

HP Design Offices Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas acompanhadas do relatório do auditor independente nº 2436H-033-PB

Em 31 dezembro de 2023



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas	3
Demonstrações contábeis individuais e consolidadas	6
Notas explicativas da Administração demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023	12

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

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
HP Design Offices Empreendimentos e Participações S.A.
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da HP Design Offices Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia”), que compreendem os balanços patrimoniais 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 HP Design Offices Empreendimentos e Participações 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 28 de setembro de 2023, foi emitido sem ressalva.

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

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

- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações contábeis individuais e consolidadas das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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

HP Design Offices Empreendimentos e Participações S.A.

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	-	1	11.065	1.496
Títulos e valores mobiliários	5	10.218	11.212	10.228	20.007
Impostos e contribuições a compensar		14	18	14	24
Outros créditos		-	3	22.009	5
Total do ativo circulante		<u>10.232</u>	<u>11.234</u>	<u>43.316</u>	<u>21.532</u>
Ativo não circulante					
Imóveis a comercializar	6	-	-	284.232	221.091
Investimentos	7	194.364	145.459	-	-
Ativo intangível	8	9.454	9.454	9.454	9.454
Total do ativo não circulante		<u>203.818</u>	<u>154.913</u>	<u>293.686</u>	<u>230.545</u>
Total do ativo		<u>214.050</u>	<u>166.147</u>	<u>337.002</u>	<u>252.077</u>

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

HP Design Offices Empreendimentos e Participações S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

PASSIVO

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
Passivo circulante					
Fornecedores		-	-	1.179	122
Obrigações tributárias	9	24	3	161	88
Obrigações por aquisição de imóveis	10a	-	-	-	115
Empréstimos e financiamentos	11	-	-	16.983	3.263
Outras obrigações		37	37	190	3.039
Partes relacionadas	7.c	15.400	-	17.632	2.232
Total do passivo circulante		15.461	40	36.145	8.859
Passivo não circulante					
Obrigações por aquisição de imóveis	10a	-	-	-	293
Adiantamento de clientes	10b	-	-	3.000	3.000
Empréstimos e financiamentos	11	-	-	74.962	51.027
Total do passivo não circulante		-	-	77.962	54.320
Patrimônio líquido					
Capital social	12	198.300	166.500	198.300	166.500
Prejuízos acumulados		(381)	(393)	(381)	(393)
Outras reservas		670	-	670	-
		198.589	166.107	198.589	166.107
Participação dos não controladores		-	-	24.306	22.791
Total do patrimônio líquido		198.589	166.107	222.895	188.898
Total do passivo e patrimônio líquido		214.050	166.147	337.002	252.077

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

HP Design Offices Empreendimentos e Participações S.A.

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

(Em milhares de Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
Despesas e receitas operacionais		(529)	(137)	(1.289)	(482)
Despesas administrativas	13	(476)	(116)	(954)	(432)
Despesas comerciais		-	-	(59)	(17)
Despesas tributárias		(27)	(21)	(276)	(24)
Resultado em participação societária	7	(26)	(293)	-	-
Outras receitas e despesas operacionais		-	-	-	(9)
Resultado operacional		<u>(529)</u>	<u>(137)</u>	<u>(1.289)</u>	<u>(482)</u>
Resultado financeiro	14	735	219	1.488	226
Receitas financeiras		735	219	1.526	279
Despesas financeiras		-	-	(38)	(53)
Resultado antes do imposto de renda de contribuição social		<u>206</u>	<u>(211)</u>	<u>199</u>	<u>(256)</u>
Imposto de renda e contribuição social	15	(194)	(40)	(194)	(55)
Provisão para imposto de renda e contribuição social corrente		(194)	(40)	(194)	(55)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício		<u>12</u>	<u>(251)</u>	<u>5</u>	<u>(311)</u>
Atribuído aos controladores				12	(251)
Atribuído aos não controladores				(7)	(60)
Resultado por ações em R\$		0,06	(1,26)		

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

HP Design Offices Empreendimentos e Participações S.A.

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

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	12	(251)	5	(311)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente do exercício	12	(251)	5	(311)

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

HP Design Offices Empreendimentos e Participações S.A.

