

MDM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A

SOCIEDADE ANÔNIMA DE CAPITAL FECHADO
CNPJ Nº 07.243.514/0001-17 - NIRE 43300045030
NOVA PETRÓPOLIS - RS.

RELATÓRIO DA DIRETORIA

Prezados Senhores Acionistas,
Cumprindo disposições legais e estatutárias, vimos submeter à apreciação de V.Sas. as demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, acompanhadas do relatório dos auditores independentes. Pela leitura das aludidas peças, poderão V.Sas. certificar-se da situação em que se encontra a empresa. As demonstrações financeiras registram a destinação dos lucros do exercício, no pressuposto de sua aprovação, de acordo com o estabelecido no parágrafo 3º do art. 176 da Lei 6.404/76.
Permanecemos à disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que julgarem necessários.
NOVA PETRÓPOLIS - RS., 25 de fevereiro de 2025.
DIRETORIA.

BALANÇO PATRIMONIAL (em R\$)			DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO (em R\$)		
ATIVO	31.12.2024	31.12.2023	PASSIVO	31.12.2024	31.12.2023
ATIVO CIRCULANTE	355.873.057,28	300.069.878,76	PASSIVO CIRCULANTE	45.993.335,62	18.524.749,05
Caixa e Equivalentes de Caixa	3.495.766,60	4.386.717,06	Obrigações Tributárias	752.620,00	713.288,42
Adiantamentos a Fornecedores	0,00	19.622,49	Obrigações Sociais e Trabalhistas	10.767,08	10.737,65
Aluguéis a Receber	3.943.636,35	3.662.090,91	Credores Diversos	1.650.017,67	1.242.817,62
Estoques de Imóveis	342.969.929,50	291.977.603,48	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	40.000.000,00	13.000.000,00
Tributos a Recuperar	727,87	1.457,09	Dividendos Estatutários	3.579.930,87	3.557.905,36
Outros Créditos	5.442.631,40	884,32	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	310.972.493,31	282.921.125,68
Despesas Antecipadas	20.365,56	21.503,41	Capital Social	203.000.000,00	190.000.000,00
ATIVO NÃO CIRCULANTE	1.092.771,65	1.375.995,97	Reservas de Lucros	107.972.493,31	92.921.125,68
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	71.387,13	121.868,23	TOTAL DO PASSIVO	356.965.828,93	301.445.874,73
Depósitos Judiciais	71.387,13	121.868,23			
INVESTIMENTOS	1.359,28	258,70			
Ações e Participações	1.359,28	258,70			
IMOBILIZADO	1.020.025,24	1.253.869,04			
Custo Original Corrigido	1.852.621,12	1.834.471,55			
(-) Depreciação Acumulada	(832.595,88)	(580.602,51)			
INTANGÍVEL	0,00	0,00			
Bens Intangíveis	480,99	480,99			
(-) Amortizações Acumuladas	(480,99)	(480,99)			
TOTAL DO ATIVO	356.965.828,93	301.445.874,73			

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2024

NOTA 1 - ATIVIDADES OPERACIONAIS
A sociedade tem como objetivo a atividade de holding de instituição não financeira, compra e venda de bens próprios, locação e administração de móveis e imóveis.

NOTA 2 - APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
As demonstrações contábeis foram elaboradas, em seus aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária brasileira, os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC"), homologadas pelo Conselho Federal de Contabilidade, nos seus aspectos materiais. Para fins de apresentação destas demonstrações, esse conjunto de regras é também denominado "BR GAAP".

