

**AZM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**  
**DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO 2022 E 2021**

# **AZM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A**

## **Demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

### **Conteúdo**

|  |    |
|--|----|
| Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis ..... | 3  |
| Balancos patrimoniais .....  | 6  |
| Demonstrações de resultados dos exercícios .....                             | 7  |
| Demonstrações das mutações do patrimônio social .....                        | 8  |
| Demonstrações dos fluxos de caixa .....                                      | 9  |
| Notas explicativas às demonstrações contábeis .....                          | 10 |

# **RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

Aos  
Diretores da  
**AZM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**  
Uberlândia – MG

## **Opinião com ressalva**

Examinamos as demonstrações contábeis da AZM Empreendimentos Imobiliários S.A., (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, 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 principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada “Base para opinião com ressalva”, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira AZM 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.

## **Base para a opinião com ressalva**

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 “Responsabilidade 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 com ressalva.

### *1. Estoques*

Não estávamos presentes por ocasião da realização do inventário físico dos estoques realizado em 31 de dezembro de 2022, cujo montante soma R\$ 61.797 mil (R\$ 63.142 mil em 2021), não tendo nos certificado da exatidão das quantidades determinadas, mediante outros procedimentos de auditoria. O valor dos estoques em 31 de dezembro de 2022 contribui materialmente para a determinação dos resultados das operações e alterações da posição financeira do exercício findo em 31 de dezembro de 2021. Também não foi possível satisfazer-nos sobre a existência dos referidos estoques por meio de outros procedimentos alternativos de auditoria.

## **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis**

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

### **Responsabilidades do auditor 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 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 significativa 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;

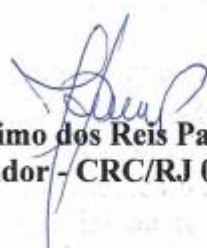
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Rio de Janeiro, 08 de agosto de 2023.



**REIS Consultoria & Auditoria**  
**Audidores Independentes.**  
**CRC/RJ 3055**



**Jerônimo dos Reis Pacheco**  
**Contador - CRC/RJ 057227/O-7**

## AZM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Balancos patrimoniais  
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos milhares de reais)

|                               | <u>Nota</u> | <u>2022</u>    | <u>2021</u>    |                                       | <u>Nota</u> | <u>2022</u>    | <u>2021</u>    |
|-------------------------------|-------------|----------------|----------------|---------------------------------------|-------------|----------------|----------------|
| <b>Ativo</b>                  |             |                |                | <b>Passivo</b>                        |             |                |                |
| <b>Circulante:</b>            |             |                |                | <b>Circulante:</b>                    |             |                |                |
| Caixa e equivalentes de caixa | 4           | 4.373          | 5.211          | Fornecedores                          | 8           | 6.643          | 22.193         |
| Contas a receber              | 5           | 94.626         | 9.467          | Empréstimos e financiamentos          |             | 8.465          | 11.997         |
| Estoques                      | 6           | 5.028          | 5.028          | Obrigações trabalhistas e sociais     |             | 2.065          | 395            |
| Adiantamentos a fornecedores  |             | 1.413          | 1.265          | Provisão de férias e encargos sociais |             | 721            | 213            |
| Impostos a recuperar          |             | 320            | 21             | Obrigações Tributárias                | 9           | 11.031         | 10.454         |
| Títulos a receber             |             | 15             | 250            | Adiantamento de clientes              |             | -              | 12.644         |
| Outros ativos                 |             | 45             | 43             | Outras Contas a pagar                 |             | 178            | 26             |
|                               |             | <b>105.820</b> | <b>21.286</b>  |                                       |             | <b>29.104</b>  | <b>57.922</b>  |
| <b>Não circulante:</b>        |             |                |                | <b>Não circulante:</b>                |             |                |                |
| Contas a receber              | 5           | 142.616        | 186.717        | Empréstimos e financiamentos          | 8           | 41.230         | 43             |
| Estoques                      | 6           | 56.769         | 58.114         | Obrigações Tributárias                | 9           | 2.936          | 2.564          |
| Contratos de mútuo            |             | -              | 312            | Receitas diferidas                    | 10          | 195.916        | 167.327        |
| Investimentos                 |             | 571            | 337            | Outras Contas a pagar                 |             | 620            | 10.970         |
| Imobilizado                   | 7           | 32.619         | 19.192         |                                       |             |                |                |
| Intangível                    |             | 1              | 1              |                                       |             |                |                |
|                               |             | <b>232.575</b> | <b>264.672</b> |                                       |             | <b>240.702</b> | <b>180.903</b> |
|                               |             |                |                | <b>Patrimônio líquido:</b>            | 11          |                |                |
|                               |             |                |                | Capital Social                        |             | 3.200          | 3.200          |
|                               |             |                |                | Reserva de lucros                     |             | 7.000          | -              |
|                               |             |                |                | Lucro (prejuízos) acumulados          |             | 58.390         | 43.933         |
|                               |             |                |                |                                       |             | <b>68.590</b>  | <b>47.133</b>  |
|                               |             | <b>338.396</b> | <b>285.958</b> |                                       |             | <b>338.396</b> | <b>285.958</b> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

