

Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

HM Engenharia e Construções S.A. e Controladas

31 de dezembro de 2023
com Relatório do Auditor Independente

HM Engenharia e Construções S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas.....	1
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas auditadas	
Balancos patrimoniais.....	4
Demonstrações dos resultados.....	6
Demonstrações dos resultados abrangentes	7
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos
Acionistas, Conselheiros 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 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações 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 2023, 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

Reconhecimento de receita

Conforme descrito na Nota Explicativa 2, 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, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Responsabilidades 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:

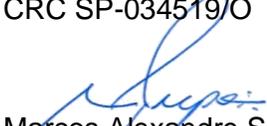
Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia 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 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 representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

São Paulo, 04 de abril de 2024.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O



Marcos Alexandre S. Pupo
Contador CRC SP-221749/O

HM Engenharia e Construções S.A.

Balancos patrimoniais
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	9.367	22.308	31.191	27.644
Títulos e valores mobiliários	5	-	-	35.556	23.474
Contas a receber	6	551	3.596	167.239	376.008
Imóveis a comercializar	7	-	-	234.196	332.400
Impostos a recuperar		3.820	8.964	3.916	9.141
Adiantamento a fornecedores	11	2.156	6.966	22.640	25.891
Outros ativos		626	277	14.190	6.644
Total do ativo circulante		16.520	42.111	508.928	801.202
Não circulante					
Contas a receber	6	18	68	181.787	165.466
Imóveis a comercializar	7	8.965	15.228	221.971	122.525
Partes relacionadas	13	226.741	46.284	60.023	23
Adiantamento a fornecedores	11	-	50.000	-	50.000
Outros ativos		1.368	998	4.203	3.407
		237.092	112.578	467.984	341.421
Investimentos	8	529.609	714.279	576	622
Ativos de direito de uso		1.107	1.651	1.107	1.651
Imobilizado	9	26.867	21.904	26.867	21.904
Intangível		4.915	4.300	4.915	4.300
		562.498	742.134	33.465	28.477
Total do ativo não circulante		799.590	854.712	501.449	369.898
Total do ativo		816.110	896.823	1.010.377	1.171.100

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Passivo e patrimônio líquido					
Circulante					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	10	92.336	54.613	200.493	202.138
Fornecedores	11	933	9.399	42.810	84.479
Fornecedores - risco sacado (<i>confirming</i>)	11	-	-	10.078	11.197
Obrigações pela compra de imóveis	12	-	-	5.166	18.840
Obrigações fiscais		-	-	2.016	3.706
Obrigações sociais		6.864	6.672	12.354	9.564
Adiantamentos de clientes		206	189	12.639	12.809
Impostos com pagamento diferido	16	348	348	7.060	15.917
Partes relacionadas	13	194.811	226.996	26.162	1.080
Passivos de arrendamento		58	104	58	104
Outras obrigações		5.106	3.423	9.310	5.128
Total do passivo circulante		300.662	301.744	328.146	364.962
Não circulante					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	10	103.127	162.436	121.230	180.631
Passivos de arrendamento		890	1.412	890	1.412
Obrigações pela compra de imóveis	12	-	-	151.601	184.648
Impostos com pagamento diferido	16	-	-	11.052	8.482
Provisão para demandas administrativas e judiciais	14	705	630	18.289	7.240
Provisão para perdas em investimento	8	33.653	7.244	-	-
Outras obrigações		3.693	1	5.789	369
Total do passivo não circulante		142.068	171.723	308.851	382.782
Patrimônio líquido					
Capital social	15.1	428.346	271.707	428.346	271.707
Reserva de lucros		-	151.649	-	151.649
Prejuízos acumulados		(54.966)	-	(54.966)	-
Total do patrimônio líquido		373.380	423.356	373.380	423.356
Total do passivo e patrimônio líquido		816.110	896.823	1.010.377	1.171.100

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 2023

(Em milhares de reais, exceto prejuízo por ação em reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receita líquida	17	1.708	3.402	436.026	609.357
Custo de vendas e serviços e prestados	18	(1.716)	(3.134)	(423.745)	(486.039)
Lucro (prejuízo) bruto		(8)	268	12.281	123.318
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas com vendas	18	(27)	(99)	(49.153)	(42.095)
Despesas gerais e administrativas	18	(49.888)	(38.324)	(98.745)	(48.934)
Remuneração da administração	13	(10.525)	(8.764)	(10.525)	(8.764)
Resultado de equivalência patrimonial	8	(99.176)	54.841	-	-
Outras receitas operacionais, líquidas	18	4.057	1.831	9.802	3.621
		(155.559)	9.485	(148.621)	(96.172)
Lucro (prejuízo) antes do resultado financeiro e dos impostos		(155.567)	9.753	(136.340)	27.146
Resultado financeiro					
Receitas financeiras	19	1.365	9.829	5.360	13.558
Despesas financeiras	19	(43.788)	(39.828)	(57.520)	(47.436)
Resultado financeiro, líquido		(42.423)	(29.999)	(52.160)	(33.878)
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social		(197.990)	(20.246)	(188.500)	(6.732)
Imposto de renda e contribuição social					
Correntes	16.2	-	-	(12.598)	(11.549)
Diferidos	16.2	-	-	3.108	(1.965)
		-	-	(9.490)	(13.514)
Prejuízo do exercício		(197.990)	(20.246)	(197.990)	(20.246)
Prejuízo por ação - básico/diluído - em R\$	22	(1,28)	(0,14)	(1,28)	(0,14)

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 2023
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Prejuízo do exercício	(197.990)	(20.246)	(197.990)	(20.246)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente total do exercício	(197.990)	(20.246)	(197.990)	(20.246)

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 2023
(Em milhares de reais)

	Notas	Reservas de lucros			Prejuízos acumulados	Total
		Capital social	Reserva legal	Reserva de retenção de lucros		
Saldos em 31 de dezembro de 2021		216.707	14.208	160.355	-	391.270
Distribuição de dividendos complementares de exercícios anteriores	15.3	-	-	(2.668)	-	(2.668)
Integralização de capital social	15.1	55.000	-	-	-	55.000
Prejuízo do exercício		-	-	-	(20.246)	(20.246)
Absorção do prejuízo do exercício com reserva de lucros		-	-	(20.246)	20.246	-
Saldos em 31 de dezembro de 2022		271.707	14.208	137.441	-	423.356
Integralização de capital social	15.1	156.639	-	-	-	156.639
Prejuízo do exercício		-	-	-	(197.990)	(197.990)
Transações com acionistas	8.b	-	-	(8.625)	-	(8.625)
Absorção do prejuízo do exercício com reserva de lucros		-	(14.208)	(128.816)	143.024	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023		428.346	-	-	(54.966)	373.380

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 2023
(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais					
Prejuízo do exercício		(197.990)	(20.246)	(197.990)	(20.246)
Ajustes para reconciliar o prejuízo do exercício com o caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais:					
Depreciações e amortizações	18	2.615	6.586	2.751	6.586
Receita financeira	19	1.359	9.568	4.733	12.433
Resultado de equivalência patrimonial	8	99.176	(54.841)	-	-
IRPJ e CSLL diferidos		-	-	(3.108)	1.965
Pis, Cofins e RET diferidos		-	-	(3.180)	3.144
Provisão (Reversão) para demandas judiciais - líquida	14	75	(6.000)	11.049	(11.849)
Provisão para Perda Estimada para Crédito de Liquidação Duvidosa	18	-	-	12.353	5.228
Provisão (Reversão) para perdas eventuais - líquida		-	-	9.352	-
Juros e variações monetárias e cambiais sobre empréstimos e financiamentos	10	36.665	36.765	49.626	52.288
Juros sobre mútuos com partes relacionadas	19	4.168	-	4.168	-
Ajuste a valor presente	17	-	-	14.179	-
Ajuste a valor recuperável (<i>impairment</i>)	18	-	-	4.137	-
Variação nos ativos operacionais:					
Contas a receber		3.095	(3.307)	156.379	(156.295)
Imóveis a comercializar		6.263	349	(19.857)	(63.635)
Adiantamentos a fornecedores		4.810	(55.920)	3.251	(64.188)
Despesas antecipadas		(440)	-	(6.154)	(3.116)
Impostos a recuperar		5.144	(2.725)	5.225	(2.589)
Recebimento de dividendos	8	90.980	21.610	-	-
Outros ativos		(4.927)	2.507	6.380	7.934
Variação nos passivos operacionais:					
Fornecedores e contas a pagar		(8.466)	8.416	(41.669)	29.850
Fornecedores risco sacado (<i>confirming</i>)		-	-	(1.119)	11.197
Obrigações sociais		192	1.489	2.789	1.853
Adiantamentos de clientes		17	40	(170)	7.641
Obrigações fiscais		-	90	(228)	3.445
Partes relacionadas - líquidas		(102.169)	105.835	75.393	-
Outras contas a pagar		5.375	(893)	7.518	(1.580)
Obrigações pela compra de imóveis		-	-	(29.972)	41.682
Juros pagos	10	(33.323)	(36.395)	(49.137)	(51.355)
Imposto de renda e contribuição social pagos		-	(96)	(1.462)	(2.594)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais		(87.381)	12.832	15.237	(192.201)
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Títulos e valores mobiliários		-	30.644	(16.815)	46.604
Redução de capital nas investidas	8	29.469	56.566	-	-
Aumento de capital nas investidas	8	(1.261)	(105.602)	-	-
Alienação de investimento	18	4.500	-	-	-
Aquisição de bens para o ativo imobilizado e intangível		(7.813)	(9.182)	(7.813)	(9.182)
Recebimento por venda de ativo imobilizado		295	3.013	295	3.013
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento		25.190	(24.561)	(24.333)	40.435

HM Engenharia e Construções S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Dividendos pagos		-	(1.779)	-	(1.779)
Dividendos adicionais		-	(2.668)	-	(2.668)
Aumento de capital	15.1	-	55.000	-	55.000
Partes relacionadas	15.1	75.000	-	75.000	-
Captações de empréstimos, financiamentos e debêntures	10	30.221	86.294	169.852	285.327
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	10	(52.810)	(103.128)	(229.048)	(206.253)
Custo na captação de recursos	10	(2.339)	(866)	(2.339)	(866)
Pagamento de arrendamento mercantil		(822)	(774)	(822)	(774)
Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades de financiamento		49.250	32.079	12.643	127.987
Aumento (redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa		(12.941)	20.350	3.547	(23.778)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4	22.308	1.958	27.644	51.422
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	4	9.367	22.308	31.191	27.644

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 2023
(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, as quais estão relacionadas na Nota Explicativa nº 8.

