



PROJETOS QUE CONSTRUÍM HISTÓRIAS

HM ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES S.A.

CNPJ nº 47.062.179/0001-75



HM Engenharia registra alta de 23% na receita líquida em 2021 e reforça o landbank com aquisição de R\$ 1,8 bilhão em VGV

Lucro líquido cresce 103%, chegando a R\$ 19 milhões no ano passado

Campinas, 01 de abril de 2022

A HM Engenharia, construtora e incorporadora do Grupo MOVER com 45 anos de atuação no segmento residencial com foco em empreendimentos econômicos, registrou em 2021 resultados que indicam o acerto de sua estratégia de crescimento. Em ano ainda marcado pela pandemia, a empresa divulgou vendas no valor de R\$ 511 milhões, com 2.560 unidades habitacionais comercializadas. O número está em linha com o obtido em 2020, quando a companhia registrou seu recorde histórico no indicador. A Receita Líquida atingiu o patamar de R\$ 469 milhões, crescimento de 23% na comparação com o ano anterior. Já o Lucro Líquido foi de R\$ 19 milhões - 103% maior que em 2020. Para garantir a continuidade no crescimento, a empresa reforçou seu landbank adquirindo VGV de R\$ 1,8 bilhão em novos terrenos. A manutenção dos bons resultados é fruto de uma gestão dinâmica de vendas combinada com a constante análise de margens dos projetos e da eficiência na produção.

Com a chegada do novo CEO, André Leitão, em maio do ano passado, a HM Engenharia implementou um projeto de revisão estratégica para manter seu ritmo de crescimento sustentável pelos próximos cinco anos. Como resultado do trabalho, o foco da companhia passa a ser direcionado a investimentos em inovação e iniciativas que colocam os clientes no centro do negócio, aumento da produtividade e da competitividade, agenda ESG e desenvolvimento de pessoas.

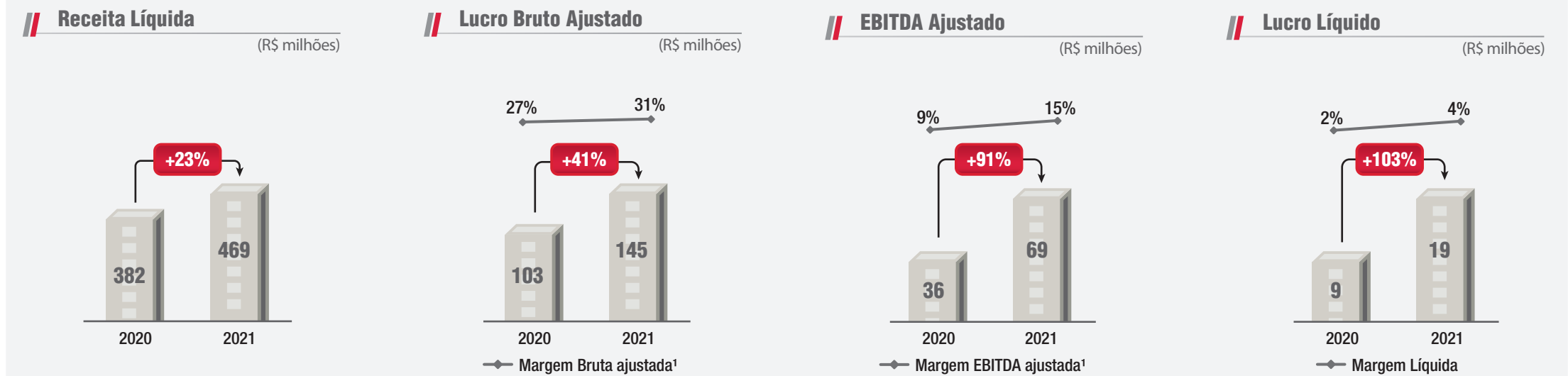
O planejamento contempla ainda um processo de expansão geográfica para outras praças além do interior paulista e da região metropolitana de Campinas, onde a operação da construtora já está consolidada. Estão previstos 17 lançamentos para 2022 - 11 a mais que em 2021 -, especialmente na Grande São Paulo, que deverá representar 40% do total de novas unidades no ano. Para isso, a companhia investiu também na compra de terrenos, comprando landbank de R\$ 1,8 bilhão em VGV, montante que garante os lançamentos em regiões estratégicas nos anos de 2022 e 2023.

A conquista do Prêmio Reclame Aqui 2021 na categoria Construtoras, Empreendimentos Imobiliários e Incorporadoras também reconhece o esforço da empresa em colocar o cliente no centro de seus negócios, como o investimento na digitalização da jornada de compra de imóvel. Graças a essa iniciativa, todo o processo de aquisição de um imóvel agora pode ser feito por canais digitais - da escolha e assinatura do contrato até o acompanhamento da obra e contato com a equipe de relacionamento com clientes.

