

# **Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas**

## **HM Engenharia e Construções S.A. e Controladas**

31 de dezembro de 2022  
com Relatório do Auditor Independente

# HM Engenharia e Construções S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2022

## Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas.....	1
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas auditadas	
Balancos patrimoniais.....	5
Demonstrações dos resultados.....	7
Demonstrações dos resultados abrangentes.....	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	9
Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto.....	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas.....	12

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

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

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da HM Engenharia e Construções S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2022, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

## **Ênfase**

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

## **Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

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

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



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

São Paulo, 12 de abril de 2023.

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

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Bruno Marchetti Moretti', is positioned above the printed name.

Bruno Marchetti Moretti  
Contador CRC-SP321238/O

## HM Engenharia e Construções S.A.

Balanços patrimoniais  
31 de dezembro de 2022  
(Em milhares de reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
<b>Ativo</b>					
<b>Circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	4	<b>22.308</b>	1.958	<b>27.644</b>	51.422
Títulos e valores mobiliários	5	-	40.212	<b>23.474</b>	82.511
Contas a receber	6	<b>3.596</b>	357	<b>376.008</b>	273.052
Imóveis a comercializar	7	-	13.916	<b>332.400</b>	235.771
Impostos a recuperar		<b>8.964</b>	6.239	<b>9.141</b>	6.552
Adiantamento a fornecedores	11	<b>6.966</b>	1.046	<b>25.891</b>	11.702
Outros ativos		<b>277</b>	7.098	<b>6.644</b>	10.505
Total do ativo circulante		<b>42.111</b>	70.826	<b>801.202</b>	671.515
<b>Não circulante</b>					
Contas a receber	6	<b>68</b>	-	<b>165.466</b>	117.354
Imóveis a comercializar	7	<b>15.228</b>	1.661	<b>122.525</b>	155.520
Partes relacionadas	13	<b>46.284</b>	54.223	<b>23</b>	23
Adiantamento a fornecedores	11	<b>50.000</b>	-	<b>50.000</b>	-
Outros ativos		<b>998</b>	915	<b>3.407</b>	4.384
		<b>112.578</b>	56.799	<b>341.421</b>	277.281
Investimentos	8	<b>714.279</b>	626.519	<b>622</b>	602
Ativos de direito de uso		<b>1.651</b>	2.471	<b>1.651</b>	2.471
Imobilizado	9	<b>21.904</b>	21.485	<b>21.904</b>	21.485
Intangível		<b>4.300</b>	4.454	<b>4.300</b>	4.455
		<b>742.134</b>	654.929	<b>28.477</b>	29.013
Total do ativo não circulante		<b>854.712</b>	711.728	<b>369.898</b>	306.294
<b>Total do ativo</b>		<b>896.823</b>	782.554	<b>1.171.100</b>	977.809

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Passivo e patrimônio líquido					
Circulante					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	10	<b>54.613</b>	39.059	<b>202.138</b>	77.087
Passivos de arrendamento		<b>104</b>	286	<b>104</b>	286
Fornecedores e contas a pagar	11	<b>9.399</b>	984	<b>84.479</b>	54.629
Fornecedores risco sacado ( <i>confirming</i> )	11	-	-	<b>11.197</b>	-
Obrigações pela compra de imóveis	12	-	-	<b>18.840</b>	42.134
Obrigações fiscais		-	3	<b>3.706</b>	2.803
Obrigações sociais		<b>6.672</b>	5.183	<b>9.564</b>	7.712
Adiantamentos de clientes		<b>189</b>	149	<b>12.809</b>	5.168
Dividendos propostos	15.3	-	1.779	-	1.779
Impostos com pagamento diferido	16	<b>348</b>	348	<b>15.917</b>	7.741
Partes relacionadas	13	<b>226.996</b>	129.099	<b>1.080</b>	1.080
Provisão para perdas em investimento	8	-	5.981	-	-
Outras obrigações		<b>3.423</b>	3.999	<b>5.128</b>	5.860
Total do passivo circulante		<b>301.744</b>	186.869	<b>364.962</b>	206.279
Não circulante					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	10	<b>162.436</b>	195.320	<b>180.631</b>	226.541
Passivos de arrendamento		<b>1.412</b>	2.143	<b>1.412</b>	2.143
Obrigações pela compra de imóveis	12	-	-	<b>184.648</b>	119.672
Impostos com pagamento diferido	16	-	-	<b>8.482</b>	11.602
Provisão para demandas administrativas e judiciais	14	<b>630</b>	6.630	<b>7.240</b>	19.089
Provisão para perdas em investimento	8	<b>7.244</b>	-	-	-
Outras obrigações		<b>1</b>	322	<b>369</b>	1.213
Total do passivo não circulante		<b>171.723</b>	204.415	<b>382.782</b>	380.260
Patrimônio líquido					
Capital social	15.1	<b>271.707</b>	216.707	<b>271.707</b>	216.707
Reserva de lucros		<b>151.649</b>	174.563	<b>151.649</b>	174.563
Total do patrimônio líquido		<b>423.356</b>	391.270	<b>423.356</b>	391.270
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>					
		<b>896.823</b>	782.554	<b>1.171.100</b>	977.809

