



PROJETOS QUE CONSTRÓEM HISTÓRIAS

HM ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES S.A.

CNPJ nº 47.062.179/0001-75



HM Engenharia apresenta em 2022 um aumento de 30% na receita líquida, superando a 600 milhões, ano também marcado por recorde de lançamentos e vendas, R\$ 1,1bi e R\$ 813 milhões, respectivamente.

Campinas, 14 de abril de 2023

A HM Engenharia, construtora e incorporadora do Grupo MOVER com 46 anos de atuação no segmento residencial com foco em empreendimentos econômicos, registrou em 2022 recorde de vendas e lançamentos que indicam o acerto de sua estratégia de crescimento iniciada em 2021. A Companhia há 3 anos está superando recorde de vendas, sendo que em 2022 registrou 4.102 unidades habitacionais comercializadas (+35% versus 2021), equivalente a R\$ 813 milhões (+38% versus 2021). Adicionalmente, 2022 foi marcado por R\$ 1.100 milhões em lançamentos, novo recorde da Companhia. A Receita Líquida atingiu o patamar de R\$ 609 milhões, crescimento de 30% na comparação com o ano anterior. Para garantir a continuidade no crescimento, a empresa reforçou seu landbank adquirindo VGV de R\$ 1,7 bilhão em novos terrenos em localizações estratégicas no Estado de São Paulo e em especial na Capital.

Desde 2021, a HM Engenharia está implementando a revisão estratégica visando manter seu ritmo de crescimento sustentável pelos próximos cinco anos com foco em inovação, iniciativas que colocam os clientes no centro do negócio, aumento de produtividade e da competitividade, agenda ESG e desenvolvimento de pessoas. O lançamento do HM Estelar no início de 2022 foi um marco nesse sentido, a plataforma de negócios e relacionamento conecta o proprietário do imóvel a uma rede de produtos e serviços especializados. O Estelar é pioneiro na área da Construção Civil. Com ele, é possível que o cliente faça o gerenciamento do seu imóvel, contrate serviços especializados, acesse um marketplace exclusivo e acumule Dotz para trocar por desconto nos boletos.

Alinhado a estratégia, a Companhia realizou lançamentos de projetos em praças como São Paulo-SP, Osasco-SP e Mogi Mirim-SP, iniciando o 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 e também realizou importantes lançamentos em 2022.

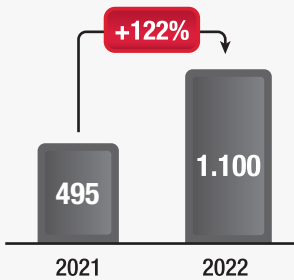
O ano de 2022 foi o 3º ano consecutivo que a empresa foi indicada ao prêmio do Reclame Aqui, ficando com o terceiro lugar. Essa constância da companhia nessa premiação solidifica a cultura de colocar o cliente no centro do negócio. A HM Engenharia também fechou dentro da “zona de qualidade” na NPS, pesquisa de satisfação que permite identificar pontos de melhoria nas operações e processos.

Os métodos construtivos da companhia seguem o planejado em anos anteriores, que demandam menor uso de materiais, geram menos resíduos e proporcionam melhor aproveitamento dos terrenos, reduzindo impactos ambientais em níveis significativos. Além disso, a empresa mantém o uso das metodologias Lean Office e Lean Obras, que colaboram para otimizar processos e aumentar a produtividade nas áreas administrativas e nas operações.

Ainda nesse âmbito, a companhia conquistou uma redução relevante no número de acidentes nos canteiros de obras, fruto dos programas de conscientização sobre segurança.

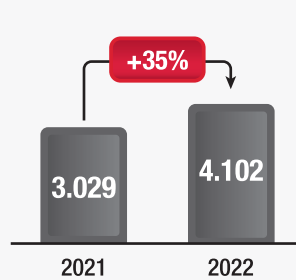
VGV Lançamentos

(R\$ milhões)



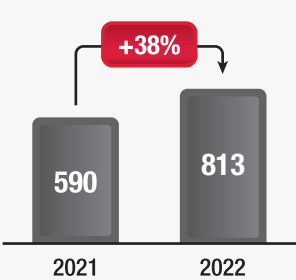
Vendas Brutas

(Unidades habitacionais)



Vendas Brutas

(R\$ milhões)



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Em cumprimento às disposições legais e estatutárias, a Administração submete à apreciação de V.S.as as demonstrações financeiras do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, colocando-se à disposição para quaisquer esclarecimentos.

BALANÇOS PATRIMONIAIS - 31 de dezembro de 2022 (Em milhares de reais)					
Ativo	Controladora		Consolidado		
	Nota	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2021	
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	22.308	1.958	27.644	51.422
Títulos e valores mobiliários	5	–	40.212	23.474	62.511
Contas a receber	6	3.596	357	376.008	273.052
Imóveis a comercializar	7	–	13.916	332.400	235.771
Impostos a recuperar	7	8.964	6.239	9.141	6.552
Adiantamento a fornecedores	11	6.966	1.046	25.891	11.702
Outros ativos	–	277	7.098	6.644	10.505
Total do ativo circulante		42.111	70.826	801.202	671.515
Não circulante					
Contas a receber	6	68	–	165.466	117.354
Imóveis a comercializar	7	15.228	1.661	122.525	155.520
Partes relacionadas	13	46.284	54.223	23	23
Adiantamento a fornecedores	11	50.000	–	50.000	–
Outros ativos	–	998	915	3.407	4.384
	–	112.578	56.799	341.424	277.281
Investimentos	8	714.278	626.519	622	602
Ativos de direito de uso	–	1.651	2.471	1.651	2.471
Intangível	9	21.904	21.485	21.904	21.485
	–	4.300	4.454	4.300	4.455
Total do ativo não circulante		742.134	654.929	28.477	29.013
Total do ativo		896.823	782.554	1.171.100	977.809

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS					
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 (Em milhares de reais)					
	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receita líquida	17	3.402	385	609.357	469.111
Custo de vendas e serviços e prestados	18	(3.134)	(836)	(486.039)	(332.814)
Receitas (despesas) operacionais	–	268	(451)	123.318	136.297
Despesas com vendas	18	(99)	–	(42.095)	(30.096)
Despesas gerais e administrativas	18	(38.324)	(41.230)	(48.934)	(51.534)
Remuneração da Administração	18,20	(8.764)	(6.911)	(8.764)	(6.911)
Resultado de equivalência patrimonial	8	54.841	80.250	–	15
Outras receitas operacionais, líquidas	18	1.831	3.979	3.621	3.688
Lucro antes do resultado financeiro		9.485	36.088	(96.172)	(84.838)
Lucro antes do resultado financeiro	–	9.753	35.637	27.146	51.459
Resultado financeiro	–	–	–	–	–
Receitas financeiras	19	9.829	7.280	13.558	9.907
Despesas financeiras	19	(39.828)	(24.195)	(47.436)	(32.700)
	–	(29.999)	(16.915)	(33.878)	(22.793)
Lucro (Prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social		(20.246)	18.722	(6.732)	28.666
Imposto de renda e contribuição social	–	–	–	–	–
Correntes	16,2	–	–	(11.549)	(8.946)
Diferidos	16,2	–	–	(1.965)	(998)
	–	–	–	–	–
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício		(20.246)	18.722	(20.246)	18.722
Lucro (Prejuízo) por ação - básico/diluído - R\$	22	(0,14)	0,16	(0,14)	0,16
Quantidade de ações	–	150.114.182	119.796.435	150.114.182	119.796.435

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 (Em milhares de reais)					
	Notas	Reservas de lucros		Lucros (prejuízos) acumulados	Total
		Capital social	Reserva legal		
Saldos em 31 de dezembro de 2020	–	216.707	13.272	137.364	– 367.343
CANCELAMENTO DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS COMPLEMENTARES DE EXERCÍCIOS ANTERIORES	–	–	–	8.415	– 8.415
DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS COMPLEMENTARES DE EXERCÍCIOS ANTERIORES	–	–	–	(1.432)	– (1.432)
Lucro líquido do exercício	–	–	–	18.722	18.722
Reserva Legal	15,3	–	936	–	(936)
Dividendos mínimos obrigatórios	15,3	–	–	(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
DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS COMPLEMENTARES DE EXERCÍCIOS ANTERIORES	–	–	–	(2.668)	– (2.668)
Integralização de capital social	15,1	55.000	–	–	55.000
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	–	–	–	(20.246)	(20.246)
Destinação do prejuízo do exercício	–	–	–	20.246	–
Saldos em 31 de dezembro de 2022	–	271.707	14.208	137.440	– 423.356