O lançamento da assistente virtual Eme, ecossistema que reúne todas as atividades da HM para oferecer uma melhor experiência de compra, motivou ainda a criação da HM Estelar, apresentada ao mercado no início de 2022. Trata-se de uma plataforma completa de serviços e relacionamento que conecta clientes a prestadores de serviços e ainda, em parceria com a empresa Dto, oferece vantagens como o acúmulo de pontos que podem ser utilizados na redução do valor da prestação do imóvel ou de produtos e serviços adquiridos.

Para dar continuidade ao planejamento estratégico desenhado em 2021, a companhia vem buscando maior competitividade e eficiência por meio da implantação das metodologias Lean Office e Lean Obras, que têm objetivo de eliminar desperdícios em processos administrativos e também nas construções, otimizando o tempo de trabalho e garantindo uma melhor gestão de processos.

Ao longo de 2021, a agenda ESG da companhia priorizou a segurança no trabalho com operação segura e protocolos para prevenção da Covid-19. Na área ambiental, mereceram destaque práticas como gestão de resíduos, com o uso de formas de alumínio na construção que reduzem desperdícios e aumentam a produtividade da operação. Na Governança, a HM reforçou a atuação dos comitês de Performance, Estratégia & Finanças, Geração, Pessoas & Sustentabilidade, Auditoria, Compliance & Riscos, responsáveis por assessorar e orientar as decisões do Conselho de Administração. Além disso, a empresa realizou pelo segundo ano consecutivo o plano de auditoria de processos internos e o diagnóstico e mapa de riscos corporativos, ambos conduzidos por auditores independentes. Para 2022, a agenda ESG será reforçada com a implementação do plano plurianual já aprovado pelo Conselho de Administração que prevê, por exemplo, programa de diversidade estruturado, novos materiais & métodos construtivos e Relatório Integrado Econômico & Práticas ESG.



¹Ajustado pelo juros de financiamento a produção

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Em cumprimento às disposições legais e estatutárias, a Administração submete à apreciação de V.Sas. as demonstrações financeiras do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021, colocando-se à disposição para quaisquer esclarecimentos.

BALANÇOS PATRIMONIAIS - 31 de dezembro de 2021 (Em milhares de reais)						DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 (Em milhares de reais)									
Ativo	Nota	Controladora		Consolidado		Nota	Controladora		Consolidado		Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020		31/12/2021	31/12/2020		
Circulante															
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.958	123.193	51.422	136.624	15	385	268	469.111	381.980	16	836	743	332.814	(286.227)
Títulos e valores mobiliários	5	40.212	73.133	82.511	97.808										
Contas a receber	6	357	290	273.052	209.090		984	1.911	54.629	36.673		(451)	(475)	136.297	95.753
Imóveis a comercializar	7	13.916	4.815	235.771	337.839	10			42.134	62.010					
Impostos a recuperar		6.239	6.980	6.552	7.757		3	14	2.803	2.604					
Adiantamento a fornecedores		1.046	3.407	11.702	9.704		5.183	4.476	7.112	8.712		(41.230)	(24.258)	(51.534)	(31.928)
Outros ativos		7.098	514	10.505	1.465		149	245	5.168	28.322		(6.911)	(3.006)	(6.911)	(3.006)
Total do ativo circulante		70.826	212.332	671.515	800.287		1.779	9.293	1.779	9.293		80.250	44.065	15	(5.04)
Não circulante															
Contas a receber	6		219	117.354	98.718										
Imóveis a comercializar	7	1.661	876	155.520	87.794		5.981	7.757							
Partes relacionadas	11	54.223	35.449	23	23		3.999	240	5.860	4.156					
Impostos a recuperar			2.038												
Outros ativos		915	11.927	4.384	14.470		186.899	198.984	206.279	318.348					
Investimentos	8	626.519	408.029	602	1.225		195.320	106.809	226.541	180.169					
Ativos de direito de uso		2.471	2.057	2.471	2.057		2.143	1.316	2.143	1.316					
Imobilizado		21.485	14.587	21.485	14.587				119.672	121.336					
Intangível		4.454	1.404	4.455	1.404				11.602	6.304					
Total do ativo não circulante		654.929	426.087	29.013	19.283		6.630	14.124	19.089	25.659					
Total do ativo		711.728	476.596	306.294	222.362		782.554	688.928	977.809	1.022.613		119.796.435	119.796.435	119.796.435	119.796.435
Passivo e patrimônio líquido															
Circulante															
Empréstimos, financiamentos e debêntures	9	39.059	109.803	77.087	155.225		39.059	109.803	77.087	155.225					
Passivos de arrendamento		286	661	286	661		286	661	286	661					
Fornecedores e contas a pagar		984	1.911	54.629	36.673		984	1.911	54.629	36.673					
Obrigações pela compra de imóveis	10			42.134	62.010				42.134	62.010					
Obrigações fiscais		3	14	2.803	2.604		3	14	2.803	2.604					
Obrigações sociais		5.183	4.476	7.112	8.712		5.183	4.476	7.112	8.712					
Adiantamentos de clientes		149	245	5.168	28.322		149	245	5.168	28.322					
Dividendos propostos		1.779	9.293	1.779	9.293		1.779	9.293	1.779	9.293					
Impostos com pagamento diferido	14	348	348	7.741	9.521		348	348	7.741	9.521					
Partes relacionadas	11	129.099	64.236	1.080	1.080		129.099	64.236	1.080	1.080					
Provisão para passivo a descoberto	8	5.981	7.757				5.981	7.757							
Outras obrigações		3.999	240	5.860	4.156		3.999	240	5.860	4.156					
Total do passivo circulante		186.899	198.984	206.279	318.348		186.899	198.984	206.279	318.348					
Não circulante															
Empréstimos, financiamentos e debêntures	9	195.320	106.809	226.541	180.169		195.320	106.809	226.541	180.169					
Passivos de arrendamento		2.143	1.316	2.143	1.316		2.143	1.316	2.143	1.316					
Obrigações pela compra de imóveis	10			119.672	121.336				119.672	121.336					
Impostos com pagamento diferido	14			11.602	6.304				11.602	6.304					
Provisão para demandas administrativas e judiciais		6.630	14.124	19.089	25.659		6.630	14.124	19.089	25.659					
Outras obrigações	12	322	352	1.213	2.138		322	352	1.213	2.138					
Total do passivo não circulante		204.415	122.601	380.260	336.922		204.415	122.601	380.260	336.922					
Patrimônio líquido															
Capital social	13.1	216.707	216.707	216.707	216.707		216.707	216.707	216.707	216.707					
Reserva de lucros	13.2	174.563	150.636	174.563	150.636		174.563	150.636	174.563	150.636					
Total do patrimônio líquido		391.270	367.343	391.270	367.343		391.270	367.343	391.270	367.343					
Total do passivo e patrimônio líquido		782.554	688.928	977.809	1.022.613		782.554	688.928	977.809	1.022.613					