## AZM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Demonstrações de resultados dos exercícios  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos milhares de reais)

|   | <u>Nota</u> | <u>2022</u>    | <u>2021</u>   |
|---|-------------|----------------|---------------|
| Receita líquida                                       | 12          | 111.874        | 131.245       |
| Custo de venda de imóveis                             |             | (26.8240)      | (102.815)     |
| <b>Lucro (prejuízo) bruto</b>                         |             | <b>85.050</b>  | <b>28.429</b> |
| <b>Despesas operacionais</b>                          |             |                |               |
| Despesas com pessoal                                  |             | (2.025)        | (1.588)       |
| Despesas gerais e administrativas                     |             | (3.110)        | (6.983)       |
| Despesas comerciais                                   |             | (3.576)        | (2.892)       |
| Despesas com serviços de terceiros                    |             | (728)          | (294)         |
| Despesa com depreciação / amortização                 |             | (2.071)        | (44)          |
| Despesas tributárias                                  |             | (429)          | (300)         |
| <b>Lucro (prejuízo) antes do resultado financeiro</b> |             | <b>73.111</b>  | <b>16.329</b> |
| <b>Resultado financeiro</b>                           |             | <b>(2.513)</b> | <b>(988)</b>  |
| Despesas financeiras                                  |             | (3.890)        | (1.104)       |
| Receitas financeiras                                  |             | 1.377          | 115           |
| <b>Lucro (prejuízo) após o resultado financeiro</b>   |             | <b>70.598</b>  | <b>15.340</b> |
| <b>Resultado Não Operacional</b>                      |             | <b>45.302</b>  | <b>75</b>     |
| Despesas não operacionais                             |             | (45.338)       | -             |
| Receitas não operacionais                             |             | 37             | 75            |
| <b>Lucro (prejuízo) do exercício</b>                  |             | <b>25.296</b>  | <b>15.415</b> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

## AZM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos milhares de reais)

|   | <b>Capital<br/>social</b> | <b>Reserva de<br/>lucros<br/>lucros</b> | <b>Lucro/(Prejuízos)<br/>acumulados</b> | <b>Total</b>  |
|---|---------------------------|---|---|---------------|
| <b>Saldos em 31 de Dezembro de 2021</b> | <b>3.200</b>              |   | <b>43.933</b>                           | <b>47.133</b> |
| Aumento de capital                      | -                         | 7.000                                   | (7.000)                                 | -             |
| Lucro do exercício                      | -                         | -                                       | 25.296                                  | 25.296        |
| Dividendos distribuídos                 | -                         | -                                       | (3.839)                                 | (3.839)       |
| <b>Saldos em 31 de Dezembro de 2022</b> | <b>3.200</b>              | <b>7.000</b>                            | <b>58.390</b>                           | <b>68.590</b> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

