

IZP Haddock Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor
independente nº 2438L-062-PB

Em 31 dezembro de 2023



Índice

	Página
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 Haddock Empreendimentos Imobiliários S.A.
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis da IZP Haddock 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 políticas 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 Haddock 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 contábeis 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 30 de agosto 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 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 concluirmos 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 Haddock Empreendimentos Imobiliário S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em reais)

ATIVO

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Ativo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	5	1.252.338	7.394.330
Imóveis a comercializar	6	65.207.133	47.601.438
Adiantamento a fornecedores	-	-	-
Tributos a recuperar	-	5.077	3.028
Outros créditos	-	66	-
Total do ativo circulante		<u>66.464.614</u>	<u>54.998.797</u>
Total do ativo		<u><u>66.464.614</u></u>	<u><u>54.998.797</u></u>

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

IZP Haddock Empreendimentos Imobiliário S.A.

Balanços patrimoniais 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>
Passivo circulante			
Empréstimos e financiamentos	7	13.326.685	2.611.762
Fornecedores	8	437.551	60.584
Contas a pagar	-	106.548	-
Obrigações sociais e tributárias	9	38.151	51.903
Obrigações por aquisição de imóveis	10	263.900	263.900
Outros créditos		25.479	49.009
Total do passivo circulante		<u>14.198.314</u>	<u>3.037.157</u>
Passivo não circulante			
Empréstimos e financiamentos	7	<u>18.134.013</u>	<u>27.570.703</u>
Total do passivo não circulante		<u>18.134.013</u>	<u>27.570.703</u>
Patrimônio líquido			
Capital social	11	34.200.000	24.637.721
Prejuízos acumulados		<u>(67.712)</u>	<u>(246.784)</u>
Total do patrimônio líquido		<u>34.132.288</u>	<u>24.390.936</u>
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>66.464.614</u>	<u>54.998.797</u>

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

IZP Haddock Empreendimentos Imobiliário S.A.

Demonstrações 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) receitas operacionais			
Despesas comerciais		(2.800)	-
Despesas administrativas	12	(75.503)	(65.797)
Despesas tributárias	13	(207)	(5.734)
Outras receitas	-	-	(5.963)
Resultado antes do resultado financeiro		<u>(78.509)</u>	<u>(77.493)</u>
Despesas financeiras	14	(10.400)	(31.363)
Receitas financeiras	14	383.710	41.889
Resultado financeiro		<u>373.310</u>	<u>10.526</u>
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social		<u>294.800</u>	<u>(66.967)</u>
Imposto de renda e contribuição social correntes	17	(115.728)	(10.053)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício		<u>179.072</u>	<u>(77.021)</u>
Lucro (prejuízo) por ação		0,000052	(0,000031)

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

IZP Haddock Empreendimentos Imobiliário S.A.

Demonstrações 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>
Lucro (prejuízo) do exercício	----- 179.072	----- (77.021)
Total do resultado abrangente do exercício	----- <u>179.072</u>	----- <u>(77.021)</u>

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

IZP Haddock Empreendimentos Imobiliário S.A.

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

(Em reais)

	Notas	<u>Capital social</u>	<u>(-) Capital a integralizar</u>	<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2021		50.000.000	(11.262.280)	(169.764)	38.567.957
Redução de capital		(15.000.000)	900.000,00	-	(14.100.000)
Prejuízo do exercício		-	-	(77.021)	(77.021)
Saldos em 31 de dezembro de 2022		35.000.000	(10.362.280)	(246.784)	24.390.936
Integralização de capital	11.a	35.000.000	(25.437.721)	-	9.562.280
Lucro líquido do exercício		-	-	179.072	179.072
Saldos em 31 de dezembro de 2023		<u>70.000.000</u>	<u>(35.800.000)</u>	<u>(67.712)</u>	<u>34.132.288</u>

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

IZP Haddock Empreendimentos Imobiliário S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em reais)

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Caixa e equivalentes de caixa		
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	294.800	(66.967)
Variação de ativos e passivos operacionais		
Adiantamento a fornecedores	-	5.963
Tributos a recuperar	(2.049)	(2.681)
Imóveis a comercializar	(13.140.473)	3.686.441
Fornecedores	376.967	29.335
Contas a pagar	106.548	-
Obrigações sociais e tributárias	(14.301)	2.064
Credores por imóveis compromissados	-	(17.980.564)
Outros créditos	(23.596)	48.913
Imposto de renda e contribuição social pagos	(115.179)	(10.053)
Caixa líquido usado nas atividades operacionais	(12.517.282)	(14.287.550)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Integralização (redução) de capital	9.562.280	(14.100.000)
Captação de empréstimos e financiamento	-	30.182.465
Pagamento de empréstimos e financiamentos - principal	(295.289)	-
Pagamento de empréstimos e financiamentos - juros	(2.891.700)	-
Caixa líquido das atividades de financiamentos	6.375.291	16.082.465
(Redução) aumento do caixa e equivalentes de caixa	<u>(6.141.992)</u>	<u>1.794.915</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	7.394.330	5.599.415
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	1.252.338	7.394.330
Aumento/(redução) líquido de caixa	<u>(6.141.992)</u>	<u>1.794.915</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, exceto quando especificado)

1. Contexto operacional

A IZP Haddock Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia") é uma sociedade por ações de capital fechado, com sede na avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, conjunto 112, Itaim Bibi na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com prazo indeterminado de duração.