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 (Em milhares de reais)

Notas	Reservas de lucros					Total
	Capital social	Reserva legal	Lucros retidos	Lucros/ (prejuízos) acumulados		
Saldos em 31 de dezembro de 2019	216.707	12.810	165.020			394.537
Distribuição de dividendos complementares de exercícios anteriores	13.3		(35.556)			(35.556)
Lucro líquido do exercício				9.240		9.240
Reserva Legal	13.3		462			(462)
Dividendos mínimos obrigatórios	13.3			(878)		(878)
Destinação do lucro do exercício			7.900	(7.900)		
Saldos em 31 de dezembro de 2020	216.707	13.272	137.364			367.343
Cancelamento distribuição de dividendos complementares de exercícios anteriores	13.3		8.415			8.415
Distribuição de dividendos complementares de exercícios anteriores	13.3		(1.432)			(1.432)
Lucro líquido do exercício				18.722		18.722
Reserva Legal	13.3		936			(936)
Dividendos mínimos obrigatórios	13.3			(1.779)		(1.779)
Destinação do lucro do exercício			16.007	(16.007)		
Saldos em 31 de dezembro de 2021	216.707	14.208	160.354			391.270

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS 31 de dezembro de 2021 (valores expressos em milhares de reais)

1. Contexto operacional: A HM Engenharia e Construções S.A. ("Companhia") é uma sociedade por ações, com sede na cidade de Campinas, Estado de São Paulo. A Companhia tem como principal objetivo o desenvolvimento, a incorporação, a elaboração de projetos e a construção de imóveis urbanos residenciais, direcionados ao segmento econômico, incluindo casas e apartamentos, diretamente ou por meio de participações em Sociedades de Propósito Específico (SPE). A Companhia também possui controladas diretas e controladas em conjunto, as quais estão relacionadas na Nota Explicativa nº 8. Atualmente, a Companhia desenvolve empreendimentos residenciais, no segmento econômico e atuação no Estado de São Paulo e Minas Gerais. COVID-19: Em 11 de março de 2020 a Organização Mundial de Saúde (OMS) declarou estado de pandemia em função do agravamento da disseminação da COVID-19, infecção respiratória aguda causada pelo coronavírus SARS-CoV-2, potencialmente grave, de elevada transmissibilidade e de distribuição global. O SARS-CoV-2 é um betacoronavírus descoberto em amostras de lavado broncoalveolar obtidas de pacientes com pneumonia de causa desconhecida na cidade de Wuhan, província de Hubei, China, em dezembro de 2019. Pertence ao subgênero Sarbecovirus da família Coronaviridae e é o sétimo coronavírus conhecido a infectar seres humanos. Os coronavírus são uma grande família de vírus comuns em muitas espécies diferentes de animais, incluindo o homem, camelos, gatos e morcegos. Raramente os coronavírus de animais podem infectar pessoas e depois se espalhar entre seres humanos como já ocorreu com o MERS-CoV e o SARS-CoV-2. Até o momento, não foi definido o reservatório silvestre do SARS-CoV-2. Desde então, medidas restritivas foram adotadas pelas diversas esferas do governo e da sociedade civil organizada na tentativa de reduzir o impacto no sistema de saúde, em especial na ocupação de leitos para tratamento da doença. Dentre as ações, destacaram-se medidas que pudessem impedir, ou ao menos desacelerar, o forte ritmo de contágio da doença tais como recomendações para uso de máscaras faciais, distanciamento social e higienização frequente das mãos com álcool em gel. Medidas mais impositivas como a restrição a abertura de atividades não essenciais, fechamento de espaços públicos e lockdown em certas cidades ou regiões também foram observadas. Nesse contexto, a administração manteve uma avaliação constante sobre os possíveis efeitos do cenário de pandemia em seus profissionais e operações. Ações imediatas de saúde e segurança foram tomadas desde o início de março de 2020, seguindo sempre as orientações do time de saúde, regulações locais e órgãos competentes. Dentre estas ações citamos a adoção de trabalho remoto para os profissionais de escritório, ampla divulgação interna para orientação das ações de controle, adequações do espaço físico como por exemplo fechamento das salas de reunião, identificação