



# HM ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES S.A.

CNPJ nº 47.062.179/0001-75



## RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Em cumprimento das disposições legais e estatutárias, a Administração submete à apreciação de V.Sas. as demonstrações financeiras do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023, colocando-se à disposição para quaisquer esclarecimentos.

BALANÇOS PATRIMONIAIS - 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de reais)				
	Controladora	Consolidado		
	Nota	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023
<b>Ativo</b>				
<b>Circulante</b>				
Caixa e equivalentes de caixa	4	9.367	22.308	31.191
Títulos e valores mobiliários	5	–	–	35.556
Contas a receber	6	551	3.596	167.239
Imóveis a comercializar	7	–	–	234.196
Impostos a recuperar		3.620	8.966	9.916
Adiantamento a fornecedores	11	2.155	6.966	22.640
Outros ativos		626	277	14.190
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>16.520</b>	<b>42.111</b>	<b>508.928</b>
<b>Não circulante</b>				
Contas a receber	6	18	68	181.787
Imóveis a comercializar	7	8.965	15.228	221.971
Partes relacionadas	13	226.741	46.284	60.023
Adiantamento a fornecedores	11	–	50.000	–
Outros ativos		1.368	998	4.203
		237.092	112.776	467.984
Investimentos	8	529.609	714.279	576
Ativos de direito de uso		1.107	1.651	1.107
Imobilizado	9	26.867	21.904	26.667
Intangível		4.915	4.915	4.300
		562.498	742.134	33.465
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>799.590</b>	<b>854.712</b>	<b>501.449</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>816.110</b>	<b>896.823</b>	<b>1.010.377</b>

DEMONSTRAÇÕES DAS MUDAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO				
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de reais)				
	Notas	Capital social	Reserva legal	Reserva de lucros
Saldos em 31 de dezembro de 2021		216.707	14.208	160.355
Distribuição de dividendos complementares de exercícios anteriores	15.3	–	–	(2.668)
Integralização de capital social	15.1	55.000	–	–
Prejuízo do exercício		–	–	(20.246)
Absorção do prejuízo do exercício com reserva de lucros		–	–	20.246
Saldos em 31 de dezembro de 2022		271.707	14.208	137.441
Integralização de capital social	15.1	156.639	–	–
Prejuízo do exercício		–	–	(197.990)
Transações com acionistas	8.b	–	–	(8.625)
Absorção do prejuízo do exercício com reserva de lucros		–	–	143.024
Saldos em 31 de dezembro de 2023		428.346	–	(54.966)

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

31 de dezembro de 2023 (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 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 6. Atualmente, a Companhia desenvolve empreendimentos residenciais, no segmento econômico com foco no Estado de São Paulo. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia apresentou prejuízo de R\$197.990 (R\$20.246 em 2022), e capital circulante líquido negativo de R\$284.142 (R\$259.633 em 2022) na Controladora, sendo, respectivamente, principal de partes relacionadas em passivo circulante no valor de R\$194.811 (R\$226.966 em 2022). Em relação ao endividamento, ele será conduzido e sanado com o fluxo financeiro das próprias SPEs investidas, fato que o Capital Circulante Líquido no consolidado se encontra positivo. **2. Principais práticas contábeis:** **2.1. Declaração de conformidade:** 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 Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da entidade, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNCG/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Em observância ao disposto no caput e do artigo 177 da Lei nº 11.639, de 28 de dezembro de 2007, a Companhia optou por adotar as mesmas normas sobre demonstrações financeiras, expedidas pela CVM, para as companhias abertas. **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 são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas. Nas demonstrações financeiras individuais da Companhia as informações financeiras das controladas e dos empreendimentos controlados em conjunto são reconhecidos através do método de equivalência patrimonial. Os dados financeiros dessas controladas foram elaborados considerando o mesmo exercício social e as mesmas práticas contábeis da Companhia. **Base de consolidação:**

		País	31/12/2023	31/12/2022	% de participação diretas	participações indiretas	31/12/2023	31/12/2022
Campina Verde Empreend. Imob. SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
Campinas Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
Campinas Matão Empreend. Imob. SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
Campo Florido Empreend. Imob. SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
Jaguariúna III Empreend. Imob. SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
Reserva da Mata Empreend. Imob. SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
Caroba Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
Boa Vista Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
Recanto Sonthos Empreend. Imob. SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
Sta Barbara I Empreend. Imob. SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
Sta Barbara II Empreend. Imob. SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
Hortolândia 4A Empreend. Imob. SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
HM Sitio Lagoa Empreend. Imob. SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
Próhab Projetos Habitacionais S/S Ltda.	propriedade imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
HM Publicidade e Marketing S/S Ltda.	Agências de publicidade	Brasil	100	100	–	–	–	–
Barroca Empreend. Imob. SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
Plataforma Estelar Ltda.	Gestão e administração de serviços	Brasil	100	100	–	–	–	–
HM Projetos Habitacionais Ltda.	Gestão e administração da propriedade imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
Quadra 137 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
HM Vendas e Negócios Imobiliários Ltda.	da propriedade imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
HM Participações e Representações Ltda.	Aluguel de imóveis próprios	Brasil	100	100	–	–	–	–
HM 02 Empreend. Imobiliário SPE LDVALT Ltda.	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
HM 03 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
HM 04 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
HM 05 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
HM 07 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
HM 08 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
HM 09 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
HM 10 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
HM 13 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
HM 14 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
HM 15 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
HM 17 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
HM 18 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
HM 19 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
HM 20 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
HM 21 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
HM 22 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
HM 23 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
HM 24 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
HM 25 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
HM 26 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
HM 27 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
HM 28 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
HM 29 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
HM 30 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
HM 31 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
HM 32 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
HM 33 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
HM 34 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
HM 35 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
HM 36 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
HM 37 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
HM 38 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
HM 39 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
HM 40 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
HM 41 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
HM 42 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
HM 43 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
HM 44 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
HM 45 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
HM 46 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
HM 47 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
HM 48 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
HM 49 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
HM 50 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
HM 51 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
HM 52 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
HM 53 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
HM 54 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
HM 55 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
HM 56 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
HM 57 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
HM 58 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
HM 59 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
HM 60 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
HM 61 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
HM 63 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
HM 64 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
HM 65 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
HM 66 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
HM 67 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
HM 68 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
HM 69 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–
HM 70 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	–	–	–	–