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 2022  
(Em milhares de reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receita líquida	17	<b>3.402</b>	385	<b>609.357</b>	469.111
Custo de vendas e serviços e prestados	18	<b>(3.134)</b>	(836)	<b>(486.039)</b>	(332.814)
Lucro (prejuízo) bruto		<b>268</b>	(451)	<b>123.318</b>	136.297
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas com vendas	18	<b>(99)</b>	-	<b>(42.095)</b>	(30.096)
Despesas gerais e administrativas	18	<b>(38.324)</b>	(41.230)	<b>(48.934)</b>	(51.534)
Remuneração da Administração	18,20	<b>(8.764)</b>	(6.911)	<b>(8.764)</b>	(6.911)
Resultado de equivalência patrimonial	8	<b>54.841</b>	80.250	-	15
Outras receitas operacionais, líquidas	18	<b>1.831</b>	3.979	<b>3.621</b>	3.688
		<b>9.485</b>	36.088	<b>(96.172)</b>	(84.838)
Lucro antes do resultado financeiro		<b>9.753</b>	35.637	<b>27.146</b>	51.459
Resultado financeiro					
Receitas financeiras	19	<b>9.829</b>	7.280	<b>13.558</b>	9.907
Despesas financeiras	19	<b>(39.828)</b>	(24.195)	<b>(47.436)</b>	(32.700)
		<b>(29.999)</b>	(16.915)	<b>(33.878)</b>	(22.793)
Lucro (Prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social		<b>(20.246)</b>	18.722	<b>(6.732)</b>	28.666
Imposto de renda e contribuição social					
Correntes	16.2	-	-	<b>(11.549)</b>	(8.946)
Diferidos	16.2	-	-	<b>(1.965)</b>	(998)
		-	-	<b>(13.514)</b>	(9.944)
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício		<b>(20.246)</b>	18.722	<b>(20.246)</b>	18.722
Lucro (Prejuízo) por ação - básico/diluído - R\$	22	<b>(0,14)</b>	0,16	<b>(0,14)</b>	0,16
Quantidade de ações		<b>150.114.182</b>	119.796.435	<b>150.114.182</b>	119.796.435

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

## HM Engenharia e Construções S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022  
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	<b>(20.246)</b>	18.722	<b>(20.246)</b>	18.722
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente total do exercício	<b>(20.246)</b>	18.722	<b>(20.246)</b>	18.722

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 2022  
(Em milhares de reais)

	Notas	Reservas de lucros			Total	
		Capital social	Reserva legal	Lucros Retidos		Lucros/ (prejuízos) acumulados
Saldos em 31 de dezembro de 2020		216.707	13.272	137.364	-	367.343
Cancelamento distribuição de dividendos complementares de exercícios anteriores		-	-	8.415	-	8.415
Distribuição de dividendos complementares de exercícios anteriores		-	-	(1.432)	-	(1.432)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	18.722	18.722
Reserva Legal	15.3	-	936	-	(936)	-
Dividendos mínimos obrigatórios	15.3	-	-	-	(1.779)	(1.779)
Destinação do lucro do exercício		-	-	16.007	(16.007)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2021		216.707	14.208	160.354	-	391.270
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)
Destinação do prejuízo do exercício		-	-	(20.246)	20.246	-
Saldos em 31 de dezembro de 2022		<b>271.707</b>	<b>14.208</b>	<b>137.440</b>	-	<b>423.356</b>

