
***IZP Itacema
Empreendimentos
Imobiliários S.A.***
***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 Itacema Empreendimentos Imobiliários S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis da IZP Itacema Empreendimentos Imobiliários S.A. ("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 Itacema Empreendimentos Imobiliários S.A. 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 Itacema Empreendimentos Imobiliários S.A.

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, 10 de agosto de 2023


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

Wilian Shigueaki Tatebe
Contador CRC 1SP253071/O-3

IZP Itacema Empreendimentos Imobiliários S.A.**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	568.738	400.094	Fornecedores	6	61.100	229.440
Imóveis a comercializar	5	78.670.583	34.455.197	Obrigações sociais e tributárias	7	12.134	16.207
Tributos a recuperar		1.599	1.167	Obrigaçoão por aquisição de imóveis	8	96.000	96.000
Total do circulante		79.240.920	34.856.458	Outros créditos		2.265	-
				Partes relacionadas	16	2.231.972	-
				Total do circulante		2.403.471	341.647
				Não Circulante			
				Obrigaçoão por aquisição de imóveis	8	48.000	144.000
				Adiantamento de clientes	9	3.000.000	3.000.000
				Total do Não circulante		3.048.000	3.144.000
				Patrimônio líquido			
				Capital social	10	73.956.559	31.447.561
				Lucros (Prejuizos) acumulados		(167.110)	(76.750)
						73.789.449	31.370.811
Total do ativo		79.240.920	34.856.458	Total do passivo e patrimônio líquido		79.240.920	34.856.458

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

IZP Itacema Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstração do resultado

Exercícios findos 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em Reais)

	Nota explicativa	31/12/2022	31/12/2021
Despesas administrativas	11	(86.123)	(64.407)
Despesas tributárias		(191)	(4)
Demais despesas operacionais		(1.000)	-
Resultado antes do resultado financeiro		(87.314)	(64.411)
Despesas financeiras	12	(8.465)	(17.859)
Receitas financeiras	12	7.130	15.759
Resultado financeiro líquido		(1.335)	(2.100)
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social		(88.649)	(66.511)
Imposto de Renda e contribuição social correntes	-	(1.711)	(3.782)
Prejuízo do exercício		(90.360)	(70.293)

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

IZP Itacema Empreendimentos Imobiliários S.A.

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	(90.360)	(70.293)
Total do resultado abrangente do exercício	<u>(90.360)</u>	<u>(70.293)</u>

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

IZP Itacema Empreendimentos Imobiliários S.A.

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	(49.047.665)	(6.456)	23.945.878
Integralização de capital	-	7.495.226	-	7.495.226
Prejuízo do exercício	-	-	(70.293)	(70.293)
Saldos em 31 de dezembro de 2021	73.000.000	(41.552.439)	(76.750)	31.370.811
Integralização de capital	-	41.552.439	-	41.552.439
Emissão de ações	956.559	-	-	956.559
Prejuízo do exercício	-	-	(90.360)	(90.360)
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2022	73.956.559	-	(167.110)	73.789.449

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

IZP Itacema Empreendimentos Imobiliários S.A.

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	(88.649)	(66.511)
Varição de ativos e passivos operacionais		
Tributos a recuperar	(432)	(1.102)
Fornecedores	(168.340)	217.726
Obriagações sociais e tributários	(4.073)	16.008
Credores por imóveis compromissados	(96.000)	238.977
Adiantamento de cliente	-	1.800.000
Outros créditos	2.265	-
Partes relacionadas	2.231.972	-
Imposto de renda e contribuição social pagos	(1.711)	(3.782)
	<u>1.875.032</u>	<u>2.201.316</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Aquisição de imóveis a comercializar	(44.215.386)	(9.645.169)
Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais	<u>(42.340.354)</u>	<u>(7.443.853)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de capital	42.508.998	7.495.226
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	<u>42.508.998</u>	<u>7.495.226</u>
Aumento do caixa e equivalentes de caixa	<u>168.644</u>	<u>51.374</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	400.094	348.720
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	568.738	400.094
Aumento líquido de caixa	<u>168.644</u>	<u>51.374</u>

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

IZP Itacema Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

1. Contexto operacional

A IZP Itacema Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia”) é uma sociedade por ações e com sede localizada na avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, conjunto 112, Itaim Bibi na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