## AZM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos milhares de reais)

|  | <u>Nota</u> | <u>2022</u>     | <u>2021</u>    |
|--|-------------|-----------------|----------------|
| Lucro do exercício   |             | 25.296          | 15.415         |
| Depreciação  |             | 2.071           | 44             |
| Outros   |             | (3.638)         | (2.435)        |
| <b>(Aumento) redução nos ativos operacionais:</b>                      |             |                 |                |
| Contas a receber   | 5           | (41.059)        | (84.303)       |
| Estoques   | 6           | 1.346           | (30.137)       |
| Adiantamento a fornecedores  |             | (148)           | (777)          |
| Impostos a recuperar   |             | (299)           | (16)           |
| Títulos a receber  |             | 235             | (9)            |
| Investimentos - consórcio não contemplados                             |             | (234)           | (92)           |
| Outros ativos  |             | (1)             | (34)           |
| <b>Aumento (redução) nos passivos operacionais:</b>                    |             |                 |                |
| Fornecedores   |             | (15.550)        | 11.113         |
| Obrigações trabalhistas e sociais                                      |             | 1.670           | 200            |
| Provisão de férias e encargos sociais                                  |             | 508             | 58             |
| Obrigações tributárias   | 9           | 950             | 5.998          |
| Adiantamento de clientes   |             | (12.644)        | (1.382)        |
| Outras Contas a pagar  |             | (10.198)        | 5.170          |
| Receitas diferidas   | 10          | 28.589          | 77.834         |
| Caixa líquido consumido nas atividades operacionais                    |             | <u>(23.106)</u> | <u>(3.353)</u> |
| <b>Fluxos de caixa das atividades de investimentos</b>                 |             |                 |                |
| Adições de imobilizado   | 7           | (15.698)        | (7.602)        |
| Empréstimos com parte relacionada                                      |             | 312             | 4.814          |
| Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos                 |             | <u>(15.387)</u> | <u>(2.789)</u> |
| <b>Fluxos de caixa das atividades de investimentos</b>                 |             |                 |                |
| Empréstimos e financiamentos   | 8           | 37.655          | 8.970          |
| Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos                 |             | <u>37.655</u>   | <u>8.970</u>   |
| <b>Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa no exercício</b> |             | <u>(838)</u>    | <u>2.829</u>   |
| Demonstração de caixa e equivalentes de caixa no exercício             |             |                 |                |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício                   |             | 5.211           | 2.382          |
| Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício                    |             | <u>4.373</u>    | <u>5.211</u>   |
| <b>Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa no exercício</b> |             | <u>(838)</u>    | <u>2.829</u>   |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

## **1 – Contexto operacional**

A AZM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. (“Companhia”) foi fundada em 01 de julho de 2008, tendo completado em 2023, quinze anos, neste período teve como foco principal a edificação de Condomínios Verticais, tendo entregue mais de 1.500 unidades habitacionais. As operações da Companhia compreendem: construção de edifícios residenciais e comerciais; incorporação de empreendimentos imobiliários; compra e venda de imóveis próprios; promoção de vendas; obras de terraplanagem; obras de acabamento de construção; instalações hidráulicas, sanitárias e de gás; instalação de portas, janelas, tetos, divisórias e armários embutidos de qualquer material; instalação e manutenção elétrica; preparação de massa de concreto e argamassa para construção; serviços de pintura na construção civil e demais obras; e montagem e desmontagem de andaimes e outras estruturas temporárias.

A Companhia possui GERIC junto a Caixa Econômica Federal, contratando os empreendimentos em parceria com a Instituição Financeira, com ênfase nas contratações dos programas sociais, atualmente designado Minha Casa, Minha Vida. A Companhia possui certificado PBQP – H (Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat), nível A, sendo auditada anualmente por Auditores independentes, para que as obras possam ter padrão na qualidade e utilização de materiais certificados, garantindo ao consumidor final excelência no bem imóvel adquirido.

Para contratação e segurança do Cliente a Companhia definiu que nas Incorporações Imobiliárias, deve haver o registro do patrimônio de afetação em obediência à Legislação Federal nº 10.931/04 e alterações posteriores. A principal função deste patrimônio é trazer segurança para os adquirentes dos imóveis, já que há o enquadramento no Regime Especial Tributário (RET), separando as contas da incorporadora e dos empreendimentos em construção.