Atualmente, a Companhia desenvolve empreendimentos residenciais, no segmento econômico com foco no Estado de São Paulo.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia apresentou prejuízo de R\$197.990 (R\$20.246 em 2022), e capital circulante líquido negativo de R\$284.142 (R\$259.633 em 2022) na Controladora, sendo reflexo, principalmente de saldos de partes relacionadas em passivo circulante no valor de R\$194.811 (R\$226.966 em 2022). Em relação ao endividamento, ele será conduzido e sanado com o fluxo financeiro das próprias SPEs investidas, fato que o Capital Circulante Líquido no consolidado se encontra positivo.

2. Principais práticas contábeis

2.1. Declaração de conformidade

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 Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da entidade, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15).

Em observância ao exposto no caput 6º do artigo 177 da Lei nº 11.638 de 28 de dezembro de 2007, a Companhia optou por adotar as mesmas normas sobre demonstrações financeiras, expedidas pela CVM, para as companhias abertas.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.1. Declaração de conformidade--Continuação

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 de decisão 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. Os dados financeiros dessas controladas foram elaborados considerando o mesmo exercício social e as mesmas práticas contábeis da Companhia:

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.1. Declaração de conformidade--Continuação

Base de consolidação

		País sede	% de participação diretas		% de participações indiretas	
			31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Campina Verde Empreend. Imob. SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
Campinas Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
Campinas Matão Empreend. Imob. SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
Campo Florido Empreend. Imob. SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
Jaguariúna III Empreend. Imob. SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
Reserva da Mata Empreend. Imob. SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
Carioba Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
Boa Vista Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
Recanto Sonhos Empreend. Imob. SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
Sta Barbara I Empreend. Imob. SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
Sta Barbara II Empreend. Imob. SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
Hortolândia 4A Empreend. Imob. SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
HM Sítio Lagoa Empreend. Imob. SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
Prohab Projetos Habitacionais S/S Ltda	Gestão e administração da propriedade imobiliária	Brasil	100	100	-	-
HM Publicidade e Marketing S/S Ltda	Agências de publicidade	Brasil	100	100	-	-
Barroão Empreend. Imob. SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
Plataforma Estelar Ltda	Intermediação e agenciamento de serviços	Brasil	100	100	-	-
HM Projetos Habitacionais Ltda	Gestão e administração da propriedade imobiliária	Brasil	100	100	-	-
Quadra 137 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
HM Vendas e Negócios Imobiliários Ltda	Gestão e administração da propriedade imobiliária	Brasil	100	100	-	-
HM Participações e Representações Ltda	Aluguel de imóveis próprios	Brasil	100	100	-	-
HM 02 Empreend. Imobiliário SPE LDYALTLtda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
HM 03 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
HM 04 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
HM 05 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
HM 07 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
HM 08 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
HM 09 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
HM 10 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
HM 13 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
HM 14 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
HM 15 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
HM 17 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
HM 18 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
HM 19 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
HM 20 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
HM 21 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
HM 22 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
HM 23 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
HM 24 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
HM 25 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
HM 26 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.1. Declaração de conformidade--Continuação

Base de consolidação--Continuação

		País sede	% de participação diretas		% de participações indiretas	
			31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
			HM 27 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100
HM 28 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
HM 29 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
HM 30 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
HM 31 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
HM 32 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
HM 33 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
HM 34 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
HM 35 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
HM 36 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
HM 37 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
HM 38 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
HM 39 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
HM 40 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
HM 41 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
HM 42 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
HM 43 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
HM 44 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
HM 45 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
HM 46 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
HM 47 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
HM 48 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
HM 49 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
HM 50 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
HM 51 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
HM 52 Empreend. Imobiliário SPE	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
HM 53 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
HM 54 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
HM 55 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
HM 56 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
HM 57 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
HM 58 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
HM 59 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
HM 60 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
HM 61 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
HM 63 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
HM 64 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
HM 65 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
HM 66 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
HM 67 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
HM 68 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
HM 69 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
HM 70 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
HM 71 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
HM 72 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
HM 73 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
HM 74 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.1. Declaração de conformidade--Continuação

Base de consolidação--Continuação

		País sede	% de participação diretas		% de participações indiretas	
			31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
HM 75 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
HM 81 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	100	-	-
HM 85 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	0	-	-
HM 86 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	0	-	-
HM 87 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	0	-	-
HM 88 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	0	-	-
HM 89 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	0	-	-
HM 90 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	0	-	-
Investidas HM 64 Empreendimento Imobiliário:						
HM 82 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação Imobiliária	Brasil	-	-	100	-
HM 83 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação Imobiliária	Brasil	-	-	100	-
HM 84 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação Imobiliária	Brasil	-	-	100	-
HM 92 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação Imobiliária	Brasil	-	-	100	-
HM 93 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação Imobiliária	Brasil	-	-	100	-
HM 94 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação Imobiliária	Brasil	-	-	100	-
HM 95 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação Imobiliária	Brasil	-	-	100	-

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 2023, foram concluídas e aprovadas pela diretoria da Companhia em 04 de abril de 2024.

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 mensuração

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 2023
(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 diretoria 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 diretoria 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 periodicamente 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 2023
(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

- Provisões para demandas judiciais (tributários, cíveis e trabalhistas): a Administração da Companhia revisa mensalmente 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 diretoria revisa periodicamente 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 2023
(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” - *Solely Payment of Principal and Interest*) 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 2023
(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 2023
(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 2023
(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 2023 e 2022, 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 2023
(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.

Periodicamente, a Companhia examina a necessidade de provisionamento de perda em resultado relativo a créditos de liquidação duvidosa (PECLD - Perdas Estimadas em Crédito de Liquidação Duvidosa). Em 2023, a Companhia aprimorou sua política para perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa para os clientes que tenham parcelas vencidas e a vencer, conforme premissas definidas para as perdas incorridas e esperadas. As provisões se iniciam quando os referidos contratos não apresentam a garantia real dos imóveis vendidos e os clientes se tornam inadimplentes com uma parcela vencida. A Companhia atinge paulatinamente a provisão de 100% do saldo em aberto quando uma parcela vencida acima de 3 anos.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.8. Contas a receber--Continuação

A Companhia também mensura o valor estimado para provisão de distrato de suas vendas com base em uma taxa de distrato histórica. A taxa de distrato é o valor percentual resultado do quociente entre valores de distratos e o valor total de venda no período. São deduzidos deste quociente os distratos revendidos em até 90 dias. Este é o período em que a companhia avalia como prática normal, sem a necessidade de inclusão na base de cálculo. Esse julgamento não se aplica para projetos cujo risco de distrato seja nulo ou imaterial, ou seja, os que possuem financiamento à produção já contratado e/ou encerrado, pois, para estes, o cliente adquire a unidade com financiamento bancário. No momento da assinatura, a titularidade do imóvel é transferida para o cliente, sendo fiduciariamente alienado à respectiva instituição financeira. Em caso de inadimplemento, pelo cliente, a instituição financeira poderá consolidar a propriedade em seu nome para posterior alienação do imóvel a terceiros, conforme procedimentos previstos no art. 27 da Lei 9.514/97. O valor arrecadado terá como objetivo principal a quitação do saldo devedor do cliente para com a instituição financeira.

2.9. Imóveis a comercializar

São avaliados ao custo de construção, 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 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.9. Imóveis a comercializar--Continuação

Periodicamente, 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. A Administração disponibiliza anualmente a projeção estimada de fluxo de caixa para projetos ainda não lançados. As projeções baseiam-se em premissas padrão para viabilidades de incorporação imobiliária, atualizadas e na melhor estimativa indicada pela Companhia. Dentre as premissas, temos: curvas de venda, obra, repasse e despesas, todas em tempos adequados, tendo como base a data estimada de início de vendas. As projeções levam em consideração o ciclo operacional de um empreendimento desde seu registro para incorporação até a entregadas chaves. Para os projetos com estoque de unidades em andamento e concluídas, a análise considera os cenários de preços de venda vis a vis seus custos. 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.

2.10. Investimentos em controladas

Os investimentos da Companhia em suas controladas são reconhecidos 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 2023
(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 modo que o valor líquido do custo e o seu valor residual seja integralmente baixado, com exceção do item "formas de alumínio", classificado como "Máquinas 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%

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. 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 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).

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.12. Intangível

Os ativos intangíveis são representados por gastos relacionados com a aquisição, desenvolvimento de sistemas ou plataformas tecnológicas, 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 e outras plataformas são reconhecidos como despesa, conforme são incorridos.

2.13. Redução ao valor recuperável de ativos tangíveis e intangíveis não financeiros

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.

Quando a perda por redução ao valor recuperável é revertida, 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.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

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 ativos possíveis que resultam de eventos passados e cuja existência será confirmada apenas pela ocorrência ou não de eventos futuros incertos, sendo reconhecidos contabilmente somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis transitado em julgado.
- 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.

2.14.2. Provisão de garantia de obra

Constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos cobertos no período de garantia. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo) na conclusão da obra e registrada em todas as SPEs nesta condição. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida. A provisão é revisada anualmente e representa até 1,2% do orçamento de custo obra raso, sendo que tal percentual foi obtido pela Companhia levando-se em consideração dados históricos e experiências adquiridas em outros empreendimentos. Periodicamente a diretoria analisa suficiência da 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.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

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.

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%, 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.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(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 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.

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 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 2023
(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, o ajuste a valor presente e a PECLD reconhecidos, são registrados no ativo circulante ou ativo não circulante na rubrica "Contas a receber".
 - 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 2023
(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 16.