A Companhia tem como 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 e comerciais, situados nessa Capital do Estado de São Paulo, decorrente da unificação das matrículas nº 24.697, 182.671, 161.288, 59.408, 20.170, 112.433, 26.010, 22.393, 41.977, 14.996, 174.069, 138.039 138.046, 138.053, 138.060, 138.067, 138.074, 138.081, 138.088, 138.040, 138.047, 138.054, 138.061, 138.068, 138.075, 138.082, 138.089, 138.041, 138.048, 138.055, 138.062, 138.069, 138.076, 138.083, 138.090, 138.042, 138.049, 138.056, 138.063, 138.070, 138.077, 138.084, 138.091, 138.043, 138.050, 138.057, 138.064, 138.071, 138.078, 138.085, 138.092, 138.044, 138.051, 138.058, 138.065, 138.072, 138.079, 138.086, 138.093, 138.045, 138.052, 138.059, 138.066, 138.073, 138.080, 138.087 e 138.094, todas do 42 Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo -SP.

A Companhia durará pelo tempo necessário à consecução de seu objeto social e liquidação dos direitos e obrigações dele decorrentes.

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

1.1. Impactos da COVID-19

Em relação aos impactos causados pelo COVID, desde o início da pandemia a Administração da Companhia 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 paralização 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 Companhia avaliou os impactos e as medidas de monitoramento do Corona vírus nas demonstrações contábeis, bem como os impactos operacionais.

IZP Itacema Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Até a data da emissão dessas demonstrações contábeis a Companhia 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 Companhia 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 10 de agosto de 2023.

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 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 de 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:

IZP Itacema Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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 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 (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.

IZP Itacema Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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 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.

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) Adiantamento de clientes por permuta de imóveis

As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas. Em seguida, são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos, quando aplicável, de encargos e juros proporcionais ao período incorrido, líquido do ajuste a valor presente.

IZP Itacema Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

As operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias são registradas ao estoque em contrapartida à rubrica “Adiantamento de clientes”. O registro da operação é efetuado somente quando os riscos e benefícios sobre o terreno fluem integralmente para Companhia e os valores são demonstrados ao seu valor justo de realização

As obrigações relacionadas com as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias são demonstradas ao valor justo das unidades a serem entregues.

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 mil) e a contribuição social sobre o lucro líquido (alíquota de 9%) são calculados observando-se suas alíquotas nominais, que conjuntamente totalizam 34%.

IZP Itacema Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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.

i) Capital social

As ações ordinárias são classificadas no patrimônio líquido.

j) Receitas financeiras

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

k) Despesas financeiras

As despesas financeiras abrangem despesas bancárias, com juros, 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.

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 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.

IZP Itacema Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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 Companhia.

IZP Itacema Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

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
Aplicação financeira (i)	568.738	399.094
Total	568.738	400.094

- (i) São representadas por 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 para incorporações (i)	58.772.716	28.899.355
Gastos com incorporação	19.897.867	4.130.005
Adiantamento para aquisição terreno	-	1.425.837
Total	78.670.583	34.455.197

- (i) Em 10/05/2022 Companhia adquiriu a empresa TMA Negócios e Participações Ltda. para viabilizar a aquisição de um imóvel situado na rua Renato Paes de Barros 77, sendo o único bem da empresa. Em 13/06/2022 a empresa TMA Negócios e Participações Ltda. foi extinta, em 04/07/2022 foi escriturada a dação em pagamento mediante a entrega do imóvel para a Companhia.

6. 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 2022 somam o montante de de R\$ 61.100 (R\$ 229.440 em 31 de dezembro de 2021).

7. Obrigações sociais e tributárias

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

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Contribuição social	448	661
Débitos sociais Lei 10.833/03	5.980	7.651
INSS retido sobre serviços	2.376	3.564
I.R.R.F sobre serviços	1.478	2.495
ISS Fonte a recolher	1.852	1.836
Total	12.134	16.207

IZP Itacema Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

8. Obrigações por Aquisição de Imóveis

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Imóveis a pagar (i)	144.000	240.000
Total	<u>144.000</u>	<u>240.000</u>
Circulante	96.000	96.000
Não Circulante	48.000	144.000

- (i) Referente à parcela de aquisição de imóvel na localizado na Rua Dr. Renato Paes de Barros nº 123 para o desenvolvimento de futuro empreendimento imobiliário. O valor será pago 42 parcelas de R\$ 8.000 e são atualizadas, quando aplicável, pela variação do índice IGPM). Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia possui 18 parcelas a serem pagas.