A Companhia passou de sociedade limitada para sociedade anônima de capital fechado em 21 de outubro de 2022, com sede na Avenida Paulo Firmino, 834, Loja 3, bairro Jardim das Palmeiras, na cidade de Uberlândia, e Estado de Minas Gerais. A Companhia possui projeções futuras, com empreendimentos Incorporados e ainda não contratados, tais: Residencial Valle de Prata, Torre B, Residencial Nascente dos Buritis, Residencial Parque das Sibipirunas, Residencial Solar de Biasi, Residencial Rota dos Pássaros.

## **2 - Base de preparação das demonstrações contábeis**

### **2.1 – Declaração de conformidade**

As demonstrações contábeis da Companhia, findas em 31 de dezembro de 2022, estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as Resoluções do Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e aos pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

A Administração da Companhia, em reunião realizada em 08 de agosto de 2023, aprovou a emissão das demonstrações contábeis e as respectivas notas explicativas.

## **2.2 – Base de mensuração**

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico com exceção de suas aplicações financeiras, as quais são mensuradas pelo valor justo por meio do resultado.

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração no desenvolver da sua gestão.

A Administração, como estratégia, avalia a capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades operacionais quando na elaboração das demonstrações contábeis anuais.

## **2.3 – Moeda funcional e de apresentação**

As demonstrações contábeis foram preparadas e estão apresentadas em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma, que é a moeda de seu principal ambiente econômico de operação (“moeda funcional”).

## **2.4 - Uso de estimativas e julgamentos**

A preparação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil requer que a Administração da Companhia se baseie em estimativas para o registro de certas transações que afetam os ativos e passivos, receitas e despesas, bem como a divulgação de informações sobre dados de suas demonstrações contábeis. Itens significativos sujeitos a estas estimativas e premissas incluem o registro dos efeitos decorrentes da provisão referente a processos judiciais do valor justo de ativos e passivos, vida útil do ativo imobilizado, entre outros. Os resultados finais dessas transações e informações, quando de sua realização em períodos subsequentes, podem divergir das estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados.

## **3 - Principais práticas contábeis**

As práticas contábeis descritas abaixo foram aplicadas de forma consistente pela Companhia nas demonstrações contábeis apresentadas.

### **a. Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimentos ou outros fins. A Companhia considera como equivalentes o caixa geral, os bancos conta-movimento e as aplicações financeiras de curto prazo, com risco irrelevante de mudança de seu valor de mercado.

As aplicações financeiras estão demonstradas pelo seu custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas dos balanços, que são registrados no resultado em conta de receitas financeiras.

## **b. Contas a receber**

Correspondem aos valores a receber proveniente da venda de imóveis, e são apresentados aos valores presentes e de realização. Se o prazo de recebimento é equivalente a um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante, caso contrário, estão apresentadas no ativo não circulante, de acordo com o cronograma de vencimento das parcelas dos contratos.

## **c. Estoques**

Os imóveis são demonstrados ao custo de construção, e reduzidos por provisão quando tal valor excede seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

## **d. Imobilizado**

As contas de ativo imobilizado estão registradas ao custo de aquisição, deduzido a depreciação utilizando o método linear, a taxas anuais estabelecidas pela Receita Federal do Brasil que levam em consideração a vida útil estimada dos bens, resultando nas seguintes taxas anuais:

Equipamentos de informática e periféricos - 05 anos - 20,00%

Móveis – Instalações - 10 anos - 10,00%

Máquinas e equipamentos - 10 anos - 10,00%

Móveis e utensílios - 10 anos - 10,00%

Veículos - 05 anos - 20,00%

## **e. Fornecedores**

Os títulos emitidos por fornecedores estão registrados pelo seu valor nominal, acrescidos, quando aplicável, dos encargos financeiros incorridos.

## **f. Empréstimos e financiamentos**

A Companhia registra seus empréstimos e financiamentos líquidos dos custos de transação e estes são mensurados, subsequentemente, pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos.

Estão atualizados pelas variações monetárias, acrescidos dos respectivos encargos contratuais incorridos até a data-base das demonstrações contábeis, que são registrados na rubrica “despesas financeiras” no resultado do exercício.

## **g. Impostos correntes**

A Companhia apura seus principais impostos, pelo RET REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO. Como regra, para cada incorporação submetida ao RET, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento mensal equivalente a 4% (quatro por cento) das receitas mensais recebidas, que corresponderá ao pagamento unificado de IRPJ, CSLL, PIS/Pasep e Cofins.

