
***IZP Cônego
Empreendimentos
Imobiliários Ltda.
Demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2022
e relatório do auditor independente***



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Aos Administradores e Acionistas
IZP Cônego Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis da IZP Cônego Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Companhia"), 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 políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da IZP Cônego Empreendimentos Imobiliários Ltda. em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil para pequenas e médias empresas - Pronunciamento Técnico CPC PME - "Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas".

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil para pequenas e médias empresas - Pronunciamento Técnico CPC PME - "Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas" e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

IZP Cônego Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis


Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se essas demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

São Paulo, 1º de setembro de 2023


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

Wilian Shigueaki Tatebe
Contador CRC 1SP253071/O-3

IZP Cônego Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Balço patrimonial

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em Reais)

Ativo				Passivo e patrimônio líquido			
	Nota explicativa	31/12/2022	31/12/2021		Nota explicativa	31/12/2022	31/12/2021
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	406.174	312.681	Fornecedores		-	6.563
Imóveis a comercializar	5	49.504.783	41.524.530	Obrigações sociais e tributárias	6	10.462	3.765
Tributos a recuperar	-	647	359	Total do passivo circulante		10.462	10.328
Total do ativo circulante		49.911.604	41.837.570	Não circulante			
				Outros Passivos	-	293	-
				Total do passivo não circulante		293	-
				Patrimônio líquido			
				Capital social	7	73.000.000	73.000.000
				(-) Capital a integralizar	7	(22.899.000)	(31.099.000)
				Prejuízos acumulados	-	(200.151)	(73.758)
						49.900.849	41.827.242
Total do ativo		49.911.604	41.837.570	Total do passivo e patrimônio líquido		49.911.604	41.837.570

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

IZP Cônego Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Demonstração do resultado

Exercícios findos 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em Reais)

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Despesas comerciais	8	(7.319)	(2.940)
Despesas administrativas	9	(120.726)	(47.422)
Despesas tributárias	-	(179)	(610)
Outras despesas operacionais			
Resultado antes do resultado financeiro		(128.224)	(50.972)
Despesas financeiras	10	(1.292)	(15.594)
Receitas financeiras	10	4.110	5.183
Resultado financeiro líquido		2.818	(10.411)
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social		(125.406)	(61.383)
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	(987)	(1.244)
Prejuízo do exercício		(126.393)	(62.627)

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

IZP Cônego Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Demonstração do resultado abrangente

Exercícios findos 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em Reais)

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Prejuízo do exercício	(126.393)	(62.627)
Total do resultado abrangente do exercício	<u>(126.393)</u>	<u>(62.627)</u>

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

IZP Cônego Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em Reais)

	Capital social	(-) Capital a integralizar	Prejuízos acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2020	73.000.000	(57.640.788)	(11.131)	15.348.081
Integralização de capital	-	26.541.788	-	26.541.788
Prejuízo do exercício	-	-	(62.627)	(62.627)
Saldos em 31 de dezembro de 2021	73.000.000	(31.099.000)	(73.758)	41.827.242
Integralização de capital	-	8.200.000	-	8.200.000
Prejuízo do exercício	-	-	(126.393)	(126.393)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	73.000.000	(22.899.000)	(200.151)	49.900.849

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

IZP Cônego Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Demonstração dos fluxos de caixa

Exercícios findos 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em Reais)

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Caixa e equivalentes de caixa		
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	(125.406)	(61.383)
Varição de ativos e passivos operacionais		
Tributos a recuperar	(288)	(360)
Imóveis a comercializar	(7.980.253)	(26.455.328)
Fornecedores	(6.563)	1.779
Obriagações sociais e tributários	6.697	3.717
Outros passivos	293	-
Imposto de renda e contribuição social pagos	(987)	(1.244)
Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais	<u>(8.106.507)</u>	<u>(26.512.820)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Integralização de capital	-	26.541.788
Caixa líquido das atividades de financiamentos	<u>-</u>	<u>26.541.788</u>
Aumento do caixa e equivalentes de caixa	<u>- 8.106.507</u>	<u>28.969</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	312.681	283.712
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	406.174	312.681
Aumento líquido de caixa	<u>93.493</u>	<u>28.969</u>

