

Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

HM Engenharia e Construções S.A. e Controladas

31 de dezembro de 2019
com Relatório do Auditor Independente

HM Engenharia e Construções S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2019

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas.... 1

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas auditadas

Balancos patrimoniais	7
Demonstrações dos resultados	9
Demonstrações dos resultados abrangentes	10
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	11
Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto	12
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas	14

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos
Acionistas e Administradores da
HM Engenharia e Construções S.A.
Campinas - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da HM Engenharia e Construções S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2019, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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 financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, 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.

Ênfase

Conforme descrito na Nota Explicativa 2.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

Reconhecimento de receita de vendas de empreendimentos imobiliários

Conforme nota explicativa 15, a Companhia e suas controladas possuem, em 31 de dezembro de 2019, o saldo de receita líquida de vendas de R\$6.173 mil na controladora e R\$293.421 mil no consolidado. A Companhia reconhece sua receita de vendas de empreendimentos imobiliários no decorrer da construção dos imóveis, com base no percentual dos custos incorridos, incluindo os relacionados aos terrenos, projetos e construção, em relação aos custos totais orçados do projeto. Como parte do processo de reconhecimento de receita, a Administração revisa sua estimativa dos custos totais a incorrer para cada projeto periodicamente.

O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos, além das incertezas inerentes à determinação da estimativa sobre os valores esperados de rentabilidade dos empreendimentos, tendo em vista os controles de acompanhamento da previsão dos custos a serem incorridos até o final de cada obra, da avaliação do reconhecimento da receita, considerando a transferência de controle e cumprimento das obrigações de performance, e aos eventos de alteração e atualização dos orçamentos das obras. Uma mudança no orçamento das obras e respectivamente nas margens, não identificada tempestivamente, podem gerar um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) entendimento dos principais controles internos estabelecidos pela Administração para reconhecimento da receita de venda das unidades imobiliárias em construção; (b) comparação dos orçamentos entre exercícios e obtenção de esclarecimentos para variações não usuais. Para os empreendimentos concluídos, confrontamos o custo total efetivo com os orçamentos previamente efetuados; (c) o envolvimento de nossos engenheiros especialistas para nos auxiliar: Na avaliação da metodologia, índices e premissas utilizados na preparação das estimativas e no cálculo da atualização dos orçamentos de custos de construção individualizados por empreendimento e também, nas visitas a uma amostra de canteiros de obras para nos auxiliar na verificação da razoabilidade entre o andamento físico e o percentual dos custos incorridos em relação ao custo total orçado; (d) inspeção em base amostral dos documentos suporte para custos incorridos durante o exercício; (e) inspeção, em base amostral, de contratos de venda e comprovantes de liquidação financeira, bem como recálculo dos valores a receber de acordo com o índice contratual vigente; (f) recálculo da receita reconhecida no exercício com base nos percentuais de conclusão apurados e confronto com aqueles apurados pela Administração; e (f) revisão da adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Baseados no resultado de nossos procedimentos de auditoria efetuados sobre o reconhecimento de receita de vendas de empreendimentos imobiliários, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administração, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Realização do saldo de imóveis a comercializar

Conforme nota explicativa 7, a Companhia e suas controladas possuem, em 31 de dezembro de 2019, o saldo de imóveis a comercializar R\$3.021 mil na controladora e R\$378.438 mil no consolidado. Os imóveis a comercializar (terrenos e imóveis construídos ou em construção) são demonstrados pelo seu custo de aquisição ou construção, que não excede seu valor líquido realizável. Quando o custo de construção dos imóveis a comercializar exceder o fluxo de caixa esperado através de suas vendas, ou o custo de um terreno ainda não explorado for superior ao seu valor realizável, uma provisão ao valor líquido realizável é reconhecida no exercício em que foi determinado que o valor contábil não seja realizável. O valor líquido realizável dos imóveis a comercializar é revisado pela Administração no mínimo anualmente, levando em consideração estudos de viabilidade de projetos já lançados ou planejados, cotações de mercado, projeções internas de vendas futuras e custos a incorrer, dentre outras premissas.

O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria dada a relevância do saldo de imóveis a comercializar e a complexidade e julgamentos envolvidos na determinação desta estimativa, que requer considerações especiais de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) o entendimento dos principais controles internos estabelecidos pela Administração para as análises de margem dos empreendimentos e do valor realizável dos imóveis a comercializar; (b) para o valor realizável suportado por estudos internos, verificamos a exatidão dos cálculos aritméticos e comparamos com o valor das vendas praticadas durante o exercício de unidades construídas e/ou em construção, afim de corroborarmos os valores das vendas consideradas no estudo. Quanto ao custo de construção a incorrer, por meio de base amostral, envolvemos os nossos engenheiros especialistas com a mesma abordagem de auditoria para fins do reconhecimento de receita. (c) Para os terrenos, utilizamos o valor das cotações de mercado para ativos com características similares, afim de corroborarmos o valor realizável líquido. (d) Confrontamos o estudo do valor realizável líquido com os saldos contábeis dos imóveis a comercializar; e (e) efetuamos a revisão da adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Baseado no resultado de nossos procedimentos de auditoria efetuados sobre a análise do valor realizável líquido dos imóveis a comercializar, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administração, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em seu conjunto.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras 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 financeiras, 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 financeiras.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras 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 financeiras.

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 financeiras individuais e consolidadas, 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.



Building a better
working world

- Obtivemos 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 e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 e suas controladas a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 03 de abril de 2020.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP034519/O-6

Cezar Augusto Ansoain de Freitas
Contador CRC-1SP234620/O-4

HM Engenharia e Construções S.A.

Balancos patrimoniais
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	152.799	92.968	155.243	122.399
Títulos e valores mobiliários	5	92.865	-	146.404	21.979
Contas a receber	6	925	2.164	244.716	166.439
Imóveis a comercializar	7	2.145	11.909	298.545	232.440
Impostos a recuperar		4.476	3.710	5.264	4.845
Adiantamento a fornecedores		3.149	270	6.484	1.433
Outros créditos		161	562	2.487	2.745
Total do ativo circulante		256.520	111.583	859.143	552.280
Não circulante					
Contas a receber	6	92	262	79.361	80.253
Imóveis a comercializar	7	876	1.092	79.893	128.919
Partes relacionadas	11	2.235	6.330	37	-
Impostos a recuperar		2.852	2.852	2.852	2.852
Outros créditos		9.381	3.603	9.858	4.453
		15.436	14.139	172.001	216.477
Investimentos					
Direito de uso - arrendamento mercantil	3.1	376.564	297.646	660	794
Imobilizado		2.678	-	2.678	-
Intangível		6.121	6.800	6.121	6.806
		1.448	3.820	1.448	3.820
Total do ativo não circulante		386.811	308.266	10.907	11.420
Total do ativo					
		658.767	433.988	1.042.051	780.177

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Passivo					
Circulante					
Empréstimos, financiamentos e debentures	9	53.530	218	147.681	55.704
Passivos de arrendamento	3.1	765	-	765	-
Fornecedores e contas a pagar		379	1.127	28.057	12.797
Obrigações pela compra de imóveis	10	-	-	33.249	22.429
Obrigações fiscais		156	214	3.273	2.524
Salários e encargos sociais		4.786	4.758	10.476	9.342
Adiantamentos de clientes		106	91	23.749	23.549
Dividendos propostos	13.3	1.139	4.139	1.139	4.139
Impostos com pagamento diferido	14.1	349	349	10.881	11.092
Partes relacionadas	11	2.903	8.017	1.080	1.080
Provisão para perda em controladas	8	8.748	4.619	-	-
Outras obrigações		3.082	1.889	9.273	11.866
Total do passivo circulante		75.943	25.421	269.623	154.522
Não circulante					
Empréstimos, financiamentos e debentures	9	179.624	1	240.769	38.580
Passivos de arrendamento	3.1	1.884	-	1.884	-
Obrigações pela compra de imóveis	10	-	-	109.259	150.619
Impostos com pagamento diferido	14.1	-	-	4.852	2.979
Provisão para demandas administrativas e judiciais	12	3.807	3.214	16.418	26.630
Outros		2.972	4.191	4.709	5.686
Total do passivo não circulante		188.287	7.406	377.891	224.494
Patrimônio líquido					
Capital social	13.1	216.707	216.707	216.707	216.707
Reserva de lucros	13.2	177.830	184.454	177.830	184.454
Total do patrimônio líquido		394.537	401.161	394.537	401.161
Total do passivo e patrimônio líquido		658.767	433.988	1.042.051	780.177

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

HM Engenharia e Construções S.A.

Demonstrações dos resultados
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Receita líquida	15	6.173	2.862	293.421	378.798
Custo de vendas e serviços e prestados	16	(6.203)	(3.098)	(216.848)	(264.380)
Lucro (prejuízo) bruto		(30)	(236)	76.573	114.418
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas com vendas	16	(66)	(199)	(24.018)	(25.348)
Despesas gerais e administrativas	16	(33.921)	(29.606)	(47.592)	(38.689)
Remuneração da Administração	16, 18	(2.578)	(2.456)	(2.578)	(2.456)
Resultado de equivalência patrimonial	8	27.117	69.779	(135)	(155)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	16	152	2.184	(1.049)	2.180
		(9.296)	39.702	(75.372)	(64.468)
Lucro (prejuízo) antes do resultado financeiro		(9.326)	39.466	1.201	49.950
Resultado financeiro					
Receitas financeiras	17	5.768	4.327	7.212	10.200
Despesas financeiras	17	(3.066)	(232)	(8.761)	(6.332)
		2.702	4.095	(1.549)	3.868
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social		(6.624)	43.561	(348)	53.818
Imposto de renda e contribuição social					
Correntes	14.1	-	(2)	(4.790)	(8.686)
Diferidos	14.1	-	9	(1.486)	(1.564)
		-	7	(6.276)	(10.250)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício		(6.624)	43.568	(6.624)	43.568
Lucro líquido por ações - básico/diluído - R\$		(0,06)	0,36	(0,06)	0,36
Quantidade ponderada de ações		119.796.435	119.796.435	119.796.435	119.796.435

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

HM Engenharia e Construções S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	(6.624)	43.568	(6.624)	43.568
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente total do exercício	(6.624)	43.568	(6.624)	43.568

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

HM Engenharia e Construções S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais)

	Notas	Capital social	Reservas de lucros			Total
			Reserva legal	Lucros retidos	Lucros acumulados	
Saldos em 31 de dezembro de 2017		216.707	10.632	134.393	-	361.732
Lucro líquido do exercício		-	-	-	43.568	43.568
Reserva legal		-	2.178	-	(2.178)	-
Dividendos mínimos obrigatórios propostos	13.3	-	-	-	(4.139)	(4.139)
Transferencia para lucros retidos		-	-	37.251	(37.251)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2018		216.707	12.810	171.644	-	401.161
Prejuízo do exercício		-	-	-	(6.624)	(6.624)
Absorção do prejuízo do exercício		-	-	(6.624)	6.624	-
Saldos em 31 de dezembro de 2019		216.707	12.810	165.020	-	394.537

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

HM Engenharia e Construções S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Fluxo de caixa das atividades operacionais					
Lucro Líquido (prejuízo) do exercício		(6.624)	43.568	(6.624)	43.568
Ajustes para reconciliar o lucro do exercício com o caixa gerado pelas atividades operacionais:					
Depreciações e amortizações		2.634	1.866	2.634	1.866
Resultado de equivalência patrimonial	8	(27.117)	(69.779)	135	155
IRPJ e CSLL diferidos		-	(9)	1.486	1.564
Pis e Cofins diferidos		-	(20)	176	1.998
Provisão (reversão) para demandas judiciais		593	28	(10.212)	19.949
Juros sobre empréstimos e financiamentos		2.432	87	10.495	8.865
Variação nos ativos operacionais:					
Contas a receber	6	1.409	(1.256)	(77.385)	(46.373)
Imóveis a comercializar	7	9.979	(506)	(17.079)	3.071
Adiantamentos a fornecedores		(2.879)	893	(5.051)	225
Despesas antecipadas			-	-	(52)
Impostos a recuperar		(766)	(751)	(419)	(1.398)
Outros créditos		(5.377)	628	(5.148)	393
Variação nos passivos operacionais:					
Fornecedores e contas a pagar		(809)	(45)	15.231	(5.543)
Obrigações sociais		28	1.043	1.133	(655)
Adiantamentos de clientes		15	83	200	13.076
Obrigações fiscais		(59)	130	4.837	2.743
Outras contas a pagar		(24)	(1.483)	(3.568)	(861)
Obrigações pela compra de imóveis	10	-	-	(30.540)	11.970
Juros pagos		(1.837)	(87)	(9.899)	(8.865)
Imposto de renda e contribuição social pagos		-	(5)	(4.089)	(2.303)
Caixa gerado pelas (aplicados nas) atividades operacionais		(28.402)	(25.615)	(133.687)	43.393
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Títulos e valores mobiliários	5	(92.865)	3	(124.425)	3.274
Redução de capital nas investidas		52.759	65.620	-	-
Recebimento de dividendos		56.167	115.339	-	-
Aumento de capital nas investidas		(156.598)	(107.529)	-	-
Partes relacionadas - líquidas		(1.019)	(26.232)	(37)	-
Aquisição de bens para o ativo imobilizado		(1.499)	(4.337)	(1.499)	(4.337)
Baixa de ativo imobilizado/intangível		2.246	2.310	2.252	2.311
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento		(140.809)	45.174	(123.709)	1.248

HM Engenharia e Construções S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto--Continuação
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Dividendos pagos		(3.000)	(5.344)	(3.000)	(5.344)
Novas captações de empréstimos, financiamentos e debêntures, líquidos	9	235.447	-	388.436	68.964
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	9	(1.892)	(456)	(93.651)	(142.614)
Custo na captação de recursos	9	(1.215)	-	(1.215)	-
Pagamento de arrendamento mercantil (juros e principal)	3.1	(298)	-	(330)	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades de financiamento		229.042	(5.800)	290.240	(78.995)
Aumento (redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa		59.831	13.759	32.844	(34.354)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4	92.968	79.209	122.399	156.753
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	4	152.799	92.968	155.243	122.399

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

1. Contexto operacional

A HM Engenharia e Construções S.A. ("Companhia") é uma sociedade por ações, com sede na cidade de Campinas, Estado de São Paulo. A Companhia tem como principal objetivo o desenvolvimento, a incorporação, a elaboração de projetos e a construção de imóveis urbanos e empreendimentos populares, incluindo casas e apartamentos em parceria com financiadores governamentais, tais como Caixa Econômica Federal e Banco do Brasil e, ainda, serviços de construção de redes de água e esgoto, pavimentação e loteamento de áreas, diretamente ou por meio de participações em Sociedades de Propósito Específico (SPE). A Companhia também possui controladas diretas e controladas em conjunto, as quais estão relacionadas na Nota Explicativa nº 8.

Atualmente, a Companhia desenvolve empreendimentos residenciais, atuando principalmente no interior do Estado de São Paulo e na região metropolitana da cidade de São Paulo.

A partir 2014, a Companhia passou a investir na prestação de serviços de construção de imóveis urbanos. Dois projetos foram acordados através de Contrato por Instrumento Particular de Produção de Equipamento Público Complementar ao Empreendimento Habitacional Residencial Campo contratado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV - recursos junto à Caixa Econômica Federal, com pagamento parcelado. Estes projetos são referentes à construção de escolas e condomínios residenciais, ambos localizados na cidade de Indaiatuba, Estado de São Paulo.

2. Principais práticas contábeis

2.1. Declaração de conformidade

- (a) As demonstrações financeiras individuais, que estão apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme o Pronunciamento Técnico - CPC 26 (R1) - Apresentação das Demonstrações Contábeis, são identificadas como controladora.
- (b) As demonstrações financeiras consolidadas, que estão apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme o Pronunciamento Técnico CPC 26 (R1) - Apresentação das Demonstrações Contábeis que contempla a orientação técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Brasileiras do setor imobiliário, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC e pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, são identificadas como "Consolidado".

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.1. Declaração de conformidade--Continuação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"). As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Dessa forma, o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, está consistente com a orientação contida no Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15).

Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas diretas ou indiretas. O controle é obtido quando a Companhia:

- Tem poder sobre a investida;
- Está exposta, ou tem direitos, a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a investida; e
- Tem a capacidade de usar esse poder para afetar seus retornos.

A Companhia reavalia se retém ou não o controle de uma investida se fatos e circunstâncias indicarem a ocorrência de alterações em um dos três elementos de controle relacionados anteriormente.

Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre a Companhia e suas controladas são eliminados integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas.

Nas demonstrações financeiras individuais da Companhia as informações financeiras das controladas e dos empreendimentos controlados em conjunto são reconhecidos através do método de equivalência patrimonial.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Aprovação das demonstrações financeiras

Em 03 de abril de 2020, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e autorizou sua divulgação.

2.3. Moeda funcional e moeda de apresentação

As demonstrações financeiras são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia e de suas controladas. Todas as informações financeiras apresentadas em milhares de Reais foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

2.4. Base de elaboração

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

2.5. Uso de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da Administração no processo de aplicação das práticas contábeis da Companhia. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e têm maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, estão divulgadas a seguir.

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

Julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.5. Uso de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

Julgamentos--Continuação

Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que não requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

Estimativas e premissas

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, não envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro, são discutidas a seguir:

- Custos orçados: os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são mensalmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado. Tal informação é fundamental para o reconhecimento de receita;
- Impostos: a Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias e ambientais. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco, o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais;
- Provisões para demandas judiciais (tributários, cíveis e trabalhistas): a Administração da Companhia revisa trimestralmente a provisão para causas cíveis, trabalhistas e tributárias. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As avaliações para possíveis provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.5. Uso de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

Estimativas e premissas--Continuação

- Avaliação do valor recuperável de ativos: a Administração revisa mensalmente 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 nas contas a receber, nos investimentos, nos imóveis a comercializar e no imobilizado. Quando tais evidências são identificadas, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

2.6. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração

Um instrumento financeiro é um contrato que dá origem a um ativo financeiro de uma entidade e a um passivo financeiro ou instrumento patrimonial de outra entidade.

i) Ativos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

Ativos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como subsequentemente mensurados ao custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes e ao valor justo por meio do resultado.

A classificação dos ativos financeiros no reconhecimento inicial depende das características dos fluxos de caixa contratuais do ativo financeiro e do modelo de negócios da Companhia para a gestão destes ativos financeiros. A Companhia inicialmente mensura um ativo financeiro ao seu valor justo acrescido dos custos de transação, no caso de um ativo financeiro não mensurado ao valor justo por meio do resultado.

Para que um ativo financeiro seja classificado e mensurado pelo custo amortizado ou pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes, ele precisa gerar fluxos de caixa que sejam “exclusivamente pagamento de principal e juros” (também referido como teste de “SPPI”) sobre o valor do principal em aberto. Essa avaliação é executada em nível de instrumento.

O modelo de negócios da Companhia para administrar ativos financeiros se refere a como ela gerencia seus ativos financeiros para gerar fluxos de caixa. O modelo de negócios determina se os fluxos de caixa resultarão da cobrança de fluxos de caixa contratuais, da venda dos ativos financeiros ou de ambos.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.6. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

i) Ativos financeiros--Continuação

Mensuração subsequente

Para fins de mensuração subsequente, os ativos financeiros são classificados em quatro categorias:

- (i) Ativos financeiros ao custo amortizado;
- (ii) Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes com reclassificação de ganhos e perdas acumulados;
- (iii) Ativos financeiros designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, sem reclassificação de ganhos e perdas acumulados no momento de seu desreconhecimento; ou
- (iv) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

A Companhia possui ativos financeiros classificados como ativos financeiros ao custo amortizado e ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Ativos financeiros ao custo amortizado

Os ativos financeiros ao custo amortizado são subsequentemente mensurados usando o método de juros efetivos e estão sujeitos a redução ao valor recuperável. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando o ativo é baixado, modificado ou apresenta redução ao valor recuperável.

Essa categoria de instrumentos financeiros contempla as contas a receber de clientes, valores a receber de partes relacionadas e outros ativos financeiros.

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são apresentados no balanço patrimonial pelo valor justo, com as variações líquidas do valor justo reconhecidas na demonstração do resultado.

Essa categoria de instrumentos financeiros contempla caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários, os quais a Companhia não tenha classificado de forma irrevogável pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.6. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

i) Ativos financeiros--Continuação

Desreconhecimento

Um ativo financeiro (ou, quando aplicável, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é desreconhecido quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiraram; ou
- A Companhia transferiu seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos sem atraso significativo a um terceiro nos termos de um contrato de repasse e (a) a Companhia transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) a Companhia nem transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, mas transferiu o controle do ativo.

Quando a Companhia transfere seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou celebra um acordo de repasse, ela avalia se, e em que medida, reteve os riscos e benefícios da propriedade. Quando não transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, nem transferiu o controle do ativo, a Companhia continua a reconhecer o ativo transferido na medida de seu envolvimento continuado. Nesse caso, a Companhia também reconhece um passivo associado. O ativo transferido e o passivo associado são mensurados em uma base que reflita os direitos e as obrigações retidos pela Companhia.

O envolvimento contínuo sob a forma de garantia sobre o ativo transferido é mensurado pelo menor valor entre: (i) o valor do ativo; e (ii) o valor máximo da contraprestação recebida que a entidade pode ser obrigada a restituir (valor da garantia).

ii) Passivos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

Os passivos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como passivos financeiros ao custo amortizado.

Todos os passivos financeiros são mensurados inicialmente ao seu valor justo, mais ou menos, no caso de passivo financeiro que não seja ao valor justo por meio do resultado, os custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à emissão do passivo financeiro.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.6. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

ii) Passivos financeiros--Continuação

Reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

Os passivos financeiros da Companhia incluem fornecedores e outras contas a pagar, Empréstimos, financiamentos e debêntures, contas a pagar com partes relacionadas e outros passivos financeiros.

Mensuração subsequente

Para fins de mensuração subsequente, os passivos financeiros são classificados em duas categorias:

- Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado; e
- Passivos financeiros ao custo amortizado.

A Companhia possui apenas passivos financeiros classificados como passivos financeiros ao custo amortizado.

Passivos financeiros ao custo amortizado

Após o reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos, contas a pagar, contas a pagar com partes relacionadas e demais passivos financeiros contraídos e concedidos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetiva. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando os passivos são baixados, bem como pelo processo de amortização da taxa de juros efetiva.

O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer deságio ou ágio na aquisição e taxas ou custos que são parte integrante do método da taxa de juros efetiva. A amortização pelo método da taxa de juros efetiva é incluída como despesa financeira na demonstração do resultado.

Essa categoria geralmente se aplica a empréstimos e financiamentos sujeitos a juros.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.6. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

ii) Passivos financeiros--Continuação

Desreconhecimento

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação sob o passivo é extinta, ou seja, quando a obrigação especificada no contrato for liquidada, cancelada ou expirada. Quando um passivo financeiro existente é substituído por outro do mesmo mutuante em termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente são substancialmente modificados, tal troca ou modificação é tratada como o desreconhecimento do passivo original e o reconhecimento de um novo passivo. A diferença nos respectivos valores contábeis é reconhecida na demonstração do resultado.

iii) Compensação de instrumentos financeiros

Os ativos financeiros e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial individual e consolidado se houver um direito legal atualmente aplicável de compensação dos valores reconhecidos e se houver a intenção de liquidar em bases líquidas, realizar os ativos e liquidar os passivos simultaneamente.

2.7. Caixa e equivalentes de caixa

A Companhia e suas controladas consideram equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo; por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

2.8. Contas a receber

A comercialização das unidades é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos empreendimentos. As contas a receber de clientes, nesses casos, são constituídas ao longo do período de construção, aplicando-se a porcentagem de conclusão ("PoC") sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda (acrescido da variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC); sendo assim, o valor das contas a receber é determinado pelo montante das receitas acumuladas reconhecidas deduzidas das parcelas recebidas. As contas a receber de unidades vendidas são apuradas segundo os critérios mencionados na Nota Explicativa nº 2.17.1.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.8. Contas a receber--Continuação

Quando concluída a construção, sobre as contas a receber incidem juros e variação monetária segundo índices contratuais, os quais passam a ser apropriados ao resultado financeiro quando auferidos, obedecendo ao regime de competência de exercícios. Com base na carteira total das contas a receber de cada empreendimento, é estabelecido o montante previsto para ser recebido em período de até um ano, sendo o saldo contábil das contas a receber, no limite desse valor, classificado no ativo circulante. A parcela das contas a receber que exceda os recebimentos previstos no período de até um ano, é apresentada no ativo não circulante.

2.9. Imóveis a comercializar

São avaliados ao custo de construção ou aquisição, ou valor realizável líquido. O custo dos imóveis é formado por gastos com: aquisição de terrenos/permutas (mensurados ao valor justo), materiais, mão de obra aplicada e gastos com incorporação, bem como juros decorrentes dos financiamentos para produção.

No caso de aquisição de terrenos por meio de permuta por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao valor justo vista previsto para as unidades a serem construídas e entregues em permuta. O registro do terreno é efetuado apenas por ocasião da lavratura da escritura do imóvel, não sendo reconhecido nas demonstrações financeiras enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou do estágio de andamento desta.

A Companhia capitaliza juros sobre os empreendimentos durante a fase de construção, e sobre os terrenos, enquanto atividades relacionadas ao preparo do ativo para venda estão sendo realizadas, desde que existam empréstimos em aberto, os quais são reconhecidos ao resultado na proporção das unidades vendidas, sendo o mesmo critério dos demais custos.

No fim de cada mês, a Companhia revisa o valor contábil de seus imóveis a comercializar para verificar se há alguma indicação de que os montantes de tais ativos não serão recuperados em decorrência da análise do valor realizável líquido. Uma perda decorrente pelo valor realizável líquido existe quando o valor contábil de um ativo excede o seu valor realizável líquido, o qual está representado pelo preço de venda estimado, no curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados de conclusão e as despesas estimadas para efetuar a venda. Com base na avaliação efetuada pela Companhia, não houve indicação de provisão decorrente do valor realizável líquido em seus imóveis a comercializar.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.10. Investimentos em controladas e controladas em conjunto

Os investimentos da Companhia em suas controladoras e controladas em conjunto são avaliados com base no método da equivalência patrimonial. Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento é contabilizado no balanço patrimonial ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária e juros capitalizados.

Quando a participação da Companhia nas perdas de investida ultrapassa a participação da entidade (que inclui quaisquer participações de longo prazo que, em sua essência, formam parte do investimento líquido da Companhia na investida), a Companhia deixa de reconhecer sua participação em perdas adicionais. As perdas adicionais são reconhecidas somente na medida em que incorrer em obrigações legais ou presumidas ou assumidas obrigações em nome da investida.

A Companhia determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que o investimento em controlada sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante de perda por redução ao valor recuperável como diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado.

2.11. Imobilizado

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzidos de depreciação acumulada e perdas de redução ao valor recuperável (impairment) acumuladas. O custo inclui gastos que são diretamente atribuíveis à aquisição de um ativo.

As taxas anuais utilizadas para a depreciação dos ativos são:

Taxa de depreciação anual	
Instalações e Móveis e utensílios	10%
Máquinas e equipamentos	10%
Computadores, Periféricos e equipamentos de informática	20%
Veículos	20%
Estande de vendas	(*)

(*) Os gastos incorridos e diretamente relacionados com a construção de estande de vendas e apartamento-modelo têm natureza de caráter prioritariamente tangível e, dessa forma, se a respectiva vida útil estimada é superior a um ano, são registrados na rubrica "Ativo imobilizado", sendo depreciados de acordo com o prazo da vida útil estimada, e o correspondente encargo de depreciação é alocado na rubrica "Despesas comerciais". Isso ocorre, geralmente, quando o empreendimento é composto por fases e o estande de vendas é utilizado para a comercialização nos vários lançamentos de cada fase ao longo do tempo. No caso de empreendimentos em uma única fase, não há expectativa de que a vida útil estimada seja superior a um ano e, por esse motivo, são apropriados diretamente às despesas de vendas por ocasião em que os custos são incorridos, juntamente com as demais despesas de propaganda, marketing e outras atividades correlatas, independentemente de ter ou não ocorrido a apropriação de receitas relacionadas com o empreendimento.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.11. Imobilizado--Continuação

Visto que historicamente a Companhia e suas controladas não alienam seus itens de imobilizado, o valor residual dos bens foi considerado como sendo zero. A vida útil dos ativos é revisada e ajustada, se apropriado, no fim de cada exercício. No caso específico dos estandes de vendas, caso a comercialização termine em período menor que o previsto ou venha a ser efetuada a sua demolição, o valor residual relacionado ao empreendimento é imediatamente baixado. O valor contábil de um ativo é imediatamente baixado para seu valor recuperável se o seu valor contábil for maior que seu valor recuperável estimado.

2.12. Intangível

Os ativos intangíveis são representados por gastos relacionados com a aquisição e o desenvolvimento de sistemas e licenças para utilização de softwares, avaliados ao custo de aquisição e com amortização pelo método linear levando-se em consideração o prazo estimado de benefícios, a partir do momento em que esses benefícios começam a ser gerados. Os custos relacionados à manutenção de softwares são reconhecidos como despesa, conforme são incorridos.

2.13. Redução ao valor recuperável de ativos tangíveis e intangíveis

No fim de cada exercício, a Companhia determina se há algum indício de que tais ativos possam apresentar um valor recuperável menor que os montantes registrados. Se houver tal indicação, o montante recuperável do ativo será estimado com a finalidade de mensurar o montante da provisão para perda para reduzir o montante do ativo ao seu valor recuperável.

Quando não for possível estimar o montante recuperável de um ativo individualmente, a Companhia calculará o montante recuperável da unidade geradora de caixa à qual pertence o ativo. Quando uma base de alocação razoável e consistente puder ser identificada, os ativos corporativos também serão alocados às unidades geradoras de caixa individuais ou ao menor grupo de unidades geradoras de caixa para o qual uma base de alocação razoável e consistente possa ser identificada.

O montante recuperável é o maior valor entre o valor justo menos os custos na venda e o valor de uso. A provisão para perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.13. Redução ao valor recuperável de ativos tangíveis e intangíveis--Continuação

Quando a perda por redução ao valor recuperável é revertida subsequentemente, ocorre o aumento do valor contábil do ativo (ou unidade geradora de caixa) para a estimativa revisada de seu valor recuperável, desde que não exceda o valor contábil que teria sido obtido, caso nenhuma perda por redução ao valor recuperável tivesse sido reconhecida para o ativo (ou unidade geradora de caixa) em exercícios anteriores. A reversão da perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado.

Com base nas avaliações efetuadas pela Administração em 31 de dezembro de 2019 e 2018, não houve necessidade de constituição de provisão para redução ao valor recuperável.

2.14. Provisões

Reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultantes de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

2.14.1. Ativos e passivos contingentes

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes são as seguintes:

- Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis em transitado em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa;
- Provisões para demandas judiciais são provisões efetuadas quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Também são adicionados às provisões os montantes estimados de possíveis acordos nos casos de intenção de liquidar o processo antes da conclusão de todas as instâncias.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.14. Provisões--Continuação

2.14.2. Provisão de garantia de obra--Continuação

Constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos cobertos no período de garantia. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo) à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida. A provisão é revisada anualmente e representa 1% do orçamento de obra, sendo que tal percentual foi obtido pela Companhia levando-se em consideração dados históricos e experiências adquiridas em outros empreendimentos. Periodicamente a Administração analisa suficiência do provisão face os gastos de manutenção e se necessário efetua correções. A Companhia concede exercício de garantia sobre os imóveis com base na legislação vigente por um período de cinco anos. A constituição da provisão de garantia é registrada em todas as entidades do Grupo ao longo da construção do empreendimento, compondo o custo total da obra, e após a sua entrega inicia-se o processo de realização da provisão de acordo com a curva de gastos históricos definidos pela área de Engenharia.

2.15. Tributação

2.15.1. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda correntes e diferidos e são reconhecidos no resultado.

O imposto corrente é o imposto a pagar esperado sobre o lucro tributável do exercício, a taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações financeiras e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores. Quando aplicável, o imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação, assim como para prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social. O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se esperam serem aplicadas às diferenças temporárias quando elas revertem, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das demonstrações financeiras.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.15. Tributação--Continuação

2.15.1. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro--Continuação

Regime do Lucro Real: para as entidades (controladas) que optaram pelo regime de tributação do Lucro Real, o imposto de renda e a contribuição social, do exercício corrente e diferido, são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$240 para imposto de renda, e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.

Regime especial tributário do patrimônio de afetação: instituído por meio da Lei nº 10.931/2004 (RET) e suas posteriores alterações, aplicável aos empreendimentos imobiliários que optaram por esse regime, em caráter opcional e irrevogável enquanto perdurarem os direitos e obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem o empreendimento afetado. Cada empreendimento submetido ao RET prevê uma tributação à alíquota de 1,92 % para o Imposto de renda e contribuição social e 2,08% para o PIS e COFINS, aplicável para todos os recebimentos decorrentes das vendas de unidades imobiliárias, bem como as receitas financeiras e variações monetárias, tributadas pelo regime de caixa.

Regime de lucro presumido: aplicável às sociedades cujo faturamento anual do exercício imediatamente anterior tenha sido inferior a R\$78.000. Nesse contexto, a base de cálculo do imposto de renda e a contribuição social são calculadas à razão de 8% e 12% respectivamente, sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente de aluguéis e prestação de serviços e 100% quando for proveniente de receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares dos respectivos impostos e contribuição.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.15. Tributação--Continuação

2.15.2. Impostos com recolhimento diferido

A legislação fiscal permite que as entidades de incorporação imobiliária tributem suas receitas de vendas de unidades imobiliárias com base em regime de caixa. Nas controladas e atividades em que a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições sociais federais de recolhimento diferido para refletir quaisquer diferenças temporárias. O imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a COFINS de recolhimento diferido são reconhecidos no passivo circulante e no passivo não circulante e são decorrentes da diferença temporal decorrente do reconhecimento da receita pelo critério societário, descrito na Nota Explicativa nº 2.17.1, e do critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento (regime de caixa). A Companhia apresenta tais tributos diferidos de forma líquida (antecipações - ativo) e (recolhimento - passivo) nas demonstrações financeiras, por fim, destacamos que a segregação entre curto e longo prazo desta obrigação considera a expectativa de recebimentos futuros e que serão objeto de inclusão no cálculo da apuração dos tributos.

2.16. 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.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.17. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária, venda de imóveis e prestação de serviços de construção

2.17.1. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

A receita e os custos relativos às unidades vendidas e não concluídas de incorporação imobiliária são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, e os seguintes procedimentos são adotados:

- (i) Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada com a transferência significativa dos riscos e direitos, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.
- (ii) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:
 - O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do custo da unidade imobiliária) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado.
 - É apurado o percentual do custo incorrido (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustado segundo as condições dos contratos de venda, determinando, assim, o montante das receitas a serem reconhecidas de forma diretamente proporcional ao custo.
 - Os montantes das receitas de vendas, incluindo a atualização monetária e o ajuste a valor presente, reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados no ativo circulante ou ativo não circulante, na rubrica “Contas a receber de incorporação”. Caso os montantes recebidos sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica “Adiantamentos de clientes”.
 - Os juros e a atualização monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber a partir da entrega das chaves, são apropriados ao resultado financeiro quando auferidos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios - “*Pro rata temporis*”.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.17. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária, venda de imóveis e prestação de serviços de construção--Continuação

2.17.1. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis--Continuação

Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão, observando os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária para as unidades vendidas.

Conforme permitido pela legislação fiscal, a receita relacionada às vendas de unidades imobiliárias é tributada com base no regime de caixa e não com base no critério descrito anteriormente, para reconhecimento dessa receita. Para as empresas em que a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de imposto de renda e contribuição social diferidos para refletir quaisquer diferenças temporárias, conforme comentado na Nota Explicativa nº 14.

As demais despesas, incluindo propaganda e publicidade, são apropriadas ao resultado quando incorridas.