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS				
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto prejuízo por ação em reais)				
	Controladora	Consolidado		
	Nota	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023
Receita líquida	17	1.708	3.402	436.026
Custo de vendas e serviços e prestados	18	(1.716)	(3.134)	(423.745)
Lucro (prejuízo) bruto		(8)	268	12.281
Recargas (despesas) operacionais		–	–	–
Despesas com vendas	18	(27)	(99)	(49.153)
Despesas gerais e administrativas	18	(49.888)	(38.324)	(98.745)
Remuneração da administração	13	(10.528)	(8.754)	(10.525)
Resultado de equivalência patrimonial	8	(99.176)	54.841	–
Outras receitas operacionais, líquidas	8	4.057	1.831	9.802
		(155.559)	9.485	(148.621)
Lucro (prejuízo) antes do resultado financeiro e dos impostos		(155.567)	9.753	(136.340)
Resultado financeiro		–	–	27.146
Receitas financeiras	19	1.365	9.829	5.360
Despesas financeiras	19	(43.788)	(39.828)	(57.520)
Resultado financeiro, líquido	</			

★ continuação

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS DA HM ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES S.A. - 31 de dezembro de 2023 (valores expressos em milhares de reais)

recuperável se o seu valor contábil for maior que seu valor recuperável estimado. Arrendamentos: A Companhia reconhece um ativo de direito de uso que representa o seu direito de utilizar o ativo arrendado e um passivo de arrendamento que representa a sua obrigação de efetuar pagamentos do arrendamento. Isenções 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 à taxa média de juros de todos os contratos de empréstimos, com exceção dos contratos de arrendamento cujo período de arrendamento é referente à sede da controladora HM Engenharia e Construções 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, desenvolvimento de sistemas ou plataformas tecnológicas, 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 à manutenção de softwares e outras plataformas são reconhecidos como despesa, conforme são incorridos. **2.13. Redução ao valor recuperável de ativos tangíveis e intangíveis não financeiros:** 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 para reduzir 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, ocorre o aumento do valor contábil do ativo (ou unidade geradora de caixa) para a estimativa revisada de seu valor recuperável, 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 exercício anterior. A reversão da perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado. **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 ativos passivos que resultam de eventos passados e cuja existência será confirmada apenas pela ocorrência ou não de eventos futuros incertos, sendo reconhecidos contabilmente somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis transitado em julgado. • Provisões para demandas judiciais são provisões efetuadas quando as perdas forem 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. **2.14.2. Provisão de garantia de obra:** Constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos cobertos no período de garantia. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo) na conclusão da obra e registrada em todas as SPEs nesta condição. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida. A provisão é revisada anualmente e representa até 1,2% do orçamento de custo obra raso, sendo que tal percentual foi obtido pela Companhia levando-se em consideração dados históricos e experiências adquiridas em outros empreendimentos. Periodicamente a diretoria analisa suficiência da provisão face aos 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. **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 taxas de impostos de 2,08% para o PIS e COFINS, aplicável para todos os rendimentos decorrentes das vendas de unidades imobiliárias ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações financeiras e qualquer ajuste aos impostos a pagar com diferenças 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 substantivamente 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 extensão em que seja provável que haverá lucro tributável e disponível para permitir a realização das diferenças temporárias dedutíveis, bem como o uso de créditos tributários e prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social não 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%, 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 irrevogável enquanto perdurarem os direitos e obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem o empreendimento afetado. Cada empreendimento submetido ao RET prevê uma tributação à alíquota de 1,92% para o imposto de renda e contribuição social de 2,08% para o PIS e COFINS, aplicável para todos os rendimentos decorrentes das vendas de unidades imobiliárias ou 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 aluguel 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 tributem 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 federais de recolhimento diferido para refletir quaisquer diferenças temporárias. O imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a COFINS de recolhimento diferido são reconhecidos no passivo circulante e no passivo não circulante e são decorrentes da diferença temporal do reconhecimento da receita pelo critério societário, descrito na Nota Explicativa nº 2.17.1, e do critério fiscal em 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 tiver uma obrigação legal ou contratual decorrente de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido 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. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária, venda de imóveis e prestação de serviços de construção:** 2.17.1. **Apuração 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 efetivada 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 com a formação do custo da unidade imobiliária) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. • É 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, o ajuste a valor presente e a PECLD reconhecidos, são registrados no ativo circulante ou ativo não circulante na rubrica "Contas a receber". • 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 de competência de encargos financeiros - "Pro rata temporis". Os encargos financeiros são reconhecidos em relação aos encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão, 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 propagação 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 vinculadas 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 com liquidação por meio da entrega de apartamentos. O valor do terreno 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 com liquidação conforme recebimento em caixa da Companhia e em troca de valores provenientes de unidades imobiliárias, mediante a emissão de relatórios mensais. Os saldos de operações de permutas financeiras são tratados como instrumentos financeiros avaliados ao custo incorrido, considerando as remunerações registradas pelo período de competência, ao custo amortizado. **2.17.5. Processo de reconhecimento da receita:** No processo de reconhecimento da receita de contratos com clientes foram adotados os seguintes procedimentos pelo CPC 47 a partir de 1º de janeiro de 2018, onde a transferência do controle do bem ou serviço contratado poderá ser evidenciada em um momento específico do tempo ou ao longo do tempo. Para definição da forma de apropriação da receita, é preciso verificar o cumprimento das obrigações de performance. Tal verificação se dá em cinco etapas: (1) Identificação do contrato; (2) Identificação das obrigações de desempenho; (3) Determinação do preço da transação; (4) Alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; (5) Reconhecimento da receita. Nessa avaliação, o modelo de negócios da Companhia, majoritariamente refere-se às vendas integralmente repassadas para instituição financeira, nos empreendimentos em construção e nos concluídos. No momento da assinatura do contrato de incorporação 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 monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, à taxa de juros explícita e implícita dos respectivos ativos e passivos e às taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Logo, 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 o contas a receber, o ajuste a valor presente é realizado seguindo o modelo da ABRASCA (Associação Brasileira das Companhias Abertas), cuja taxa de juros efetiva é obtida pela média ponderada das taxas de contratação de financiamento à produção e pela média aritmética simples do NTN-B (Notas do Tesouro Nacional série B), sempre a maior entre elas, conforme Nota Explicativa nº 6. **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 para aporte em controladas, objetivando o 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. 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 venda de imóveis", 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 emitidas, mas ainda não vigentes:** **Acordos de financiamento de fornecedores - Alterações ao IAS 7 e IFRS 7:** Em maio de 2023, o IASB emitiu alterações ao IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) - Demonstrações do fluxo de caixa) e ao IFRS 7 (equivalente ao CPC 40 (R1) - Instrumentos financeiros: evidências para esclarecer as características de acordo com o financiamento de fornecedores e exigir divulgações adicionais desses acordos). Os requisitos de divulgação nas alterações têm como objetivo auxiliar os usuários das demonstrações financeiras a compreender os efeitos dos acordos de financiamento com fornecedores nas obrigações, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade. As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras anuais que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2024. A adoção antecipada é permitida, mas deve ser divulgada. Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações financeiras do Grupo. **IFRS 17 - Contratos de seguro:** O IFRS 17 (equivalente ao CPC 50 Contratos de Seguro) é uma nova norma de contabilidade com alcance para contratos de seguro, abrangendo o reconhecimento e mensuração, apresentação e divulgação. O IFRS 17 (CPC 50) substitui o IFRS 4 - Contratos de Seguro (equivalente ao CPC 11). O IFRS 17 (CPC 50) se aplica a todos os tipos de contratos de seguro (como de vida, ramos elementares, seguro direto e resseguro), independentemente do tipo de entidades que os emitem, bem como a certas garantias e instrumentos financeiros com características de participação discricionária; algumas exceções de escopo se aplicam. O objetivo geral do IFRS 17 (CPC 50) é fornecer um modelo de contabilidade abrangente para contratos de seguro que seja mais útil e consistente para seguradoras, cobrindo todos os aspectos contábeis relevantes. O IFRS 17 (CPC 50) é baseado em um modelo geral, complementado por: • Uma adaptação específica para contratos com características de