visual de locais liberados e bloqueados de trabalho, adoção de ventilação natural e aferição temperatura antes do início da jornada de trabalho em casos de acesso ao escritório. Ainda em relação ao escritório corporativo, em 2021 foi realizada a mudança de endereço em Campinas para um ambiente open office que estivesse adequado à nova realidade sanitária conforme descrito acima, e as melhores práticas de organização funcional do trabalho. Ao longo de 2021 o novo escritório funcionou seguindo rigorosamente as orientações das autoridades competentes e o time de saúde. Cabe ressaltar que a vacinação teve início no Brasil em 17 de janeiro de 2021 em São Paulo. Até o momento a Anvisa autorizou o uso emergencial de quatro vacinas: a CoronaVac, desenvolvida pela farmacêutica Sinovac em parceria com o Instituto Butantan, vacina Covishield, produzida pela farmacêutica Serum Institute of India, em parceria com a AstraZeneca/Universidade de Oxford/Fiocruz, a vacina da Pfizer/BioNTech, e a vacina Janssen/Johnson & Johnson. O Brasil também já está autorizado a receber vacinas do consórcio Covax Facility. A aliança global Covax é liderada pela Organização Mundial da Saúde (OMS), pela Coalizão para Promoção de Inovações em prol da Preparação para Epidemias (CEPI) e pela Aliança Mundial para Vacinas e Imunização (Gavi), em parceria com o Fundo das Nações Unidas para a Infância (UNICEF). Contínuo de casos e da vacinação do público interno da HM Engenharia foi amplamente divulgado em 2021 e permanece com tal nível de transparência. Novembro de 2021 a variante ômicron do vírus SARS-CoV-2 (B.1.1.529) foi detectada na África do Sul e considerada uma variante de preocupação pela Organização Mundial da Saúde (OMS). Desde então, se espalhou pelo mundo: em meados de janeiro, já era a cepa predominante no planeta, tendo provocado um aumento no número de casos de Covid-19 por onde passou. No Brasil, ela causou um recrudescimento na pandemia, interrompendo um movimento de queda no número de casos e mortes causadas pelo SARS-CoV-2. Após adiar o retorno ao escritório, originalmente previsto para janeiro de 2022, devido ao aumento no número de casos no Brasil em função da variante ômicron, a estabilização de números de casos em março permitiu o retorno oficial ao escritório ainda sob rígidos protocolos sanitários, como o impedimento de trabalho presencial para profissionais com algum tipo de comorbidade, e com a adoção da política de flex office que passou a considerar três dias de trabalho remoto e dois dias de trabalho presencial no escritório, com alinhamento prévio entre o profissional e seu gestor. Até o dia 7 de março de 2022, 173.

☆ continuação

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS - 31 de dezembro de 2021 (valores expressos em milhares de reais) DA HM ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES S.A.

b) Movimentações dos investimentos em participações societárias: As participações em controladas e controladas em conjunto, avaliadas pelo método da equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas na data-base de 31 de dezembro de 2021 e 2020. A Companhia mantém acordos de acionistas relativos a todas as controladas em conjunto ("Joint Venture"), participando ativamente de todas as decisões estratégicas do negócio. Para as Companhias coligadas (não consolidadas), não há obrigações assumidas ou conhecimento de demandas judiciais. O resumo das movimentações em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 é como segue:

	Controladora	31/12/2021	31/12/2020
Classificados como investimento no ativo	408.029	376.564	
Classificados como provisão para passivo a descoberto	(7.757)	(8.748)	
Saldos em 1º de janeiro de 2021 e de 2020	400.272	367.816	
Integralizações	161.304	55.853	
Redução de capital	(6.336)	(56.724)	
Dividendos recebidos	(14.305)	(11.385)	
Equivalência patrimonial	80.250	44.065	
Outros investimentos	(647)	547	
Saldo em 31 de dezembro de 2021 e de 2020	626.519	408.029	
Classificados como investimento	626.519	408.029	
Classificados como provisão para passivo a descoberto	(5.891)	(7.757)	