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

31 de dezembro de 2022 (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, as quais estão relacionadas na Nota Explicativa nº 8. Atualmente, a Companhia desenvolve empreendimentos residenciais, no segmento econômico com foco no Estado de São Paulo. COVID-19: O surto de Covid-19 foi relatado pela primeira vez no final de 2019 em Wuhan, China. Desde então, o vírus se espalhou pelo mundo. Em 11 de março de 2020, a OMS declarou o surto de Covid-19 uma pandemia. A pandemia da Covid-19 mostra sinais consideráveis de flexibilização já que muitos países suspenderam as proibições de viagens, encerraram os lockdowns e facilitaram medidas de quarentena. Muitos governos anunciaram redução de certas medidas para fornecer assistência financeira e não financeira às entidades afetadas. Ao mesmo tempo, a Covid-19 pode continuar a afetar empresas e economias. Muitas entidades ainda estão lidando com perda de receita e cadetas de suprimentos internacionais e, como resultado, milhões de trabalhadores perderam seus empregos. Esse cenário tem apresentado desafios às entidades na elaboração de suas demonstrações financeiras de acordo com a normas internacionais de contabilidade (IFRS). Na Companhia, desde o início desses eventos, a direção tomou as ações necessárias para tentar frear os impactos sobre seus colaboradores o que incluiu a adoção do trabalho remoto e protocolos sanitários. No ambiente macroeconômico, o desarranjo na produção dos materiais de construção com redução da produção industrial e uma alta do dólar pressionaram os preços de commodities (minério de ferro, em especial) na cadeia de suprimentos da construção civil, elevando a inflação medida pelo índice INCC-DI (Índice Nacional de Custo da Construção) para patamares superiores a 15% ao longo de 2021 no acumulado 12 meses. Esse cenário, no entanto, foi mais animador em 2022 quando o índice apresentou quedas consecutivas até encerrar o ano em 9,28%. Apesar do ambiente desfavorável, a Companhia se adaptou ao cenário de pandemia da Covid-19 desde seu início e vem alcançando resultados crescentes em 2021 e 2022. Especificamente quanto aos efeitos da COVID-19, já em sua fase menos aguda e com claros sinais de redução de impacto nos negócios em 2022, a administração analisou o cenário e frente as suas estimativas, julgamentos e premissas que pudessem afetar a mensuração das provisões apresentadas nas demonstrações financeiras, principalmente aquelas relacionadas ao potencial aumento das perdas esperadas em função do risco de crédito associado às contrapartes, risco de realização de nossos ativos financeiros e não financeiros, ou mesmo alteração significativa de quaisquer outros riscos que a companhia está exposta. Também analisou potenciais mudanças decorrentes de contratos de arrendamentos e dos contratos com fornecedores. Esta análise considerou os eventos subsequentes ocorridos até a data de aprovação destas demonstrações financeiras, e não foram identificados outros efeitos significativos que deveriam estar refletidos ou divulgados nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022. Guerra da Ucrânia: A guerra na Ucrânia, iniciada em 2022, levou muitos países a adotar sanções a determinadas entidades e indivíduos russos. Sanções também foram impostas à Bielorrússia. A situação, juntamente com as flutuações potenciais nos preços das commodities, taxas de câmbio, restrições às importações e exportações, disponibilidade de materiais e serviços locais e acesso a recursos locais afetaram diretamente as entidades que têm operações ou exposições significativas na Rússia, Bielorrússia ou Ucrânia. À medida que a guerra continua e novas sanções são introduzidas, o impacto geral permanece fluido. Uma vez que o impacto também depende em grande parte da natureza do negócio de uma entidade, a Companhia analisou o cenário e frente as suas estimativas, julgamentos e premissas que pudessem afetar a mensuração das provisões apresentadas nas demonstrações financeiras. Esta análise considerou os eventos subsequentes ocorridos até a data de aprovação destas demonstrações financeiras, e não foram identificados outros efeitos significativos que deveriam estar refletidos ou divulgados nas demonstrações do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 advindos da Guerra na Ucrânia. 2. Principais práticas contábeis: 2.1. Declaração de conformidade: (a) As demonstrações financeiras individuais, estão apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme o Pronunciamento Técnico - CPC 26 (R1) - Apresentação das Demonstrações Contábeis, são identificadas como controladora. (b) As demonstrações financeiras consolidadas, estão apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme o Pronunciamento Técnico CPC 26 (R1) - Apresentação das Demonstrações Contábeis que contempla a orientação técnica OCP 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICP 02 às Entidades de Incorporação Brasileiras do setor imobiliário, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC e pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, são identificadas como “Consolidado”. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”). As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). Dessa forma, o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, está consistente com a orientação contida no Ofício circular/CVM/SNC/SEF nº 02/18 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Base de consolidação: As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas diretas ou indiretas. O controle é obtido quando a Companhia: • Tem poder de decisão sobre a investida; • Está exposta, ou tem direitos, a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a investida; e • Tem a capacidade de usar esse poder para afetar seus retornos. A Companhia reavalia se retém ou não o controle de uma investida se fatos e circunstâncias indicarem a ocorrência de alterações em um dos três elementos de controle relacionados anteriormente. Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre a Companhia e suas controladas

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS ABRANGENTES

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 (Em milhares de reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	–	(20.246)	18.722	(20.246)	18.722
Outros resultados abrangentes	–	–	–	–	–
Resultado abrangente total do exercício	–	(20.246)	18.722	(20.246)	18.722

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 (Em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais	–	–	–	–	–
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	–	(20.246)	18.722	(20.246)	18.722
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa gerado pelas atividades operacionais:	–	–	–	–	–
Depreciações e amortizações	–	6.586	4.410	6.586	4.410
Receita financeira	19	9.568	–	12.433	–
Resultado de equivalência patrimonial	8	(54.841)	(80.250)	–	(15)
IRPJ e CSLL diferidos	–	–	–	1.912	1.879
Pis e Cofins diferidos	–	–	–	3.144	1.640
Provisão (Reversão) para demandas judiciais - líquida	14	(6.001)	(7.493)	(11.849)	(6.570)
Juros e variações monetárias e cambiais sobre empréstimos e financiamentos	10	36.765	20.707	52.288	21.029
Resultado na alienação de imobilizado e intangível	–	–	198	–	198
Variação nos ativos operacionais:	–	–	–	–	–
Contas a receber	6	(3.307)	151	(101.067)	(82.598)
Imóveis a comercializar	7	349	(9.886)	(63.635)	34.343
Adiantamentos a fornecedores	–	(55.920)	2.361	(64.188)	(1.998)
Despesas antecipadas	–	–	–	(3.116)	–
Impostos a recuperar	–	(2.725)	2.779	(2.589)	3.243
Outros ativos	–	6.739	5.075	7.934	1.683
Variação nos passivos operacionais:	–	–	–	–	–
Fornecedores e contas a pagar	–	8.416	(928)	29.850	17.956
Fornecedores risco sacado (confirming)	–	–	–	11.197	–
Obrigações sociais	–	1.489	707	1.853	(1.091)
Adiantamentos de clientes	–	40	(96)	7.641	(23.155)
Obrigações fiscais	–	90	85	3.498	5.529
Partes relacionadas - líquidas	13	105.835	–	–	–
Outras contas a pagar	–	(893)	3.730	(1.580)	779
Obrigações pela compra de imóveis	–	–	–	41.682	(21.540)
Juros pagos	10	(36.395)	(20.381)	(51.255)	(20.702)
Imposto de renda e contribuição social pagos	–	(96)	(96)	(2.594)	(5.330)
Caixa aplicado nas atividades operacionais	–	(4.547)	(60.205)	(192.200)	(51.588)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	–	–	–	–	–
Títulos e valores mobiliários	5	30.644	32.921	46.604	15.297
Redução de capital nas investidas	8	56.566	6.336	–	–
Aumento de capital nas investidas	8	(109.833)	(161.304)	–	–
Partes relacionadas - líquidas	13	–	–	–	–
Recebimento de dividendos	8	21.610	14.306	–	–
Aquisição de bens para o ativo imobilizado e intangível	–	(9.182)	(14.006)	(9.182)	(14.006)
Recebimento por venda de ativo imobilizado	–	3.013	–	3.013	–
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	–	(7.182)	(75.660)	40.435	1.291
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	–	–	–	–	–
Dividendos pagos	–	(1.779)	(878)	(1.779)	(878)
Dividendos adicionais	–	(2.668)	(1.431)	(2.668)	(1.431)
Aumento de capital	–	55.000	–	55.000	–
Captações de empréstimos, financiamentos e debêntures	10	86.294	129.364	285.237	180.718
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	10	(103.128)	(111.310)	(206.253)	(212.199)
Custo na captação de recursos	10	(866)	(613)	(866)	(613)
Pagamento de arrendamento mercantil	–	(774)	(502)	(774)	(502)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento</					