participação direta (a abordagem de taxa variável); • Uma abordagem simplificada (a abordagem de alocação de prêmios) principalmente para contratos de curta duração. A nova norma não teve impacto nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia. **Definição de Estimativas Contábeis - Alterações ao IAS 8:** As alterações ao IAS 8 (equivalente ao CPC 23 - Políticas contábeis, mudança de estimativa e retificação de erro) esclarecem a distinção entre mudanças em estimativas contábeis, mudanças em políticas contábeis e correção de erros. Elas também esclarecem como as entidades utilizam técnicas de mensuração e inputs para desenvolver estimativas contábeis. As alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia. **Divulgação de Políticas Contábeis - Alterações ao IAS 1 e IFRS Practice Statement 2:** As alterações ao IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) - Apresentação das demonstrações contábeis) e o IFRS Practice Statement 2 tornaram orientações e exemplos para ajudar as entidades a aplicar julgamentos de materialidade às divulgações de políticas contábeis. As alterações visam ajudar as entidades a fornecer divulgações de políticas contábeis mais úteis, substituindo o requisito para as entidades divulgarem suas políticas contábeis "significativas" por um requisito para divulgar suas políticas contábeis "materiais" e adicionando orientação sobre como as entidades aplicam o conceito de materialidade ao tomar decisões sobre divulgações de políticas contábeis. A Companhia está atualmente revisando as divulgações das políticas contábeis para confirmar que estão consistentes com as alterações requeridas. **Imposto Diferido relacionado a Ativos e Passivos originados de uma Simples Transação - Alterações ao IAS 12:** As alterações ao IAS 12 Income Tax (equivalente ao CPC 32 - Tributos sobre o lucro) estreitam o escopo da exceção de reconhecimento inicial, de modo que ela não se aplique mais a transações que gerem diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis iguais, como arrendamentos e passivos de desativação. As alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia. **Reforma Tributária Internacional - Regras do Modelo do Pilar Dois - Alterações ao IAS 12:** As alterações ao IAS 12 (equivalente ao CPC 32 - Tributos sobre o lucro) foram introduzidas em resposta às regras do Pilar Dois da OCDE sobre BEPS e incluem: • Uma exceção temporária obrigatória ao reconhecimento e divulgação de impostos diferidos decorrentes da implementação jurídica das regras do modelo do Pilar Dois; e • Requisitos de divulgação para entidades afetadas, a fim de ajudar os usuários das demonstrações financeiras a compreender melhor a exposição de uma entidade aos impactos sobre a renda do Pilar Dois decorrentes dessa legislação, especialmente antes da data efetiva. A exceção temporária obrigatória - cujo uso deve ser divulgado - entra em vigor imediatamente. Os demais requisitos de divulgação se aplicam aos períodos de relatório anuais que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2023, mas não para nenhum período intermediário que termine em ou antes de 31 de dezembro de 2023. As alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, pois não está sujeito às regras do modelo do Pilar Dois, uma vez que sua receita é inferior a 750 milhões de euros por ano. **4. Caixa e equivalentes de caixa:** Os saldos estão representados por:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Caixa	403	297	434	307
Bancos - conta movimento	411	21.993	22.199	26.283
Aplicações financeiras (i)	8.553	18	8.558	1.054
	9.367	22.308	31.191	27.644

(i) As aplicações financeiras (CDBs) são representadas por fundos de investimentos em renda fixa e certificados de depósito bancário (FDJs), remunerados a taxas atreladas ao Certificado de Depósito Interbancário. As remunerações das aplicações financeiras rendem juros que variam de 78% a 105% do CDI em 2023 (entre 80% a 110% do CDI em 2022). **5. Títulos e valores mobiliários:**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Aplicações financeiras restritas (i)	-	-	35.556	23.474
	-	-	35.556	23.474

(i) Aplicações financeiras restritas são representadas por repasses de créditos associados que estão 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 60 dias (mas cujo prazo não é de controle da administração).

