



Grant Thornton

# IZP Franca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor  
independente nº 24384-059-PB

Em 31 dezembro de 2023



# Índice

	<b>Página</b>
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023	12

# Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

---

**Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.**

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -  
12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP)  
Brasil

T +55 11 3886-5100

Aos Administradores e Acionistas da  
**IZP Franca Empreendimentos Imobiliários S.A.**  
São Paulo – SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis da IZP Franca Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia”), 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 política contábeis materiais 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 Franca Empreendimentos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2023, 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, aplicáveis às 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 de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

## Outros assuntos

### Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, apresentadas para fins comparativos, foram auditadas por outro auditor independente, cujo relatório, datado de 1 de setembro de 2023, foi emitido sem ressalva.

## Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às 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.

## Responsabilidades do auditor independente 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 da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas 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;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma 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 uma 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; e
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações, e se as 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, 26 de março de 2024

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP-025.583/O-1



Maria Aparecida Regina Cozero Abdo  
Contadora CRC 1SP-223.177/O-1

# IZP Franca Empreendimentos Imobiliários S.A.

## Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em reais)

### ATIVO

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<b>Ativo circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.463.025	1.920.493
Imóveis a comercializar	5	64.117.007	45.313.739
Adiantamento a fornecedores	-	-	-
Tributos a recuperar	-	1.733	610
Outros créditos	-	1.912	1.912
<b>Total do ativo circulante</b>		<u>65.583.677</u>	<u>47.236.754</u>
<b>Total do ativo</b>		<u><u>65.583.677</u></u>	<u><u>47.236.754</u></u>

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

# IZP Franca Empreendimentos Imobiliários S.A.

## Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em reais)

### PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<b>Passivo circulante</b>			
Empréstimos e financiamentos	6	2.556.934	650.870
Fornecedores	-	77.474	-
Obrigações sociais e tributárias	7	8.402	9.856
Outras contas a pagar	8	9.009	2.950.811
<b>Total do passivo circulante</b>		<u>2.651.819</u>	<u>3.611.537</u>
<b>Passivo não circulante</b>			
Empréstimos e financiamentos	6	<u>22.689.730</u>	<u>23.456.661</u>
<b>Total do passivo não circulante</b>		<u>22.689.730</u>	<u>23.456.661</u>
<b>Patrimônio líquido</b>			
Capital social	9	46.391.103	46.391.103
(-) Capital social a integralizar	-	(5.982.116)	(26.091.103)
Prejuízos acumulados	-	<u>(166.858)</u>	<u>(131.443)</u>
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<u>40.242.128</u>	<u>20.168.557</u>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<u><u>65.583.677</u></u>	<u><u>47.236.754</u></u>

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

# IZP Franca Empreendimentos Imobiliários S.A.

## Demonstração do resultado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em reais)

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Despesas comerciais	10	(7.021)	(9.225)
Despesas administrativas	11	(32.922)	(44.982)
Despesas tributárias	-	(838)	(2.409)
<b>Resultado antes do resultado financeiro</b>		(40.781)	(56.616)
Despesas financeiras	12	(6.035)	(6.125)
Receitas financeiras	12	15.001	6.773
<b>Resultado financeiro</b>		8.966	648
<b>Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social</b>		(31.815)	(55.968)
Imposto de renda e contribuição social correntes	15	(3.600)	(1.625)
<b>Prejuízo do exercício</b>		<u>(35.415)</u>	<u>(57.593)</u>
<b>Prejuízo por ação</b>		<u>(0,000009)</u>	<u>(0,000028)</u>

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

# IZP Franca Empreendimentos Imobiliários S.A.

## Demonstração do resultado abrangente para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em reais)

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Prejuízo do exercício	.....(35.415)	.....(57.593)
Total do resultado abrangente do exercício	<u>.....(35.415)</u>	<u>.....(57.593)</u>

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

# IZP Franca Empreendimentos Imobiliários S.A.

## Demonstração das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em reais)

	Notas	Capital social	(-) Capital a integralizar	Prejuízos acumulados	Total
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>		46.391.103	(39.191.103)	(73.850)	7.126.150
Integralização de capital	9.a	-	13.100.000	-	13.100.000
Prejuízo do exercício		-	-	(57.593)	(57.593)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>		46.391.103	(26.091.103)	(131.443)	20.168.557
Integralização de capital	9.a	-	20.108.987	-	20.108.987
Prejuízo do exercício		-	-	(35.415)	(35.415)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>		<u>46.391.103</u>	<u>(5.982.116)</u>	<u>(166.858)</u>	<u>40.242.128</u>

