, operações de crédito imobiliário incorridos durante o período de construção e os juros de operação de emissão de debênture, os quais são capitalizados na rubrica de “Estoque de imóveis a comercializar” e levados ao resultado da Companhia na proporção dos custos incorridos na rubrica “Custo de bens e/ou serviços vendidos”).

O valor líquido realizável é o preço estimado de venda em condições normais de negócios, deduzidos os custos de execução.

Permutas físicas registradas pelo valor justo

O pagamento de terrenos com unidades a serem construídas (permutas físicas), são registradas pelo valor justo, avaliadas pelo valor de venda das unidades permutadas, contabilizados na rubrica de adiantamento de clientes com contrapartida na rubrica de custo de terrenos, sendo a receita da venda de imóveis reconhecida de acordo com o critério de reconhecimento de receitas descrito na Nota Explicativa nº 2.5.11.

2.5.5 Investimentos em coligadas, controladas e controladas em conjunto

Os investimentos da Companhia em coligadas, controladas e controladas em conjunto são contabilizados com base no método da equivalência patrimonial nas demonstrações contábeis individuais.

As coligadas são aquelas entidades nas quais a Companhia, direta ou indiretamente, tenha influência significativa, mas não controle ou controle em conjunto, sobre as políticas financeiras e operacionais. A influência significativa supostamente ocorre quando a Companhia, direta ou indiretamente, mantém até 50% do poder votante da entidade.

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

Uma controlada é uma entidade sobre a qual a Companhia tem a gestão financeira e operacional das atividades.

Com base no método da equivalência patrimonial, os investimentos são contabilizados no balanço patrimonial ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária.

A participação societária nas coligadas, controladas e controladas em conjunto está demonstrada na demonstração do resultado como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido atribuível aos seus acionistas.

As demonstrações contábeis das coligadas, controladas e controladas em conjunto são elaboradas para o mesmo período de divulgação que a Companhia.

2.5.6 Propriedade para investimento

A propriedade para investimento é inicialmente mensurada pelo custo e subsequentemente ao valor justo, sendo que quaisquer alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido na venda e o valor contábil do item) são reconhecidos no resultado. Quando uma propriedade para investimento anteriormente reconhecida como ativo imobilizado é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

2.5.7 Imobilizado

O imobilizado é registrado pelo custo de aquisição, formação ou construção, deduzido das respectivas depreciações acumuladas, calculadas pelo método linear à taxas que levam em consideração o tempo de vida útil estimado dos bens.

2.5.8 Ajuste a valor presente

Os elementos integrantes do ativo e passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo, se relevantes, e de longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a: (a) juros pré-fixados; (b) juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e (c) reajustes somente por inflação, sem juros, são ajustados ao seu valor presente com base em taxa de juros de longo prazo, sendo suas reversões reconhecidas no resultado do exercício na rubrica de “receita de incorporação imobiliária” no período pré-chaves e na rubrica de “receitas financeiras” no período pós-chaves.

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

2.5.9 Provisões

Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda correntes e diferidos e são reconhecidos no resultado.

O imposto corrente é o imposto a pagar esperado sobre o lucro tributável do exercício, as taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações contábeis e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores.

O imposto corrente é o imposto a pagar esperado sobre o lucro tributável do exercício, a taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações contábeis e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores.

O imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se espera serem aplicadas às diferenças temporárias quando elas revertem, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das demonstrações contábeis.

Regime do lucro real: O imposto de renda e a contribuição social do exercício corrente e diferido são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescidas do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$ 240 para imposto de renda e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro real.

A Controladora e determinadas controladas em conjunto optaram pelo regime de lucro real que considera a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, para fins de determinação de exigibilidade. Portanto, as adições ao lucro contábil de despesas temporárias não dedutíveis ou exclusões de receitas temporárias não tributáveis, consideradas para apuração do lucro tributável corrente.

Regime do lucro presumido: Conforme facultado pela legislação tributária, determinadas controladas que tiveram receita bruta anual do exercício imediatamente anterior inferior a R\$ 78.000 optaram pelo regime de lucro presumido. A provisão para imposto de renda é constituída trimestralmente, à alíquota de 15%, acrescido o adicional de 10% (sobre a parcela que exceder R\$ 60 do lucro presumido por trimestre), aplicada sobre a base de 8% das receitas de vendas. A CSLL é calculada à alíquota de 9% sobre a base de 12% das receitas de vendas. As receitas financeiras e demais receitas são

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

tributadas integralmente de acordo com as alíquotas vigentes de IRPJ e CSLL. Para mais detalhes sobre impostos, vide nota explicativa nº 23.

Regime especial tributário do patrimônio de afetação: Instituído por meio da Lei no 10.931/2004 (RET) aplicável aos empreendimentos imobiliários que optaram por esse regime, em caráter opcional e irrevogável enquanto perdurarem os direitos e obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem o empreendimento afetado. Cada empreendimento submetido ao RET prevê uma tributação à alíquota de 1,92% para imposto de renda e contribuição social e 2,08% para Cofins e PIS.

Provisão para garantias

Os custos com garantias para o período pós-obra fazem parte do custo dos imóveis vendidos. Para empreendimentos com construção própria, a Companhia registra provisão baseada no orçamento e histórico de gastos. Para os empreendimentos em que a Companhia contrata terceiros para a construção, estes assumem a responsabilidade pelas garantias para o período pós-obras.

2.5.10 Reconhecimento de receitas, custos e despesas

a) Reconhecimento da receita

No processo de reconhecimento da receita de contratos com clientes foram adotados os preceitos introduzidos pelo CPC 47 a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando as orientações do Ofício CVM/SNC/SEP 02/2018, onde a transferência do controle do bem ou serviço contratado poderá ser evidenciada em um momento específico do tempo (“at a point in time”) ou ao longo do tempo (“over time”).

Para definição da forma de apropriação da receita, é preciso verificar o cumprimento das obrigações de performance. Tal verificação se dá em cinco etapas: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

Nessa avaliação, o modelo de negócios da Companhia em sua totalidade refere-se às vendas integralmente repassadas para instituição financeira, nos empreendimentos em construção e também nos concluídos. No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade é transferida para a instituição financeira, não cabendo mais à incorporadora qualquer risco de recebimento e/ou controle do ativo. Portanto, nesse momento se dá o cumprimento da obrigação de performance para o empreendimento.

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

Na tabela abaixo, resumo do contrato celebrado na modalidade “financiamento na planta e concluídos”, partes envolvidas, garantias e riscos existentes:

- § **Contrato:** Financiamento bancário;
- § **Partes:** MDL – Vendedora; Cliente e Instituição financeira – Credora fiduciária;
- § **Garantia real do imóvel:** Instituição financeira;
- § **Risco de mercado:** Comprador e Instituição financeira;
- § **Risco de Distrato:** caso de inadimplemento, pelo cliente, a IF poderá consolidar a propriedade em seu nome para posterior alienação do imóvel a terceiros, conforme procedimentos previstos no art.27 da Lei 9.514/97. O valor arrecadado terá como objetivo principal a quitação do saldo devedor do cliente.

b) Mensuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada e há transferência do controle desses bens ao cliente, independentemente do prazo de recebimento do valor de venda.