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 com 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 com liquidação conforme recebimento em caixa da Companhia de valores provenientes da venda de unidades imobiliárias, mediante a emissão de relatórios mensais. Os saldos de operações de permutas financeiras são tratados como instrumentos financeiros avaliados ao custo incorrido, considerando as remunerações registradas pelo período de competência, ao custo amortizado.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(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, majoritariamente refere-se às vendas integralmente repassadas para instituição financeira, nos empreendimentos em construção e 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 2023
(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 implícita dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Logo, 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 o contas a receber, o ajuste a valor presente é realizado seguindo o modelo da ABRASCA (Associação Brasileira das Companhias Abertas), cuja taxa de juros efetiva é obtida pela média ponderada das taxas de contratação de financiamento à produção e pela média aritmética simples do NTN-B (Notas do Tesouro Nacional série B), sempre a maior entre elas, conforme Nota Explicativa nº 6.

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. 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 venda de imóveis", à medida que são incorridos. O sistema de bônus opera com metas corporativas e individuais estruturadas na eficiência dos objetivos corporativos, seguidas por objetivos de negócios e finalmente por objetivos individuais.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

3. Normas emitidas, mas ainda não vigentes

Acordos de financiamento de fornecedores - Alterações ao IAS 7 e IFRS 7

Em maio de 2023, o IASB emitiu alterações ao IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) - Demonstrações do fluxo de caixa) e ao IFRS 7 (equivalente ao CPC 40 (R1) - Instrumentos financeiros: evidênciação) para esclarecer as características de acordos de financiamento de fornecedores e exigir divulgações adicionais desses acordos. Os requisitos de divulgação nas alterações têm como objetivo auxiliar os usuários das demonstrações financeiras a compreender os efeitos dos acordos de financiamento com fornecedores nas obrigações, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade.

As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras anuais que se iniciam em ou após 1 de janeiro de 2024. A adoção antecipada é permitida, mas deve ser divulgada. Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações financeiras do Grupo.

IFRS 17 - Contratos de seguro

O IFRS 17 (equivalente ao CPC 50 Contratos de Seguro) é uma nova norma de contabilidade com alcance para contratos de seguro, abrangendo o reconhecimento e mensuração, apresentação e divulgação. O IFRS 17 (CPC 50) substitui o IFRS 4 - Contratos de Seguro (equivalente ao CPC 11). O IFRS 17 (CPC 50) se aplica a todos os tipos de contratos de seguro (como de vida, ramos elementares, seguro direto e resseguro), independentemente do tipo de entidades que os emitem, bem como a certas garantias e instrumentos financeiros com características de participação discricionária; algumas exceções de escopo se aplicarão. O objetivo geral do IFRS 17 (CPC 50) é fornecer um modelo de contabilidade abrangente para contratos de seguro que seja mais útil e consistente para seguradoras, cobrindo todos os aspectos contábeis relevantes. O IFRS 17 (CPC 50) é baseado em um modelo geral, complementado por:

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

A nova norma não teve impacto nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

3. Normas emitidas, mas ainda não vigentes--Continuação

Definição de Estimativas Contábeis - Alterações ao IAS 8

As alterações ao IAS 8 (equivalente ao CPC 23 - políticas contábeis, mudança de estimativa e retificação de erro) esclarecem a distinção entre mudanças em estimativas contábeis, mudanças em políticas contábeis e correção de erros. Elas também esclarecem como as entidades utilizam técnicas de mensuração e inputs para desenvolver estimativas contábeis.

As alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia.

Divulgação de Políticas Contábeis - Alterações ao IAS 1 e IFRS *Practice Statement 2*

As alterações ao IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) - Apresentação das demonstrações contábeis) e o IFRS *Practice Statement 2* fornecem orientação e exemplos para ajudar as entidades a aplicar julgamentos de materialidade às divulgações de políticas contábeis. As alterações visam ajudar as entidades a fornecer divulgações de políticas contábeis mais úteis, substituindo o requisito para as entidades divulgarem suas políticas contábeis “significativas” por um requisito para divulgar suas políticas contábeis “materiais” e adicionando orientação sobre como as entidades aplicam o conceito de materialidade ao tomar decisões sobre divulgações de políticas contábeis.

A Companhia está atualmente revisitando as divulgações das políticas contábeis para confirmar que estão consistentes com as alterações requeridas.

Imposto Diferido relacionado a Ativos e Passivos originados de uma Simples Transação - Alterações ao IAS 12

As alterações ao IAS 12 Income Tax (equivalente ao CPC 32 - Tributos sobre o lucro) estreitam o escopo da exceção de reconhecimento inicial, de modo que ela não se aplique mais a transações que gerem diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis iguais, como arrendamentos e passivos de desativação.

As alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia.

Reforma Tributária Internacional - Regras do Modelo do Pilar Dois - Alterações ao IAS 12

As alterações ao IAS 12 (equivalente ao CPC 32 - Tributos sobre o lucro) foram introduzidas em resposta às regras do Pilar Dois da OCDE sobre BEPS e incluem:

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

3. Normas emitidas, mas ainda não vigentes--Continuação

Reforma Tributária Internacional - Regras do Modelo do Pilar Dois - Alterações ao IAS 12-- Continuação

- Uma exceção temporária obrigatória ao reconhecimento e divulgação de impostos diferidos decorrentes da implementação jurisdicional das regras do modelo do Pilar Dois; e
- Requisitos de divulgação para entidades afetadas, a fim de ajudar os usuários das demonstrações financeiras a compreender melhor a exposição de uma entidade aos impostos sobre a renda do Pilar Dois decorrentes dessa legislação, especialmente antes da data efetiva.

A exceção temporária obrigatória - cujo uso deve ser divulgado - entra em vigor imediatamente. Os demais requisitos de divulgação se aplicam aos períodos de relatório anuais que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2023, mas não para nenhum período intermediário que termine em ou antes de 31 de dezembro de 2023.

As alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, pois não está sujeito às regras do modelo do Pilar Dois, uma vez que sua receita é inferior a 750 milhões de euros por ano.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Os saldos estão representados por:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Caixa	403	297	434	307
Bancos - conta movimento	411	21.993	22.199	26.283
Aplicações financeiras (i)	8.553	18	8.558	1.054
	9.367	22.308	31.191	27.644

- (i) As aplicações financeiras são representadas por fundos de investimentos em renda fixa e certificados de depósito bancário (CDB's), remunerados a taxas atreladas ao Certificado de Depósito Interbancário. As remunerações das aplicações financeiras rendem juros que variam de 78% a 105% do CDI em 2023 (entre 80% a 110% do CDI em 2022).

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

5. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Aplicações financeiras restritas (i)	-	-	35.556	23.474
	-	-	35.556	23.474

(i) 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 60 dias (mas cujo prazo não é de controle da administração).

6. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Empreendimentos concluídos	714	3.834	239.457	214.692
Empreendimentos em construção	-	-	199.903	386.791
Ajuste a valor presente	-	-	(66.360)	(52.181)
Provisão para perda de créditos esperada	(145)	(170)	(20.181)	(7.828)
Provisão para distrato	-	-	(3.793)	-
	569	3.664	349.026	541.474
Circulante	551	3.596	167.239	376.008
Não circulante	18	68	181.787	165.466
	569	3.664	349.026	541.474

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 pela variação do INCC, e após a entrega das chaves pela variação do IGP-M ou IPCA acrescido de 1% a.m.

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 as SPEs. 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 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

6. Contas a receber--Continuação

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Companhia possuía o saldo das contas a receber distribuídos da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Vencidos até 90 dias	18	9	10.723	11.091
Vencidos de 91 a 180 dias	3	-	1.968	5.884
Vencidos acima de 180 dias	25	34	15.212	8.295
	46	43	27.903	25.270
A vencer 2023	-	3.461	-	341.499
A vencer 2024	169	55	104.061	67.446
A vencer 2025	262	55	161.305	70.262
A vencer 2026	123	220	75.914	97.006
A vencer a partir de 2027	113	-	70.177	-
	667	3.791	411.457	576.213
Ajuste a valor presente (i)	-	-	(66.360)	(52.181)
Provisão para perda de créditos esperada (ii)	(144)	(170)	(20.181)	(7.828)
Provisão para distrato (iii)	-	-	(3.793)	-
	569	3.664	349.026	541.474

(i) A taxa utilizada para o ajuste a valor presente tem como fundamento e premissa a orientação ABRASCA (Associação Brasileira das Companhias Abertas) que considera a taxa obtida pela média ponderada das taxas de contratação de financiamento à produção descontada da inflação e pela média aritmética simples do NTN-B (Notas do Tesouro Nacional série B), sempre a maior entre elas. As taxas aplicadas para cálculo do ajuste a valor presente para as vendas realizadas no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram de 5,52% a 6,8% ao ano (6,2% a 8,0% ao ano em 31 de dezembro de 2022).

(ii) Em 2023, a Companhia aprimorou sua política para perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa, conforme detalhado na nota 2.8.

(iii) Em 2023, a Companhia adotou política para provisão de distrato conforme detalhado na nota 2.8.