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

(Em milhares de Reais)

Notas	Capital social subscrito	Capital social a integralizar	Prejuízos acumulados	Outras reservas	Total	Não controladores	Total do patrimônio líquido
Em 31 de dezembro de 2021	120.000	-	(142)	-	119.858	-	119.858
Subscrição e integralização de capital	80.000	-	-	-	80.000	22.851	102.851
Capital social a integralizar (-)	-	(33.500)	-	-	(33.500)	-	(33.500)
Prejuízo do exercício	-	-	(251)	-	(251)	(60)	(311)
Em 31 de dezembro de 2022	200.000	(33.500)	(393)	-	166.107	22.791	188.898
Subscrição e integralização de capital	-	-	-	-	-	13.813	13.813
Capital social a integralizar (-)	-	31.800	-	-	31.800	(11.621)	20.179
Outras reservas	-	-	-	670	670	(670)	-
Lucro líquido do exercício	-	-	12	-	12	(7)	5
Em 31 de dezembro de 2023	200.000	(1.700)	(381)	670	198.589	24.306	222.895

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

HP Design Offices Empreendimentos e Participações S.A.

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

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Resultado do exercício ajustado	232	82	199	(256)
Resultado do exercício	206	(211)	199	(256)
Resultado em participação societária	26	293	-	-
Variação de ativos e passivos operacionais				
Variação em impostos a recuperar	4	(14)	10	(16)
Variação em imóveis a comercializar	-	-	(63.141)	(79.041)
Variação em outros créditos	3	(3)	(22.004)	3
Variação em instrumentos financeiros	994	(9.797)	9.779	(18.592)
Variação em fornecedores	-	-	1.057	(313)
Variação em obrigações por aquisição de imóveis	-	-	(408)	(2.791)
Variação em obrigações tributárias	(173)	(51)	(121)	(2)
Variação em outras obrigações	-	37	(2.849)	3.040
Caixa líquido gerado pelas (usado nas) atividades operacionais	1.060	(9.746)	(77.478)	(97.968)
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Investimentos	(48.931)	(26.855)	-	-
Caixa líquido (utilizado) nas atividades de investimento	(48.931)	(26.855)	-	-
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		4.700		
Integralização de capital	31.800	36.500	33.992	69.293
Partes relacionadas	16.070	-	15.400	2.233
Empréstimos e financiamentos - captação	-	-	44.212	33.522
Empréstimos e financiamentos - pagamento (principal)	-	-	(991)	(595)
Empréstimos e financiamentos - pagamento (juros)	-	-	(5.566)	(1.784)
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	(10.000)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	47.870	36.500	87.047	92.669
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	(1)	(101)	9.569	(5.299)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	1	102	1.496	6.795
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	-	1	11.065	1.496
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	(1)	(101)	9.569	(5.299)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

A HP Design Offices Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia ou “HP”), foi constituída em 24 de maio de 2021 sob forma de sociedade empresária limitada com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600 – 11º andar – Conjunto 112, Itaim Bibi, cidade de São Paulo, estado de São Paulo - Brasil.

A Companhia tem como objeto social (i) o desenvolvimento de incorporação imobiliária; e (ii) gestão, locação e a exploração de imóveis, de forma direta ou mediante participação em outras sociedades que tenham o mesmo objeto social, na qualidade de acionista ou quotista.

Em 06 de agosto de 2021 a Companhia passou de sociedade empresária limitada para sociedade anônima de capital fechado. A Companhia decidiu por manter o capital social inalterado convertendo as quotas em ações ordinárias nominativas e sem valor nominal.

Durante o período de 2021 a Companhia exerceu a compra de participações em empresas cuja atividade principal é o desenvolvimento de incorporação imobiliária, fato que evidencia a participação como controladora direta nas seguintes empresas em 31 de dezembro de 2023:

Companhias controladas	Principais atividades desenvolvidas	% Participação 31/12/2023
IZP Cônego Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Desenvolvimento de incorporação imobiliária	100%
IZP Franca Empreendimentos Imobiliários S.A.	Desenvolvimento de incorporação imobiliária	100%
IZP Haddock Empreendimentos Imobiliários S.A.	Desenvolvimento de incorporação imobiliária	100%
IZP Itacema Empreendimentos Imobiliários S.A.	Desenvolvimento de incorporação imobiliária	70%

A Companhia mantém controle das empresas relatadas no quadro acima, assim, estão apresentadas de forma consolidada, nas demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

A emissão destas demonstrações contábeis referentes a 31 de dezembro de 2023 foi autorizada pela Diretoria em 26 de março de 2024.