Quando há vendas de unidades não concluídas, observamos os seguintes procedimentos:

- § As receitas de vendas são apropriadas ao resultado quando houver a transferência contínua do controle para instituição financeira ou cliente, utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos.

Nos casos que durante o período de aprovação do cliente junto a entidade financiadora se houver indícios que o cliente não cumprirá com sua parte contratual é realizada a provisão para distrato do seu valor integral;

- § Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica “Contas a receber de incorporação e serviços prestados”. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica “Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes”;
- § A variação monetária, incidente sobre o saldo de contas a receber até a entrega das chaves, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios “pro rata temporis”;

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

- § O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque;
- § Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;
- § Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita auferida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita; e
- § As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas.

2.5.11 Demais receitas e custos

As demais receitas e custos incluem os rendimentos, os encargos e as variações monetárias e cambiais, que foram calculados com base em índices ou taxas oficiais e que incidem sobre ativos e passivos circulantes e não circulantes. Incluem também os ajustes de ativos a valor de mercado ou de realização.

2.5.12 Novas normas e interpretações ainda não efetivas

As seguintes alterações de normas foram emitidas pelo IASB, mas não estão em vigor para o exercício de 2023. A adoção antecipada de normas, embora encorajada pelo IASB, não é permitida, no Brasil, pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC):

- Alterações à IFRS 10/CPC 36 (R3) e à IAS 28/CPC 18 (R2) Venda ou Contribuição na forma de Ativos entre um Investidor e sua Coligada ou Controlada em Conjunto;
- Alterações à IAS 1/CPC 26 (R1) Classificação do Passivo como Circulante ou Não Circulante;
- Alterações à IAS 1 Passivo Não Circulante com Covenants;
- Alterações à IAS 7 e à IFRS 7 Acordos de Financiamento de Fornecedores; e

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

- Alterações à IFRS 16 Passivo de arrendamento em uma transação de “Sale and Leaseback”.

A Companhia e suas controladas não adotaram antecipadamente essas normas na preparação destas demonstrações contábeis. Entretanto, não se espera que essas normas novas e alterações tenham um impacto significativo nas demonstrações contábeis da Companhia e suas controladas.

Reforma Tributária no Brasil

Em 20 de dezembro de 2023, foi promulgada a Emenda Constitucional (“EC”) nº 132, que estabelece a Reforma Tributária (“Reforma”) sobre o consumo. Vários temas, inclusive as alíquotas dos novos tributos, ainda estão pendentes de regulamentação por Leis Complementares (“LC”), que deverão ser encaminhadas para avaliação do Congresso Nacional no prazo de 180 dias. O modelo da Reforma está baseado num IVA repartido (“IVA dual”) em duas competências, uma federal (Contribuição sobre Bens e Serviços - CBS) e uma subnacional (Imposto sobre Bens e Serviços - IBS), que substituirá os tributos PIS, Cofins, ICMS e ISS. Foi criado um Imposto Seletivo (“IS”) – de competência federal, que incidirá sobre a produção, extração, comercialização ou importação de bens e serviços prejudiciais à saúde e ao meio ambiente, nos termos das LC.

A Companhia e suas controladas estão em processo de avaliação de potenciais impactos da citada reforma tributária.

3. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Caixa	2	2	40	40
Bancos conta movimento	230	279	5.494	3.272
Aplicações financeiras	1.271	-	1.271	6.723
Total	1.503	281	6.805	10.035

As aplicações financeiras referem-se a aplicações em CDBs com remuneração de 75% a 100% do CDI. As aplicações possuem características de liquidez imediata.

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

4. Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Unidades concluídas	1.211	2.610	21.828	33.151
Unidades em obra – permutante	-	12.742	-	12.742
PECLD	-	(132)	(2.964)	(1.768)
AVP	-	-	-	(3.451)
Serviços prestados - Locação	-	-	666	3.821
Total	1.211	15.220	19.530	44.495
Parcela circulante	732	7.132	11.573	20.930
Parcela não circulante	479	8.088	7.957	23.565

Conforme mencionado na nota explicativa 2.5.11, a Companhia e suas controladas adotam os procedimentos e normas estabelecidos pelas Orientações OCPC 01 (R1) e OCPC 04 do CPC - Comitê de Pronunciamentos Contábeis para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas.

As contas a receber de venda de imóveis estão atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a emissão do habite-se do empreendimento. Após a emissão do habite-se são atualizadas pelo IGP-M e há a incidência de juros de 12% a.a. (Tabela price).

	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
	2023	2023	2022	2022
Vencidos	-	5.026	1.499	4.400
Vencimento em até 6 meses	12	2.962	5.165	15.156
Vencimento em até 1 ano	720	3.588	468	1.373
Vencimento para mais de 1 ano	479	7.954	8.088	23.565
Total Geral	1.211	19.530	15.220	44.495

O cálculo do ajuste a valor presente do contas a receber financeiro para unidades não concluídas é apropriado proporcionalmente pelo critério descrito na nota explicativa 2.5.11 Para o ano de 2020, a taxa de desconto média utilizada foi de 4,69%. Em 2021, com a conclusão das obras das unidades que não haviam sido concluídas em 2020 (habite-se), não houve mais ajuste ao valor presente, pois a obra em andamento é de unidades de permuta, com valor já pré-estabelecido e fixado com o incorporador (terceiro). Permanecendo dessa forma em 2023.

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

A PECLD é estimada com base na esteira de cobrança mensal da Companhia, que são mensurados os valores possíveis de negociação, sem distrato. E além desses, os valores que impactam o ativo em caso de efetivo distrato.

PECLD	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Saldos em 31 de dezembro do ano anterior	132	-	5.219	668
Adições	-	132	2.608	4.999
Reversões e baixas	(132)	-	(4.863)	(448)
Saldos em 31 de dezembro ano corrente	-	132	2.964	5.219

5. Valores a receber

Os valores a receber em 31 de dezembro de 2023 e 2022, referem-se, basicamente, a alterações e/ou vendas de participações societárias, conforme demonstrado abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Harpia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	164	164	164	164
João Fortes - West / Andorinha / Arara/Palms Recreio / Largo dos Palácios	49.048	49.048	49.048	49.048
Condôminos BR Stores	-	-	2.630	1.929
Demais SPEs	-	35	120	111
(-) PECLD (*)	(49.211)	(47.187)	(49.211)	(47.187)
Total	-	2.060	2.751	4.065
Parcela circulante	-	-	2.751	2.005
Parcela não circulante	-	2.060	-	2.060

(*) A provisão estimada para créditos de liquidação duvidosa (PECLD) corresponde em sua maioria aos valores a receber da João Fortes Engenharia S.A., a qual se encontra em processo de recuperação judicial.