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

IZP Cônego Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em Reais - R\$ exceto quando especificado)

1. Contexto operacional

A IZP Cônego Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Empresa”) é uma empresa constituída por meio de cotas de responsabilidade limitada e com sede localizada na av. Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 11 andar conjunto 112 parte , Itaim Bibi na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. A Empresa durará pelo tempo necessário à consecução de seu objeto social e liquidação dos direitos e obrigações dele decorrentes.

A Empresa tem como objeto social a aquisição e o desenvolvimento de uma incorporação imobiliária, além de gestão, locação e exploração de imóveis residenciais, situados nessa capital do Estado de São Paulo, decorrente da unificação das matrículas nº 76.215, 72.423, 62.387 e 20.191 todas do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP..

O empreendimento residencial, denominado IZP Cônego, está localizado Rua Cônego Eugenio Leite, Pinheiros - São Paulo, SP e tem previsão de conclusão para outubro de 2025. Atualmente o empreendimento está na fase inicial e a atividade operacional possui expectativa de início para de 07/2023.

Durante o ano de 2021, a Empresa foi adquirida pela HP Design Offices Empreendimentos e Participações.

Impactos da COVID-19

Em relação aos impactos causados pelo COVID, desde o início da pandemia a Administração da Sociedade vem acompanhando os efeitos e adotou uma série de medidas visando a continuidade dos negócios com o mínimo impacto e mantendo o foco na prevenção do Corona vírus:

- Criação de um comitê de crise diário com a participação dos gestores das áreas para definição e acompanhamento das ações em decorrência da pandemia;
- Implantação do home office para toda a equipe até 1º de agosto de 2020. Para os funcionários que optassem por ir ao escritório foi implementado todos os protocolos necessários e exigidos (higiene, limpeza e distanciamento social);
- Não houve paralisação continuamos respeitando todos os protocolos de limpeza e saúde com entregas diárias de kits de higiene para os funcionários.

Seguindo as orientações do Conselho Federal de Contabilidade (“CFC”) e Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a Sociedade avaliou os impactos e as medidas de monitoramento do Corona vírus nas demonstrações contábeis, bem como os impactos operacionais.

Até a data da emissão dessas demonstrações contábeis a Sociedade reavaliou suas análises e não identificou a necessidade de registrar provisão ao valor recuperável em seus ativos, bem como ajuste ao valor realizável líquido nos saldos dos imóveis a comercializar.

Com base nas últimas notícias sobre a evolução do Corona vírus e observando o exercício em que a Sociedade vem operando neste cenário, não foi identificado até a presente data impactos significativos nessas demonstrações contábeis.

A emissão dessas demonstrações contábeis foi autorizada pela diretoria, em 30 de junho de 2023.

IZP Cônego Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em Reais - R\$ exceto quando especificado)

2. Apresentação das demonstrações contábeis

2.1. Base de preparação

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil para pequenas e médias empresas - Pronunciamento Técnico CPC PME - "Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas".

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, que, no caso de determinados ativos e passivos financeiros, tem seu custo ajustado para refletir a mensuração ao valor justo. Os imóveis a comercializar são mensurados pelo menor valor entre o valor contábil e o valor justo menos os custos de venda.

A preparação das demonstrações contábeis em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil para pequenas e médias empresas - Pronunciamento Técnico CPC PME - "Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas" requer o uso de certas estimativas contábeis e o exercício de julgamento por parte da Administração da Empresa no processo de aplicação das políticas contábeis. Desta forma, os resultados reais podem divergir dessas estimativas. As demonstrações contábeis podem incluir estimativas referentes provisões necessárias para passivos contingentes, perdas esperadas para créditos, perdas na realização de imobilizado e nas propriedades para investimento, determinações de provisões para imposto de renda e outras similares.