NOTA 3 - PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS
As principais práticas contábeis descritas a seguir foram aplicadas de forma consistente para as demonstrações financeiras da Companhia (BR GAAP):
a) Base de Elaboração: As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos. b) Moeda Funcional e de Apresentação: Os itens incluídos nas demonstrações financeiras da Companhia são mensurados usando a moeda do ambiente econômico no qual a Sociedade atua ("moeda funcional"). As demonstrações financeiras são apresentadas em reais (R\$), a moeda funcional da Companhia. c) Caixa e Equivalentes de Caixa: Incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários à vista, investimentos temporários de curto prazo considerados de liquidez imediata ou conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor, os quais são registrados pelos valores de custo acrescidos dos rendimentos auferidos até as datas dos balanços, que não excedem o seu valor de mercado ou de realização. d) Estoques: Compõem-se de imóveis destinados à locação e venda, contabilizados ao custo de aquisição. e) Investimentos: Refere-se a investimentos não relevantes, registro pelo valor de custo de aquisição. f) Imobilizado/Intangível: Registrado ao custo de aquisição ou construção, deduzido de depreciação. A depreciação é reconhecida com base na vida útil estimada de cada ativo pelo método linear. A vida útil estimada, os valores residuais e os métodos de depreciação estão em processo de revisão e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas será contabilizado prospectivamente. g) Demais Ativos: Os demais ativos são apresentados ao valor de custo ou realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias e cambiais auferidos. h) Passivo Circulante: Os passivos são demonstrados por valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias e cambiais auferidos. i) Avaliação do Valor Recuperável de Ativos: Os ativos estão em processo de formalização de procedimento de "internal evaluation" para identificar evidências de perdas não recuperáveis ou, ainda, eventos ou alterações significativas que indiquem que o valor contábil pode não ser recuperável. j) Ajuste a Valor Presente: Os ativos e passivos monetários devem ser ajustados pelo seu valor presente na data das transações, desde que o efeito líquido tenha impacto relevante nas demonstrações financeiras. O cálculo do ajuste a valor presente deve ser efetuado com base em taxa de juros que reflète o prazo e o risco de cada transação. A Companhia encontra-se ainda em processo de avaliação de efeitos e formalização interna de procedimentos para identificar os possíveis efeitos que os ajustes a valor presente poderão impactar nas demonstrações financeiras. k) Imposto de Renda e Contribuição Social: A Sociedade adotou o cálculo do Imposto de Renda e Contribuição Social aplicando as regras do regime de tributação com base no Lucro Presumido. l) Provisões: Constitui-se uma provisão quando a Sociedade possui obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, e é provável que um recurso econômico seja requerido para saldar a obrigação. As provisões são registradas tendo como base estimativas dos riscos envolvidos, se possível, de forma calculatória, e quando aplicável, após a oitiva de profissionais específicos alocados a cada caso. m) Apuração do Resultado: As receitas e despesas são apropriadas de acordo com o Regime de Competência. n) Uso de Estimativas: A elaboração das demonstrações contábeis requer que a Administração efetue estimativas e adote premissas, a seu critério, que podem vir a afetar os valores de ativos e passivos, receitas, custos e despesas. Os reais valores podem ser diferentes dos estimados.

NOTA 4 - ALUGUÉIS A RECEBER
O saldo da conta Aluguéis a Receber, no Ativo Circulante, compõe-se de créditos por locação de imóveis.

NOTA 5 - ESTOQUES DE IMÓVEIS

Contas	31.12.2024 em R\$	31.12.2023 em R\$	Taxa Deprec.
Terenos	201.276.225,22	172.413.004,17	10
Prédios	130.105.331,32	100.363.305,80	10
Construções em Andamento	11.588.372,96	19.201.293,51	10
TOTAIS	342.969.929,50	291.977.603,48	

NOTA 6 - OUTROS CRÉDITOS

Contas	31.12.2024 em R\$	31.12.2023 em R\$	Taxa Deprec.
Móveis e Utensílios	1.158.641,93	(358.682,14)	10
Veículos	681.397,60	(461.332,15)	10
Computad. e Periféricos	12.581,59	(12.581,59)	10
TOTAIS	1.852.621,12	(832.595,88)	

NOTA 7 - IMOBILIZADO

Contas	31.12.2024 em R\$	31.12.2023 em R\$	Taxa Deprec.
Software	480,99	(480,99)	20
TOTAIS	480,99	(480,99)	

NOTA 8 - TESTE DE REDUÇÃO AO VALOR RECUPERÁVEL DE ATIVOS ("IMPAIRMENT")

De acordo com a NBC TG 01 - Redução ao Valor Recuperável de Ativos, todos os itens do ativo imobilizado, que apresentem indícios de seus custos registrados são superiores aos seus valores de recuperação, devem ser revisados detalhadamente para determinar a necessidade de provisão para redução do saldo contábil a seu valor de realização. A Administração está em fase de consolidação de um Procedimento Interno "Standard" acerca de estimativas sobre o valor recuperável dos ativos.