★ **continuação**

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS DA HM ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES S.A. - 31 de dezembro de 2022 (valores expressos em milhares de reais)

são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia e de suas controladas. Todas as informações financeiras apresentadas em milhares de Reais foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma. **2.4. Base de elaboração:** As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelo seu valor justo, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico não é afetado por ajustes de avaliação de ativos e passivos decorrentes de alterações de preço de mercado. **2.5. Uso de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas:** A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da diretoria no processo de aplicação das práticas contábeis da Companhia. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e têm maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, estão divulgadas a seguir. As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias. **Julgamentos:** A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a diretoria faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras. Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que não refletiriam um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros. **Estimativas e premissas:** As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas na data do balanço, não envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo ao valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro, são discutidas a seguir: • Custos orçados: os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são mensalmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado. Tal informação é fundamental para o reconhecimento de receita; • Provisões para demandas judiciais (tributárias, cíveis e trabalhistas): a Administração da Companhia revisa trimestralmente a provisão para causas cíveis, trabalhistas e tributárias. 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 avaliações para possíveis provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, como o decorrer do processo da Companhia para a gestão desses ativos financeiros. A Companhia inicialmente mensura um ativo financeiro ao seu valor justo acrescido dos custos de transação, no caso de um ativo financeiro não mensurado ao valor justo por meio do resultado. Para que um ativo financeiro seja classificado e mensurado pelo custo amortizado ou pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes, ele precisa gerar fluxos de caixa que sejam "exclusivamente pagamento de principal e juros" (também referido como teste de "SPPI") sobre o valor do principal em aberto. Essa avaliação é executada em nível de instrumento. O modelo de negócios da Companhia para administrar ativos financeiros se refere a como ela gerencia seus ativos financeiros para gerar fluxos de caixa. O modelo de negócios determina se os fluxos de caixa resultarão da cobrança de fluxos de caixa contratuais, da venda dos ativos financeiros ou de ambos. **Mensuração subsequente:** A Companhia possui somente ativos financeiros classificados como ativos financeiros ao custo amortizado e ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes; e (iii) ao valor justo por meio do resultado. A classificação dos ativos financeiros no reconhecimento inicial depende das características dos fluxos de caixa contratuais e do modelo de negócios da Companhia para a gestão desses ativos financeiros. A Companhia inicialmente mensura um ativo financeiro ao seu valor justo acrescido dos custos de transação, no caso de um ativo financeiro não mensurado ao valor justo por meio do resultado. Para que um ativo financeiro seja classificado e mensurado pelo custo amortizado ou pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes, ele precisa gerar fluxos de caixa que sejam "exclusivamente pagamento de principal e juros" (também referido como teste de "SPPI") sobre o valor do principal em aberto. Essa avaliação é executada em nível de instrumento. O modelo de negócios da Companhia para administrar ativos financeiros se refere a como ela gerencia seus ativos financeiros para gerar fluxos de caixa. O modelo de negócios determina se os fluxos de caixa resultarão da cobrança de fluxos de caixa contratuais, da venda dos ativos financeiros ou de ambos. **Mensuração subsequente:** A Companhia possui somente ativos financeiros classificados como ativos financeiros ao custo amortizado e ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado. **Ativos financeiros ao custo amortizado:** Os ativos financeiros ao custo amortizado são os seguintes: (i) ativos financeiros mensurados ao custo amortizado e (ii) ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando o ativo é baixado, modificado ou apresenta redução ao valor recuperável. Essa categoria de instrumentos financeiros contempla as contas a receber de clientes e valores a receber de partes relacionadas. **Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:** Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são apresentados no balanço patrimonial pelo valor justo, com as variações líquidas do valor justo reconhecidas na demonstração do resultado. Essa categoria de instrumentos financeiros contempla caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários, os quais a Companhia não tenha classificado de forma irrevogável ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes. **Desreconhecimento de ativos financeiros:** Um ativo financeiro (ou, quando aplicável, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é desreconhecido quando: • Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiraram; ou • A Companhia transferiu seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos sem atraso significativo a um terceiro nos termos de um contrato de repasse e (a) a Companhia transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) a Companhia não transferiu nem substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, mas transferiu o controle do ativo. **Desreconhecimento:** Quando a Companhia transfere seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou celebra um acordo de repasse, ela avalia se, e em que medida, reteve os riscos e benefícios da propriedade. Quando não transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, nem transferiu o controle do ativo, a Companhia continua a reconhecer o ativo transferido na medida de seu envolvimento continuado. Nesse caso, a Companhia também reconhece um passivo associado. O ativo transferido e o passivo associado são mensurados em uma base que reflete os direitos e as obrigações retidos pela Companhia. O envolvimento contínuo sob a forma de garantia sobre o ativo transferido é mensurado pelo menor valor entre: (i) o valor do ativo; e (ii) o valor máximo da contrapartida recebida que a entidade pode ser obrigada a restituir (valor da garantia). **Passivos financeiros:** Os passivos financeiros são classificados como: (i) passivos financeiros ao custo amortizado; e (ii) ao valor justo por meio do resultado. **Passivos financeiros ao custo amortizado:** Os passivos financeiros ao custo amortizado são os seguintes: (i) passivos financeiros mensurados ao custo amortizado e (ii) passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado. Os passivos financeiros ao custo amortizado são os seguintes: (i) passivos financeiros mensurados ao custo amortizado e (ii) passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado. As mudanças no valor justo são reconhecidas no resultado do exercício. Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a Companhia não apresentava instrumentos financeiros classificáveis desta categoria. **Desreconhecimento de passivos financeiros:** Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação sob o passivo é extinta, ou seja, quando a obrigação especificada no contrato for liquidada, cancelada ou expirada. Quando o passivo financeiro existente é substituído por um novo mesmo instrumento em termos de emissão de um passivo financeiro, o passivo existente não é substancialmente modificado, tal troca ou modificação é tratada como o desreconhecimento do passivo original e o reconhecimento de um novo passivo. A diferença nos respectivos valores contábeis é reconhecida na demonstração do resultado. (ii) **Compensação de instrumentos financeiros:** Os ativos financeiros e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial individual e consolidado se houver um direito legal atualmente aplicável de compensação dos valores reconhecidos e se houver a intenção de liquidar em bases líquidas, realizar os ativos e liquidar os passivos simultaneamente. **2.7. Caixa e equivalentes de caixa:** A Companhia e suas controladas consideram equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo, por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação. **2.8. Contas a receber:** A comercialização das unidades é efetuada, substancialmente, durante as fases de engarmentamento e encerramento. As contas a receber de clientes, nessas condições, são contabilizadas ao longo do período de construção aplicando-se a porcentagem de conclusão ("POC") sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda (acrescido da variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC); sendo assim, o valor das contas a receber é determinado pelo montante das receitas acumuladas reconhecidas deduzidas das parcelas recebidas. As contas a receber de unidades vendidas são apuradas segundo os critérios mencionados na Nota Explicativa nº 2.17.1. Quando concluída a construção, sobre as contas a receber incidem juros e variação monetária segundo índices contratuais, os quais passam a ser apropriados ao resultado financeiro quando auferidos, obedecendo ao regime de competência de exercícios. Com base na carteira total das contas a receber de cada empreendimento, é estabelecido o montante previsto para ser recebido em período de até um ano, sendo o saldo contábil das contas a receber, no limite desse valor, classificado no ativo circulante. A parcela das contas a receber que exceda os recebimentos previstos no período de até um ano, é apresentada no ativo não circulante. **2.9. Imóveis a ser comercializados:** Os imóveis a ser comercializados são aqueles que não foram vendidos no período de até um ano, e são apresentados em balanço patrimonial pelo valor justo por meio do resultado líquido. O custo dos imóveis é formado por gastos com aquisição de terrenos/permutas (mensurados ao valor justo), materiais, mão de obra aplicada e gastos com incorporação, bem como juros decorrentes dos financiamentos para produção. No caso de aquisição de terrenos por meio de permuta por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao valor justo previsto para as unidades a serem construídas e entregues em permuta. O registro do terreno é efetuado apenas por ocasião da lavratura da escritura do imóvel, não sendo reconhecido nas demonstrações financeiras enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou do estágio de andamento desta. A Companhia capitaliza juros sobre os empreendimentos durante a fase de construção, e sobre os terrenos, enquanto atividades relacionadas ao preparo do ativo para venda estão sendo realizadas, desde que existam empréstimos em aberto, os quais são reconhecidos ao resultado na proporção das unidades vendidas, sendo o mesmo critério dos demais custos. No fim de cada mês, a Companhia revisa o valor contábil de seus imóveis a comercializar para verificar se há alguma indicação de que os montantes de tais ativos não serão recuperados em um período razoável de tempo. Quando o custo contábil exceder o valor realizável líquido existe quando o valor contábil de um ativo exceder o seu valor realizável líquido, o qual está representado pelo preço de venda estimado, no curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados de conclusão e as despesas estimadas para efetuar a venda. Com base na avaliação efetuada pela Companhia, não houve indicação de provisão decorrente do valor realizável líquido em seus imóveis a comercializar. **2.10. Investimentos em controladas:** Os investimentos da Companhia em suas controladas são reconhecidos através do método da equivalência patrimonial. Com base nas demonstrações financeiras elaboradas pelas investidas na mesma data-base do balanço da Companhia. Quando a participação da Companhia nas perdas de investida ultrapassa a participação da entidade (que inclui quaisquer participações de longo prazo que, em sua essência, formam parte do investimento líquido da Companhia na investida), a Companhia deixa de reconhecer sua participação em perdas adicionais. As perdas adicionais são reconhecidas somente na medida em que incorrer em obrigações legais ou presumidas ou assumidas obrigações em nome de investida. A Companhia determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que o investimento em controlada sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante de perda por redução ao valor recuperável como diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado. **2.11. Imobilizado:** Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzidos de depreciação acumulada e perdas de redução ao valor recuperável (*impairment*). O custo inclui gastos que são diretamente atribuíveis à aquisição de um ativo. A depreciação dos ativos é reconhecida com base na vida útil estimada de cada ativo, de modo que o valor do custo menos o seu valor residual após sua vida útil, seja integralmente baixada, com exceção do item "formas de alumínio", classificado na classe de imobilizado "Máquinas e Equipamentos", cuja depreciação é calculada pelo método de utilização. As taxas anuais utilizadas para a depreciação dos ativos são:

Taxa de depreciação anual	
Instalações e Móveis e utensílios	10%
Máquinas e equipamentos	10%
Computadores, Periféricos e equipamentos de informática	20%
Veículos	20%

Visito que historicamente a Companhia e suas controladas não alienam seus itens de imobilizado, o valor residual dos bens foi considerado como sendo zero. A vida útil dos ativos é revisada e ajustada, se apropriado, no fim de cada exercício. No caso específico dos estoques de vendas, caso a comercialização termine em período menor que o previsto ou venha a ser efetuada a sua demolição, o valor residual relacionado ao empreendimento é imediatamente baixado. O valor contábil de um ativo é imediatamente baixado para seu valor recuperável se o seu valor contábil for maior que seu valor recuperável estimado. **Arrendamentos:** A Companhia adotou, em 1º de janeiro de 2019, o CPC 06(R2)/NBC TG 06 (RR3), que introduziu um modelo único de contabilização de arrendamentos no balanço patrimonial para arrendatários. Um arrendatário reconhece um ativo de direito de uso e um passivo de arrendamento. O ativo de direito de uso é o arrendamento e o passivo de arrendamento que representa a sua obrigação de efetuar pagamentos do arrendamento. Isonâncias estão disponíveis para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor. O ativo mantido por meio de arrendamento é depreciado pelo método linear e encontram-se apresentados separadamente na rubrica ativos de direito de uso. O passivo de arrendamento é mensurado ao valor presente dos pagamentos que não são efetuados na data presente, os pagamentos são descontados a taxa média de juros de todos os contratos de empréstimos, com exceção daqueles com subsídio do governo. O contrato de arrendamento é retentado à sede da controladora HM Engenharia Construção S.A. O contrato tem vigência até janeiro de 2026 que é reajustado pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M). **2.12. Intangíveis:** Os ativos intangíveis são representados por gastos relacionados com a aquisição e o desenvolvimento de sistemas e licenças para utilização de softwares, avaliados ao custo de aquisição e com amortização pelo método linear levando-se em consideração o prazo estimado de benefícios, a partir do momento em que esses benefícios começam a ser gerados. Os custos relacionados com a manutenção de softwares são reconhecidos como despesa, conforme o item 2.13. **Redução ao valor recuperável de ativos tangíveis e intangíveis:** No fim de cada exercício, a Companhia determina se há algum indicio de que tais ativos possam apresentar um valor recuperável menor que os montantes registrados. Se houver tal indicação, o montante recuperável do ativo será estimado com a finalidade de mensurar o montante da provisão para perda por redução o montante do ativo ao seu valor recuperável. Quando não for possível estimar o montante recuperável de um ativo individualmente, a Companhia calculará o montante recuperável da unidade geradora de caixa à qual pertence o ativo. Quando uma base de alocação razoável e consistente puder ser identificada, os ativos corporativos também serão alocados às unidades geradoras de caixa individuais ou ao menor grupo de unidades geradoras de caixa para o qual uma base de alocação razoável e consistente possa ser identificada. O montante recuperável é o maior valor entre o valor justo menos os custos na venda e o valor de uso. A provisão para perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado. Quando a perda por redução ao valor recuperável é revertida subsequentemente, ocorre o aumento do valor contábil do ativo (ou unidade geradora de caixa) para o nível de seu custo histórico, desde que não exceda o valor contábil que teria sido obtido, caso nenhuma perda por redução ao valor recuperável tivesse sido reconhecida para o ativo (ou unidade geradora de caixa) em exercícios anteriores. A reversão da perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado. Com base nas avaliações efetuadas pela diretoria em 31 de dezembro de 2022 e 2021, não houve necessidade de constituição de provisão para redução ao valor recuperável. **2.14. Provisões:** Reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultantes de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável. **2.14.1. Ativos e passivos contingentes:** As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes são as seguintes: • Ativos contingentes são

reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis em transitado em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa; • Provisões para demandas judiciais são provisões efetuadas quando as perdas foram avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Também são adicionados às provisões os montantes estimados de possíveis acordos nos casos de intenção de liquidar o processo antes da conclusão de todas as instâncias de 2.14.2. **Provisão de garantia de obra:** Constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos ocorridos no período de garantia. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo) à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida. A provisão é revisada anualmente e representa até 1% do orçamento de obra, sendo que tal percentual foi obido pela Companhia levando-se em consideração dados históricos e experiências adquiridas em outros empreendimentos. Periodicamente a diretoria analisa suficiência da provisão face os gastos de manutenção e se necessário efetua correções. A Companhia concede exercício de garantia sobre os imóveis com base na legislação vigente por um período de cinco anos. A constituição da provisão de garantia é registrada em todas as SPEs ao longo da construção do empreendimento, compo o custo total da obra, e após a sua entrega inicia-se o processo de realização da provisão de acordo com a curva de gastos históricos definidos pela área de Engenharia. **2.15. Tributação:** 2.15.1. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro: A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda corrente e diferidos e são reconhecidos no resultado. O imposto corrente é o imposto a pagar esperado sobre o lucro e o recebimento tributável do exercício, a taxa de impostos decretadas ou substitivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações financeiras e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores. Quando aplicável, 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, assim como para prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social. O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se esperam serem aplicadas às diferenças temporárias quando elas reverterem, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substitivamente decretadas até a data de apresentação das demonstrações financeiras. Os impostos diferidos ativos sobre as diferenças temporárias e sobre saldos de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social são registrados na rubrica "Ativos não circulantes" e haverá lucro tributável e disponível para permitir a realização das diferenças temporárias adutíveis, bem como o uso de créditos tributários e prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social utilizados. Regime do Lucro Real: Para as entidades (controladas) que optaram pelo regime de tributação do Lucro Real, o imposto de renda e a contribuição social, do exercício corrente e diferido, são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescida 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 tributável em cada exercício fiscal. Regime especial tributário do patrimônio de afetação: instituído por meio da Lei nº 10.931/2004 (RET) e suas posteriores alterações, aplicável aos empreendimentos imobiliários que optaram por esse regime, em caráter opcional e irrevratável 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 o imposto de renda e contribuição social de 2,08% para o PIS e COFINS, aplicável para todos os recebimentos decorrentes das vendas de unidades imobiliárias, bem como as receitas financeiras e variações monetárias, tributadas pelo regime de caixa. Regime de lucro presumido: aplicável às sociedades cujo faturamento anual do exercício imediatamente anterior tenha sido inferior a R\$ 78.000. Nesse contexto, a base de cálculo do imposto de renda e a contribuição social são calculadas à razão de 8% e 12%, respectivamente, sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente de aluguéis e prestação de serviços e 100% quando for proveniente de receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares dos respectivos impostos e contribuição. **2.15.2. Impostos com recolhimento diferido:** A legislação fiscal permite que as entidades de incorporação imobiliária tribuem suas receitas de vendas de unidades imobiliárias com base em regime de caixa. Nas controladas e atividades em que a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições sociais diferidas de recolhimento diferido para refletir quaisquer diferenças temporárias. O imposto de renda, a contribuição social e os correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais circulante e o passivo não circulante e são decorrentes da diferença temporal decorrente do reconhecimento da receita pelo critério societário, descrito na Nota Explicativa nº 2.17.1, e do critério fiscal que a receita é tributada no momento do recebimento (regime de caixa). A Companhia apresenta tais tributos diferidos de forma líquida (antecipações - ativo) e (recolhimento - passivo) nas demonstrações financeiras, por fim, destacamos que a segregação entre curto e longo prazo desta obrigação considera a expectativa de recebimentos futuros e que serão objeto de inclusão no cálculo da apuração dos tributos. **2.16. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes):** Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requisitado para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes. **2.17. Aquisição e apropriação do resultado de incorporação imobiliária, venda de imóveis e prestação de serviços de construção:** 2.17.1. **Auração do resultado de incorporação e venda de imóveis:** A receita e os custos relativos às unidades vendidas e não concluídas de incorporação imobiliária são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, e os seguintes procedimentos são adotados: (i) Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetuada com a transferência significativa dos riscos e direitos, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual. (ii) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos: • O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente à formação do ativo circulante, alô de PIS e COFINS de recolhimento diferido e apropriação integralmente apropriado); e • Apurado o percentual do custo incorrido em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustado segundo as condições dos contratos de venda, determinando, assim, o montante das receitas a serem reconhecidas de forma diretamente proporcional ao custo. • Os montantes das receitas de vendas, incluindo a atualização monetária e o ajuste a valor presente, reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados no ativo circulante ou ativo não circulante, na rubrica "Contas a receber de incorporação". Caso os montantes recebidos sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Adiantamentos de clientes". • Os juros e a atualização monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber a partir da entrega das chaves, são apropriados ao resultado financeiro quando auferidos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios - "Pro rata temporis". Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os demais associados ao custo de incorporação e construção são capitalizados e registrados aos valores de imóveis a comercializar e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão, observando os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária para as unidades vendidas. Conforme permitido pela legislação fiscal, a receita relacionada às vendas de unidades imobiliárias é tributada com base no regime de caixa e não com base no critério descrito anteriormente, para reconhecimento dessa receita. Para as empresas em que a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de imposto de renda e contribuição social diferidos para refletir quaisquer diferenças temporárias, conforme comentado na Nota Explicativa nº 16. As demais despesas, incluindo propaganda e publicidade, são apropriadas ao resultado quando incorridas. **2.17.2. Prestação de serviços de construção:** Receitas decorrentes da prestação de serviços imobiliários são reconhecidas à medida que os serviços são prestados e estão vinculados com a atividade de administração de construção para terceiros e consultoria técnica. **2.17.3. Operações de permuta física:** A permuta física de terrenos tem por objeto o recebimento de terrenos de terceiros para liquidação por meio da entrega de apartamentos. O terreno a ser adquirido pela Companhia e por suas controladas é apurado com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues. O valor justo do terreno é registrado como um componente de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, no momento do início do reconhecimento de resultado do respectivo empreendimento. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, conforme descrito no item 2.17.1.2.17.4. **Operações de permuta financeira:** A permuta financeira tem por objeto o recebimento de terrenos de terceiros para liquidação por meio à medida que o Agente Financeiro for liberando recursos para a Companhia, produto das vendas das unidades imobiliárias, mediante a emissão de relatórios mensais reportando o percentual da receita. **2.17.5. Processo de reconhecimento da receita:** No processo de reconhecimento da receita de contratos com clientes foram adotados os critérios introduzidos pelo CPC 47 a partir de 1º de janeiro de 2018, onde a transiência do controle do bem ou serviço contratado poderá ser evidenciada em um momento específico de tempo ao longo do tempo de empreendimento. O método de reconhecimento da receita é verificar o cumprimento das obrigações de desempenho. 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; e (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 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. Portanto, nesse momento se dá o cumprimento da obrigação de performance para o empreendimento. Usualmente o fluxo financeiro do contrato é: (i) 10 a 20% pagos diretos para incorporadora; e (ii) 80 a 90% para instituição financeira. **2.18. Ajuste a valor presente de ativos e passivos:** Os ativos e passivos circulantes são ajustados ao seu valor presente no momento inicial da transação, levando em consideração os efeitos de inflação e taxa de juros implícita, em certos casos implícita. Dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, esses juros são realocados no resultado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais. Para as vendas a prazo, as contas a receber devem ser mensuradas a valor presente considerando o prazo e o diferencial entre taxa de juros de mercado e a taxa de juros implícita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias na data de assinatura. Em 31 de dezembro de 2022, a taxa utilizada pela Companhia para ajustar esses ativos e passivos a valor presente é de 6,20% (5,50% em 31 de dezembro de 2021). **2.19. Empréstimos, financiamentos e debêntures:** Os recursos financeiros obtidos, sejam eles empréstimos, financiamentos ou debêntures, são reconhecidos inicialmente, no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação, e são mensurados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao exercício incorrido até a data da informação apresentada. Os encargos financeiros incorridos na controladora em financiamentos obtidos por meio de empréstimos, obedecendo ao desenvolvimento de seus empreendimentos são classificados como parcela complementar do custo do investimento nas demonstrações financeiras individuais. São classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após as datas dos balanços. **2.20. Dividendos propostos:** A distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo nas demonstrações financeiras da Companhia ao fim do exercício, com base no dividendo mínimo estabelecido no estatuto social da Companhia. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que os valores adicionais são aprovados pelo Conselho de Administração. **2.21. Resultado por Ação:** O resultado por ação básico é calculado por meio do resultado do exercício atribuído aos acionistas controladores da Companhia, e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento. A Companhia não possui dívida conversível em ações, nem opções de compra de ações concedidas ou outro instrumento potencialmente diluidor; portanto, o lucro por ação diluído é igual ao básico para os períodos apresentados. **2.22. Benefícios a empregados:** Os benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, como a remuneração fixa (salários e contribuições para a seguridade social (Instituto Nacional do Seguro Social - INSS/Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS), férias e 13º salário, remunerações variáveis como participações nos lucros. Esses benefícios são registrados no resultado do exercício, na rubrica "Despesas gerais e administrativas e custo de obras para incorporação", à medida que são incorridos. O sistema de bônus opera com metas corporativas e individuais, estruturadas na eficiência dos objetivos corporativos, seguidas por objetivos de