2.2. Moeda funcional e de apresentação

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados de acordo com a moeda do principal ambiente econômico no qual a Empresa atua ("moeda funcional"). As demonstrações contábeis estão apresentadas em de reais, que é a moeda funcional da Empresa e, também, a sua moeda de apresentação.

3. Principais políticas contábeis

As políticas contábeis descritas a seguir foram aplicadas de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nessas demonstrações contábeis:

a) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalente de caixa, incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários à vista, investimentos temporários de curto prazo, com até 90 dias da data da aplicação ou considerados de liquidez imediata ou conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor, os quais são registrados pelos valores de custo acrescidos dos rendimentos auferidos até as datas dos balanços.

IZP Cônego Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em Reais - R\$ exceto quando especificado)

b) Ativos e passivos financeiros

Ativos financeiros

Os ativos financeiros são classificados nas seguintes categorias:

- (i) ao Valor Justo por meio de Outros Resultados Abrangentes (VJORA);
- (ii) custo amortizado; e
- (iii) ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR)..

A classificação é feita com base tanto no modelo de negócios da Empresa para o gerenciamento do ativo financeiro, quanto nas características dos fluxos de caixa contratuais do ativo financeiro..

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado abrangente

Um ativo financeiro é mensurado ao valor justo por meio do resultado abrangente caso seus fluxos de caixa consistam basicamente em pagamentos de principal e juros, e que seja mantido em um modelo de negócios cujo o objetivo seja atingido tanto pela obtenção de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda do ativo financeiro.

Os rendimentos de juros calculados utilizando o método dos juros efetivo, ganhos e perdas cambiais e impairment são reconhecidos no resultado. Outros resultados líquidos são reconhecidos em "Outros resultados abrangentes".

Ativos financeiros ao custo amortizado

São ativos mantidos dentro do modelo de negócio cujo objetivo seja manter ativos financeiros com o fim de receber fluxos de caixa contratuais e em termos contratuais derem origem a fluxos de caixa que constituam, exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto. O custo amortizado é reduzido por perdas por impairment.

A receita de juros, ganhos e perdas cambiais e impairment são reconhecidos no resultado.

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Um ativo financeiro é mensurado ao valor justo através do resultado quando os ativos não atendem os critérios de classificação nas categorias de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado abrangente e mensurados ao custo amortizado ou quando no reconhecimento inicial for designado para eliminar ou reduzir descasamento contábil. Os ativos financeiros derivativos estão contemplados nesta categoria.

O resultado líquido, incluindo juros ou receita de dividendos, é reconhecido no resultado.

Passivos financeiros

Os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado. São inicialmente mensurados ao valor justo, líquido dos custos da transação, e, subsequentemente, mensurados pelo custo amortizado usando-se o método da taxa efetiva de juros, sendo as despesas com juros reconhecidas com base no rendimento.

IZP Cônego Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em Reais - R\$ exceto quando especificado)

c) Imóveis a comercializar

Os imóveis a comercializar estão demonstrados ao custo de aquisição de terrenos e incluem os gastos acumulados com o desenvolvimento do empreendimento imobiliário proporcionalmente às unidades habitacionais em estoque não excedendo ao seu valor líquido de realização. Os valores contábeis são revistos a cada data de apresentação das demonstrações contábeis para apurar se há indicação de perda no valor recuperável caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado. Uma perda por redução ao valor recuperável é reconhecida caso o valor contábil exceda o valor recuperável estimado. Perdas de valor são reconhecidas no resultado.

d) Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de “impairment”)

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo estas evidências identificadas e o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, não foram identificados itens com evidência de impairment e, portanto, nenhuma perda foi reconhecida.

e) 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 Empresa e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Empresa possui uma obrigação legal ou constituída como resultado 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.

f) Provisões

As provisões são reconhecidas quando a Empresa possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado e é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para saldar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita. Quando a Empresa espera que parte ou toda provisão possa ser reembolsada, o reembolso é reconhecido como um ativo separado, mas apenas quando a expectativa de reembolso é praticamente certa.