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações contábeis

a) Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às pequenas e médias empresas, definidas no Pronunciamento Técnico CPC PME – Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) (NBC TG 1000 (R1)), observando as diretrizes contábeis emanadas da legislação societária (Lei nº 6.404/76) que incluem os novos dispositivos introduzidos, alterados e revogados pelas Leis nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, e nº 11.941, de 27 de maio de 2009.

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis, e apenas essas informações, estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas na gestão da Administração da Companhia.

b) Bases de preparação e apresentação

As demonstrações contábeis foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor (exceto quando exigido critério diferente) e ajustadas para refletir a avaliação de ativos e passivos mensurados a valor justo.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando for provável que sua realização ou liquidação ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são classificados e demonstrados como não circulantes.

A preparação das demonstrações contábeis requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício do julgamento por parte da Administração da Companhia na aplicação das suas políticas contábeis. Essas estimativas são baseadas na experiência, melhor conhecimento, informações disponíveis na data do encerramento do exercício social e outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros que se acredita serem razoáveis nas circunstâncias. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores divergentes dos registrados nas demonstrações contábeis devido aos critérios inerentes ao processo de estimativas. A Companhia revisa suas estimativas pelo menos anualmente.

c) 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 milhares de reais, que é a moeda funcional da Companhia e, também, a sua moeda de apresentação.

d) Demonstrações contábeis consolidadas

As demonstrações contábeis das controladas são incluídas nas demonstrações contábeis consolidadas de todas as entidades sobre as quais detém o controle, ou seja, quando está exposta ou tem direitos a retornos de seu envolvimento com a investida, além da capacidade de dirigir as atividades relevantes da investida.

O processo de consolidação das contas patrimoniais e de resultado corresponde à soma horizontal dos saldos das contas do ativo, do passivo, das receitas e despesas de cada controlada, complementada pela eliminação dos saldos ativos, passivos, receitas e despesas decorrentes de transações entre as empresas.

A consolidação do resultado das investidas iniciou-se em 14 de junho de 2021, data em que a “HP” firmou os contratos de compra e venda de participações, passando então a ter o controle efetivo das empresas.

Bases de consolidação

A Companhia detém participação societária majoritária nas sociedades apresentadas na Nota Explicativa nº 1. A participação societária está avaliada pelo método da equivalência patrimonial nas demonstrações contábeis individuais. Nas demonstrações contábeis consolidadas o investimento e todos os saldos de ativos e passivos, receitas e despesas decorrentes de transações e participação do patrimônio líquido na controlada são eliminados integralmente.

3. Resumo das principais políticas contábeis

A Companhia e suas controladas adotaram todas as normas, revisões de normas e interpretações emitidas pelo CPC que estavam em vigor em 31 de dezembro de 2023, aplicáveis às suas operações.

A Companhia e suas controladas não adotaram antecipadamente qualquer pronunciamento ou interpretação que tenha sido emitido, cuja aplicação não é obrigatória.

A seguir, apresentamos as políticas contábeis significativas e relevantes para a compreensão da base de reconhecimento e mensuração aplicadas na preparação das demonstrações contábeis da Companhia e sua controlada.

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem depósitos bancários disponíveis, bem como, quando aplicável, aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor, quando aplicáveis.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o caixa e equivalente de caixa da Companhia é representado por depósitos bancários.

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros fins.

3.2. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros são classificados em:

- i) **Custo Amortizado:** utilizado quando os ativos financeiros são administrados para obter fluxos de caixa contratuais, constituídos apenas por pagamentos de principal e juros;
- ii) **Valor Justo por meio de Outros Resultados Abrangentes:** utilizada quando os ativos financeiros são mantidos tanto para obter fluxos de caixa contratuais, constituídos apenas por pagamentos de principal e juros, quanto para a venda. A parcela remanescente dos ativos financeiros contabilizados anteriormente como Disponíveis para Venda foi classificada nesta categoria;
- iii) **Valor Justo por meio do Resultado:** utilizada para ativos financeiros que não atendem os critérios descritos acima. Foram registrados nesta categoria os Ativos Financeiros Mantidos para Negociação.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 a Companhia possuía somente Instrumentos Financeiros classificados como Valor Justo por meio do Resultado (Nota Explicativa nº 5).