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

# IZP Franca Empreendimentos Imobiliários S.A.

## Demonstração dos fluxos de caixa Exercícios findos 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em reais)

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>		
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	(31.815)	(55.968)
<b>Varição de ativos e passivos operacionais</b>		
Adiantamento a fornecedores	-	192
Tributos a recuperar	(1.123)	1.768
imóveis a comercializar	(15.101.938)	(11.905.908)
Outros créditos	-	-
Fornecedores	77.474	(172.359)
Obrigações sociais e tributários	(1.960)	2.931
Outras contas a pagar	(2.941.802)	2.950.106
Imposto de renda e contribuição social pagos	(3.094)	(1.625)
<b>Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais</b>	(18.004.258)	(9.180.864)
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>		
Pagamento empréstimos e financiamento - amortização	(695.350)	(595.016)
Pagamento empréstimos e financiamento - Juros	(1.866.846)	(1.784.162)
Integralização de capital	20.108.987	13.100.000
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos</b>	17.546.790	10.720.822
<b>Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>(457.468)</u>	<u>1.539.958</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	1.920.493	380.535
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	1.463.025	1.920.493
<b>Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>(457.468)</u>	<u>1.539.958</u>
	(0)	(0)

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

# Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 (Valores expressos em reais – R\$ exceto quando especificado)

## 1. Contexto operacional

A IZP Franca Empreendimentos imobiliários S.A. ("Companhia") é uma sociedade empresarial de capital fechado e com sede localizada na av. Horácio Lafer, 160, 9 andares, Itaim Bibi na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

A Companhia tem por objeto social a aquisição e o desenvolvimento de uma incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, além de gestão, locação e exploração de imóveis residenciais, situados nessa cidade do Estado de São Paulo, decorrente da unificação da matrículas nº 32.571, 88.417, 126.744, 13.785, 132.150, 176,167, 176.170, 14.781 todos do 4º cartório de imóveis do estado de São Paulo – SP.

O empreendimento residencial, denominado IZP Franca, está localizado na Avenida Nove de Julho, Jardim Paulista – São Paulo, SP e tem previsão de conclusão para dezembro de 2024.

Durante o ano de 2021, a Companhia foi adquirida pela HP Design Offices Empreendimentos e Participações Ltda. Atualmente, o Empreendimento está na fase inicial de obra com previsão de início de lançamento para 2º semestre de 2024.

A emissão dessas demonstrações contábeis foi autorizada pela diretoria, em 26 de março de 2024.

## 2. Apresentação das demonstrações contábeis

### 2.1. Base de apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às 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 requer o uso de certas estimativas contábeis e o exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia 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 Companhia atua ("moeda funcional"). As demonstrações contábeis estão apresentadas em reais, que é a moeda funcional da Companhia e, também, sua moeda de apresentação.

## 3. Principais políticas contábeis

As principais 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, que não excedem o seu valor de mercado ou de realização.

### b) Ativos e passivos financeiros

#### Ativos financeiros

Os ativos financeiros são classificados nas seguintes categorias:

- i) Mensurados ao valor justo, seja por meio de outros resultados abrangentes ou por meio do resultado; e
- ii) Mensurados ao custo amortizado.

A classificação depende do modelo de negócio da Companhia para gestão dos ativos financeiros e os termos contratuais dos fluxos de caixa.

#### 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 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 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.

### **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.

No reconhecimento inicial, a Entidade mensura um ativo financeiro ao valor justo acrescido, no caso de um ativo financeiro não mensurado ao valor justo por meio do resultado, dos custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro. Os custos de transação de ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são registrados como despesas 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.

#### **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) Custos de empréstimos e financiamentos**

Os custos de empréstimos e financiamentos diretamente relacionados aos empreendimentos durante a fase de construção e aos terrenos enquanto as atividades no preparo do ativo para venda estão sendo realizadas, são capitalizados como parte do custo do ativo correspondente, os quais são reconhecidos ao resultado na proporção das unidades vendidas.