NOTA 9 - OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS

Contas	31.12.2024 em R\$	31.12.2023 em R\$
Imposto de Renda (IRPJ)	491.209,32	462.995,35
Contribuição Social (CSLL)	180.439,00	173.540,88
PIS	13.297,67	11.501,43
COFINS	61.373,85	53.083,54
IRRF	71,78	132,00
Outros Tributos	5.585,40	12.035,22
TOTAIS	752.620,00	713.288,42

NOTA 10 - CREDORES DIVERSOS

Contas	31.12.2024 em R\$	31.12.2023 em R\$
Contas a Pagar (a)	1.650.000,00	1.235.098,62
Outros Débitos a Pagar	17,67	7.719,00
TOTAIS	1.650.017,67	1.242.817,62

NOTA 11 - ADIANTAMENTO PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL

O saldo está composto pelo valor a pagar referente a compras de imóveis. Registra os adiantamentos de recursos dos Acionistas, para futura incorporação ao Capital Social.

NOTA 12 - PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital Social
Em 31 de Dezembro de 2024, o Capital Social totalmente integralizado é de R\$ 203.000.000,00 (duzentos e três milhões), dividido em 101.500.000 (cento e um milhões e quinhentos mil) ações Ordinárias e 101.500.000 (cento e um milhões e quinhentos mil) ações Preferenciais, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada.

NOTA 13 - RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

Contas	Ano 2024 em R\$	Ano 2023 em R\$
Receita Operacional Bruta	23.081.832,44	21.104.260,67
(-) Deduções da Receita Operacional Bruta	(22.323.472,70)	(850.471,33)
Receita Operacional Líquida	758.359,74	2.253.789,34

NOTA 14 - OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS

Trata-se de Receitas com Recuperação de Despesas e Alienação de Bens Patrimoniais.

NOTA 15 - INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Os valores de realização estimados de ativos e passivos financeiros foram determinados por intermédio de informações disponíveis no mercado e metodologias apropriadas de avaliações. Entretanto, considerável julga-

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA MÉTODO INDIRETO (em R\$)

DESCRICO	Ano 2024	Ano 2023
FLUXO DE CAIXA DAS ATIV. OPERAC.	15.073.393,14	14.980.654,15
FLUXO DE CAIXA DAS ATIV. DE INVEST.	(19.250,15)	(25.709,15)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIV. DE FINANÇ.	13.000.000,00	7.000.000,00
FLUXO DE CAIXA DAS ATIV. DE INVE.	(18.149,57)	(62.480,00)

DEMONSTRAÇÃO DOS LUCROS ACUMULADOS (em R\$)

CONTA	Ano 2024	Ano 2023
SALDO NO INÍCIO DO EXERCÍCIO	0,00	0,00
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	15.073.393,14	14.980.654,15
(-) PROP. DE DEST. DO RESULTADO:		
(-) Reserva Legal	(753.669,66)	(749.032,71)
(-) Dividendos Estatutários	(3.579.930,87)	(3.557.905,36)
(-) Reserva de Retenção de Lucros	(10.739.792,61)	(10.673.716,08)
SALDO NO FIM DO EXERCÍCIO	0,00	0,00

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA MÉTODO INDIRETO (em R\$)