2.17.2. Prestação de serviços de construção

Receitas decorrentes da prestação de serviços imobiliários são reconhecidas à medida que os serviços são prestados e estão vinculadas com a atividade de administração de construção para terceiros e consultoria técnica.

2.17.3. Operações de permuta física

A permuta física de terrenos tem por objeto o recebimento de terrenos de terceiros para liquidação por meio da entrega de apartamentos. O valor do terreno adquirido pela companhia e por suas controladas é apurado com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues. O valor justo do terreno é registrado como um componente de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, no momento do início do reconhecimento de resultado do respectivo empreendimento. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, conforme descrito no item 2.17.1.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.17. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária, venda de imóveis e prestação de serviços de construção--Continuação

2.17.4. Operações de permuta financeira

A permuta financeira tem por objeto o recebimento de terrenos de terceiros para liquidação por meio à medida que o Agente Financeiro for liberando recursos para a Companhia, produto das vendas das unidades imobiliárias, mediante a emissão de relatórios mensais reportando o percentual da receita.

2.17.5. Processo de reconhecimento da receita

No processo de reconhecimento da receita de contratos com clientes foram adotados os preceitos introduzidos pelo CPC 47 a partir de 1º de janeiro de 2018, onde a transferência do controle do bem ou serviço contratado poderá ser evidenciada em um momento específico do tempo ou ao longo do tempo. Para definição da forma de apropriação da receita, é preciso verificar o cumprimento das obrigações de performance. Tal verificação se dá em cinco etapas:

- (1) Identificação do contrato;
- (2) Identificação das obrigações de desempenho;
- (3) Determinação do preço da transação;
- (4) Alocação do preço da transação às obrigações de desempenho;
- (5) Reconhecimento da receita.

Nessa avaliação, o modelo de negócios da Companhia em sua totalidade refere-se às vendas integralmente repassadas para instituição financeira, nos empreendimentos em construção e também nos concluídos. No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade é transferida para a instituição financeira, não cabendo mais à incorporadora qualquer risco de recebimento.

Portanto, nesse momento se dá o cumprimento da obrigação de performance para o empreendimento. Usualmente o fluxo financeiro do contrato é:

- (i) 10 a 20% pagos diretos para incorporadora; e
- (ii) 80 a 90% para instituição financeira.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.18. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, esses juros são realocados no resultado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.

Para as vendas a prazo, as contas a receber devem ser mensuradas a valor presente considerando o prazo e o diferencial entre taxa de juros de mercado e a taxa de juros implícita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias na data de assinatura.

Em 31 de dezembro de 2019, a taxa utilizada pela Companhia para ajustar esses ativos e passivos a valor presente é de 3,60% (5,09% em 31 de dezembro de 2018).

2.19. Empréstimos, financiamentos e debêntures

Os recursos financeiros obtidos, sejam eles empréstimos, financiamentos ou debêntures, são reconhecidos inicialmente, no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação, e são mensurados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao exercício incorrido até a data da informação apresentada.

Os encargos financeiros incorridos na controladora em financiamentos obtidos para aporte em controladas, objetivando o desenvolvimento de seus empreendimentos são classificados como parcela complementar do custo do investimento nas demonstrações financeiras individuais.

São classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após as datas dos balanços.

2.20. Dividendos propostos

A distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo nas demonstrações financeiras da Companhia ao fim do exercício, com base no dividendo mínimo estabelecido no estatuto social da Companhia. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que os valores adicionais são aprovados pelo Conselho de Administração.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.21. Resultado por Ação

O resultado por ação básico é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas controladores da Companhia, e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento.

A Companhia não possui dívida conversível em ações nem opções de compra de ações concedidas ou outro instrumento potencialmente diluidor; portanto, o lucro por ação diluído é igual ao básico para os períodos apresentados.

2.22. Benefícios a empregados

Os benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, como a remuneração fixa (salários e contribuições para a seguridade social (Instituto Nacional do Seguro Social - INSS/Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS), férias e 13º salário, remunerações variáveis como participações nos lucros. Esses benefícios são registrados no resultado do exercício, na rubrica "Despesas gerais e administrativas e custo de obras para incorporação", à medida que são incorridos.

O sistema de bônus opera com metas corporativas individuais, estruturadas na eficiência dos objetivos corporativos, seguidas por objetivos de negócios e finalmente por objetivos individuais.

3. Pronunciamentos novos, revisados ou aplicados pela primeira vez em 2019

Foram aprovadas e emitidas as seguintes novas normas pelo IASB e pelo CPC, que entraram em vigor e foram adotadas efetivamente a partir 1º de janeiro de 2019. Outras normas e interpretações se aplicam pela primeira vez em 2019, mas não apresenta impactos nas demonstrações financeiras da Companhia.

A Administração efetuou a adoção dos novos pronunciamentos conforme mencionado abaixo:

3.1. CPC 06 (R2) (IFRS16) Operações de Arrendamento

A Companhia adotou, em 1º de janeiro de 2019, a IFRS 16/CPC 06(R2)/NBC TG 06 (R3), que introduziu um modelo único de contabilização de arrendamentos no balanço patrimonial para arrendatários. Um arrendatário reconhece um ativo de direito de uso que representa o seu direito de utilizar o ativo arrendado e um passivo de arrendamento que representa a sua obrigação de efetuar pagamentos do arrendamento. Isenções estão disponíveis para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

3. Pronunciamentos novos, revisados ou aplicados pela primeira vez em 2019-- Continuação

3.1. CPC 06 (R2) (IFRS16) Operações de Arrendamento--Continuação

Arrendamentos em que a Companhia atua como arrendatária

A Companhia reconheceu como ativo (“Direito de uso em arrendamentos”), os seus contratos de locação. O que antes era tratado como despesa de aluguel passou a ser registrado como amortização de “direitos de uso” e juros sobre as obrigações de alugueis, divulgadas como “Passivos de Arrendamento”. Conseqüentemente, o EBITDA e o resultado operacional foram afetados.

Transição

A Companhia aplicou a CPC 06 (R2)/NBC TG 06 (R3)/IFRS 16, usando a abordagem retrospectiva modificada que não exige a apresentação das informações de períodos anteriores comparativas. Na transição, os passivos de arrendamento foram mensurados pelo valor presente dos pagamentos remanescentes, descontados à taxa de empréstimo incremental dos arrendatários (taxa nominal).

Os fluxos reais de pagamentos foram estimados brutos de impostos e os ativos de direito de uso foram mensurados pelo valor igual ao passivo de arrendamento a valor presente. Em conformidade com a CPC 06 (R2)/NBC TG 06(R3)/IFRS 16, na mensuração e na remensuração de seu passivo de arrendamento e do direito de uso, utilizou a técnica de fluxo de caixa descontado sem considerar a inflação futura projetada nos fluxos a serem descontados.

A Companhia aplicou o expediente prático com relação à definição de contrato de arrendamento na transição. Isso significa que aplicou o CPC 06 (R2)/NBC TG 06 (R3)/IFRS 16 a todos os contratos celebrados antes de 1º de janeiro de 2019 que eram identificados como arrendamentos de acordo com o CPC 06 (R1)/IAS 17 e a ICPC 03/IFRIC 4.

A Companhia reconheceu os ativos e passivos para os seus contratos de arrendamento seguindo o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2019 sobre o CPC 06 (R2)/NBC TG 06 (R3)/IFRS 16, o qual impactou principalmente na questão tributária, em que foi definido o reconhecimento bruto de Impostos. Com isso, o saldo de Arrendamentos a pagar, considera o montante equivalente a aproximadamente 9,25% de PIS/COFINS.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

3. Pronunciamentos novos, revisados ou aplicados pela primeira vez em 2019-- Continuação

3.1. CPC 06 (R2) (IFRS16) Operações de Arrendamento--Continuação

Transição--Continuação

Os impactos nas demonstrações financeiras estão demonstrados a seguir:

	<u>Adoção Inicial</u>	<u>Baixas</u>	<u>Amortizações</u>	<u>2019</u>
Ativo				
Direito de uso de arrendamento mercantil	2.947	-	(269)	2.678
	<u>Adoção Inicial</u>	<u>Pagamentos</u>	<u>Atualizações</u>	<u>2019</u>
Passivo				
Direito de uso de arrendamento mercantil	2.947	(298)	-	2.649

3.2. ICPC 22 - Incerteza sobre tratamentos de Impostos sobre o lucro

A Interpretação (equivalente à IFRIC 23) trata da contabilização dos tributos sobre o lucro nos casos em que os tratamentos tributários envolvem incerteza que afeta a aplicação da IAS 12 (CPC 32 - Tributos sobre o Lucro) e não se aplica a tributos fora do âmbito da IAS 12 nem inclui especificamente os requisitos referentes a juros e multas associados a tratamentos fiscais incertos.

A Companhia avaliou os tratamentos fiscais incertos separadamente e as suposições ou premissas em relação ao exame dos tratamentos tributários pelas autoridades fiscais sobre a determinação do lucro real (prejuízo fiscal), bases de cálculo, prejuízos fiscais não utilizados, créditos tributários extemporâneos e alíquotas de imposto.

A Companhia determinou, com base em seu estudo de conformidade tributária, que é provável que seus tratamentos fiscais (incluindo os aplicados às subsidiárias) serão aceitos pelas autoridades fiscais. A Interpretação não teve impacto nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

4. Caixa e equivalentes de caixa

Os saldos de fundo fixo e conta corrente em instituições bancárias estão representados por:

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Caixa	40	62	50	72
Bancos - conta movimento	160	862	2.322	16.498
Aplicações financeiras (i)	152.599	92.044	152.871	105.829
Caixa e equivalentes de caixa	152.799	92.968	155.243	122.399

- (i) As aplicações financeiras são representadas por fundos de investimentos em renda fixa e certificados de depósito bancário e operações compromissadas de curto prazo, remunerados a taxas do Certificado de Depósito Interbancário e que possuem liquidez imediata. As remunerações das aplicações financeiras rendem juros que variam de 99,8% a 104% do CDI, bem como aplicações em caderneta de poupança, que rendem em média juros de 70% da taxa SELIC, mais a taxa referencial (TR) mensal.

5. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Fundos de investimentos (i)	80.193	-	80.193	-
Aplicações financeiras restritas (ii)	-	-	53.538	21.979
Certificados de depósitos bancários (CDB) (iii)	12.672	-	12.672	-
Total	92.865	-	146.404	21.979

- (i) Fundos de investimento que não se qualificam como equivalentes de caixa em razão das características dos papéis aplicados por estes fundos com rentabilidade média de 159,2% do CDI.
- (ii) Aplicações financeiras restritas são representadas por repasses de créditos associativos que estão em processo de liberação na Caixa Econômica Federal ("CEF"). Essas liberações ocorrem conforme a regularização dos contratos firmados com clientes com a instituição financeira, cuja expectativa de liberação da Companhia é de até 90 dias.
- (iii) Aplicações em CDB mantidos como garantia de empréstimos, financiamentos e outros, sem possibilidade de resgate imediato, com rendimento que se aproxima de 100,2% do CDI.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

6. Contas a receber

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Empreendimentos concluídos	1.054	2.447	186.470	138.538
Empreendimentos em construção	-	-	141.344	113.118
Ajuste a valor presente	-	-	(2.824)	(4.413)
Provisão para perda de créditos esperada	(37)	(21)	(913)	(551)
	1.017	2.426	324.077	246.692
Circulante	925	2.164	244.716	166.439
Não circulante	92	262	79.361	80.253

Os valores relativos a contas a receber de imóveis são garantidos pelos próprios imóveis negociados e estão atualizados conforme cláusulas contratuais até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do INCC e, após a entrega das chaves, pela variação do IGP-M.

A taxa utilizada do ajuste a valor presente tem como fundamento e premissa a taxa média dos financiamentos e empréstimos obtidos pela Companhia, descontado pelo INCC. Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia efetuou o cálculo a valor presente, considerando a taxa de desconto de 3,6% a.a. (5,09% a.a. em 31 de dezembro de 2018).

A Companhia adota os procedimentos descritos na Nota Explicativa nº 2.17 para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas. Em decorrência disso, o saldo de contas a receber das unidades imobiliárias vendidas e ainda não concluídas está limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas.

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, a Companhia possuía o saldo das contas a receber distribuídos da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Vencidos até 90 dias	-	4	1.472	4.746
Vencidos de 91 à 180 dias	-	14	637	975
Vencidos acima de 180 dias	57	104	6.783	5.889
	57	122	8.892	11.610
A vencer 2019	-	2.063	-	159.175
A vencer 2020	548	262	239.495	52.119
A vencer 2021	449	-	53.637	26.923
A vencer 2022	-	-	14.756	1.055
A vencer a partir de 2023	-	-	11.034	774
	997	2.325	318.922	240.046
Provisão para perda de créditos esperada	(37)	(21)	(913)	(551)
Ajuste a valor presente	-	-	(2.824)	(4.413)
	1.017	2.426	324.077	246.692

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

7. Imóveis a comercializar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Terrenos (i)	3.021	13.001	125.967	219.787
Imóveis em construção (ii)	-	-	166.314	90.615
Encargos financeiros capitalizados (iii)	-	-	1.281	1.038
Imóveis concluídos	-	-	84.876	49.919
	3.021	13.001	378.438	361.359
Circulante	2.145	11.909	298.545	232.440
Não circulante	876	1.092	79.893	128.919

- (i) Os terrenos para novos empreendimentos estão registrados pelo custo histórico de aquisição, e incluem os custos com legalização e outros. Os terrenos cujos empreendimentos têm lançamento previsto a partir de janeiro de 2021, foram classificados no ativo não circulante.
- (ii) Os valores dos empreendimentos (terreno acrescido dos custos de regularização, custos incorridos de construção) são transferidos para a conta de "Imóveis em construção" no momento em que o empreendimento é inicialmente comercializado.
- (iii) Conforme orientações descritas no OCPC 01 (R1) Entidades imobiliárias, a Companhia capitalizou juros sobre terrenos e unidades em construção, sendo que tais juros são reconhecidos ao resultado na proporção das unidades vendidas mesmo critério dos demais custos.

A movimentação dos Encargos Financeiros capitalizados nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 é como segue:

Descrição	Consolidado	
	2019	2018
Saldo inicial	1.038	886
Encargos financeiros apropriados aos custos dos imóveis (nota explicativa 2.9)	(4.318)	(4.973)
Encargos financeiros capitalizados	4.562	5.125
Total	1.281	1.038

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

8. Investimentos

a) Principais informações das participações societárias e a composição dos investimentos

	% Particip.		Patrimônio Líquido		Resultado do Período		Resultado de equivalência patrimonial		Saldo dos Investimentos	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Controladas em conjunto:										
SCP Comagi, HM Menin	33	33	5	5	-	-	-	-	5	5
Quadra 142 Jardim Sul Empreend. Imob. Spe Ltda	50	50	800	787	(59)	(155)	(59)	(155)	800	787
			805	792	(59)	(155)	(59)	(155)	805	792
Controladas integrais:										
Lot. Franca Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	-	61	-	(36)	-	(36)	-	61
Sumaré Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	-	471	-	52	-	52	-	471
Campina Verde Empreend. Imob. SPE Ltda	100	100	185	423	(67)	5	(67)	5	185	423
Campinas Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	52.655	53.284	6.836	14.826	6.836	14.826	52.655	53.284
Campinas Matão Empreend. Imob. SPE Ltda	100	100	17	433	(3)	60	(3)	60	17	433
Campo Florido Empreend. Imob. SPE Ltda	100	100	60	20	(318)	(171)	(318)	(171)	60	20
Jaguariúna III Empreend. Imob. SPE Ltda	100	100	-	-	(1)	(147)	(1)	(147)	-	-
Jardim Dall Orto Empreend. Imob. SPE Ltda	100	100	-	100	-	(51)	-	(51)	-	100
Reserva da Mata Empreend. Imob. SPE Ltda	100	100	241	300	(58)	(199)	(58)	(199)	241	300
Carioba Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	(13)	35	(137)	(143)	(137)	(143)	(13)	35
Boa Vista Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	(16)	-	(1.396)	(1.069)	(1.396)	(1.069)	(16)	-
Recanto Sonhos Empreend. Imob. SPE Ltda	100	100	(9)	-	(293)	(240)	(293)	(240)	(9)	-
Sta Barbara I Empreend. Imob. SPE Ltda	100	100	125	90	(115)	43	(115)	43	125	90
Sta Barbara II Empreend. Imob. SPE Ltda	100	100	-	4	(5)	(4)	(5)	(4)	-	4
Hortolândia 4A Empreend. Imob. SPE Ltda	100	100	-	-	12	(198)	12	(198)	-	-
HM Sítio Lagoa Empreend. Imob. SPE Ltda	100	100	-	-	(6)	(4)	(6)	(4)	-	-
HM Industria e Comércio Ltda	100	100	1	-	-	(8)	-	(8)	1	-
Prohab Projetos Habitacionais S/S Ltda	100	100	(169)	790	(279)	(4)	(279)	(4)	(169)	790
HM Publicidade e Marketing S/S Ltda	100	100	13	11	(20)	(12)	(20)	(12)	13	11
Barroco Empreend. Imob. SPE Ltda	100	100	191	-	(64)	(638)	(64)	(638)	191	-
HM 02 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	1.459	4.891	(209)	(446)	(209)	(446)	1.459	4.891
HM 03 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	7.371	1.313	(440)	(178)	(440)	(178)	7.371	1.313
HM 04 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	7.960	2.035	(162)	(282)	(162)	(282)	7.960	2.035
HM 05 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	1.607	301	(631)	(3)	(631)	(3)	1.607	301

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

8. Investimentos--Continuação

a) Principais informações das participações societárias e a composição dos investimentos--Continuação

	%	%	Patrimônio	Patrimônio	Resultado	Resultado	Resultado de		Saldo dos	
	Particip.	Particip.	Líquido	Líquido	do Período	do Período	equivalência	patrimonial	Investimentos	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
HM 07 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	4.380	6.166	(3.585)	27.595	(3.585)	27.595	4.380	6.166
HM 08 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	44.670	33.801	(679)	7.860	(679)	7.860	44.670	33.801
HM 09 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	14.581	935	8.411	51	8.411	51	14.581	935
HM 10 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	831	816	44	(450)	44	(450)	831	816
HM 13 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	26.201	13.557	12.294	4.596	12.294	4.596	26.201	13.557
HM 14 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	2.934	2.698	(1.388)	658	(1.388)	658	2.934	2.698
HM 15 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	17	1.301	(105)	(350)	(105)	(350)	17	1.301
HM 17 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	(14)	66	(80)	(71)	(80)	(71)	(14)	66
HM 18 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	117	255	(38)	(87)	(38)	(87)	117	255
HM 19 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	454	2.056	(158)	(70)	(158)	(70)	454	2.056
HM 20 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	3.353	5.632	(49)	22	(49)	22	3.353	5.632
HM 21 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	21.240	1.973	8.171	(617)	8.171	(617)	21.240	1.973
HM 22 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	-	199	(354)	(2)	(354)	(2)	-	199
HM 23 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	1.469	2.487	(1.760)	4.567	(1.760)	4.567	1.469	2.487
HM 24 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	22.559	25.743	(4.279)	14.872	(4.279)	14.872	22.559	25.743
HM 25 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	59	87	(114)	(136)	(114)	(136)	59	87
HM 26 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	(5)	864	(870)	(25)	(870)	(25)	(5)	864
HM 27 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	27.796	12.440	8.753	(628)	8.753	(628)	27.796	12.440
HM 28 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	7.225	11.550	(325)	3.651	(325)	3.651	7.225	11.550
HM 29 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	30.570	31.772	(1.995)	(4.049)	(1.995)	(4.049)	30.570	31.772
HM 30 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	(150)	221	(527)	10	(527)	10	(150)	221
HM 31 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	10.350	909	1.218	(7)	1.218	(7)	10.350	909
HM 32 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	(904)	5.307	4.527	1.728	4.527	1.728	(904)	5.307
HM 33 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	3.192	768	(268)	(63)	(268)	(63)	3.192	768
HM 34 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	33.929	33.725	529	2.876	529	2.876	33.929	33.725
HM 35 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	2.824	8.042	(357)	(3.076)	(357)	(3.076)	2.824	8.042
HM 36 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	743	25	(12)	(4)	(12)	(4)	743	25
HM 37 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	97	164	(67)	(765)	(67)	(765)	97	164
HM 38 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	19.330	18.620	44	742	44	742	19.330	18.620

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

8. Investimentos--Continuação

a) Principais informações das participações societárias e a composição dos investimentos--Continuação

	% Particip.	% Particip.	Patrimônio Líquido	Patrimônio Líquido	Resultado do Período	Resultado do Período	Resultado de equivalência patrimonial		Saldo dos Investimentos	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
HM 39 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	4.826	3.120	(229)	22	(229)	22	4.826	3.120
HM 40 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	1.902	590	(533)	(5)	(533)	(5)	1.902	590
Quadra 137 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	6.212	6.400	(12)	(13)	(12)	(13)	6.212	6.400
HM Vendas e Negócios Imobiliários Ltda	100	100	13	3	(3)	(44)	(3)	(44)	13	3
HM Participações e Representações Ltda	100	100	15	-	(2)	(7)	(2)	(7)	15	-
HM 47 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	6.940	-	(35)	-	(35)	-	6.940	-
HM 41 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	290	-	(321)	-	(321)	-	290	-
HM 42 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	71	-	(2)	-	(2)	-	71	-
HM 43 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	2.797	-	(1.072)	-	(1.072)	-	2.797	-
HM 44 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	318	-	(1)	-	(1)	-	318	-
HM 45 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	767	-	(1)	-	(1)	-	767	-
HM 46 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	50	-	(119)	-	(119)	-	50	-
HM 48 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	-	-	-	-	-	-	-	-
HM 49 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	-	-	(1)	-	(1)	-	-	-
HM 50 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	2.032	-	(118)	-	(118)	-	2.032	-
HM Projetos Habitacionais Ltda	100	100	-	-	-	-	-	-	-	-
Classificado como Investimentos			376.564	297.646	27.117	69.779	27.117	69.779	376.564	297.646
Classificados como Provisão para perda em controladas									(8.748)	(4.619)

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

8. Investimentos--Continuação

b) Movimentações dos investimentos em participações societárias

As participações em controladas e controladas em conjunto, avaliadas pelo método da equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas na data-base de 31 de dezembro de 2019 e 2018. A Companhia mantém acordos de acionistas relativos a todas as controladas em conjunto ("Joint Venture"), participando ativamente de todas as decisões estratégicas do negócio. Para as Companhias coligadas (não consolidadas), não há obrigações assumidas ou conhecimento de demandas judiciais.

	Controladora	
	2019	2018
Classificados como Investimentos	297.646	304.607
Classificados como Provisão para perda em controladas	(4.619)	(7.929)
Saldo em 31 de dezembro de 2018	293.027	296.678
Integralizações	156.598	107.529
Redução de capital	(52.759)	(65.620)
Dividendos recebidos	(56.167)	(115.339)
Equivalência patrimonial	27.117	69.779
Saldo em 31 de dezembro de 2019	367.816	293.027
Classificados como Investimentos	376.564	297.646
Classificados como Provisão para perda em controladas	(8.748)	(4.619)

9. Empréstimos e financiamentos

9.1. A composição dos empréstimos e financiamentos

Tipo de Operação	Empreendimento	Encargos financeiros	Vencimento final	Controladora	
				2019	2018
Finame (c)	HM Engenharia	6% a.a	jul/19	-	219
Banco Inter (CCB)	HM Engenharia	CDI + 3,9% a.a	nov/21	23.562	-
Debenture Op. 001	HM Engenharia	IPCA + 4,97%	mai/22	49.133	-
Debenture Op. 002	HM Engenharia	DI + 1,8%	nov/23	160.459	-
Total				233.154	219
Parcela circulante				53.530	218
Parcela não circulante				179.624	1
Total				233.154	219

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

9. Empréstimos e financiamentos--Continuação

9.1. A composição dos empréstimos e financiamentos--Continuação

Tipo de Operação	Empreendimento	Encargos financeiros	Vencimento final	Consolidado	
				2019	2018
Caixa Econômica	Campinas Boulevard HM 07 Recanto dos	8,3% a.a. + TR	ago/17	-	1.149
Caixa Econômica	Passáros	8,3% a.a. + TR	dez/19		6.705
Caixa Econômica	HM 08 Costa Verano	8,3% a.a. + TR	ago/20	397	3.939
Caixa Econômica	HM 13 - Felicidade	8,3% a.a. + TR	ago/24	24.493	
Caixa Econômica	HM 14 Belluno	8,3% a.a. + TR	jan/18	-	2.903
Bco do Brasil	HM 14 Trentino	8,0% a.a. + TR	jan/20	70	1.454
Caixa Econômica	HM21 - Novo Horizonte I	8,3% a.a. + TR	set/22	3.600	-
Caixa Econômica	HM 21 - Novo Horizonte	8,3% a.a. + TR	set/24	34.763	
Caixa Econômica	HM 23 Belvedere	8,3% a.a. + TR	jun/19	4.464	9.489
Caixa Econômica	HM 24 Ágata	8,3% a.a. + TR	jun/19	-	10.151
Caixa Econômica	HM 24 Esmeralda	8,3% a.a. + TR	abr/19	-	12.265
Caixa Econômica	HM 24 Safira	8,3% a.a. + TR	fev/19	248	10.958
Caixa Econômica	HM 24 Turquesa	8,3% a.a. + TR	jun/19	-	2.155
Caixa Econômica	HM 27 - Felicidade	8,3% a.a. + TR	out/24	44.564	
Caixa Econômica	HM 32 Imagine	8,3% a.a. + TR	ago/20	15.829	6.936
Caixa Econômica	HM 34 Bergamo	8,3% a.a. + TR	nov/19	21.469	25.705
Caixa Econômica	HM 38 - Vila dos Ibirás	8,3% a.a. + TR	mai/24	5.398	-
Caixa Econômica	Sta Barbara I Liberty	8,3% a.a. + TR	mar/19	-	256
Banco do Brasil - Finame	HM Engenharia	6% a.a.	jul/19	-	219
Banco Inter (CCB)	HM Engenharia	CDI + 2,8% a.a	nov/21	23.562	-
Debênture op.001	HM Engenharia	IPCA + 4,97%	mai/22	49.133	-
Debênture op.002	HM Engenharia	CDI + 2,5%	nov/23	160.459	-
				388.450	94.284
Parcela circulante				147.681	55.704
Parcela não circulante				240.769	38.580
Total				388.450	94.284

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

9. Empréstimos e financiamentos--Continuação

9.1. A composição dos empréstimos e financiamentos--Continuação

A movimentação dos empréstimos e financiamentos no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Saldo Inicial	219	675	94.284	167.934
Captações de empréstimos e financiamentos	235.447	-	388.436	68.964
Encargos provisionados	2.432	87	10.495	8.865
Custo na captação de recursos	(1.215)	-	(1.215)	-
Amortização de juros	(1.837)	(87)	(9.899)	(8.865)
Amortização do principal	(1.892)	(456)	(93.651)	(142.614)
Saldo final	233.154	219	388.450	94.284

Em 31 de dezembro de 2019, os saldos de financiamentos registrados no não circulante possuem o seguinte cronograma de vencimento anual:

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
2020	-	1	-	38.580
2021	74.620	-	115.993	-
2022	65.002	-	79.101	-
2023	40.002	-	45.676	-
	179.624	1	240.769	38.580

Os contratos de financiamento para construção imobiliária possuem como garantia a alienação fiduciária dos imóveis relacionados. a companhia poderá amortizar ou liquidar o saldo devedor dos financiamentos antecipadamente, devidamente reajustado monetariamente, utilizando:

- (i) O saldo porventura existente na conta caução, após liquidação dos juros e encargos incidentes dos financiamentos.
- (ii) Os recursos decorrentes dos financiamentos a serem concedidos aos adquirentes e da venda das unidades imobiliárias.
- (iii) Os recursos decorrentes de venda de créditos pela Companhia ao banco e dos financiamentos decorrentes de escritura definitiva de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária. Os créditos imobiliários estão garantidos por hipotecas dos respectivos imóveis.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

9. Empréstimos e financiamentos--Continuação

9.2. Cláusulas restritivas

Determinados contratos de financiamento regem sobre o vencimento antecipado dos créditos contratados pela Companhia em caso de descumprimento de certas obrigações. As principais obrigações da Companhia em relação a esse assunto são:

- Aplicação integral dos recursos no empreendimento.
- Não alteração do projeto submetido para financiamento.
- Apresentar o Habite-se dentro do prazo especificado no contrato.
- Retardamento ou paralisação da obra por prazo superior a 30 dias.
- Falência, recuperação judicial e/ou insolvência da Sociedade contratante.
- Cessão ou transferência de direitos e obrigações.
- Desapropriação do imóvel em garantia.
- Alienação ou constituição de ônus ou gravames sobre o imóvel dado em garantia.
- Reforço das garantias quando solicitado pelo banco.
- Utilização de materiais em desacordo com a legislação ambiental e trabalhista.
- Manter em dia o recolhimento de impostos, taxas e contribuições relacionados ao empreendimento objeto do financiamento.
- Protesto, ação judicial ou extrajudicial do devedor, fiador ou avalista que afetem os direitos creditórios do banco.

As debêntures têm obrigações que se referem à manutenção de índices financeiros, apurados e revisados anualmente pelo Agente Fiduciário, conforme segue:

- (a) Quociente entre (i) dívida líquida + obrigações por compra de imóveis, pelo (ii) patrimônio líquido com base nas demonstrações financeiras anuais da Companhia, que deverá ser inferior a 0,6 (seis décimos);
- (b) Quociente entre (i) contas a receber + imóveis a comercializar, pela (ii) dívida líquida + obrigações por compra de Imóveis, que não deverá ser inferior a Zero ou superior a 2 (dois), a ser apurado pela Companhia anualmente, tendo por base as demonstrações financeiras anuais da Companhia.

A falta de cumprimento dos itens citados poderá ocasionar o acionamento dos agentes financeiros que poderá resultar em vencimento antecipado dos contratos.

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia e suas controladas atenderam a todas as obrigações contratuais dos contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

10. Obrigações pela compra de imóveis

São compromissos assumidos na compra de terrenos em estoque para incorporação de empreendimentos imobiliários, que serão liquidados da seguinte forma: (a) com o repasse de percentual do Valor Geral de Venda - VGV dos respectivos empreendimentos, à medida que ocorrerem os recebimentos; e/ou (b) em moeda corrente nacional conforme as condições constantes nos contratos de compra e venda (não considerados na modalidade do VGV).

Para os compromissos que serão liquidados com o repasse de percentual do VGV (Permuta financeira), a atualização do saldo a pagar é efetuada com base na média do valor das unidades vendidas.

	Indexador	Consolidado	
		2019	2018
Obrigações pela compra de terrenos:			
Espécie (b)	INCC/IGP-M	15.048	15.862
Permuta física		4.000	4.805
Permuta financeira (a)		123.460	152.381
Total		142.508	173.048
Circulante		33.249	22.429
Não circulante		109.259	150.619

Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, os saldos de obrigações pela compra de imóveis registrados no não circulante possuem o seguinte cronograma de vencimento anual:

	Consolidado	
	2019	2018
2020	-	96.659
2021	73.844	50.529
2022	20.315	1.980
2023	15.100	1.451
	109.259	150.619

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

11. Partes relacionadas

	Controladora			
	2019		2018	
	Ativo não circulante	Passivo circulante	Ativo não circulante	Passivo circulante
Classificados como partes relacionadas:				
Barroão Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	1	-	3	-
Boa Vista Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	9	-	725	-
Campina Verde Empreend Imobiliário SPE Ltda	1	-	-	0
Campinas Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	29	-	44	-
Campinas Matão Empr Imobiliário SPE Ltda	2	-	-	0
Campo Florido Empreend Imobiliário SPE Ltda	1	-	-	1
Carioba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	31	-	55	-
HM 02 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	20	-	37	-
HM 03 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	45	-	49	-
HM 04 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	39	-	23	-
HM 05 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	6	-	-	9
HM 07 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	42	-	-	4.904
HM 08 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	34	-	122	-
HM 09 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	26	-	184	-
HM 10 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	28	-	-	27
HM 13 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	169	-	114	-
HM 14 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	11	-	31	-
HM 15 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	-	267	-	13
HM 17 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	18	-	1	-
HM 18 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	-	-	-	0
HM 19 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	17	-	457	-
HM 20 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	38	-	2	-
HM 21 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	190	-	130	-
HM 22 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	2	-	-	4
HM 23 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	44	-	93	-
HM 24 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	67	-	3.723	-
HM 25 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	25	-	-	1
HM 26 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	6	-	-	1
HM 27 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	230	-	94	-
HM 28 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	69	-	12	-
HM 29 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	1	-	-	19
HM 30 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	114	-	2	-
HM 31 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	137	-	18	-
HM 32 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	40	-	140	-
HM 33 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	59	-	7	-
HM 34 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	65	-	97	-
HM 35 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	23	-	117	-
HM 36 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	2	-	-	9
HM 37 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	-	348	-	264
HM 38 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	218	-	23	-
HM 39 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	11	-	9	-
HM 40 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	11	-	-	34
HM 41 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	12	9	-	-
HM 42 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	10	-	-	-
HM 43 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	2	22	-	-
HM 44 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	131	-	-	-
HM 45 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	-	110	-	-
HM 46 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	13	9	-	-
HM 47 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	27	-	-	-
HM 48 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	1	-	-	-
HM 50 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	-	41	-	-

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

11. Partes relacionadas

	2019		2018	
	Ativo não circulante	Passivo circulante	Ativo não circulante	Passivo circulante
HM Industria e Comércio Ltda	-	-	4	-
HM Participações e Representações Ltda	-	15	10	-
HM Projetos	1	-	-	-
HM Publicidade e Marketing S/C Ltda	-	1	1	-
HM Sitio Lagoa Empr Imobiliário SPE Ltda	6	-	-	-
HM Vendas e Negocios Imobiliarios Ltda	-	1	-	2
Hortolândia 4A Empr Imobiliário SPE Ltda	-	-	-	46
Jaguariuna III Empr Imobiliário SPE Ltda	-	-	-	160
Jardim Dall Orto Empr Imobiliário SPE Ltda	-	-	-	8
Loteamento Franca Empr Imobiliário SPE Ltda	-	-	-	22
Prohab Projetos Habitacionais S/S Ltda	-	211	3	-
Quadra 137 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	-	1	-	1
Quadra 142 Jardim Sul Empr Imobiliário SPE Ltda	-	1.080	-	1.080
Recanto dos Sonhos Empr Imobiliário SPE Ltda	38	-	-	0
Reserva da Mata Empr Imobiliário SPE Ltda	-	788	-	1.083
Santa Bárbara I Empr Imobiliário SPE Ltda	111	-	-	192
Santa Bárbara II Empreend Imobiliário SPE Ltda	2	-	-	2
Sumaré Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	-	-	-	135
	2.235	2.903	6.330	8.017

Classificados como partes relacionadas:
Quadra 142 Jd Sul Empr. Imobiliário SPE Ltda.
Outros
Total

Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018
	Ativo não circulante	Passivo circulante
	-	1.080
	37	-
	37	1.080

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

12. Provisão para demandas administrativas e judiciais

A Companhia e suas controladas são partes envolvidas em processos judiciais de natureza trabalhista, tributária e cível, que se encontram em fase de defesa administrativa ou em trâmite na esfera judicial.

Em bases periódicas, a Administração revisa o quadro de litígios conhecidos, avalia as chances de perdas e ajusta a respectiva provisão considerando a opinião de seus assessores legais e demais dados disponíveis nas datas de encerramento dos balanços, tais como a natureza dos processos e a experiência.

Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, a provisão para riscos e processos judiciais é composta como segue:

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Trabalhistas	882	727	1.783	1.926
Tributários	114	-	7.753	17.726
Cíveis	2.811	2.487	6.882	6.978
Total	3.807	3.214	16.418	26.630

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia está envolvida em processos no montante de R\$26.134 (R\$20.507 em 31 de dezembro de 2018) relacionados a contingências cuja probabilidade de perda é considerada como “possível”. Desse montante, R\$9.132 (R\$14.399 em 31 de dezembro de 2018) pertence aos antigos proprietários da Companhia. Conforme contrato celebrado com antigos sócios, estes se comprometem a reembolsar a Companhia no caso de eventual perda relativa a qualquer processo originado em data anterior à aquisição.