Movimentação da provisão para perda de créditos esperada:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Saldo no início do período	170	170	7.828	2.600
Constituições (Reversões), líquidas	(26)	-	12.353	5.228
Saldo o fim do período	144	170	20.181	7.828

Movimentação da provisão para distrato:

Descrição	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Saldo no início do período	-	-
Constituições (Reversões), líquidas	3.793	-
Saldo o fim do período	3.793	-

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

7. Imóveis a comercializar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Imóveis concluídos	-	-	20.203	24.189
Imóveis em construção (i)	-	-	199.484	251.119
Terrenos (ii)	8.965	15.228	238.611	173.977
Provisão para redução do valor recuperável (<i>impairment</i>)(iii)	-	-	(4.137)	
Encargos financeiros capitalizados (iv)	-	-	2.006	2.013
Estoque de materiais (v)	-	-	-	3.627
	8.965	15.228	456.167	454.925
Circulante	-	-	234.196	332.400
Não Circulante	8.965	15.228	221.971	122.525
	8.965	15.228	456.167	454.925

- (i) Os valores dos empreendimentos (terreno acrescido dos custos de regularização, custos incorridos de construção) são transferidos para a conta de "Imóveis em construção" quando 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 empreendimento têm lançamento previsto a partir de 12 meses da data das demonstrações financeiras foram classificados no ativo não circulante. O aumento no saldo consolidado ocorreu pelo fato de que, em março de 2023, a Companhia concluiu a aquisição de 100% das quotas de 4 Sociedades com Propósito Específico ("SPE") da Construtora São José Desenvolvimento Imobiliário Ltda., em contrato celebrado em 01 de julho de 2021, cujas cláusulas precedentes foram atingidas apenas em março de 2023, para fins de incorporação e construção de empreendimentos imobiliários residenciais. O valor total da transação foi de R\$71.795, sendo valor de R\$55.000 pago à vista na data de fechamento do contrato a título de Adiantamento (Nota 11), o saldo remanescente de R\$20.000 será pago em dezembro de 2026 deduzido valor de provisões judiciais (*escrow*) no valor de R\$9.717 (Nota 12 e Nota 14) e adicional referente a parcela variável no valor de R\$6.512 (Nota 12) a ser paga conforme performance dos projetos. O valor da parcela variável é obtida através do resultado a valor presente de 50% do lucro dos projetos (R\$21.622) deduzido do valor cobrado pela HM Engenharia pela administração das obras (7,5% do custo da obra - R\$15.110).
- (iii) Provisão para perda parcial decorrente da diferença entre valor contábil e o seu valor realizável líquido para os projetos HM 57 Studio Fit e HM 50 Select Extrema.
- (iv) 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.
- (v) O saldo de estoque de materiais corresponde a itens ainda não aplicados com previsão de consumo em até 3 meses, quando então migram para imóveis em construção.

A movimentação dos encargos financeiros capitalizados nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 é como segue:

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Saldo Inicial	2.013	304
Encargos financeiros apropriados aos custos dos imóveis (Nota 18)	(11.547)	(13.553)
Encargos financeiros capitalizados (Nota 10)	11.540	15.262
Saldo final	2.006	2.013

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

8. Investimentos

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

	% Participação		Patrimônio líquido		Resultado do exercício		Resultado de equivalência patrimonial		Saldo dos Investimentos	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Controladas em conjunto:										
SCP Comagi, HM Menin	-	49,9	-	5	-	-	-	-	-	5
Quadra 142 Jardim Sul Empreend. Imob. Spe Ltda	50	50	576	576	-	-	-	-	576	576
			576	581	-	-	-	-	576	581
Controladas integrais:										
Campina Verde Empreend. Imob. SPE Ltda	100	100	290	336	(46)	(83)	(46)	(83)	290	336
Campinas Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	42.162	55.809	(5.021)	10.747	(5.021)	10.747	42.162	55.809
Campinas Matão Empreend. Imob. SPE Ltda	100	100	-	-	-	-	-	-	-	-
Sta Barbara I Empreend. Imob. SPE Ltda	100	100	68	371	(303)	(36)	(303)	(36)	68	371
Hortolândia 4A Empreend. Imob. SPE Ltda	100	100	12	12	-	-	-	-	12	12
Prohab Projetos Habitacionais S/S Ltda	100	100	184	937	(19)	1.119	(19)	1.119	184	937
HM Publicidade e Marketing S/S Ltda	100	100	4	6	(2)	(2)	(2)	(2)	4	6
HM 03 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	8.744	8.470	676	(117)	676	(117)	8.744	8.470
HM 04 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	12.293	11.699	628	173	628	173	12.293	11.699
HM 05 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	14.342	22.712	(3.376)	6.262	(3.376)	6.262	14.342	22.712
HM 08 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	826	2.015	(1.176)	503	(1.176)	503	826	2.015
HM 09 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	13.168	21.475	221	(4.108)	221	(4.108)	13.168	21.475
HM 10 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	11	1.375	(1.364)	(276)	(1.364)	(276)	11	1.375
HM 13 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	11.874	11.868	1.156	(2.671)	1.156	(2.671)	11.874	11.868

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(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 exercício		Resultado de equivalência patrimonial		Saldo dos Investimentos	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
HM 17 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	45	6	65	1	65	1	45	6
HM 18 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	609	761	(9)	(25)	(9)	(25)	609	761
HM 20 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	266	925	(363)	(258)	(363)	(258)	266	925
HM 21 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	7.299	7.015	2.814	(3.339)	2.814	(3.339)	7.299	7.015
HM 22 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	15.698	16.688	(989)	784	(989)	784	15.698	16.688
HM 23 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	352	74	277	(82)	277	(82)	352	74
HM 24 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	762	8.937	(4.580)	713	(4.580)	713	762	8.937
HM 26 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	1.005	1.248	(244)	(627)	(244)	(627)	1.005	1.248
HM 27 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	38.145	40.264	5.869	560	5.869	560	38.145	40.264
HM 28 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	818	427	718	(215)	718	(215)	818	427
HM 29 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	1.337	13.221	(812)	1.522	(812)	1.522	1.337	13.221
HM 31 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	9.815	32.117	674	(476)	674	(476)	9.815	32.117
HM 32 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	1.013	11.791	(501)	52	(501)	52	1.013	11.791
HM 33 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	13.556	19.990	986	(1.768)	986	(1.768)	13.556	19.990
HM 34 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	44.239	45.143	(302)	(1.397)	(302)	(1.397)	44.239	45.143
HM 37 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	40	162	39	96	39	96	40	162
HM 38 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	27.858	26.226	1.633	(3.248)	1.633	(3.248)	27.858	26.226
HM 39 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	13.892	16.012	(2.119)	123	(2.119)	123	13.892	16.012
HM 40 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	22.779	40.724	(138)	2.615	(138)	2.615	22.779	40.724
Quadra 137 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	-	324	(285)	(1.399)	(285)	(1.399)	-	324
HM Vendas e Negócios Imobiliários Ltda	100	100	846	17	867	(5)	867	(5)	846	17
HM 41 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	1.019	1.024	(5)	(60)	(5)	(60)	1.019	1.024

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

(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 exercício		Resultado de equivalência patrimonial		Saldo dos Investimentos	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
HM 42 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	125	127	(2)	(2)	(2)	(2)	125	127
HM 43 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	4.930	4.959	(29)	(2)	(29)	(2)	4.930	4.959
HM 44 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	8.825	14.746	(5.919)	1.003	(5.919)	1.003	8.825	14.746
HM 45 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	19.788	32.860	(3.503)	4.266	(3.503)	4.266	19.788	32.860
HM 46 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	268	402	(133)	(29)	(133)	(29)	268	402
HM 47 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	121.207	159.959	(38.756)	37.292	(38.756)	37.292	121.207	159.959
HM 49 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	1.289	1.301	(12)	(26)	(12)	(26)	1.289	1.301
HM 50 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	10.669	14.189	(3.519)	707	(3.519)	707	10.669	14.189
HM 52 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	61	76	(5)	(2)	(5)	(2)	61	76
HM 53 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	1	428	(114)	(2)	(114)	(2)	1	428
HM 54 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	1.845	3.553	(1.390)	(940)	(1.390)	(940)	1.845	3.553
HM 56 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	6.558	15.978	(2.106)	7.668	(2.106)	7.668	6.558	15.978
HM 57 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	6.785	11.341	(4.554)	(238)	(4.554)	(238)	6.785	11.341
HM 58 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	7.413	4.048	3.399	341	3.399	341	7.413	4.048
HM 59 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	2.780	3.523	(743)	(1.795)	(743)	(1.795)	2.780	3.523
HM 60 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	164	170	(6)	(463)	(6)	(463)	164	170
HM 61 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	1.259	(604)	1.543	(740)	1.543	(740)	1.259	-
Plataforma Estelar Ltda	100	100	176	5	196	(20)	196	(20)	176	5
HM Projetos Habitacionais Ltda	100	100	1	2	(1)	-	(1)	-	1	2
IHM 65 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	2.487	1.346	1.141	(96)	1.141	(96)	2.487	1.346
HM 69 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	6.553	4.231	2.322	(572)	2.322	(572)	6.553	4.231

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(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 exercício		Resultado de equivalência patrimonial		Saldo dos Investimentos	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
HM 81 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	3.202	4.020	(817)	(211)	(817)	(211)	3.202	4.020
HM 83 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	-	1	-	-	-	-	-	1	-
HM 84 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	-	1	-	-	-	-	-	1	-
HM 85 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	-	-	-	(1)	-	(1)	-	-	-
HM 86 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	-	-	-	(1)	-	(1)	-	-	-
HM 87 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	-	1	-	-	-	-	-	1	-
HM 88 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	-	1	-	-	-	-	-	1	-
HM 89 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	-	1	-	-	-	-	-	1	-
HM 90 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	-	1	-	-	-	-	-	1	-
HM 96 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	-	1	-	-	-	-	-	1	-
CCDI 22 Empreend. Imobiliário Ltda.	100	-	8.710	-	-	-	-	-	8.710	-
CCDI 24 Empreend. Imobiliário Ltda.	100	-	8.451	-	-	-	-	-	8.451	-
Total			529.501	696.841	(58.041)	51.217	(58.041)	51.217	529.501	697.445

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

(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 exercício		Resultado de equivalência patrimonial		Saldo dos Investimentos	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Campo Florido Empreend. Imob. SPE Ltda	100	100	(204)	(147)	(59)	(60)	(59)	(60)	-	-
Reserva da Mata Empreend. Imob. SPE Ltda	100	100	(463)	(453)	(12)	(1.053)	(12)	(1.053)	-	-
Carioba Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	(29)	(125)	181	29	181	29	-	-
Boa Vista Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	(6.917)	(4.166)	(2.752)	(2.356)	(2.752)	(2.356)	-	-
Recanto Sonhos Empreend. Imob. SPE Ltda	100	100	(162)	(88)	(77)	119	(77)	119	-	-
Barroco Empreend. Imob. SPE Ltda	100	100	(694)	(319)	(377)	(399)	(377)	(399)	-	-
HM 02 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	(872)	(62)	(812)	(605)	(812)	(605)	-	-
HM 07 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	(959)	(50)	(910)	(216)	(910)	(216)	-	-
HM 14 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	(153)	1.790	(123)	54	(123)	54	-	1.790
HM 15 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	(345)	(416)	80	40	80	40	-	-
HM 19 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	(451)	(332)	(121)	51	(121)	51	-	-
HM 25 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	(147)	(155)	7	(36)	7	(36)	-	-
HM 30 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	(23)	(18)	(6)	(12)	(6)	(12)	-	-
HM 35 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	(85)	633	(604)	-	(604)	-	-	633
HM 36 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	(3)	11	(14)	(1)	(14)	(1)	-	11
HM Participações e Representações Ltda	100	100	(7)	14	(10)	(2)	(10)	(2)	-	14
HM 48 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	(232)	1.278	(1.510)	(130)	(1.510)	(130)	-	1.278
HM 51 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	(18.795)	11.396	(30.188)	9.253	(30.188)	9.253	-	11.396
HM 55 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	(308)	964	(1.272)	(649)	(1.272)	(649)	108	964
HM 63 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	(738)	(309)	(432)	(367)	(432)	(367)	-	-