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

6. Imóveis a comercializar

Representados pelos custos das unidades imobiliárias concluídas, bem como pelos terrenos para futuras incorporações, assim distribuídos:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Terrenos	-	-	13.853	13.481
Imóveis concluídos	7.592	9.430	62.197	92.184
(-) Redução do valor dos Estoques/Terrenos	(278)	(766)	(21.696)	(25.028)
Juros apropriados (i)	2.993	2.993	2.993	2.993
Total	10.307	11.657	57.346	83.630
Parcela circulante	3.554	8.664	36.739	30.851
Parcela não circulante	6.753	2.993	20.607	52.779

Em atendimento ao pronunciamento técnico CPC 01 – Redução ao valor recuperável dos ativos, a Companhia avalia a perspectiva de realização dos seus estoques. O valor da provisão acumulada em 2023 é de aproximadamente R\$ 278 (R\$ 766 em 2022) na Controladora e R\$ 21.696 no Consolidado no exercício de 2023 (R\$ 25.028 em 2022). Em avaliação ao giro do estoque com base nos últimos 3 exercícios, constituiu-se o valor adequado para a segregação de estoque de curto e longo prazo.

(i) Alocação dos encargos financeiros

A Companhia firma empréstimos e repassa às controladas e controladas em conjunto por meio de aumento de capital. As despesas financeiras de empréstimos, financiamentos e debêntures, cujos recursos foram utilizados no processo de construção dos empreendimentos imobiliários são capitalizadas na rubrica "juros a apropriar" nas demonstrações contábeis da Companhia. Na consolidação esse valor é reclassificado para a rubrica de "Estoques" e apropriadas ao resultado na rubrica de "Custos dos Imóveis Vendidos" de acordo com o percentual de vendas de cada empreendimento. O total de juros capitalizados, no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, na controladora foi de R\$ 2.993 (2022: R\$ 2.993), e no consolidado de R\$ 2.993 (2022: R\$ 2.993), referente as aquisições de terrenos em estoque.

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

	Controladora	
	2023	2022
Conta corrente com parceiros – Passivo		
Arara Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.010	5.094
Dominó Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.640	7.640
Total	12.651	12.734

8.2 Adiantamento para futuro aumento/redução de Capital

Refere-se aos aportes realizados pela Companhia em suas controladas e controladas em conjunto e coligadas e redução do excesso de capital social.

	Controladora	
	2023	2022
Saldos de AFAC´s / Redução de capital		
Abibe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(1.443)	(236)
Alfa Africa Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	-	(51)
Alfa Antartida Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(997)	8
Alfa Chile Incorporadora SPE LTDA.	6	-
Alfa Venezuela Incorporadora SPE Ltda.	-	(3.100)
Araçari Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50	28
Atobá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	92	184
BR Stores Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2.167
Cacatu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(7.520)	(7.679)
Canário Quinta do Conde Empreend. Imob. Ltda.	1.721	1.663
Capilano Participações S.A.	-	5
Cardeal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	181	(1)
Catraca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(2.521)	(2.288)
Cisne Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4	(10)
Condor São Cristóvão Empreend. Imobiliários Ltda.	651	655
Conexão MDL Imobiliários Ltda.	2	43
Cuco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	16	254
Cyrela Piemonte	1.381	1.377
DBE 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	87
Esplêndido Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(186)	12
Faisão Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	67	(10)
Falcão Manoel Telles Empreend. Imobiliários Ltda.	(230)	60
Fonseca Rodrigues Empre. Imob. Ltda.	(1.224)	(1.226)
Garça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(337)	(33)

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

Guará Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(179)	(82)
Hampton Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5	(115)
Iepê Investimentos Imobiliários Ltda.	122	36
Jandaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1	36
Jardins de Orleans Incorporadora SPE Ltda.	(1.290)	(1.292)
Juriti Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(4.014)	(261)
Lake Garden Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	429	709
Mandarim Participações Ltda.	(649)	(311)
Mandrião Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.283	-
Marreco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(1.552)	231
MDL Planejamento e Construções Ltda.	291	26
MDL Serviços Financeiros Imobiliários Ltda.	(22)	(27)
MDL Vendas	-	(10)
Papagaio João Pessoa Empreend. Imobiliários Ltda.	878	697
Pomba Azul Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	2
Quero Quero Barros Júnior Empreend. Imob. Ltda.	23	59
Rouxinol Salvador Alende Empreend. Imob. Ltda.	(1.236)	(1.280)
Sai Amarela S.A.	31	31
Saíra-Ouro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(9)	35
Saíra-Viúva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	121	(21)
Seriema Consultoria Imobiliária Ltda.	(1.823)	-
SJB Incorporações Imobiliárias Ltda.	1	3
Spe Sassicaia Incorporadora Ltda.	2	-
Tentilhão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(166)	-
SPE Solaia Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.218	19.563
Tucano Santa Efigênia Empreend. Imob. Ltda.	(45)	-
Urubu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	(3)
Total	(14.865)	9.935

Controladora

	2023	2022
Saldos de AFACs - SPEs não Consolidadas		
Capilano Participações S.A.	30	-
Total	30	-

Consolidado

	2023	2022
Saldos de AFAC's		
Canário Quinta do Conde Empreend. Imob. Ltda.	1.721	1.663
Capilano Participações S.A.	-	5

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

Cyrela Piemonte	1.381	1.377
Iepê Investimentos Imobiliários Ltda.	122	36
Lake Garden Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	429	709
Papagaio João Pessoa Empreend. Imobiliários Ltda.	878	697
Rouxinol Salvador Alende Empreend. Imob. Ltda.	(1.236)	(1.280)
Sai Amarela S.A.	31	31
Total	3.326	3.239

	Consolidado	
	2023	2022
Conx Empreendimentos	249	264
Total	249	264

8.3 Remuneração dos administradores

Os administradores da Companhia receberam um total de R\$ 823 (2022: R\$ 2.100), durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a título de remuneração e/ou benefícios em geral.