Todos os demais custos de empréstimos são registrados em despesa no exercício em que são incorridos. Custos de empréstimos compreendem juros e outros custos incorridos relativos a empréstimos, incluindo os de captação.

**e) 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 2019, não foram identificados itens com evidência de *impairment* e, portanto, nenhuma perda foi reconhecida.

**f) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)**

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja 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.

**g) Provisões**

As provisões são reconhecidas quando a Companhia 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 Companhia 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.

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

**h) Imposto de renda e contribuição social**

**Imposto de renda e contribuição social correntes**

A Companhia 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\$ 240.000) 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 relativas 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.

**i) Receitas financeiras**

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre fundos investidos, ganhos na alienação de ativos financeiros disponíveis para venda e variações no valor justo de ativos mensurados pelo valor justo por meio do resultado. A receita de juros é reconhecida no resultado por meio do método dos juros efetivos.

**j) Despesas financeiras**

As despesas financeiras abrangem despesas com juros e atualização monetária das cédulas de crédito bancário, líquidas do desconto a valor presente das provisões, variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado e perdas por redução ao valor recuperável reconhecida nos ativos financeiros.

**k) Reconhecimento da receita com venda de imóveis**

**Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis**

**I. Nas vendas de unidades concluídas**

Nas vendas de unidades concluídas, a receita é reconhecida quando a venda é efetivada (transferência de riscos e benefícios), independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as receitas são mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.

**II. Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos**

A Companhia vai adotar a NBC TG 47 – “Receitas de Contratos com Clientes” e também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas empresas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

De acordo com a NBC TG 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”.

Ainda de acordo com essa norma, a receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: **(i)** identificação do contrato; **(ii)** identificação das obrigações de desempenho; **(iii)** determinação do preço da transação; **(iv)** alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; **(v)** reconhecimento da receita.

A Empresa vai contabilizar os efeitos dos contratos somente quando: **(i)** as partes aprovam o contrato; **(ii)** puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos; **(iii)** o contrato possuir substância comercial; e **(iv)** for provável o recebimento da contraprestação que a empresa tem direito.

#### 4. Caixa e equivalentes de caixa

	31/12/2023	31/12/2022
Conta corrente bancária <b>(i)</b>	1.374.713	216.863
Aplicação financeira <b>(ii)</b>	88.312	1.703.629
<b>Total</b>	<b>1.463.025</b>	<b>1.920.493</b>

- (i)** São representadas por conta corrente com aplicações automáticas 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.
- (ii)** São representadas por aplicações em Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) 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 localizados entre a Avenida Nove de Julho e a Alameda Franca, Jardim Paulista, São Paulo – SP e outros gastos necessários para futura incorporação de empreendimento imobiliário.

	31/12/2023	31/12/2022
Terrenos para incorporações	25.563.461	25.563.461
Gastos com incorporações (i)	30.468.455	15.366.518
Encargos financeiros (ii)	8.085.092	4.383.761
<b>Total</b>	<b>64.117.008</b>	<b>45.313.739</b>

- (i) Gastos necessários para aprovação do empreendimento com as autoridades governamentais, gastos com futura incorporação de empreendimento Imobiliários, gastos com terrenos, mão de obra (projetos) e impostos, taxas e outros custos atrelados à incorporação incorrido durante o exercício até a finalização da obra.
- (ii) Os encargos financeiros de CRI são diretamente associados ao empreendimento IZP Franca, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das futuras unidades em construção até a sua conclusão.

## 6. Empréstimos e financiamentos

Referem-se a operações de captação de recursos no mercado financeiro, através de emissão de debêntures. As debêntures foram emitidas em série única, para colocação privada, não conversível em ações, da espécie quirografária, a ser convolada na espécie com garantia real:

Modalidade	Taxa de juros (%) a.a.	Vencimento	31/12/2023	31/12/2022
Debêntures (i)	7.50%	2031	25.343.948	24.204.814
Custo de captação			(97.284)	(97.284)
<b>Total</b>			<b>25.246.664</b>	<b>24.107.531</b>
Circulante			2.556.934	650.870
<b>Não circulante</b>			<b>22.689.730</b>	<b>23.456.661</b>