9. Adiantamento de Cliente

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Adiantamento de Cliente (i)	3.000.000	3.000.000
Total	<u>3.000.000</u>	<u>3.000.000</u>

- (i) O adiantamento de clientes, originado pela permuta física na compra de terrenos mediante a entrega de unidades, será liquidada mediante a escritura de dação em pagamento.

10. Patrimônio líquido

a) Capital social

O capital social integralizado é de R\$ 73.956.559 em 31 de dezembro de 2022, sendo totalmente integralizado, representado por 7.300.000.002 de ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal.

Em 14 de outubro de 2022, através do Instrumento Particular de Transformação de Tipo Societário de Sociedade Empresária Limitada para Sociedade por Ações, foi aprovada a transformação do tipo jurídico da sociedade de “sociedade empresária limitada” para “sociedade por ações”, regida pela Lei nº 6.404, com a consequente alteração de seu Contrato Social em Estatuto Social, de forma a cumprir as exigências legais pertinentes ao novo tipo societário, dentre elas a alteração da denominação social da Sociedade, de IZP Itacema Empreendimentos Imobiliários Ltda. para IZP Itacema Empreendimentos Imobiliários S.A. Nesse mesmo Instrumento foi aprovado o aumento do capital social da Companhia em R\$ 956.559, mediante a emissão de 2 novas ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal e com direito a voto.

IZP Itacema Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

O quadro societário pode ser apresentado da seguinte forma:

Acionistas	2022	
	Ações ordinárias	Participação (%)
HP Design Offices Empreendimento e Participações	5.110.000.101	70%
IZP HLD MFA Itacema Empreendimentos e Participações	2.190.000.001	30%
(=) Total	7.300.000.102	100%

Acionistas	2021	
	Quotas	Participação (%)
HP Design Offices Empreendimento e Participações	3.144.756.100	100%
(=) Total	3.144.756.100	100%

b) Transferência e Cessão de quotas.

Em 6 de maio de 2022, a 5ª Alteração e Consolidação do Contrato Social, a sócia HP Design Offices Empreendimentos e Participações S.A., resolve transferir, por venda e compra, 2.190.000.000 de quotas, que perfazem o montante de R\$ 21.900.000, representativas de 30% do capital social da Companhia.

Em 08 de julho de 2021 na presente data é formalizada as seguintes transferências: (i) a sócia Fremont, cede e transfere 5.840.000.000 de quotas subscritas e parcialmente integralizadas da Companhia, que perfazem o montante de R\$ 58.400.000, para a HP Design Offices Empreendimentos e Participações S.A.; e (ii) a sócia Idea Zarvos cede e transfere 1.460.000.000 de quotas da Companhia, que perfazem o montante de R\$ 14.600.000, para a HP Design Offices Empreendimentos e Participações S.A.

11. Despesas administrativas

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

	31/12/2022	31/12/2021
Assistência Jurídica	(32.997)	(41.403)
Assessoria/Consultoria/Auditoria	(24.767)	(6.759)
Serviços de Terceiros	(12.947)	(13.918)
Outras despesas	(15.413)	(2.327)
Total	(86.123)	(64.407)

IZP Itacema Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

12. Resultado financeiro

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

Receitas financeiras	31/12/2022	31/12/2021
Receita de aplicações financeiras	7.130	15.759
Total Receita	<u>7.130</u>	<u>15.759</u>
Despesas financeiras	31/12/2022	31/12/2021
Despesas bancárias	(980)	(932)
Juros e Multas	(5.963)	(14.567)
Encargos Financeiros	-	(1.327)
I.O.F	(1.522)	(1.034)
Total Despesas	<u>(8.465)</u>	<u>(17.859)</u>
Resultado financeiro	<u>(1.335)</u>	<u>(2.101)</u>

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 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; e
- **Fornecedores:** As contas a pagar aos fornecedores são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado tendo como referência o método de taxa de juros efetiva.

IZP Itacema Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

14. 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.

15. 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	7.130	15.759
Alíquota efetiva (IRPJ e CSLL)	24%	24%
Despesa de IRPJ e CSLL	1.711	3.782

16. Partes relacionadas

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021 a Companhia não realizou operações com partes relacionadas.

Em 31 de dezembro de 2022 a Companhia possui valores a repassar a HP Design Offices Empreendimentos e Participações S.A. no montante de R\$ 2.231.972 referente a transação de venda e compra de ações, conforme descrito na Nota 10 (b).

17. Cobertura de seguros

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021 a Companhia não contratou cobertura de seguro, pois não tem construtora contratado até o presente momento.

18. Eventos Subsequentes

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

* * *