DESCRICO	Ano 2024	Ano 2023
FLUXO DE CAIXA DAS ATIV. OPERAC.	15.073.393,14	14.980.654,15
AJUSTES:		
Depreciação	251.993,37	250.029,78
(AUM.)/(RED.) EM ATIVOS OPERACIONAIS		
(Aumento)/Redução de Adiant. a Fornec.	19.622,49	126.877,68
(Aumento)/Red. de Aluguéis a Receber	(281.545,44)	(99.118,07)
(Aum.)/Red. do Estoque de Imóveis	(50.992.326,02)	(28.303.900,71)
(Aum.)/Red. de Tributos a Recuperar	729,22	(962,80)
(Aumento)/Redução de Outros Créditos	(5.441.747,08)	(884,32)
(Aumento)/Red. de Desp. Antecipadas	1.137,85	(3.091,68)
(Aum.)/Red. do Realiz. a Longo Prazo	50.481,10	(50.481,10)
AUM./(RED.) EM PASSIVOS OPERAC.		
(Aumento)/(Red.) das Obrig. Tributárias	39.331,58	85.418,62
(Aumento)/(Redução) das Obrigações Sociais e Trabalhistas	29,43	(1.160,19)
(Aum.)/Red. dos Credores Diversos	407.200,05	1.023.178,42
CAIXA LIQ. DAS ATIV. OPERACIONAIS	(40.871.700,31)	(11.993.440,22)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIV. DE INVE.		
Aquisição de Imobilizado	(18.149,57)	(62.480,00)
Aquisição de Ações e Participações	(1.100,58)	(258,70)
Baixa de Ações e Participações	0,00	37.029,55
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIV. DE INVEST.	(19.250,15)	(25.709,15)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIV. DE FINANÇ.		
Integralização de Capital	13.000.000,00	7.000.000,00
Adiantamento para Aumento de Capital	27.000.000,00	6.000.000,00
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIV. DE FINANÇ.	40.000.000,00	13.000.000,00
VARIAÇÃO LÍQUIDA DAS DISPONIBIL.	(890.950,46)	980.850,63
Caixa e equiv. de caixa no início do per.	4.386.717,06	3.405.866,43
Caixa e equiv. de caixa no fim do período	3.495.766,60	4.386.717,06
VARIAÇÃO DAS CONTAS CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(890.956,46)	980.850,63

mento foi requerido na interpretação dos dados de mercado para produzir a estimativa do valor de realização mais adequada, a qual todavia se sujeita a variáveis e oscilações de mercado.

Critérios, premissas e limitações utilizados no cálculo dos valores de mercado: Caixa e Equivalentes de Caixa: Os saldos em conta corrente mantidos em bancos têm seus valores de mercado idênticos aos saldos contábeis. Para as aplicações financeiras, o valor de mercado foi apurado com base nas cotações de mercado desses títulos, resultando em valores idênticos aos saldos contábeis. Risco de Derivativos: A Sociedade não efetua aplicações de caráter especulativo em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco. Sendo assim, em 31.12.2024 não foram contabilizadas provisões de riscos com perdas em derivativos nos termos da NBC TG 48 do CFC - Conselho Federal de Contabilidade.

NOTA 17 - COBERTURA DE SEGUROS

A sociedade adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. As premissas de risco adotada, dada sua natureza, não fazem parte do escopo de auditoria das demonstrações financeiras, consequentemente não foram auditadas por nossos auditores independentes.

NOTA 18 - CONTINGÊNCIAS DE PROCESSOS JUDICIAIS

A Empresa é parte em processos de natureza civil e tributária, que estão sendo discutidos judicialmente. Em 31/12/2024, com base na avaliação de seus consultores jurídicos externos, foram estimados passivos contingentes como perdas "possíveis" no montante de R\$ 77.869,35, havendo depósitos judiciais que estão vinculados a estes processos, no montante de R\$ 71.587,13.

Romeu Lehnen
Diretor Presidente

Janete Terezinha Lehnen
Diretora Vice-Presidente

Marciane Giehlf Ludwig
Contadora CRC/RS 71.996/O-0

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos acionistas da Companhia MDM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A

Opinião
Examinamos as demonstrações contábeis da Companhia MDM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, dos lucros acumulados e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia MDM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

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 "Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". 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.

Ênfase

A Companhia encontra-se em processo de formalização das regulamentações de convergência às novas normas e pronunciamentos contábeis, assim como está em fase de consolidação de um Procedimento Interno "Standard" acerca de estimativas sobre o valor recuperável de elementos patrimoniais. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

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

Declaramos que não existem assuntos a serem reportados como principais assuntos de Auditoria.

Outras informações que Acompanham as Demonstrações Contábeis e o Relatório do Auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o relatório da administração. Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis não abrange o relatório da administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório. Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis, nossa respon-

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

Responsabilidade da Administração e da Governança pelas Demonstrações Contábeis

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas 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, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis 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.

Responsabilidade do Auditor pela Auditoria das Demonstrações Contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 detectará 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.

Como parte de uma 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, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos 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.

Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.

· Avaliamos a adequ