- (i) Cédula de Recebíveis imobiliário para aquisição de Prédios e respectivo terreno localizados na Alameda Franca nºs 303, 313 e 319, captados em moeda corrente em 16 de agosto de 2021, a data de vencimento das debêntures será em 14 de agosto de 2031, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e resgate antecipado das debêntures (“data de vencimento”). As operações apresentam taxa média de 7,5% ao ano. A CRI é emitida sem a constituição de quaisquer garantias, sejam fidejussórias ou reais

A movimentação dos financiamentos está demonstrada a seguir:

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Saldo no início do exercício</b>	<b>24.107.531</b>	<b>23.146.004</b>
Encargos financeiros capitalizados	3.701.330	3.340.705
juros pagos	(1.866.846)	(1.784.162)
Amortizações	(695.350)	(595.016)
<b>Saldo no encerramento do exercício</b>	<b>25.246.664</b>	<b>24.107.531</b>

## 7. Obrigações sociais e tributárias

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

	31/12/2023	31/12/2022
Contribuição social	506	351
Débitos sociais Lei nº 10.833/03	5.005	7.301
INSS retido sobre serv. mão de obra	32	32
IRRF sobre serviços	2.840	2.172
ISS fonte a recolher	20	-
<b>Total</b>	<b>8.402</b>	<b>9.856</b>

## 8. Outras contas a pagar

	31/12/2023	31/12/2022
Outorga onerosa a pagar	-	2.946.029
Outras contas a pagar	9.009	4.782
<b>Total</b>	<b>9.009</b>	<b>2.950.811</b>

## 9. Patrimônio líquido

### a) Capital social

O capital social da Companhia é de R\$ 46.391.103, dividido em 4.639.110.316 de ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. O capital integralizado em 31 de dezembro de 2023 é de R\$ 40.408.987 (R\$ 20.300.000 em 2022).

Em 2023 a Companhia integralizou o montante de R\$ 20.108.987 (R\$ 13.100.000 em 2022).

Capital social	2023	
	Ações Ordinárias	Participação (100%)
HP Design Offices Empreend. e Particip. S.A.	4.639.110.316	100%
<b>(=) Total</b>	<b>4.040.898.684</b>	<b>100%</b>

Capital social	2022	
	Ações Ordinárias	Participação (100%)
HP Design Offices Empreend. e Particip. S.A.	2.030.000.000	100%
<b>(=) Total</b>	<b>2.030.000.000</b>	<b>100%</b>

### b) Reserva legal

A sua constituição é feita anualmente, conforme determina o art. 193 da Lei nº 6.404/76 e suas alterações posteriores na proporção de 5% do lucro líquido do exercício e não pode exceder a 20% do capital social. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízo e aumentar o capital.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não houve constituição de reserva legal, em razão dos prejuízos apurados nos exercícios.

### c) Dividendos

A Companhia distribuirá como dividendo mínimo obrigatório, em cada exercício social, 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, nos termos do art. 202 da Lei nº 6.404/76.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, em função dos prejuízos dos exercícios, não houve distribuição de dividendos.

## 10. Despesas comerciais

	31/12/2023	31/12/2022
Propaganda e publicidade	(7.021)	(9.225)
<b>Total</b>	<b>(7.021)</b>	<b>(9.225)</b>

## 11. Despesas administrativas

	31/12/2023	31/12/2022
Assistência jurídica (a)	(8.878)	(13.989)
Assessoria/consultoria/auditoria	(16.075)	(15.608)
Serviços de terceiros (b)	(2.700)	(7.153)
Outras despesas	(5.269)	(8.231)
<b>Total</b>	<b>(32.922)</b>	<b>(44.982)</b>

(a) Referem-se, principalmente, a serviços de assessoria jurídica na elaboração de contratos.

(b) Referem-se, principalmente, a serviços de assessoria empresarial, paralegal.

## 12. Resultado financeiro

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Receitas financeiras</b>		
Receita de aplicações financeiras	3.015	122
Receita de aplicações financeiras	15.001	6.773
<b>Total - receitas</b>	<b>15.001</b>	<b>6.773</b>
<b>Despesas financeiras</b>		
Despesas bancárias	(1.568)	(1.056)
Juros e multas (a)	(1.001)	(8.106)
IOF	(3.466)	3.037
<b>Total - despesas</b>	<b>(6.035)</b>	<b>(6.125)</b>
<b>Total</b>	<b>8.966</b>	<b>648</b>

(a) Juros no pagamento de impostos federais e municipal.

## 13. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros correntemente utilizados pela Companhia 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.