9. Investimentos

9.1 Composição dos investimentos durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Investimentos em empresas controladas	158.715	168.334	-	-
Investimentos em coligadas	(1.011)	(993)	(1.011)	(993)
Participações Societárias	157.704	167.341	(1.011)	(993)
Total dos Investimentos	176.801	203.023	3.178	2.932
Passivo a Descoberto	(19.097)	(35.682)	(4.190)	(3.925)

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)**

Investimentos – Controladora	Participação	2022	Equivalência Patrimonial	Aumento ou Redução de Capital	Reserva para aumento ou redução de Capital*	Compra de minoritários\Outros\ Encerramento	2023
ABIBE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	100%	13.828	313	(236)	-	-	13.905
ALFA AFRICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	100%	304	230	(51)	(76)	(404)	3
ALFA AMERICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	100%	115	65	1	-	-	181
ALFA ANTARTIDA INCORPORADORA SPE LTDA	100%	1.505	946	8	-	-	2.458
ALFA VENEZUELA INCORPORADORA SPE LTDA.	100%	11.864	2.689	(3.100)	(2.025)	(4.688)	4.741
ARACARI EMPREENCIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	100%	4.332	144	174	-	-	4.651
ARARA VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS.	100%	5.094	(84)	-	-	-	5.010
ATOBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	14.170	(7.004)	332	-	-	7.498
BR STORES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100%	78.422	(741)	2.167	(1.018)	(170)	78.660
CACATU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	90%	7.614	(92)	-	-	(565)	6.958
CARDEAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	467	(262)	(5)	-	-	200
CASSIOPEIA INCORPORADORA LTDA.	100%	6.608	(14)	49	-	-	6.643
CATRACA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	89%	4.766	(432)	-	-	(524)	3.810
CISNE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	100%	12	-	(10)	-	-	2
CUCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	100%	528	242	297	-	-	1.066
DBE 3000 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	100%	604	108	87	(255)	(536)	8
DOMINO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	100%	7.642	-	-	-	-	7.642
ESPLENDIDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	100%	1.396	(401)	12	-	-	1.008
FAISAO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100%	352	(165)	(10)	-	-	177
FALCAO MANOEL TELLES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	60	343	60	-	-	462
FONSECA RODRIGUES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.	100%	2.316	(455)	-	-	-	1.862
GARCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	100%	4.211	(1.570)	(33)	-	-	2.608
GARIBALDI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	100%	1	0	-	-	-	1
GUARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100%	837	(37)	(82)	-	-	719
HAMPTON EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	100%	(34)	501	(107)	-	-	360

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)**

Investimentos – Controladora	Participação	2022	Equivalência Patrimonial	Aumento ou Redução de Capital	Reserva para aumento ou redução de Capital*	Compra de minoritários\Outros\ Encerramento	2023
JARDINS DE ORLEANS INCORPORADORA LTDA.	87%	1.305	(2)	-	-	(163)	1.140
JURITI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	11.894	(976)	(261)	-	-	10.657
MANDARIM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	1.205	(7)	(311)	-	-	887
MANDRIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	7.219	(993)	-	-	(3.710)	2.516
MDL SERVICOS FINANCEIROS IMOBILIARIOS LTDA.	100%	45	(8)	-	-	-	38
URUBU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100%	142	(1)	(1)	-	-	139
QUERO QUERO BARROS JUNIOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	(135)	111	58	-	-	35
SAIRA-OURO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	100%	(69)	57	36	-	-	24
SERIEMA CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA	100%	5.135	(193)	-	-	(3.110)	1.832
MARRECO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	100%	1.366	1.202	231	-	(1.476)	1.322
TENTILHAO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100%	4.584	(567)	-	-	(44)	3.972
TIZIU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	141	1.144	-	-	(858)	426
ALBATROZ VARGEM PEQUENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	45%	241	(20)	-	-	-	222
IEPE - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	43%	(93)	157	-	-	-	64
LAKE GARDEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIO SPE LTDA	50%	158	(8)	-	-	-	150
ROUXINOL SALVADOR ALENDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	50%	1.120	59	-	-	-	1.179
SAI AMARELA S.A.	50%	1.064	134	-	-	-	1.198
SAIRA VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	30%	226	(0)	-	-	-	226
SAIRA-SAPUCAIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	50%	122	17	-	-	-	139
Total de Investimentos		202.687	(5.569)	(695)	(3.374)	(16.248)	176.801

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

Investimentos – Controladora	Participação	2022	Equivalência Patrimonial	Aumento ou Redução de Capital	Reserva para aumento ou redução de Capital*	Compra de minoritários\Outros\ Encerramento	2023
ALFA CHILE INCORPORADORA SPE LTDA	100%	5	(10)	-	-	-	(6)
CONDOR SAO CRISTOVAO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	70%	(956)	(313)	-	-	-	(1.270)
CONEXAO MDL IMOBILIÁRIA LTDA.	100%	(62)	(31)	93	-	-	-
JANDAIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100%	(131)	(170)	281	-	-	(21)
MDL PLANEJAMENTO E CONSTRUÇOES LTDA.	100%	(112)	(343)	199	-	-	(256)
MDL VENDAS LTDA	100%	(518)	(88)	(8)	-	-	(614)
POMBA AZUL PARTICIPACOES LTDA.	100%	(1)	-	-	-	-	(1)
SAIRA VIUVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	(105)	(257)	(21)	-	-	(384)
SASSICAIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100%	1	(2)	-	-	-	(1)
SJB INCORPORACOES IMOBILIARIAS LTDA.	100%	(616)	(115)	118	-	-	(613)
SPE SOLAIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	(22.597)	(808)	18.152	-	107	(5.146)
TUCANO SANTA EFIGENIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	(6.419)	(201)	25	-	-	(6.596)
CANARIO QUINTA DO CONDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	50%	(868)	(30)	-	-	-	(898)
PAPAGAIO JOAO PESSOA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	50%	(722)	(71)	-	-	-	(793)
CYRELA PIEMONTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	25%	(804)	(256)	-	-	-	(1.060)
KLABIN SEGALL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE S.A.	30%	(1.439)	-	-	-	-	(1.439)
Total da provisão do Passivo a descoberto		(35.346)	(2.695)	18.837	-	107	(19.097)

* Os valores alocados na coluna "Reserva para aumento ou redução de Capital" são os valores originários das contas de AFAC do passivo, transferidos para o patrimônio líquido em situação de regularização por ato societário que estão em registro **na Junta comercial**.

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.
**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)**