9. Empréstimos, financiamentos e debêntures: 9.1. Composição dos empréstimos, financiamentos e debêntures:

Tipo de Operação	Empreendimento	Encargos financeiros	Vencimento final	Controladora	
				31/12/2021	31/12/2020
BTG	HM Engenharia	CDI + 4,5% a.a.	jun/25	29.534	29.770
Finame - Daycoval	HM Engenharia	SELIC + 5,24% a.a.	nov/23	277	1.984
Banco Inter (CCB)	HM Engenharia	CDI + 2,8% a.a.	out/21	-	12.586
Debênture Op. 001	HM Engenharia	IPCA + 4,97% a.a.	mai/22	-	52.006
Debênture Op. 002	HM Engenharia	CDI + 2,5% a.a.	dez/23	80.468	120.266
Banco Inter (2 CCB)	HM Engenharia	IPCA + 5,25% a.a.	ago/25	25.369	-
Debênture Op. 003	HM Engenharia	CDI + 4,75% a.a.	jun/25	234.379	216.612
Total				393.959	393.959
Parcela circulante				195.320	106.809
Parcela não circulante				198.639	287.150
Total				393.959	393.959

As principais características dos empréstimos, financiamentos e debêntures da Companhia são:

Tipo de Operação	Captação	Pagamento		Taxa Contratual
		de principal	de juros	
BTG	30.000	Mensal	Mensal 01/23 a 06/25	CDI + 4,50% a.a.
Finame - Daycoval	4.502	Mensal	Mensal 06/21 a 11/23	SELIC + 5,24% a.a.
Debênture Op. 002	160.000	Anual	Mensal 12/20 a 12/23	CDI + 2,50% a.a.
Banco Inter (2 CCB)	29.364	Anual	Mensal 08/23 a 08/25	IPCA + 5,25% a.a.
Debênture Op. 003	100.000	Anual	Mensal 06/23 a 06/25	CDI + 4,75% a.a.

Em 2021, a Companhia possuiu o seguinte cronograma de vencimento anual:

Tipo de Operação	Empreendimento	Encargos financeiros	Vencimento final	Controladora	
				31/12/2021	31/12/2020
Caixa Econômica	HM 03 - Limeira	8,3% a.a. + TR	set/24	17.300	19.137
Caixa Econômica	HM 13 - Felicidade	8,3% a.a. + TR	ago/24	-	9.915
Caixa Econômica	HM 21 - Novo Horizonte	8,3% a.a. + TR	set/24	5.769	26.308
Caixa Econômica	HM 27 - Felicidade	8,3% a.a. + TR	out/24	167	40.229
Caixa Econômica	HM 31 - Bersan	8,3% a.a. + TR	fev/25	2.644	2.592
Caixa Econômica	HM 33 - Itupeva	8,3% a.a. + TR	fev/25	2.347	7.108
Caixa Econômica	HM 38 - Vila dos Ibirás	8,3% a.a. + TR	mai/24	7.275	13.493
Caixa Econômica	HM 40 - Smart Guarujá	8,3% a.a. + TR	dez/25	1.166	-
Santander	HM 47 - Park	CDI + 4,7% a.a.	jun/22	7.567	-
Santander	HM 47 - Manacás	CDI + 4,7% a.a.	mai/23	16.398	-
Banco Inter	Campinas Vanguard	8,57% a.a. + TR	ago/23	6.815	-
BTG	HM Engenharia	CDI + 4,5% a.a.	jun/25	29.534	29.770
Banco Inter (CCB)	HM Engenharia	CDI + 2,8% a.a.	out/21	-	12.586
Debênture Op. 001	HM Engenharia	IPCA + 4,97% a.a.	mai/22	-	52.006
Debênture Op. 002	HM Engenharia	CDI + 2,5% a.a.	dez/23	80.468	120.266
Daycoval	HM Engenharia	SELIC + 4,85% a.a.	nov/23	277	1.984
Banco Inter (2 CCB)	HM Engenharia	IPCA + 5,25% a.a.	ago/25	25.369	-
Debênture Op. 003	HM Engenharia	CDI + 4,75% a.a.	jun/25	234.379	216.612
Circulante				303.628	335.394
Não circulante				77.087	158.565
Total				380.715	493.959

Em 2021, a Companhia possuiu o seguinte cronograma de vencimento anual:

Tipo de Operação	Empreendimento	Encargos financeiros	Vencimento final	Controladora	
				31/12/2021	31/12/2020
Caixa Econômica	HM 03 - Limeira	8,3% a.a. + TR	set/24	17.300	19.137
Caixa Econômica	HM 13 - Felicidade	8,3% a.a. + TR	ago/24	-	9.915
Caixa Econômica	HM 21 - Novo Horizonte	8,3% a.a. + TR	set/24	5.769	26.308
Caixa Econômica	HM 27 - Felicidade	8,3% a.a. + TR	out/24	167	40.229
Caixa Econômica	HM 31 - Bersan	8,3% a.a. + TR	fev/25	2.644	2.592
Caixa Econômica	HM 33 - Itupeva	8,3% a.a. + TR	fev/25	2.347	7.108
Caixa Econômica	HM 38 - Vila dos Ibirás	8,3% a.a. + TR	mai/24	7.275	13.493
Caixa Econômica	HM 40 - Smart Guarujá	8,3% a.a. + TR	dez/25	1.166	-
Santander	HM 47 - Park	CDI + 4,7% a.a.	jun/22	7.567	-
Santander	HM 47 - Manacás	CDI + 4,7% a.a.	mai/23	16.398	-
Banco Inter	Campinas Vanguard	8,57% a.a. + TR	ago/23	6.815	-
BTG	HM Engenharia	CDI + 4,5% a.a.	jun/25	29.534	29.770
Banco Inter (CCB)	HM Engenharia	CDI + 2,8% a.a.	out/21	-	12.586
Debênture Op. 001	HM Engenharia	IPCA + 4,97% a.a.	mai/22	-	52.006
Debênture Op. 002	HM Engenharia	CDI + 2,5% a.a.	dez/23	80.468	120.266
Daycoval	HM Engenharia	SELIC + 4,85% a.a.	nov/23	277	1.984
Banco Inter (2 CCB)	HM Engenharia	IPCA + 5,25% a.a.	ago/25	25.369	-
Debênture Op. 003	HM Engenharia	CDI + 4,75% a.a.	jun/25	234.379	216.612
Circulante				303.628	335.394
Não circulante				77.087	158.565
Total				380.715	493.959

Em 2021, a Companhia possuiu o seguinte cronograma de vencimento anual:

Tipo de Operação	Empreendimento	Encargos financeiros	Vencimento final	Controladora	
				31/12/2021	31/12/2020
Caixa Econômica	HM 03 - Limeira	8,3% a.a. + TR	set/24	17.300	19.137
Caixa Econômica	HM 13 - Felicidade	8,3% a.a. + TR	ago/24	-	9.915
Caixa Econômica	HM 21 - Novo Horizonte	8,3% a.a. + TR	set/24	5.769	26.308
Caixa Econômica	HM 27 - Felicidade	8,3% a.a. + TR	out/24	167	40.229
Caixa Econômica	HM 31 - Bersan	8,3% a.a. + TR	fev/25	2.644	2.592
Caixa Econômica	HM 33 - Itupeva	8,3% a.a. + TR	fev/25	2.347	7.108
Caixa Econômica	HM 38 - Vila dos Ibirás	8,3% a.a. + TR	mai/24	7.275	13.493
Caixa Econômica	HM 40 - Smart Guarujá	8,3% a.a. + TR	dez/25	1.166	-
Santander	HM 47 - Park	CDI + 4,7% a.a.	jun/22	7.567	-
Santander	HM 47 - Manacás	CDI + 4,7% a.a.	mai/23	16.398	-
Banco Inter	Campinas Vanguard	8,57% a.a. + TR	ago/23	6.815	-
BTG	HM Engenharia	CDI + 4,5% a.a.	jun/25	29.534	29.770
Banco Inter (CCB)	HM Engenharia	CDI + 2,8% a.a.	out/21	-	12.586
Debênture Op. 001	HM Engenharia	IPCA + 4,97% a.a.	mai/22	-	52.006
Debênture Op. 002	HM Engenharia	CDI + 2,5% a.a.	dez/23	80.468	120.266
Daycoval	HM Engenharia	SELIC + 4,85% a.a.	nov/23	277	1.984
Banco Inter (2 CCB)	HM Engenharia	IPCA + 5,25% a.a.	ago/25	25.369	-
Debênture Op. 003	HM Engenharia	CDI + 4,75% a.a.	jun/25	234.379	216.612
Circulante				303.628	335.394
Não circulante				77.087	158.565
Total				380.715	493.959

Em 2021, a Companhia possuiu o seguinte cronograma de vencimento anual:

Tipo de Operação	Empreendimento	Encargos financeiros	Vencimento final	Controladora	
				31/12/2021	31/12/2020
Caixa Econômica	HM 03 - Limeira	8,3% a.a. + TR	set/24	17.300	19.137
Caixa Econômica	HM 13 - Felicidade	8,3% a.a. + TR	ago/24	-	9.915
Caixa Econômica	HM 21 - Novo Horizonte	8,3% a.a. + TR	set/24	5.769	26.308
Caixa Econômica	HM 27 - Felicidade	8,3% a.a. + TR	out/24	167	40.229
Caixa Econômica	HM 31 - Bersan	8,3% a.a. + TR	fev/25	2.644	2.592
Caixa Econômica	HM 33 - Itupeva	8,3% a.a. + TR	fev/25	2.347	7.108
Caixa Econômica	HM 38 - Vila dos Ibirás	8,3% a.a. + TR	mai/24	7.275	13.493
Caixa Econômica	HM 40 - Smart Guarujá	8,3% a.a. + TR	dez/25	1.166	-
Santander	HM 47 - Park	CDI + 4,7% a.a.	jun/22	7.567	-
Santander	HM 47 - Manacás	CDI + 4,7% a.a.	mai/23	16.398	-
Banco Inter	Campinas Vanguard	8,57% a.a. + TR	ago/23	6.815	-
BTG	HM Engenharia	CDI + 4,5% a.a.	jun/25	29.534	29.770
Banco Inter (CCB)	HM Engenharia	CDI + 2,8% a.a.	out/21	-	12.586
Debênture Op. 001	HM Engenharia	IPCA + 4,97% a.a.	mai/22	-	52.006
Debênture Op. 002	HM Engenharia	CDI + 2,5% a.a.	dez/23	80.468	120.266
Daycoval	HM Engenharia	SELIC + 4,85% a.a.	nov/23	277	1.984
Banco Inter (2 CCB)	HM Engenharia	IPCA + 5,25% a.a.	ago/25	25.369	-
Debênture Op. 003	HM Engenharia	CDI + 4,75% a.a.	jun/25	234.379	216.612
Circulante				303.628	335.394
Não circulante				77.087	158.565
Total				380.715	493.959