A movimentação dos montantes provisionados, segundo a natureza dos respectivos processos, é como segue:

	Controladora						
	2017	Adições	Reversão	2018	Adições	Reversão	2019
Trabalhistas	865	186	(324)	727	407	252	882
Tributários	2	1	(2)	1	154	41	114
Cíveis	2.318	569	(401)	2.486	2.289	1.964	2.811
Total	3.185	756	(727)	3.214	2.850	2.257	3.807
	Consolidado						
	2017	Adições	Reversão	2018	Adições	Reversão	2019
Trabalhistas	1.546	1.271	(712)	2.105	924	1.246	1.783
Tributários	181	25.597	(8.174)	17.604	3.745	13.596	7.753
Cíveis	4.954	3.131	(1.164)	6.921	4.448	4.487	6.882
Total	6.681	29.999	(10.050)	26.630	9.117	19.329	16.418

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

12. Provisão para demandas administrativas e judiciais--Continuação

A Administração da Companhia e de suas controladas, amparada pelos assessores legais, entendem não haver riscos significativos futuros que não estejam cobertos por provisões suficientes em suas demonstrações financeiras. Adicionalmente, não há discussões relevantes em andamento envolvendo incertezas sobre tratamentos de impostos sobre o lucro.

13. Patrimônio líquido

13.1. Capital social

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, o capital social, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$216.707, dividido em 119.796.435 ações ordinárias sem valor nominal.

13.2. Reserva de lucros

O estatuto social da Companhia prevê que o lucro líquido do exercício, após a destinação da reserva legal, na forma da lei, poderá ser destinado para a retenção de lucros prevista em orçamento de capital a ser aprovado pela Assembleia Geral de Acionistas ou reserva de lucros a realizar, observado o artigo 198 da Lei nº 6.404/76.

Em 2018, o o lucro líquido do exercício, após proposta dos dividendos mínimos obrigatórios, foi transferido para reserva de lucros. Em 2019 a Companhia apresentou prejuízo que foi absorvido pela reserva de lucros existente.

13.3. Dividendos propostos

O estatuto social da Companhia prevê a distribuição de dividendo obrigatório de, no mínimo, 10% do lucro líquido do exercício, ajustado nos termos da lei.

O cálculo dos dividendos estatutários em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 está demonstrado a seguir:

	Controladora	
	2019	2018
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	(6.624)	43.568
Constituição da reserva legal - 5%	-	(2.178)
Base de cálculo para dividendos	(6.624)	41.390
Dividendos mínimos obrigatórios - %		10%
Dividendos mínimos obrigatórios do exercício	-	4.139

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

14. Impostos com recolhimento diferido/impostos correntes e diferidos

14.1. Impostos com recolhimento diferido

O imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o Programa de Integração Social - PIS e a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS diferidos são calculados tomando por base as receitas apropriadas ao resultado dos exercícios que não foram realizadas financeiramente. O recolhimento é efetuado à medida dos respectivos recebimentos, em conformidade com o estabelecido pelo critério fiscal adotado pela Companhia.

Os saldos dos impostos com pagamento diferido são conforme a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Receitas reconhecidas pela evolução e não realizadas financeiramente	1.017	2.426	324.077	246.692
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-	4.452	4.458
PIS/COFINS diferidos	349	342	10.881	5.272
RET diferido	-	7	400	4.341
	349	349	15.733	14.071
			-	
Circulante	349	349	10.881	11.092
Não circulante	-	-	4.852	2.979

O imposto de renda e a contribuição social correntes estão conciliados com a alíquota de imposto, conforme demonstrado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	(6.624)	43.561	(349)	53.818
Alíquota vigente	34%	34%	34%	34%
Expectativa de despesa de imposto de renda e contribuição social	2.252	(14.811)	119	(18.298)
Efeito do imposto de renda e da contribuição social sobre as diferenças permanentes:				
Resultado de Equivalência patrimonial	9.220	23.725	(46)	(53)
Creditos fiscais diferidos não constituídos	(11.472)	(8.907)		
Reversão do efeito das empresas optantes pelo lucro presumido/RET			(6.349)	8.101
Despesa Contabilizada	-	7	(6.276)	(10.250)
Parcela Corrente	-	(2)	(4.790)	(8.686)
Parcela Diferida	-	9	(1.486)	(1.565)

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

14. Impostos com recolhimento diferido/impostos correntes e diferidos-- Continuação

14.2 Imposto de renda e contribuição social diferidos

A Companhia não constituiu créditos de imposto de renda e contribuição social diferidos sobre os saldos de prejuízos fiscais, base negativa e diferenças temporárias, por não existir expectativa de realização de lucros nos próximos anos. As controladas e coligadas que optam pelo regime de lucro presumido não podem compensar prejuízos fiscais de um período em anos subsequentes.

15. Receita líquida

A composição da receita operacional líquida é demonstrada como segue:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Receita de imóveis vendidos	160	10	299.269	387.071
Receita de Prestação de Serviços	6.964	3.432	-	-
Reversão (ajuste) a valor presente - AVP	-	-	1.588	2.374
Impostos incidentes sobre imóveis vendidos	(951)	(580)	(7.436)	(10.647)
Receita operacional líquida	6.173	2.862	293.421	378.798

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

16. Custos e despesas por natureza

Representadas por:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Custos de Incorporação:				
Custos de construção	-	-	(185.743)	(240.427)
Custos de garantia e manutenção de obra	-	-	(1.845)	(1.673)
Custos de incorporação e projetos	-	-	(9.859)	(10.324)
Custos de terrenos	-	-	(14.742)	(6.606)
Juros capitalizados	-	-	(4.318)	(5.346)
Custos da prestação serviços	(6.203)	(3.098)	(341)	(4)
Total	(6.203)	(3.098)	(216.848)	(264.380)
Com vendas:				
Propaganda e publicidade	-	(15)	(5.644)	(5.549)
Comissão de vendas	(60)	(183)	(3.558)	(4.728)
Stand de vendas	-	(8)	(8.182)	(3.999)
Despesas com vendas	(6)	7	(6.634)	(11.072)
Subtotal	(66)	(199)	(24.018)	(25.348)
Gerais e administrativas e remuneração da administração:				
Despesas com salários e encargos	(20.367)	(17.107)	(20.367)	(17.108)
Despesas com benefícios aos empregados	(3.314)	(2.700)	(3.314)	(2.700)
Despesas de depreciação e amortização	(2.634)	(2.122)	(2.634)	(2.122)
Despesas com serviços e consultorias	(6.046)	(6.859)	(11.484)	(8.700)
Despesas com aluguéis e condomínios	(584)	(1.682)	(607)	(1.691)
Despesas com impostos, taxas e contribuições	(201)	(179)	(289)	(182)
Manutenção em obras extintas	(2.489)	(1.064)	(7.955)	(3.569)
Demais despesas	(864)	(349)	(3.520)	(5.073)
Subtotal	(36.499)	(32.062)	(50.170)	(41.145)
Outras receitas (despesas), líquidas:				
Multas/Infrações não dedutíveis	-	(19)	-	(21)
Perdas - Projetos descontinuados	-	-	(1.198)	-
Outras despesas	(231)	(16)	(234)	(18)
Outras receitas	383	2.219	383	2.219
Subtotal	152	2.184	(1.049)	2.180
Despesas operacionais líquidas	(36.413)	(30.077)	(75.237)	(64.313)

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

17. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Despesas financeiras:				
Despesas bancárias	(544)	(203)	(2.955)	(2.668)
Juros sobre empréstimos, financiamento e debentures	(2.404)	(29)	(5.608)	(3.395)
AVP de passivo de arrendamento	(61)	-	(61)	-
Outras despesas financeiras	(57)	-	(137)	(269)
Total de despesas financeiras	(3.066)	(232)	(8.761)	(6.332)
Receitas financeiras:				
Rendimento de aplicações financeiras	5.094	4.201	5.513	7.020
Outras receitas financeiras	674	126	1.699	3.180
Total de receitas financeiras	5.768	4.327	7.212	10.200
Resultado financeiro	2.702	4.095	(1.549)	3.868

18. Remuneração dos administradores

Em 23 de abril de 2019, o valor da remuneração de curto prazo do Conselho de Administração, do Conselho Fiscal e dos Diretores Estatutários para o exercício de 2019 foi fixado em até R\$2.700, não incluídos encargos sociais, acrescido de provisão de férias e remuneração variável, conforme deliberação das Assembleias Gerais Ordinária e Extraordinária.

Os montantes referentes à despesa com remuneração do Conselho de Administração, dos Diretores Estatutários e não Estatutários e do Conselho Fiscal nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 estão demonstrados a seguir:

	Controladora e Consolidado	
	2019	2018
Curto prazo:		
Salários, remuneração variável e outros benefícios	2.229	2.106
Encargos	349	350
Total da remuneração	2.578	2.456

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

19. Instrumentos financeiros

A Companhia está exposta aos seguintes riscos:

- Risco de juros - oscilação das taxas de juros e indexadores dos empréstimos e financiamentos;
- Risco de crédito - possibilidade de perda de fluxo de caixa dos contratos de clientes (contas a receber);
- Risco de liquidez - possibilidade da Companhia não ter capacidade de honrar com suas obrigações;
- Risco operacional - devido a complexidade da operação em que a Companhia está inserida;
- Risco de gestão de capital - capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios a outras partes interessadas.

A administração da Companhia reitera que as atividades em que se assumem riscos financeiros são regidas por políticas e procedimentos apropriados e que os riscos financeiros são identificados, avaliados e gerenciados de acordo com as políticas da Companhia. É política da Companhia não participar de quaisquer negociações de derivativos para fins especulativos.

a) Risco de juros

Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas ou descasamento de moedas nas carteiras ativas e passivas. O principal indexador condicionado às aplicações financeiras é o CDI. Para as contas a receber de venda de unidades imobiliárias, o indexador utilizado até a entrega das chaves é a variação do INCC, sendo que após isso o IGP-M é considerado para atualização do saldo até o final do contrato.

As posições passivas da Companhia estão basicamente representadas pelos empréstimos, financiamentos e debêntures, as taxas de correção são substancialmente a Taxa Referencial (TR), CDI e IPCA. A Companhia enveredou estudos de mercado e posiciona-se de forma a assumir os eventuais descasamentos entre estes indicadores.

b) Risco de crédito

A Companhia e suas controladas mantém contas correntes bancárias e aplicações financeiras com instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com os critérios objetivos (instituição de primeira linha, análise de taxas cobradas) para diversificação de riscos de crédito.

Para gerenciamento das perdas com contas a receber, a Companhia tem por política efetuar análise de crédito, liquidez e exposições financeiras que possam comprometer a capacidade financeira dos potenciais promitentes honrarem seus compromissos de aquisição dos imóveis. Essas análises baseiam-se em suporte documental e modelo de análise interno. A qualidade do crédito das contas a receber de clientes está detalhada na nota explicativa nº 6.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

19. Instrumentos financeiros--Continuação

c) Risco de liquidez

Nas controladas da Companhia, esse risco é minimizado pela compatibilidade de prazos e fluxos de amortização entre títulos emitidos e lastros adquiridos. A respeito da Controladora, existem operações de captações a mercado realizadas para investimentos em novos empreendimentos, onde o fluxo futuro dos recebíveis da venda de unidades será o lastro para a liquidação dos empréstimos assumidos.

d) Risco operacional

É o risco de prejuízos diretos ou indiretos decorrentes de uma variedade de causas associadas a processos, pessoal, tecnologia e infraestrutura da Companhia e de fatores externos, exceto riscos de crédito, mercado e liquidez, como aqueles decorrentes de exigências legais e regulatórias e de padrões geralmente aceitos de comportamento Companhia. Riscos operacionais surgem de todas as operações da Companhia.

O objetivo da Companhia é administrar o risco operacional para evitar a ocorrência de prejuízos financeiros e danos à reputação da Companhia e buscar eficácia de custos e para evitar procedimentos de controle que restrinjam iniciativa e criatividade.

A principal responsabilidade para o desenvolvimento e implementação de controles para tratar riscos operacionais é atribuída à Administração.

e) Gestão de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são salvaguardar a capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios a outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

Para manter ou ajustar a estrutura do capital, a Companhia pode rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital aos acionistas ou, ainda, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

Condizente com outras Companhias do setor, a Companhia monitora o capital com base no endividamento, que corresponde à dívida líquida dividida pelo patrimônio líquido. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos de curto e longo prazo, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado, subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa, dos ativos financeiros valorizados ao valor justo por meio do resultado e das contas vinculadas.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

19. Instrumentos financeiros--Continuação

e) Gestão de capital--Continuação

O endividamento em 31 de dezembro de 2019 e 2018 de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas, podem ser assim sumariados:

	<u>Controladora e Consolidado</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Empréstimos, financiamentos e debêntures	388.450	94.284
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(301.647)	144.378
Dívida líquida	86.803	50.094
Patrimônio líquido - PL	394.537	401.161
Dívida líquida / PL	0,22	0,12

f) Classificação e hierarquia dos instrumentos financeiros

A mensuração dos instrumentos financeiros está agrupada em níveis de 1 a 3, com base no grau em que seu valor justo é cotado:

Nível 1: preços cotados nos mercados ativos para ativos e passivos idênticos.

Nível 2: outras técnicas para as quais todos os dados que tenham efeito significativo sobre o valor justo registrado sejam observáveis, direta ou indiretamente.

Nível 3: técnicas que usam dados que tenham efeito significativo no valor justo registrado que não sejam baseados em dados observáveis no mercado.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

19. Instrumentos financeiros--Continuação

f) Classificação e hierarquia dos instrumentos financeiros--Continuação

As categorias dos instrumentos financeiros e níveis de hierarquia são como segue:

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2019	2018	2019	2018
<u>Ativos financeiros</u>					
Custo amortizado:					
Contas a receber (nível 2)	06	1.017	2.426	324.077	246.692
Partes relacionadas (nível 2)	11	2.235	6.330	37	-
Valor justo por meio do resultado:					
Caixa e equivalentes de caixa (nível 2)	04	152.799	92.968	155.243	122.399
Títulos e valores mobiliários (nível 2)	05	92.865	-	146.404	21.979
<u>Passivos financeiros</u>					
Custo amortizado					
Empréstimos, financiamentos e debentures (nível 2)	9	233.154	219	388.450	94.284
Passivos de arrendamento (nível 2)	3.1	2.678	-	2.678	-
Fornecedores e contas a pagar (nível 2)		379	1.127	28.057	12.797
Obrigações pela compra de imóveis (nível 2)	10	-	-	142.508	173.048
Partes relacionadas (nível 2)	11	2.903	8.017	1.080	1.080

20. Lucro (prejuízo) por ação

O lucro por ações é calculado mediante a divisão do lucro (prejuízo) atribuível aos sócios da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações em circulação durante cada um dos exercícios. A média ponderada de ações é calculada com base nos períodos nos quais as ações estavam em circulação. Em 31 de dezembro de 2019 e 2018 a Companhia não possuía potenciais efeitos de diluição.

	2019	2018
<u>Lucro básico por ação</u>		
Lucro (prejuízo) do exercício	(6.624)	43.568
Média ponderada de ações em circulação	119.796.435	119.796.435
<u>Lucro básico e diluído por ação(*)</u>		
	(0,06)	0,36

(*) Valores expressos em Reais.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

21. Eventos subsequentes

No início de 2020, um novo vírus (coronavírus) se espalhou pelo mundo, resultando em várias ações tomadas por diferentes países para conter a disseminação do vírus. Tais ações incluem, entre outras, restrições de aglomeração de pessoas e viagens. O Brasil está entre os países que houve casos diagnosticados do coronavírus, que está trazendo uma severa volatilidade no mercado brasileiro e gerando incertezas sobre o Produto Interno Bruto ("PIB") em 2020.

A administração está monitorando continuamente qualquer possível impacto na Companhia devido ao novo coronavírus. Na data de emissão das demonstrações financeiras, não está claro o impacto futuro deste assunto, se houver.

Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

HM Engenharia e Construções S.A. e Controladas

31 de dezembro de 2020
com Relatório do Auditor Independente

HM Engenharia e Construções S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2020

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas.... 1

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas auditadas

Balancos patrimoniais	8
Demonstrações dos resultados	10
Demonstrações dos resultados abrangentes	11
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	12
Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto	13
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas	15

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos
Acionistas e Administradores da
HM Engenharia e Construções S.A.
Campinas - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da HM Engenharia e Construções S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2020, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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 financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, 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.

Ênfase

Conforme descrito na Nota Explicativa 2.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

Reconhecimento de receita de incorporação e vendas imobiliárias

Conforme nota explicativa 15, a Companhia e suas controladas possuem, em 31 de dezembro de 2020, o saldo de receita líquida de vendas de R\$268 mil na controladora e R\$381.980 mil no consolidado. A Companhia reconhece sua receita de vendas de empreendimentos imobiliários no decorrer da construção dos imóveis, com base no percentual dos custos incorridos, incluindo os relacionados aos terrenos, projetos e construção, em relação aos custos totais orçados do projeto. Como parte do processo de reconhecimento de receita, a administração revisa sua estimativa dos custos totais a incorrer para cada projeto periodicamente.

O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos, além das incertezas inerentes à determinação da estimativa sobre os valores esperados de rentabilidade dos empreendimentos, tendo em vista os controles sobre o acompanhamento da previsão dos custos a serem incorridos até o final de cada obra, e a avaliação do reconhecimento da receita, considerando a transferência de controle e cumprimento das obrigações de performance, além dos eventos de alteração e atualização dos orçamentos das obras. Uma mudança no orçamento das obras e respectivamente nas margens, não identificada tempestivamente, podem gerar um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) entendimento dos principais controles internos estabelecidos pela administração para reconhecimento da receita de venda das unidades imobiliárias em construção; (b) comparação dos orçamentos entre exercícios e obtenção de esclarecimentos para variações não usuais. Para os empreendimentos concluídos, confrontamos o custo total efetivo com os orçamentos previamente efetuados; (c) o envolvimento de nossos engenheiros especialistas para nos auxiliar: na avaliação da metodologia, índices e premissas utilizados na preparação das estimativas e no cálculo da atualização dos orçamentos dos custos de construção individualizados por empreendimento e também, nas visitas a uma amostra de canteiros de obras para nos auxiliar na verificação da razoabilidade entre o andamento físico e o percentual dos custos incorridos em relação ao custo total orçado; (d) inspeção em base amostral dos documentos suporte para custos incorridos durante o exercício; (e) inspeção, em base amostral, de contratos de venda e comprovantes de liquidação financeira, bem como recálculo dos valores a receber de acordo com o índice contratual vigente; (f) recálculo da receita reconhecida no exercício com base nos percentuais de conclusão estimados e confronto com aqueles apurados pela administração, e; (g) revisão da adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Baseados no resultado de nossos procedimentos de auditoria efetuados sobre o reconhecimento de receita de vendas de empreendimentos imobiliários, que está consistente com a avaliação da administração, consideramos que os critérios e premissas adotados pela administração, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Realização do saldo de imóveis a comercializar

Conforme nota explicativa 7, a Companhia e suas controladas possuem, em 31 de dezembro de 2020, o saldo de imóveis a comercializar R\$5.691 mil na controladora e R\$425.633 mil no consolidado. Os imóveis a comercializar (terrenos e imóveis construídos ou em construção) são demonstrados pelo seu custo de aquisição ou construção, que não excede seu valor líquido realizável. Quando o custo de construção dos imóveis a comercializar exceder o fluxo de caixa esperado através de suas vendas, ou o custo de um terreno ainda não explorado for superior ao seu valor realizável, uma provisão ao valor líquido realizável é reconhecida no exercício em que foi determinado que o valor contábil não seja realizável. O valor líquido realizável dos imóveis a comercializar é revisado pela administração no mínimo anualmente, levando em consideração estudos de viabilidade de projetos já lançados ou planejados, cotações de mercado, projeções internas de vendas futuras e custos a incorrer, dentre outras premissas.

O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria dada a relevância do saldo de imóveis a comercializar e a complexidade e julgamentos envolvidos na determinação desta estimativa, que requer considerações especiais de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) o entendimento dos principais controles internos estabelecidos pela administração para as análises de margem dos empreendimentos e do valor realizável dos imóveis a comercializar; (b) para o valor realizável suportado por estudos internos, verificamos a exatidão dos cálculos aritméticos e comparamos com o valor das vendas praticadas durante o exercício de unidades construídas e/ou em construção, afim de corroborarmos os valores das vendas consideradas nos estudos. Quanto aos custos de construções a incorrer, por meio de base amostral, envolvemos os nossos engenheiros especialistas na avaliação da metodologia, índices e premissas utilizados na preparação das estimativas e no cálculo da atualização dos orçamentos dos custos de construção dos empreendimentos selecionados e também, nas visitas aos canteiros de obras, para nos auxiliar na verificação da razoabilidade entre o andamento físico e o percentual dos custos incorridos em relação ao custo total orçado, além de procedimentos para avaliação da razoabilidade dos custos a serem incorridos na conclusão dos correspondentes empreendimentos; (c) Para os terrenos, utilizamos o valor das cotações de mercado para ativos com características similares, a fim de corroborarmos o valor realizável líquido; (d) Confrontamos o estudo do valor realizável líquido com os saldos contábeis dos imóveis a comercializar, e; (e) efetuamos a revisão da adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Baseado no resultado de nossos procedimentos de auditoria efetuados sobre a análise do valor realizável líquido dos imóveis a comercializar, que está consistente com a avaliação da administração, consideramos que os critérios e premissas adotados pela administração, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em seu conjunto.

Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras 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 financeiras, 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 financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras 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 detecta 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 financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras 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 às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 e suas controladas a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

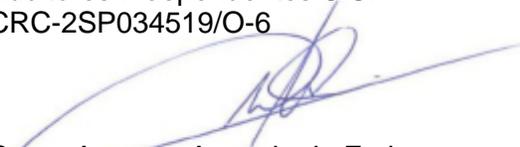
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.



Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 02 de abril de 2021.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP034519/O-6



Cezar Augusto Ansoain de Freitas
Contador CRC-1SP234620/O-4

HM Engenharia e Construções S.A.

Balancos patrimoniais
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	123.193	152.799	136.624	155.243
Títulos e valores mobiliários	5	73.133	92.865	97.808	146.404
Contas a receber	6	290	925	209.090	244.716
Imóveis a comercializar	7	4.815	2.145	337.839	298.545
Impostos a recuperar		6.980	4.476	7.757	5.264
Adiantamento a fornecedores		3.407	3.149	9.704	6.484
Outros ativos		514	161	1.465	2.487
Total do ativo circulante		212.332	256.520	800.287	859.143
Não circulante					
Contas a receber	6	219	92	98.718	79.361
Imóveis a comercializar	7	876	876	87.794	79.893
Partes relacionadas	11	35.449	2.235	23	37
Impostos a recuperar		2.038	2.852	2.038	2.852
Outros ativos		11.927	9.381	14.470	9.858
		50.509	15.436	203.043	172.001
Investimentos	8	408.029	376.564	1.225	660
Ativos de direito de uso		2.057	2.678	2.057	2.678
Imobilizado		14.597	6.121	14.597	6.121
Intangível		1.404	1.448	1.404	1.448
Total do ativo não circulante		426.087	386.811	19.283	10.907
Total do ativo		688.928	658.767	1.022.613	1.042.051

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

HM Engenharia e Construções S.A.

Balancos patrimoniais
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Passivo e patrimônio líquido					
Circulante					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	9	109.803	53.530	155.225	147.681
Passivos de arrendamento		661	765	661	765
Fornecedores e contas a pagar		1.911	379	36.673	28.057
Obrigações pela compra de imóveis	10	-	-	62.010	33.249
Obrigações fiscais		14	156	2.604	3.273
Obrigações sociais		4.476	4.786	8.712	10.476
Adiantamentos de clientes		245	106	28.323	23.749
Dividendos propostos		9.293	1.139	9.293	1.139
Impostos com pagamento diferido	14	348	349	9.521	10.881
Partes relacionadas	11	64.236	2.903	1.080	1.080
Provisão para passivo a descoberto	8	7.757	8.748	-	-
Outras obrigações		240	3.082	4.156	9.273
Total do passivo circulante		198.984	75.943	318.348	269.623
Não circulante					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	9	106.809	179.624	180.169	240.769
Passivo de arrendamento		1.316	1.884	1.316	1.884
Obrigações pela compra de imóveis	10	-	-	121.336	109.259
Impostos com pagamento diferido	14	-	-	6.304	4.852
Provisão para demandas administrativas e judiciais	12	14.124	3.807	25.659	16.418
Outros		352	2.972	2.138	4.709
Total do passivo não circulante		122.601	188.287	336.922	377.891
Patrimônio líquido					
Capital social	13.1	216.707	216.707	216.707	216.707
Reserva de lucros	13.2	150.636	177.830	150.636	177.830
Total do patrimônio líquido		367.343	394.537	367.343	394.537
Total do passivo e patrimônio líquido					
		688.928	658.767	1.022.613	1.042.051

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

HM Engenharia e Construções S.A.

Demonstrações dos resultados
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Receita líquida	15	268	6.173	381.980	293.421
Custo de vendas e serviços e prestados	16	(743)	(6.203)	(286.227)	(216.848)
Lucro (prejuízo) bruto		(475)	(30)	95.753	76.573
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas com vendas	16	-	(66)	(35.064)	(24.018)
Despesas gerais e administrativas	16	(24.258)	(33.921)	(31.928)	(47.592)
Remuneração da Administração	16,18	(3.006)	(2.578)	(3.006)	(2.578)
Resultado de equivalência patrimonial	8	44.065	27.117	(54)	(135)
Outras despesas operacionais, líquidas	16	619	152	517	(1.049)
		17.420	(9.296)	(69.535)	(75.372)
Lucro (prejuízo) antes do resultado financeiro		16.945	(9.326)	26.218	1.201
Resultado financeiro					
Receitas financeiras	17	8.563	5.768	10.043	7.212
Despesas financeiras	17	(16.268)	(3.066)	(18.375)	(8.761)
		(7.705)	2.702	(8.332)	(1.549)
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social		9.240	(6.624)	17.886	(348)
Imposto de renda e contribuição social					
Correntes	14.1	-	-	(8.683)	(4.790)
Diferidos	14.1	-	-	37	(1.486)
		-	-	(8.646)	(6.276)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício		9.240	(6.624)	9.240	(6.624)
Lucro (prejuízo) por ação – básico/diluído – R\$		0,08	(0,06)	0,08	(0,06)
Quantidade de ações		119.796.435	119.796.435	119.796.435	119.796.435

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

HM Engenharia e Construções S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	9.240	(6.624)	9.240	(6.624)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente total do exercício	9.240	(6.624)	9.240	(6.624)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

HM Engenharia e Construções S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais)

	Notas	Capital social	Reservas de lucros			Total
			Reserva legal	Lucros retidos	Lucros/(prejuízos) acumulados	
Saldos em 31 de dezembro de 2018		216.707	12.810	171.644	-	401.161
Prejuízo do exercício		-	-	-	(6.624)	(6.624)
Absorção do prejuízo do exercício		-	-	(6.624)	6.624	-
Saldos em 31 de dezembro de 2019		216.707	12.810	165.020	-	394.537
Distribuição de dividendos complementares de exercícios anteriores	13.3	-	-	(35.556)	-	(35.556)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	9.240	9.240
Reserva Legal	13.3	-	462	-	(462)	-
Dividendos mínimos obrigatórios	13.3	-	-	-	(878)	(878)
Destinação do lucro do exercício		-	-	7.900	(7.900)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2020		216.707	13.272	137.364	-	367.343

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

HM Engenharia e Construções S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais					
Lucro Líquido (prejuízo) do exercício		9.240	(6.624)	9.240	(6.624)
Ajustes para reconciliar o lucro líquido (prejuízo) do exercício com o caixa gerado pelas atividades operacionais:					
Depreciações e amortizações		4.506	2.634	4.506	2.634
Resultado de equivalência patrimonial	8	(44.065)	(27.117)	54	135
IRPJ e CSLL diferidos		-	-	37	1.486
Pis e Cofins diferidos		(1)	-	55	176
Provisão (reversão) para demandas judiciais		(145)	591	(1.221)	(10.212)
Juros e variações monetárias e cambiais sobre empréstimos e financiamentos	9	15.401	2.434	28.391	10.495
Variação nos ativos operacionais:					
Contas a receber	6	509	1.409	16.269	(77.385)
Imóveis a comercializar	7	(2.670)	9.979	(47.195)	(17.079)
Adiantamentos a fornecedores		(258)	(2.879)	(3.220)	(5.051)
Despesas antecipadas		-	-	-	-
Impostos a recuperar		(1.690)	(766)	(1.679)	(419)
Outros ativos		7.562	(5.377)	6.900	(5.148)
Variação nos passivos operacionais:					
Fornecedores e contas a pagar		1.532	(809)	8.616	15.231
Obrigações sociais		(310)	28	(1.674)	1.133
Adiantamentos de clientes		139	15	4.574	200
Obrigações fiscais		(142)	(59)	7.992	4.837
Outras contas a pagar		(5.463)	(24)	(7.689)	(3.568)
Obrigações pela compra de imóveis		-	-	40.838	(30.540)
Juros pagos	9	(12.750)	(1.837)	(21.073)	(9.899)
Imposto de renda e contribuição social pagos		-	-	(8.661)	(4.089)
Caixa gerado pelas (aplicados nas) atividades operacionais		(28.605)	(28.402)	35.060	(133.687)
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Títulos e valores mobiliários	5	19.732	(92.865)	48.596	(124.425)
Redução de capital nas investidas	8	56.724	52.759	-	-
Recebimento de dividendos	8	11.385	56.167	-	-
Aumento de capital nas investidas	8	(55.853)	(156.598)	-	-
Partes relacionadas - líquidas		27.472	(1.019)	(633)	(37)
Aquisição de bens para o ativo imobilizado		(13.028)	(1.499)	(13.028)	(1.499)
Baixa de ativo imobilizado/intangível		711	2.246	711	2.252
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento		47.143	(140.809)	35.646	(123.709)

HM Engenharia e Construções S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Dividendos pagos		(28.280)	(3.000)	(28.280)	(3.000)
Captações de empréstimos, financiamentos e debêntures	9	33.450	235.447	182.801	388.436
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	9	(52.510)	(1.892)	(243.042)	(93.651)
Custo na captação de recursos	9	(133)	(1.215)	(133)	(1.215)
Pagamento de arrendamento mercantil (juros e principal)		(672)	(298)	(672)	(330)
Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades de financiamento		(48.145)	229.042	(89.326)	290.240
Aumento (redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa		(29.606)	59.831	(18.619)	32.844
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4	152.799	92.968	155.243	122.399
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	4	123.193	152.799	136.624	155.243

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais)

1. Contexto operacional

A HM Engenharia e Construções S.A. (“Companhia”) é uma sociedade por ações, com sede na cidade de Campinas, Estado de São Paulo. A Companhia tem como principal objetivo o desenvolvimento, a incorporação, a elaboração de projetos e a construção de imóveis urbanos e empreendimentos populares, incluindo casas e apartamentos em parceria com financiadores governamentais, tais como Caixa Econômica Federal e Banco do Brasil e, ainda, serviços de construção de redes de água e esgoto, pavimentação e loteamento de áreas, diretamente ou por meio de participações em Sociedades de Propósito Específico (SPE). A Companhia também possui controladas diretas e controladas em conjunto, as quais estão relacionadas na Nota Explicativa nº 8.

Atualmente, a Companhia desenvolve empreendimentos residenciais, atuando principalmente no interior do Estado de São Paulo e na região metropolitana da cidade de São Paulo.

Em 2014 a Companhia atuou na prestação de serviços de construção de imóveis urbanos. Dois projetos foram acordados através de Contrato por Instrumento Particular de Produção de Equipamento Público Complementar ao Empreendimento Habitacional Residencial Campo contratado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV - recursos junto à Caixa Econômica Federal, com pagamento parcelado. Estes projetos são referentes à construção de escolas e condomínios residenciais, ambos localizados na cidade de Indaiatuba, Estado de São Paulo.

COVID-19

Em 11 de março de 2020 a Organização Mundial de Saúde (OMS) declarou estado de pandemia em função do agravamento da disseminação do COVID-19. A partir de então, medidas adicionais e mais restritivas foram adotadas pelas diversas esferas do governo e da sociedade civil organizada na tentativa de reduzir o impacto no sistema de saúde, em especial na ocupação de leitos para tratamento da doença. Dentre as ações, destacaram-se medidas que pudessem impedir, ou ao menos desacelerar, o ritmo acelerado de contágio da doença tais como recomendações para uso de máscaras faciais, distanciamento social e higienização frequente das mãos com álcool em gel. Medidas mais impositivas como a restrição a abertura de atividades não essenciais, fechamento de espaços públicos e lockdown em certas cidades ou regiões também foram observadas.

Nesse contexto, a administração manteve uma avaliação constante sobre os possíveis efeitos do cenário de pandemia em seus profissionais e operações.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais)

1. Contexto operacional--Continuação

COVID-19--Continuação

Ações imediatas de saúde e segurança foram tomadas desde o final de março, seguindo sempre as orientações do time de saúde, regulações locais e órgãos competentes. Dentre estas ações citamos a adoção de trabalho remoto para os profissionais de escritório, ampla divulgação interna para orientação das ações de controle, adequações do espaço físico como por exemplo fechamento das salas de reunião, identificação visual de locais liberados e bloqueados de trabalho, adoção de ventilação natural e aferição temperatura antes do início da jornada de trabalho em casos de acesso ao escritório.

Nas obras em particular, foram adotadas as seguintes ações: aferição de temperatura, sinalização das áreas comuns e refeitórios com distanciamento necessário, substituição do sistema self-service por marmitas, minimizando contato com a manipulação alimentos, isolamento dos profissionais com sintoma, disponibilização de álcool gel em diversos pontos, garantindo a higienização, diálogos de segurança frequentes para conscientização sobre o tema. Criação de comitê de crise com a diretoria com reportes atualizados diariamente e reportados semanalmente com os indicadores de casos suspeitos e positivados. A equipe de saúde foi redimensionada para suportar as novas demandas e reforçou o suporte no processo de testagem.

Na área comercial foram aceleradas iniciativas de digitalização que já estavam em curso, como a implantação de inteligência artificial para atendimentos on-line, que cresceu 130% em relação a 2019, capacitação de corretores para plataforma digital de venda, criação de tour virtual de todas as unidades decoradas, tornando assim possível a jornada de compra do cliente 100% digital. Nos stands de venda foram adotados todos os protocolos de saúde para garantir a segurança no atendimento ao cliente e aos profissionais ali atuando.

O cenário que se impôs em 2020 levou a administração a adotar estratégias de preservação de caixa, revisitando os lançamentos do ano, curvas de vendas de empreendimentos em municípios mais afetados pela pandemia e o início de obras.

No ambiente macroeconômico, sob pandemia, apesar de um desarranjo na produção dos materiais de construção com redução da produção industrial e uma alta do dólar que pressionaram os preços de commodities (minério de ferro, em especial) na cadeia de suprimentos da construção civil, a taxa básica de juros em patamares mais baixos da história gerando um aumento da demanda na procura por aquisição de imóveis enquanto a oferta estava muito abaixo da expectativa de mercado permitiram uma reação do setor no Brasil.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais)

1. Contexto operacional--Continuação

COVID-19--Continuação

Com as ações tomadas pela Administração, a Companhia conseguiu reverter o prejuízo de 2019 e fechou o ano de 2020 com lucro líquido de R\$ 9.240 mil, com aumento na aquisição de terrenos em valor de VGV, recorde no número de vendas líquidas e aumento em número de unidades repassadas em relação ao ano anterior. O caixa foi preservado e os covenants dos empréstimos e financiamentos foram atendidos.