**6. Contas a receber:**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Empreendimentos concluídos	714	3.834	239.457	214.692
Empreendimentos em construção	-	-	199.903	386.791
Ajuste a valor presente	-	-	(66.360)	(52.181)
Provisão para perda de créditos esperada	(145)	(170)	(20.181)	(7.828)
Provisão para distrato	-	-	(3.793)	-
	569	3.664	349.026	541.474

Circulante

Não circulante

Os valores relativos a contas a receber de imóveis em construção são garantidos pelos próprios imóveis negociados e estão atualizados conforme cláusulas contratuais até a entrega das chaves pela variação do INCC, e após a entrega das chaves pela variação do IGP-M ou IPCA acrescido de 1% a.m. 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 a 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 envolvido 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 2023 e 2022, a Companhia possuía o saldo das contas a receber distribuídas da seguinte forma:

	% Participação		Patrimônio líquido		Resultado do exercício		Resultado de equivalência patrimonial		Saldo dos Investimentos	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2022	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022

Controladas em conjunto:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SCP Comagi, HM Menin	-	49,9	-	5	-	-	-	-	-	5
Quadra 142 Jardim Sul Empreend. Imob. Spe Ltda.	50	50	576	576	-	-	-	-	576	576
	-	-	576	581	-	-	-	-	576	581

**Controladas integrais:**

	100	100	290	336	(46)	(83)	(46)	(83)	290	336
Campina Verde Empreend. Imob. SPE Ltda.	100	100	42.162	55.809	(5.021)	10.747	(5.021)	10.747	42.162	55.809
Campinas Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	100	100	-	-	-	-	-	-	-	-
Campinas Matão Empreend. Imob. SPE Ltda.	100	100	68	371	(303)	(36)	(303)	(36)	68	371
Sta. Barbara I Empreend. Imob. SPE Ltda.	100	100	12	12	-	-	-	-	12	12
Hortolândia 4A Empreend. Imob. SPE Ltda.	100	100	184	937	(19)	1.119	(19)	1.119	184	937
Prohab Projetos Habitacionais S/S Ltda.	100	100	4	6	(2)	(2)	(2)	(2)	4	6
HM Publicidade e Marketing S/S Ltda.	100	100	8.744	8.470	676	(117)	676	(117)	8.744	8.470
HM 03 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	100	100	12.293	11.699	628	173	628	173	12.293	11.699
HM 04 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	100	100	14.342	22.712	(3.376)	6.262	(3.376)	6.262	14.342	22.712
HM 05 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	100	100	826	2.015	(1.176)	503	(1.176)	503	826	2.015
HM 08 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	100	100	13.168	21.475	221	(4.108)	221	(4.108)	13.168	21.475
HM 09 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	100	100	11	1.375	(1.364)	(276)	(1.364)	(276)	11	1.375
HM 10 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	100	100	11.874	11.868	1.156	(2.671)	1.156	(2.671)	11.874	11.868
HM 11 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	100	100	45	6	65	1	65	1	45	6
HM 18 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	100	100	609	761	(9)	(25)	(9)	(25)	609	761
HM 20 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	100	100	266	925	(363)	(258)	(363)	(258)	266	925
HM 21 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	100	100	7.299	7.015	2.814	(3.339)	2.814	(3.339)	7.299	7.015
HM 22 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	100	100	15.698	16.688	(989)	784	(989)	784	15.698	16.688
HM 23 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	100	100	352	74	277	(82)	277	(82)	352	74
HM 24 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	100	100	762	8.937	(4.580)	713	(4.580)	713	762	8.937
HM 26 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	100	100	1.005	1.248	(244)	(627)	(244)	(627)	1.005	1.248
HM 27 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	100	100	38.145	40.264	5.869	560	5.869	560	38.145	40.264
HM 28 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	100	100	818	427	718	(215)	718	(215)	818	427
HM 29 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	100	100	1.337	13.221	(812)	1.522	(812)	1.522	1.337	13.221
HM 31 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	100	100	9.815	32.117	674	(476)	674	(476)	9.815	32.117
HM 32 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	100	100	1.013	11.791	(501)	52	(501)	52	1.013	11.791
HM 33 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	100	100	13.556	19.990	986	(1.768)	986	(1.768)	13.556	19.990
HM 34 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	100	100	44.239	45.143	(302)	(1.397)	(302)	(1.397)	44.239	45.143
HM 37 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	100	100	40	162	39	96	39	96	40	162
HM 38 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	100	100	27.858	26.226	1.633	(3.248)	1.633	(3.248)	27.858	26.226
HM 39 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	100	100	13.892	16.012	(2.119)	123	(2.119)	123	13.892	16.012
HM 40 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	100	100	22.779	40.724	(138)	2.615	(138)	2.615	22.779	40.724
Quadra 137 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	100	100	-	324	(285)</					

\* continuação

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS DA HM ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES S.A. - 31 de dezembro de 2023 (valores expressos em milhares de reais)

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 2023 e 2022. O resumo das movimentações em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 é como segue:

Table with columns for 31/12/2023 and 31/12/2022, showing financial data for Controladora and Consolidado, including Saldo em 1º de janeiro de 2023 e de 2022, and various income and expense items.

Classificados como investimento no ativo
Classificados como provisão para passivo a descoberto
Saldo em 1º de janeiro de 2023 e de 2022
Integralizações (i)
Redução de capital
Dividendos recebidos
Equivalência patrimonial
Transações com acionistas (ii)
Alienação de investimento (HM 91)
Outros investimentos
Saldo em 31 de dezembro de 2023 e de 2022
Classificados como investimentos
Classificados como provisão para perdas em investimento
(i) O saldo de R\$17.161 foi originado pela integralização (Nota 15) de capital através da Cessão de 100% das quotas detidas pela MOVER Participações S.A. no capital social das sociedades CCDI 24 Empreendimento Imobiliário Ltda. e CCDI 22 Empreendimento Imobiliário Ltda. (ii) Operação de venda de ativo (salas comerciais da SPE Campinas Empreendimento Imobiliário Ltda.) para a controladora MOVER Participações S.A. O valor da transação foi de R\$17.300 e o custo/depósitos de R\$25.925. 9. Imobilizado: A movimentação do imobilizado para os exercícios findos 31 de dezembro 2023 e 2022 é como segue:

Table showing movements of fixed assets (Imobilizado) for 31/12/2023 and 31/12/2022, including additions, transfers, and depreciation.

Table showing movements of fixed assets (Imobilizado) for 31/12/2023 and 31/12/2022, including additions, transfers, and depreciation.