IZP Cônego Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em Reais - R\$ exceto quando especificado)

A despesa relativa a qualquer provisão é apresentada na demonstração do resultado, líquida de qualquer reembolso.

g) Imposto de renda e contribuição social

Imposto de renda e contribuição social correntes

A Empresa apura o Imposto de Renda e a Contribuição Social com base no lucro presumido. O imposto de renda (alíquota de 15%, acrescida da alíquota de 10% para o montante de lucro tributável que exceder o valor de R\$ 240 mil) e a contribuição social sobre o lucro líquido (alíquota de 9%) são calculados observando-se suas alíquotas nominais, que conjuntamente totalizam 34%.

Ativos e passivos tributários correntes do último exercício e de anos anteriores são mensurados ao valor recuperável esperado ou a pagar para as autoridades fiscais. Imposto de renda e contribuição social correntes relativos a itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido são reconhecidos no patrimônio líquido. A Administração periodicamente avalia a posição fiscal das situações nas quais a regulamentação fiscal requer interpretação e estabelece provisões quando apropriado.

h) Capital social

As ações ordinárias são classificadas no patrimônio líquido.

i) Receitas financeiras

A receita de juros é reconhecida no resultado por meio do método dos juros efetivos.

i) Despesas financeiras

As despesas financeiras abrangem despesas com juros e atualização monetária.

3.1 Novas normas Contábeis.

As seguintes alterações de normas foram emitidas pelo IASB mas não estão em vigor para o exercício de 2022. A adoção antecipada de normas, embora encorajada pelo IASB, não é permitida, no Brasil, pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC):

- **Alteração ao IAS 1 "Apresentação das Demonstrações Contábeis:** de acordo com o IAS 1 – "Presentation of financial statements", para uma entidade classificar passivos como não circulantes em suas demonstrações financeiras, ela deve ter o direito de evitar a liquidação dos passivos por no mínimo doze meses da data do balanço patrimonial. Em janeiro de 2020, o IASB emitiu a alteração ao IAS 1 "Classification of liabilities as current or non-current", cuja data de aplicação era para exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023, que determinava que a entidade não teria o direito de evitar a liquidação de um passivo por pelo menos doze meses, caso, na data do balanço, não tivesse cumprido com índices previstos em cláusulas restritivas (ex.: covenants), mesmo que a

IZP Cônego Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em Reais - R\$ exceto quando especificado)

mensuração contratual do covenant somente fosse requerida após a data do balanço em até doze meses.

Subsequentemente, em outubro de 2022, nova alteração foi emitida para esclarecer que passivos que contém cláusulas contratuais restritivas requerendo atingimento de índices sob covenants somente após a data do balanço, não afetam a classificação como circulante ou não circulante. Somente covenants com os quais a entidade é requerida a cumprir até a data do balanço afetam a classificação do passivo, mesmo que a mensuração somente ocorra após aquela data.

A alteração de 2022 introduz requisitos adicionais de divulgação que permitam aos usuários das demonstrações financeiras compreender o risco do passivo ser liquidado em até doze meses após a data do balanço. A alteração de 2022 mudou a data de aplicação da alteração de 2020. Desta forma, ambas as alterações se aplicam para exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2024.