3.3. 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.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 a Administração não identificou indícios de “*impairment*” que levassem ao registro de quaisquer provisões para perda.

3.4. Investimentos

Nas demonstrações contábeis individuais, os investimentos em controladas estão avaliados pelo método de equivalência patrimonial. A equivalência patrimonial é reconhecida inicialmente pela participação societária e atualizada conforme cada deliberação realizada em reunião de sócios.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 a Administração não identificou indícios de “*impairment*” que levassem ao registro de quaisquer provisões para perda.

3.5. Ativo intangível

Ágio

O ágio resulta da aquisição de controladas e representa o excesso da (i) contraprestação transferida, (ii) do valor da participação de não controladores na adquirida e (iii) do valor justo na data da aquisição de qualquer participação patrimonial anterior na adquirida em relação ao valor justo dos ativos líquidos identificáveis adquiridos.

O ágio é testado uma vez por ano para verificar a existência de prováveis perdas (*impairment*); em caso positivo, o valor recuperável do ativo é estimado e a perda reconhecida no resultado. As perdas por *impairment* reconhecidas não são revertidas. Os ganhos e as perdas decorrentes da alienação de uma investida incluem também o valor contábil do ágio relacionado com a entidade vendida. O ágio quando na alienação do investimento por venda ou transferência deve compor o valor do custo do investimento, e por consequência, compor o resultado da alienação do investimento.

Para fins de avaliação do *impairment*, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existam fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa (UGCs)). Para fins desse teste, o ágio é alocado para as Unidades Geradoras de Caixa ou para os grupos de Unidades Geradoras de Caixa que devem se beneficiar da combinação de negócios da qual o ágio se originou, e são identificadas de acordo com o segmento operacional.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 a Administração não identificou indícios de “*impairment*” que levassem ao registro de quaisquer provisões para perda.

3.6. Ajuste ao valor recuperável de ativos

Em relação à redução do valor recuperável de ativos financeiros e não financeiros (“*impairment*”), é reconhecida uma perda por “*impairment*” se o valor recuperável de um ativo ou de sua unidade geradora de caixa excede seu valor recuperável. As perdas por “*impairment*”, quando aplicável, são registradas no resultado do período em que foram identificadas.

Os valores dos ativos financeiros e não financeiros são objeto de revisão periódica, no mínimo anual, para determinar se existe alguma indicação de perda no valor recuperável ou de realização destes ativos.

A Administração da Companhia 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, e não tem conhecimento de quaisquer ajustes que possam afetar a capacidade de recuperação dos valores dos ativos financeiros e não financeiros em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

3.7. Ativos e passivos contingentes e obrigações legais

O reconhecimento, a mensuração e a divulgação dos ativos contingentes, contingências passivas e obrigações legais são efetuados de acordo com os critérios abaixo:

a) Ativos contingentes

Os ativos contingentes não são reconhecidos, exceto quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, sobre as quais não cabem mais recursos, caracterizando a confirmação da capacidade do ganho, seja ele por recuperação ou compensação com outra obrigação. Os ativos contingentes com êxito provável, quando existentes, são apenas divulgados nas demonstrações contábeis.

b) Passivos contingentes

Os passivos contingentes são provisionados contabilmente quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações e quando os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança.

Para os processos cujo risco de perda é possível, as provisões não são constituídas e as informações são divulgadas nas notas explicativas e para os processos cujo risco de perda é remoto não é efetuada qualquer divulgação.

A Companhia está sujeita no curso normal dos negócios, a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias civil, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, dentre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidos contra a Empresa poderão ser adversamente afetados, independentemente do respectivo resultado.

Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

3.8. Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social, do exercício corrente, são calculados sobre o Lucro presumido através do regime de competência. Dessa forma, a base para tributação é de 32% sobre a receita operacional bruta dos serviços prestados acrescida das receitas financeiras apuradas. A provisão para o imposto de renda é constituída à alíquota de 15% sobre a base de cálculo citada acrescida do adicional de 10% sobre a mesma base que superar R\$ 60 ao trimestre ou R\$ 20 por mês. A provisão para contribuição social sobre o lucro presumido é calculada considerando a alíquota de 9% sobre a base de cálculo ora citada.