negócios e finalmente por objetivos individuais. **3. Normas novas, revisadas e interpretações emitidas:** IFRS 17 - Contratos de seguro: Em maio de 2017, o IASB emitiu a IFRS 17 - Contratos de Seguro (CPC 50 - Contratos de Seguro que substituiu o CPC 11 - Contratos de Seguro), uma nova norma contábil abrangente para contratos de seguro que inclui reconhecimento e mensuração, apresentação e divulgação. Ao entrar em vigor, a IFRS 17 (CPC 50) substituiu a IFRS 4 - Contratos de Seguro (CPC 11) emitida em 2005. A IFRS 17 aplica-se a todos os tipos de contrato de seguro (como de vida, ramos elementares, seguro direto e resseguro), independentemente do tipo de entidade que os emitem, bem como determinadas garantias e instrumentos financeiros com características de participação discricionária. Aplicam-se algumas exceções de escopo. O objetivo geral da IFRS 17 é fornecer um modelo contábil para contratos de seguro que seja mais útil e consistente para as seguradoras. Em contraste com os requisitos da IFRS 4, os quais são amplamente baseados em polícias contábeis locais vigentes em períodos anteriores, a IFRS 17 fornece um modelo abrangente para contratos de seguro, contemplando todos os aspectos contábeis relevantes. O foco da IFRS 17 é o modelo geral, complementado por: • Uma adaptação específica para contratos com características de participação direta (abordagem de taxa variável). • Uma abordagem simplificada (abordagem de alocação de prêmio) principalmente para contratos de curta duração. A IFRS 17 e CPC 50 vigoram para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023, sendo necessária a apresentação de informações comparativas. A adoção antecipada é permitida se a entidade adotar também a IFRS 9 e a IFRS 15 na mesma data ou antes da adoção inicial da IFRS 17. Essa norma não se aplica ao Grupo. **Alterações ao IAS 1:** Classificação de passivos como circulante ou não circulante: Em janeiro de 2020, o IASB emitiu alterações nos parágrafos 69 a 76 do IAS 1, correlato ao CPC 26, de forma a especificar os requisitos para classificar o passivo como circulante ou não circulante. As alterações esclareceram: • O que significa um direito de postergar a liquidação; • Que o direito de postergar deve existir na data-base do relatório; • Que essa classificação não é afetada pela probabilidade de uma entidade exercer seu direito de postergação; e • Que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for em si um instrumento de capital próprio os termos de um passivo não afetariam sua classificação. As alterações são válidas para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023 e devem ser aplicadas retrospectivamente. Não é esperado que essas alterações tenham impacto nas demonstrações financeiras da Companhia. **Alterações ao IAS 8:** Definição de estimativas contábeis (equivalente à revisão 20 do Comitê dos pronunciamentos contábeis): Em fevereiro de 2021, o IASB emitiu alterações ao IAS 8 (norma correlata ao CPC 23), no qual introduziu a definição de "estimativas contábeis". As alterações esclareceram a distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros. Além disso, eles esclareceram como as entidades usam as técnicas de medição e inputs para desenvolver as estimativas contábeis. As alterações serão vigentes para períodos iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2023 e aplicarão para mudanças nas políticas e estimativas contábeis que ocorrerem em, ou após, o início desse período. Adoção antecipada é permitida se divulgada. Não se espera que as alterações tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiras da Companhia. **Alterações ao IAS 1 e IFRS Practice Statement 2: Divulgação de políticas contábeis (equivalente à revisão 20 do Comitê dos pronunciamentos contábeis):** Em fevereiro de 2021, o IASB emitiu alterações ao IAS 1 (norma correlata ao CPC 26 (R1)) e IFRS Practice Statement 2 *Making Materiality Judgements*, no qual fornece guias e exemplos para ajudar entidades a aplicar o julgamento da materialidade para a divulgação de políticas contábeis. As alterações são para ajudar as entidades a divulgarem políticas contábeis que são mais úteis ao substituir o requerimento para divulgação de políticas contábeis significativas para políticas contábeis materiais e adicionando guias para como as entidades devem aplicar o conceito de materialidade para tomar decisões sobre a divulgação das políticas contábeis. As alterações ao IAS 1 são aplicáveis para períodos iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2023 com adoção antecipada permitida. Já que as alterações ao *Practice Statement 2* fornece guias não obrigatórios na aplicação da definição de material para a informação das políticas contábeis, uma data para adoção desta alteração não é necessária. A Companhia está atualmente revisando as divulgações das políticas contábeis para confirmar que estão consistentes com as alterações requeridas. **Alterações ao IAS 12: Tributos Diferidos relacionados a Ativos e Passivos originados de uma Simples Transação (equivalente à revisão 20 do Comitê dos pronunciamentos contábeis):** Em maio de 2021, o Conselho divulgou alterações ao IAS 12, que restringem o escopo da exceção de reconhecimento inicial sob o IAS 12, de modo que não se aplica mais a transações que dão origem a diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis iguais. As alterações devem ser aplicadas a transações que ocorram nos períodos anuais com início em, ou após o mais antigo período comparativo apresentado. Além disso, no início do mais antigo período comparativo apresentado, um imposto diferido ativo (desde que haja um lucro tributável suficiente disponível) e um imposto diferido passivo também devem ser reconhecidos para todas as diferenças temporárias dedutíveis e tributáveis associadas a arrendamentos e obrigações de desmantelamento. A Companhia está atualmente avaliando o impacto dessas alterações. **4. Caixa e equivalentes de caixa:** Os saldos estão representados por:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Caixa	297	415	307	426
Bancos - conta movimento	21.993	1.455	26.283	9.398
Aplicações financeiras (i)	18	88	1.054	41.598
	22.308	1.958	27.644	51.422

(i) As aplicações financeiras são representadas por fundos de investimentos em renda fixa e certificados de depósito bancário (CDB's), remunerados a taxas atreladas ao Certificado de Depósito Interbancário. As remunerações das aplicações financeiras rendem juros que variam de 80% a 110% do CDI em 2022 (entre 80% a 106% do CDI em 2021). **5. Títulos e valores mobiliários:**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Certificados de recebíveis imobiliários (i)	—	40.212	—	40.212
Aplicações financeiras restritas (ii)	—	—	23.474	42.299
	—	40.212	23.474	82.511

(i) Certificados de recebíveis imobiliários que não se qualificam como equivalentes de caixa em razão das características dos papéis e que possuem rentabilidade média de 101,0% do CDI em 2022 (139,72% do CDI em 2021). (ii) Aplicações financeiras restritas são representadas por repasses de créditos associados aos estoques em processo de liberação na Caixa Econômica Federal ("CEF"). Essas liberações ocorrem conforme a regularização dos contratos firmados com clientes com a instituição financeira, cuja expectativa de liberação da Companhia é de até 90 dias (mas cujo prazo não é de controle da administração). **6. Contas a receber:**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Empreendimentos concluídos	3.834	527	214.692	148.972
Empreendimentos em construção	—	—	386.791	245.687
Ajuste a valor presente	—	—	(52.181)	(1.653)
Provisão para perda de créditos esperada	(170)	(170)	(7.828)	(2.600)
	3.664	357	541.474	390.406

Circulante **3.596** **357** **376.008** **273.502**
 Não circulante **68** **—** **165.466** **117.304**
3.664 **357** **541.474** **390.406**
 Os valores relativos a contas a receber de imóveis em construção são garantidos por próprios imóveis negociados e estão atualizados conforme cláusulas contratuais até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do INCC e, após a entrega das chaves, pela variação do IGP-M ou IPCA acrescido de 1% a.a. A Companhia adota os procedimentos descritos na Nota Explicativa nº 2.17 para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas. Em decorrência disso, o saldo de contas a receber das unidades imobiliárias vendidas e ainda não concluídas está limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas. Nos contratos de venda com financiamento bancário, os clientes são submetidos à análise de crédito dos bancos antes da efetivação da venda. Após retorno dos valores aprovados pelos bancos com a capacidade de financiamento de cada cliente, é realizada a análise de crédito interna levando em consideração o comprometimento da renda envolvendo o montante dos valores que serão pagos diretamente as SPEs. Caso não sejam atendidos os parâmetros estabelecidos, podem ser exigidas garantias adicionais, como, por exemplo, inclusão de fiadores. Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a Companhia possui o saldo das contas a receber distribuídos da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Vencidos até 90 dias (i)	9	42	11.091	13.107
Vencidos de 91 a 180 dias	—	5	5.884	3.845
Vencidos acima de 180 dias	34	12	8.295	8.307
	43	59	25.270	25.259
A vencer 2022	—	226	—	178.866
A vencer				

* continuação

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS DA HM ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES S.A. - 31 de dezembro de 2022 (valores expressos em milhares de reais)