Conforme mencionado na nota 2.11, vida de regra a depreciação dos ativos é reconhecida 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:

Table detailing the composition of loans, financings, and debentures, categorized by type of operation and maturity date.

10.2. Movimentação dos empréstimos, financiamentos e debêntures: Em 2023, a Companhia contraiu duas novas dívidas corporativas sendo: (i) Notas Comerciais no valor de R\$30.000, com vencimento em março de 2027, sujeita a taxa contratual de CDI+4,50% a.a. e (ii) Cessão de Recebíveis no valor de R\$18.938, com vencimento da última parcela previsto para maio de 2027, sujeita a taxa contratual prefixada de 1,67% a.m. A movimentação dos empréstimos, financiamentos e debêntures no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 está demonstrada a seguir:

Table showing movements of loans, financings, and debentures for 31/12/2023 and 31/12/2022, including initial balance, captures, and final balance.

Os contratos de dívida corporativa possuem como garantia alienação fiduciária dos imóveis, cessão dos recebíveis (pró-soluto) ou quotas das SPes. A Companhia poderá amortizar ou liquidar o saldo devedor das dívidas corporativas respeitando as condições de pré-pagamento previstas nos respectivos contratos. Os contratos de financiamento à construção imobiliária possuem como garantia de pagamento a alienação fiduciária dos imóveis relacionados. A Companhia poderá amortizar ou liquidar o saldo devedor dos financiamentos antecipadamente, devidamente reajustado monetariamente, utilizando: (i) O valor do porcentua existente na conta caução, após liquidação dos juros e encargos incidentes dos financiamentos; (ii) Os recursos decorrentes dos financiamentos a serem concedidos aos adquirentes e da venda das unidades imobiliárias; (iii) Os recursos decorrentes de venda de créditos pela Companhia ao banco e dos financiamentos decorrentes de escritura definitiva de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária. Os créditos imobiliários estão garantidos por hipotecas dos respectivos imóveis. 10.3. Cláusulas restritivas: A Companhia possui certas obrigações contratuais relacionadas aos contratos de empréstimo, financiamentos e debêntures, que devem ser cumpridas durante o período da dívida. As principais obrigações, de acordo com os contratos vigentes, são: • Cumprir os pagamentos previstos em contrato; • Itens relacionados à continuidade das atividades, falência ou insolvência; • Itens relacionados a qualquer medida judicial que possa afetar as garantias dadas em contratos; • Não realizar cessão de direitos dos contratos sem anuência do agente financeiro; • Garantir a contratação dos devidos seguros obrigatórios dos projetos ou bens; • Garantir a integridade dos dados fornecidos aos agentes financeiros; • Não ter alterações significativas na composição societária, sem a observância das respectivas leis, e no controle acionário; • Comparar a destinação imobiliária dos recursos captados nos projetos descritos em contrato; • Prestar informações nos prazos solicitados nos contratos; não ocorrer qualquer uma das hipóteses previstas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil; • Não realizar operações estranhas ao seu objeto social, observar as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor; • Garantir o cumprimento de todas as leis, regras e regulamentos em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos; • Não ultrapassar valor máximo estipulado em contrato de títulos protestados; • Garantir a manutenção da capacidade de honrar com as garantias apresentadas nos contratos; • Manter válidas as licenças pertinentes ao funcionamento do negócio; • Expropriação, nacionalização, desapropriação ou afins de ativos ou ações, por qualquer autoridade governamental; • Não conclusão da obra dentro do prazo contratual, retardamento ou paralisação da mesma sem a devida justificativa aceita pelo agente financeiro. A falta de cumprimento dos itens supramencionados poderá ocasionar o acionamento dos agentes financeiros e resultar em vencimento antecipado dos contratos. Todas as debêntures e empréstimos possuem obrigatório que se referem à manutenção de índices financeiros, apurados e revisados trimestralmente pelo Agente Fiduciário conforme segue: (a) Razão entre (i) Empréstimos e Financiamentos (-) Financiamento à Produção (-) Caixa e Equivalentes de Caixa (+) Obrigações pela Compra dos Imóveis (i) por (ii) Patrimônio Líquido com base nas demonstrações financeiras anuais da Companhia, que deverá ser inferior a 0,6 (seis décimos); (b) Razão entre (i) Contas a Receber (+) Imóveis a Comercializar (i) por (ii) Empréstimos e Financiamentos (-) Financiamento à Produção (-) Caixa e Equivalentes de Caixa (+) Obrigações pela Compra dos Imóveis precisam estar (i) abaixo de zero ou (ii) acima de 2 (dois), a ser apurado pela Companhia anualmente, tendo por base as demonstrações financeiras anuais da Companhia. Para a apuração dos índices financeiros descritos acima, serão deduzidos da rubrica "Obrigações pela compra de imóveis" os passivos por compra de imóveis que ainda estejam sujeitos a condições de pagar, que se referem a imóveis com resolutivas de eventos futuros ainda pendentes previstas nos correspondentes contratos de compra e venda. A falta de cumprimento dos itens citados acima poderá ocasionar o acionamento dos agentes financeiros e resultar em vencimento antecipado dos contratos. Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia e suas controladas atenderam a todas as obrigações contratuais dos contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures.

11. Adiantamento a fornecedores, Fornecedores e Fornecedores risco sacado (confirming):

Table showing advances to suppliers, suppliers, and suppliers at risk (confirming) for 31/12/2023 and 31/12/2022, including costs of work, services, and total suppliers.

Obrigações pela compra de terrenos:
Especíe (cash)
Permuta financeira (i)
Total
Circulante
Não circulante
(i) Permuta financeira de terrenos adquiridos com lançamentos já realizados. Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, os saldos de obrigações pela compra de imóveis registrados no não circulante possuem o seguinte cronograma de vencimento anual:

Table showing the schedule of annual maturity for obligations related to land purchases for 31/12/2023 and 31/12/2022.

Table showing movements of fixed assets (Imobilizado) for 31/12/2023 and 31/12/2022, including additions, transfers, and depreciation.

Table showing movements of fixed assets (Imobilizado) for 31/12/2023 and 31/12/2022, including additions, transfers, and depreciation.

