

IZP Itacema Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor
independente nº 2438F-060-PB

Em 31 dezembro de 2023



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações	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 Itacema Empreendimentos Imobiliários S.A.
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis da IZP Itacema Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Empresa”), 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 Itacema 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 10 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 e suas controladas 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 Itacema Empreendimentos Imobiliários S.A.

Balanços 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	4	7.896.131	568.738
Imóveis a comercializar	5	91.846.793	78.670.583
Tributos a recuperar	-	2.025	1.599
Partes relacionadas	6	22.000.000	-
Total do ativo circulante		<u>121.744.949</u>	<u>79.240.920</u>
Total do ativo		<u>121.744.949</u>	<u>79.240.920</u>

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

IZP Itacema Empreendimentos Imobiliários 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			
Fornecedores	8	50.100	61.100
Empréstimos e financiamentos	7	1.099.709	-
Obrigações sociais e tributárias	9	52.641	12.134
Obrigações por aquisição de imóveis	10	38.013	96.000
Outros créditos	-	114.200	2.265
Partes relacionadas	-	2.231.972	2.231.972
Total do passivo circulante		<u>3.586.635</u>	<u>2.403.471</u>
Passivo não circulante			
Obrigações por aquisição de imóveis	-		48.000
Empréstimos e financiamentos	7	34.138.254	-
Adiantamento de clientes	11	3.000.000	3.000.000
Total do passivo não circulante		<u>37.138.254</u>	<u>3.048.000</u>
Patrimônio líquido			
Capital social	12	120.000.000	73.956.559
(-) Capital a integralizar	12	(38.759.865)	-
Prejuízos acumulados	-	(220.074)	(167.110)
Total do patrimônio líquido		<u>81.020.061</u>	<u>73.789.449</u>
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>121.744.949</u>	<u>79.240.920</u>
		-	(0)

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

IZP Itacema Empreendimentos Imobiliários 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	-	(35.950)	-
Despesas administrativas	13	(257.040)	(86.123)
Despesas tributárias	-	(208)	(191)
Outras receitas	-	-	(1.000)
Resultado antes do resultado financeiro		(293.198)	(87.314)
Despesas financeiras	14	(17.518)	(8.465)
Receitas financeiras	14	380.501	7.130
Resultado financeiro		362.984	(1.335)
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social		69.786	(88.649)
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	(122.749)	(1.711)
Prejuízo do exercício		<u>(52.964)</u>	<u>(90.360)</u>
Prejuízo por ação		<u>(0,000007)</u>	<u>(0,000012)</u>

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

IZP Itacema Empreendimentos Imobiliários 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>
Prejuízo do exercício	----- (52.964)	----- (90.360)
Total do resultado abrangente do exercício	<u>----- (52.964)</u>	<u>----- (90.360)</u>

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

IZP Itacema Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

(Em reais)

	Capital social	(-) Capital a integralizar	Lucros/prejuízos acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2021	73.000.000	(41.552.439)	(76.750)	31.370.811
Integralização/aumento de capital	956.559	41.552.439	-	42.508.998
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
Integralização/aumento de capital	12.a 46.043.441	(38.759.865)	-	7.283.576
Prejuízo do exercício	-	-	(52.964)	(52.964)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	<u>120.000.000</u>	<u>(38.759.865)</u>	<u>(220.074)</u>	<u>81.020.061</u>

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

IZP Itacema Empreendimentos Imobiliários 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	69.786	(88.649)
Varição de ativos e passivos operacionais		
Tributos a recuperar	(426)	(432)
Imóveis a comercializar	(11.956.839)	(44.215.385)
Fornecedores	(11.000)	(168.340)
Obrigações sociais e tributários	3.641	(4.072)
Credores por imóveis compromissados	(105.987)	(96.000)
Outros créditos	111.935	2.265
Imposto de renda e contribuição social pagos	(85.884)	(1.711)
Caixa líquido gerado pelas (usado nas) atividades operacionais	(11.974.774)	(44.572.325)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização/aumento de capital	7.283.576	42.508.998
Captação de empréstimos e financiamento	35.000.000	-
Custo de captação de empréstimos e financiamento	(173.743)	-
Juros pagos de empréstimos e financiamento	(807.665)	-
Partes relacionadas - ativa	(22.000.000)	2.231.972
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	19.302.168	44.740.970
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	<u>7.327.393</u>	<u>168.645</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	568.739	400.094
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	7.896.132	568.739
Aumento (redução) líquido de caixa	<u>7.327.393</u>	<u>168.645</u>
	(0)	0

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

Notas explicativas 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 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 nºs 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. 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 22 de março de 2024.

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”. alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

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 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 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 2023, 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.

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\$ 240.000) 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.

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.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	31/12/2023	31/12/2022
Conta corrente bancária	1.867.754	568.738
Aplicação financeira (i)	6.028.377	-
Total	7.896.131	568.738

- (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.

	31/12/2023	31/12/2022
Terrenos para incorporações (i)	58.872.676	58.772.716
Gastos com incorporação	32.974.117	19.897.867
Total	91.846.793	78.670.583

- (i) Em 10 de maio de 2022 a 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 de junho de 2022 a empresa TMA Negócios e Participações Ltda. foi extinta, em 04 de julho de 2022 foi escriturada a dação em pagamento mediante a entrega do imóvel para a Companhia.