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(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 exercício		Resultado de equivalência patrimonial		Saldo dos Investimentos	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
HM 64 Empreend. Imobiliário SPE Ltda (i)	100	100	(68)	-	(68)	(1)	(68)	(1)	-	-
HM 66 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	(12)	118	(130)	(13)	(130)	(13)	-	118
HM 67 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	(429)	49	(478)	(12)	(478)	(12)	-	49
HM 68 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	(1.399)	-	(1.399)	(1)	(1.399)	(1)	-	-
HM 70 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	(23)	-	(22)	(2)	(22)	(2)	-	-
HM 71 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	(23)	-	(22)	(2)	(22)	(2)	-	-
HM 72 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	(1)	-	(1)	(1)	(1)	(1)	-	-
HM 73 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	(1)	-	(1)	(1)	(1)	(1)	-	-
HM 74 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	(1)	-	(1)	(1)	(1)	(1)	-	-
HM 75 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	(1)	-	(1)	(1)	(1)	(1)	-	-
HM 76 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	-	-	(1)	(1)	(1)	(1)	-	-
Total			(33.545)	9.613	(41.135)	3.624	(41.135)	3.624	108	16.253
Classificado como investimento			495.956	707.035	(99.176)	54.841	(99.176)	54.841	529.609	714.279
Classificado como Provisão para perdas em investimentos									(33.653)	(7.244)

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

8. Investimentos--Continuação

b) Movimentações dos investimentos em participações societárias

As participações em controladas, avaliadas pelo método da equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas na data-base de 31 de dezembro de 2023 e 2022. O resumo das movimentações em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 é como segue:

	Controladora	
	31/12/2023	31/12/2022
Classificados como investimento no ativo	714.279	626.519
Classificados como provisão para passivo a descoberto	(7.244)	(5.981)
Saldos em 1º de janeiro de 2023 e de 2022	707.035	620.538
Integralizações (i)	18.422	105.602
Redução de capital	(29.469)	(56.566)
Dividendos recebidos	(90.980)	(21.610)
Equivalência patrimonial	(99.176)	54.841
Transações com acionistas (ii)	(8.625)	-
Alienação de investimento (HM 91)	(1.246)	-
Outros investimentos	(5)	4.230
Saldo em 31 de dezembro de 2023 e de 2022	495.956	707.035
Classificados como investimentos	529.609	714.279
Classificados como Provisão para perdas em investimento	(33.653)	(7.244)

(i) O saldo de R\$17.161 foi originado pela integralização (Nota 15) de capital através da Cessão de 100% das quotas detidas pela MOVER Participações S.A. no capital social das sociedades CCDI 24 Empreendimento Imobiliário Ltda. e CCDI 22 Empreendimento Imobiliário Ltda.

(ii) Operação de venda de ativo (salas comerciais da SPE Campinas Empreendimento Imobiliário Ltda) para a controladora MOVER Participações S.A. O valor da transação foi de R\$17.300 e o custo/deduções de R\$25.925.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

9. Imobilizado

A movimentação do imobilizado para os exercícios findos 31 de dezembro 2023 e 2022 é como segue:

	Controladora				31/12/2023
	31/12/2022	Adições	Baixas	Transferências	
Custo:					
Máquinas e equipamentos	29.034	5.735	(75)	-	34.694
Veículos	845	-	(56)	-	789
Móveis, Utensílios e instalações	2.675	-	-	-	2.675
Benfeitorias em imóveis de terceiros	2.685	-	-	-	2.685
Equipamentos Informática	2.197	-	-	-	2.197
	37.436	5.735	(131)	-	43.040
Depreciação:					
Máquinas e equipamentos	(1.476)	(165)	-	(7.466)	(9.107)
Veículos	(830)	(8)	56	-	(782)
Móveis, Utensílios e instalações	(9.323)	(158)	-	7.466	(2.015)
Benfeitorias em imóveis de terceiros	(2.228)	(135)	-	-	(2.363)
Equipamentos Informática	(1.675)	(231)	-	-	(1.906)
	(15.532)	(697)	56	-	(16.173)
Total	21.904	5.038	(75)	-	26.867
	Consolidado				31/12/2023
	31/12/2022	Adições	Baixas	Transferências	
Custo:					
Máquinas e equipamentos	29.034	5.735	(75)	-	34.694
Veículos	845	-	(56)	-	789
Móveis, Utensílios e instalações	2.675	-	-	-	2.675
Benfeitorias em imóveis de terceiros	2.685	-	-	-	2.685
Equipamentos Informática	2.197	-	-	-	2.197
	37.436	5.735	(131)	-	43.040
Depreciação:					
Máquinas e equipamentos	(1.476)	(165)	-	(7.466)	(9.107)
Veículos	(830)	(8)	56	-	(782)
Móveis, Utensílios e instalações	(9.323)	(158)	-	7.466	(2.015)
Benfeitorias em imóveis de terceiros	(2.228)	(135)	-	-	(2.363)
Equipamentos Informática	(1.675)	(231)	-	-	(1.906)
	(15.532)	(697)	56	-	(16.173)
Total	21.904	5.038	(75)	-	26.867

Conforme mencionado na nota 2.11, via de regra a depreciação dos ativos é reconhecido com base na vida útil estimada de cada ativo, com exceção das formas de alumínio, que são classificadas na classe de máquinas e equipamentos, onde sua depreciação é calculada pelo método de utilização.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

10. Empréstimos, financiamentos e debêntures

10.1. Composição dos empréstimos, financiamentos e debêntures

Tipo de Operação	Encargos financeiros	Vencimento Final	Controladora		Consolidado	
			31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
<u>Capital de Giro:</u>						
CCB	CDI + 3,55% a 4,5% a.a.	mai/24 a jun/25	38.572	55.794	38.572	55.794
CCB	IPCA + 5,25% a.a.	ago/25	2.981	3.749	2.982	3.749
Debênture Op. 003	CDI + 4,75% a.a.	jun/25	66.705	100.208	66.705	100.208
Debênture Op. 004	CDI + 4,75% a.a.	nov/26	60.037	60.125	60.037	60.125
Notas comerciais	CDI + 4,50% a.a.	mar/27	30.074	-	30.074	-
Cessão de recebíveis	1,67% a.m.	mai/27	-	-	8.245	-
(-) Custo de captação			(2.906)	(2.827)	(2.906)	(2.827)
<u>Financiamento à construção</u>						
Financiamento à construção	CDI + 4,50% a.a.	nov/23 a dez/23	-	-	91	53.210
Financiamento à construção	CDI + 4,70% a.a.	mai/23	-	-	-	20.771
Financiamento à construção	TR + 8,30% a.a.	set/24 a dez/25	-	-	-	5.334
Financiamento à construção (i)	TR + 8,57% a.a.	jan/24	-	-	18.877	19.540
Financiamento à construção	TR + 10,46% a.a.	dez/24	-	-	15.333	-
Financiamento à construção	TR + 9,30% a.a.	fev/25 a dez/26	-	-	76.278	36.536
Financiamento à construção	TR + 9,90% a.a.	jul/27	-	-	-	30.329
Financiamento à construção	CDI + 5,53% a.a.	jul/25	-	-	7.482	-
(-) Custo de captação					(47)	-
Total			195.463	217.049	321.723	382.769
Parcela circulante			92.336	54.613	200.493	202.138
Parcela não circulante			103.127	162.436	121.230	180.631
Total			195.463	217.049	321.723	382.769

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

10. Empréstimos e financiamentos e debêntures--Continuação

10.2. Movimentação dos empréstimos, financiamentos e debêntures

Em 2023, a Companhia contratou duas novas dívidas corporativas sendo: (i) Notas Comerciais no valor de R\$30.000, com vencimento em março de 2027, sujeita a taxa contratual de CDI+4,50% a.a. e (ii) Cessão de Recebíveis no valor de R\$18.938, com vencimento da última parcela previsto para maio de 2027, sujeita a taxa contratual pré-fixada de 1,67% a.m.

A movimentação dos empréstimos, financiamentos e debêntures no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Saldo Inicial	217.049	234.379	382.769	303.628
Captações de empréstimos e financiamentos	30.221	86.294	169.852	285.327
Encargos provisionados (Nota 19 e 7)	36.665	36.765	49.619	52.288
Custo na captação de recursos	(2.339)	(866)	(2.332)	(866)
Amortização de juros	(33.323)	(36.395)	(49.137)	(51.355)
Amortização do principal	(52.810)	(103.128)	(229.048)	(206.253)
Saldo final	195.463	217.049	321.723	382.769

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, os saldos de empréstimos, financiamentos e debêntures registrados no passivo não circulante possuem o seguinte cronograma de vencimento anual, conforme saldo contábil:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
2024	-	82.725	-	100.920
2025	71.123	59.924	74.995	59.924
2026	29.563	19.787	40.508	19.787
2027	2.441	-	5.727	-
	103.127	162.436	121.230	180.631

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

10. Empréstimos e financiamentos e debêntures--Continuação

10.2. Movimentação dos empréstimos, financiamentos e debêntures--Continuação

Os contratos de dívida corporativa possuem como garantia alienação fiduciária dos imóveis, cessão dos recebíveis (pró-soluto) ou quotas das SPEs. A Companhia poderá amortizar ou liquidar o saldo devedor das dívidas corporativas respeitando as condições de pré-pagamento previstas nos respectivos contratos.