Table showing movements of fixed assets (Imobilizado) for 31/12/2023 and 31/12/2022, including additions, transfers, and depreciation.

Conforme mencionado na nota 2.11, vida de regra a depreciação dos ativos é reconhecida 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:

Table detailing the composition of loans, financings, and debentures, categorized by type of operation and maturity date.

10.2. Movimentação dos empréstimos, financiamentos e debêntures: Em 2023, a Companhia contraiu duas novas dívidas corporativas sendo: (i) Notas Comerciais no valor de R\$30.000, com vencimento em março de 2027, sujeita a taxa contratual de CDI+4,50% a.a. e (ii) Cessão de Recebíveis no valor de R\$18.938, com vencimento da última parcela previsto para maio de 2027, sujeita a taxa contratual prefixada de 1,67% a.m. A movimentação dos empréstimos, financiamentos e debêntures no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 está demonstrada a seguir:

Table showing movements of loans, financings, and debentures for 31/12/2023 and 31/12/2022, including initial balance, captures, and final balance.

Os contratos de dívida corporativa possuem como garantia alienação fiduciária dos imóveis, cessão dos recebíveis (pró-soluto) ou quotas das SPes. A Companhia poderá amortizar ou liquidar o saldo devedor das dívidas corporativas respeitando as condições de pré-pagamento previstas nos respectivos contratos. Os contratos de financiamento à construção imobiliária possuem como garantia de pagamento a alienação fiduciária dos imóveis relacionados. A Companhia poderá amortizar ou liquidar o saldo devedor dos financiamentos antecipadamente, devidamente reajustado monetariamente, utilizando: (i) O valor do porcentua existente na conta caução, após liquidação dos juros e encargos incidentes dos financiamentos; (ii) Os recursos decorrentes dos financiamentos a serem concedidos aos adquirentes e da venda das unidades imobiliárias; (iii) Os recursos decorrentes de venda de créditos pela Companhia ao banco e dos financiamentos decorrentes de escritura definitiva de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária. Os créditos imobiliários estão garantidos por hipotecas dos respectivos imóveis. 10.3. Cláusulas restritivas: A Companhia possui certas obrigações contratuais relacionadas aos contratos de empréstimo, financiamentos e debêntures, que devem ser cumpridas durante o período da dívida. As principais obrigações, de acordo com os contratos vigentes, são: • Cumprir os pagamentos previstos em contrato; • Itens relacionados à continuidade das atividades, falência ou insolvência; • Itens relacionados a qualquer medida judicial que possa afetar as garantias dadas em contratos; • Não realizar cessão de direitos dos contratos sem anuência do agente financeiro; • Garantir a contratação dos devidos seguros obrigatórios dos projetos ou bens; • Garantir a integridade dos dados fornecidos aos agentes financeiros; • Não ter alterações significativas na composição societária, sem a observância das respectivas leis, e no controle acionário; • Comparar a destinação imobiliária dos recursos captados nos projetos descritos em contrato; • Prestar informações nos prazos solicitados nos contratos; não ocorrer qualquer uma das hipóteses previstas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil; • Não realizar operações estranhas ao seu objeto social, observar as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor; • Garantir o cumprimento de todas as leis, regras e regulamentos em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos; • Não ultrapassar valor máximo estipulado em contrato de títulos protestados; • Garantir a manutenção da capacidade de honrar com as garantias apresentadas nos contratos; • Manter válidas as licenças pertinentes ao funcionamento do negócio; • Expropriação, nacionalização, desapropriação ou afins de ativos ou ações, por qualquer autoridade governamental; • Não conclusão da obra dentro do prazo contratual, retardamento ou paralisação da mesma sem a devida justificativa aceita pelo agente financeiro. A falta de cumprimento dos itens supramencionados poderá ocasionar o acionamento dos agentes financeiros e resultar em vencimento antecipado dos contratos. Todas as debêntures e empréstimos possuem obrigatório que se referem à manutenção de índices financeiros, apurados e revisados trimestralmente pelo Agente Fiduciário conforme segue: (a) Razão entre (i) Empréstimos e Financiamentos (-) Financiamento à Produção (-) Caixa e Equivalentes de Caixa (+) Obrigações pela Compra dos Imóveis (i) por (ii) Patrimônio Líquido com base nas demonstrações financeiras anuais da Companhia, que deverá ser inferior a 0,6 (seis décimos); (b) Razão entre (i) Contas a Receber (+) Imóveis a Comercializar (i) por (ii) Empréstimos e Financiamentos (-) Financiamento à Produção (-) Caixa e Equivalentes de Caixa (+) Obrigações pela Compra dos Imóveis precisam estar (i) abaixo de zero ou (ii) acima de 2 (dois), a ser apurado pela Companhia anualmente, tendo por base as demonstrações financeiras anuais da Companhia. Para a apuração dos índices financeiros descritos acima, serão deduzidos da rubrica "Obrigações pela compra de imóveis" os passivos por compra de imóveis que ainda estejam sujeitos a condições de pagar, que se referem a imóveis com resolutivas de eventos futuros ainda pendentes previstas nos correspondentes contratos de compra e venda. A falta de cumprimento dos itens citados acima poderá ocasionar o acionamento dos agentes financeiros e resultar em vencimento antecipado dos contratos. Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia e suas controladas atenderam a todas as obrigações contratuais dos contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures.

11. Adiantamento a fornecedores, Fornecedores e Fornecedores risco sacado (confirming):

Table showing advances to suppliers, suppliers, and suppliers at risk (confirming) for 31/12/2023 and 31/12/2022, including costs of work, services, and total suppliers.

Obrigações pela compra de terrenos:
Especíe (cash)
Permuta financeira (i)
Total
Circulante
Não circulante
(i) Permuta financeira de terrenos adquiridos com lançamentos já realizados. Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, os saldos de obrigações pela compra de imóveis registrados no não circulante possuem o seguinte cronograma de vencimento anual:

Table showing the schedule of annual maturity for obligations related to land purchases for 31/12/2023 and 31/12/2022.