	% Participação		Patrimônio líquido		Resultado do período		Resultado de equivalência patrimonial		Saldo dos investimentos		Controladora	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
HM 30 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	100	100	(18)	(36)	(12)	(66)	(12)	(66)	-	-	-	-
HM 31 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	100	100	32.117	32.592	(476)	4.895	(476)	4.895	32.117	32.592	-	-
HM 32 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	100	100	11.791	11.738	52	636	52	636	11.791	11.738	-	-
HM 33 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	100	100	19.990	21.757	(1.768)	7.681	(1.768)	7.681	19.990	21.757	-	-
HM 34 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	100	100	45.143	46.539	(1.397)	240	(1.397)	240	45.143	46.539	-	-
HM 35 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	100	100	633	2.103	-	128	-	128	633	2.103	-	-
HM 36 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	100	100	11	12	(1)	(5)	(1)	(5)	11	12	-	-
HM 37 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	100	100	162	66	96	22	96	22	162	66	-	-
HM 38 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	100	100	26.226	16.980	(3.248)	(3.493)	(3.248)	(3.493)	26.226	16.980	-	-
HM 39 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	100	100	16.012	14.857	123	(1.120)	123	(1.120)	16.012	14.857	-	-
HM 40 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	100	100	40.724	38.108	2.615	14.739	2.615	14.739	40.724	38.108	-	-
Quadra 137 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	100	100	324	6.608	(1.399)	215	(1.399)	215	324	6.608	-	-
HM Vendas e Negócios Imobiliários Ltda.	100	100	17	22	(5)	(1)	(5)	(1)	17	22	-	-
HM Participações e Representações Ltda.	100	100	14	16	(2)	(9)	(2)	(9)	14	16	-	-
HM 41 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	100	100	1.024	945	(60)	(5)	(60)	(5)	1.024	945	-	-
HM 42 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	100	100	127	116	(2)	(2)	(2)	(2)	127	116	-	-
HM 43 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	100	100	4.959	4.942	(2)	(51)	(2)	(51)	4.959	4.942	-	-
HM 44 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	100	100	14.746	3.447	1.003	(1.115)	1.003	(1.115)	14.746	3.447	-	-
HM 45 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	100	100	32.860	28.593	4.266	5.169	4.266	5.169	32.860	28.593	-	-
HM 46 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	100	100	402	431	(29)	(4)	(29)	(4)	402	431	-	-
HM 47 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	100	100	159.959	110.674	37.292	42.561	37.292	42.561	159.959	110.674	-	-
HM 48 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	100	100	1.278	675	(130)	(5)	(130)	(5)	1.278	675	-	-
HM 49 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	100	100	1.301	978	(26)	(43)	(26)	(43)	1.301	978	-	-
HM 50 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	100	100	14.189	8.554	707	142	707	142	14.189	8.554	-	-
HM 51 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	100	100	11.396	5.152	9.253	1.067	9.253	1.067	11.396	5.152	-	-
HM 52 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	100	100	76	78	(2)	(86)	(2)	(86)	76	78	-	-
HM 53 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	100	100	428	429	(2)	(25)	(2)	(25)	428	429	-	-
HM 54 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	100	100	3.651	3.551	(940)	(58)	(940)	(58)	3.651	3.551	-	-
HM 55 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	100	100	964	158	(649)	(4)	(649)	(4)	964	158	-	-
HM 56 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	100	100	15.978	4.405	7.668	364	7.668	364	15.978	4.405	-	-
HM 57 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	100	100	11.341	5.219	(238)	(371)	(238)	(371)	11.341	5.219	-	-
HM 58 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	100	100	4.048	30	341	(6)	341	(6)	4.048	30	-	-
HM 59 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	100	100	3.523	25	(1.795)	(3)	(1.795)	(3)	3.523	25	-	-
HM 60 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	100	100	170	25	(463)	(3)	(463)	(3)	170	25	-	-
HM 61 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	100	100	(604)	25	(740)	(3)	(740)	(3)	-	25	-	-
HM 62 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	100	100	5	25	(20)	(3)	(20)	(3)	5	25	-	-
HM 63 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	100	100	(309)	-	(367)	(3)	(367)	(3)	-	-	-	-
HM Projetos Habitacionais Ltda.	100	100	2	1	(1)	(1)	(1)	(1)	2	1	-	-
HM 64 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	100	100	-	-	(1)	-	(1)	-	-	-	-	-
HM 65 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	100	100	1.346	-	(96)	-	(96)	-	1.346	-	-	-
HM 66 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	100	100	118	-	(13)	-	(13)	-	118	-	-	-
HM 67 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	100	100	49	-	(12)	-	(12)	-	49	-	-	-
HM 68 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	100	100	-	-	(1)	-	(1)	-	-	-	-	-
HM 69 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	100	100	4.231	-	(572)	-	(572)	-	4.231	-	-	-
HM 70 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	100	100	-	-	(2)	-	(2)	-	-	-	-	-
HM 71 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	100	100	-	-	(2)	-	(2)	-	-	-	-	-
HM 72 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	100	100	-	-	(1)	-	(1)	-	-	-	-	-
HM 73 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	100	100	-	-	(1)	-	(1)	-	-	-	-	-
HM 74 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	100	100	-	-	(1)	-	(1)	-	-	-	-	-
HM 75 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	100	100	-	-	(1)	-	(1)	-	-	-	-	-
HM 76 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	100	100	-	-	(1)	-	(1)	-	-	-	-	-
HM 81 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	100	100	4.020	-	(21)	-	(21)	-	4.020	-	-	-
Total			707.035	620.538	54.841	80.235	54.841	80.235	714.279	626.519		
Outros Investimentos						15		15				
Classificado como investimento			707.035	620.538	54.841	80.250	54.841	80.250	714.279	626.519		
Classificado como provisão para perda em controladas									(7.244)	(5.981)		

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, os saldos com partes relacionadas referem-se substancialmente a valores a receber das SPes para reforço de caixa e liquidações de obrigações com os parceiros dos empreendimentos. A gestão do caixa da Companhia é centralizada, de forma que é comum a existência de transações financeiras desta natureza com as SPes.

b) Movimentações dos investimentos em participações societárias
As participações em controladas, avaliadas pelo método da equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas na data-base de 31 de dezembro de 2022 e 2021. O resumo das movimentações em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 é como segue:

	Controladora	Consolidado
	31/12/2022	31/12/2021
Classificados como investimento no ativo	626.519	408.029
Classificados como provisão para passivo a descoberto	(5.981)	(7.757)
Saldos em 1º de janeiro de 2022 e de 2021	620.538	400.272
Integralizações	105.602	161.304
Redução de capital	(56.566)	(6.336)
Dividendos recebidos	(21.610)	(14.305)
Equivalência patrimonial	54.841	80.250
Outros investimentos	4.230	647
Saldo em 31 de dezembro de 2022 e de 2021	707.035	620.538
Classificados como investimentos	714.279	626.519
Classificados como provisão para perdas em investimento	(7.244)	(5.981)

9. Imobilizado
A movimentação do imobilizado para os exercícios findos 31 de dezembro 2022 e 2021 é como segue:

	Controladora			
	31/12/2021	Adições	Baixas	31/12/2022
Custo:				
Edifícios	3.184	115 (3.299)	-	29.034
Máquinas e equipamentos	22.607	6.683 (256)	-	845
Veículos	1.330	- (485)	-	2.675
Móveis, utensílios e instalações	2.723	74 (122)	-	2.685
Benefitárias em imóveis de terceiros	2.655	30 -	-	2.197
Equipamentos informática	2.131	66 -	-	34.630
Depreciação:				
Edifícios	(1.410)	(64) 1.474	-	(1.767)
Máquinas e equipamentos	(1.419)	(57) -	(1.476)	(830)
Veículos	(1.307)	(9) 486	-	(9.323)
Móveis, utensílios e instalações	(5.480)	(3.922) 79	-	(2.228)
Benefitárias em imóveis de terceiros	(2.093)	(135) -	-	(1.675)
Equipamentos informática	(1.436)	(239) -	-	(15.532)
Total	(13.145)	(4.426)	2.039	(21.904)
Total	21.485	2.542	(2.123)	37.436

Conforme mencionado na nota 2.11 via de regra a depreciação dos ativos é reconhecido com base na vida útil estimada de cada ativo, com exceção das formas de alumínio, que são classificadas na classe de máquinas e equipamentos, onde sua depreciação é calculada pelo método de utilização.

10. Empréstimos, financiamentos e debêntures: 10.1. Composição dos empréstimos, financiamentos e debêntures:

Tipo de Operação	Encargos financeiros	Vencimento	Controladora		Consolidado	
			31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
CCB	CDI + 3,55% a.a.	mai/24 a	-	-	-	-
	a 4,5% a.a.	jun/25	55.794	30.030	55.794	30.030
	IPCA + 5,25% a.a.	ago/25	3.749	25.369	3.749	25.369
FINAME	SELIC + 5,24% a.a.	mai/22	-	-	-	-
Debênture Op. 002	CDI + 2,50%	dez/23	-	80.468	-	80.468
Debênture Op. 003	CDI + 4,75%	jun/25	100.208	100.154	100.208	100.154
Debênture Op. 004	CDI + 4,75% a.a.	nov/26	60.125	-	60.125	-
(-) Custo de captação			(2.827)	(1.919)	(2.827)	(1.918)
Financiamento à construção	CDI + 4,50% a.a.	dez/23	-	53.210	-	18.398
Financiamento à construção	CDI + 4,70% a.a.	mai/23	-	20.771	-	7.567
Financiamento à construção	TR + 8,30% a.a.	set/24 a dez/25	-	5.334	-	36.669
Financiamento à construção	TR + 8,57% a.a.	jan/24 fev/25 a	-	19.540	-	6.614
Financiamento à construção	TR + 9,30% a.a.	dez/26	-	36.536	-	-
Financiamento à construção	TR + 9,90% a.a.	jul/27	-	30.329	-	-
Total			217.049	234.379	382.769	303.628
Parcela circulante			54.613	39.059	202.138	77.087
Parcela não circulante			162.436	195.320	180.631	226.541
Total			217.049	234.379	382.769	303.628