Por fim, especificamente quanto aos efeitos do COVID-19, a administração analisou eventuais impactos frente as suas estimativas, julgamentos e premissas que pudessem afetar a mensuração das provisões apresentadas nas demonstrações financeiras, principalmente aqueles relacionados ao potencial aumento das perdas esperadas em função do risco de crédito associado às contrapartes, risco de realização de nossos ativos financeiros e não financeiros, ou mesmo alteração significativa de quaisquer outros riscos que a Companhia está exposta. Também analisou potenciais mudanças decorrentes de contratos de arrendamentos e dos contratos com fornecedores, além das estimativas de custos a incorrer de nossos projetos. Esta análise considerou os eventos subsequentes ocorridos até a data de aprovação destas demonstrações financeiras, e não foram identificados outros efeitos significativos que deveriam estar refletidos ou divulgados nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

2. Principais práticas contábeis

2.1. Declaração de conformidade

- (a) As demonstrações financeiras individuais, que estão apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme o Pronunciamento Técnico - CPC 26 (R1) - Apresentação das Demonstrações Contábeis, são identificadas como controladora.
- (b) As demonstrações financeiras consolidadas, que estão apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme o Pronunciamento Técnico CPC 26 (R1) - Apresentação das Demonstrações Contábeis que contempla a orientação técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Brasileiras do setor imobiliário, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC e pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, são identificadas como "Consolidado".

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.1. Declaração de conformidade--Continuação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"). As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Dessa forma, o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, está consistente com a orientação contida no Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15).

Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas diretas ou indiretas. O controle é obtido quando a Companhia:

- Tem poder sobre a investida;
- Está exposta, ou tem direitos, a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a investida; e
- Tem a capacidade de usar esse poder para afetar seus retornos.

A Companhia reavalia se retém ou não o controle de uma investida se fatos e circunstâncias indicarem a ocorrência de alterações em um dos três elementos de controle relacionados anteriormente.

Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre a Companhia e suas controladas são eliminados integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas.

Nas demonstrações financeiras individuais da Companhia as informações financeiras das controladas e dos empreendimentos controlados em conjunto são reconhecidos através do método de equivalência patrimonial.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Aprovação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da HM Engenharia e Construções S.A. ("Companhia") relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, foram concluídas e aprovadas pela diretoria da Companhia em 02 de abril de 2021 e foram encaminhadas para autorização para emissão em reunião do Conselho de Administração a ser realizada durante o mês de abril de 2021.

2.3. Moeda funcional e moeda de apresentação

As demonstrações financeiras são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia e de suas controladas. Todas as informações financeiras apresentadas em milhares de Reais foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

2.4. Base de elaboração

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

2.5. Uso de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da Administração no processo de aplicação das práticas contábeis da Companhia. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e têm maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, estão divulgadas a seguir.

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

Julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.5. Uso de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

Julgamentos--Continuação

Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que não requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

Estimativas e premissas

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas na data do balanço, não envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro, são discutidas a seguir:

- Custos orçados: os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são mensalmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado. Tal informação é fundamental para o reconhecimento de receita;
- Impostos: a Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias e ambientais. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco, o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais;
- Provisões para demandas judiciais (tributários, cíveis e trabalhistas): a Administração da Companhia revisa trimestralmente a provisão para causas cíveis, trabalhistas e tributárias. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As avaliações para possíveis provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.5. Uso de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

Estimativas e premissas--Continuação

- Avaliação do valor recuperável de ativos: a Administração revisa mensalmente 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 nas contas a receber, nos investimentos, nos imóveis a comercializar e no imobilizado. Quando tais evidências são identificadas, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

2.6. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração

Um instrumento financeiro é um contrato que dá origem a um ativo financeiro de uma entidade e a um passivo financeiro ou instrumento patrimonial de outra entidade.

i) Ativos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

Ativos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como subsequentemente mensurados (i) ao custo amortizado; (ii) ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, e; (iii) ao valor justo por meio do resultado.

A classificação dos ativos financeiros no reconhecimento inicial depende das características dos fluxos de caixa contratuais do ativo financeiro e do modelo de negócios da Companhia para a gestão destes ativos financeiros. A Companhia inicialmente mensura um ativo financeiro ao seu valor justo acrescido dos custos de transação, no caso de um ativo financeiro não mensurado ao valor justo por meio do resultado.

Para que um ativo financeiro seja classificado e mensurado pelo custo amortizado ou pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes, ele precisa gerar fluxos de caixa que sejam “exclusivamente pagamento de principal e juros” (também referido como teste de “SPPI”) sobre o valor do principal em aberto. Essa avaliação é executada em nível de instrumento.

O modelo de negócios da Companhia para administrar ativos financeiros se refere a como ela gerencia seus ativos financeiros para gerar fluxos de caixa. O modelo de negócios determina se os fluxos de caixa resultarão da cobrança de fluxos de caixa contratuais, da venda dos ativos financeiros ou de ambos.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.6. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

i) Ativos financeiros--Continuação

Mensuração subsequente

A Companhia possui somente ativos financeiros classificados como ativos financeiros ao custo amortizado e ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Ativos financeiros ao custo amortizado

Os ativos financeiros ao custo amortizado são subsequentemente mensurados usando o método de juros efetivos e estão sujeitos a redução ao valor recuperável. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando o ativo é baixado, modificado ou apresenta redução ao valor recuperável.

Essa categoria de instrumentos financeiros contempla as contas a receber de clientes e valores a receber de partes relacionadas.

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são apresentados no balanço patrimonial pelo valor justo, com as variações líquidas do valor justo reconhecidas na demonstração do resultado.

Essa categoria de instrumentos financeiros contempla caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários, os quais a Companhia não tenha classificado de forma irrevogável pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes.

Desreconhecimento de ativos financeiros

Um ativo financeiro (ou, quando aplicável, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é desreconhecido quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiraram; ou
- A Companhia transferiu seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos sem atraso significativo a um terceiro nos termos de um contrato de repasse e (a) a Companhia transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) a Companhia nem transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, mas transferiu o controle do ativo.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.6. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

i) Ativos financeiros--Continuação

Desreconhecimento--Continuação

Quando a Companhia transfere seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou celebra um acordo de repasse, ela avalia se, e em que medida, reteve os riscos e benefícios da propriedade. Quando não transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, nem transferiu o controle do ativo, a Companhia continua a reconhecer o ativo transferido na medida de seu envolvimento continuado. Nesse caso, a Companhia também reconhece um passivo associado. O ativo transferido e o passivo associado são mensurados em uma base que reflita os direitos e as obrigações retidos pela Companhia.

O envolvimento contínuo sob a forma de garantia sobre o ativo transferido é mensurado pelo menor valor entre: (i) o valor do ativo; e (ii) o valor máximo da contraprestação recebida que a entidade pode ser obrigada a restituir (valor da garantia).

ii) Passivos financeiros

Os passivos financeiros são classificados como:

- (i) passivos financeiros ao custo amortizado; e
- (ii) ao valor justo por meio do resultado.

Passivos financeiros ao custo amortizado

Os passivos financeiros classificados como ao custo amortizado são aqueles cujos fluxos de caixa contratuais são, exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto. O método da taxa de juros efetiva é utilizado para calcular o custo amortizado de um passivo financeiro, e para alocar as despesas de juros durante o período correspondente.

Essa categoria geralmente se aplica a saldos a pagar junto a fornecedores, contas a pagar, obrigações pela compra de imóveis, partes relacionadas, passivos de arrendamento e saldos empréstimos, financiamentos e debêntures.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.6. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

ii) Passivos financeiros--Continuação

Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Os passivos financeiros classificados como ao valor justo por meio do resultado são aqueles mantidos para negociação ou designados pelo valor justo por meio do resultado. As mudanças no valor justo são reconhecidas no resultado do exercício.

Em 31 de dezembro de 2020, 2019 e de 2018 a Companhia não apresentava instrumentos financeiros classificados nesta categoria.

Desreconhecimento de passivos financeiros

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação sob o passivo é extinta, ou seja, quando a obrigação especificada no contrato for liquidada, cancelada ou expirada. Quando um passivo financeiro existente é substituído por outro do mesmo mutuante em termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente são substancialmente modificados, tal troca ou modificação é tratada como o desreconhecimento do passivo original e o reconhecimento de um novo passivo. A diferença nos respectivos valores contábeis é reconhecida na demonstração do resultado.

iii) Compensação de instrumentos financeiros

Os ativos financeiros e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial individual e consolidado se houver um direito legal atualmente aplicável de compensação dos valores reconhecidos e se houver a intenção de liquidar em bases líquidas, realizar os ativos e liquidar os passivos simultaneamente.

2.7. Caixa e equivalentes de caixa

A Companhia e suas controladas consideram equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo; por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.8. Contas a receber

A comercialização das unidades é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos empreendimentos. As contas a receber de clientes, nesses casos, são constituídas ao longo do período de construção, aplicando-se a porcentagem de conclusão ("PoC") sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda (acrescido da variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC); sendo assim, o valor das contas a receber é determinado pelo montante das receitas acumuladas reconhecidas deduzidas das parcelas recebidas. As contas a receber de unidades vendidas são apuradas segundo os critérios mencionados na Nota Explicativa nº 2.17.1.

Quando concluída a construção, sobre as contas a receber incidem juros e variação monetária segundo índices contratuais, os quais passam a ser apropriados ao resultado financeiro quando auferidos, obedecendo ao regime de competência de exercícios. Com base na carteira total das contas a receber de cada empreendimento, é estabelecido o montante previsto para ser recebido em período de até um ano, sendo o saldo contábil das contas a receber, no limite desse valor, classificado no ativo circulante. A parcela das contas a receber que exceda os recebimentos previstos no período de até um ano, é apresentada no ativo não circulante.

2.9. Imóveis a comercializar

São avaliados ao custo de construção ou aquisição, ou valor realizável líquido. O custo dos imóveis é formado por gastos com: aquisição de terrenos/permutas (mensurados ao valor justo), materiais, mão de obra aplicada e gastos com incorporação, bem como juros decorrentes dos financiamentos para produção.

No caso de aquisição de terrenos por meio de permuta por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao valor justo previsto para as unidades a serem construídas e entregues em permuta. O registro do terreno é efetuado apenas por ocasião da lavratura da escritura do imóvel, não sendo reconhecido nas demonstrações financeiras enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou do estágio de andamento desta.

A Companhia capitaliza juros sobre os empreendimentos durante a fase de construção, e sobre os terrenos, enquanto atividades relacionadas ao preparo do ativo para venda estão sendo realizadas, desde que existam empréstimos em aberto, os quais são reconhecidos ao resultado na proporção das unidades vendidas, sendo o mesmo critério dos demais custos.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.9. Imóveis a comercializar--Continuação

No fim de cada mês, a Companhia revisa o valor contábil de seus imóveis a comercializar para verificar se há alguma indicação de que os montantes de tais ativos não serão recuperados em decorrência da análise do valor realizável líquido. Uma perda decorrente pelo valor realizável líquido existe quando o valor contábil de um ativo excede o seu valor realizável líquido, o qual está representado pelo preço de venda estimado, no curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados de conclusão e as despesas estimadas para efetuar a venda. Com base na avaliação efetuada pela Companhia, não houve indicação de provisão decorrente do valor realizável líquido em seus imóveis a comercializar.

2.10. Investimentos em controladas e controladas em conjunto

Os investimentos da Companhia em suas controladas e controladas em conjunto são reconhecidas através do método da equivalência patrimonial. Com base nas demonstrações financeiras elaboradas pelas investidas na mesma data base do balanço da Companhia.

Quando a participação da Companhia nas perdas de investida ultrapassa a participação da entidade (que inclui quaisquer participações de longo prazo que, em sua essência, formam parte do investimento líquido da Companhia na investida), a Companhia deixa de reconhecer sua participação em perdas adicionais. As perdas adicionais são reconhecidas somente na medida em que incorrer em obrigações legais ou presumidas ou assumidas obrigações em nome da investida.

A Companhia determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que o investimento em controlada sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante de perda por redução ao valor recuperável como diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.11. Imobilizado

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzidos de depreciação acumulada e perdas de redução ao valor recuperável (impairment). O custo inclui gastos que são diretamente atribuíveis à aquisição de um ativo.

A depreciação dos ativos é reconhecida com base na vida útil estimada de cada ativo, de modo que o valor do custo menos o seu valor residual após sua vida útil, seja integralmente baixada, com exceção do item “formas de alumínio”, classificado na classe de imobilizado “Maquinas e Equipamentos”, cuja depreciação é calculada pelo método de utilização.

As taxas anuais utilizadas para a depreciação dos ativos são:

Taxa de depreciação anual	
Instalações e Móveis e utensílios	10%
Máquinas e equipamentos	10%
Computadores, Periféricos e equipamentos de informática	20%
Veículos	20%
Estande de vendas	(i)

(i) Os gastos incorridos e diretamente relacionados com a construção de estande de vendas e apartamento-modelo têm natureza de caráter prioritariamente tangível e, dessa forma, se a respectiva vida útil estimada é superior a um ano, são registrados na rubrica “Ativo imobilizado”, sendo depreciados de acordo com o prazo da vida útil estimada, e o correspondente encargo de depreciação é alocado na rubrica “Despesas comerciais”. Isso ocorre, geralmente, quando o empreendimento é composto por fases e o estande de vendas é utilizado para a comercialização nos vários lançamentos de cada fase ao longo do tempo. No caso de empreendimentos em uma única fase, não há expectativa de que a vida útil estimada seja superior a um ano e, por esse motivo, são apropriados diretamente às despesas de vendas por ocasião em que os custos são incorridos, juntamente com as demais despesas de propaganda, marketing e outras atividades correlatas, independentemente de ter ou não ocorrido a apropriação de receitas relacionadas com o empreendimento.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.11. Imobilizado--Continuação

Visto que historicamente a Companhia e suas controladas não alienam seus itens de imobilizado, o valor residual dos bens foi considerado como sendo zero. A vida útil dos ativos é revisada e ajustada, se apropriado, no fim de cada exercício. No caso específico dos estandes de vendas, caso a comercialização termine em período menor que o previsto ou venha a ser efetuada a sua demolição, o valor residual relacionado ao empreendimento é imediatamente baixado. O valor contábil de um ativo é imediatamente baixado para seu valor recuperável se o seu valor contábil for maior que seu valor recuperável estimado.

Ativos arrendados

A Companhia adotou, em 1º de janeiro de 2019, o CPC 06(R2)/NBC TG 06 (R3), que introduziu um modelo único de contabilização de arrendamentos no balanço patrimonial para arrendatários. Um arrendatário reconhece um ativo de direito de uso que representa o seu direito de utilizar o ativo arrendado e um passivo de arrendamento que representa a sua obrigação de efetuar pagamentos do arrendamento. Isenções estão disponíveis para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor.

Os ativos mantidos por meio de arrendamento são depreciados pelo método linear e encontram-se apresentados separadamente na rubrica ativos de direito de uso.

2.12. Intangível

Os ativos intangíveis são representados por gastos relacionados com a aquisição e o desenvolvimento de sistemas e licenças para utilização de softwares, avaliados ao custo de aquisição e com amortização pelo método linear levando-se em consideração o prazo estimado de benefícios, a partir do momento em que esses benefícios começam a ser gerados. Os custos relacionados à manutenção de softwares são reconhecidos como despesa, conforme são incorridos.

2.13. Redução ao valor recuperável de ativos tangíveis e intangíveis

No fim de cada exercício, a Companhia determina se há algum indício de que tais ativos possam apresentar um valor recuperável menor que os montantes registrados. Se houver tal indicação, o montante recuperável do ativo será estimado com a finalidade de mensurar o montante da provisão para perda para reduzir o montante do ativo ao seu valor recuperável.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.13. Redução ao valor recuperável de ativos tangíveis e intangíveis --Continuação

Quando não for possível estimar o montante recuperável de um ativo individualmente, a Companhia calculará o montante recuperável da unidade geradora de caixa à qual pertence o ativo. Quando uma base de alocação razoável e consistente puder ser identificada, os ativos corporativos também serão alocados às unidades geradoras de caixa individuais ou ao menor grupo de unidades geradoras de caixa para o qual uma base de alocação razoável e consistente possa ser identificada.

O montante recuperável é o maior valor entre o valor justo menos os custos na venda e o valor de uso. A provisão para perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado.

Quando a perda por redução ao valor recuperável é revertida subsequentemente, ocorre o aumento do valor contábil do ativo (ou unidade geradora de caixa) para a estimativa revisada de seu valor recuperável, desde que não exceda o valor contábil que teria sido obtido, caso nenhuma perda por redução ao valor recuperável tivesse sido reconhecida para o ativo (ou unidade geradora de caixa) em exercícios anteriores. A reversão da perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado.

Com base nas avaliações efetuadas pela Administração em 31 de dezembro de 2020 e 2019, não houve necessidade de constituição de provisão para redução ao valor recuperável.

2.14. Provisões

Reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultantes de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

2.14.1. Ativos e passivos contingentes

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes são as seguintes:

- Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis em transitado em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa;
- Provisões para demandas judiciais são provisões efetuadas quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Também são adicionados às provisões os montantes estimados de possíveis acordos nos casos de intenção de liquidar o processo antes da conclusão de todas as instâncias.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.14. Provisões--Continuação

2.14.2. Provisão de garantia de obra--Continuação

Constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos cobertos no período de garantia. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo) à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida. A provisão é revisada anualmente e representa 1% do orçamento de obra, sendo que tal percentual foi obtido pela Companhia levando-se em consideração dados históricos e experiências adquiridas em outros empreendimentos. Periodicamente a Administração analisa suficiência do provisão face os gastos de manutenção e se necessário efetua correções. A Companhia concede exercício de garantia sobre os imóveis com base na legislação vigente por um período de cinco anos. A constituição da provisão de garantia é registrada em todas as entidades do Grupo ao longo da construção do empreendimento, compondo o custo total da obra, e após a sua entrega inicia-se o processo de realização da provisão de acordo com a curva de gastos históricos definidos pela área de Engenharia.

2.15. Tributação

2.15.1. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda correntes e diferidos e são reconhecidos no resultado.

O imposto corrente é o imposto a pagar esperado sobre o lucro e ou recebimento tributável do exercício, a taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações financeiras e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores. Quando aplicável, o imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação, assim como para prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social. O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se esperam serem aplicadas às diferenças temporárias quando elas revertem, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das demonstrações financeiras. Os impostos diferidos ativos sobre as diferenças temporárias e sobre saldos de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social são registrados na extensão em que seja provável que haverá lucro tributável e disponível para permitir a realização das diferenças temporárias dedutíveis, bem como o uso de créditos tributários e prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social não utilizados.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.15. Tributação--Continuação

2.15.1. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro--Continuação

Regime do Lucro Real: para as entidades (controladas) que optaram pelo regime de tributação do Lucro Real, o imposto de renda e a contribuição social, do exercício corrente e diferido, são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$240 para imposto de renda, e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.

Regime especial tributário do patrimônio de afetação: instituído por meio da Lei nº 10.931/2004 (RET) e suas posteriores alterações, aplicável aos empreendimentos imobiliários que optaram por esse regime, em caráter opcional e irrevogável enquanto perdurarem os direitos e obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem o empreendimento afetado. Cada empreendimento submetido ao RET prevê uma tributação à alíquota de 1,92 % para o Imposto de renda e contribuição social e 2,08% para o PIS e COFINS, aplicável para todos os recebimentos decorrentes das vendas de unidades imobiliárias, bem como as receitas financeiras e variações monetárias, tributadas pelo regime de caixa.

Regime de lucro presumido: aplicável às sociedades cujo faturamento anual do exercício imediatamente anterior tenha sido inferior a R\$78.000. Nesse contexto, a base de cálculo do imposto de renda e a contribuição social são calculadas à razão de 8% e 12% respectivamente, sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente de aluguéis e prestação de serviços e 100% quando for proveniente de receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares dos respectivos impostos e contribuição.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.15. Tributação--Continuação

2.15.2. Impostos com recolhimento diferido

A legislação fiscal permite que as entidades de incorporação imobiliária tributem suas receitas de vendas de unidades imobiliárias com base em regime de caixa. Nas controladas e atividades em que a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições sociais federais de recolhimento diferido para refletir quaisquer diferenças temporárias. O imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a COFINS de recolhimento diferido são reconhecidos no passivo circulante e no passivo não circulante e são decorrentes da diferença temporal decorrente do reconhecimento da receita pelo critério societário, descrito na Nota Explicativa nº 2.17.1, e do critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento (regime de caixa). A Companhia apresenta tais tributos diferidos de forma líquida (antecipações - ativo) e (recolhimento - passivo) nas demonstrações financeiras, por fim, destacamos que a segregação entre curto e longo prazo desta obrigação considera a expectativa de recebimentos futuros e que serão objeto de inclusão no cálculo da apuração dos tributos.

2.16. 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.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais)

2.17. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária, venda de imóveis e prestação de serviços de construção

2.17.1. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

A receita e os custos relativos às unidades vendidas e não concluídas de incorporação imobiliária são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, e os seguintes procedimentos são adotados:

- (i) Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada com a transferência significativa dos riscos e direitos, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.
- (ii) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:
 - O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do custo da unidade imobiliária) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado.
 - É apurado o percentual do custo incorrido em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustado segundo as condições dos contratos de venda, determinando, assim, o montante das receitas a serem reconhecidas de forma diretamente proporcional ao custo.
 - Os montantes das receitas de vendas, incluindo a atualização monetária e o ajuste a valor presente, reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados no ativo circulante ou ativo não circulante, na rubrica “Contas a receber de incorporação”. Caso os montantes recebidos sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica “Adiantamentos de clientes”.
 - Os juros e a atualização monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber a partir da entrega das chaves, são apropriados ao resultado financeiro quando auferidos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios - “*Pro rata temporis*”.

Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão, observando os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária para as unidades vendidas.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.17. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária, venda de imóveis e prestação de serviços de construção--Continuação

2.17.1. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis--Continuação

Conforme permitido pela legislação fiscal, a receita relacionada às vendas de unidades imobiliárias é tributada com base no regime de caixa e não com base no critério descrito anteriormente, para reconhecimento dessa receita. Para as empresas em que a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de imposto de renda e contribuição social diferidos para refletir quaisquer diferenças temporárias, conforme comentado na Nota Explicativa nº 14.

As demais despesas, incluindo propaganda e publicidade, são apropriadas ao resultado quando incorridas.

2.17.2. Prestação de serviços de construção

Receitas decorrentes da prestação de serviços imobiliários são reconhecidas à medida que os serviços são prestados e estão vinculadas com a atividade de administração de construção para terceiros e consultoria técnica.

2.17.3. Operações de permuta física

A permuta física de terrenos tem por objeto o recebimento de terrenos de terceiros para liquidação por meio da entrega de apartamentos. O valor do terreno adquirido pela companhia e por suas controladas é apurado com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues. O valor justo do terreno é registrado como um componente de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, no momento do início do reconhecimento de resultado do respectivo empreendimento. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, conforme descrito no item 2.17.1.

2.17.4. Operações de permuta financeira

A permuta financeira tem por objeto o recebimento de terrenos de terceiros para liquidação por meio à medida que o Agente Financeiro for liberando recursos para a Companhia, produto das vendas das unidades imobiliárias, mediante a emissão de relatórios mensais reportando o percentual da receita.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.17. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária, venda de imóveis e prestação de serviços de construção--Continuação

2.17.5. Processo de reconhecimento da receita

No processo de reconhecimento da receita de contratos com clientes foram adotados os preceitos introduzidos pelo CPC 47 a partir de 1º de janeiro de 2018, onde a transferência do controle do bem ou serviço contratado poderá ser evidenciada em um momento específico do tempo ou ao longo do tempo. Para definição da forma de apropriação da receita, é preciso verificar o cumprimento das obrigações de performance. Tal verificação se dá em cinco etapas:

- (1) Identificação do contrato;
- (2) Identificação das obrigações de desempenho;
- (3) Determinação do preço da transação;
- (4) Alocação do preço da transação às obrigações de desempenho;
- (5) Reconhecimento da receita.

Nessa avaliação, o modelo de negócios da Companhia em sua totalidade refere-se às vendas integralmente repassadas para instituição financeira, nos empreendimentos em construção e também nos concluídos. No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade é transferida para a instituição financeira, não cabendo mais à incorporadora qualquer risco de recebimento.

Portanto, nesse momento se dá o cumprimento da obrigação de performance para o empreendimento. Usualmente o fluxo financeiro do contrato é:

- (i) 10 a 20% pagos diretos para incorporadora; e
- (ii) 80 a 90% para instituição financeira.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.18. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, esses juros são realocados no resultado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.

Para as vendas a prazo, as contas a receber devem ser mensuradas a valor presente considerando o prazo e o diferencial entre taxa de juros de mercado e a taxa de juros implícita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias na data de assinatura.

Em 31 de dezembro de 2020, a taxa utilizada pela Companhia para ajustar esses ativos e passivos a valor presente é de 3,89% (3,60% em 31 de dezembro de 2019).

2.19. Empréstimos, financiamentos e debêntures

Os recursos financeiros obtidos, sejam eles empréstimos, financiamentos ou debêntures, são reconhecidos inicialmente, no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação, e são mensurados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao exercício incorrido até a data da informação apresentada.

Os encargos financeiros incorridos na controladora em financiamentos obtidos para aporte em controladas, objetivando o desenvolvimento de seus empreendimentos são classificados como parcela complementar do custo do investimento nas demonstrações financeiras individuais.

São classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após as datas dos balanços.

2.20. Dividendos propostos

A distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo nas demonstrações financeiras da Companhia ao fim do exercício, com base no dividendo mínimo estabelecido no estatuto social da Companhia. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que os valores adicionais são aprovados pelo Conselho de Administração.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.21. Resultado por Ação

O resultado por ação básico é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas controladores da Companhia, e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento.

A Companhia não possui dívida conversível em ações nem opções de compra de ações concedidas ou outro instrumento potencialmente diluidor; portanto, o lucro por ação diluído é igual ao básico para os períodos apresentados.

2.22. Benefícios a empregados

Os benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, como a remuneração fixa (salários e contribuições para a seguridade social (Instituto Nacional do Seguro Social - INSS/Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS), férias e 13º salário, remunerações variáveis como participações nos lucros. Esses benefícios são registrados no resultado do exercício, na rubrica "Despesas gerais e administrativas e custo de obras para incorporação", à medida que são incorridos.

O sistema de bônus opera com metas corporativas individuais, estruturadas na eficiência dos objetivos corporativos, seguidas por objetivos de negócios e finalmente por objetivos individuais.

3. Normas novas, revisadas e interpretações emitidas

CPC 11 - Contratos de seguro

Em maio de 2017, o IASB emitiu a IFRS 17 - Contratos de Seguro (norma ainda não emitida pelo CPC no Brasil, mas que será codificada como CPC 50 - Contratos de Seguro e substituirá o CPC 11 - Contratos de Seguro), uma nova norma contábil abrangente para contratos de seguro que inclui reconhecimento e mensuração, apresentação e divulgação. Assim que entrar em vigor, a IFRS 17 substituirá a IFRS 4 - Contratos de Seguro (IFRS 4) emitida em 2005. A IFRS 17 aplica-se a todos os tipos de contrato de seguro (como vida, ramos elementares, seguro direto e resseguro), independentemente do tipo de entidade que os emitem, bem como determinadas garantias e instrumentos financeiros com características de participação discricionária. Aplicam-se algumas exceções de escopo. O objetivo geral da IFRS 17 é fornecer um modelo contábil para contratos de seguro que seja mais útil e consistente para as seguradoras. Em contraste com os requisitos da IFRS 4, os quais são amplamente baseados em políticas contábeis locais vigentes em períodos anteriores, a IFRS 17 fornece um modelo abrangente para contratos de seguro, contemplando todos os aspectos contábeis relevantes. O foco da IFRS 17 é o modelo geral, complementado por:

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais)

3. Normas novas, revisadas e interpretações emitidas--Continuação

CPC 11 - Contratos de seguro--Continuação

Uma adaptação específica para contratos com características de participação direta (abordagem de taxa variável). Uma abordagem simplificada (abordagem de alocação de prêmio) principalmente para contratos de curta duração.

A IFRS 17 vigora para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2021, sendo necessária a apresentação de valores comparativos. A adoção antecipada é permitida se a entidade adotar também a IFRS 9 e a IFRS 15 na mesma data ou antes da adoção inicial da IFRS 17. Essa norma não se aplica à Companhia.

Alterações ao IAS 1: Classificação de passivos como circulante ou não circulante

Em janeiro de 2020, o IASB emitiu alterações nos parágrafos 69 a 76 do IAS 1, correlato ao CPC 26, de forma a especificar os requisitos para classificar o passivo como circulante ou não circulante. As alterações esclarecem:

- O que significa um direito de postergar a liquidação;
- Que o direito de postergar deve existir na data-base do relatório;
- Que essa classificação não é afetada pela probabilidade de uma entidade exercer seu direito de postergação, e;
- Que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for em si um instrumento de capital próprio os termos de um passivo não afetariam sua classificação

As alterações são válidas para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023 e devem ser aplicadas retrospectivamente. Não é esperado que essas alterações tenham impacto nas demonstrações financeiras da Companhia.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais)

4. Caixa e equivalentes de caixa

Os saldos estão representados por:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Caixa	267	40	276	50
Bancos - conta movimento	316	160	13.215	2.322
Aplicações financeiras (i)	122.610	152.599	123.133	152.871
	123.193	152.799	136.624	155.243

- (i) As aplicações financeiras são representadas por fundos de investimentos em renda fixa, certificados de depósito bancário (CDB's) e operações compromissadas de curto prazo, remunerados a taxas atreladas ao Certificado de Depósito Interbancário. As remunerações das aplicações financeiras rendem juros que variam de 80% a 106% do CDI (entre 99,8% e 104% do CDI em 2019), bem como aplicações em caderneta de poupança, que rendem em média juros de 70% da taxa SELIC em 2020 e 2019, mais a taxa referencial (TR).

5. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Certificados de recebíveis imobiliários (i)	60.115	80.193	60.115	80.193
Aplicações financeiras restritas (ii)	-	-	24.675	53.538
Certificados de depósitos bancários – CDB's (iii)	13.018	12.672	13.018	12.672
	73.133	92.865	97.808	146.404

- (i) Certificados de recebíveis imobiliários que não se qualificam como equivalentes de caixa em razão das características dos papéis e que possuíam rentabilidade média de 193,15% do CDI em 2020 (159,2% do CDI em 2019).
- (ii) Aplicações financeiras restritas são representadas por repasses de créditos associativos que estão em processo de liberação na Caixa Econômica Federal ("CEF"). Essas liberações ocorrem conforme a regularização dos contratos firmados com clientes com a instituição financeira, cuja expectativa de liberação da Companhia é de até 90 dias (mas cujo prazo não é de controle da administração).
- (iii) Aplicações em CDB's mantidos como garantia de empréstimos, financiamentos e outros, sem possibilidade de resgate imediato, com rendimento que se aproxima de 99% do CDI em 2020 (100,2% do CDI em 2019).

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais)

6. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Empreendimentos concluídos	675	1.054	146.745	186.470
Empreendimentos em construção	-	-	164.089	141.344
Ajuste a valor presente	-	-	(765)	(2.824)
Provisão para perda de créditos esperada	(166)	(37)	(2.261)	(913)
	509	1.017	307.808	324.077
Circulante	290	925	209.090	244.716
Não Circulante	219	92	98.718	79.361
	509	1.017	307.808	324.077

Os valores relativos a contas a receber de imóveis são garantidos pelos próprios imóveis negociados e estão atualizados conforme cláusulas contratuais até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do INCC e, após a entrega das chaves, pela variação do IGP-M.

A taxa utilizada do ajuste a valor presente tem como fundamento e premissa a taxa média dos financiamentos e empréstimos obtidos pela Companhia, descontado pelo INCC. Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia efetuou o cálculo a valor presente, considerando a taxa de desconto de 3,89% (3,60% em 31 de dezembro de 2019).

A Companhia adota os procedimentos descritos na Nota Explicativa nº 2.17 para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas. Em decorrência disso, o saldo de contas a receber das unidades imobiliárias vendidas e ainda não concluídas está limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas.

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, a Companhia possuía o saldo das contas a receber distribuídos da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Vencidos até 90 dias	-	-	1.809	1.472
Vencidos de 91 a 180 dias	-	-	1.427	637
Vencidos acima de 180 dias	19	57	5.368	6.783
	19	57	8.604	8.892
A vencer 2020	-	548	-	239.495
A vencer 2021	432	449	203.832	53.637
A vencer 2022	91	-	42.176	14.756
A vencer 2023	62	-	26.444	11.034
A vencer a partir de 2024	71	-	29.778	-
	656	997	302.230	318.922
Provisão para perda de créditos esperada	(166)	(37)	(2.261)	(913)
Ajuste a valor presente	-	-	(765)	(2.824)
	509	1.017	307.808	324.077

7. Imóveis a comercializar

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais)

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Imóveis concluídos	-	-	47.682	84.876
Imóveis em construção (i)	-	-	262.365	166.314
Terrenos (ii)	5.691	3.021	109.212	125.967
Encargos Financeiros capitalizados (iii)	-	-	6.374	1.281
	5.691	3.021	425.633	378.438
Circulante	4.815	2.145	337.839	298.545
Não Circulante	876	876	87.794	79.893
	5.691	3.021	425.633	378.438

- (i) Os valores dos empreendimentos (terreno acrescido dos custos de regularização, custos incorridos de construção) são transferidos para a conta de "Imóveis em construção" no momento em que o empreendimento é inicialmente comercializado.
- (ii) Os terrenos para novos empreendimentos estão registrados pelo custo histórico de aquisição, e incluem os custos com legalização e outros. Os terrenos cujos empreendimentos têm lançamento previsto a partir de 12 meses da data das demonstrações financeiras foram classificados no ativo não circulante.
- (iii) Conforme orientações descritas no OCPC 01 (R1) Entidades imobiliárias, a Companhia capitalizou juros sobre terrenos e unidades em construção, sendo que tais juros são reconhecidos ao resultado na proporção das unidades vendidas seguindo o mesmo critério dos demais custos.