Os contratos de financiamento à construção imobiliária possuem como garantia de pagamento 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.

10.3. Cláusulas restritivas

A Companhia possui certas obrigações contratuais relacionadas aos contratos de empréstimo, financiamentos e debêntures, que devem ser cumpridas durante o período da dívida. As principais obrigações, de acordo com os contratos vigentes, 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;

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

10. Empréstimos e financiamentos e debêntures--Continuação

10.3. Cláusulas restritivas--Continuação

- 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;
- Não conclusão da obra dentro do prazo contratual, retardamento ou paralisação da mesma sem a devida justificativa aceita pelo agente financeiro.

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

Todas as debêntures e empréstimos possuem obrigações que se referem a manutenção de índices financeiros, apurados e revisados trimestralmente pelo Agente Fiduciário conforme segue:

- (a) Razão entre (i) Empréstimos e Financiamentos (-) Financiamento à Produção (-) Caixa e Equivalentes de Caixa (+) Obrigações pela Compra dos Imóveis (/) por (ii) Patrimônio Líquido com base nas demonstrações financeiras anuais da Companhia, que deverá ser inferior a 0,6 (seis décimos);

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

10. Empréstimos e financiamentos e debêntures--Continuação

10.3. Cláusulas restritivas--Continuação

- (b) Razão entre (i) Contas a Receber (+) Imóveis a Comercializar (/) por (ii) Empréstimos e Financiamentos (-) Financiamento à Produção (-) Caixa e Equivalentes de Caixa (+) Obrigações pela Compra dos Imóveis, precisam estar (i) abaixo de zero ou (ii) acima de 2 (dois), a ser apurado pela Companhia anualmente, tendo por base as demonstrações financeiras anuais da Companhia.

Para 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 resolutive de eventos futuros ainda pendentes previstas nos correspondentes contratos de compra e venda.

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

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia e suas controladas atenderam a todas as obrigações contratuais dos contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures.

11. Adiantamento a fornecedores, Fornecedores e Fornecedores risco sacado (confirming)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Custo de obra	766	7.718	31.928	59.192
Risco sacado (confirming) (i)	-	-	10.078	11.197
Serviços	166	1.669	10.336	24.034
Outros	1	12	546	1.253
Total de fornecedores - parcela circulante	933	9.399	52.888	95.676
Adiantamento a fornecedores (ii)	(2.156)	(56.966)	(22.640)	(75.891)
Líquido de fornecedores	(1.223)	(47.567)	30.248	19.785
Parcela ativo circulante	(2.156)	(6.966)	(22.640)	(25.891)
Parcela ativo não circulante	-	(50.000)	-	(50.000)
Total de adiantamento a fornecedores	(2.156)	(56.966)	(22.640)	(75.891)

- (i) As operações de risco sacado com fornecedores são negociações junto a instituições financeiras que possibilitam aos fornecedores a antecipação dos recebíveis decorrente de vendas de mercadorias e serviços. A efetiva antecipação dos recebíveis depende do aceite por parte de seus fornecedores, tendo em vista que a participação não é obrigatória. A taxa média de desconto desta operação para o fornecedor é de 1,8% a.m. com vencimento médio de 90 dias. A Companhia opera dentro do limite disponível de R\$13.000.
- (ii) Em 2023, decorrente da conclusão da aquisição de 100% das quotas de 4 SPEs da Construtora São José Desenvolvimento Imobiliário Ltda., o saldo de adiantamentos no valor de R\$55.000, realizado em 2021, na controladora foi transferido para Partes Relacionadas a Receber (Nota 13) em função da cessão desses investimentos para a Controlada HM 64 (Sub Holding consolidadora das SPEs) e no Consolidado o respectivo saldo integrou o custo de aquisição dos Terrenos (Nota 7 ii).

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

12. 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.

Diversos 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	
		31/12/2023	31/12/2022
Obrigações pela compra de terrenos:			
Espécie (<i>cash</i>)	INCC/IGP-M	28.103	52.756
Permuta financeira (i)	INCC/IGP-M/IPCA	128.664	150.732
Total		156.766	203.488
Circulante		5.166	18.840
Não circulante		151.601	184.648

(i) Permuta financeira de terrenos adquiridos com lançamentos já realizados.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

12. Obrigações pela compra de imóveis--Continuação

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, os saldos de obrigações pela compra de imóveis registrados no não circulante possuem o seguinte cronograma de vencimento anual:

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
2024	-	53.037
2025	43.545	44.572
2026	36.595	87.039
2027	71.461	-
	151.601	184.648

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, os saldos de obrigações pela compra de imóveis que estejam liberados ou sujeitos a condições de pagar são como segue:

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Circulante		
Terrenos - liberados a pagar (i)	5.166	18.840
Terrenos - sujeitos a condições de pagar (ii)	-	-
Não circulante		
Terrenos - liberados a pagar (i) (iii)	36.493	
Terrenos - sujeitos a condições de pagar (ii) (iii)	115.108	184.648
	156.767	203.488
Circulante	5.166	18.840
Não circulante	151.601	184.648

(i) Referem-se a pagamentos quando as condições contratuais para tal estão superadas, sendo principalmente: negociações em espécie (*cash*) previstas em contrato e/ou percentual de repasse sobre valores de venda já recebidos.

(ii) Referem-se a pagamentos não alcançados pela nota (i) acima.

(iii) Inclui valores a pagar para Construtora São José Desenvolvimento Imobiliário Ltda., conforme descrito na nota 7 (ii).

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

13. Partes relacionadas

	Controladora			
	31/12/2023		31/12/2022	
	Ativo não circulante	Passivo circulante	Ativo não circulante	Passivo circulante
Barroco Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	697	-	306	-
Boa Vista Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	3.784	-	1.458	-
Campina Verde Empreend Imobiliário SPE Ltda.	5	-	-	5
Campinas Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	14.364	-	2.560
Campo Florido Empreend Imobiliário SPE Ltda.	117	-	22	-
Carioba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	24	-	-	127
HM 02 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	493	-	443	-
HM 03 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	4.006	-	1.932
HM 04 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	575	-	-	62
HM 05 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	8.929	-	8.904
HM 07 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	809	-	55	-
HM 08 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	502	-	181	-
HM 09 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	68	-	-	3.406
HM 10 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	129	-	12	-
HM 13 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	8.167	-	7.758
HM 14 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	34	-	1.746
HM 15 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	11	-	42
HM 17 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	6	-	-	13
HM 18 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	3	-	-	151
HM 19 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	343	-	14	-
HM 20 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	210	-	227
HM 21 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	214	-	311
HM 22 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	1.343	-	-	1.594
HM 23 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	147	-	714	-
HM 24 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	1.539	-	-	320
HM 25 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	46	-	1	-
HM 26 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	708	-	255	-
HM 27 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	3.426	-	11.895
HM 28 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	883	-	1.242
HM 29 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	2.119	-	-	7.295
HM 30 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	14	-	4	-
HM 31 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	6.575	-	30.165
HM 32 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	47	-	9.867
HM 33 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	9.486	-	15.469
HM 34 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	5.731	-	11.479
HM 35 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	27	209	-

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

13. Partes relacionadas--Continuação

	Controladora			
	31/12/2023		31/12/2022	
	Ativo não circulante	Passivo circulante	Ativo não circulante	Passivo circulante
HM 36 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	4	-	2	-
HM 37 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	130	-	295
HM 38 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	7.636	-	2.801	-
HM 39 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	1.965	-	5.311	-
HM 40 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	18.399	-	33.921
HM 41 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	4	-	-	-
HM 42 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	-	-	-
HM 43 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	2.850	-	12	-
HM 44 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	3.075	3.284	-
HM 45 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	12.324	-	20.162
HM 46 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	209	-	25	-
HM 47 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	75.167	-	52.045
HM 48 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	6.197	-	393	-
HM 49 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	371	-	139	-
HM 50 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	4.296	-	4.058	-
HM 51 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	2.560	-	2.933	-
HM 53 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	5	-	15	-
HM 54 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	9.017	-	972	-
HM 55 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	3.642	-	1.358	-
HM 56 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	16.515	-	1.037
HM 57 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	12.889	-	4.695	-
HM 58 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	760	-	1.082
HM 59 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	9.664	-	2.090	-
HM 60 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	1.249	-	1.187	-
HM 61 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	10.154	-	6.050	-
HM 63 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	4.646	-	1.335	-
HM 64 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (Nota 7.ii)	61.347	-	171	-
HM 65 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	1.599	-	405	-
HM 66 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	899	-	454	-
HM 67 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	1.013	-	356	-
HM 68 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	6.171	-	1	-
HM 69 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	4.590	2.145	-
HM 70 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	2.309	-	703	-
HM 71 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	2.263	-	704	-
HM 72 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	5	-	2	-
HM 73 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	2	-	2	-
HM 74 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	2	-	2	-
HM 75 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	2	-	2	-
HM 76 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	1	-	1	-
HM 81 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	408	926	-

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

13. Partes relacionadas--Continuação

	Controladora			
	31/12/2023		31/12/2022	
	Ativo não circulante	Passivo circulante	Ativo não circulante	Passivo circulante
HM 85 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	1	-	-	-
HM 87 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	1	-	-
HM 88 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	1	-	-
HM 89 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	1	-	-
HM 90 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	1	-	-
HM 96 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	1	-	-
HM Participações e Representações Ltda.	7	-	-	11
HM Projetos Habitacionais Ltda.	-	-	-	-
HM Publicidade e Marketing S/C Ltda.	8	-	8	-
HM Sítio Lagoa Empr Imobiliário SPE Ltda. (HM 52)	3	-	-	2
HM Vendas e Negócios Imobiliários Ltda.	128	-	-	13
Prohab Projetos Habitacionais S/S Ltda.	-	136	-	739
Quadra 137 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	2	-	-	39
Quadra 142 Jardim Sul Empr Imobiliário SPE Ltda.	-	1.080	-	1.080
Recanto dos Sonhos Empr Imobiliário SPE Ltda.	116	-	39	-
Reserva da Mata Empr Imobiliário SPE Ltda.	13	-	2	-
Santa Bárbara I Empr Imobiliário SPE Ltda.	21	-	17	-
Plataforma Estelar Ltda.	-	112	10	-
Camargo Corrêa Infra Ltda. (i)	60.000	-	-	-
	226.741	194.811	46.284	226.996

No exercício do ano de 2023 a Companhia recebeu R\$75.000 a título de mútuo com a MOVER Participações S.A. Este valor e os encargos associados no valor de R\$4.479 (Nota 19) foram integralizados ao capital social em 2023 (nota 15.1).