2022. Em 20 de junho de 2022, os acionistas aprovaram o valor total de R\$2.668 referente ao adicional de 15% do lucro líquido apurado no exercício de 2021. 15.4. 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. 16. Impostos com recolhimento diferido/ impostos correntes e diferidos: 16.1. Impostos com recolhimento diferido: O imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o Programa de Integração Social - PIS e a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS diferidos são calculados tomando por base as receitas apropriadas ao resultado dos exercícios que não foram realizadas financeiramente. O recolhimento é efetuado à medida dos respectivos recebimentos, em conformidade com o estabelecido pelo critério fiscal adotado pela Companhia. Os saldos dos impostos com pagamento diferido são conforme a seguir:

Table showing tax liabilities with deferred collection for 31/12/2023 and 31/12/2022, including income tax, social contribution, and PIS/COFINS.

Recargas reconhecidas pela evolução e não realizadas financeiramente
Imposto de renda e contribuição social diferidos
PIS/COFINS diferidos
RET diferidos
Passivo circulante
Passivo não circulante
16.2. Conciliação da despesa de imposto de renda: O imposto de renda e a contribuição social correntes estão conciliados com a alíquota de imposto, conforme demonstrado a seguir:

Table showing reconciliation of income tax expense for 31/12/2023 and 31/12/2022, including adjustments for social contribution and other taxes.

Recarga de venda de imóveis de obras encerradas
Recarga de venda de imóveis de obras em andamento
Recarga de prestação de serviços
Recarga de venda de terrenos
Receita operacional bruta
Reversão (ajuste) a valor presente - AVP
Provisão para distrato
Redutora da receita (parcela promoção)
Impostos sobre a venda
Recarga operacional líquida
18. Custos e despesas por natureza: Representadas por:

Table showing costs and expenses by nature for 31/12/2023 and 31/12/2022, including incorporation costs, depreciation, and administrative expenses.

Despesas operacionais, líquidas
Despesa de arrendamento
Outras despesas financeiras
Total de despesas financeiras
Recargas financeiras:
Rendimentos de aplicações financeiras
Outras receitas financeiras
Total de receitas financeiras
Resultado financeiro
(i) Aumento principalmente por juros pagos a fornecedores para regularização de títulos em atraso. (ii) Incidência de juros e IOF sobre mútuo com a controladora MOVER Participações S.A., o qual foi integralizado conforme nota 15.1. 20. 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 benefícios 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) Mensuração do valor justo: A Companhia apresenta a seguir uma comparação por classe do valor contábil e do valor justo dos principais instrumentos financeiros apresentados nas demonstrações financeiras:

Table showing financial expenses for 31/12/2023 and 31/12/2022, including bank expenses, mutual expenses, and other financial expenses.

Despesas financeiras:
Despesas bancárias (i)
Juros e outras despesas sobre mútuo de partes relacionadas (ii)
Juros sobre empréstimos, financiamentos, debêntures e correção monetária
Passivo de arrendamento
Outras despesas financeiras
Total de despesas financeiras
Recargas financeiras:
Rendimentos de aplicações financeiras
Outras receitas financeiras
Total de receitas financeiras
Resultado financeiro
(i) Aumento principalmente por juros pagos a fornecedores para regularização de títulos em atraso. (ii) Incidência de juros e IOF sobre mútuo com a controladora MOVER Participações S.A., o qual foi integralizado conforme nota 15.1. 20. 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 benefícios 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) Mensuração do valor justo: A Companhia apresenta a seguir uma comparação por classe do valor contábil e do valor justo dos principais instrumentos financeiros apresentados nas demonstrações financeiras:

Table showing financial expenses for 31/12/2023 and 31/12/2022, including bank expenses, mutual expenses, and other financial expenses.

Despesas financeiras:
Despesas bancárias (i)
Juros e outras despesas sobre mútuo de partes relacionadas (ii)
Juros sobre empréstimos, financiamentos, debêntures e correção monetária
Passivo de arrendamento
Outras despesas financeiras
Total de despesas financeiras
Recargas financeiras:
Rendimentos de aplicações financeiras
Outras receitas financeiras
Total de receitas financeiras
Resultado financeiro
(i) Aumento principalmente por juros pagos a fornecedores para regularização de títulos em atraso. (ii) Incidência de juros e IOF sobre mútuo com a controladora MOVER Participações S.A., o qual foi integralizado conforme nota 15.1. 20. 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 benefícios 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) Mensuração do valor justo: A Companhia apresenta a seguir uma comparação por classe do valor contábil e do valor justo dos principais instrumentos financeiros apresentados nas demonstrações financeiras:

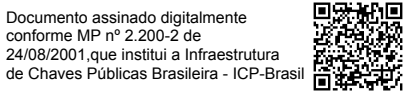
Table showing financial expenses for 31/12/2023 and 31/12/2022, including bank expenses, mutual expenses, and other financial expenses.

Despesas financeiras:
Despesas bancárias (i)
Juros e outras despesas sobre mútuo de partes relacionadas (ii)
Juros sobre empréstimos, financiamentos, debêntures e correção monetária
Passivo de arrendamento
Outras despesas financeiras
Total de despesas financeiras
Recargas financeiras:
Rendimentos de aplicações financeiras
Outras receitas financeiras
Total de receitas financeiras
Resultado financeiro
(i) Aumento principalmente por juros pagos a fornecedores para regularização de títulos em atraso. (ii) Incidência de juros e IOF sobre mútuo com a controladora MOVER Participações S.A., o qual foi integralizado conforme nota 15.1. 20. 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 benefícios 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) Mensuração do valor justo: A Companhia apresenta a seguir uma comparação por classe do valor contábil e do valor justo dos principais instrumentos financeiros apresentados nas demonstrações financeiras:

Table showing financial expenses for 31/12/2023 and 31/12/2022, including bank expenses, mutual expenses, and other financial expenses.

Despesas financeiras:
Despesas bancárias (i)
Juros e outras despesas sobre mútuo de partes relacionadas (ii)
Juros sobre empréstimos, financiamentos, debêntures e correção monetária
Passivo de arrendamento
Outras despesas financeiras
Total de despesas financeiras
Recargas financeiras:
Rendimentos de aplicações financeiras
Outras receitas financeiras
Total de receitas financeiras
Resultado financeiro
(i) Aumento principalmente por juros pagos a fornecedores para regularização de títulos em atraso. (ii) Incidência de juros e IOF sobre mútuo com a controladora MOVER Participações S.A., o qual foi integralizado conforme nota 15.1. 20. 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 benefícios 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) Mensuração do valor justo: A Companhia apresenta a seguir uma comparação por classe do valor contábil e do valor justo dos principais instrumentos financeiros apresentados nas demonstrações financeiras:

Table showing financial expenses for 31/12/2023 and 31/12/2022, including bank expenses, mutual expenses, and other financial expenses.