6. Partes relacionadas

	31/12/2023	31/12/2022
HP Design Offices Empreendimentos e Participação Ltda. (i)	15.400.000	-
IZP HLD MFA Itacema Empreendimentos e Participação Ltda.(i)	6.600.000	-
Total	22.000.000	-

- (i) Esses valores referem-se a desembolso de caixa em 09 de novembro de 2023 referente a redução de capital conforme Ata de assembleia geral extraordinária datado em 19 de outubro de 2023, portanto, ato foi registrado após o prazo de 90 dias na Junta comercial em 18 de janeiro de 2024.

Em 31 de dezembro de 2023 a Companhia possui valores a repassar a IZP HLD MFA Itacema 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 Explicativa nº 12 (b).

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	9.00%	06/11/2032	35.000.000	-
Encargos	-	-	-	1.219.371	-
Custo captação	-	-	-	(173.743)	-
Juros pagos	-	-	-	(807.665)	-
Total				35.237.963	-
Circulante	-	-	-	1.099.709	-
Não circulante				34.138.254	-

A Cédula de Recebíveis imobiliário para colocação privada da IZP Itacema empreendimentos Imobiliários S.A., objetos das matrículas nºs 202.762, do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, captado em moeda corrente no valor de R\$ 35.000.000. A data de vencimento da Debênture será em 15 de agosto de 2033, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e resgate antecipado da debênture (“data de vencimento”). As operações apresentam taxa média de 9,00% ao ano. A CRI é emitida com garantia, a fração ideal de 75% (setenta e cinco por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 202.762 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, que é objeto do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

A movimentação dos financiamentos está demonstrada a seguir:

	31/12/2023	31/12/2022
Saldo no início do exercício	-	-
Captações	35.000.000	-
Custo captação	(173.743)	-
Encargos	1.219.371	-
Juros pagos	(807.665)	-
Saldo no encerramento do exercício	35.237.963	-

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\$ 50.100 (R\$ 61.100 em 31 de dezembro de 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	33.546	448
Débitos sociais Lei nº 10.833/03	9.894	5.980
INSS retido sobre serv. mão de obra	1.188	2.376
IRRF sobre serviços	3.318	1.478
ISS fonte a recolher	1.376	1.852
IRPJ a recolher s/l. presumido	3.319	-
Total	52.641	12.134

10. Obrigações por aquisição de Imóveis

	31/12/2023	31/12/2022
Terrenos a pagar (i)	38.013	144.000
Total	38.013	144.000
Circulante	38.013	96.000
Não circulante	-	48.000

- (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 2023, a Companhia possui seis parcelas a serem pagas.

11. Adiantamento de cliente

	31/12/2023	31/12/2022
Adiantamento de cliente (i)	3.000.000	3.000.000
Total	3.000.000	3.000.000

- (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.

12. Patrimônio líquido

a) Capital social

O capital social da Companhia é alterado de R\$ 73.956.559 para R\$ 120.000.000, dividido em 7.300.000.004 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal e com direito a voto.

O capital social integralizado em 31 de dezembro de 2023 é de R\$ 81.240.135 (R\$ 73.956.559 em 2022).

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 duas novas ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal e com direito a voto.

O quadro societário pode ser apresentado da seguinte forma:

Capital social	2023	
	Ações ordinárias	Participação (%)
HP Design Offices Empreendimentos. e Participações S.A.	5.110.000.001	70%
IZP HLD MFA Itacema Empreendimentos e Participações Ltda.	2.190.000.001	30%
(=) Total	7.300.000.002	100%

Capital social	2022	
	Ações ordinárias	Participação (%)
HP Design Offices Empreendimentos. e Participações. S.A.	5.110.000.001	70%
IZP HLD MFA Itacema Empreendimentos e Participações Ltda.	2.190.000.001	30%
(=) Total	7.300.000.002	100%

b) Transferência e cessão de quotas

Em 06 de maio de 2022, a 5ª Alteração e Consolidação do Contrato Social, a sócia HP Design Offices Empreendimentos e Participações S.A., resolve transferir para IZP HLD MFA Itacema empreendimentos e participações Ltda, 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.

13. Despesas administrativas

	31/12/2023	31/12/2022
Assistência jurídica	(25.104)	(32.997)
Assessoria/consultoria/auditoria	(53.155)	(24.767)
Serviços de terceiros	(164.568)	(12.947)
Outras despesas	(14.213)	(15.413)
Total	(257.040)	(86.123)

14. Resultado financeiro

	31/12/2023	31/12/2022
Receitas financeiras		
Receita de aplicações financeiras	380.501	7.130
Total receitas	380.501	7.130
Despesas financeiras		
Despesas bancárias	(3.902)	(980)
Juros e multas	(10.528)	(5.963)
IOF	(3.088)	(1.522)
Total despesas	(17.518)	(8.465)
Resultado financeiro	362.983	(1.335)

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; 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.

16. 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 2023 e 2022.

17. 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	380.501	7.130
Alíquota efetiva (IRPJ e CSLL)	32,2599%	24%
Despesa de IRPJ e CSLL	(122.749)	(1.711)

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\$ 108.028.697,15, 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\$ 15.000.000,00.

Resumo de seguro por modalidade	Cobertura
Risco de engenharia (a)	191.912
Seguro de responsabilidade civil geral (a)	59.197
Total	251.109

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

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:

	31/12/2023	31/12/2022
Juros capitalizado no estoque	1.219.371	-
Total	1.219.371	