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o saldo de passivo com partes relacionadas refere-se, substancialmente, a valores para reforço de caixa e liquidações de obrigações na controladora. Do mesmo modo, o saldo de ativo com partes relacionadas refere-se a reforço de caixa nas SPEs e obrigações com parceiros desses 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 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

13. Partes relacionadas--Continuação

	Consolidado			
	31/12/2023		31/12/2022	
	Ativo não circulante	Passivo circulante	Ativo não circulante	Passivo circulante
Classificados como partes relacionadas:				
Camargo Corrêa Infra Ltda. (i)	60.000	-	-	-
HM 48 Empreendimento Imobiliário Ltda. (ii)	-	25.082	-	-
Quadra 142 Jardim Sul Empr. Imobiliário SPE Ltda.	-	1.080	-	1.080
Outros	23	-	23	-
	60.023	26.162	23	1.080

(i) O saldo foi originado pela integralização (Nota 15.1) de capital através da Cessão de Direito de Crédito, detidos pela MOVER Participações S.A., da coligada Camargo Corrêa Infra Ltda. O valor será atualizado pelo IPC-A.

(ii) Refere-se a partes relacionadas com a InterCement Brasil, uma empresa do Grupo MOVER Participações S.A.

Em 08 de abril de 2023, em deliberação de Assembleia Geral Ordinária, foi fixada a verba global destinada a remuneração fixa dos administradores em R\$10.644 (em 2022 R\$6.606).

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 2023 e 2022 estão demonstradas a seguir:

	Controladora e Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Curto prazo:		
Salários, remuneração variável e outros benefícios	9.618	8.173
Encargos	907	591
Total da remuneração	10.525	8.764

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

14. 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 diretoria 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 2023 e 2022, a provisão para perdas prováveis dos processos judiciais é composta como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Trabalhistas	174	182	1.548	1.397
Tributários	105	109	10.153	2.024
Cíveis	426	339	6.588	3.820
Contingências passíveis de reembolso	-	-	-	-
	705	630	18.289	7.240

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia está envolvida em processos no montante de R\$9.258 (R\$7.369 em 31 de dezembro de 2022) relacionados a contingências cuja probabilidade de perda é considerada como “possível”.

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

	Controladora						
	31/12/2021	Adições	Reversão	31/12/2022	Adições	Reversão	31/12/2023
Trabalhistas	470	142	(430)	182	373	(381)	174
Tributários	103	19	(13)	109	56	(60)	105
Cíveis	840	1.163	(1.664)	339	546	(459)	426
Outras contingências	5.217	589	(5.806)	-	-	-	-
Total	6.630	1.913	(7.913)	630	975	(900)	705

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

14. Provisão para demandas administrativas e judiciais--Continuação

	Consolidado						
	31/12/2021	Adições	Reversão	31/12/2022	Adições	Reversão	31/12/2023
Trabalhistas	1.157	1.120	(880)	1.397	1.022	(871)	1.548
Tributários (i)	6.131	2.142	(6.250)	2.023	10.759	(2.629)	10.153
Cíveis (i)	6.584	4.069	(6.833)	3.820	4.746	(1.978)	6.588
Outras contingências	5.217	589	(5.806)	-	-	-	-
Total	19.089	7.920	(19.769)	7.240	16.527	(5.478)	18.289

(i) Considera valores oriundos da aquisição de SPes da Construtora São José Desenvolvimento Imobiliário Ltda., conforme descrito na nota 7 (ii).

A diretoria 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.

15. Patrimônio líquido

15.1. Capital social

Foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 29 de abril de 2022, o aumento do capital social em R\$55.000 em caixa. Em 2023, também foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 11 de dezembro de 2023, o aumento do capital social em R\$156.639, sendo: i) compensação da dívida de mútuo junto a MOVER Participações S.A. no valor de R\$79.479, sendo R\$75.000 recebido em caixa durante 2023 e o saldo remanescente referente aos encargos R\$4.479 (Nota 13); ii) cessão parcial de Direito de Crédito cedido pela MOVER Participações S.A. no valor de R\$60.000 (Nota 13); e, iii) transferência de quotas que eram detidas pela MOVER Participações S.A. nas coligadas CCDI22 e CCDI24, pelo valor de R\$17.161 (Nota 8), passando o capital social, em 31 de dezembro de 2023, a totalizar R\$428.346 (R\$271.707 em 2022), representado por 236.655.485 ações ordinárias sem valor nominal (150.114.182 ações ordinárias em 2022).

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

15. Patrimônio líquido--Continuação

15.2. Reservas de lucros

O estatuto social da Companhia prevê que a destinação do lucro líquido do exercício se dará da seguinte forma:

- I - 5% (cinco por cento) será aplicado na constituição de reserva legal, observando que não poderá exceder 20% (vinte por cento) do capital social;
- II - pagamento de dividendo mínimo obrigatório correspondente a 10%;
- III - pagamento de dividendos extraordinários, caso aprovado pela Assembleia Geral.

O saldo remanescente, depois de atendidas as exigências legais, terá a destinação determinada pela Assembleia Geral, observado o artigo 198 da Lei nº 6.404/76.

Em 2023 e 2022, a Companhia apresentou prejuízo nos exercícios, sendo absorvidos pelas reservas de lucros oriundas de anos anteriores.

15.3. Dividendos propostos

A distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo nas demonstrações financeiras 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 em Assembleia.

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.

Não houve apuração de lucros nos exercícios de 2023 e 2022.

Em 20 de junho de 2022, os acionistas aprovaram o valor total de R\$2.668 referente ao adicional de 15% do lucro líquido apurado no exercício de 2021.

15.4. 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.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

16. Impostos com recolhimento diferido/impostos correntes e diferidos

16.1. 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	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receitas reconhecidas pela evolução e não realizadas financeiramente	714	3.596	369.208	266.894
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-	1.963	1.865
PIS/COFINS diferidos	341	341	4.053	3.759
RET diferido	7	7	12.096	18.775
	348	348	18.112	24.399
Passivo circulante	348	348	7.060	15.917
Passivo não circulante	-	-	11.052	8.482

16.2. 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	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(197.990)	(20.246)	(188.500)	(6.732)
Alíquota vigente	34%	34%	34%	34%
Expectativa de despesa o de imposto de renda e contribuição social	67.316	6.884	64.090	2.288
Efeito do imposto de renda e da contribuição social sobre as diferenças permanentes:				
Resultado de equivalência patrimonial	(33.720)	18.646	-	-
Reversão do efeito das empresas optantes pelo lucro presumido/RET e impostos diferidos não constituídos sobre prejuízos fiscais	(33.597)	(25.530)	(73.579)	(15.803)
Imposto de renda e contribuição social	-	-	(9.490)	(13.514)
Parcela corrente	-	-	(12.597)	(11.549)
Parcela diferida	-	-	3.108	(1.965)

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

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

16.2. Conciliação da despesa de imposto de renda--Continuação

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. Em 31 de dezembro de 2023 a Companhia apresentou prejuízo fiscal no montante de R\$96.931 (R\$76.642 em 31 de dezembro de 2022).

17. Receita líquida

A composição da receita operacional bruta e receita líquida é demonstrada como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receita de venda de imóveis de obras encerradas	-	-	142.312	120.156
Receita de venda de imóveis de obras em andamento	-	-	341.145	559.709
Receita de prestação de serviços	1.992	3.338	-	-
Receita da venda de terrenos	-	843	11	843
Receita operacional bruta	1.992	4.181	483.468	680.708
Reversão (ajuste) a valor presente - AVP	-	-	(14.179)	(50.527)
Provisão para distrato	-	-	(3.793)	-
Redutora da receita (parcela promoção)	-	-	(18.979)	(6.155)
	1.992	4.181	446.517	624.026
Impostos sobre a venda	(284)	(779)	(10.491)	(14.669)
Receita operacional líquida	1.708	3.402	436.026	609.357

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

18. Custos e despesas por natureza

Representadas por:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Custo de Incorporação:				
Custo de construção	-	-	(369.176)	(361.524)
Custo de garantia e manutenção de obra	-	-	-	(497)
Custo de incorporação e projetos	-	(235)	(17.416)	(15.681)
Custo de terrenos	-	-	(25.470)	(92.678)
Amortização juros capitalizados (Nota 7)	-	-	(11.547)	(13.553)
Custo de depreciação	-	-	(136)	(2.106)
Custo da prestação serviços	(1.716)	(2.899)	-	-
	(1.716)	(3.134)	(423.745)	(486.039)
Com vendas:				
Propaganda e publicidade	(19)	(45)	(11.074)	(10.834)
Comissão de vendas	-	-	(10.318)	(7.270)
Stand de vendas	(8)	(54)	(9.474)	(9.932)
Despesa com vendas	-	-	(18.287)	(14.059)
	(27)	(99)	(49.153)	(42.095)
Gerais e administrativas e remuneração da Administração:				
Despesa com salários e encargos	(32.256)	(22.541)	(32.256)	(22.541)
Despesa com benefícios aos empregados	(6.038)	(4.934)	(6.046)	(4.936)
Despesa de depreciação e amortização	(2.615)	(3.466)	(2.615)	(3.466)
Despesa com serviços e consultorias	(10.431)	(9.977)	(16.195)	(12.766)
Despesa com aluguéis e condomínios	(562)	(369)	(562)	(369)
Despesa com impostos, taxas e contribuições	(159)	(11)	(1.318)	(107)
Perdas estimadas para crédito de liquidação duvidosa	26	-	(12.353)	(5.228)
Despesas de <i>impairment</i> (Nota 7)	-	-	(4.137)	-
Demais despesas	(8.075)	(4.751)	(13.642)	(6.833)
Manutenção em obras extintas	(170)	(1.039)	(14.403)	(6.680)
	(60.280)	(47.088)	(103.527)	(62.926)
Outras receitas (despesas), líquidas:				
Multas e Infrações não dedutíveis	(24)	(123)	(26)	(207)
Ganhos (perdas) Projetos Descontinuados (i)	3.250	-	3.114	(18)
Receita de aluguel	22	250	88	371
Receita de retenção de distrato	-	-	2.836	1.946
Correção monetária	723	311	723	331
Resultado na venda de imobilizado	86	1.520	86	1.520
Outras receitas (despesas), líquidas	(133)	(127)	(2.762)	4.906
	3.924	1.831	4.059	8.849
Despesas operacionais, líquidas	(56.383)	(45.356)	(148.621)	(96.172)