A movimentação dos encargos financeiros capitalizados nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 é como segue:

Descrição	Consolidado	
	2020	2019
Saldo Inicial	1.281	1.038
Encargos financeiros apropriados aos custos dos imóveis (nota explicativa 2.9)	(7.318)	(4.318)
Encargos financeiros capitalizados	12.411	4.562
Total	6.374	1.281

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais)

8. Investimentos

a) Principais informações das participações societárias e a composição dos investimentos

	% Particip.	% Particip.	Patrimônio Líquido	Patrimônio Líquido	Resultado do Período	Resultado do Período	Resultado de equivalência patrimonial		Saldo dos Investimentos	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Controladas em conjunto:										
SCP Comagi, HM Menin	33	33	5	5	-	-	-	-	5	5
Quadra 142 Jardim Sul Empreend. Imob.Spe Ltda	50	50	576	800	(25)	(59)	(25)	(59)	576	800
			581	805	(25)	(59)	(25)	(59)	581	805
Controladas integrais:										
Lot. Franca Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	-	-	-	-	-	-	-	-
Sumaré Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	-	-	-	-	-	-	-	-
Campina Verde Empreend. Imob. SPE Ltda	100	100	179	185	(56)	(67)	(56)	(67)	179	185
Campinas Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	46.603	52.655	(351)	6.836	(351)	6.836	46.603	52.655
Campinas Matão Empreend. Imob. SPE Ltda	100	100	14	17	(3)	(3)	(3)	(3)	14	17
Campo Florido Empreend. Imob. SPE Ltda (i)	100	100	(379)	60	(223)	(318)	(223)	(318)	(379)	60
Jaguariúna III Empreend. Imob. SPE Ltda	100	100	-	-	(1)	(1)	(1)	(1)	-	-
Jardim Dall Orto Empreend. Imob. SPE Ltda	100	100	-	-	-	-	-	-	-	-
Reserva da Mata Empreend. Imob. SPE Ltda	100	100	7	241	(235)	(58)	(235)	(58)	7	241
Carioba Empreend. Imobiliário SPE Ltda (i)	100	100	(183)	(13)	(143)	(137)	(143)	(137)	(183)	(13)
Boa Vista Empreend. Imobiliário SPE Ltda (i)	100	100	(4.123)	(16)	(815)	(1.396)	(815)	(1.396)	(4.123)	(16)
Recanto Sonhos Empreend. Imob. SPE Ltda (i)	100	100	(604)	(9)	(208)	(293)	(208)	(293)	(604)	(9)
Sta Barbara I Empreend. Imob. SPE Ltda	100	100	23	125	(102)	(115)	(102)	(115)	23	125
Sta Barbara II Empreend. Imob. SPE Ltda	100	100	-	-	(51)	(5)	(51)	(5)	-	-
Hortolândia 4A Empreend. Imob. SPE Ltda	100	100	-	-	12	12	12	12	-	-
HM Sitio Lagoa Empreend. Imob. SPE Ltda	100	100	-	-	(19)	(6)	(19)	(6)	-	-
HM Industria e Comércio Ltda	100	100	-	1	-	-	-	-	-	1
Prohab Projetos Habitacionais S/S Ltda (i)	100	100	(147)	(169)	(4)	(279)	(4)	(279)	(147)	(169)
HM Publicidade e Marketing S/S Ltda	100	100	9	13	(3)	(20)	(3)	(20)	9	13
Barrocoão Empreend. Imob. SPE Ltda (i)	100	100	(357)	191	(135)	(64)	(135)	(64)	(357)	191
HM 02 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	1.690	1.459	231	(209)	231	(209)	1.690	1.459
HM 03 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	4.418	7.371	2.579	(440)	2.579	(440)	4.418	7.371
HM 04 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	9.620	7.960	(150)	(162)	(150)	(162)	9.620	7.960
HM 05 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	3.739	1.607	(519)	(631)	(519)	(631)	3.739	1.607
HM 07 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	806	4.380	(571)	(3.585)	(571)	(3.585)	806	4.380
HM 08 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	6.621	44.670	(1.049)	(679)	(1.049)	(679)	6.621	44.670
HM 09 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	19.631	14.581	5.551	8.411	5.551	8.411	19.631	14.581
HM 10 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	760	831	(71)	44	(71)	44	760	831
HM 13 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	48.589	26.201	(1.761)	12.294	(1.761)	12.294	48.589	26.201
HM 14 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	2.597	2.934	(337)	(1.388)	(337)	(1.388)	2.597	2.934

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais)

8. Investimentos--Continuação

a) Principais informações das participações societárias e a composição dos investimentos--Continuação

	% Particip.	% Particip.	Patrimônio Líquido	Patrimônio Líquido	Resultado do Período	Resultado do Período	Resultado de equivalência patrimonial		Saldo dos Investimentos	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
HM 15 Empreend. Imobiliário SPE Ltda (i)	100	100	(372)	17	(389)	(105)	(389)	(105)	(372)	17
HM 17 Empreend. Imobiliário SPE Ltda (i)	100	100	(27)	(14)	(13)	(80)	(13)	(80)	(27)	(14)
HM 18 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	118	117	1	(38)	1	(38)	118	117
HM 19 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	354	454	(100)	(158)	(100)	(158)	354	454
HM 20 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	3.105	3.353	(248)	(49)	(248)	(49)	3.105	3.353
HM 21 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	8.764	21.240	6.185	8.171	6.185	8.171	8.764	21.240
HM 22 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	2.602	-	(708)	(354)	(708)	(354)	2.602	-
HM 23 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	4.244	1.469	413	(1.760)	413	(1.760)	4.244	1.469
HM 24 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	20.576	22.559	1.215	(4.279)	1.215	(4.279)	20.576	22.559
HM 25 Empreend. Imobiliário SPE Ltda (i)	100	100	(88)	59	(146)	(114)	(146)	(114)	(88)	59
HM 26 Empreend. Imobiliário SPE Ltda (i)	100	100	(36)	(5)	(30)	(870)	(30)	(870)	(36)	(5)
HM 27 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	24.659	27.796	3.863	8.753	3.863	8.753	24.659	27.796
HM 28 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	6.897	7.225	(328)	(325)	(328)	(325)	6.897	7.225
HM 29 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	31.220	30.570	(222)	(1.995)	(222)	(1.995)	31.220	30.570
HM 30 Empreend. Imobiliário SPE Ltda (i)	100	100	(228)	(150)	(78)	(527)	(78)	(527)	-	(150)
HM 31 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	27.697	10.350	20.545	1.218	20.545	1.218	27.697	10.350
HM 32 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	11.101	(904)	132	4.527	132	4.527	11.101	(904)
HM 33 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	5.048	3.192	3.647	(268)	3.647	(268)	5.048	3.192
HM 34 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	46.314	33.929	1.006	529	1.006	529	46.314	33.929
HM 35 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	2.787	2.824	(36)	(357)	(36)	(357)	2.787	2.824
HM 36 Empreend. Imobiliário SPE Ltda (i)	100	100	(248)	743	(990)	(12)	(990)	(12)	(248)	743
HM 37 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	44	97	(53)	(67)	(53)	(67)	44	97
HM 38 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	8.927	19.330	(872)	44	(872)	44	8.927	19.330
HM 39 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	6.624	4.826	(431)	(229)	(431)	(229)	6.624	4.826
HM 40 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	4.844	1.902	994	(533)	994	(533)	4.844	1.902
Quadra 137 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	6.392	6.212	181	(12)	181	(12)	6.392	6.212
HM Vendas e Negócios Imobiliários Ltda	100	100	-	13	(10)	(3)	(10)	(3)	-	13
HM Participações e Representações Ltda	100	100	9	15	(6)	(2)	(6)	(2)	9	15
HM 47 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	28.469	6.940	-	(35)	-	(35)	28.469	6.940
HM 41 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	273	290	(17)	(321)	(17)	(321)	273	290
HM 42 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	69	71	(2)	(2)	(2)	(2)	69	71
HM 43 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	2.798	2.797	(1)	(1.072)	(1)	(1.072)	2.798	2.797
HM 44 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	665	318	(724)	(1)	(724)	(1)	665	318
HM 45 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	3.959	767	454	(1)	454	(1)	3.959	767
HM 46 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	47	50	(2)	(119)	(2)	(119)	47	50
HM 47 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	-	-	10.861	-	10.861	-	-	-
HM 48 Empreend. Imobiliário SPE Ltda (i)	100	100	(3)	-	(3)	-	(3)	-	(3)	-

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais)

8. Investimentos--Continuação

a) Principais informações das participações societárias e a composição dos investimentos--Continuação

	% Particip.	% Particip.	Patrimônio	Patrimônio	Resultado do	Resultado	Resultado de		Saldo dos Investimentos	
	31/12/2020	31/12/2019	Líquido	Líquido	Período	do Período	equivalência patrimonial	patrimonial	31/12/2020	31/12/2019
HM 49 Empreend. Imobiliário SPE Ltda (i)	100	100	(10)	-	(10)	(1)	(10)	(1)	(10)	-
HM 50 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	2.887	2.035	(648)	(119)	(648)	(119)	2.887	2.035
HM 51 Empreend. Imobiliário SPE Ltda (i)	100	100	(53)	-	(53)	-	(53)	-	(53)	-
HM 52 Empreend. Imobiliário SPE Ltda (i)	100	100	(54)	-	(54)	-	(54)	-	(54)	-
HM 53 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	-	-	-	-	-	-	-	-
HM 54 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	-	-	-	-	-	-	-	-
HM 55 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	-	-	-	-	-	-	-	-
HM 56 Empreend. Imobiliário SPE Ltda (i)	100	100	(719)	-	(719)	-	(719)	-	(719)	-
HM 57 Empreend. Imobiliário SPE Ltda (i)	100	100	(126)	-	(126)	-	(126)	-	(126)	-
HM Projetos Habitacionais Ltda	100	100	1	-	(1)	-	(1)	-	1	-
			399.624	376.564	44.018	27.117	44.018	27.117	399.624	376.564
Outros Investimentos			648	-	47	-	47	-	648	-
Classificado como investimento			400.272	376.564	44.065	27.117	44.065	27.117	408.029	376.564
Classificado como provisão para passivo a descoberto (i)									(7.757)	(8.748)

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais)

8. Investimentos--Continuação

b) Movimentações dos investimentos em participações societárias

As participações em controladas e controladas em conjunto, avaliadas pelo método da equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas na data-base de 31 de dezembro de 2020 e 2019. A Companhia mantém acordos de acionistas relativos a todas as controladas em conjunto ("Joint Venture"), participando ativamente de todas as decisões estratégicas do negócio. Para as Companhias coligadas (não consolidadas), não há obrigações assumidas ou conhecimento de demandas judiciais. O resumo das movimentações em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 é como segue

	2020	2019
Classificados como investimento no ativo	376.564	297.646
Classificados como provisão para passivo a descoberto	(8.748)	(4.619)
Saldos em 1º de janeiro de 2020 e de 2019	367.816	293.027
Integralizações	55.853	156.598
Redução de capital	(56.724)	(52.759)
Dividendos recebidos	(11.385)	(56.167)
Equivalência patrimonial	44.065	27.117
Outros investimentos	647	-
Saldo em 31 de dezembro de 2020 e de 2019	400.272	367.816
Classificados como investimentos	408.029	376.564
Classificados como provisão para passivo a descoberto	(7.757)	(8.748)

9. Empréstimos, financiamentos e debêntures

9.1. Composição dos empréstimos, financiamentos e debêntures

Tipo de Operação	Empreendimento	Encargos financeiros	Vencimento final	Controladora	
				2020	2019
BTG	HM Engenharia	CDI+4% a.a.	jun/21	29.770	-
Finame - Daycoval	HM Engenharia	SELIC+4,85% a.a.	nov/23	1.984	-
Banco Inter (CCB)	HM Engenharia	CDI + 2,8% a.a.	out/21	12.586	23.562
Debênture Op. 001	HM Engenharia	IPCA + 4,97%	mai/22	52.006	49.133
Debênture Op. 002	HM Engenharia	CDI + 2,5%	dez/23	120.266	160.459
Total				216.612	233.154
Parcela circulante				109.803	53.530
Parcela não circulante				106.809	179.624
Total				216.612	233.154

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais)

9. Empréstimos, financiamentos e debêntures--Continuação

9.1. Composição dos empréstimos, financiamentos e debêntures--Continuação

Tipo de Operação	Empreendimento	Encargos financeiros	Vencimento final	Consolidado	
				2020	2019
Caixa Econômica	HM03 - Limeira	8,3% a.a. + TR	set/24	19.137	-
Caixa Econômica	HM 08 - Costa Verano	8,3% a.a. + TR	mai/23	-	397
Caixa Econômica	HM 13 - Felicidade	8,3% a.a. + TR	ago/24	9.915	24.493
Banco do Brasil	HM 14 - Trentino	8,0% a.a. + TR	jan/20	-	70
Caixa Econômica	HM 21 - Novo Horizonte	8,3% a.a. + TR	set/24	26.308	38.363
Caixa Econômica	HM 23 - Belvedere	8,3% a.a. + TR	dez/21	-	4.464
Caixa Econômica	HM 24 - Safira	8,3% a.a. + TR	mai/21	-	248
Caixa Econômica	HM 27 - Felicidade	8,3% a.a. + TR	out/24	40.229	44.564
Caixa Econômica	HM 31 - Bersan	8,3% a.a. + TR	fev/25	2.592	-
Caixa Econômica	HM 32 - Imagine	8,3% a.a. + TR	jun/23	-	15.829
Caixa Econômica	HM 33 - Itupeva	8,3% a.a. + TR	fev/25	7.108	-
Caixa Econômica	HM 34 - Bergamo	8,3% a.a. + TR	mar/22	-	21.469
Caixa Econômica	HM 38 - Vila dos Ibirás	8,3% a.a. + TR	mai/24	13.493	5.398
BTG	HM Engenharia	CDI 4% a.a.	jun/21	29.770	-
Banco Inter (CCB)	HM Engenharia	CDI + 2,8% a.a.	out/21	12.586	23.562
Debenture Op. 001	HM Engenharia	IPCA + 4,97%	mai/22	52.006	49.133
Debenture Op. 002	HM Engenharia	CDI + 2,5%	dez/23	120.266	160.460
Daycoval	HM Engenharia	SELIC+4,85% a.a.	nov/23	1.984	-
				335.394	388.450
Parcela circulante				155.225	147.681
Parcela não circulante				180.169	240.769
Total				335.394	388.450

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais)

9. Empréstimos e financiamentos e debêntures--Continuação

9.2. Movimentação dos empréstimos, financiamentos e debêntures

A movimentação dos empréstimos, financiamentos e debêntures no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019 está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Saldo Inicial	233.154	219	388.450	94.284
Captações de empréstimos e financiamentos	33.450	235.445	182.801	388.436
Encargos provisionados	15.401	2.434	28.391	10.495
Custo na captação de recursos	(133)	(1.215)	(133)	(1.215)
Amortização de juros	(12.750)	(1.837)	(21.073)	(9.899)
Amortização do principal	(52.510)	(1.892)	(243.042)	(93.651)
Saldo final	216.612	233.154	335.394	388.450

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, os saldos de empréstimos, financiamentos e debêntures registrados no passivo não circulante possuem o seguinte cronograma de vencimento anual:

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
2021	-	74.620	-	115.993
2022	66.812	65.002	127.150	79.101
2023	39.997	40.002	53.019	45.676
	106.809	179.624	180.169	240.769

Os contratos de financiamento para construção imobiliária possuem como garantia a alienação fiduciária dos imóveis relacionados. A Companhia poderá amortizar ou liquidar o saldo devedor dos financiamentos antecipadamente, devidamente reajustado monetariamente, utilizando:

- (i) O saldo porventura existente na conta caução, após liquidação dos juros e encargos incidentes dos financiamentos.
- (ii) Os recursos decorrentes dos financiamentos a serem concedidos aos adquirentes e da venda das unidades imobiliárias.
- (iii) Os recursos decorrentes de venda de créditos pela Companhia ao banco e dos financiamentos decorrentes de escritura definitiva de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária. Os créditos imobiliários estão garantidos por hipotecas dos respectivos imóveis.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais)

9. Empréstimos e financiamentos e debêntures--Continuação

9.3. Cláusulas restritivas

Sobre determinados contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures o vencimento antecipado dos créditos contratados pela Companhia podem ser observados em caso de descumprimento de certas obrigações não financeiras. As principais obrigações da Companhia são:

- Cumprir os pagamentos previstos em contrato;
- Itens relacionados à continuidade das atividades, falência ou insolvência;
- Itens relacionados a qualquer medida judicial que possa afetar as garantias dadas em contratos;
- Não realizar cessão de direitos dos contratos sem anuência do agente financeiro;
- Garantir a contratação dos devidos seguros obrigatórios dos projetos ou bens;
- Garantir a integridade dos dados fornecidos aos agentes financeiros;
- Não ter alterações significativas na composição societária, sem a observância das respectivas leis, e no controle acionário;
- Comprovar a destinação imobiliária dos recursos captados nos projetos descritos em contrato;
- Prestar informações nos prazos solicitados nos contratos; não ocorrer qualquer uma das hipóteses previstas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;
- Não realizar operações estranhas ao seu objeto social, observar as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- Garantir o cumprimento de todas as leis, regras e regulamentos em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos;
- Não ultrapassar valor máximo estipulado em contrato de títulos protestados;
- Garantir a manutenção da capacidade de honrar com as garantias apresentadas nos contratos;
- Manter válidas as licenças pertinentes ao funcionamento do negócio;
- Expropriação, nacionalização, desapropriação ou afins de ativos ou ações, por qualquer autoridade governamental;

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais)

9. Empréstimos e financiamentos--Continuação

9.3. Cláusulas restritivas--Continuação

- Não conclusão da obra dentro do prazo contratual, retardamento ou paralisação da mesma sem a devida justificativa aceita pelo agente financeiro; vender, hipotecar, obras de demolição, alteração ou acréscimo de modo a comprometer a manutenção ou realização da garantia dada, ou deixar de manter em perfeito estado de conservação o imóvel oferecido em garantia, sem prévio e expresso consentimento do agente financeiro; dentre outras.

A falta de cumprimento dos itens citados poderá ocasionar o acionamento dos agentes financeiros que poderá resultar em vencimento antecipado dos contratos

As debêntures têm obrigações que se referem à manutenção de índices financeiros, apurados e revisados anualmente pelo Agente Fiduciário, conforme segue:

- (a) Quociente entre (i) dívida líquida + obrigações pela compra de imóveis (liberados a condições de pagar), pelo (ii) patrimônio líquido com base nas demonstrações financeiras anuais da Companhia, que deverá ser inferior a 0,6 (seis décimos);
- (b) Quociente entre (i) contas a receber + imóveis a comercializar, pela (ii) dívida líquida + obrigações pela compra de imóveis, que não deverá ser inferior a Zero ou superior a 2 (dois), a ser apurado pela Companhia anualmente, tendo por base as demonstrações financeiras anuais da Companhia.

Para o quociente (a) a apuração dos índices financeiros descritos acima, serão deduzidos da rubrica "Obrigações pela compra de imóveis" os passivos por compra de imóveis que ainda estejam sujeitos a condições de pagar, que se referem a imóveis com resolutivas de eventos futuros ainda pendentes previstas nos correspondentes contratos de compra e venda.

A falta de cumprimento dos itens citados poderá ocasionar o acionamento dos agentes financeiros e resultar em vencimento antecipado dos contratos.

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia e suas controladas atenderam a todas as obrigações contratuais dos contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais)

10. Obrigações pela compra de imóveis

São compromissos assumidos na compra de terrenos em estoque para incorporação de empreendimentos imobiliários, que serão liquidados da seguinte forma: (a) com o repasse de percentual do Valor Geral de Venda - VGV dos respectivos empreendimentos, à medida que ocorrerem os recebimentos; e/ou (b) em moeda corrente nacional conforme as condições constantes nos contratos de compra e venda (não considerados na modalidade do VGV).

Para os compromissos que serão liquidados com o repasse de percentual do VGV (Permuta financeira), a atualização do saldo a pagar é efetuada com base na média do valor das unidades vendidas.

Vários contratos de aquisição de terrenos possuem cláusulas que permitem a resolução sem qualquer ônus para Companhia, caso determinadas condições resolutive não sejam atendidas e ou alcançadas. Sendo assim, os pagamentos vinculados a essas condições somente ocorrerão se e quando os projetos forem viabilizados.

	Indexador	Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019
Obrigações pela compra de terrenos:			
Espécie	INCC/IGP-M	42.099	15.048
Permuta física		8.167	4.000
Permuta financeira		133.080	123.460
Total		183.346	142.508
Passivo circulante		62.010	33.249
Passivo não circulante		121.336	109.259

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, os saldos de obrigações pela compra de imóveis registrados no não circulante possuem o seguinte cronograma de vencimento anual:

	Consolidado	
	2020	2019
2021	-	73.844
2022	75.894	20.315
2023	20.147	15.100
2024	25.295	-
	121.336	109.259

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais)

10. Obrigações pela compra de imóveis--Continuação

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, os saldos de obrigações pela compra de imóveis que ainda estejam liberados ou sujeitos a condições de pagar são como segue:

	Consolidado	
	2020	2019
Circulante		
Terrenos - liberados a pagar	19.345	26.163
Terrenos - sujeitos a condições de pagar	42.665	7.085
Não circulante		
Terrenos - sujeitos a condições de pagar	121.336	109.259
	183.346	142.508
Circulante	62.010	33.249
Não circulante	121.336	109.259

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais)

11. Partes relacionadas

	Controladora			
	31/12/2020		31/12/2019	
	Ativo não circulante	Passivo circulante	Ativo não circulante	Passivo circulante
Barroão Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	152	-	1	-
Boa Vista Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	1.082	-	9	-
Campina Verde Empreend Imobiliário SPE Ltda	-	29	1	-
Campinas Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	-	1.120	29	-
Campinas Matão Empr Imobiliário SPE Ltda	6	-	2	-
Campo Florido Empreend Imobiliário SPE Ltda	249	-	1	-
Carioba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	70	-	31	-
HM 02 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	-	43	20	-
HM 03 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	-	2.953	45	-
HM 04 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	104	-	39	-
HM 05 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	485	-	6	-
HM 07 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	-	1.220	42	-
HM 08 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	-	793	34	-
HM 09 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	-	225	26	-
HM 10 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	-	4	28	-
HM 13 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	-	30.833	169	-
HM 14 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	172	-	11	-
HM 15 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	-	177	-	267
HM 17 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	47	-	18	-
HM 18 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	-	131	-	-
HM 19 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	186	-	17	-
HM 20 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	-	-	38	-
HM 21 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	-	2.272	190	-
HM 22 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	544	-	2	-
HM 23 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	-	352	44	-
HM 24 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	-	361	67	-
HM 25 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	97	-	25	-
HM 26 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	331	-	6	-
HM 27 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	-	2.462	230	-
HM 28 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	270	-	69	-
HM 29 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	203	2.232	1	-
HM 30 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	231	-	114	-
HM 31 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	-	8.683	137	-
HM 32 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	-	1.394	40	-
HM 33 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	418	-	59	-
HM 34 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	-	1.366	65	-
HM 35 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	-	673	23	-

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais)

11. Partes relacionadas--Continuação

	Controladora			
	31/12/2020		31/12/2019	
	Ativo não circulante	Passivo circulante	Ativo não circulante	Passivo circulante
HM 36 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	55	-	2	-
HM 37 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	-	314	-	348
HM 38 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	1.674	-	218	-
HM 39 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	5.480	-	11	-
HM 40 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	8.570	-	11	-
HM 41 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	480	-	12	9
HM 42 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	45	-	10	-
HM 43 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	1.982	-	2	22
HM 44 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	804	-	131	-
HM 45 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	472	-	-	110
HM 46 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	100	-	13	9
HM 47 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	3.427	-	27	-
HM 48 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	349	-	1	-
HM 49 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	294	-	-	-
HM 50 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	891	-	-	41
HM 53 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	377	-	-	-
HM 54 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	48	-	-	-
HM 55 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	86	-	-	-
HM 56 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	2.183	-	-	-
HM 57 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	682	-	-	-
HM Participações e Representações Ltda	17	-	-	15
HM Projetos	1	-	1	-
HM Publicidade e Marketing S/C Ltda	2	-	-	1
HM Sitio Lagoa Empr Imobiliário SPE Ltda	91	-	6	-
HM Vendas e Negócios Imobiliários Ltda	15	-	-	1
Prohab Projetos Habitacionais S/S Ltda	-	453	-	211
Quadra 137 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	-	5.065	-	1
Quadra 142 Jardim Sul Empr Imobiliário SPE Ltda	-	1.081	-	1.080
Recanto dos Sonhos Empr Imobiliário SPE Ltda	234	-	38	-
Reserva da Mata Empr Imobiliário SPE Ltda	739	-	-	788
Santa Bárbara I Empr Imobiliário SPE Ltda	292	-	111	-
Santa Bárbara II Empreend Imobiliário SPE Ltda	1.412	-	2	-
	35.449	64.236	2.235	2.903

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, os saldos com partes relacionadas referem-se substancialmente a valores a receber das SPEs para reforço de caixa e liquidações de obrigações com os parceiros dos empreendimentos. A gestão do caixa da Companhia é centralizada, de forma que é comum a existência de transações financeiras desta natureza com as SPEs.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais)

11. Partes relacionadas--Continuação

	Consolidado			
	31.12.2020		31.12.2019	
	Ativo não circulante	Passivo circulante	Ativo não circulante	Passivo circulante
Classificados como partes relacionadas:				
Quadra 142 Jardim Sul Empr. Imobiliário SPE Ltda.	-	1.080	-	1.080
Outros	23	-	37	-
	23	1.080	37	1.080

12. Provisão para demandas administrativas e judiciais

A Companhia e suas controladas são partes envolvidas em processos judiciais de natureza trabalhista, tributária e cível, que se encontram em fase de defesa administrativa ou em trâmite na esfera judicial.

Em bases periódicas, a Administração revisa o quadro de litígios conhecidos, avalia as chances de perdas e ajusta a respectiva provisão considerando a opinião de seus assessores legais e demais dados disponíveis nas datas de encerramento dos balanços, tais como a natureza dos processos e a experiência.

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, a provisão para riscos e processos judiciais é composta como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Trabalhistas	503	882	1.084	1.783
Tributários	210	114	7.000	7.753
Cíveis	2.949	2.811	7.113	6.882
Contingências passíveis de reembolso (i)	10.462	-	10.462	-
Total	14.124	3.807	25.659	16.418

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia está envolvida em processos no montante de R\$24.541 (R\$26.134 em 31 de dezembro de 2019) relacionados a contingências cuja probabilidade de perda é considerada como "possível".

- (i) Durante o ano de 2020 determinadas processos anteriormente avaliados com risco de perda possível foram reavaliados com risco de perda provável, no montante de R\$10.462. Caso a Companhia incorra em desembolsos futuros de caixa na liquidação desses processos, estes serão reembolsados pelos antigos proprietários, conforme contrato celebrado entre as partes à época da aquisição da Companhia. Dessa forma, na medida em que a correspondente provisão para riscos foi constituída, um recebível de igual montante foi constituído no ativo não circulante na rubrica de "Outros ativos".

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais)

12. Provisão para demandas administrativas e judiciais--Continuação

A movimentação dos montantes provisionados, segundo a natureza dos respectivos processos, é como segue:

	Controladora						
	2018	Adições	Reversão	2019	Adições	Reversão	2020
Trabalhistas	727	407	252	882	773	(1.150)	505
Tributários	1	154	41	114	101	(6)	209
Cíveis	2.486	2.289	1.964	2.811	558	(421)	2.948
Outras contingências	-	-	-	-	10.462	-	10.462
Total	3.214	2.850	2.257	3.807	11.894	(1.577)	14.124

	Consolidado						
	2018	Adições	Reversão	2019	Adições	Reversão	2020
Trabalhistas	2.105	924	1.246	1.783	1.443	(2.142)	1.084
Tributários	17.604	3.745	13.596	7.753	307	(1.060)	7.000
Cíveis	6.921	4.448	4.487	6.882	5.703	(5.472)	7.113
Outras contingências	-	-	-	-	10.462	-	10.462
Total	26.630	9.117	19.329	16.418	17.915	(8.674)	25.659

A Administração da Companhia e de suas controladas, amparada pelos assessores legais, entendem não haver riscos significativos futuros que não estejam cobertos por provisões suficientes em suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Adicionalmente, não há discussões relevantes em andamento envolvendo incertezas sobre tratamentos de impostos sobre o lucro à luz do ICPC-22.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais)

13. Patrimônio líquido

13.1. Capital social

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o capital social, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$216.707, dividido em 119.796.435 ações ordinárias sem valor nominal.

13.2. Reserva de lucros

O estatuto social da Companhia prevê que o lucro líquido do exercício, após a destinação da reserva legal, na forma da lei, poderá ser destinado para a retenção de lucros prevista em orçamento de capital a ser aprovado pela Assembleia Geral de Acionistas ou reserva de lucros a realizar, observado o artigo 198 da Lei nº 6.404/76.

Em 2019 a Companhia apresentou prejuízo que foi absorvido pela reserva de lucros existente. Em 2020, o lucro líquido do exercício, após proposta dos dividendos, foi destinado para reserva de lucros.

13.3. Dividendos propostos

O estatuto social da Companhia prevê a distribuição de dividendo obrigatório de, no mínimo, 10% do lucro líquido do exercício, ajustado nos termos da lei.

O cálculo dos dividendos estatutários em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 está demonstrado a seguir:

	Controladora	
	2020	2019
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	9.240	(6.624)
Constituição da reserva legal – 5%	462	-
Base de cálculo para dividendos	8.778	(6.624)
Dividendos mínimos obrigatórios – 10%	10%	
Dividendos mínimos obrigatórios do exercício	878	-

Em 02 janeiro de 2020, em Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovada a distribuição de dividendos complementares de exercícios anteriores no valor de R\$35.556.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais)

14. Impostos com recolhimento diferido/impostos correntes e diferidos

14.1. Impostos com recolhimento diferido

O imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o Programa de Integração Social - PIS e a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS diferidos são calculados tomando por base as receitas apropriadas ao resultado dos exercícios que não foram realizadas financeiramente. O recolhimento é efetuado à medida dos respectivos recebimentos, em conformidade com o estabelecido pelo critério fiscal adotado pela Companhia.

Os saldos dos impostos com pagamento diferido são conforme a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Receitas reconhecidas pela evolução e não realizadas financeiramente	509	1.017	309.355	324.077
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-	5.138	4.452
PIS/COFINS diferidos	348	349	10.513	10.881
RET diferido	-	-	174	400
	348	349	15.825	15.733
		-		
Circulante	348	349	9.521	10.881
Não circulante	-	-	6.304	4.852

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais)

14. Impostos com recolhimento diferido/impostos correntes e diferidos-- Continuação

14.2. Conciliação da despesa de imposto de renda

O imposto de renda e a contribuição social correntes estão conciliados com a alíquota de imposto, conforme demonstrado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	9.240	(6.624)	17.886	(349)
Alíquota vigente	34%	34%	34%	34%
Expectativa de (despesa)/crédito de imposto de renda e contribuição social	(3.142)	2.252	(6.081)	119
Efeito do imposto de renda e da contribuição social sobre as diferenças permanentes:				
Resultado de Equivalência patrimonial	14.982	9.220	(18)	(46)
Reversão do efeito das empresas optantes pelo lucro presumido/RET e impostos diferidos não constituídos sobre prejuízos fiscais	(11.840)	(11.472)	(2.547)	(6.349)
Despesa Contabilizada	-	-	(8.646)	(6.276)
Parcela corrente	-	-	(8.683)	(4.790)
Parcela diferida	-	-	37	(1.486)

A Companhia não constituiu créditos de imposto de renda e contribuição social diferidos sobre os saldos de prejuízos fiscais, base negativa de contribuição social e diferenças temporárias, por não existir expectativa provável de realização nos próximos anos. Adicionalmente, as controladas e coligadas que optam pelo regime de lucro presumido não podem compensar prejuízos fiscais de um período em anos subsequentes.

15. Receita líquida

A composição da receita operacional líquida é demonstrada como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Receita com imóveis vendidos	-	160	390.561	299.269
Receita de prestação de serviços	521	6.964	11	-
Ajuste a valor presente - AVP	-	-	1.251	1.588
Impostos sobre a venda	(253)	(951)	(9.843)	(7.436)
	268	6.173	381.980	293.421

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais)

16. Custos e despesas por natureza

Representadas por:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Custo de Incorporação:				
Custo de construção	-	-	(199.402)	(185.743)
Custo de garantia e manutenção de obra	-	-	(352)	(1.845)
Custo de incorporação e projetos	-	-	(15.388)	(9.859)
Custo de terrenos	-	-	(63.768)	(14.742)
Juros capitalizados	-	-	(7.317)	(4.318)
Custos da prestação serviços	(743)	(6.203)	-	(341)
Total	(743)	(6.203)	(286.227)	(216.848)
Com vendas:				
Propaganda e publicidade	-	-	(8.496)	(5.644)
Comissão de vendas	-	(60)	(6.430)	(3.558)
Stand de vendas	-	-	(8.169)	(8.182)
Despesa com vendas	-	(6)	(11.969)	(6.634)
Subtotal	-	(66)	(35.064)	(24.018)
Gerais e Administrativas e remuneração da administração:				
Despesa com salários e encargos	(11.709)	(20.367)	(11.709)	(20.367)
Despesa com benefícios aos empregados	(3.758)	(3.314)	(3.758)	(3.314)
Despesa de depreciação e amortização	(2.710)	(2.634)	(2.710)	(2.634)
Despesa com serviços e consultorias	(7.412)	(6.046)	(9.955)	(11.484)
Despesa com aluguéis e condomínios	(666)	(584)	(666)	(607)
Despesa com impostos, taxas e contribuições	(201)	(201)	(243)	(289)
Demais receitas (despesas)	249	(864)	(691)	(3.520)
Manutenção em obras extintas	(1.057)	(2.489)	(5.202)	(7.955)
Subtotal	(27.264)	(36.499)	(34.934)	(50.170)
Outras receitas (despesas), líquidas:				
Multas/Infrações não dedutíveis	38	-	40	-
Perdas - projetos descontinuados	-	-	2	(1.198)
Outras despesas	-	(231)	129	(234)
Outras receitas	581	383	346	383
Subtotal	619	152	517	(1.049)
Despesas operacionais líquidas	(26.645)	(36.413)	(69.481)	(75.237)

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais)

17. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Despesas Financeiras:				
Despesas bancárias	(603)	(544)	(1.614)	(2.955)
Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	(15.580)	(2.404)	(16.382)	(5.608)
Juros de passivos de arrendamento	(85)	(61)	(85)	(61)
Outras despesas financeiras	-	(57)	(294)	(137)
Total de despesas financeiras	(16.268)	(3.066)	(18.375)	(8.761)
Receitas Financeiras:				
Rendimento de aplicações financeiras	8.132	5.094	8.393	5.513
Outras receitas financeiras	431	674	1.650	1.699
Total de receitas financeiras	8.563	5.768	10.043	7.212
Resultado financeiro	(7.705)	2.702	(8.332)	(1.549)

18. Remuneração dos administradores

Em 27 de abril de 2020, o valor da remuneração de curto prazo do Conselho de Administração, do Conselho Fiscal e dos Diretores Estatutários para o exercício de 2020 foi fixado em até R\$5.500, não incluídos encargos sociais, acrescido de provisão de férias e remuneração variável, conforme deliberação das Assembleias Gerais Ordinária e Extraordinária.

Os montantes referentes à despesa com remuneração do Conselho de Administração, dos Diretores Estatutários e não Estatutários e do Conselho Fiscal nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 estão demonstradas a seguir:

	Controladora e Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Curto prazo:		
Salários, remuneração variável e outros benefícios	2.656	2.229
Encargos	350	349
Total da remuneração	3.006	2.578

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais)

19. Instrumentos financeiros

A Companhia está exposta aos seguintes riscos:

- Risco de juros - oscilação das taxas de juros e indexadores dos empréstimos e financiamentos;
- Risco de crédito - possibilidade de perda de fluxo de caixa dos contratos de clientes (contas a receber);
- Risco de liquidez - possibilidade da Companhia não ter capacidade de honrar com suas obrigações;
- Risco operacional - devido à complexidade da operação em que a Companhia está inserida;
- Risco de gestão de capital - capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios a outras partes interessadas.

A administração da Companhia reitera que as atividades em que se assumem riscos financeiros são regidas por políticas e procedimentos apropriados e que os riscos financeiros são identificados, avaliados e gerenciados de acordo com as políticas da Companhia. É política da Companhia não participar de quaisquer negociações de derivativos para fins especulativos.

a) Risco de juros

Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas ou descasamento de moedas nas carteiras ativas e passivas. O principal indexador condicionado às aplicações financeiras é o CDI. Para as contas a receber de venda de unidades imobiliárias, o indexador utilizado até a entrega das chaves é a variação do INCC, sendo que após isso o IGP-M é considerado para atualização do saldo até o final do contrato.

As posições passivas da Companhia estão basicamente representadas pelos empréstimos, financiamentos e debêntures, as taxas de correção são substancialmente a Taxa Referencial (TR), CDI e IPCA. A Companhia enveredou estudos de mercado e posiciona-se de forma a assumir os eventuais descasamentos entre estes indicadores.

b) Risco de crédito

A Companhia e suas controladas mantém contas correntes bancárias e aplicações financeiras com instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com os critérios objetivos (instituição de primeira linha, análise de taxas cobradas) para diversificação de riscos de crédito.