3.9. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício do julgamento por parte da Administração da Companhia na aplicação das suas políticas contábeis.

Essas estimativas são baseadas na experiência, melhor conhecimento, informações disponíveis na data do encerramento do exercício social e outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros que se acredita serem razoáveis nas circunstâncias. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores divergentes dos registrados nas demonstrações contábeis devido aos critérios inerentes ao processo de estimativas. A Companhia e suas controladas revisam suas estimativas pelo menos anualmente.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Bancos	-	1	11.065	1.496
Total	-	1	11.065	1.496

Os saldos referem-se a depósitos bancários com aplicações automáticas liquidadas diariamente mantidas junto a instituições financeiras de primeira linha, com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de valor.

5. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Aplicação financeira	10.218	11.212	10.228	20.007
Total	10.218	11.212	10.228	20.007

As aplicações financeiras são representadas por certificados de depósitos bancários (CDBs) emitidos pelo Banco Itaú Unibanco S.A. indexados a uma remuneração média equivalente de 85% da variação do (CDI) e por aplicações em cotas de fundo de investimento Itaú Corp Federal Plus RF Curto Prazo FIC administrado pelo Itaú Unibanco S.A., para as quais inexistem carência, multas, perda de rendimento financeiro ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato.

6. Imóveis a comercializar

Abaixo demonstramos a composição do saldo de imóveis a comercializar em 31 de dezembro de 2023 e 2022:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Terrenos para incorporação	-	-	141.830	150.125
Gastos com incorporação	-	-	126.914	60.206
Imóveis concluídos	-	-	15.488	10.760
Total	-	-	284.232	221.091

- (i) O aumento do saldo contábil no exercício de 2023, refere-se a Terreno para Incorporações, das IZPs Haddock, Franca, Itacema e Cônego.
- (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.

7. Investimentos em controladas

A Companhia possui os seguintes investimentos:

a) Saldo de investimentos

31/12/2022							
Empresas (*)	% Participação	Capital social (líquido)	Prejuízo acumulado	Resultado do exercício	Patrimônio líquido	Resultado da equivalência patrimonial	Saldo final de investimento
IZP Cônego Empr. Imobiliários Ltda. (i)	100%	50.101	(74)	(126)	49.901	(126)	49.901
IZP Franca Empr. Imobiliários S.A. (ii)	100%	20.300	(68)	(63)	20.169	(64)	20.169
IZP Haddock Empr. Imobiliários S.A. (iii)	100%	24.638	(170)	(77)	24.391	(61)	24.391
IZP Itacema Empr. Imobiliários S.A. (iv)	70%	72.833	(77)	(90)	72.666	(42)	50.999
Total		167.872	(389)	(357)	167.126	(293)	145.459
Ágio							9.454

31/12/2023							
Empresas	% Participação	Capital social (líquido)	Prejuízo acumulado	Resultado do exercício	Patrimônio líquido	Resultado da equivalência patrimonial	Saldo final de investimento
IZP Cônego Empr. Imobiliários Ltda. (i)	100%	63.601	(200)	(125)	63.276	(125)	63.276
IZP Franca Empr. Imobiliários S.A. (ii)	100%	40.409	(131)	(35)	40.242	(35)	40.242
IZP Haddock Empr. Imobiliários S.A. (iii)	100%	34.200	(247)	179	34.132	163	34.132
IZP Itacema Empr. Imobiliários S.A. (iv)	70%	81.240	(167)	(53)	81.020	(31)	56.714
Total		219.450	(745)	(34)	218.670	(28)	194.364
Ágio							9.454

(*) A equivalência patrimonial foi calculada com base no resultado das investidas após a aquisição pela Companhia.