Investimentos – Controladora	Participação	2021	Equivalência Patrimonial	Aumento ou Redução de Capital	Reserva para aumento ou redução de Capital*	Compra de minoritários\Outros\ Encerramento	2022
ABIBE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	100%	20.008	(1.027)	-	(5.153)	-	13.828
ALFA AMERICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	100%	645	104	(55)	-	(579)	115
ALFA ANTARTIDA INCORPORADORA SPE LTDA	100%	1.131	72	302	-	-	1.505
ALFA CHILE INCORPORADORA SPE LTDA	100%	(93)	38	60	-	-	5
ALFA AFRICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	100%	-	168	-	-	136	304
ALFA VENEZUELA INCORPORADORA SPE LTDA.	100%	11.056	882	(74)	-	-	11.864
ARACARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	100%	4.058	(85)	359	-	-	4.332
ARARA VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS.	100%	5.107	(13)	-	-	-	5.094
ATOBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	12.728	229	1.213	-	-	14.170
BR STORES HOLDING GESTÃO	100%	81.364	(66)	-	-	(81.298)	(0)
BR STORES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100%	-	(2.876)	-	-	81.298	78.422
CACATU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	90%	5.628	1.225	196	-	565	7.614
CARDEAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	721	(460)	222	(16)	-	467
CASSIOPEIA INCORPORADORA LTDA.	100%	6.612	(4)	-	-	-	6.608
CATRAÇA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	89,01%	10.917	167	(7.097)	-	779	4.766
CISNE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA .	100%	(278)	286	4	-	-	12
CUCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA .	100%	5.646	(81)	(5.037)	-	-	528
DBE 3000 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	100%	1.043	237	(641)	(34)	-	604
DOMINO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	100%	7.643	(1)	-	-	-	7.642
ESPLÊNIDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	100%	1.345	258	12	(219)	-	1.396
FAISAO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	100%	1.021	478	(1.075)	(72)	-	352
FALCAO MANOEL TELLES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	(219)	(43)	357	(35)	-	60
FONSECA RODRIGUES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.	100%	3.186	(265)	(604)	-	-	2.316
GARCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	100%	4.606	(228)	(88)	(78)	-	4.211
GARIBALDI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	100%	1.306	(2)	(1.303)	-	-	1
GUARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100%	823	(36)	50	-	-	837
JARDINS DE ORLEANS INCORPORADORA SPE LTDA.	87,49%	506	76	(70)	-	793	1.305
JURITI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	31.084	(2.568)	(14.079)	(2.543)	-	11.894
M18 INCORPORAÇÃO, CONSULTORIA E PARTICIPAÇÃO LTDA	100%	5.682	-	-	-	(5.682)	-
MANDARIM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	1.781	60	(508)	(128)	-	1.205
MARRECO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	100%	31.012	(155)	(21.063)	-	(8.428)	1.366
MANDRIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	31.687	16.044	(14.039)	(16.648)	(9.825)	7.219
MDL SERVICOS FINANCEIROS IMOBILIARIOS LTDA.	100%	71	(46)	20	-	-	45
SASSICAIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100%	-	(1)	-	-	2	1
SERIEMA CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA	100%	(15)	5.113	37	-	-	5.135
TENTILHAO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100%	-	(1.140)	-	-	5.724	4.584
TIZIU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	5	136	-	-	-	141
URUBU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100%	142	(1)	1	-	-	142
ALBATROZ VARGEM PEQUENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	45%	(336)	56	522	-	-	242
LAKE GARDEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIO SPE LTDA	50%	(161)	319	-	-	-	158
PAINEIRA INCORPORADORA LTDA	43%	-	-	-	-	-	-
ROUXINOL SALVADOR ALENDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	50%	(551)	1.355	316	-	-	1.120
SAI AMARELA S.A.	50%	1.064	-	-	-	-	1.064
SAIRA VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	30%	226	-	-	-	-	226
SAIRA SAPUCAIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	50%	88	34	-	-	-	122
Total de Investimentos		288.289	18.239	(62.063)	(24.927)	(16.515)	203.023

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)**

Investimentos – Controladora	Participação	2021	Equivalência Patrimonial	Aumento ou Redução de Capital	Reserva para aumento ou redução de Capital*	Compra de minoritários\Outros\ Encerramento	2022
ALBATROZ VARGEM PEQUENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	45%	(336)	56	522	-	-	242
LAKE GARDEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIO SPE LTDA	50%	(161)	319	-	-	-	158
PAINEIRA INCORPORADORA LTDA	43%	-	-	-	-	-	-
ROUXINOL SALVADOR ALENDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	50%	(551)	1.355	316	-	-	1.120
SAI AMARELA S.A.	50%	1.064	-	-	-	-	1.064
SAIRA VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	30%	226	-	-	-	-	226
SAIRA SAPUCAIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	50%	88	34	-	-	-	122
Total de Investimentos		300	1.764	838	-	-	2.932

Investimentos – Controladora	Participação	2021	Equivalência Patrimonial	Aumento de Capital	Reserva para aumento ou redução de Capital*	Compra de minoritários\Outros\ Encerramento	2022
CEGONHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	100%	-	(1)	1	-	-	(0)
CONDOR SAO CRISTOVAO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	70%	(796)	(161)	-	-	-	(957)
CONEXAO MDL IMOBILIÁRIA LTDA.	100%	(239)	(151)	327	-	-	(63)
HAMPTON EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	100%	(203)	169	-	-	-	(34)
JANDAIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100%	(257)	167	(163)	122	-	(131)
MDL PLANEJAMENTO E CONSTRUCOES LTDA.	100%	(3.989)	(1.440)	5.317	-	-	(112)
MDL VENDAS LTDA	100%	29	(547)	-	-	-	(518)
POMBA AZUL PARTICIPACOES LTDA.	100%	-	(2)	1	-	-	(1)
QUERO QUERO BARROS JUNIOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	25	(124)	(36)	-	-	(135)
SAIRA VIUVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	386	13	(304)	(200)	-	(105)
SAIRA-OURO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	100%	253	(53)	(169)	(99)	-	(68)
SJB INCORPORACOES IMOBILIARIAS LTDA.	100%	(844)	(84)	312	-	-	(616)
SPE SOLAIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	97,6%	(22.933)	1.419	-	-	(1.083)	(22.597)
TUCANO SANTA EFIGENIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	(7.090)	166	505	-	-	(6.419)
CANARIO QUINTA DO CONDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	50%	(854)	(14)	-	-	-	(868)
CYRELA PIEMONTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	25%	(707)	(97)	-	-	-	(804)
IEPE - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	43%	(28)	(65)	-	-	-	(93)
KLABIN SEGALL INVESIMENTOS E PARTICIO. SPE S.A.	30%	(1.439)	-	-	-	-	(1.439)
PAPAGAIO JOAO PESSOA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	50%	(551)	(171)	-	-	-	(722)
Total da provisão do Passivo a descoberto		(39.237)	(976)	5.791	(177)	(1.083)	(35.682)

*Os valores alocados na coluna "Reserva para aumento ou redução de Capital" são os valores originários das contas de afac do passivo, transferidos para o patrimônio líquido em situação de regularização por ato societário que estão em registro na Junta comercial

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

10. Propriedades de Investimento

A Controlada Br Stores Holding avaliou suas propriedades para investimento ao valor justo baseado em laudos emitidos por avaliadores imobiliários externos independentes, com qualificação profissional adequada e reconhecida, e experiência recente na localidade e na categoria da propriedade que está sendo avaliada.