Para gerenciamento das perdas com contas a receber, a Companhia tem por política efetuar análise de crédito, liquidez e exposições financeiras que possam comprometer a capacidade financeira dos potenciais promitentes honrarem seus compromissos de aquisição dos imóveis. Essas análises baseiam-se em suporte documental e modelo de análise interno. A qualidade do crédito das contas a receber de clientes está detalhada na nota explicativa nº 6.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais)

19. Instrumentos financeiros--Continuação

c) Risco de liquidez

Nas controladas da Companhia, esse risco é minimizado pela compatibilidade de prazos e fluxos de amortização entre títulos emitidos e lastros adquiridos. A respeito da Controladora, existem operações de captações a mercado realizadas para investimentos em novos empreendimentos, onde o fluxo futuro dos recebíveis da venda de unidades será o lastro para a liquidação dos empréstimos assumidos.

d) Risco operacional

É o risco de prejuízos diretos ou indiretos decorrentes de uma variedade de causas associadas a processos, pessoal, tecnologia e infraestrutura da Companhia e de fatores externos, exceto riscos de crédito, mercado e liquidez, como aqueles decorrentes de exigências legais e regulatórias e de padrões geralmente aceitos de comportamento Companhia. Riscos operacionais surgem de todas as operações da Companhia.

O objetivo da Companhia é administrar o risco operacional para evitar a ocorrência de prejuízos financeiros e danos à reputação da Companhia e buscar eficácia de custos e para evitar procedimentos de controle que restrinjam iniciativa e criatividade.

A principal responsabilidade para o desenvolvimento e implementação de controles para tratar riscos operacionais é atribuída à Administração.

e) Gestão de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são salvaguardar a capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios a outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

Para manter ou ajustar a estrutura do capital, a Companhia pode rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital aos acionistas ou, ainda, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

Condizente com outras Companhias do setor, a Companhia monitora o capital com base no endividamento, que corresponde à dívida líquida dividida pelo patrimônio líquido. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos de curto e longo prazo, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado, subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa, dos ativos financeiros valorizados ao valor justo por meio do resultado e das contas vinculadas.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais)

19. Instrumentos financeiros--Continuação

e) Gestão de capital--Continuação

O endividamento em 31 de dezembro de 2020 e 2019 de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas, podem ser assim sumariados:

	Controladora e Consolidado	
	2020	2019
Empréstimos, financiamentos e debêntures	335.394	388.450
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(234.432)	(301.647)
Obrigações pela compra de imóveis (liberados a pagar)	19.345	26.163
Passivo por arrendamento	1.316	1.884
Dívida líquida	121.623	114.850
Patrimônio líquido - PL	367.343	394.537
Dívida líquida / PL	0,33	0,29

f) Classificação e hierarquia dos instrumentos financeiros

A mensuração dos instrumentos financeiros está agrupada em níveis de 1 a 3, com base no grau em que seu valor justo é cotado:

Nível 1: preços cotados nos mercados ativos para ativos e passivos idênticos.

Nível 2: outras técnicas para as quais todos os dados que tenham efeito significativo sobre o valor justo registrado sejam observáveis, direta ou indiretamente.

Nível 3: técnicas que usam dados que tenham efeito significativo no valor justo registrado que não sejam baseados em dados observáveis no mercado.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais)

19. Instrumentos financeiros--Continuação

f) Classificação e hierarquia dos instrumentos financeiros--Continuação

As categorias dos instrumentos financeiros e níveis de hierarquia são como segue:

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2020	2019	2020	2019
<u>Ativos Financeiros</u>					
Custo Amortizado:					
Contas a receber (nível 2)	6	509	1.017	309.355	324.077
Partes relacionadas (nível 2)	11	35.449	2.235	23	37
Valor justo por meio do resultado:					
Caixa e equivalentes de caixa (nível 2)	4	123.193	152.799	136.624	155.243
Títulos e valores mobiliários (nível 2)	3	73.133	92.865	97.808	146.404
<u>Passivos Financeiros</u>					
Custo Amortizado:					
Empréstimos, financeiros e debentures (nível 2)	9	216.612	233.154	335.394	388.450
Passivos de arrendamento (nível 2)		1.832	2.678	1.832	2.678
Fornecedores e contas a pagar (nível 2)		1.911	379	36.992	28.057
Obrigações pela compra de imóveis (nível 2)	10	-	-	188.341	142.508
Partes relacionadas (nível 2)	11	64.236	2.903	1.080	1.080

20. Lucro (prejuízo) por ação

O lucro (prejuízo) por ação é calculado mediante a divisão do lucro (prejuízo) atribuível aos sócios da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações em circulação durante cada um dos exercícios. A média ponderada de ações é calculada com base nos períodos nos quais as ações estavam em circulação. Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 a Companhia não possuía potenciais efeitos de diluição.

<u>Lucro básico por ação</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Lucro (prejuízo) do exercício	9.240	(6.624)
Média ponderada de ações em circulação	119.796	119.796
Lucro (prejuízo) básico e diluído por ação (*)	0,08	(0,06)

(*) Valores expressos em Reais.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais)

21. Seguros

A Companhia adota a política de contratar seguro para os bens, serviços e operações sujeitas a riscos por montantes considerados pela Administração como suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. As apólices estão em vigor e os prêmios foram devidamente pagos.

A Companhia tem um programa de gerenciamento de riscos com o objetivo de delimitar os riscos, buscando no mercado segurador, coberturas compatíveis com o porte e operações do setor. A avaliação da suficiência dos seguros contratados não foi escopo de auditoria pelos auditores independentes.

Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

HM Engenharia e Construções S.A. e Controladas

31 de dezembro de 2021
com Relatório do Auditor Independente

HM Engenharia e Construções S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2021

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas.... 1

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas auditadas

Balancos patrimoniais	7
Demonstrações dos resultados.....	9
Demonstrações dos resultados abrangentes	10
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	11
Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto	12
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas	14

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos
Acionistas e Administradores da
HM Engenharia e Construções S.A.
Campinas - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da HM Engenharia e Construções S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2021, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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 financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, 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.

Ênfase

Conforme descrito na Nota Explicativa 2.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

Reconhecimento de receita de incorporação e vendas imobiliárias

Conforme nota explicativa 15, a Companhia e suas controladas possuem, em 31 de dezembro de 2021, o saldo de receita líquida de vendas de R\$385mil na controladora e R\$469.111mil no consolidado. A Companhia reconhece sua receita de vendas de empreendimentos imobiliários no decorrer da construção dos imóveis, com base no percentual dos custos incorridos, incluindo os relacionados aos terrenos, projetos e construção, em relação aos custos totais orçados do projeto. Como parte do processo de reconhecimento de receita, a diretoria revisa sua estimativa dos custos totais a incorrer para cada projeto periodicamente.

O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos, além das incertezas inerentes à determinação da estimativa sobre os valores esperados de rentabilidade dos empreendimentos, tendo em vista os controles sobre o acompanhamento da previsão dos custos a serem incorridos até o final de cada obra, e a avaliação do reconhecimento da receita, considerando a transferência de controle e cumprimento das obrigações de performance, além dos eventos de alteração e atualização dos orçamentos das obras. Uma mudança no orçamento das obras e respectivamente nas margens, não identificada tempestivamente, podem gerar um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) entendimento dos principais controles internos estabelecidos pela diretoria para reconhecimento da receita de venda das unidades imobiliárias em construção; (b) comparação dos orçamentos entre exercícios e obtenção de esclarecimentos para variações não usuais. Para os empreendimentos concluídos, confrontamos o custo total efetivo com os orçamentos previamente efetuados; (c) o envolvimento de nossos engenheiros especialistas para nos auxiliar: na avaliação da metodologia, índices e premissas utilizados na preparação das estimativas e no cálculo da atualização dos orçamentos dos custos de construção individualizados por empreendimento e também, nas visitas a uma amostra de canteiros de obras para nos auxiliar na verificação da razoabilidade entre o andamento físico e o percentual dos custos incorridos em relação ao custo total orçado; (d) inspeção em base amostral dos documentos suporte para custos incorridos durante o exercício; (e) inspeção, em base amostral, de contratos de venda e comprovantes de liquidação financeira, bem como recálculo dos valores a receber de acordo com o índice contratual vigente; (f) recálculo da receita reconhecida no exercício com base nos percentuais de conclusão estimados e confronto com aqueles apurados pela diretoria, e; (g) revisão da adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Baseados no resultado de nossos procedimentos de auditoria efetuados sobre o reconhecimento de receita de vendas de empreendimentos imobiliários, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos que os critérios e premissas adotados pela diretoria, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Realização do saldo de imóveis a comercializar

Conforme nota explicativa 7, a Companhia e suas controladas possuem, em 31 de dezembro de 2021, o saldo de imóveis a comercializar R\$15.577mil na controladora e R\$391.290mil no consolidado. Os imóveis a comercializar (terrenos e imóveis construídos ou em construção) são demonstrados pelo seu custo de aquisição ou construção, que não excede seu valor líquido realizável. Quando o custo de construção dos imóveis a comercializar exceder o fluxo de caixa esperado através de suas vendas, ou o custo de um terreno ainda não explorado for superior ao seu valor realizável, uma provisão ao valor líquido realizável é reconhecida no exercício em que foi determinado que o valor contábil não seja realizável. O valor líquido realizável dos imóveis a comercializar é revisado pela diretoria no mínimo anualmente, levando em consideração estudos de viabilidade de projetos já lançados ou planejados, cotações de mercado, projeções internas de vendas futuras e custos a incorrer, dentre outras premissas.

O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria dada a relevância do saldo de imóveis a comercializar e a complexidade e julgamentos envolvidos na determinação desta estimativa, que requer considerações especiais de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) o entendimento dos principais controles internos estabelecidos pela diretoria para as análises de margem dos empreendimentos e do valor realizável dos imóveis a comercializar; (b) para o valor realizável suportado por estudos internos, verificamos a exatidão dos cálculos aritméticos e comparamos com o valor das vendas praticadas durante o exercício de unidades construídas e/ou em construção, afim de corroborarmos os valores das vendas consideradas nos estudos. Quanto aos custos de construções a incorrer, por meio de base amostral, envolvemos os nossos engenheiros especialistas na avaliação da metodologia, índices e premissas utilizados na preparação das estimativas e no cálculo da atualização dos orçamentos dos custos de construção dos empreendimentos selecionados e também, nas visitas aos canteiros de obras, para nos auxiliar na verificação da razoabilidade entre o andamento físico e o percentual dos custos incorridos em relação ao custo total orçado, além de procedimentos para avaliação da razoabilidade dos custos a serem incorridos na conclusão dos correspondentes empreendimentos; (c) Para os terrenos, utilizamos o valor das cotações de mercado para ativos com características similares, a fim de corroborarmos o valor realizável líquido; (d) Confrontamos o estudo do valor realizável líquido com os saldos contábeis dos imóveis a comercializar, e; (e) efetuamos a revisão da adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Baseado no resultado de nossos procedimentos de auditoria efetuados sobre a análise do valor realizável líquido dos imóveis a comercializar, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos que os critérios e premissas adotados pela diretoria, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em seu conjunto.

Responsabilidade da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A diretoria da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a diretoria 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 financeiras, a não ser que a diretoria 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 financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras 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 detecta 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 financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras 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 às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 e suas controladas a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 29 de março de 2022.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP034519/O-6



Bruno Marchetti Moretti
Contador CRC-1SP321238/O-2

HM Engenharia e Construções S.A.

Balanços patrimoniais
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.958	123.193	51.422	136.624
Títulos e valores mobiliários	5	40.212	73.133	82.511	97.808
Contas a receber	6	357	290	273.052	209.090
Imóveis a comercializar	7	13.916	4.815	235.771	337.839
Impostos a recuperar		6.239	6.980	6.552	7.757
Adiantamento a fornecedores		1.046	3.407	11.702	9.704
Outros ativos		7.098	514	10.505	1.465
Total do ativo circulante		70.826	212.332	671.515	800.287
Não circulante					
Contas a receber	6	-	219	117.354	98.718
Imóveis a comercializar	7	1.661	876	155.520	87.794
Partes relacionadas	11	54.223	35.449	23	23
Impostos a recuperar		-	2.038	-	2.038
Outros ativos		915	11.927	4.384	14.470
		56.799	50.509	277.281	203.043
Investimentos	8	626.519	408.029	602	1.225
Ativos de direito de uso		2.471	2.057	2.471	2.057
Imobilizado		21.485	14.597	21.485	14.597
Intangível		4.454	1.404	4.455	1.404
		654.929	426.087	29.013	19.283
Total do ativo não circulante		711.728	476.596	306.294	222.326
Total do ativo		782.554	688.928	977.809	1.022.613

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Passivo e patrimônio líquido					
Circulante					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	9	39.059	109.803	77.087	155.225
Passivos de arrendamento		286	661	286	661
Fornecedores e contas a pagar		984	1.911	54.629	36.673
Obrigações pela compra de imóveis	10	-	-	42.134	62.010
Obrigações fiscais		3	14	2.803	2.604
Obrigações sociais		5.183	4.476	7.712	8.712
Adiantamentos de clientes		149	245	5.168	28.323
Dividendos propostos		1.779	9.293	1.779	9.293
Impostos com pagamento diferido	14	348	348	7.741	9.521
Partes relacionadas	11	129.099	64.236	1.080	1.080
Provisão para passivo a descoberto	8	5.981	7.757	-	-
Outras obrigações		3.999	240	5.860	4.156
Total do passivo circulante		186.869	198.984	206.279	318.348
Não circulante					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	9	195.320	106.809	226.541	180.169
Passivos de arrendamento		2.143	1.316	2.143	1.316
Obrigações pela compra de imóveis	10	-	-	119.672	121.336
Impostos com pagamento diferido	14	-	-	11.602	6.304
Provisão para demandas administrativas e judiciais	12	6.630	14.124	19.089	25.659
Outras obrigações		322	352	1.213	2.138
Total do passivo não circulante		204.415	122.601	380.260	336.922
Patrimônio líquido					
Capital social	13.1	216.707	216.707	216.707	216.707
Reserva de lucros	13.2	174.563	150.636	174.563	150.636
Total do patrimônio líquido		391.270	367.343	391.270	367.343
Total do passivo e patrimônio líquido		782.554	688.928	977.809	1.022.613

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

HM Engenharia e Construções S.A.

Demonstrações dos resultados
Exercício findo em 31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Receita líquida	15	385	268	469.111	381.980
Custo de vendas e serviços e prestados	16	(836)	(743)	(332.814)	(286.227)
Lucro (prejuízo) bruto		(451)	(475)	136.297	95.753
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas com vendas	16	-	-	(30.096)	(35.064)
Despesas gerais e administrativas	16	(41.230)	(24.258)	(51.534)	(31.928)
Remuneração da Administração	16,18	(6.911)	(3.006)	(6.911)	(3.006)
Resultado de equivalência patrimonial	8	80.250	44.065	15	(54)
Outras despesas operacionais, líquidas	16	3.979	619	3.688	517
		36.088	17.420	(84.838)	(69.535)
Lucro antes do resultado financeiro		35.637	16.945	51.459	26.218
Resultado financeiro					
Receitas financeiras	17	7.280	8.563	9.907	10.043
Despesas financeiras	17	(24.195)	(16.268)	(32.700)	(18.375)
		(16.915)	(7.705)	(22.793)	(8.332)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		18.722	9.240	28.666	17.886
Imposto de renda e contribuição social					
Correntes	14.1	-	-	(8.946)	(8.683)
Diferidos	14.1	-	-	(998)	37
		-	-	(9.944)	(8.646)
Lucro líquido do exercício		18.722	9.240	18.722	9.240
Lucro por ação - básico/diluído - R\$	20	0,16	0,08	0,16	0,08
Quantidade de ações		119.796.435	119.796.435	119.796.435	119.796.435

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

HM Engenharia e Construções S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes
Exercício findo em 31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Lucro líquido do exercício	18.722	9.240	18.722	9.240
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente total do exercício	18.722	9.240	18.722	9.240

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

HM Engenharia e Construções S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercício findo em 31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais)

	Notas	Reservas de lucros				Total
		Capital social	Reserva legal	Lucros retidos	Lucros/ (prejuízos) acumulados	
Saldos em 31 de dezembro de 2019		216.707	12.810	165.020	-	394.537
Distribuição de dividendos complementares de exercícios anteriores	13.3	-	-	(35.556)	-	(35.556)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	9.240	9.240
Reserva Legal	13.3	-	462	-	(462)	-
Dividendos mínimos obrigatórios	13.3	-	-	-	(878)	(878)
Destinação do lucro do exercício		-	-	7.900	(7.900)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2020		216.707	13.272	137.364	-	367.343
Cancelamento distribuição de dividendos complementares de exercícios anteriores	13.3	-	-	8.415	-	8.415
Distribuição de dividendos complementares de exercícios anteriores	13.3	-	-	(1.432)	-	(1.432)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	18.722	18.722
Reserva Legal	13.3	-	936	-	(936)	-
Dividendos mínimos obrigatórios	13.3	-	-	-	(1.779)	(1.779)
Destinação do lucro do exercício		-	-	16.007	(16.007)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2021		216.707	14.208	160.354	-	391.270

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

HM Engenharia e Construções S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto
Exercício findo em 31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais					
Lucro Líquido do exercício		18.722	9.240	18.722	9.240
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa gerado pelas atividades operacionais:					
Depreciações e amortizações		4.410	4.506	4.410	4.506
Resultado de equivalência patrimonial	8	(80.250)	(44.065)	(15)	54
IRPJ e CSLL diferidos		-	-	1.879	37
Pis e Cofins diferidos		-	(1)	1.640	55
Reversão para demandas judiciais		(7.493)	(145)	(6.570)	(1.221)
Juros e variações monetárias e cambiais sobre empréstimos e financiamentos	9	20.707	15.401	21.029	28.391
Baixa de ativo imobilizado/intangível		198	-	198	-
Variação nos ativos operacionais:					
Contas a receber	6	151	509	(82.598)	16.269
Imóveis a comercializar	7	(9.886)	(2.670)	34.343	(47.195)
Adiantamentos a fornecedores		2.361	(258)	(1.998)	(3.220)
Impostos a recuperar		2.779	(1.690)	3.243	(1.679)
Outros ativos		5.075	7.562	1.683	6.900
Variação nos passivos operacionais:					
Fornecedores e contas a pagar		(928)	1.532	17.956	8.616
Obrigações sociais		707	(310)	(1.091)	(1.674)
Adiantamentos de clientes		(96)	139	(23.155)	4.574
Obrigações fiscais		85	(142)	5.529	7.992
Outras contas a pagar		3.730	(5.463)	779	(7.689)
Obrigações pela compra de imóveis		-	-	(21.540)	40.838
Juros pagos	9	(20.381)	(12.750)	(20.702)	(21.073)
Imposto de renda e contribuição social pagos		(96)	-	(5.330)	(8.661)
Caixa gerado pelas (aplicados nas) atividades operacionais		(60.205)	(28.605)	(51.588)	35.060
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Títulos e valores mobiliários	5	32.921	19.732	15.297	48.596
Redução de capital nas investidas	8	6.336	56.724	-	-
Aumento de capital nas investidas	8	(161.304)	(55.853)	-	-
Partes relacionadas - líquidas		46.087	27.472	-	(633)
Recebimento de dividendos		14.306	11.385	-	-
Aquisição de bens para o ativo imobilizado		(14.006)	(13.028)	(14.006)	(13.028)
Recebimento por venda de ativo imobilizado		-	711	-	711
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento		(75.660)	47.143	1.291	35.646

HM Engenharia e Construções S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Dividendos pagos		(878)	(28.280)	(878)	(28.280)
Dividendos adicionais		(1.431)	-	(1.431)	-
Captações de empréstimos, financiamentos e debêntures	9	129.364	33.450	180.718	182.801
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	9	(111.310)	(52.510)	(212.199)	(243.042)
Custo na captação de recursos	9	(613)	(133)	(613)	(133)
Pagamento de arrendamento mercantil		(502)	(672)	(502)	(672)
Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades de financiamento		14.630	(48.145)	(34.905)	(89.326)
Redução do saldo de caixa e equivalentes de caixa		(121.235)	(29.606)	(85.202)	(18.619)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4	123.193	152.799	136.624	155.243
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	4	1.958	123.193	51.422	136.624

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

1. Contexto operacional

A HM Engenharia e Construções S.A. (“Companhia”) é uma sociedade por ações, com sede na cidade de Campinas, Estado de São Paulo. A Companhia tem como principal objetivo o desenvolvimento, a incorporação, a elaboração de projetos e a construção de imóveis urbanos residenciais, direcionados ao segmento econômico, incluindo casas e apartamentos, diretamente ou por meio de participações em Sociedades de Propósito Específico (SPE). A Companhia também possui controladas diretas e controladas em conjunto, as quais estão relacionadas na Nota Explicativa nº 8.

Atualmente, a Companhia desenvolve empreendimentos residenciais, no segmento econômico e atuação no Estado de São Paulo e Minas Gerais.

COVID-19

Em 11 de março de 2020 a Organização Mundial de Saúde (OMS) declarou estado de pandemia em função do agravamento da disseminação do COVID-19, infecção respiratória aguda causada pelo coronavírus SARS-CoV-2, potencialmente grave, de elevada transmissibilidade e de distribuição global. O SARS-CoV-2 é um betacoronavírus descoberto em amostras de lavado broncoalveolar obtidas de pacientes com pneumonia de causa desconhecida na cidade de Wuhan, província de Hubei, China, em dezembro de 2019. Pertence ao subgênero Sarbecovírus da família Coronaviridae e é o sétimo coronavírus conhecido a infectar seres humanos. Os coronavírus são uma grande família de vírus comuns em muitas espécies diferentes de animais, incluindo o homem, camelos, gado, gatos e morcegos. Raramente os coronavírus de animais podem infectar pessoas e depois se espalhar entre seres humanos como já ocorreu com o MERS-CoV e o SARS-CoV-2. Até o momento, não foi definido o reservatório silvestre do SARS-CoV-2.

Desde então, medidas restritivas foram adotadas pelas diversas esferas do governo e da sociedade civil organizada na tentativa de reduzir o impacto no sistema de saúde, em especial na ocupação de leitos para tratamento da doença. Dentre as ações, destacaram-se medidas que pudessem impedir, ou ao menos desacelerar, o forte ritmo de contágio da doença tais como

recomendações para uso de máscaras faciais, distanciamento social e higienização frequente das mãos com álcool em gel. Medidas mais impositivas como a restrição a abertura de atividades não essenciais, fechamento de espaços públicos e lockdown em certas cidades ou regiões também foram observadas.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

1. Contexto operacional--Continuação

COVID-19--Continuação

Nesse contexto, a administração manteve uma avaliação constante sobre os possíveis efeitos do cenário de pandemia em seus profissionais e operações. Ações imediatas de saúde e segurança foram tomadas desde o final de março de 2020, seguindo sempre as orientações do time de saúde, regulações locais e órgãos competentes. Dentre estas ações citamos a adoção de trabalho remoto para os profissionais de escritório, ampla divulgação interna para orientação das ações de controle, adequações do espaço físico como por exemplo fechamento das salas de reunião, identificação visual de locais liberados e bloqueados de trabalho, adoção de ventilação natural e aferição temperatura antes do início da jornada de trabalho em casos de acesso ao escritório.

Ainda em relação ao escritório corporativo, em 2021 foi realizada a mudança de endereço em Campinas para um ambiente *open office* que estivesse adequado à nova realidade sanitária conforme descrito acima, e às melhores práticas de organização funcional do trabalho. Ao longo de 2021 o novo escritório funcionou seguindo rigorosamente as orientações das autoridades competentes e o time de saúde.

Cabe ressaltar que a vacinação teve início no Brasil em 17 de janeiro de 2021 em São Paulo. Até o momento a Anvisa autorizou o uso emergencial de quatro vacinas: a CoronaVac, desenvolvida pela farmacêutica Sinovac em parceria com o Instituto Butantan, vacina Covishield, produzida pela farmacêutica Serum Institute of India, em parceria com a AstraZeneca/Universidade de Oxford/Fiocruz, a vacina da Pfizer/BioNTech, e vacina Janssen/Johnson & Johnson.

O Brasil também já está autorizado a receber vacinas do consórcio Covax Facility. A aliança global Covax é coliderada pela Organização Mundial da Saúde (OMS), pela Coalizão para Promoção de Inovações em prol da Preparação para Epidemias (CEPI) e pela Aliança Mundial para Vacinas e Imunização (Gavi), em parceira com o Fundo das Nações Unidas para a Infância (UNICEF). Contínuo de casos e da vacinação do público interno da HM Engenharia foi amplamente divulgado em 2021 e permanece com tal nível de transparência.

Novembro de 2021 a variante ômicron do vírus SARS-CoV-2 (B.1.1.529) foi detectada na África do Sul e considerada uma variante de preocupação pela Organização Mundial da Saúde (OMS). Desde então, se espalhou pelo mundo: em meados de janeiro, já era a cepa predominante no planeta, tendo provocado um aumento no número de casos de Covid-19 por onde passou. No Brasil, ela causou um recrudescimento na pandemia, interrompendo um movimento de queda no número de casos e mortes causadas pelo SARS-CoV-2.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

1. Contexto operacional--Continuação

COVID-19--Continuação

Após adiamento de retorno ao escritório, originalmente previsto para janeiro de 2022, devido ao aumento no número de casos no Brasil em função da variante ômicron, a estabilização de números de casos em março permitiu o retorno oficial ao escritório ainda sob rígidos protocolos sanitários, como o impedimento de trabalho presencial para profissionais com algum tipo de comorbidade, e com a adoção da política de *flex office* que passou a considerar três dias de trabalho remoto e dois dias de trabalho presencial no escritório, com alinhamento prévio entre o profissional e seu gestor.

Até o dia 7 de março de 2022, 173 038 399 pessoas, equivalente a 86,45% da população brasileira foram vacinadas com a 1.^a dose de uma das vacinas; a 2.^a dose ou a dose única foi aplicada em 155 757 233 pessoas, equivalente a 77,82% da população. Já a dose de reforço, foi dada a 66 074 186 pessoas, o que equivale a 40,84%, segundo Consórcio de veículos de imprensa a partir de dados das secretarias estaduais de Saúde.

Nas obras em particular, foram adotadas as seguintes ações: aferição de temperatura, sinalização das áreas comuns e refeitórios com distanciamento necessário, substituição do sistema self-service por marmitas, minimizando contato com a manipulação alimentos, isolamento dos profissionais com sintoma, disponibilização de álcool gel em diversos pontos, garantindo a higienização, diálogos de segurança frequentes para conscientização sobre o tema. Criação de comitê de crise com a diretoria com reportes atualizados diariamente e reportados semanalmente com os indicadores de casos suspeitos e positivados. A equipe de saúde foi redimensionada para suportar as novas demandas e reforçou o suporte no processo de testagem.

Na área comercial foram aceleradas iniciativas de digitalização que já estavam em curso, como a implantação de inteligência artificial para atendimentos on-line, capacitação de corretores para plataforma digital de venda, criação de tour virtual de todas as unidades decoradas, tornando assim possível a jornada de compra do cliente 100% digital. Nos stands de venda foram adotados todos os protocolos de saúde para garantir a segurança no atendimento ao cliente e aos profissionais ali atuando.

O cenário que se impôs em 2019 e permaneceu em 2020 e 2021 levou a administração a adotar e manter estratégias de preservação de caixa, revisitando os lançamentos do ano, curvas de vendas de empreendimentos em municípios mais afetados pela pandemia e o início de obras.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

1. Contexto operacional--Continuação

COVID-19--Continuação

No ambiente macroeconômico, sob pandemia, apesar de um desarranjo na produção dos materiais de construção com redução da produção industrial e uma alta do dólar que pressionaram os preços de commodities (minério de ferro, em especial) na cadeia de suprimentos da construção civil, a taxa básica de juros em patamares mais baixos da história em 2020 e um aumento da demanda na procura por aquisição de imóveis enquanto a oferta estava muito abaixo da expectativa de mercado permitiram uma reação do setor no Brasil. Ao longo de 2021 o Banco Central retomou os aumentos da Selic como medida de política monetária para conter a inflação que encerrou o ano com IPCA de 10,06% ante 4,52% em 2020, sob forte influência dos preços de combustíveis, levando a taxa de 2% a.a. em dez/20 para 9,25% a.a. em dez/21. O ambiente restritivo e com inflação acima da meta estipulada pelo governo em 2021 de 3,75%, com margem de tolerância de 1,5 ponto percentual para mais ou para menos, ou seja, podendo variar entre 2,25% e 5,25%, não impediu a HM Engenharia de apresentar números robustos e com crescimento substancial em relação ao ano anterior.

Com as ações tomadas pela Administração, a Companhia conseguiu fechar ano de 2021 com lucro líquido de R\$ 18.722 ante R\$9.240, um aumento de 103%

Por fim, especificamente quanto aos efeitos do COVID-19, a administração analisou eventuais impactos frente as suas estimativas, julgamentos e premissas que pudessem afetar a mensuração das provisões apresentadas nas demonstrações financeiras, principalmente aqueles relacionados ao potencial aumento das perdas esperadas em função do risco de crédito associado às contrapartes, risco de realização de nossos ativos financeiros e não financeiros, ou mesmo alteração significativa de quaisquer outros riscos que a companhia está exposta. Também analisou potenciais mudanças decorrentes de contratos de arrendamentos e dos contratos com fornecedores, além das estimativas de custos a incorrer de nossos projetos. Esta análise considerou os eventos subsequentes ocorridos até a data de aprovação destas demonstrações financeiras, e não foram identificados outros efeitos significativos que deveriam estar refletidos ou divulgados nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

2. Principais práticas contábeis

2.1. Declaração de conformidade

- (a) As demonstrações financeiras individuais, que estão apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme o Pronunciamento Técnico - CPC 26 (R1) - Apresentação das Demonstrações Contábeis, são identificadas como controladora.
- (b) As demonstrações financeiras consolidadas, que estão apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme o Pronunciamento Técnico CPC 26 (R1) - Apresentação das Demonstrações Contábeis que contempla a orientação técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Brasileiras do setor imobiliário, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC e pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, são identificadas como "Consolidado".

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"). As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Dessa forma, o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, está consistente com a orientação contida no Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15).

Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas diretas ou indiretas. O controle é obtido quando a Companhia:

- Tem poder sobre a investida;
- Está exposta, ou tem direitos, a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a investida; e
- Tem a capacidade de usar esse poder para afetar seus retornos.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.1. Declaração de conformidade--Continuação

A Companhia reavalia se retém ou não o controle de uma investida se fatos e circunstâncias indicarem a ocorrência de alterações em um dos três elementos de controle relacionados anteriormente.

Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre a Companhia e suas controladas são eliminados integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas.

Nas demonstrações financeiras individuais da Companhia as informações financeiras das controladas e dos empreendimentos controlados em conjunto são reconhecidos através do método de equivalência patrimonial.

2.2. Aprovação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da HM Engenharia e Construções S.A. ("Companhia") relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, foram concluídas e aprovadas pela administração da Companhia em 23 de março de 2022.

2.3. Moeda funcional e moeda de apresentação

As demonstrações financeiras são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia e de suas controladas. Todas as informações financeiras apresentadas em milhares de Reais foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

2.4. Base de elaboração

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.5. Uso de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da Administração no processo de aplicação das práticas contábeis da Companhia. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e têm maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, estão divulgadas a seguir.

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

Julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras.

Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que não requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

Estimativas e premissas

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas na data do balanço, não envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro, são discutidas a seguir:

- **Custos orçados:** os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são mensalmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado. Tal informação é fundamental para o reconhecimento de receita;

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.5. Uso de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

Estimativas e premissas--Continuação

- Impostos: a Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias e ambientais. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco, o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais;
- Provisões para demandas judiciais (tributários, cíveis e trabalhistas): a Administração da Companhia revisa trimestralmente a provisão para causas cíveis, trabalhistas e tributárias. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As avaliações para possíveis provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.
- Avaliação do valor recuperável de ativos: a Administração revisa mensalmente 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 nas contas a receber, nos investimentos, nos imóveis a comercializar e no imobilizado. Quando tais evidências são identificadas, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

2.6. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração

Um instrumento financeiro é um contrato que dá origem a um ativo financeiro de uma entidade e a um passivo financeiro ou instrumento patrimonial de outra entidade.

i) Ativos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

Ativos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como subsequentemente mensurados (i) ao custo amortizado; (ii) ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, e; (iii) ao valor justo por meio do resultado.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.6. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

i) Ativos financeiros--Continuação

Reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

A classificação dos ativos financeiros no reconhecimento inicial depende das características dos fluxos de caixa contratuais do ativo financeiro e do modelo de negócios da Companhia para a gestão destes ativos financeiros. A Companhia inicialmente mensura um ativo financeiro ao seu valor justo acrescido dos custos de transação, no caso de um ativo financeiro não mensurado ao valor justo por meio do resultado.

Para que um ativo financeiro seja classificado e mensurado pelo custo amortizado ou pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes, ele precisa gerar fluxos de caixa que sejam “exclusivamente pagamento de principal e juros” (também referido como teste de “SPPI”) sobre o valor do principal em aberto. Essa avaliação é executada em nível de instrumento.

O modelo de negócios da Companhia para administrar ativos financeiros se refere a como ela gerencia seus ativos financeiros para gerar fluxos de caixa. O modelo de negócios determina se os fluxos de caixa resultarão da cobrança de fluxos de caixa contratuais, da venda dos ativos financeiros ou de ambos.

Mensuração subsequente

A Companhia possui somente ativos financeiros classificados como ativos financeiros ao custo amortizado e ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Ativos financeiros ao custo amortizado

Os ativos financeiros ao custo amortizado são subsequentemente mensurados usando o método de juros efetivos e estão sujeitos a redução ao valor recuperável. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando o ativo é baixado, modificado ou apresenta redução ao valor recuperável.

Essa categoria de instrumentos financeiros contempla as contas a receber de clientes e valores a receber de partes relacionadas.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.6. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

i) Ativos financeiros--Continuação

Mensuração subsequente--Continuação

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são apresentados no balanço patrimonial pelo valor justo, com as variações líquidas do valor justo reconhecidas na demonstração do resultado.

Essa categoria de instrumentos financeiros contempla caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários, os quais a Companhia não tenha classificado de forma irrevogável pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes.

Desreconhecimento de ativos financeiros

Um ativo financeiro (ou, quando aplicável, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é desreconhecido quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiraram; ou
- A Companhia transferiu seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos sem atraso significativo a um terceiro nos termos de um contrato de repasse e (a) a Companhia transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) a Companhia nem transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, mas transferiu o controle do ativo.

Desreconhecimento

Quando a Companhia transfere seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou celebra um acordo de repasse, ela avalia se, e em que medida, reteve os riscos e benefícios da propriedade. Quando não transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, nem transferiu o controle do ativo, a Companhia continua a reconhecer o ativo transferido na medida de seu envolvimento continuado. Nesse caso, a Companhia também reconhece um passivo associado. O ativo transferido e o passivo associado são mensurados em uma base que reflita os direitos e as obrigações retidos pela Companhia.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.6. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

i) Ativos financeiros--Continuação

Desreconhecimento--Continuação

O envolvimento contínuo sob a forma de garantia sobre o ativo transferido é mensurado pelo menor valor entre: (i) o valor do ativo; e (ii) o valor máximo da contraprestação recebida que a entidade pode ser obrigada a restituir (valor da garantia).

ii) Passivos financeiros

Os passivos financeiros são classificados como:

(i) passivos financeiros ao custo amortizado; e

(ii) ao valor justo por meio do resultado.

Passivos financeiros ao custo amortizado

Os passivos financeiros classificados como ao custo amortizado são aqueles cujos fluxos de caixa contratuais são, exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto. O método da taxa de juros efetiva é utilizado para calcular o custo amortizado de um passivo financeiro, e para alocar as despesas de juros durante o período correspondente.

Essa categoria geralmente se aplica a saldos a pagar junto a fornecedores, contas a pagar, obrigações pela compra de imóveis, partes relacionadas, passivos de arrendamento e saldos empréstimos, financiamentos e debêntures.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.6. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

ii) Passivos financeiros--Continuação

Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Os passivos financeiros classificados como ao valor justo por meio do resultado são aqueles mantidos para negociação ou designados pelo valor justo por meio do resultado. As mudanças no valor justo são reconhecidas no resultado do exercício.

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, a Companhia não apresentava instrumentos financeiros classificados nesta categoria.