- (i) A IZP Cônego Empreendimentos Imobiliários Ltda., com sede no Estado e na cidade de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, tem por objeto social a aquisição e o desenvolvimento de uma incorporação imobiliária, além da gestão, locação e exploração de imóveis situados nessa capital do Estado de São Paulo;
- (ii) A IZP Franca Empreendimentos Imobiliários S.A., com sede no Estado e na cidade de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), parte, tem por objeto social a aquisição e o desenvolvimento de uma incorporação imobiliária, além da gestão, locação e exploração de imóveis situados nessa capital do Estado de São Paulo;

- (iii)** A IZP Haddock Empreendimentos Imobiliários S.A., com sede no Estado e na cidade de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), parte, tem por objeto o desenvolvimento de uma incorporação imobiliária em terrenos a serem adquiridos por ela, a venda, compra e locação de bens imóveis próprios, e a participação em outras sociedades, simples ou empresárias na condição de sócia ou acionista;
- (iv)** A IZP Itacema Empreendimentos Imobiliários S.A., com sede no Estado e na cidade de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), parte, tem por objeto social a aquisição e o desenvolvimento de uma incorporação imobiliária, além da gestão, locação e exploração de imóveis situados nessa capital do Estado de São Paulo.

b) Movimentação de investimentos

As movimentações dos saldos de investimentos em reais no exercício de 2022 foram:

	2023	2022
Saldo no início do período	145.459	118.897
Investimento (aumento no capital social das investidas)	48.931	26.855
Equivalência patrimonial	(26)	(293)
Total	194.364	145.459

c) Outras movimentações de capital

Durante o exercício de 2023, a investida IZP Itacema decidiu realizar uma redução de capital, sendo que para a HP Design, a redução se deu no valor de R\$ 15.400. Ainda no exercício de 2023, a Itacema realizou a devolução do investimento à HP Design, no entanto, a ata de redução foi registrada na JUCESP em janeiro de 2024, e por isso, como determinado pela Administração da empresa, o reconhecimento da redução no investimento também foi registrado em 2024.

8. Ativo intangível

A Companhia possui os seguintes ativos intangíveis:

	2023		2022	
	Ágio por expectativa de rentabilidade futura	Ativo intangível Total	Ágio por expectativa de rentabilidade futura	Ativo intangível Total
IZP Cônego Empr. Imobiliários Ltda.	1.672	1.672	1.672	1.672
IZP Franca Empr. Imobiliários S.A.	4.355	4.355	4.355	4.355
IZP Haddock Empr. Imobiliários S.A.	1.007	1.007	1.007	1.007
IZP Itacema Empr. Imobiliários S.A.	2.420	2.420	2.420	2.420
Total	9.454	9.454	9.454	9.454

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Administração não identificou indícios de redução ao valor recuperável, visto que os projetos não evoluíram como esperado. A Companhia obteve Carta de Reavaliação da avaliação imobiliária, junto a Cushman & Wakefield.

9. Obrigações tributárias

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
IRPJ a pagar	4	-	7	-
CSLL a pagar	20	3	55	6
Impostos retidos de terceiros	-	-	99	82
Total	24	3	161	88

10. Obrigação por aquisições de imóveis e adiantamento de clientes

a) Obrigações por aquisição de imóveis

Modalidade	Consolidado		
	Terreno	2023	2022
Terrenos a pagar	Haddock	-	264
Terrenos a pagar	Itacema	-	144
Total		-	408
Circulante		-	115
Não circulante		-	293

Referem-se à aquisição de terrenos para o desenvolvimento de futuros empreendimentos imobiliários. O saldo a pagar é atualizado, quando aplicável, pela variação do índice IGPM. Sendo que todos os pagamentos provisionados no exercício de 2022, foram realizados em 2023.

b) Adiantamento de clientes

Modalidade	Consolidado		
	Terreno	2023	2022
Terrenos a pagar	Itacema (unidades)	3.000	3.000
Total		3.000	3.000
Circulante		-	-
Não circulante		3.000	3.000

O adiantamento de clientes, originado pela permuta física na compra de terrenos, será liquidada mediante a escritura de dação em pagamento.

11. Empréstimos e financiamentos

Referem-se a operações de captação de recursos no mercado financeiro, através de emissão de debêntures e certificados de recebíveis imobiliários (CRIs).

As debêntures foram emitidas em série única, para colocação privada, não conversível em ações, da espécie quirografária, a ser convolada na espécie com garantia real, para colocação privada da IZP Franca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Os CRIs foram emitidos em duas séries, foram emitidos sob regime fiduciário e estão lastreadas por créditos imobiliários e foram colocadas pela IZP Haddock Empreendimentos Imobiliários S.A.(b) e pela IZP Itacema Empreendimentos Imobiliários S.A. (c).