Em 2021, a Companhia possuiu o seguinte cronograma de vencimento anual:

Tipo de Operação	Empreendimento	Encargos financeiros	Vencimento final	Controladora	
				31/12/2021	31/12/2020
Caixa Econômica	HM 03 - Limeira	8,3% a.a. + TR	set/24	17.300	19.137
Caixa Econômica	HM 13 - Felicidade	8,3% a.a. + TR	ago/24	-	9.915
Caixa Econômica	HM 21 - Novo Horizonte	8,3% a.a. + TR	set/24	5.769	26.308
Caixa Econômica	HM 27 - Felicidade	8,3% a.a. + TR	out/24	167	40.229
Caixa Econômica	HM 31 - Bersan	8,3% a.a. + TR	fev/25	2.644	2.592
Caixa Econômica	HM 33 - Itupeva	8,3% a.a. + TR	fev/25	2.347	7.108
Caixa Econômica	HM 38 - Vila dos Ibirás	8,3% a.a. + TR	mai/24	7.275	13.493
Caixa Econômica	HM 40 - Smart Guarujá	8,3% a.a. + TR	dez/25	1.166	-
Santander	HM 47 - Park	CDI + 4,7% a.a.	jun/22	7.567	-
Santander	HM 47 - Manacás	CDI + 4,7% a.a.	mai/23	16.398	-
Banco Inter	Campinas Vanguard	8,57% a.a. + TR	ago/23	6.815	-
BTG	HM Engenharia	CDI + 4,5% a.a.	jun/25	29.534	29.770
Banco Inter (CCB)	HM Engenharia	CDI + 2,8% a.a.	out/21	-	12.586
Debênture Op. 001	HM Engenharia	IPCA + 4,97% a.a.	mai/22	-	52.006
Debênture Op. 002	HM Engenharia	CDI + 2,5% a.a.	dez/23	80.468	120.266
Daycoval	HM Engenharia	SELIC + 4,85% a.a.	nov/23	277	1.984
Banco Inter (2 CCB)	HM Engenharia	IPCA + 5,25% a.a.	ago/25	25.369	-
Debênture Op. 003	HM Engenharia	CDI + 4,75% a.a.	jun/25	234.379	216.612
Circulante				303.628	335.394
Não circulante				77.087	158.565
Total				380.715	493.959

Em 2021, a Companhia possuiu o seguinte cronograma de vencimento anual:

Tipo de Operação	Empreendimento	Encargos financeiros	Vencimento final	Controladora	
				31/12/2021	31/12/2020
Caixa Econômica	HM 03 - Limeira	8,3% a.a. + TR	set/24	17.300	19.137
Caixa Econômica	HM 13 - Felicidade	8,3% a.a. + TR	ago/24	-	9.915
Caixa Econômica	HM 21 - Novo Horizonte	8,3% a.a. + TR	set/24	5.769	26.308
Caixa Econômica	HM 27 - Felicidade	8,3% a.a. + TR	out/24	167	40.229
Caixa Econômica	HM 31 - Bersan	8,3% a.a. + TR	fev/25	2.644	2.592
Caixa Econômica	HM 33 - Itupeva	8,3% a.a. + TR	fev/25	2.347	7.108
Caixa Econômica	HM 38 - Vila dos Ibirás	8,3% a.a. + TR	mai/24	7.275	13.493
Caixa Econômica	HM 40 - Smart Guarujá	8,3% a.a. + TR	dez/25	1.166	-
Santander	HM 47 - Park	CDI + 4,7% a.a.	jun/22		