Desreconhecimento de passivos financeiros

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação sob o passivo é extinta, ou seja, quando a obrigação especificada no contrato for liquidada, cancelada ou expirada. Quando um passivo financeiro existente é substituído por outro do mesmo mutuante em termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente são substancialmente modificados, tal troca ou modificação é tratada como o desreconhecimento do passivo original e o reconhecimento de um novo passivo. A diferença nos respectivos valores contábeis é reconhecida na demonstração do resultado.

iii) Compensação de instrumentos financeiros

Os ativos financeiros e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial individual e consolidado se houver um direito legal atualmente aplicável de compensação dos valores reconhecidos e se houver a intenção de liquidar em bases líquidas, realizar os ativos e liquidar os passivos simultaneamente.

2.7. Caixa e equivalentes de caixa

A Companhia e suas controladas consideram equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo; por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.8. Contas a receber

A comercialização das unidades é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos empreendimentos. As contas a receber de clientes, nesses casos, são constituídas ao longo do período de construção, aplicando-se a porcentagem de conclusão ("PoC") sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda (acrescido da variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC); sendo assim, o valor das contas a receber é determinado pelo montante das receitas acumuladas reconhecidas deduzidas das parcelas recebidas. As contas a receber de unidades vendidas são apuradas segundo os critérios mencionados na Nota Explicativa nº 2.17.1.

Quando concluída a construção, sobre as contas a receber incidem juros e variação monetária segundo índices contratuais, os quais passam a ser apropriados ao resultado financeiro quando auferidos, obedecendo ao regime de competência de exercícios. Com base na carteira total das contas a receber de cada empreendimento, é estabelecido o montante previsto para ser recebido em período de até um ano, sendo o saldo contábil das contas a receber, no limite desse valor, classificado no ativo circulante. A parcela das contas a receber que exceda os recebimentos previstos no período de até um ano, é apresentada no ativo não circulante.

2.9. Imóveis a comercializar

São avaliados ao custo de construção ou aquisição, ou valor realizável líquido. O custo dos imóveis é formado por gastos com: aquisição de terrenos/permutas (mensurados ao valor justo), materiais, mão de obra aplicada e gastos com incorporação, bem como juros decorrentes dos financiamentos para produção.

No caso de aquisição de terrenos por meio de permuta por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao valor justo previsto para as unidades a serem construídas e entregues em permuta. O registro do terreno é efetuado apenas por ocasião da lavratura da escritura do imóvel, não sendo reconhecido nas demonstrações financeiras enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou do estágio de andamento desta.

A Companhia capitaliza juros sobre os empreendimentos durante a fase de construção, e sobre os terrenos, enquanto atividades relacionadas ao preparo do ativo para venda estão sendo realizadas, desde que existam empréstimos em aberto, os quais são reconhecidos ao resultado na proporção das unidades vendidas, sendo o mesmo critério dos demais custos.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.9. Imóveis a comercializar--Continuação

No fim de cada mês, a Companhia revisa o valor contábil de seus imóveis a comercializar para verificar se há alguma indicação de que os montantes de tais ativos não serão recuperados em decorrência da análise do valor realizável líquido. Uma perda decorrente pelo valor realizável líquido existe quando o valor contábil de um ativo excede o seu valor realizável líquido, o qual está representado pelo preço de venda estimado, no curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados de conclusão e as despesas estimadas para efetuar a venda. Com base na avaliação efetuada pela Companhia, não houve indicação de provisão decorrente do valor realizável líquido em seus imóveis a comercializar.

2.10. Investimentos em controladas e controladas em conjunto

Os investimentos da Companhia em suas controladas e controladas em conjunto são reconhecidas através do método da equivalência patrimonial. Com base nas demonstrações financeiras elaboradas pelas investidas na mesma data base do balanço da Companhia.

Quando a participação da Companhia nas perdas de investida ultrapassa a participação da entidade (que inclui quaisquer participações de longo prazo que, em sua essência, formam parte do investimento líquido da Companhia na investida), a Companhia deixa de reconhecer sua participação em perdas adicionais. As perdas adicionais são reconhecidas somente na medida em que incorrer em obrigações legais ou presumidas ou assumidas obrigações em nome da investida.

A Companhia determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que o investimento em controlada sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante de perda por redução ao valor recuperável como diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.11. Imobilizado

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzidos de depreciação acumulada e perdas de redução ao valor recuperável (impairment). O custo inclui gastos que são diretamente atribuíveis à aquisição de um ativo.

A depreciação dos ativos é reconhecida com base na vida útil estimada de cada ativo, de modo que o valor do custo menos o seu valor residual após sua vida útil, seja integralmente baixada, com exceção do item "formas de alumínio", classificado na classe de imobilizado "Maquinas e Equipamentos", cuja depreciação é calculada pelo método de utilização.

As taxas anuais utilizadas para a depreciação dos ativos são:

Taxa de depreciação anual	
Instalações e Móveis e utensílios	10%
Máquinas e equipamentos	10%
Computadores, Periféricos e equipamentos de informática	20%
Veículos	20%
Estande de vendas	(i)

- (i) Os gastos incorridos e diretamente relacionados com a construção de estande de vendas e apartamento-modelo têm natureza de caráter prioritariamente tangível e, dessa forma, se a respectiva vida útil estimada é superior a um ano, são registrados na rubrica "Ativo imobilizado", sendo depreciados de acordo com o prazo da vida útil estimada, e o correspondente encargo de depreciação é alocado na rubrica "Despesas comerciais". Isso ocorre, geralmente, quando o empreendimento é composto por fases e o estande de vendas é utilizado para a comercialização nos vários lançamentos de cada fase ao longo do tempo. No caso de empreendimentos em uma única fase, não há expectativa de que a vida útil estimada seja superior a um ano e, por esse motivo, são apropriados diretamente às despesas de vendas por ocasião em que os custos são incorridos, juntamente com as demais despesas de propaganda, marketing e outras atividades correlatas, independentemente de ter ou não ocorrido a apropriação de receitas relacionadas com o empreendimento.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.11. Imobilizado--Continuação

Visto que historicamente a Companhia e suas controladas não alienam seus itens de imobilizado, o valor residual dos bens foi considerado como sendo zero. A vida útil dos ativos é revisada e ajustada, se apropriado, no fim de cada exercício. No caso específico dos estandes de vendas, caso a comercialização termine em período menor que o previsto ou venha a ser efetuada a sua demolição, o valor residual relacionado ao empreendimento é imediatamente baixado. O valor contábil de um ativo é imediatamente baixado para seu valor recuperável se o seu valor contábil for maior que seu valor recuperável estimado.

Arrendamentos

A Companhia adotou, em 1º de janeiro de 2019, o CPC 06(R2)/NBC TG 06 (R3), que introduziu um modelo único de contabilização de arrendamentos no balanço patrimonial para arrendatários. Um arrendatário reconhece um ativo de direito de uso que representa o seu direito de utilizar o ativo arrendado e um passivo de arrendamento que representa a sua obrigação de efetuar pagamentos do arrendamento. Isenções estão disponíveis para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor. O ativo mantido por meio de arrendamento é depreciado pelo método linear e encontram-se apresentados separadamente na rubrica ativos de direito de uso. O passivo de arrendamento é mensurado ao valor presente dos pagamentos que não são efetuados na data presente, os pagamentos são descontados a taxa média de juros de todos os contratos de empréstimos, com exceção daqueles com subsídio do governo. O contrato de arrendamento é referente à sede da controladora HM Engenharia Construção S.A. O contrato tem vigência até janeiro de 2026 que é reajustado pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M).

2.12. Intangível

Os ativos intangíveis são representados por gastos relacionados com a aquisição e o desenvolvimento de sistemas e licenças para utilização de softwares, avaliados ao custo de aquisição e com amortização pelo método linear levando-se em consideração o prazo estimado de benefícios, a partir do momento em que esses benefícios começam a ser gerados. Os custos relacionados à manutenção de softwares são reconhecidos como despesa, conforme são incorridos.

2.13. Redução ao valor recuperável de ativos tangíveis e intangíveis

No fim de cada exercício, a Companhia determina se há algum indício de que tais ativos possam apresentar um valor recuperável menor que os montantes registrados. Se houver tal indicação, o montante recuperável do ativo será estimado com a finalidade de mensurar o montante da provisão para perda para reduzir o montante do ativo ao seu valor recuperável.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.13. Redução ao valor recuperável de ativos tangíveis e intangíveis--Continuação

Quando não for possível estimar o montante recuperável de um ativo individualmente, a Companhia calculará o montante recuperável da unidade geradora de caixa à qual pertence o ativo. Quando uma base de alocação razoável e consistente puder ser identificada, os ativos corporativos também serão alocados às unidades geradoras de caixa individuais ou ao menor grupo de unidades geradoras de caixa para o qual uma base de alocação razoável e consistente possa ser identificada.

O montante recuperável é o maior valor entre o valor justo menos os custos na venda e o valor de uso. A provisão para perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado.

Quando a perda por redução ao valor recuperável é revertida subsequentemente, ocorre o aumento do valor contábil do ativo (ou unidade geradora de caixa) para a estimativa revisada de seu valor recuperável, desde que não exceda o valor contábil que teria sido obtido, caso nenhuma perda por redução ao valor recuperável tivesse sido reconhecida para o ativo (ou unidade geradora de caixa) em exercícios anteriores. A reversão da perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado.

Com base nas avaliações efetuadas pela Administração em 31 de dezembro de 2021 e 2020, não houve necessidade de constituição de provisão para redução ao valor recuperável.

2.14. Provisões

Reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultantes de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

2.14.1. Ativos e passivos contingentes

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes são as seguintes:

- Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis em transitado em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa;
- Provisões para demandas judiciais são provisões efetuadas quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Também são adicionados às provisões os montantes estimados de possíveis acordos nos casos de intenção de liquidar o processo antes da conclusão de todas as instâncias.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.14. Provisões--Continuação

2.14.2. Provisão de garantia de obra--Continuação

Constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos cobertos no período de garantia. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo) à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida. A provisão é revisada anualmente e representa 1% do orçamento de obra, sendo que tal percentual foi obtido pela Companhia levando-se em consideração dados históricos e experiências adquiridas em outros empreendimentos. Periodicamente a Administração analisa suficiência do provisão face os gastos de manutenção e se necessário efetua correções. A Companhia concede exercício de garantia sobre os imóveis com base na legislação vigente por um período de cinco anos. A constituição da provisão de garantia é registrada em todas as entidades do Grupo ao longo da construção do empreendimento, compondo o custo total da obra, e após a sua entrega inicia-se o processo de realização da provisão de acordo com a curva de gastos históricos definidos pela área de Engenharia.

2.15. Tributação

2.15.1. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda correntes e diferidos e são reconhecidos no resultado.

O imposto corrente é o imposto a pagar esperado sobre o lucro e ou recebimento tributável do exercício, a taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações financeiras e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores. Quando aplicável, o imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação, assim como para prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social. O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se esperam serem aplicadas às diferenças temporárias quando elas revertem, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das demonstrações financeiras. Os impostos diferidos ativos sobre as diferenças temporárias e sobre saldos de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social são registrados na extensão em que seja provável que haverá lucro tributável e disponível para permitir a realização das diferenças temporárias dedutíveis, bem como o uso de créditos tributários e prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social não utilizados.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.15. Tributação--Continuação

2.15.1. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro--Continuação

Regime do Lucro Real: para as entidades (controladas) que optaram pelo regime de tributação do Lucro Real, o imposto de renda e a contribuição social, do exercício corrente e diferido, são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$240 para imposto de renda, e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.

Regime especial tributário do patrimônio de afetação: instituído por meio da Lei nº 10.931/2004 (RET) e suas posteriores alterações, aplicável aos empreendimentos imobiliários que optaram por esse regime, em caráter opcional e irrevogável enquanto perdurarem os direitos e obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem o empreendimento afetado. Cada empreendimento submetido ao RET prevê uma tributação à alíquota de 1,92 % para o Imposto de renda e contribuição social e 2,08% para o PIS e COFINS, aplicável para todos os recebimentos decorrentes das vendas de unidades imobiliárias, bem como as receitas financeiras e variações monetárias, tributadas pelo regime de caixa.

Regime de lucro presumido: aplicável às sociedades cujo faturamento anual do exercício imediatamente anterior tenha sido inferior a R\$78.000. Nesse contexto, a base de cálculo do imposto de renda e a contribuição social são calculadas à razão de 8% e 12% respectivamente, sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente de aluguéis e prestação de serviços e 100% quando for proveniente de receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares dos respectivos impostos e contribuição.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.15. Tributação--Continuação

2.15.2. Impostos com recolhimento diferido

A legislação fiscal permite que as entidades de incorporação imobiliária tributem suas receitas de vendas de unidades imobiliárias com base em regime de caixa. Nas controladas e atividades em que a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições sociais federais de recolhimento diferido para refletir quaisquer diferenças temporárias. O imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a COFINS de recolhimento diferido são reconhecidos no passivo circulante e no passivo não circulante e são decorrentes da diferença temporal decorrente do reconhecimento da receita pelo critério societário, descrito na Nota Explicativa nº 2.17.1, e do critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento (regime de caixa). A Companhia apresenta tais tributos diferidos de forma líquida (antecipações - ativo) e (recolhimento - passivo) nas demonstrações financeiras, por fim, destacamos que a segregação entre curto e longo prazo desta obrigação considera a expectativa de recebimentos futuros e que serão objeto de inclusão no cálculo da apuração dos tributos.

2.16. 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.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.17. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária, venda de imóveis e prestação de serviços de construção

2.17.1. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

A receita e os custos relativos às unidades vendidas e não concluídas de incorporação imobiliária são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, e os seguintes procedimentos são adotados:

- (i) Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada com a transferência significativa dos riscos e direitos, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.
- (ii) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:
 - O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do custo da unidade imobiliária) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado.
 - É apurado o percentual do custo incorrido em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustado segundo as condições dos contratos de venda, determinando, assim, o montante das receitas a serem reconhecidas de forma diretamente proporcional ao custo.
 - Os montantes das receitas de vendas, incluindo a atualização monetária e o ajuste a valor presente, reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados no ativo circulante ou ativo não circulante, na rubrica “Contas a receber de incorporação”. Caso os montantes recebidos sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica “Adiantamentos de clientes”.
 - Os juros e a atualização monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber a partir da entrega das chaves, são apropriados ao resultado financeiro quando auferidos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios - “*Pro rata temporis*”.

Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão, observando os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária para as unidades vendidas.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.17. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária, venda de imóveis e prestação de serviços de construção--Continuação

2.17.1. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis--Continuação

Conforme permitido pela legislação fiscal, a receita relacionada às vendas de unidades imobiliárias é tributada com base no regime de caixa e não com base no critério descrito anteriormente, para reconhecimento dessa receita. Para as empresas em que a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de imposto de renda e contribuição social diferidos para refletir quaisquer diferenças temporárias, conforme comentado na Nota Explicativa nº 14.

As demais despesas, incluindo propaganda e publicidade, são apropriadas ao resultado quando incorridas.

2.17.2. Prestação de serviços de construção

Receitas decorrentes da prestação de serviços imobiliários são reconhecidas à medida que os serviços são prestados e estão vinculadas com a atividade de administração de construção para terceiros e consultoria técnica.

2.17.3. Operações de permuta física

A permuta física de terrenos tem por objeto o recebimento de terrenos de terceiros para liquidação por meio da entrega de apartamentos. O valor do terreno adquirido pela companhia e por suas controladas é apurado com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues. O valor justo do terreno é registrado como um componente de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, no momento do início do reconhecimento de resultado do respectivo empreendimento. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, conforme descrito no item 2.17.1.

2.17.4. Operações de permuta financeira

A permuta financeira tem por objeto o recebimento de terrenos de terceiros para liquidação por meio à medida que o Agente Financeiro for liberando recursos para a Companhia, produto das vendas das unidades imobiliárias, mediante a emissão de relatórios mensais reportando o percentual da receita.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.17. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária, venda de imóveis e prestação de serviços de construção--Continuação

2.17.5. Processo de reconhecimento da receita

No processo de reconhecimento da receita de contratos com clientes foram adotados os preceitos introduzidos pelo CPC 47 a partir de 1º de janeiro de 2018, onde a transferência do controle do bem ou serviço contratado poderá ser evidenciada em um momento específico do tempo ou ao longo do tempo. Para definição da forma de apropriação da receita, é preciso verificar o cumprimento das obrigações de performance. Tal verificação se dá em cinco etapas:

- (1) Identificação do contrato;
- (2) Identificação das obrigações de desempenho;
- (3) Determinação do preço da transação;
- (4) Alocação do preço da transação às obrigações de desempenho;
- (5) Reconhecimento da receita.

Nessa avaliação, o modelo de negócios da Companhia em sua totalidade refere-se às vendas integralmente repassadas para instituição financeira, nos empreendimentos em construção e também nos concluídos. No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade é transferida para a instituição financeira, não cabendo mais à incorporadora qualquer risco de recebimento.

Portanto, nesse momento se dá o cumprimento da obrigação de performance para o empreendimento. Usualmente o fluxo financeiro do contrato é:

- (i) 10 a 20% pagos diretos para incorporadora; e
- (ii) 80 a 90% para instituição financeira.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.18. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, esses juros são realocados no resultado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.

Para as vendas a prazo, as contas a receber devem ser mensuradas a valor presente considerando o prazo e o diferencial entre taxa de juros de mercado e a taxa de juros implícita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias na data de assinatura.

Em 31 de dezembro de 2021, a taxa utilizada pela Companhia para ajustar esses ativos e passivos a valor presente é de 5,50% (3,89% em 31 de dezembro de 2020).

2.19. Empréstimos, financiamentos e debêntures

Os recursos financeiros obtidos, sejam eles empréstimos, financiamentos ou debêntures, são reconhecidos inicialmente, no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação, e são mensurados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao exercício incorrido até a data da informação apresentada.

Os encargos financeiros incorridos na controladora em financiamentos obtidos para aporte em controladas, objetivando o desenvolvimento de seus empreendimentos são classificados como parcela complementar do custo do investimento nas demonstrações financeiras individuais.

São classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após as datas dos balanços.

2.20. Dividendos propostos

A distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo nas demonstrações financeiras da Companhia ao fim do exercício, com base no dividendo mínimo estabelecido no estatuto social da Companhia. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que os valores adicionais são aprovados pelo Conselho de Administração.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.21. Resultado por Ação

O resultado por ação básico é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas controladores da Companhia, e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento.

A Companhia não possui dívida conversível em ações nem opções de compra de ações concedidas ou outro instrumento potencialmente diluidor; portanto, o lucro por ação diluído é igual ao básico para os períodos apresentados.

2.22. Benefícios a empregados

Os benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, como a remuneração fixa (salários e contribuições para a seguridade social (Instituto Nacional do Seguro Social - INSS/Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS), férias e 13º salário, remunerações variáveis como participações nos lucros. Esses benefícios são registrados no resultado do exercício, na rubrica "Despesas gerais e administrativas e custo de obras para incorporação", à medida que são incorridos. O sistema de bônus opera com metas corporativas individuais, estruturadas na eficiência dos objetivos corporativos, seguidas por objetivos de negócios e finalmente por objetivos individuais.

3. Normas novas, revisadas e interpretações emitidas

Alterações ao IAS 1: Classificação de passivos como circulante ou não circulante

Em janeiro de 2020, o IASB emitiu alterações nos parágrafos 69 a 76 do IAS 1, correlato ao CPC 26, de forma a especificar os requisitos para classificar o passivo como circulante ou não circulante. As alterações esclarecem:

- O que significa um direito de postergar a liquidação;
- Que o direito de postergar deve existir na data-base do relatório;
- Que essa classificação não é afetada pela probabilidade de uma entidade exercer seu direito de postergação, e;
- Que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for em si um instrumento de capital próprio os termos de um passivo não afetariam sua classificação

As alterações são válidas para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023 e devem ser aplicadas retrospectivamente. Não é esperado que essas alterações tenham impacto nas demonstrações financeiras da Companhia.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

4. Caixa e equivalentes de caixa

Os saldos estão representados por:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Caixa	415	267	426	276
Bancos - conta movimento	1.455	316	9.398	13.215
Aplicações financeiras (i)	88	122.610	41.598	123.133
	1.958	123.193	51.422	136.624

- (i) As aplicações financeiras são representadas por fundos de investimentos em renda fixa, certificados de depósito bancário (CDB's) e operações compromissadas de curto prazo, remunerados a taxas atreladas ao Certificado de Depósito Interbancário. As remunerações das aplicações financeiras rendem juros que variam de 80% a 106% do CDI (entre 80% a 106% do CDI em 2020), bem como aplicações em caderneta de poupança, que rendem em média juros de 70% da taxa SELIC em 2021 e 2020, mais a taxa referencial (TR).

5. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Certificados de recebíveis imobiliários (i)	40.212	60.115	40.212	60.115
Aplicações financeiras restritas (ii)	-	-	42.299	24.675
Certificados de depósitos bancários – CDB's (iii)	-	13.018	-	13.018
	40.212	73.133	82.511	97.808

- (i) Certificados de recebíveis imobiliários que não se qualificam como equivalentes de caixa em razão das características dos papéis e que possuíam rentabilidade média de 139,72% do CDI em 2021 (193,15% do CDI em 2020).
- (ii) Aplicações financeiras restritas são representadas por repasses de créditos associativos que estão em processo de liberação na Caixa Econômica Federal ("CEF"). Essas liberações ocorrem conforme a regularização dos contratos firmados com clientes com a instituição financeira, cuja expectativa de liberação da Companhia é de até 90 dias (mas cujo prazo não é de controle da administração).
- (iii) Aplicações em CDB's mantidos como garantia de empréstimos, financiamentos e outros, sem possibilidade de resgate imediato, com rendimento que se aproxima de 101,3% do CDI em 2021 (99% do CDI em 2020).

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

6. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Empreendimentos concluídos	527	675	148.972	146.745
Empreendimentos em construção	-	-	245.687	164.089
Ajuste a valor presente	-	-	(1.653)	(765)
Provisão para perda de créditos esperada	(170)	(166)	(2.600)	(2.261)
	357	509	390.406	307.808
Circulante	357	290	273.052	209.090
Não circulante	-	219	117.354	98.718
	357	509	390.406	307.808

Os valores relativos a contas a receber de imóveis em construção são garantidos pelos próprios imóveis negociados e estão atualizados conforme cláusulas contratuais até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do INCC e, após a entrega das chaves, pela variação do IGP-M ou IPCA acrescido de 1%a.a..

A taxa utilizada do ajuste a valor presente tem como fundamento e premissa a taxa média dos financiamentos e empréstimos obtidos pela Companhia, descontado pelo INCC. Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia efetuou o cálculo a valor presente, considerando a taxa de desconto de 5,50% (3,89% em 31 de dezembro de 2020).

A Companhia adota os procedimentos descritos na Nota Explicativa nº 2.17 para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas. Em decorrência disso, o saldo de contas a receber das unidades imobiliárias vendidas e ainda não concluídas está limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas.

Nos contratos de venda com financiamento bancário, os clientes são submetidos a análise de crédito dos bancos antes da efetivação da venda. Após retorno dos valores aprovados pelos bancos com a capacidade de financiamento de cada cliente, é realizada a análise de crédito interna levando em consideração o comprometimento da renda envolvendo o montante dos valores que serão pagos diretamente ao Grupo. Caso não sejam atendidos os parâmetros estabelecidos, podem ser exigidas garantias adicionais como, por exemplo, inclusão de fiadores.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

6. Contas a receber--Continuação

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, a Companhia possuía o saldo das contas a receber distribuídos da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Vencidos até 90 dias (i)	42	-	13.107	1.809
Vencidos de 91 a 180 dias	5	-	3.845	1.427
Vencidos acima de 180 dias	12	19	8.307	5.368
	59	19	25.259	8.604
A vencer 2021	-	432	-	203.832
A vencer 2022	226	91	178.866	42.176
A vencer 2023	150	62	121.510	26.444
A vencer 2024	48	71	35.705	29.778
A vencer a partir de 2025	44	-	33.319	-
	468	656	369.400	302.230
Provisão para perda de créditos esperada	(170)	(166)	(2.600)	(2.261)
Ajuste a valor presente (ii)	-	-	(1.653)	(765)
	357	509	390.406	307.808

(i) Em 2021, os saldos dos vencidos acima de 90 dias foram impactados pelo encerramento de alguns empreendimentos no último mês do ano, os clientes com documentação pendente ficam com parcela de financiamento em aberto como vencido, ou seja, os saldos bloqueados em conta gráfica.

(ii) Reclassificação do saldo do ano de 2020 no valor de 0,8 mil entre as rubricas de contas a receber e outros ativo referente a ajuste a valor presente.

7. Imóveis a comercializar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Imóveis concluídos	-	-	29.757	47.682
Imóveis em construção (i)	-	-	161.531	262.365
Terrenos (ii)	15.577	5.691	199.698	109.212
Encargos financeiros capitalizados (iii)	-	-	304	6.374
	15.577	5.691	391.290	425.633
Circulante	13.916	4.815	235.771	337.839
Não Circulante	1.661	876	155.520	87.794
	15.577	5.691	391.290	425.633

(i) Os valores dos empreendimentos (terreno acrescido dos custos de regularização, custos incorridos de construção) são transferidos para a conta de "Imóveis em construção" no momento em que o empreendimento é inicialmente comercializado.

(ii) Os terrenos para novos empreendimentos estão registrados pelo custo histórico de aquisição, e incluem os custos com legalização e outros. Os terrenos cujos empreendimentos têm lançamento previsto a partir de 12 meses da data das demonstrações financeiras foram classificados no ativo não circulante.

(iii) Conforme orientações descritas no OCPC 01 (R1) Entidades imobiliárias, a Companhia capitalizou juros sobre terrenos e unidades em construção, sendo que tais juros são reconhecidos ao resultado na proporção das unidades vendidas seguindo o mesmo critério dos demais custos.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

7. Imóveis a comercializar--Continuação

A movimentação dos encargos financeiros capitalizados nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 é como segue:

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Saldo Inicial	6.374	1.281
Encargos financeiros apropriados aos custos dos imóveis (nota 2.9 e 16)	(8.588)	(7.318)
Encargos financeiros capitalizados	2.518	12.411
Saldo final	304	6.374

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

8. Investimentos

a) Principais informações das participações societárias e a composição dos investimentos

	% Particip.		Patrimônio líquido		Resultado do período		Resultado de equivalência patrimonial		Saldo dos Investimentos	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
	Controladas em conjunto:									
SCP Comagi, HM Menin	33	33	5	5	-	-	-	-	5	5
Quadra 142 Jardim Sul Empreend. Imob.Spe Ltda	50	50	576	576	-	(25)	-	(25)	576	576
			581	581	-	(25)	-	(25)	581	581
Controladas integrais:										
Campina Verde Empreend. Imob. SPE Ltda	100	100	385	179	206	(56)	206	(56)	385	179
Campinas Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	48.342	46.603	3.133	(351)	3.133	(351)	48.342	46.603
Campinas Matão Empreend. Imob. SPE Ltda	100	100	(23)	14	(37)	(3)	(37)	(3)	-	14
Campo Florido Empreend. Imob. SPE Ltda	100	100	(117)	(379)	(17)	(223)	(17)	(223)	-	(379)
Jaguariúna III Empreend. Imob. SPE Ltda	100	100	-	-	-	(1)	-	(1)	-	-
Reserva da Mata Empreend. Imob. SPE Ltda	100	100	602	7	(144)	(235)	(144)	(235)	602	7
Carioba Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	(152)	(183)	(150)	(143)	(150)	(143)	-	(183)
Boa Vista Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	(4.126)	(4.123)	(2.206)	(815)	(2.206)	(815)	-	(4.123)
Recanto Sonhos Empreend. Imob. SPE Ltda	100	100	(292)	(604)	54	(208)	54	(208)	-	(604)
Sta Barbara I Empreend. Imob. SPE Ltda	100	100	329	23	-	(51)	-	(51)	-	23
Sta Barbara II Empreend. Imob. SPE Ltda	100	100	-	-	-	(102)	-	(102)	-	-
Hortolândia 4A Empreend. Imob. SPE Ltda	100	100	12	-	-	12	-	12	12	-
HM Sitio Lagoa Empreend. Imob. SPE Ltda	100	100	-	-	-	(19)	-	(19)	78	-
Prohab Projetos Habitacionais S/S Ltda	100	100	(182)	(147)	(11)	(4)	(11)	(4)	-	(147)
HM Publicidade e Marketing S/S Ltda	100	100	7	9	(4)	(3)	(4)	(3)	7	9
Barroco Empreend. Imob. SPE Ltda	100	100	(37)	(357)	104	(135)	104	(135)	-	(357)
HM 02 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	824	1.690	(785)	231	(785)	231	824	1.690
HM 03 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	8.587	4.418	4.167	2.579	4.167	2.579	8.587	4.418
HM 04 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	10.429	9.620	455	(150)	455	(150)	10.429	9.620
HM 05 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	5.424	3.739	(82)	(519)	(82)	(519)	5.424	3.739
HM 07 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	625	806	(181)	(571)	(181)	(571)	625	806
HM 08 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	2.567	6.621	(1.671)	(1.049)	(1.671)	(1.049)	2.567	6.621
HM 09 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	25.583	19.631	5.075	5.551	5.075	5.551	25.583	19.631
HM 10 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	1.237	760	454	(71)	454	(71)	1.237	760
HM 13 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	37.262	48.589	(1.328)	(1.761)	(1.328)	(1.761)	37.262	48.589

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

8. Investimentos--Continuação

a) Principais informações das participações societárias e a composição dos investimentos--Continuação

	% Particip.		Patrimônio líquido		Resultado do período		Resultado de equivalência patrimonial		Saldo dos Investimentos	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
HM 14 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	2.248	2.597	(350)	(337)	(350)	(337)	2.248	2.597
HM 15 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	(454)	(372)	(81)	(389)	(81)	(389)	-	(372)
HM 17 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	(29)	(27)	(49)	(13)	(49)	(13)	-	(27)
HM 18 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	787	118	669	1	669	1	787	118
HM 19 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	(381)	354	(922)	(100)	(922)	(100)	-	354
HM 20 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	3.127	3.105	(47)	(248)	(47)	(248)	3.127	3.105
HM 21 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	9.599	8.764	835	6.185	835	6.185	9.599	8.764
HM 22 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	2.996	2.602	(814)	(708)	(814)	(708)	2.996	2.602
HM 23 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	3.420	4.244	306	413	306	413	3.420	4.244
HM 24 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	18.511	20.576	364	1.215	364	1.215	18.511	20.576
HM 25 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	(152)	(88)	(203)	(146)	(203)	(146)	-	(88)
HM 26 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	260	(36)	(497)	(30)	(497)	(30)	260	(36)
HM 27 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	39.704	24.659	2.427	3.863	2.427	3.863	39.704	24.659
HM 28 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	6.728	6.897	(58)	(328)	(58)	(328)	6.728	6.897
HM 29 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	29.469	31.220	260	(222)	260	(222)	29.469	31.220
HM 30 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	(36)	(228)	(66)	(78)	(66)	(78)	-	-
HM 31 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	32.592	27.697	4.895	20.545	4.895	20.545	32.592	27.697
HM 32 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	11.738	11.101	636	132	636	132	11.738	11.101
HM 33 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	21.757	5.048	7.681	3.647	7.681	3.647	21.757	5.048
HM 34 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	46.539	46.314	240	1.006	240	1.006	46.539	46.314
HM 35 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	2.103	2.787	128	(36)	128	(36)	2.103	2.787
HM 36 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	12	(248)	(5)	(990)	(5)	(990)	12	(248)
HM 37 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	66	44	22	(53)	22	(53)	66	44
HM 38 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	16.980	8.927	(3.493)	(872)	(3.493)	(872)	16.980	8.927
HM 39 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	14.857	6.624	(1.120)	(431)	(1.120)	(431)	14.857	6.624
HM 40 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	38.108	4.844	14.739	994	14.739	994	38.108	4.844
Quadra 137 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	6.608	6.392	215	181	215	181	6.608	6.392
HM Vendas e Negócios Imobiliários Ltda	100	100	22	-	(11)	-	(11)	-	22	-
HM Participações e Representações Ltda	100	100	16	9	(9)	(6)	(9)	(6)	16	9
HM 41 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	945	273	(5)	(17)	(5)	(17)	945	273

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

8. Investimentos--Continuação

a) Principais informações das participações societárias e a composição dos investimentos--Continuação

	% Particip.		Patrimônio líquido		Resultado do período		Resultado de equivalência patrimonial		Saldo dos Investimentos	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
	HM 42 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	116	69	(2)	(2)	(2)	(2)	116
HM 43 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	4.942	2.798	(51)	(1)	(51)	(1)	4.942	2.798
HM 44 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	3.447	665	(1.115)	(724)	(1.115)	(724)	3.447	665
HM 45 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	28.593	3.959	5.169	454	5.169	454	28.593	3.959
HM 46 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	431	47	(4)	(2)	(4)	(2)	431	47
HM 47 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	110.674	28.469	42.561	10.861	42.561	10.861	110.674	28.469
HM 48 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	675	(3)	(5)	(3)	(5)	(3)	675	(3)
HM 49 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	978	(10)	(43)	(10)	(43)	(10)	978	(10)
HM 50 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	8.554	2.887	142	(648)	142	(648)	8.554	2.887
HM 51 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	5.152	(53)	1.067	(53)	1.067	(53)	329	(53)
HM 52 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	78	(54)	(86)	(54)	(86)	(54)	5.152	(54)
HM 53 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	429	-	(25)	-	(25)	-	429	-
HM 54 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	551	-	(58)	(719)	(58)	(719)	551	-
HM 55 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	158	-	(4)	(126)	(4)	(126)	158	-
HM 56 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	4.405	(719)	364	(1)	364	(1)	4.405	(719)
HM 57 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	5.219	(126)	(371)	(10)	(371)	(10)	5.219	(126)
HM 58 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	-	30	-	(6)	-	(6)	-	30	-
HM 59 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	-	25	-	(3)	-	(3)	-	25	-
HM 60 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	-	25	-	(3)	-	(3)	-	25	-
HM 61 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	-	25	-	(3)	-	(3)	-	25	-
HM 62 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	-	25	-	(3)	-	(3)	-	25	-
HM 63 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	-	-	-	(3)	-	(3)	-	0	-
HM Projetos Habitacionais Ltda	100	100	1	1	(1)	-	(1)	-	1	1
			620.538	399.624	80.235	44.018	80.235	44.018	626.519	399.624
Outros Investimentos			-	648	15	47	15	47	-	648
Classificado como investimento			620.538	400.272	80.250	44.065	80.250	44.065	626.519	408.029
Classificado como provisão para perda em controladas									(5.981)	(7.757)

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Valores expressos em milhares de reais)

8. Investimentos--Continuação

b) Movimentações dos investimentos em participações societárias

As participações em controladas e controladas em conjunto, avaliadas pelo método da equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas na data-base de 31 de dezembro de 2021 e 2020. A Companhia mantém acordos de acionistas relativos a todas as controladas em conjunto ("Joint Venture"), participando ativamente de todas as decisões estratégicas do negócio. Para as Companhias coligadas (não consolidadas), não há obrigações assumidas ou conhecimento de demandas judiciais. O resumo das movimentações em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 é como segue

	Controladora	
	31/12/2021	31/12/2020
Classificados como investimento no ativo	408.029	376.564
Classificados como provisão para passivo a descoberto	(7.757)	(8.748)
Saldos em 1º de janeiro de 2021 e de 2020	400.272	367.816
Integralizações	161.304	55.853
Redução de capital	(6.336)	(56.724)
Dividendos recebidos	(14.305)	(11.385)
Equivalência patrimonial	80.250	44.065
Outros investimentos	(647)	647
Saldo em 31 de dezembro de 2021 e de 2020	620.538	400.272
Classificados como investimentos	626.519	408.029
Classificados como provisão para passivo a descoberto	(5.891)	(7.757)

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

9. Empréstimos, financiamentos e debêntures

9.1. Composição dos empréstimos, financiamentos e debêntures

Tipo de Operação	Empreendimento	Encargos financeiros	Vencimento final	Controladora	
				31/12/2021	31/12/2020
BTG	HM Engenharia	CDI + 4,5% a.a.	jun/25	29.534	29.770
Finame - Daycoval	HM Engenharia	SELIC + 5,24% a.a.	nov/23	277	1.984
Banco Inter (CCB)	HM Engenharia	CDI + 2,8% a.a.	out/21	-	12.586
Debênture Op. 001	HM Engenharia	IPCA + 4,97%	mai/22	-	52.006
Debênture Op. 002	HM Engenharia	CDI + 2,5%	dez/23	80.468	120.266
Banco Inter (2 CCB)	HM Engenharia	IPCA + 5,25% a.a.	ago/25	25.369	-
Debênture Op. 003	HM Engenharia	CDI + 4,75% a.a.	jun/25	98.731	-
Total				234.379	216.612
Parcela circulante				39.059	109.803
Parcela não circulante				195.320	106.809
Total				234.379	216.612

As principais características dos empréstimos, financiamentos e debêntures da Companhia são:

Tipo de Operação	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de Principal	Taxa Contratual
BTG	30.000	Mensal	Mensal	01/23 a 06/25	CDI + 4,50% a.a.
Finame - Daycoval	4.502	Mensal	Mensal	06/21 a 11/23	SELIC + 5,24% a.a.
Debênture Op. 002	160.000	Anual	Mensal	12/20 a 12/23	CDI + 2,50% a.a.
Banco Inter (2 CCB)	29.364	Anual	Mensal	08/23 a 08/25	IPCA + 5,25% a.a.
Debênture Op. 003	100.000	Anual	Mensal	06/23 a 06/25	CDI + 4,75% a.a.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

9. Empréstimos e financiamentos e debêntures--Continuação

9.1. Composição dos empréstimos, financiamentos e debêntures--Continuação

Tipo de Operação	Empreendimento	Encargos financeiros	Vencimento final	Consolidado	
				31/12/2021	31/12/2020
Caixa Econômica	HM03 - Limeira	8,3% a.a. + TR	set/24	17.300	19.137
Caixa Econômica	HM 13 - Felicidade	8,3% a.a. + TR	ago/24	-	9.915
Caixa Econômica	HM 21 - Novo Horizonte	8,3% a.a. + TR	set/24	5.769	26.308
Caixa Econômica	HM 27 - Felicidade	8,3% a.a. + TR	out/24	167	40.229
Caixa Econômica	HM 31 - Bersan	8,3% a.a. + TR	fev/25	2.644	2.592
Caixa Econômica	HM 33 - Itupeva	8,3% a.a. + TR	fev/25	2.347	7.108
Caixa Econômica	HM 38 - Vila dos Ibirás	8,3% a.a. + TR	mai/24	7.275	13.493
Caixa Econômica	HM 40 - Smart Guarujá	8,3% a.a. + TR	dez/25	1.166	-
Santander	HM 47 - Park	CDI + 4,7 % a.a.	jul/22	7.567	-
Santander	HM 47 - Manacas	CDI + 4,7 % a.a.	mai/23	18.398	-
Banco Inter	Campinas Vanguard	8,57% a.a. + TR	ago/23	6.615	-
BTG	HM Engenharia	CDI + 4,5 % a.a.	jun/25	29.534	29.770
Banco Inter (CCB)	HM Engenharia	CDI + 2,8% a.a.	out/21	-	12.586
Debenture Op. 001	HM Engenharia	IPCA + 4,97% a.a.	mai/22	-	52.006
Debenture Op. 002	HM Engenharia	CDI + 2,5% a.a.	dez/23	80.468	120.266
Daycoval	HM Engenharia	SELIC + 4,85% a.a.	nov/23	277	1.984
Banco Inter (2 CCB)	HM Engenharia	IPCA + 5,25% a.a.	ago/25	25.369	-
Debênture Op. 003	HM Engenharia	CDI + 4,75% a.a.	jun/25	98.732	-
				303.628	335.394
Circulante				77.087	155.225
Não circulante				226.541	180.169
Total				303.628	335.394

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Valores expressos em milhares de reais)

9. Empréstimos e financiamentos e debêntures--Continuação

9.2. Movimentação dos empréstimos, financiamentos e debêntures

Em 2021, a Companhia quitou antecipadamente a 1ª Emissão de Debêntures no valor de R\$ 27.615, que apresentava vencimento em maio de 2022 e estava sujeita à taxa de IPCA+4,97% a.a.