Abaixo demonstramos os saldos, por projeto, em 31 de dezembro de 2023 e 2022:

<u>SPE</u>	<u>Projeto</u>	<u>Saldo inicial</u>	<u>AVJ 2023</u>	<u>Saldo 2023</u>
BR STORES	INSIGHT OFFICES	1.200	-	1.200
BR STORES	PROJETO ANIL	5.200	-	5.200
MAGUARI	VARGEM GRANDE	7.000	-	7.000
BICUDO	FREGUESIA	6.200	-	6.200
FC-VI	BRSTORES PILARES	23.600	-	23.600
AZULÃO	BRSTORES BARRA	11.700	-	11.700
VERDILHÃO	MIX MALL	20.400	-	20.400
Total das propriedades para investimento		75.300	-	75.300

<u>SPE</u>	<u>Projeto</u>	<u>Saldo inicial</u>	<u>AVJ 2022</u>	<u>Saldo 2022</u>
BR STORES	INSIGHT OFFICES	4.967	(3.767)	1.200
BR STORES	PROJETO ANIL	6.172	(972)	5.200
MAGUARI	VARGEM GRANDE	4.960	2.040	7.000
BICUDO	FREGUESIA	4.875	1.325	6.200
FC-VI	BRSTORES PILARES	19.539	4.061	23.600
AZULÃO	BRSTORES BARRA	9.200	2.500	11.700
VERDILHÃO	MIX MALL	25.121	(4.721)	20.400
Total das propriedades para investimento		74.833	467	75.300

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

11. Imobilizado

Os saldos compõem-se da seguinte forma:

	Taxa anual de depreciação	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
Máquinas e equipamentos	10%	2.621	2.621	2.621	2.621
Móveis e utensílios	10%	967	967	967	967
Estandes de vendas	(*)	-	-	10.436	10.436
Benfeitoria em imóveis de terceiros	10%	10.436	10.436	5.919	5.919
		14.024	14.024	19.943	19.943
Depreciação/Baixa Acumulada		(14.024)	(13.952)	(19.943)	(19.871)
Total		-	72	-	72

(*) A taxa de depreciação depende da vida útil de cada estande. As taxas variam de 33% a 76% ao ano. Atualmente não há estande a depreciar.

A movimentação do imobilizado durante o exercício foi:

	Controladora			
	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Total
Custo				
Saldos em 31 de dezembro de 2022	2.710	886	10.428	14.024
(+) Adições (-) Baixas	(71)	(1)	-	(72)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	2.639	885	10.420	13.952
Depreciação				
Saldos em 31 de dezembro de 2022	(2.639)	(885)	(10.428)	(13.952)
(+) Adições (-) Baixas	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023	(2.639)	(885)	(10.428)	(13.952)
Valor residual				
Saldos em 31 de dezembro de 2022	71	1	-	72
Saldos em 31 de dezembro de 2023	-	-	-	-

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

	Consolidado				Total
	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Estandes de vendas	
Custo					
Saldos em 31 de dezembro de 2022	2.711	885	10.428	5.919	19.943
(+) Adições (-) Baixas	(71)	(1)	-	(72)	(71)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	2.639	885	10.428	5.919	19.871
Depreciação					
Saldos em 31 de dezembro de 2022	(2.639)	(885)	(10.428)	(5.919)	(19.871)
(+) Adições (-) Baixas	-	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023	(2.639)	(885)	(10.428)	(5.919)	(19.871)
Valor residual					
Saldos em 31 de dezembro de 2022	72	-	-	-	72
Saldos em 31 de dezembro de 2023	-	-	-	-	-

12. Debêntures

	Controladora			
	Taxa média	Garantia	2023	2022
Debêntures	157,00% do CDI	Clean	21.791	43.625
			21.791	43.625
Parcela circulante			21.791	21.803
Parcela não circulante			-	21.822
Consolidado				
	Taxa média	Garantia	2023	2022
Debêntures	157,00% do CDI	Clean	21.791	43.625
			21.791	43.625
Parcela circulante			21.791	21.803
Parcela não circulante			-	21.822

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

A aquisição de recursos com a emissão das Debêntures em novembro de 2019 foi destinada a pagamentos de dívidas em dólar da controladora e da MDL Participações que foi incorporada.

Os covenants do “Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da MDL Realty Incorporadora S.A.” (“Escritura de Emissão”) são devidamente acompanhados e monitorados pela Companhia por meio de indicadores e controles internos estabelecidos. Esses mecanismos foram implementados para garantir o cumprimento das obrigações e compromissos assumidos pela Companhia na Escritura de Emissão, bem como para assegurar o interesse e a proteção dos investidores envolvidos.

Movimentação das debêntures:

Descrição	Controladora	Consolidado
Saldo inicial em 1º de janeiro de 2023	43.625	43.625
Amortizações	(21.512)	(21.512)
Provisão de juros	5.084	5.084
Juros pagos	(5.406)	(5.406)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	21.791	21.791

Descrição	Controladora	Consolidado
Saldo inicial em 1º de janeiro de 2022	81.705	81.705
Amortizações	(37.858)	(37.858)
Provisão de juros	8.851	8.851
Juros pagos	(9.073)	(9.073)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	43.625	43.625

Debêntures de longo prazo por prazo de vencimento:

Vencimento	Controladora	Consolidado
2024	21.791	21.791
Total não circulante	21.791	21.791

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

13. Obrigações por aquisições de imóveis

Representam o saldo a pagar na compra de terrenos para incorporação de empreendimentos imobiliários, conforme demonstramos a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Obrigações por aquisições de imóveis	12.297	11.354	17.657	16.474
Total	12.297	11.354	17.657	16.474
Parcela circulante	4.520	4.520	4.520	4.340
Parcela não circulante	7.777	6.834	13.137	12.134

A abertura dos valores de aquisições de imóveis por projeto está descrita abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Obrigações via Caixa				
Leduca – Unidades	1.000	1.000	820	820
Total	1.000	1.000	820	820
Obrigações via Permuta				
Authentic We – Arara Verde	3.520	3.520	3.520	3.520
Mandrião	-	-	-	589
Tentilhão/M18	7.777	6.834	13.317	11.545
Total	11.297	10.354	16.837	15.654
Total de obrigações com aquisições de Terrenos	12.297	11.354	17.657	16.474

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

14. Adiantamento de clientes

Representam os valores antecipados pelos clientes de locação. Os saldos referentes aos excedentes entre o valor recebido e o valor de receita reconhecido, conforme critério descrito na nota explicativa 2.5.11 já não há mais saldo, devido a conclusão das obras.

	Consolidado	
	2023	2022
Excedente ao reconhecimento de receita	21	35
Caução de aluguel	367	356
Total	388	391

15. Outras contas a pagar

São demonstrados por seu valor conhecido ou exigível e registrados de acordo com o regime de competência, acrescidos, quando aplicável, dos respectivos encargos e variações monetárias, cuja contrapartida é lançada ao resultado do exercício. A rubrica de distrato representa os valores pagos parcialmente pelo cliente que distratou a unidade e a contingência tributária refere-se ao parcelamento do IPTU.