- **Alteração ao IAS 1 e IFRS Practice Statement 2 - Divulgação de políticas contábeis:** em fevereiro de 2021 o IASB emitiu nova alteração ao IAS 1 sobre divulgação de políticas contábeis "materiais" ao invés de políticas contábeis "significativas". As alterações definem o que é "informação de política contábil material" e explicam como identificá-las. Também esclarece que informações imateriais de política contábil não precisam ser divulgadas, mas caso o sejam, que não devem obscurecer as informações contábeis relevantes. Para apoiar esta alteração, o IASB também alterou a "IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgements" para fornecer orientação sobre como aplicar o conceito de materialidade às divulgações de política contábil. A referida alteração tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2023.
- **Alteração ao IAS 8 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro:** a alteração emitida em fevereiro de 2021 esclarece como as entidades devem distinguir as mudanças nas políticas contábeis de mudanças nas estimativas contábeis, uma vez que mudanças nas estimativas contábeis são aplicadas prospectivamente a transações futuras e outros eventos futuros, mas mudanças nas políticas contábeis são geralmente aplicadas retrospectivamente a transações anteriores e outros eventos anteriores, bem como ao período atual. A referida alteração tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2023.
- **Alteração ao IAS 12 - Tributos sobre o Lucro:** a alteração emitida em maio de 2021 requer que as entidades reconheçam o imposto diferido sobre as transações que, no reconhecimento inicial, dão origem a montantes iguais de diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis. Isso normalmente se aplica a transações de arrendamentos (ativos de direito de uso e passivos de arrendamento) e obrigações de descomissionamento e restauração, como exemplo, e exigirá o reconhecimento de ativos e passivos fiscais diferidos adicionais. A referida alteração tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2023.

Não se espera que essas alterações tenham impacto significativo sobre as demonstrações financeiras da Empresa.

IZP Cônego Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em Reais - R\$ exceto quando especificado)

4. Caixa e equivalentes de caixa

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Caixa	-	1.000
Conta corrente bancária (i)	<u>406.174</u>	<u>311.681</u>
Total	<u>406.174</u>	<u>312.681</u>

(i) São representadas por conta-corrente com aplicações automáticas no Banco Itaú Unibanco S.A. e apresentam remuneração média equivalente de 85% a 100% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), para as quais inexistem carência, multas, perda de rendimento financeiro ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato.

5. Imóveis a comercializar

Referem-se a terrenos e outros gastos necessários para futura incorporação de empreendimento imobiliário.

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Terrenos e imóveis para incorporações	31.448.753	27.008.188
Gastos com incorporação	7.104.517	4.369.829
Imóveis concluídos	10.146.513	10.146.513
Comissão	<u>805.000</u>	-
Total	<u>49.504.783</u>	<u>41.524.530</u>

6. Obrigações sociais e tributárias

Constituídas essencialmente por saldo a pagar de tributos calculados sobre as receitas tributadas pelo lucro presumido e o RET.

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Contribuição social	128	34
Retenção de Pis/Cofins/Csll - Lei 10.833/03	7.283	1.612
INSS retido sobre serviços	605	1.199
I.R.R.F sobre serviços	2.336	526
ISS Fonte a recolher	110	394
IRPJ a recolher	<u>-</u>	<u>1</u>
Total	<u>10.462</u>	<u>3.765</u>

IZP Cônego Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em Reais - R\$ exceto quando especificado)

7. Patrimônio líquido

a) Capital social

O capital social da Empresa totalmente subscrito em moeda nacional, é de R\$ 73.000.000 e dividido em 7.300.000.000 de quotas.

Em 31 de dezembro de 2022, o valor parcialmente integralizado é de R\$ 50.101.000 (2021 - R\$ 41.901.000), com valor nominal de R\$ 0,01 (um centavo) cada uma, detidas pela única sócia.

O quadro societário pode ser apresentado da seguinte forma:

Capital social	2022	
	Ações Ordinárias	Participação (%)
HP Design Offices Empreend. e Particip. S/A	5.010.099.998	100%
(=) Total	5.010.099.998	100%

Capital social	2021	
	Ações Ordinárias	Participação (%)
HP Design Offices Empreend. e Particip. S/A	4.190.099.998	100%
(=) Total	4.190.099.998	100%

b) Transferência e cessão de quotas

Em 14/06/2021 foram formalizadas as seguintes transferências:

(i) estando a Idea Zarvos Planejamentos Imobiliário. Ltda. ("IDEA ZARVOS") plenamente de acordo: a sócia Fremont Investors (Brazil), LLC ("FREMONT"), neste ato, cede e transfere 5.840.000.000 (cinco bilhões, oitocentas e quarenta milhões) de quotas subscritas e parcialmente integralizadas, que perfazem o montante de R\$ 58.400.000, para a HP Design Offices Empreendimentos e Participações S.A. ("HPDOF") que ora ingressa na Empresa.