## **h. Demonstrações dos fluxos de caixa**

A demonstração dos fluxos de caixa foi preparada e está apresentada de acordo com o pronunciamento técnico CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa.

#### 4 – Caixa e equivalentes de caixa

A Administração da Companhia entende como “caixa e equivalentes de caixa” os valores mantidos com a finalidade de atender a compromissos financeiros de curto prazo e não para investimento ou outros fins.

As aplicações financeiras são de curtíssimo e curto prazo, com liquidez diária, sendo contabilizadas pelos respectivos valores de custo acrescidos dos rendimentos auferidos até as datas dos balanços, e são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

O montante total reconhecido como caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras estão relacionados a contas correntes com instituições financeiras brasileiras de primeira linha.

|                        | <u>2022</u>         | <u>2021</u>         |
|------------------------|---------------------|---------------------|
| Caixa                  | 1.448               | 2.499               |
| Banco conta movimento  | 930                 | 499                 |
| Aplicações financeiras | 1.995               | 2.213               |
|                        | <u><b>4.373</b></u> | <u><b>5.211</b></u> |

#### 5 – Contas a receber

Contas a receber de clientes são registradas e mantidas no balanço, como os valores que a empresa tem o direito a receber de terceiros/clientes provenientes das vendas de empreendimentos a prazo através do contrato de compra e venda.

|                   | <u>2022</u>           | <u>2021</u>           |
|-------------------|-----------------------|-----------------------|
| Venda de unidades | 237.242               | 196.184               |
|                   | <u><b>237.242</b></u> | <u><b>196.184</b></u> |
| Circulante        | 94.626                | 9.467                 |
| Não circulante    | 142.616               | 186.717               |
|                   | <u><b>237.242</b></u> | <u><b>196.184</b></u> |

## 6 – Estoques

A composição dos estoques da Companhia em 31 de dezembro de 2022 está distribuída da seguinte forma:

|                         | <b>2022</b>   | <b>2021</b>   |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Imóveis a comercializar | 5.028         | 5.028         |
| Imóveis em construção   | 55.459        | 56.868        |
| Custos de construção    | 1.300         | 1.246         |
|                         | <b>61.797</b> | <b>63.142</b> |
| <br>                    |               |               |
| Circulante              | 5.028         | 5.028         |
| Não circulante          | 56.769        | 58.114        |
|                         | <b>61.797</b> | <b>63.142</b> |

## 7 – Imobilizado

Como política contábil adotada pela Companhia, o ativo imobilizado está demonstrado ao valor de custo de aquisição, deduzido das respectivas depreciações acumuladas. A depreciação é reconhecida tendo como base a vida útil estimada de cada ativo ou família de ativos, pelo método linear, de forma que seu valor residual após sua vida útil seja integralmente baixado.

O imobilizado é composto por terrenos, edifícios e construções, máquinas e equipamentos, móveis e utensílios, equipamentos de informática e periféricos, instalações e veículos. O valor contábil do imobilizado no ano de 2022 foi de R\$ 32.619 (R\$ 19.192 em 2021).

## 8 – Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos tomados são reconhecidos inicialmente pelo valor justo no recebimento dos recursos. Subsequentemente são apresentados ao custo amortizado, ou seja, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao período incorrido (*pro rata temporis*).

|                                       | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|---------------------------------------|-------------|-------------|
| Caixa Econômica Federal (i)           | 21.781      | 9.761       |
| Banco Bradesco (ii)                   | 2.488       | 2.279       |
| INCO                                  | 2.390       | -           |
| Banco Desenvolvimento de Minas Gerais | 8.464       | -           |
| Sicoob                                | 2.763       | -           |
| Banco XCMG Brasil                     | 2.275       | -           |

|                  |               |               |
|------------------|---------------|---------------|
| Banco Volkswagen | 9.534         | -             |
|                  | <b>49.695</b> | <b>12.040</b> |
| Circulante       | 8.465         | 11.997        |
| Não circulante   | 41.230        | 43            |
|                  | <b>49.695</b> | <b>12.040</b> |

As operações financeiras não envolveram nenhum tipo de garantia em recebíveis da Companhia, tão pouco não existem obrigações para o cumprimento de índices financeiros (“covenants”).