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

Certificado por Editora Globo SA 04067191000160 Pub: 19/04/2024 A autenticidade deste documento pode ser conferida através do QR Code ou pelo link

https://publicadadecleg.valor.com.br/valor/2024/04/19/HM15752219042024.pdf Hash: 1713475322cc751eb5fa3444bb33bbe6de81d87e

★ continuação

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS DA HM ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES S.A. - 31 de dezembro de 2023 (valores expressos em milhares de reais)

(i) Dados referente ao CDI, IPCA e INCC obtidos com base na Análise Econômica divulgada pelo Banco Santander; (ii) Em relação a TR, por falta de divulgação de projeções dessa taxa, foi adotada taxa similar a 2023 obtida no site Brasil Indicadores. c) **Risco de crédito:** A Companhia e suas controladas mantêm contas correntes bancárias e aplicações financeiras com instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com os critérios objetivos (instituição de primeira linha, análise de taxas cobradas) para diversificação de riscos de crédito. Para gerenciamento das perdas com contas a receber, a Companhia tem por política efetuar análise de crédito, liquidez e exposições financeiras que possam comprometer a capacidade financeira dos potenciais promitentes honrarem seus compromissos de aquisição dos imóveis. Essas análises baseiam-se em suporte documental e modelo de análise interno. A qualidade do crédito das contas a receber de clientes está detalhada na nota explicativa nº 6. d) **Risco de liquidez:** Nas controladas da Companhia, esse risco é minimizado pela compatibilidade de prazos e fluxos de amortização entre títulos emitidos e lastros adquiridos. A respeito da Controladora, existem operações de captações a mercado realizadas para investimentos em novos empreendimentos, onde o fluxo futuro dos recebíveis da venda de unidades será o lastro para a liquidação dos empréstimos assumidos. e) **Risco operacional:** É o risco de prejuízos diretos ou indiretos decorrentes de uma variedade de causas associadas a processos, pessoal, tecnologia e infraestrutura da Companhia e de fatores externos, exceto riscos de crédito, mercado e liquidez, como aqueles decorrentes de exigências legais e regulatórias e de padrões geralmente aceitos de comportamento Companhia. Riscos operacionais surgem de todas as operações da Companhia. O objetivo da Companhia é administrar o risco operacional para evitar a ocorrência de prejuízos financeiros e danos à reputação da Companhia e buscar eficácia de custos e para evitar procedimentos de controle que restrinjam iniciativa e criatividade. A principal responsabilidade para o desenvolvimento e implementação de controles para tratar riscos operacionais é atribuída à diretoria. f) **Gestão de capital:** Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são salvaguardar a capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas

e benefícios a outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo. Para manter ou ajustar a estrutura do capital, a Companhia pode rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital aos acionistas ou, ainda, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento. Condizente com outras Companhias do setor, a Companhia monitora o capital com base no endividamento, que corresponde à dívida líquida dividida pelo patrimônio líquido. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos de curto e longo prazo, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado, subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa. O endividamento em 31 de dezembro de 2023 e 2022 de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas, podem ser assim sumariados:

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 10)	321.723	382.769
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários (Nota 4 e Nota 5)	(66.726)	(51.118)
Dívida líquida	254.997	331.651
Patrimônio líquido - PL	373.381	423.356
Dívida líquida/PL	0,68	0,78

**21. 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 2023 e 2022 a Companhia não possuía potenciais efeitos de diluição.

**Prejuízo básico por ação**

Prejuízo do exercício  
Média ponderada de ações em circulação (em milhares)  
Prejuízo básico e diluído por ação (\*)

Controladora e Consolidado	
31/12/2023	31/12/2022
(197.990)	(20.246)
154.856	140.230
(1,28)	(0,14)

(\*) Valores expressos em Reais. **22. 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. **23. Eventos subsequentes:** Em 04 de janeiro de 2024 a Companhia assinou 1º Termo de Aditamento ao contrato de abertura de crédito e financiamento para construção de empreendimento imobiliário, originalmente emitido em 11 de setembro de 2020, da SPE Campinas Empreendimento Imobiliário Ltda., alterando o mês de término da carência e início do pagamento da dívida, que passará a ser julho de 2024, ante janeiro de 2024. Indexador e taxa de juros também foram alterados para CDI + 4,9% a.a., ante TR + 8,57% a.a. Em 09 de fevereiro de 2024 a Companhia recebeu a título de mútuo da MOVER Participações S.A. o valor de R\$12.700 à vista mediante transferência eletrônica disponível (TED). Não haverá incidência de correção monetária do principal. Haverá incidência de juros remuneratórios sobre o principal equivalente a variação do CDI. A data de devolução do principal é até abril de 2025. Em 14 de março de 2024 a Companhia assinou termo da 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais, em série única, para colocação privada, da HM 58 Empreendimento Imobiliário Ltda. O valor total da emissão das notas é de R\$68.000, com vencimento em março de 2027 e indexador de 100% do CDI + 5% a.a.

Gustavo Pellicciari de Andrade  
CEO

Mariana de Araujo Paiva Viola  
Diretora de Desenvolvimento Imobiliário

Evandro Janini  
Contador - CRC 1SP348723/O-6

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos Acionistas, Conselheiros 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 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2023, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (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: Reconhecimento de receita:** Conforme descrito na Nota Explicativa 2, 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 entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação do 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 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 obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar

os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais. • Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados 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 concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional. • Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada. Comunicamos-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, 19 de abril de 2024



ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S/S Ltda.  
CRC SP-034519/O  
Marcos Alexandre S. Pupo  
Contador - CRC SP 221749/O

maishm.com.br

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



Certificado por Editora Globo SA  
04067191000160 Pub: 19/04/2024

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

<https://publicidadelegal.valor.com.br/valor/2024/04/19/HM1575522219042024.pdf>  
Hash: 1713475322cc751eb5fa3444bbb33bbef6de81d87e