(ii) estando a FREMONT plenamente de acordo: a sócia IDEA ZARVOS, neste ato, cede e transfere 1.460.000.000 (um bilhão, quatrocentas e sessenta milhões) de quotas, que perfazem o montante de R\$ 14.600.000, para a HPDOF, que ora ingressa na Empresa.

8. Despesas comerciais

A composição das despesas comerciais no exercício findo de 31 de dezembro de 2021 e 2020 é demonstrada como segue:

	31/12/2022	31/12/2021
Propaganda e publicidade	(7.319)	(2.940)
Total	(7.319)	(2.940)

9. Despesas administrativas

IZP Cônego Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em Reais - R\$ exceto quando especificado)

A composição das despesas administrativas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 é demonstrada como segue:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Assistência Jurídica (a)	(48.437)	(34.427)
Assessoria/Consultoria/Auditoria	(42.236)	(5.660)
Serviços de Terceiros	(13.013)	(4.948)
Despesas de cartório	(12.634)	-
Outras despesas	(4.406)	(2.387)
Total	<u>(120.726)</u>	<u>(47.422)</u>

(a) Referem-se principalmente a serviços de assessoramento jurídico na preparação e elaboração de contratos.

10. Resultado financeiro

A composição das receitas e despesas financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 é demonstrada como segue:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
<u>Receitas financeiras</u>		
Receita de aplicações financeiras	4.110	5.183
Total - Receita	<u>4.110</u>	<u>5.183</u>
<u>Despesas financeiras</u>		
Despesas bancárias	(829)	(840)
Juros e Multas (a)	(342)	(12.329)
Encargos Financeiros	(31)	(2.284)
I.O.F	(89)	(142)
Total - despesas	<u>(1.292)</u>	<u>(15.594)</u>
Total	<u>2.818</u>	<u>(10.411)</u>

(a) Juros mora de impostos federais e municipal.

11. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros correntemente utilizados pela Sociedade restringem se principalmente as operações de contas a receber e contas a pagar em condições normais de mercado estando reconhecidos nas demonstrações contábeis pelos critérios já mencionados.

Estes instrumentos são administrados por meio de estratégias operacionais visando à liquidez, rentabilidade e minimização de riscos.

IZP Cônego Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em Reais - R\$ exceto quando especificado)

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos em 31 de dezembro de 2022 são descritos a seguir, bem como os critérios para sua valorização:

- **Caixa e equivalentes de caixa:** os saldos em conta corrente mantidos em bancos de primeira linha têm seus valores de mercado idênticos aos saldos contábeis;
- **Fornecedores:** apresentadas ao valor contábil, uma vez que não existem instrumentos similares no mercado.

11.1. Operações com instrumentos derivativos

A Empresa não efetuou operações em caráter especulativo, seja em derivativos ou em quaisquer outros ativos de risco.

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não existiam saldos ativos ou passivos protegidos por instrumentos derivativos.

12. Provisão para demandas judiciais

A Administração da Sociedade não tem conhecimento de nenhum ativo ou passivo contingente a ser registrado ou divulgado em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

13. Reconciliação do imposto de renda e da contribuição social

A reconciliação das despesas do imposto de renda (IRPJ) e da contribuição social (CSLL) está assim demonstrada:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Receitas financeiras tributáveis	4.110	5.183
Alíquota efetiva (IRPJ e CSLL)	<u>24%</u>	<u>24%</u>
Despesa de IRPJ e CSLL	<u>(987)</u>	<u>(1.244)</u>

14. Partes relacionadas

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 a Empresa não realizou operações com partes relacionadas.

15. Cobertura de seguros

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 a empresa não contratou cobertura de seguro, pois não tem construtora contratado até o presente momento.

16. Eventos subsequentes

Até o presente momento a administração não identificou impactos significativos em suas operações.