Modalidade	Vencimento	Taxa	Consolidado	Consolidado
			2023	2022
Debêntures (a)	14/08/2031	IPCA + 7,5% a.a.	25.247	24.108
CRI – Série 1 e 2 (b)	02/12/2032	IPCA + 8,5% a.a.	31.461	30.182
CRI – Série 1 (c)	06/11/2032	IPCA + 9% a.a.	35.238	-
Total			91.945	54.290
Circulante			16.983	3.263
Não circulante			74.962	51.027

- (a) Os recursos das debêntures foram utilizados na aquisição de imóveis e respectivo terreno localizados na Alameda Franca nºs 303, 313 e 319, captado em moeda corrente no valor de R\$ 23.000 em 16 de agosto de 2021. A data de vencimento das debêntures será em 14 de agosto de 2031, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e resgate antecipado das debêntures (“Data de Vencimento”);
- (b) Os recursos das Cédulas de Recebíveis Imobiliários foram utilizados 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, sendo R\$ 13.500 relativas à primeira série e R\$ 16.500 relativas à segunda série. A data de vencimento das Debêntures serão 1ª Série em 01 de novembro e a 2ª Série em 02 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.
- (c) 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:

	Consolidado	Consolidado
	2023	2022
Saldo no início do exercício	54.290	23.146
Captações	35.000	30.000
Custo captação	(174)	(232)
Encargos	4.921	3.341
Atualização	4.465	415
Juros pagos	(5.566)	(1.784)
Amortizações	(991)	(595)
Saldo no encerramento do exercício	91.945	54.290

12. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 17 de fevereiro de 2022 a HP Design teve seu capital social aumentado em R\$ 80.000 passando de R\$ 120.000 para R\$200.000. O valor em 200.000.000 ações, sendo ações ordinárias nominativas, sem valor nominal e com direito a voto não foi totalmente integralizado e os recursos recebidos foram aplicados nas integralizações das empresas investidas. Sendo que no exercício de 2023, foi integralizado o valor de R\$ 31.800, restando ainda o valor a integralizar para o próximo exercício de R\$ 1.700.

Capital social	2023		
	Ações ordinárias	Saldo	Participação (%)
HP Design Offices Empreend. e Particip. S/A	200.000.000	200.000.000	100%
(=) Total	200.000.000	200.000.000	100%

Capital social	2022		
	Ações ordinárias	Saldo	Participação (%)
HP Design Offices Empreend. e Particip. S/A	200.000.000	200.000.000	100%
(=) Total	200.000.000	200.000.000	100%

b) Reserva legal

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

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

c) Dividendos

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

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, não houve distribuição de dividendos.

d) Outras reservas

A Companhia realiza investimentos e identificou que no exercício de 2022, a investida Itacema realizou um aumento em seu capital social de forma desproporcional, gerando uma reserva de capital de R\$ 670.

13. Despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Outras despesas administrativas	(11)	(62)	(117)	(102)
Serviços técnicos especializados	(465)	(54)	(837)	(330)
Total	(476)	(116)	(954)	(432)

14. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Receitas financeiras	735	219	1.526	279
Rendimento com aplicação financeira	733	218	1.524	278
Outras receitas financeiras	2	1	2	1
Despesas financeiras	-	-	(38)	(53)
Despesas bancárias	-	-	(14)	(27)
Outras despesas financeiras	-	-	(24)	(26)
Total	735	219	1.488	226

15. Imposto de renda e contribuição social

A apuração da base de cálculo do imposto de renda e contribuição social da Controladora, foi pelo regime de lucro presumido, conforme demonstrado a seguir:

	Controladora	Controladora
	2023	2022
Ganhos de capital e demais receitas	1.958	335
Receitas não realizadas	(1.317)	(168)
Base de cálculo tributável	641	167
Imposto de renda (15%)	(96)	(25)
Imposto de renda adicional (10%)	(40)	-
Contribuição social (9%)	(58)	(15)
Total Imposto de renda e contribuição social	(194)	(40)

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. Eventos subsequentes

Não houve eventos subsequentes a serem divulgados nas demonstrações contábeis, além daqueles já incluídos nestas demonstrações contábeis.