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Distratos a pagar	112	112	693	1.376
Obrigações a pagar	318	2.811	-	2.673
Provisão com parcelamentos tributária	-	-	2.337	2.564
	430	2.923	3.030	6.613
Parcela circulante			1.303	6.613
Parcela não circulante			1.727	-

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

16. Provisão para contingências

A Companhia e suas controladas possuem contingências avaliadas por seus assessores jurídicos como de perda provável e, portanto, passíveis de registro nas demonstrações contábeis, conforme segue:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Natureza				
Trabalhista	-	100	1.170	1.035
Cíveis	466	462	11.821	10.721
Distrato	-	-	-	3.238
Total	466	562	12.991	14.994

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia e suas controladas possuíam demandas judiciais cíveis com chances de perdas consideradas “possíveis” no montante de R\$ 6.917 (2022: R\$ 4.923).

17. Patrimônio líquido

a. Capital social

O capital social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2023 é de R\$ 693.316, representado por 554.920.226 (quinhentos e cinquenta e quatro milhões, novecentos e vinte mil, duzentos e vinte e seis) ações ordinárias e nominativas, sem valor nominal. Em 31 de dezembro de 2022 o Capital Social era de R\$ 693.320. Em março de 2023 foi aprovado em assembleia redução de capital social no montante de R\$ 4. (e em abril de 2022 foi aprovado em assembleia o aumento de capital social no montante de R\$ 358).

O limite de aumento autorizado do capital da Companhia, sem que seja necessária uma Assembleia, é de R\$ 50.000. As emissões de ações para aumento do capital são deliberadas pelo Conselho de Administração e preveem a exclusão do direito de preferência.

b. Direitos das ações ordinárias

O titular de cada ação ordinária tem direito a um voto em qualquer Assembleia Geral de Acionistas, direito ao recebimento de dividendos e/ou outras distribuições.

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

c. Resultado por ação

Conforme requerido pelo CPC 41 - Resultado por ação, nas tabelas a seguir estão reconciliados o para calcular o resultado por ação básico e diluído:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Prejuízo do exercício	(27.660)	(19.663)
Prejuízo por ação (em R\$) - básico e diluído	(0,05)	(0,04)

18. Receita líquida

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Receita operacional	1.238	14.193	35.488	58.896
Outras receitas e despesas operacionais	-	1	2.623	9.402
(-) Distratos	-	(854)	508	(15.188)
(-) Impostos sobre venda	(317)	(1.721)	(1.064)	(3.666)
Total	921	11.619	37.555	49.444

19. Custo dos imóveis vendidos

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Custos de incorporação	(1.668)	(16.158)	(22.358)	(44.760)
Constituição/ (reversão) Impairment de estoques	488	3.722	(3.883)	4.529
Custos diversos SPE's	(86)	(289)	(3.965)	3.966
Total	(1.266)	(12.725)	(30.206)	(36.265)

20. Despesas administrativas

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Despesas com pessoal	(1.924)	(5.180)	(2.290)	(6.303)
Despesas com prestação de serviços	(7.249)	(2.627)	(8.804)	(3.927)
Despesas com aluguel e condomínio	(27)	(357)	(324)	(954)
Outras despesas administrativas	(1.487)	(880)	(2.527)	(1.075)
Total	(10.687)	(9.044)	(13.945)	(12.259)

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

21. Despesas comerciais

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Comissões e corretagens	(72)	(466)	(527)	(585)
Publicidade	(7)	(22)	(73)	(120)
Gastos comerciais	(135)	(298)	(199)	(399)
	(214)	(786)	(799)	(1.104)

22. Despesas tributárias

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Impostos de Taxas	(3)	(8)	(110)	(72)
IPTU	(57)	(65)	(1.913)	(1.078)
IOF	(40)	(1)	(44)	(4)
ITBI	(5)	-	(6)	(133)
Total	(105)	(74)	(2.073)	(1.287)

23. Outras receitas e despesas operacionais

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Reversão (provisão) p/ contingências jurídicas	96	(66)	(1.332)	2.133
PECLD	1	-	-	-
Outras despesas (*)	-	(2.958)	(1.055)	(2.912)
Perdas processuais	1.064	(11.060)	(649)	(13.924)
Perda avaliação a valor justo	-	(1.129)	-	(5.315)
Outras receitas e despesas	(2.967)	43	9	43
Total	(1.806)	(15.170)	(3.027)	(19.975)

(*) Corresponde substancialmente a perdas com investimentos no exercício.

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

24. Receitas e despesas financeiras

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Despesas financeiras				
Juros financeiros	(6.047)	(10.771)	(13.414)	(11.056)
Variação monetária	(11)	(18)	(1.535)	(50)
Outros	(3)	(2.587)	(34)	(3.575)
	(6.061)	(13.376)	(14.983)	(14.681)
	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Receitas financeiras				
Aplicação financeira	139	153	249	405
Receita com juros e multas	92	100	154	3.398
Variação monetária	11	4.218	-	14.970
Outros	15	51	144	189
	257	4.522	547	18.962
Total	(5.804)	(8.854)	(14.436)	4.281

25. Imposto de renda e contribuição social

Impostos e contribuições a recolher

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a Cofins são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina a tributação pelo regime de caixa (Instrução Normativa SRF nº 84/79) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário), estão demonstrados como segue:

	Consolidado	
	2023	2022
IRPJ e CSLL	345	950
PIS e Cofins	376	1.041
Total	721	1.991
Parcela circulante	427	1.827
Parcela não circulante	294	164

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

26. Instrumentos financeiros

A Companhia e suas controladas em conjunto participam de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste no acompanhamento ativo das taxas contratadas versus as vigentes no mercado.

Os principais instrumentos financeiros usualmente utilizados pela Companhia e suas controladas e controladas em conjunto são aqueles registrados nas rubricas de “Caixa e equivalentes de caixa” e “Empréstimos e financiamentos” para financiar os empreendimentos em construção, e a capital de giro, sendo todas as operações em condições normais de mercado. Esses instrumentos estão todos reconhecidos pelos critérios descritos na nota explicativa nº 2.

a. Considerações sobre riscos dos instrumentos financeiros

Risco de taxas de juros

A Companhia não está mais exposta a taxas de juros flutuantes, está exposta substancialmente às variações da taxa CDI que remunera suas aplicações financeiras em Certificado de Depósito Bancário e empréstimos contratados a taxa pré-fixada na assinatura dos contratos.

Risco de liquidez

A Companhia e suas controladas gerenciam o risco de liquidez efetuando uma administração baseada em fluxo de caixa, mantendo uma forte estrutura de capital e um baixo grau de alavancagem. Adicionalmente, a Companhia e suas controladas monitoram os ativos e passivos para mitigar os riscos de eventuais descasamentos.

Risco de crédito

Instrumentos financeiros que potencialmente sujeitam a Companhia e suas controladas à concentração de risco de crédito consistem, principalmente, em saldo em bancos, aplicações financeiras e contas a receber de clientes. O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e existe a garantia real dos imóveis correspondentes.