A Companhia também quitou antecipadamente, em 2021, a 1ª CCB emitida junto ao Banco Inter no valor de R\$ 3.375, que apresentava vencimento em outubro de 2021 e estava sujeita à taxa de CDI+2,80% a.a.

A movimentação dos empréstimos, financiamentos e debêntures no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020 está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Saldo Inicial	216.612	233.154	335.394	388.450
Captações de empréstimos e financiamentos	129.364	33.450	180.719	182.801
Encargos provisionados	20.707	15.401	21.029	28.391
Custo na captação de recursos	(613)	(133)	(613)	(133)
Amortização de juros	(20.381)	(12.750)	(20.702)	(21.073)
Amortização do principal	(111.310)	(52.510)	(212.199)	(243.042)
Saldo final	234.379	216.612	303.628	335.394

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, os saldos de empréstimos, financiamentos e debêntures registrados no passivo não circulante possuem o seguinte cronograma de vencimento anual:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
2022	-	66.812	-	127.150
2023	95.493	39.997	103.877	53.019
2024	53.774	-	69.389	-
2025	46.053	-	53.275	-
	195.320	106.809	226.541	180.169

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

9. Empréstimos e financiamentos e debêntures--Continuação

9.2. Movimentação dos empréstimos, financiamentos e debêntures--Continuação

Os contratos de financiamento para construção imobiliária possuem como garantia a alienação fiduciária dos imóveis relacionados. A Companhia poderá amortizar ou liquidar o saldo devedor dos financiamentos antecipadamente, devidamente reajustado monetariamente, utilizando:

- (i) O saldo porventura existente na conta caução, após liquidação dos juros e encargos incidentes dos financiamentos.
- (ii) Os recursos decorrentes dos financiamentos a serem concedidos aos adquirentes e da venda das unidades imobiliárias.
- (iii) Os recursos decorrentes de venda de créditos pela Companhia ao banco e dos financiamentos decorrentes de escritura definitiva de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária. Os créditos imobiliários estão garantidos por hipotecas dos respectivos imóveis.

9.3. Cláusulas restritivas

Sobre determinados contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures o vencimento antecipado dos créditos contratados pela Companhia podem ser observados em caso de descumprimento de certas obrigações não financeiras. As principais obrigações da Companhia são:

- Cumprir os pagamentos previstos em contrato;
- Itens relacionados à continuidade das atividades, falência ou insolvência;
- Itens relacionados a qualquer medida judicial que possa afetar as garantias dadas em contratos;
- Não realizar cessão de direitos dos contratos sem anuência do agente financeiro;
- Garantir a contratação dos devidos seguros obrigatórios dos projetos ou bens;
- Garantir a integridade dos dados fornecidos aos agentes financeiros;
- Não ter alterações significativas na composição societária, sem a observância das respectivas leis, e no controle acionário;
- Comprovar a destinação imobiliária dos recursos captados nos projetos descritos em contrato;
- Prestar informações nos prazos solicitados nos contratos; não ocorrer qualquer uma das hipóteses previstas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

9. Empréstimos e financiamentos e debêntures--Continuação

9.3. Cláusulas restritivas--Continuação

- Não realizar operações estranhas ao seu objeto social, observar as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- Garantir o cumprimento de todas as leis, regras e regulamentos em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos;
- Não ultrapassar valor máximo estipulado em contrato de títulos protestados;
- Garantir a manutenção da capacidade de honrar com as garantias apresentadas nos contratos;
- Manter válidas as licenças pertinentes ao funcionamento do negócio;
- Expropriação, nacionalização, desapropriação ou afins de ativos ou ações, por qualquer autoridade governamental;
- Não conclusão da obra dentro do prazo contratual, retardamento ou paralisação da mesma sem a devida justificativa aceita pelo agente financeiro; vender, hipotecar, obras de demolição, alteração ou acréscimo de modo a comprometer a manutenção ou realização da garantia dada, ou deixar de manter em perfeito estado de conservação o imóvel oferecido em garantia, sem prévio e expresso consentimento do agente financeiro; dentre outras.

A falta de cumprimento dos itens citados poderá ocasionar o acionamento dos agentes financeiros que poderá resultar em vencimento antecipado dos contratos

As debêntures da 2º emissão têm obrigações que se referem à manutenção de índices financeiros, conforme segue:

- (a) Quociente entre (i) dívida líquida + obrigações pela compra de imóveis (liberados a condições de pagar), pelo (ii) patrimônio líquido com base nas demonstrações financeiras anuais da Companhia, que deverá ser inferior a 0,6 (seis décimos);
- (b) Quociente entre (i) contas a receber + imóveis a comercializar, pela (ii) dívida líquida + obrigações pela compra de imóveis, que não deverá ser inferior a Zero ou superior a 2 (dois), a ser apurado pela Companhia anualmente, tendo por base as demonstrações financeiras anuais da Companhia.

Para o quociente (a) a apuração dos índices financeiros descritos acima, serão deduzidos da rubrica "Obrigações pela compra de imóveis" os passivos por compra de imóveis que ainda estejam sujeitos a condições de pagar, que se referem a imóveis com resolutivas de eventos futuros ainda pendentes previstas nos correspondentes contratos de compra e venda.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

9. Empréstimos e financiamentos--Continuação

9.3. Cláusulas restritivas--Continuação

Já as debêntures da 3ª Emissão e a operação com o banco BTG têm obrigações que se referem à manutenção de índices financeiros, conforme segue:

(a) Quociente entre (i) dívida líquida – financiamento à produção + obrigações pela compra de imóveis (liberados a condições de pagar), pelo (ii) patrimônio líquido com base nas demonstrações financeiras anuais da Companhia, que deverá ser inferior a 0,6 (seis décimos);

(b) Quociente entre (i) contas a receber + imóveis a comercializar, pela (ii) dívida líquida – financiamento à produção + obrigações pela compra de imóveis, que não deverá ser inferior a Zero ou superior a 2 (dois), a ser apurado pela Companhia anualmente, tendo por base as demonstrações financeiras anuais da Companhia.

Para o quociente (a) a apuração dos índices financeiros descritos acima, serão deduzidos da rubrica “Obrigações pela compra de imóveis” os passivos por compra de imóveis que ainda estejam sujeitos a condições de pagar, que se referem a imóveis com resolutivas de eventos futuros ainda pendentes previstas nos correspondentes contratos de compra e venda.

A falta de cumprimento dos itens citados poderá ocasionar o acionamento dos agentes financeiros e resultar em vencimento antecipado dos contratos.

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia e suas controladas atenderam a todas as obrigações contratuais dos contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

10. Obrigações pela compra de imóveis

São compromissos assumidos na compra de terrenos em estoque para incorporação de empreendimentos imobiliários, que serão liquidados da seguinte forma: (a) com o repasse de percentual do Valor Geral de Venda - VGV dos respectivos empreendimentos, à medida que ocorrerem os recebimentos; e/ou (b) em moeda corrente nacional conforme as condições constantes nos contratos de compra e venda (não considerados na modalidade do VGV).

Para os compromissos que serão liquidados com o repasse de percentual do VGV (Permuta financeira), a atualização do saldo a pagar é efetuada com base na média do valor das unidades vendidas.

Vários contratos de aquisição de terrenos possuem cláusulas que permitem a resolução sem qualquer ônus para Companhia, caso determinadas condições resolutivas não sejam atendidas e ou alcançadas. Sendo assim, os pagamentos vinculados a essas condições somente ocorrerão se e quando os projetos forem viabilizados.

	Indexador	Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020
Obrigações pela compra de terrenos:			
Espécie	INCC/IGP-M	35.476	42.099
Permuta física		7.574	8.167
Permuta financeira		118.756	133.080
Total		161.806	183.346
Circulante		42.134	62.010
Não circulante		119.672	121.336

Em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, os saldos de obrigações pela compra de imóveis registrados no não circulante possuem o seguinte cronograma de vencimento anual:

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
2022	-	75.894
2023	52.191	20.147
2024	35.295	25.295
2025	32.186	-
	119.672	121.336

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Valores expressos em milhares de reais)

10. Obrigações pela compra de imóveis--Continuação

Em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, os saldos de obrigações pela compra de imóveis que ainda estejam liberados ou sujeitos a condições de pagar são como segue:

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Circulante		
Terrenos - liberados a pagar	4.953	19.345
Terrenos - sujeitos a condições de pagar	37.180	42.665
Não circulante		
Terrenos - sujeitos a condições de pagar	119.673	121.336
	161.806	183.346
Circulante	42.134	62.010
Não circulante	119.672	121.336

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

11. Partes relacionadas

	Controladora			
	31/12/2021		31/12/2020	
	Ativo não circulante	Passivo circulante	Ativo não circulante	Passivo circulante
Barroão Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	1	-	152	-
Boa Vista Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	1.319	-	1.082	-
Campina Verde Empreend Imobiliário SPE Ltda.	85	-	-	29
Campinas Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	788	-	-	1.120
Campinas Matão Empr Imobiliário SPE Ltda.	9	-	6	-
Campo Florido Empreend Imobiliário SPE Ltda.	1	-	249	-
Carioba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	45	-	70	-
HM 02 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	4	-	-	43
HM 03 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	7.677	-	2.953
HM 04 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	735	-	104	-
HM 05 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	4.190	-	485	-
HM 07 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	531	-	1.220
HM 08 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	188	-	793
HM 09 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	1.574	-	225
HM 10 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	63	-	-	4
HM 13 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	25.425	-	30.833
HM 14 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	427	172	-
HM 15 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	89	-	177
HM 17 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	23	-	47	-
HM 18 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	131	-	131
HM 19 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	1	-	186	-
HM 20 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	142	-	-
HM 21 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	2.086	1.661	-	2.272
HM 22 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	211	-	544	-
HM 23 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	1.634	-	352
HM 24 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	158	-	361
HM 25 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	58	-	97	-
HM 26 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	582	-	331	-
HM 27 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	9.463	-	2.462
HM 28 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	-	270	-
HM 29 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	4.630	203	2.232
HM 30 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	4	-	231	-
HM 31 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	34.907	-	8.683
HM 32 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	8.873	-	1.394
HM 33 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	777	-	418	-
HM 34 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	6.169	-	1.366
HM 35 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	442	-	673

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

11. Partes relacionadas--Continuação

	Controladora			
	31/12/2021		31/12/2020	
	Ativo não circulante	Passivo circulante	Ativo não circulante	Passivo circulante
HM 36 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	-	55	-
HM 37 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	287	-	314
HM 38 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	3.831	-	1.674	-
HM 39 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	1.558	-	5.480	-
HM 40 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	18.078	8.570	-
HM 41 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	3	-	480	-
HM 42 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	31	-	45	-
HM 43 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	18	-	1.982	-
HM 44 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	1.083	-	804	-
HM 45 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	565	-	472	-
HM 46 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	2	-	100	-
HM 47 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	23.298	-	3.427	-
HM 48 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	259	-	349	-
HM 49 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	154	-	294	-
HM 50 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	140	-	891	-
HM 53 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	12	-	377	-
HM 54 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	716	-	48	-
HM 55 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	47	-	86	-
HM 56 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	4.569	-	2.183	-
HM 57 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	2.210	-	682	-
HM 58 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	344	-	-	-
HM 63 Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	28	-	-	-
HM Participações e Representações Ltda.	2	-	17	-
HM Projetos Habitacionais Ltda.	1	-	1	-
HM Publicidade e Marketing S/C Ltda.	27	-	2	-
HM Sitio Lagoa Empr Imobiliário SPE Ltda.	30	-	91	-
HM Vendas e Negócios Imobiliários Ltda.	-	-	15	-
Prohab Projetos Habitacionais S/S Ltda.	-	611	-	453
Quadra 137 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	4.885	-	5.065
Quadra 142 Jardim Sul Empr Imobiliário SPE Ltda.	-	1.080	-	1.081
Recanto dos Sonhos Empr Imobiliário SPE Ltda.	35	-	234	-
Reserva da Mata Empr Imobiliário SPE Ltda.	-	-	739	-
Santa Bárbara I Empr Imobiliário SPE Ltda.	36	37	292	-
Santa Bárbara II Empreend Imobiliário SPE Ltda.	4.242	-	1.412	-
	54.223	129.099	35.449	64.236

Em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, os saldos com partes relacionadas referem-se substancialmente a valores a receber das SPEs para reforço de caixa e liquidações de obrigações com os parceiros dos empreendimentos. A gestão do caixa da Companhia é centralizada, de forma que é comum a existência de transações financeiras desta natureza com as SPEs.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

11. Partes relacionadas--Continuação

	Consolidado			
	31/12/2021		31/12/2020	
	Ativo não circulante	Passivo circulante	Ativo não circulante	Passivo circulante
Classificados como partes relacionadas:				
Quadra 142 Jardim Sul Empr. Imobiliário SPE Ltda.	-	1.080	-	1.080
Outros	23	-	23	-
	23	1.080	23	1.080

12. Provisão para demandas administrativas e judiciais

A Companhia e suas controladas são partes envolvidas em processos de natureza trabalhista, tributária e cível, que se encontram em fase de defesa administrativa ou em trâmite na esfera judicial.

Em bases periódicas, a Administração revisa o quadro de litígios conhecidos, avalia as chances de perdas e ajusta a respectiva provisão considerando a opinião de seus assessores legais e demais dados disponíveis nas datas de encerramento dos balanços, tais como a natureza dos processos e seu estágio.

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, a provisão para perdas prováveis dos processos judiciais é composta como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Trabalhistas	470	503	1.157	1.084
Tributários	103	210	6.131	7.000
Cíveis	840	2.949	6.584	7.113
Contingências passíveis de reembolso (i)	5.217	10.462	5.217	10.462
	6.630	14.124	19.089	25.659

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia está envolvida em processos no montante de R\$24.381 (R\$24.541 em 31 de dezembro de 2020) relacionados a contingências cuja probabilidade de perda é considerada como "possível".

- (i) Durante o ano de 2021, acordos realizados reduziram a contingência de perda provável e outros foram reavaliados como risco de perda provável. Caso a Companhia incorra em desembolsos futuros de caixa na liquidação desses processos, estes serão reembolsados pelos antigos proprietários, conforme contrato celebrado entre as partes à época da aquisição da Companhia. Dessa forma, na medida em que a correspondente provisão para riscos foi constituída, um recebível de igual montante foi constituído no ativo não circulante na rubrica de "Outros ativos".

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

12. Provisão para demandas administrativas e judiciais--Continuação

A movimentação dos montantes provisionados, segundo a natureza dos respectivos processos, é como segue:

	Controladora						31/12/2021
	31/12/2019	Adições	Reversão	31/12/2020	Adições	Reversão	
Trabalhistas	882	773	(1.150)	505	200	(235)	470
Tributários	114	101	(6)	209	48	(154)	103
Cíveis	2.811	558	(421)	2.948	96	(2.204)	840
Outras contingências	-	10.462	-	10.462	5.587	(10.832)	5.217
Total	3.807	11.894	(1.577)	14.124	5.931	(13.425)	6.630

	Consolidado						31/12/2021
	31/12/2019	Adições	Reversão	31/12/2020	Adições	Reversão	
Trabalhistas	1.783	1.443	(2.142)	1.084	1.348	(1.275)	1.157
Tributários	7.753	307	(1.060)	7.000	7.150	(8.019)	6.131
Cíveis	6.882	5.703	(5.472)	7.113	4.449	(4.978)	6.584
Outras contingências	-	10.462	-	10.462	5.587	(10.832)	5.217
Total	16.418	17.915	(8.674)	25.659	18.534	(25.104)	19.089

A Administração da Companhia e de suas controladas, amparada pelos assessores legais, entendem não haver riscos significativos futuros que não estejam cobertos por provisões suficientes em suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Adicionalmente, não há discussões relevantes em andamento envolvendo incertezas sobre tratamentos de impostos sobre o lucro à luz do ICPC-22.

13. Patrimônio líquido

13.1. Capital social

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o capital social, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$216.707, dividido em 119.796.435 ações ordinárias sem valor nominal.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

13. Patrimônio líquido--Continuação

13.2. Reserva de lucros

O estatuto social da Companhia prevê que o lucro líquido do exercício, após a destinação da reserva legal, na forma da lei, poderá ser destinado para a retenção de lucros prevista em orçamento de capital a ser aprovado pela Assembleia Geral de Acionistas ou reserva de lucros a realizar, observado o artigo 198 da Lei nº 6.404/76.

Em 2021 e 2020 a Companhia apresentou lucro líquido no exercício, após proposta dos dividendos, foi destinado para reserva de lucros.

13.3. Dividendos propostos

O estatuto social da Companhia prevê a distribuição de dividendo obrigatório de, no mínimo, 10% do lucro líquido do exercício, ajustado nos termos da lei.

O cálculo dos dividendos estatutários em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 está demonstrado a seguir:

	Controladora	
	2021	2020
Lucro líquido do exercício	18.722	9.240
Constituição da reserva legal – 5%	936	462
Base de cálculo para dividendos	17.786	8.778
Dividendos mínimos obrigatórios – 10%	10%	10%
Dividendos mínimos obrigatórios do exercício	1.779	878

Em 02 janeiro de 2020, em Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovada a distribuição de dividendos complementares de exercícios anteriores no valor de R\$35.556.

Em 30 de abril de 2021 foi aprovado o cancelamento de parte do saldo dos dividendos declarados na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 02 de janeiro de 2020 no montante de R\$8.415.

Em 30 de dezembro de 2021 ocorreu a distribuição de dividendos extraordinários no montante de R\$1.432, registrada na ata em 23 de fevereiro de 2022.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

14. Impostos com recolhimento diferido/impostos correntes e diferidos

14.1. Impostos com recolhimento diferido

O imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o Programa de Integração Social - PIS e a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS diferidos são calculados tomando por base as receitas apropriadas ao resultado dos exercícios que não foram realizadas financeiramente. O recolhimento é efetuado à medida dos respectivos recebimentos, em conformidade com o estabelecido pelo critério fiscal adotado pela Companhia.

Os saldos dos impostos com pagamento diferido são conforme a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Receitas reconhecidas pela evolução e não realizadas financeiramente	403	509	216.164	307.808
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-	3.267	5.138
PIS/COFINS diferidos	341	348	4.318	10.513
RET diferido	7	-	11.758	174
	348	348	19.343	15.825
Circulante	348	348	7.741	9.521
Não circulante	-	-	11.602	6.304

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

14. Impostos com recolhimento diferido/impostos correntes e diferidos-- Continuação

14.2. Conciliação da despesa de imposto de renda

O imposto de renda e a contribuição social correntes estão conciliados com a alíquota de imposto, conforme demonstrado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	18.722	9.240	28.666	17.886
Alíquota vigente	34%	34%	34%	34%
Expectativa de despesa o de imposto de renda e contribuição social	(6.365)	(3.142)	(9.746)	(6.081)
Efeito do imposto de renda e da contribuição social sobre as diferenças permanentes:				
Resultado de Equivalência patrimonial	27.285	14.982	5	(18)
Reversão do efeito das empresas optantes pelo lucro presumido/RET e impostos diferidos não constituídos sobre prejuízos fiscais	-	(11.840)	(203)	(2.547)
Despesa Contabilizada	20.920	-	(9.944)	(8.646)
Parcela corrente	-	-	(8.946)	(8.683)
Parcela diferida	-	-	(998)	37

A Companhia não constituiu créditos de imposto de renda e contribuição social diferidos sobre os saldos de prejuízos fiscais, base negativa de contribuição social e diferenças temporárias, por não existir expectativa provável de realização nos próximos anos. Adicionalmente, as controladas e coligadas que optam pelo regime de lucro presumido não podem compensar prejuízos fiscais de um período em anos subsequentes.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

15. Receita líquida

A composição da receita operacional bruta e receita líquida é demonstrada como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Receita Imóveis vendidos	-	-	487.696	404.981
Receita de prestação de serviço	959	521	-	11
Reversão (ajuste) a valor presente - AVP	-	-	(80)	1.251
Redutora da receita	-	-	(7.328)	(14.420)
	959	521	480.288	391.823
Impostos sobre a venda	(574)	(253)	(11.177)	(9.843)
Receita operacional líquida	385	268	469.111	381.980

16. Custos e despesas por natureza

Representadas por:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Custo de Incorporação:				
Custo de construção	-	-	(280.427)	(199.402)
Custo de garantia e manutenção de obra	-	-	(247)	(352)
Custo de incorporação e projetos	-	-	(16.530)	(15.388)
Custo de terrenos	-	-	(27.022)	(63.768)
Amortização juros capitalizados	-	-	(8.588)	(7.317)
Custo da prestação serviços	(836)	(743)	-	-
	(836)	(743)	(332.814)	(286.227)
Com vendas:				
Propaganda e publicidade	-	-	(8.994)	(8.496)
Comissão de vendas	-	-	(3.842)	(6.430)
Stand de vendas	-	-	(7.559)	(8.169)
Despesa com vendas	-	-	(9.700)	(11.969)
	-	-	(30.096)	(35.064)
Gerais e administrativas e remuneração da Administração:				
Despesa com salários e encargos	(24.415)	(11.709)	(24.415)	(11.709)
Despesa com benefícios aos empregados	(4.437)	(3.758)	(4.443)	(3.758)
Despesa de depreciação e amortização	(2.685)	(2.710)	(2.685)	(2.710)
Despesa com serviços e consultorias	(8.975)	(7.412)	(11.091)	(9.955)
Despesa com aluguéis e condomínios	(587)	(666)	(587)	(666)
Despesa com impostos, taxas e contribuições	(123)	(201)	(193)	(243)
Demais despesas	(5.925)	249	(10.161)	(691)
Manutenção em obras extintas	(995)	(1.057)	(4.872)	(5.202)
	(48.141)	(27.264)	(58.445)	(34.934)
Outras receitas (despesas), líquidas:				
Multas e Infrações não dedutíveis	79	38	(26)	40
Perdas – Projetos Descontinuados	-	-	-	2
Outras despesas	(48)	-	(260)	129
Outras Receitas (i)	3.948	581	3.972	346
	3.979	619	3.688	517
Despesas operacionais líquidas	(44.162)	(26.645)	(84.854)	(69.481)

(i) Em 2021, a Controladora incluiu ganhos com vendas de sucata a valor de mercado no curso normal da operação no valor total de 3,8 milhões.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

17. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Despesas financeiras:				
Despesas bancárias	(2.606)	(603)	(4.116)	(1.614)
Juros sobre empréstimos	(21.482)	(15.580)	(21.842)	(16.382)
Passivo de arrendamento	(58)	(85)	(58)	(85)
Outras despesas financeiras	(49)	-	(6.684)	(294)
Total de despesas financeiras	<u>(24.195)</u>	<u>(16.268)</u>	<u>(32.700)</u>	<u>(18.375)</u>
Receitas financeiras:				
Rendimento de aplicações financeiras	7.222	8.132	8.698	8.393
Outras receitas financeiras	58	432	1.209	1.650
Total de receitas financeiras	<u>7.280</u>	<u>8.563</u>	<u>9.907</u>	<u>10.043</u>
Resultado financeiro	<u>(16.915)</u>	<u>(7.705)</u>	<u>(22.793)</u>	<u>(8.332)</u>

18. Remuneração dos administradores

Em 30 de abril de 2021, o valor da remuneração de curto prazo do Conselho de Administração, do Conselho Fiscal e dos Diretores Estatutários para o exercício de 2021 foi fixado em até R\$6.753, não incluídos encargos sociais, acrescido de provisão de férias e remuneração variável, conforme deliberação das Assembleias Gerais Ordinária e Extraordinária.

Os montantes referentes à despesa com remuneração do Conselho de Administração, dos Diretores Estatutários e não Estatutários e do Conselho Fiscal nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 estão demonstradas a seguir:

	Controladora e Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Curto prazo:		
Salários, remuneração variável e outros benefícios	6.563	2.656
Encargos	348	350
Total da remuneração	<u>6.911</u>	<u>3.006</u>

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

19. Instrumentos financeiros

A Companhia está exposta aos seguintes riscos:

- Risco de juros - oscilação das taxas de juros e indexadores dos empréstimos e financiamentos;
- Risco de crédito - possibilidade de perda de fluxo de caixa dos contratos de clientes (contas a receber);
- Risco de liquidez - possibilidade da Companhia não ter capacidade de honrar com suas obrigações;
- Risco operacional - devido à complexidade da operação em que a Companhia está inserida;
- Risco de gestão de capital - capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios a outras partes interessadas.

A administração da Companhia reitera que as atividades em que se assumem riscos financeiros são regidas por políticas e procedimentos apropriados e que os riscos financeiros são identificados, avaliados e gerenciados de acordo com as políticas da Companhia. É política da Companhia não participar de quaisquer negociações de derivativos para fins especulativos.

a) Risco de juros

Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas ou descasamento de moedas nas carteiras ativas e passivas. O principal indexador condicionado às aplicações financeiras é o CDI. Para as contas a receber de venda de unidades imobiliárias, o indexador utilizado até a entrega das chaves é a variação do INCC, sendo que após isso o IGP-M e o IPCA são considerados para atualização do saldo até o final do contrato. Índices extraídos do SINDUSCON-PR (www.sindusconpr.com.br).

As posições passivas da Companhia estão basicamente representadas pelos empréstimos, financiamentos e debêntures, e as taxas de correção são substancialmente a Taxa Referencial (TR), CDI e IPCA, extraídos do site da B3 (www.b3.com.br). A Companhia enveredou estudos de mercado e posiciona-se de forma a assumir os eventuais descasamentos entre estes indicadores.

b) Risco de crédito

A Companhia e suas controladas mantêm contas correntes bancárias e aplicações financeiras com instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com os critérios objetivos (instituição de primeira linha, análise de taxas cobradas) para diversificação de riscos de crédito.

Para gerenciamento das perdas com contas a receber, a Companhia tem por política efetuar análise de crédito, liquidez e exposições financeiras que possam comprometer a capacidade financeira dos potenciais promitentes honrarem seus compromissos de aquisição dos imóveis. Essas análises baseiam-se em suporte documental e modelo de análise interno. A qualidade do crédito das contas a receber de clientes está detalhada na nota explicativa nº 6.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

19. Instrumentos financeiros--Continuação

c) Risco de liquidez

Nas controladas da Companhia, esse risco é minimizado pela compatibilidade de prazos e fluxos de amortização entre títulos emitidos e lastros adquiridos. A respeito da Controladora, existem operações de captações a mercado realizadas para investimentos em novos empreendimentos, onde o fluxo futuro dos recebíveis da venda de unidades será o lastro para a liquidação dos empréstimos assumidos.

d) Risco operacional

É o risco de prejuízos diretos ou indiretos decorrentes de uma variedade de causas associadas a processos, pessoal, tecnologia e infraestrutura da Companhia e de fatores externos, exceto riscos de crédito, mercado e liquidez, como aqueles decorrentes de exigências legais e regulatórias e de padrões geralmente aceitos de comportamento Companhia. Riscos operacionais surgem de todas as operações da Companhia.

O objetivo da Companhia é administrar o risco operacional para evitar a ocorrência de prejuízos financeiros e danos à reputação da Companhia e buscar eficácia de custos e para evitar procedimentos de controle que restrinjam iniciativa e criatividade.

A principal responsabilidade para o desenvolvimento e implementação de controles para tratar riscos operacionais é atribuída à Administração.

e) Gestão de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são salvaguardar a capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios a outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

Para manter ou ajustar a estrutura do capital, a Companhia pode rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital aos acionistas ou, ainda, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

Condizente com outras Companhias do setor, a Companhia monitora o capital com base no endividamento, que corresponde à dívida líquida dividida pelo patrimônio líquido. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos de curto e longo prazo, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado, subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa, dos ativos financeiros valorizados ao valor justo por meio do resultado e das contas vinculadas.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Valores expressos em milhares de reais)

19. Instrumentos financeiros--Continuação

e) Gestão de capital--Continuação

O endividamento em 31 de dezembro de 2021 e 2020 de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas, podem ser assim sumariados:

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Empréstimos, financiamentos e debêntures	303.628	335.394
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(133.932)	(234.432)
Obrigações pela compra de imóveis (liberados a pagar)	4.953	19.345
Passivo por arrendamento	2.429	1.316
Dívida líquida	177.078	121.623
Patrimônio líquido - PL	393.048	367.343
Dívida líquida / PL	0,45	0,33

f) Classificação e hierarquia dos instrumentos financeiros

A mensuração dos instrumentos financeiros está agrupada em níveis de 1 a 3, com base no grau em que seu valor justo é cotado:

Nível 1: preços cotados nos mercados ativos para ativos e passivos idênticos.

Nível 2: outras técnicas para as quais todos os dados que tenham efeito significativo sobre o valor justo registrado sejam observáveis, direta ou indiretamente.

Nível 3: técnicas que usam dados que tenham efeito significativo no valor justo registrado que não sejam baseados em dados observáveis no mercado.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

19. Instrumentos financeiros--Continuação

f) Classificação e hierarquia dos instrumentos financeiros--Continuação

As categorias dos instrumentos financeiros e níveis de hierarquia são como segue:

Nota	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
<u>Ativos financeiros</u>				
Custo amortizado:				
Contas a receber (nível 2)	357	509	412.226	309.355
Partes relacionada (nível 2)	54.223	35.449	23	23
Valor justo por meio do resultado:				
Caixa e equivalentes de caixa (nível 2)	1.958	123.193	50.586	136.624
Titulos e valores mobiliários (nível 2)	40.212	73.133	82.511	97.808
<u>Passivos financeiros</u>				
Custo amortizado:				
Empréstimos, financeiros e debentures (nível 2)	234.379	216.612	302.792	335.394
Passivo de arrendamento (nível 2)	2.428	1.832	2.428	1.832
Fornecedores e contas a pagar	984	1.911	54.629	36.992
Obrigações pela compra de imóveis	-	-	161.806	188.341
Partes relacionadas	129.099	64.236	1.080	1.080

20. Lucro por ação

O lucro por ação é calculado mediante a divisão do lucro atribuível aos sócios da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações em circulação durante cada um dos exercícios. A média ponderada de ações é calculada com base nos períodos nos quais as ações estavam em circulação. Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 a Companhia não possuía potenciais efeitos de diluição.

Lucro básico por ação	Controladora e Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Lucro do exercício	18.722	9.240
Média ponderada de ações em circulação	119.796	119.796
Lucro básico e diluído por ação (*)	0,16	0,08

(*) Valores expressos em Reais.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Valores expressos em milhares de reais)

21. Seguros

A Companhia adota a política de contratar seguro para os bens, serviços e operações sujeitas a riscos por montantes considerados pela Administração como suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. As apólices estão em vigor e os prêmios foram devidamente pagos.

A Companhia tem um programa de gerenciamento de riscos com o objetivo de delimitar os riscos, buscando no mercado segurador, coberturas compatíveis com o porte e operações do setor. A avaliação da suficiência dos seguros contratados não foi escopo de auditoria pelos auditores independentes.

22. Eventos subsequentes

Em 07 de janeiro de 2022, a HM Engenharia celebrou contrato de compra e venda de participação societária ("Contrato") com a Construtora São José Desenvolvimento Imobiliário Ltda para adquirir 100% (cem por cento) das quotas de 04 SPEs (São José Desenvolvimento Imobiliário 13 Ltda, São José Desenvolvimento Imobiliário 57 Ltda, São José Desenvolvimento Imobiliário 58 Ltda e São José Desenvolvimento Imobiliário 59 Ltda) que detêm terreno de 56.578,00m² na região do Jaguaré em São Paulo-SP, para fins de incorporação e construção de empreendimentos imobiliários residenciais. O valor total dessa aquisição é de R\$ 75.000 mais *earn-out*.

O contrato prevê que a consumação da aquisição e o pagamento do preço estão sujeitos ao cumprimento de condições precedentes.

Essa transação está alinhada com o plano estratégico da HM Engenharia, que engloba crescimento e expansão da operação para Grande São Paulo, sempre respeitando premissas de governança corporativa, disciplina financeira e retorno ao acionista.