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos em 31 de dezembro de 2023 e 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; e
- **Empréstimos e financiamento:** A Companhia mantém operações com instrumentos financeiros, para a aquisição de terrenos, em condições normais de mercado, estando todos estes reconhecidos nas demonstrações contábeis, os quais se destinam a atender às suas necessidades operacionais e a reduzir a exposição a riscos de crédito e de taxa de juros.

### 13.1. Operações com instrumentos derivativos

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

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não existiam saldos ativos ou passivos protegidos por instrumentos derivativos.

### 14. Provisão para demandas judiciais

A Administração da Companhia não tem conhecimento de nenhum ativo ou passivo contingente a ser registrado ou divulgado em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

### 15. Imposto de renda e da contribuição social

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

	31/12/2023	31/12/2022
Base tributável	-	-
Alíquota efetiva (IRPJ e CSLL)	%	%
<b>Despesa de IRPJ e CSLL</b>	-	-
Receitas financeiras tributáveis	15.001	6.773
Alíquota efetiva (IRPJ e CSLL)	24%	24%
<b>Despesa de IRPJ e CSLL</b>	<b>(3.600)</b>	<b>(1.625)</b>

### 16. Gerenciamento de riscos

Alguns riscos, inerentes às atividades da Companhia não são identificados nas suas operações, e outros são minimizados pela adoção de mecanismos de proteção e controle, conforme exposto a seguir:

#### a) Risco de crédito

Considerado como a possibilidade de a Companhia incorrer em perdas resultantes de problemas financeiros com seus devedores, que os levem a não honrar os compromissos assumidos com a Companhia. Em decorrência do estágio inicial, a Companhia não possui valores a receber.

O caixa e equivalente de caixa estão aplicados em instituições financeiras com *rating* mínimo de "investment grade" emitida pelas maiores agências de *rating* globais (Moody's, Austin, S&P, Fitch) e por isso a Companhia não considera esses instrumentos como tendo risco de crédito significativo.

**b) Risco de taxa de juros**

Decorre da possibilidade de a Companhia, sofrer ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Visando a mitigação desse tipo de risco, a Companhia busca diversificar a captação de recursos em termos de taxas prefixadas ou pós-fixadas. Sobre as contas a receber de incorporação é utilizada a taxa do Índice Nacional de Construção Civil (INCC) e Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M).

**c) Risco de liquidez**

O risco de liquidez consiste na eventualidade da Companhia não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função dos diferentes prazos de realização e liquidação de seus direitos e obrigações.

## 17. Partes relacionadas

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 a Companhia não realizou operações com partes relacionadas.

## 18. Cobertura de seguros

A Companhia manteve, em 31 de dezembro de 2023, os seguintes contratos de seguros:

**a) Risco de engenharia**

Obras civis em construção, que oferece garantia contra todos os riscos envolvidos na construção de um empreendimento, tais como incêndio, roubo e danos de execução, entre outros. Esse tipo de apólice permite coberturas adicionais conforme riscos inerentes à obra, entre os quais se destacam responsabilidade civil geral e cruzada, despesas extraordinárias, tumultos, responsabilidade civil do empregador e danos morais, com limite máximo de garantia da Apólice A soma de todas as indenizações pagas não poderá ultrapassar o Limite Máximo de Indenização da Apólice, equivalente a R\$ 99.978.890,42, que corresponde à soma das coberturas indicadas com o \*.

**b) Seguro de responsabilidade cível geral e de administradores**

A cobertura contratada é considerada suficiente pela Administração para cobrir os riscos possíveis para seus ativos e/ou suas responsabilidades, com limite máximo de garantia da Apólice (verba única) R\$ 10.000.000,00.

<b>Resumo de seguro por modalidade</b>	<b>Cobertura</b>
Risco de engenharia (a)	100.872
Seguro de responsabilidade civil geral (a)	67.757
<b>Total</b>	<b>168.629</b>

(a) Os seguros contratados possuem prazo final de vigência outubro/2025

## 19. Transações que não afetam caixa

Para os exercícios findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022, as transações que não representaram desembolso de caixa na atividade de financiamento estão apresentadas a seguir:

	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Juros capitalizado no estoque	<b>3.701.330</b>	<b>3.340.705</b>
<b>Total</b>	<b>3.701.330</b>	<b>3.340.705</b>