Valor de mercado de instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos instrumentos financeiros, representados substancialmente por aplicações financeiras e financiamentos estão apresentados nos balanços patrimoniais de 31 de dezembro de 2023 e 2022 por valores que se aproximam ao valor de mercado considerando operações similares.

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

A tabela abaixo apresenta a posição dos passivos da Companhia agrupados em relação aos seus vencimentos contratuais, incluindo o pagamento de juros estimados:

Controladora					
31 de dezembro de 2023	Valor	6 meses	06 – 12 meses	01 – 05 anos	Mais que 5 anos
Passivos financeiros não derivativos					
Obrigações por compra de terrenos	7.777	-	-	7.777	-
Debêntures	21.791	-	21.791	-	-
Contas a pagar	430	91	339	-	-
Fornecedores	46	46	-	-	-
Total	30.044	137	22.130	7.777	-
31 de dezembro de 2022					
	Valor	6 meses	06 – 12 meses	01 – 05 anos	Mais que 5 anos
Passivos financeiros não derivativos					
Obrigações por compra de terrenos	6.834	-	-	6.834	-
Debêntures	43.625	11.334	10.469	21.822	-
Contas a pagar	2.923	138	2.785	-	-
Fornecedores	22	22	-	-	-
Total	53.404	11.494	13.254	28.656	-
Consolidado					
31 de dezembro de 2023	Valor	6 meses	06 – 12 meses	01 - 05 anos	Mais que 5 anos
Passivos financeiros não derivativos					
Obrigações por compra de terrenos	13.137	-	-	13.137	-
Debêntures	21.791	-	21.791	-	-
Contas a pagar	3.030	327	2.703	-	-
Fornecedores	378	51	327	-	-
Total	38.336	378	24.821	13.137	-
31 de dezembro de 2022					
	Valor	6 meses	06 – 12 meses	01 - 05 anos	Mais que 5 anos
Passivos financeiros não derivativos					
Obrigações por compra de terrenos	12.134	-	589	11.545	-
Debêntures	43.625	11.334	10.469	21.822	-
Contas a pagar	6.785	138	6.477	170	-
Fornecedores	642	99	543	-	-
Total	63.186	11.571	18.078	33.537	-

27. Gerenciamento de risco de negócio

a. Implementação do sistema de controle de risco

Para conseguir administrar de forma eficiente o sistema de controle de risco, a Companhia exerce o controle operacional de todos os empreendimentos do seu portfólio, que possibilita, por exemplo, acelerar as vendas das unidades para reduzir a sua exposição de risco em relação a determinados empreendimentos. Tal aceleração ocorre geralmente mediante a redução do preço de venda, alterações nos veículos de mídia empregados, em incentivos aos corretores por meio de prêmios, etc.

Sistema de controle de risco

O controle de risco abrange a análise individual do risco de cada empreendimento e a análise do risco de nosso portfólio de investimentos. No modelo, calculamos as perdas potenciais em um cenário de stress para cada empreendimento individual e para o portfólio como um todo, bem como a exposição máxima de caixa exigida pelo portfólio.

Controle do risco de perdas

O risco de um novo empreendimento é calculado considerando-se o quanto poderá perder caso, em condições limite, decida liquidar este investimento. Para tanto, é estabelecido um preço de liquidação o qual é possível de ser estimado somente em mercados cuja formação de preço é consistente, sendo tal consistência definida como a sensibilidade da demanda a variações de preço. A perda máxima esperada em cada projeto é calculada e é destacada uma parcela de capital próprio para suportar este risco.

O risco total da Companhia é representado pelo somatório dos riscos individuais de cada projeto. Após o lançamento, o risco do empreendimento é reduzido na proporção da venda das unidades. A Companhia busca o máximo de eficiência para o seu capital, e acredita que tal eficiência é alcançada quando o somatório do risco dos projetos individuais é próximo ao total do seu capital disponível.

Controle da exposição máxima de caixa

O sistema de controle de risco monitora a necessidade futura de caixa para executar os empreendimentos programados em nosso portfólio, baseando-se em estudo de viabilidade econômica de cada empreendimento, bem como na necessidade de fluxos de caixa individuais em relação ao fluxo de caixa projetado do portfólio como um todo. Esta projeção auxilia na definição de sua estratégia de financiamento e na tomada de decisões em relação à quais empreendimentos incluir no seu portfólio.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

Atuação em mercado com liquidez

Por meio do conhecimento de mercado e com a ajuda de seus parceiros, a Companhia consegue determinar a necessidade de novos empreendimentos em diferentes regiões, bem como a faixa de renda dos potenciais compradores a serem atendidos. Concentra os projetos de acordo com a liquidez de cada localidade geográfica, ou seja, o potencial que cada região apresenta em absorver determinada quantidade de imóveis e de responder as variações de preço. A Companhia não pretende atuar em mercados em que não existam dados disponíveis nem onde não existam parceiros que detenham conhecimentos específicos sobre esses mercados. Deste modo, acredita reduzir o risco de seus investimentos, por atuar em regiões líquidas, com dados de mercado conhecidos e por se associar a parceiros locais.

Riscos operacionais

O gerenciamento de riscos operacionais visa ao acompanhamento: (i) do contrato de construção, em relação ao custo máximo de obra garantido; (ii) de obras, sendo que contratamos empresas especializadas para fiscalizar os serviços prestados pelas construtoras contratadas (qualidade e o cronograma físico-financeiro da obra); (iii) das auditorias financeira e contábil, realizadas pelas principais empresas independentes de auditoria; (iv) de documentação e riscos jurídicos; e (v) do risco de crédito dos adquirentes de unidades mediante a gestão ativas dos recebíveis dos empreendimentos.

28. Seguros

A Companhia e suas controladas em conjunto adotam a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados pela administração como suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. As apólices estão em vigor e os prêmios foram devidamente pagos. Consideramos que temos um programa de gerenciamento de riscos com o objetivo de delimitar os riscos, buscando no mercado coberturas compatíveis com o nosso porte e operações.

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

A cobertura dos seguros, em valores de 31 de dezembro de 2023 e 2022, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Vencimento apólice	Importância segurada em R\$
Empresarial	Danos materiais causados por danos elétricos, incêndio, vendaval, tumulto e assegura a perda do aluguel.	06/12/2024	25.000
Empresarial-Propriedade para Investimento	Incêndios, raio, explosão, alagamento, inundação, danos elétricos - riscos comerciais, letreiros e/ou anúncios luminosos, lucros cessantes decorrentes de incêndio, queda de raio e explosão.	08/02/2024	40.800

Não fez parte do escopo de auditoria a avaliação quanto a suficiências das coberturas de seguros contratados.

29. Eventos subsequentes

Não ocorreram até a presente data, eventos que pudessem alterar a forma significativa as demonstrações contábeis, bem como as operações da Companhia.