A Companhia tem como objeto social: **(i)** o desenvolvimento de uma incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, em terrenos a serem por ela adquiridos, visando à construção de empreendimento dividido em unidades autônomas; **(ii)** a venda, compra e locação de bens imóveis próprios; e **(iii)** a participação em outras sociedades, simples ou empresárias, na condição de sócia ou acionista.

O empreendimento residencial, denominado IZP Haddock, está localizado Rua Haddock Lobo – São Paulo, SP e tem previsão de conclusão para outubro de 2025.

Atualmente, o empreendimento está na fase inicial de obra com previsão de início de lançamento para 2º semestre de 2024.

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

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, 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, aplicáveis às 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 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.

As presentes demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 (que incluem todas as informações relevantes correspondentes às utilizadas na gestão da Companhia) foram aprovadas e autorizadas para emissão pela diretoria da Companhia em 26 de março de 2024, considerando os eventos subsequentes ocorridos até esta data.

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, 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.

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 Companhia 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 ele satisfaça ao critério de "somente P&J", ou seja, fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros em aberto, 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 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 (critério de “somente P&J”). 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 das demais categorias anteriores ou quando o 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.

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.

Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Os passivos financeiros são por padrão mensurados ao custo amortizado, exceto: (i) contratos de garantia financeira; (ii) compromissos de ceder empréstimo com taxa de juros abaixo do mercado; e (iii) passivos financeiros que surjam quando a transferência do ativo financeiro não se qualificar para o desreconhecimento ou quando a abordagem do envolvimento contínuo for aplicável. Um passivo financeiro será mensurado ao valor justo por meio do resultado quando eliminar e/ou reduzir de forma significativa o descasamento contábil ou se o grupo do passivo ser gerenciado ao valor justo.

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 2023, 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 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.

f) 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.

g) 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 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.

j) Despesas financeiras

As despesas financeiras abrangem despesas bancárias, despesas com juros e atualização monetária.

5. Caixa e equivalentes de caixa

	31/12/2023	31/12/2022
Conta corrente bancária (i)	1.251.677	303.058
Aplicação financeira (ii)	661	7.091.272
Total	1.252.338	7.394.330

- (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.
- (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.

6. Imóveis a comercializar

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

	31/12/2023	31/12/2022
Terrenos para incorporações (i)	34.204.312	34.147.887
Gastos com incorporação (ii)	26.032.308	12.948.336
Encargos financeiros (iii)	4.970.513	505.215
Total	65.207.133	47.601.438

- (i) O saldo de Terreno para Incorporações, refere-se a compras do terreno da Haddock, 167, 165, 203, 179 e 187.
- (ii) 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.
- (iii) Os encargos financeiros de CRI são diretamente associados ao empreendimento IZP Haddock, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das futuras unidades em construção até a sua conclusão.

7. Empréstimos e financiamentos

Referem-se a operações de captação de recursos no mercado financeiro, através de Debêntures, vinculadas a títulos de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI). Os CRI são títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e constituem promessa de pagamento em dinheiro. Os CRI emitidos sob o regime fiduciário estão lastreados por créditos imobiliários vinculados a esse regime, os quais ficam excluídos do patrimônio comum da Emissora. O acompanhamento desses CRI são efetuados por agente fiduciário, legitimado a praticar todos os atos necessários à proteção dos direitos dos investidores. A totalidade dos títulos emitidos vinculados a este Patrimônio Separado apresenta as seguintes características:

Modalidade	Indexador	Taxa de juros (%) a.a.	Vencimento	31/12/2023	31/12/2022
Debêntures - Série 1	IPCA	8,75%	06/11/2032	13.500.000	13.500.000
Debêntures - Série 2	IPCA	8,75%	06/12/2032	16.500.000	16.500.000
Encargos				4.879.732	414.510
Custo captação				(232.045)	(232.045)
Juros pagos				(2.891.700)	-
Amortizações				(295.289)	-
Total				31.460.698	30.182.465
Circulante				13.326.685	2.611.762
Não circulante				18.134.013	27.570.703

- (i) A Cédula de Recebíveis Imobiliário para aquisição dos Imóveis objetos das matrículas nºs 42.806, 85.032, 90.473, todas do 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, situadas na Rua Haddock Lobo e Rua Antonio Carlos, que atualmente compõe do imóvel objeto da matrícula nº 108.010 do 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, captado em moeda corrente no valor de R\$ 30.000.000, sendo R\$ 13.500.000 relativas à primeira série e R\$ 16.500.000 relativas à segunda série. A data de vencimento das Debêntures serão 1ª Série em 4 de novembro e a 2ª Série em 06 de dezembro de 2032, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e resgate antecipado das debêntures (“Data de vencimento”). As operações apresentam taxa média de 8,75% 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
Saldo no início do exercício	30.182.465	-
Captações	-	30.000.000
Custo captação	-	(232.045)
Atualização	4.465.222	414.510
Juros pago	(2.891.700)	-
Amortizações	(295.289)	-
Saldo no encerramento do exercício	31.460.698	30.182.465

8. Fornecedores

Correspondem basicamente a contas a pagar por compras de materiais e serviços para aplicação nos empreendimentos imobiliários e prestadores de serviços em geral.