10.2. Movimentação dos empréstimos, financiamentos e debêntures: Em 2022, a Companhia contratou duas novas dívidas corporativas sendo: (i) CCB no valor de R\$ 25.000, com vencimento em maio de 2024, sujeita à taxa contratual de CDI+3,55% a.a. e (ii) 4ª Emissão de Debêntures no valor de R\$ 60.000, com vencimento em novembro de 2026, sujeita à taxa contratual de CDI+4,75% a.a. Além de contrair novas dívidas, a Companhia quitou antecipadamente a 2ª Emissão de Debêntures no valor de R\$ 80.468, que apresentava vencimento previsto para dezembro de 2023, e estava sujeita à taxa contratual de CDI+2,50% a.a. A movimentação dos empréstimos, financiamentos e debêntures no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021 está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Saldo Inicial	234.379	216.612	303.628	335.394
Captações de empréstimos e financiamentos	86.294	129.364	285.327	180.719
Encargos provisionados	36.765	20.707	52.288	21.029
Custo na captação de recursos	(866)	(613)	(866)	(613)
Amortização de juros	(36.395)	(20.381)	(51.355)	(20.702)
Amortização do principal	(103.128)	(111.310)	(206.253)	(212.199)
Saldo final	217.049	234.379	382.769	303.628

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, os saldos

20. Remuneração dos administradores: Os montantes referentes à despesa com remuneração do Conselho de Administração, dos Diretores Estatutários e não Estatutários e do Conselho Fiscal nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 estão demonstradas a seguir:

Controladora e Consolidado		
31/12/2022	31/12/2021	
Salários, remuneração variável e outros benefícios	8.173	6.563
Encargos	591	348
Total da remuneração	8.764	6.911

Curto prazo:

Salários, remuneração variável e outros benefícios
Encargos

21. Instrumentos financeiros: No curso normal das suas operações, a Companhia está exposta aos seguintes riscos relacionados aos instrumentos financeiros: • Risco de juros - oscilação das taxas de juros e indexadores dos empréstimos e financiamentos; • Risco de crédito - possibilidade de perda de fluxo de caixa dos contratos de clientes (contas a receber); • Risco de liquidez - é o risco de escassez de recursos para liquidar suas obrigações; • Risco operacional - devido à complexidade da operação em que a Companhia está inserida; • Risco de gestão de capital - capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e beneficiários a outras partes interessadas. A diretoria da Companhia reitera que as atividades em que se assumem riscos financeiros são regidas por políticas e procedimentos apropriados e que os riscos financeiros são identificados, avaliados e gerenciados de acordo com as políticas da Companhia. É política da Companhia não participar de quaisquer negociações de derivativos para fins especulativos. **a) Risco de juros:** Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas ou descasamento de moedas nas carteiras ativas e passivas. O principal indexador condicionado às aplicações financeiras é o CDI. Para as contas a receber de venda de unidades imobiliárias, o indexador utilizado até a entrega das chaves é a variação do INCC, sendo que após isso o IGP-M e o IPCA são considerados para atualização do saldo até o final do contrato. As posições passivas da Companhia estão basicamente representadas pelos empréstimos, financiamentos e debêntures, e as taxas de correção são substancialmente a Taxa Referencial (TR), CDI e IPCA, extraídos do site do Banco Santander e Brasil Indicadores. A Companhia realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos a variação de taxas de juros e indexadores. A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros, levando em consideração a exposição líquida destes instrumentos financeiros mantidos em 31 de dezembro de 2022, conforme detalhado abaixo: Ativo financeiro exposto líquido e passivo financeiro exposto líquido: Considerou-se a variação entre a taxa projetada para o ano de 2023 ("cenário base") e a taxa efetiva verificada no ano de 2022, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 31 de dezembro de 2022 para calcular o efeito financeiro. Para as estimativas dos efeitos considerou-se a apreciação na taxa estimada para 2023 em 25% considerando o cenário possível e 50% no cenário remoto.

Indicador	Exposição		Taxa		Delta	Impacto	
	Ativo Financeiro	Passivo Financeiro	Líquida	Projetada			
CDI (i)	51.118	(290.109)	(238.992)	13,65%	11,90%	(1,75%)	4.182
IPCA (i)	-	(3.749)	(3.749)	5,79%	5,42%	(0,37%)	14
TR (ii)	-	(91.738)	(91.738)	1,63%	1,63%	-	-
INCC (i)	601.483	-	601.483	9,41%	4,38%	(5,03%)	(30.255)
Total Cenário Base	652.600	(385.596)	267.005				(26.059)
CDI (i)	51.118	(290.109)	(238.992)	13,65%	14,88%	1,23%	(2.940)
IPCA (i)	-	(3.749)	(3.749)	5,79%	6,78%	0,99%	(37)
TR (ii)	-	(91.738)	(91.738)	1,63%	2,04%	0,41%	(376)
INCC (i)	601.483	-	601.483	9,41%	5,47%	(3,94%)	(23.698)
Total Cenário	652.600	(385.596)	267.005				(27.051)
CDI (i)	51.118	(290.109)	(238.992)	13,65%	17,85%	4,20%	(10.038)
IPCA (i)	-	(3.749)	(3.749)	5,79%	8,13%	2,34%	(88)
TR (ii)	-	(91.738)	(91.738)	1,63%	2,45%	0,82%	(752)
INCC (i)	601.483	-	601.483	9,41%	6,57%	(2,84%)	(17.082)
Total Cenário	652.600	(385.596)	267.005				(27.960)

André Roberto Leitão
CEO

Leonardo de Almeida Massa
Diretor Financeiro

Sonelis Feltrin
Contadora - CRC 1 SP 256013/O-3

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos Acionistas e Administradores da **HM Engenharia e Construções S.A.** - Campinas - SP. **Opinião:** Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da HM Engenharia e Construções S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 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 o resumo das principais políticas contábeis. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2022, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). **Base para opinião:** Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião. **Ênfase:** Conforme descrito na Nota Explicativa 2.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas: A diretoria 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 da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso: • Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não

Nota	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Ativos financeiros				
Custo amortizado:				
Contas a receber (nível 2)	3.664	357	601.483	412.226
Partes relacionadas (nível 2)	46.284	54.223	32	23
Valor justo por meio do resultado:				
Caixa e equivalentes de caixa (nível 2)	22.308	1.958	27.644	50.586
Títulos e valores mobiliários (nível 2)	-	40.212	23.474	82.511
Passivos financeiros				
Custo amortizado:				
Empréstimos, financeiros e debêntures (nível 2)	217.049	234.379	382.769	302.792
Passivo de arrendamento (nível 2)	1.516	2.428	1.516	2.428
Fornecedores e contas a pagar	9.399	984	95.676	54.629
Obrigações pela compra de imóveis	-	-	203.488	161.806
Partes relacionadas	226.996	129.099	1.080	1.080

22. Lucro (Prejuízo) por ação: O lucro (prejuízo) por ação é calculado mediante a divisão do lucro (prejuízo) atribuível aos sócios da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações em circulação durante cada um dos exercícios. A média ponderada de ações é calculada com base nos períodos nos quais as ações estavam em circulação. Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 a Companhia não possuía potenciais efeitos de diluição.

Controladora e Consolidado	
Lucro básico por ação	
Lucro (prejuízo) do exercício	(20.246)
Média ponderada de ações em circulação	140.230
Lucro básico e diluído por ação (*)	(0,14)

(*) Valores expressos em Reais.

23. Seguros: A Companhia adota a política de contratar seguro para os bens, serviços e operações sujeitas a riscos por montantes considerados pela diretoria como suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. As apólices estão em vigor e os prêmios foram devidamente pagos. A Companhia tem um programa de gerenciamento de riscos com o objetivo de delimitar os riscos, buscando no mercado segurador, coberturas compatíveis com o porte e operações do setor. A avaliação da suficiência dos seguros contratados não foi escopo de auditoria pelos auditores independentes.

24. Eventos subsequentes: Mútuo com a acionista MOVER: A acionista MOVER, no período de 20/01/2023 a 03/02/2023 realizou contrato de mútuo com a Companhia, disponibilizando o valor total de R\$ 30.000 à HM Engenharia, com incidência de juros remuneratórios sobre o principal, equivalente a variação do CDI. **Decisão do STF sobre a eficácia temporal de processos julgados:** Em função da decisão do Supremo Tribunal Federal (STF), de 8 de fevereiro de 2023, alinhado ao ofício circular nº 01/2023 emitido pelo Instituto de Auditoria Independente do Brasil (Ibracon) em 15 de fevereiro de 2023, sobre a eficácia temporal de processos transitados e julgados, a Companhia acessou sua base de processos destas naturezas, e não veio ao conhecimento qualquer necessidade de incremento às provisões para as demonstrações financeiras do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022. A Companhia aguarda a publicação do acórdão do STF para definir a estratégia jurídica a ser seguida nos processos em andamento, os quais estão em diferentes fases processuais e serão concluídos gradualmente ao longo dos próximos anos.

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 a não mais se manter em continuidade operacional. • Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada. Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 12 de abril de 2023.

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