R\$385mil na controladora e R\$469.111 mil no consolidado. A Companhia reconhece sua receita de vendas de empreendimentos imobiliários no decorrer da construção dos imóveis, com base no percentual dos custos incorridos, incluindo os relacionados aos terrenos, projetos e construção, em relação aos custos totais orçados do projeto. Como parte do processo de reconhecimento de receita, a diretoria revisa sua estimativa dos custos totais a incorrer para cada projeto periodicamente. O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos, além das incertezas inerentes à determinação da estimativa sobre os valores esperados de rentabilidade dos empreendimentos, tendo em vista os controles sobre o acompanhamento da previsão dos custos a serem incorridos até o final de cada obra, e a avaliação do reconhecimento da receita, considerando a transferência de controle e cumprimento das obrigações de performance, além dos eventos de alteração e atualização dos orçamentos das obras. Uma mudança no orçamento das obras e respectivamente nas margens, não identificada tempestivamente, podem gerar um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. *Como nossa auditoria conduziu esse assunto:* Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) entendimento dos principais controles internos estabelecidos pela diretoria para reconhecimento da receita de vendas das unidades imobiliárias em construção; (b) comparação dos orçamentos entre exercícios e obtenção de esclarecimentos para variações não usuais. Para os empreendimentos concluídos, confrontamos o custo total efetivo com os orçamentos previamente efetuados; (c) o envolvimento de nossos engenheiros especialistas para nos auxiliar: na avaliação da metodologia, índices e premissas utilizados na preparação das estimativas e no cálculo da atualização dos orçamentos dos custos de construção individualizados por empreendimento e também, nas visitas a uma amostra de canteiros de obras para nos auxiliar na verificação da razoabilidade entre o andamento físico e o percentual dos custos incorridos em relação ao custo total orçado; (d) inspeção em base amostral dos documentos suporte para custos incorridos durante o exercício; (e) inspeção, em base amostral, de contratos de venda e comprovantes de liquidação financeira, bem como recálculo dos valores a receber de acordo com o índice contratual vigente; (f) recálculo da receita reconhecida no exercício com base nos percentuais de conclusão estimados e confronto com aqueles apurados pela diretoria; e (g) revisão da adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Baseados no resultado de nossos procedimentos de auditoria efetuados sobre o reconhecimento de receita de vendas de empreendimentos imobiliários, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos que os critérios e premissas adotados pela diretoria, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto. **Realização do saldo de imóveis a comercializar:** Conforme nota explicativa 7, a Companhia e suas controladas possuem, em 31 de dezembro de 2021, o saldo de imóveis a comercializar R\$15.577 mil na controladora e R\$391.290 mil no consolidado. Os imóveis a comercializar (terrenos e imóveis construídos ou em construção) são demonstrados pelo seu custo de aquisição ou construção, que não excede seu valor líquido realizável. Quando o custo de construção dos imóveis a comercializar exceder o fluxo de caixa esperado através de suas vendas, ou o custo de um terreno ainda não explorado for superior ao seu valor realizável, uma provisão ao valor líquido realizável é reconhecida no exercício em que foi determinado que o valor contábil não seja realizável. O valor líquido realizável dos imóveis a comercializar é revisado pela diretoria no mínimo anualmente, levando em consideração estudos de viabilidade de projetos já lançados ou planejados, cotações de mercado, projeções internas de vendas futuras e custos a incorrer, dentre outras premissas. O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria dada a relevância do saldo de

imóveis a comercializar e a complexidade e julgamentos envolvidos na determinação desta estimativa, que requer considerações especiais de auditoria. *Como nossa auditoria conduziu esse assunto:* Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) o entendimento dos principais controles internos estabelecidos pela diretoria para as análises de margem dos empreendimentos e do valor realizável dos imóveis a comercializar; (b) para o valor realizável suportado por estudos internos, verificamos a exatidão dos cálculos aritméticos e comparamos com o valor das vendas praticadas durante o exercício de unidades construídas e/ou em construção, afim de corroborarmos os valores das vendas consideradas nos estudos. Quanto aos custos de construções à incorrer, por meio de base amostral, envolvemos os nossos engenheiros especialistas na avaliação da metodologia, índices e premissas utilizados na preparação das estimativas e no cálculo da atualização dos orçamentos dos custos de construção dos empreendimentos selecionados e também, nas visitas aos canteiros de obras, para nos auxiliar na verificação da razoabilidade entre o andamento físico e o percentual dos custos incorridos em relação ao custo total orçado, além de procedimentos para avaliação da razoabilidade dos custos a serem incorridos na conclusão dos correspondentes empreendimentos; (c) Para os terrenos, utilizamos o valor das cotações de mercado para ativos com características similares, a fim de corroborarmos o valor realizável líquido; (d) Confrontamos o estudo do valor realizável líquido com os saldos contábeis dos imóveis a comercializar; e (e) efetuamos a revisão da adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Baseado no resultado de nossos procedimentos de auditoria efetuados sobre a análise do valor realizável líquido dos imóveis a comercializar, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos que os critérios e premissas adotados pela diretoria, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em seu conjunto. **Responsabilidade da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas:** A diretoria da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a diretoria pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras. **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas:** Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos

usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras. Como parte 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 financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais. • Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas. • Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria. • Concluímos sobre a adequação do uso, pela diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manter em continuidade operacional. • Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada. 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. Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 29 de março de 2022

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP034519/O-6
Bruno Marchetti Moretti
Contador - CRC-1SP321238/O-2



eme.maishm.com.br

Documento assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2 de
24/08/2001, que instituiu a Infraestrutura
de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil



Certificado por Editora Globo SA
04067191000160 em 01/04/2022 20:06

A autenticidade deste documento
pode ser conferida através do QR Code
ou pelo link

<https://publicidadelegal.valor.com.br/valor/2022/04/01/HM1561431401042022.pdf>
Hash: 1648767962e9c8d631c0a446f18b6ec27e58fcedc3