(i) Caixa Econômica Federal: Contrato de Conta Garantida.

(ii) Banco Bradesco: Contrato de Conta Garantida.

## 9 – Obrigações tributárias

A Companhia acredita que reúne todas as condições de dar suporte a postura fiscal no que se refere aos procedimentos fiscais dos mencionados impostos e contribuições. A composição das obrigações tributárias da Companhia em 31 de dezembro de 2022 está distribuída da seguinte forma:

|  | <b>2022</b>   | <b>2021</b>   |
|--|---------------|---------------|
| Impostos retidos a recolher              | 156           | 455           |
| Impostos e contribuições sobre o lucro   | 4             | 139           |
| Impostos e contribuições sobre a receita | 10.770        | 9.643         |
| Parcelamentos                            | 3.037         | 2.554         |
| Outros impostos a pagar                  | -             | 226           |
|  | <b>13.967</b> | <b>13.017</b> |
| Circulante                               | 11.031        | 10.454        |
| Não circulante                           | 2.936         | 2.564         |
|  | <b>13.967</b> | <b>13.017</b> |

## 10 – Receitas diferidas

A composição das receitas diferidas da Companhia em 31 de dezembro de 2022 representa os montantes de vendas futuras cujos empreendimentos serão entregues futuramente, sendo provisionada pelo pagamento antecipado do cliente, mas entrega em exercício posterior.

|                                 | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Receitas de unidades vendidas   | 41.133         | 11.754         |
| Custo orçado de empreendimentos | 154.783        | 155.573        |
|                                 | <b>195.916</b> | <b>167.327</b> |

## 11 – Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2022, o capital social da Companhia é de R\$3.200 (R\$3.200 em 31 de dezembro de 2021), totalmente subscrito e integralizado, dividido em 3.200.000 (três milhões e duzentos mil) quotas de R\$1,00 (um real).

## 12 – Receita líquida

A seguir é demonstrada a desagregação da receita bruta e a receita líquida apresentada na demonstração dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021:

|                             | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Receita bruta               |                |                |
| Receita de imóveis vendidos | 113.191        | 137.087        |
| Deduções da receita bruta   | (134)          | (98)           |
|                             | 113.057        | 136.989        |
| Impostos sobre as vendas    | (1.183)        | (5.744)        |
| Receita líquida             | <b>111.874</b> | <b>131.245</b> |

### **13 – Eventos subsequentes**

No ano de 2022 a AZM Empreendimentos Imobiliários S.A. continuou com o processo de reestruturação, entretanto, não foi suficiente para minimizar os impactos financeiros de curto e longo prazos, em virtude do projeto da concreteira, que ocasionou um descaixe no fluxo de caixa da Companhia, impactando significativamente o cumprimento compromissos.

A Companhia está em processo de negociação junto as instituições financeiras inicialmente contratadas para aquisição da infraestrutura da concreteira, e como houve impacto diretamente nas operações da Companhia, algumas negociações de contratos de capital de giro, investimentos, também estão em negociação.

A Companhia já entregou vários bens para adquiridos para a Volkswagen, já finalizou um acordo de dação em pagamento com o banco Sicoob e está diminuindo drasticamente o grau de endividamento.

Neste interim, está com todos os esforços e energias concentrados na Incorporadora, tendo colocado a concreteira à venda.

Assinando os empreendimentos, os quais já estão cadastrados no SIOPI, sistema da Caixa que verifica os empreendimentos, a Incorporadora recuperará o capital de giro, haja vista, que possui muitos valores investidos nos empreendimentos: Valle de Prata, Nascente dos Buritis e Parque das Sibipirunas, Sollar de Biasi.

A AZM Empreendimentos Imobiliários S.A. é uma empresa sólida, com mais de 15 anos no mercado, atendendo antecipadamente todos os seus compromissos, e existe a certeza que a situação estará resolvida até final de 2023, quando todos os empreendimentos junto à Caixa Econômica Federal estarão sendo assinados.

---

ALAIDES AZEVEDO MENDES  
Sócio Administrador

---

LEONTINO GABRIEL OLIVEIRA  
Contador