(i) Contempla a venda de quotas do empreendimento HM 91, criado após cisão parcial do patrimônio da SPE do empreendimento HM 09. O valor de venda foi de R\$4.500.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

19. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Despesas financeiras:				
Despesas bancárias (i)	(2.394)	(1.400)	(12.720)	(5.669)
Juros e outras despesas sobre mútuo de partes relacionadas (ii)	(4.479)	-	(4.479)	-
Juros sobre empréstimos, financiamentos, debêntures e correção monetária	(36.665)	(38.287)	(38.079)	(38.748)
Passivo de arrendamento	(247)	(138)	(247)	(138)
Outras despesas financeiras	(3)	(3)	(1.995)	(2.881)
Total de despesas financeiras	(43.788)	(39.828)	(57.520)	(47.436)
Receitas financeiras:				
Rendimento de aplicações financeiras	1.359	9.568	4.733	12.433
Outras receitas financeiras	6	261	627	1.125
Total de receitas financeiras	1.365	9.829	5.360	13.558
Resultado financeiro	(42.423)	(29.999)	(52.160)	(33.878)

(i) Aumento principalmente por juros pagos a fornecedores para regularização de títulos em atraso.

(ii) Incidência de juros e IOF sobre mútuo com a controladora MOVER Participações S.A., o qual foi integralizado conforme nota 15.1.

20. Instrumentos financeiros

No curso normal das suas operações, a Companhia está exposta aos seguintes riscos relacionados aos instrumentos financeiros:

- 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 - é o risco de escassez de recursos para liquidar 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 diretoria 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.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

20. Instrumentos financeiros--Continuação

a) Mensuração do valor justo

A Companhia apresenta a seguir uma comparação por classe do valor contábil e do valor justo dos principais instrumentos financeiros apresentados nas demonstrações financeiras:

Hierarquia	Valor Contábil				Valor Justo				
	Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado		
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	
<u>Ativos financeiros</u>									
Caixa e equivalentes de caixa	2	814	22.290	22.633	26.590	814	22.290	22.633	26.590
Valor justo por meio do resultado:									
Aplicações Financeiras	2	8.553	18	8.558	1.054	8.553	18	8.558	1.054
Títulos e valores mobiliários	2	-	-	35.556	23.474	-	-	35.556	23.474
Custo amortizado:									
Contas a receber	2	569	3.664	349.026	541.474	569	3.664	349.026	541.474
Partes Relacionadas	2	226.741	46.284	60.023	23	226.741	46.284	60.023	23
<u>Passivos financeiros</u>									
Custo amortizado:									
Fornecedores	2	933	9.399	42.810	84.479	933	9.399	42.810	84.479
Empréstimos e Financiamentos	2	195.463	217.049	321.723	382.769	195.463	217.049	321.723	382.769
Obrigações por aquisição de imóveis	2	-	-	150.254	203.488	-	-	150.254	203.488
Partes Relacionadas	2	194.811	226.996	26.162	1.080	194.811	226.996	26.162	1.080
Passivos de arrendamento	2	948	1.516	948	1.516	948	1.516	948	1.516
Valor justo por meio do resultado:									
Obrigações por aquisição de imóveis	3	-	-	6.512	-	-	-	6.512	-

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

20. Instrumentos financeiros--Continuação

a) Mensuração do valor justo--Continuação

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas em 31 de dezembro de 2023 e 2022, que se encontram registrados pelo custo amortizado, aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das demonstrações financeiras. O saldo de caixa e equivalentes de caixa, bem como as aplicações financeiras, é indexado ao CDI; portanto, os valores registrados aproximam-se do valor justo desses instrumentos financeiros.

Hierarquia de valor justo

A Companhia utiliza a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo de instrumentos financeiros pela técnica de avaliação:

Nível 1: preços negociados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos.

Nível 2: inputs diferentes dos preços negociados em mercados ativos incluídos no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços).

Nível 3: inputs para o ativo ou passivo que não são baseados em variáveis observáveis de mercado ("*inputs*" não observáveis).

Em 31 de dezembro de 2023, todos os instrumentos financeiros existentes estão classificados no nível 2 de hierarquia, exceto com relação a parcela variável (*earn-out*) das Obrigações por aquisição de imóveis na nota 12, que foram classificadas no nível 3, conforme modelo de fluxo de caixa descontado (método de renda) com base nos fluxos de caixa individuais de cada condomínio.

b) 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.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

20. Instrumentos financeiros--Continuação

b) Risco de juros--Continuação

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 do Banco Santander e Brasil Indicadores. A Companhia realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos a variação de taxas de juros e indexadores.

A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros, levando em consideração a exposição líquida destes instrumentos financeiros mantidos em 31 de dezembro de 2023, conforme detalhado abaixo:

Ativo financeiro exposto líquido e passivo financeiro exposto líquido: Considerou-se a variação entre a taxa projetada para o ano de 2024 ("cenário base") e a taxa efetiva verificada no ano de 2023, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 31 de dezembro de 2023 para calcular o efeito financeiro. Para as estimativas dos efeitos considerou-se a apreciação na taxa estimada para 2024 em 25% considerando o cenário possível e 50% no cenário remoto.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

20. Instrumentos financeiros--Continuação

b) Risco de juros--Continuação

Indicador	Ativos Financeiros	Passivos Financeiros	Exposição Financeira Líquida	Taxa Efetiva 2023	Taxa Projetada 2024	Delta Taxa	Impacto Financeiro
CDI (i)	66.726	(202.960)	(136.234)	11,65%	8,40%	(3,25%)	4.428
IPCA (i)	-	(2.982)	(2.982)	4,62%	3,44%	(1,18%)	35
TR (ii)	-	(110.488)	(110.488)	1,76%	1,76%	-	-
INCC (i)	295.587	-	295.587	3,34%	3,33%	(0,01%)	(42)
Total Cenário Base	362.313	(316.430)	45.883				4.421
CDI (i)	66.726	(202.960)	(136.234)	11,65%	10,50%	(1,15%)	1.567
IPCA (i)	-	(2.982)	(2.982)	4,62%	4,30%	(0,32%)	10
TR (ii)	-	(110.488)	(110.488)	1,76%	2,20%	0,44%	(486)
INCC (i)	295.587	-	295.587	3,34%	4,16%	0,82%	2.416
Total Cenário Apreciação 25%	362.313	(316.430)	45.883				3.507
CDI (i)	66.726	(202.960)	(136.234)	11,65%	12,60%	0,95%	(1.294)
IPCA (i)	-	(2.982)	(2.982)	4,62%	5,16%	0,54%	(16)
TR (ii)	-	(110.488)	(110.488)	1,76%	2,64%	0,88%	(972)
INCC (i)	295.587	-	295.587	3,34%	4,99%	1,65%	4.873
Total Cenário Apreciação 50%	362.313	(316.430)	45.883				2.591

(i) Dados referente ao CDI, IPCA e INCC obtidos com base na Análise Econômica divulgada pelo Banco Santander

(ii) Em relação a TR, por falta de divulgação de projeções dessa taxa, foi adotada taxa similar a 2023 obtida no site Brasil Indicadores.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

20. Instrumentos financeiros--Continuação

c) 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.

d) 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.

e) 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 diretoria.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

20. Instrumentos financeiros--Continuação

f) 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.

O endividamento em 31 de dezembro de 2023 e 2022 de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas, podem ser assim sumariados:

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 10)	321.723	382.769
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários (Nota 4 e Nota 5)	(66.726)	(51.118)
Dívida líquida	254.997	331.651
Patrimônio líquido - PL	373.381	423.356
Dívida líquida / PL	0,68	0,78

21. 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 2023 e 2022 a Companhia não possuía potenciais efeitos de diluição.

HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

21. Lucro (prejuízo) por ação--Continuação

	Controladora e Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
<u>Prejuízo básico por ação</u>		
Prejuízo do exercício	(197.990)	(20.246)
Média ponderada de ações em circulação (em milhares)	154.856	140.230
Prejuízo básico e diluído por ação (*)	(1,28)	(0,14)

(*) Valores expressos em Reais.

22. Seguros

A Companhia adota a política de contratar seguro para os bens, serviços e operações sujeitas a riscos por montantes considerados pela diretoria 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.

23. Eventos subsequentes

Em 04 de janeiro de 2024 a Companhia assinou 1º Termo de Aditamento ao contrato de abertura de crédito e financiamento para construção de empreendimento imobiliário, originalmente emitido em 11 de setembro de 2020, da SPE Campinas Empreendimento Imobiliário Ltda, alterando o mês de término da carência e início do pagamento da dívida, que passará a ser julho de 2024, ante janeiro de 2024. Indexador e taxa de juros também foram alterados para CDI + 4,9% a.a., ante TR + 8,57% a.a.

Em 09 de fevereiro de 2024 a Companhia recebeu a título de mútuo da MOVER Participações S.A. o valor de R\$12.700 a vista mediante transferência eletrônica disponível (TED). Não haverá incidência de correção monetária do principal. Haverá incidência de juros remuneratórios sobre o principal equivalente a variação do CDI. A data de devolução do principal é até abril de 2025.

Em 14 de março de 2024 a Companhia assinou termo da 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais, em série única, para colocação privada, da HM 58 Empreendimento Imobiliário Ltda. O valor total da emissão das notas é de R\$68.000, com vencimento em março de 2027 e indexador de 100% do CDI + 5% a.a.