O saldo de fornecedores a pagar em 31 de dezembro de 2023 soma o montante de R\$ 437.551 (R\$ 60.584 em 2022).

9. 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	549	1.898
Débitos sociais Lei nº 10.833/03	12.180	35.340
INSS retido sobre serviços	12.943	1.438
IRRF sobre serviços	4.710	11.309
ISS. fonte a recolher	7.769	1.918
Total	38.151	51.903

10. Obrigações por aquisição de imóveis

	2023	2022
Terrenos a pagar (i)	263.900	263.900
Total	263.900	263.900
Circulante	263.900	263.900

- (i) Referente à parcela de aquisição de terrenos para o desenvolvimento de futuros empreendimentos imobiliários localizados na rua Haddock Lobo, nºs 165 e 167 no montante de R\$ 263.900.

11. Patrimônio líquido

a) Capital social

O capital social da Companhia é de R\$ 70.000.000, dividido em 70.000.000 de ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. O capital integralizado em 31 de dezembro de 2023 é de R\$ 34.200.000 (R\$ 24.637.721 em 2022).

Em 2022 a Companhia resolveu reduzir o capital em R\$ 15.000.000 que representa 15.000.000 ações ordinárias.

O quadro societário pode ser apresentado da seguinte forma:

Composição acionária	2023	
	Ações ordinárias	Participação (%)
HP Design Offices Empreend. e Particip. S.A.	70.000.000	100%
(=) Total	70.000.000	100%

Capital social	2022	
	Ações ordinárias	Participação (%)
HP Design Offices Empreend. e Particip. S.A.	35.000.000	100%
(=) Total	35.000.000	100%

b) Alterações contratuais

A Assembleia Geral Extraordinária realizada em 07 de agosto de 2023 aprovou o aumento de capital social da Companhia em R\$ 35.000.000,00, mediante a emissão de 35.000.000 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal, a ser integralizado até 31 de dezembro de 2024 em moeda corrente nacional, de titularidade da única acionista HP Design Offices Empreendimentos e Participações, assim o capital social da Companhia é alterado para R\$ 70.000.000,00 dividido em 70.000.000 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal e com direito a voto.

A Assembleia Geral Extraordinária realizada em 03 de dezembro de 2022 aprovou a redução de capital social da Companhia em R\$ 15.000.000,00, com o cancelamento de 15.000.000 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal, totalmente integralizadas em moeda corrente, de titularidade da única acionista HP Design Offices Empreendimentos e Participações.

c) 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.

d) Dividendos

A Companhia distribuirá como dividendo mínimo obrigatório, em cada exercício social, 25% 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.

12. Despesas administrativas

	31/12/2023	31/12/2022
Assessoria jurídica	(12.459)	(7.955)
Assessoria/consultoria/auditoria	(15.134)	(42.160)
Serviços de terceiros	(23.742)	(7.765)
Cursos e palestras	(16.276)	-
Outras despesas	(7.892)	(7.917)
Total	(75.503)	(65.797)

13. Despesas tributárias

	31/12/2023	31/12/2022
Multa atraso declaração	-	(5.538)
TFE	(207)	(195)
Total	(207)	(5.734)

14. Resultado financeiro

Receitas financeiras	31/12/2023	31/12/2022
Receita de aplicações financeiras	383.710	41.889
Total - receita	383.710	41.889

Despesas financeiras	31/12/2023	31/12/2022
Despesas bancárias	(7.824)	(2.692)
Juros e multas	(504)	(6.151)
IOF	(2.072)	(22.520)
Total - despesas	(10.400)	(31.363)
Total	373.310	10.526

15. 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 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.

16. 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.

17. 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:

	31/12/2023	31/12/2022
Receitas financeiras tributáveis	383.710	41.889
Alíquota efetiva (IRPJ e CSLL)	30%	24%
Despesa de IRPJ e CSLL	(115.728)	(10.053)

18. Partes relacionadas

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

19. 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\$ 102.500.000,00, que corresponde à soma das coberturas indicadas nas condições contratuais.

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 R\$ 10.000.000,00.

. Resumo de seguro por modalidade	Cobertura
Risco de engenharia (a)	145.268
Seguro de responsabilidade civil geral (a)	45.072
Total	190.340

(a) Os seguros contratados possuem prazo final de vigência Dezembro/2026

20. 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:

	31/12/2023	31/12/2022
Juros capitalizados no estoque	4.465.222	14.510
Total	4.465.222	414.510