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 2022  
(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>					
Lucro (prejuízo) líquido do exercício		<b>(20.246)</b>	18.722	<b>(20.246)</b>	18.722
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa gerado pelas atividades operacionais:					
Depreciações e amortizações		<b>6.586</b>	4.410	<b>6.586</b>	4.410
Receita financeira	19	<b>9.568</b>	-	<b>12.433</b>	-
Resultado de equivalência patrimonial	8	<b>(54.841)</b>	(80.250)	-	(15)
IRPJ e CSLL diferidos		-	-	<b>1.912</b>	1.879
Pis e Cofins diferidos		-	-	<b>3.144</b>	1.640
Provisão (Reversão) para demandas judiciais - líquida	14	<b>(6.001)</b>	(7.493)	<b>(11.849)</b>	(6.570)
Juros e variações monetárias e cambiais sobre empréstimos e financiamentos	10	<b>36.765</b>	20.707	<b>52.288</b>	21.029
Resultado na alienação de imobilizado e intangível		-	198	-	198
<b>Variação nos ativos operacionais:</b>					
Contas a receber	6	<b>(3.307)</b>	151	<b>(151.067)</b>	(82.598)
Imóveis a comercializar	7	<b>349</b>	(9.886)	<b>(63.635)</b>	34.343
Adiantamentos a fornecedores		<b>(55.920)</b>	2.361	<b>(64.188)</b>	(1.998)
Despesas antecipadas		-	-	<b>(3.116)</b>	-
Impostos a recuperar		<b>(2.725)</b>	2.779	<b>(2.589)</b>	3.243
Outros ativos		<b>6.739</b>	5.075	<b>7.934</b>	1.683
<b>Variação nos passivos operacionais:</b>					
Fornecedores e contas a pagar		<b>8.416</b>	(928)	<b>29.850</b>	17.956
Fornecedores risco sacado ( <i>confirming</i> )		-	-	<b>11.197</b>	-
Obrigações sociais		<b>1.489</b>	707	<b>1.853</b>	(1.091)
Adiantamentos de clientes		<b>40</b>	(96)	<b>7.641</b>	(23.155)
Obrigações fiscais		<b>90</b>	85	<b>3.498</b>	5.529
Partes relacionadas - líquidas	13	<b>105.835</b>	-	-	-
Outras contas a pagar		<b>(893)</b>	3.730	<b>(1.580)</b>	779
Obrigações pela compra de imóveis		-	-	<b>41.682</b>	(21.540)
Juros pagos	10	<b>(36.395)</b>	(20.381)	<b>(51.355)</b>	(20.702)
Imposto de renda e contribuição social pagos		<b>(96)</b>	(96)	<b>(2.594)</b>	(5.330)
Caixa aplicado nas atividades operacionais		<b>(4.547)</b>	(60.205)	<b>(192.200)</b>	(51.588)
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>					
Títulos e valores mobiliários	5	<b>30.644</b>	32.921	<b>46.604</b>	15.297
Redução de capital nas investidas	8	<b>56.566</b>	6.336	-	-
Aumento de capital nas investidas	8	<b>(109.833)</b>	(161.304)	-	-
Partes relacionadas - líquidas	13	-	46.087	-	-
Recebimento de dividendos	8	<b>21.610</b>	14.306	-	-
Aquisição de bens para o ativo imobilizado e intangível		<b>(9.182)</b>	(14.006)	<b>(9.182)</b>	(14.006)
Recebimento por venda de ativo imobilizado		<b>3.013</b>	-	<b>3.013</b>	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento		<b>(7.182)</b>	(75.660)	<b>40.435</b>	1.291

## HM Engenharia e Construções S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de reais)

Notas	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Dividendos pagos	<b>(1.779)</b>	(878)	<b>(1.779)</b>	(878)
Dividendos adicionais	<b>(2.668)</b>	(1.431)	<b>(2.668)</b>	(1.431)
Aumento de capital	<b>55.000</b>	-	<b>55.000</b>	-
Captações de empréstimos, financiamentos e debêntures	10 <b>86.294</b>	129.364	<b>285.327</b>	180.718
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	10 <b>(103.128)</b>	(111.310)	<b>(206.253)</b>	(212.199)
Custo na captação de recursos	10 <b>(866)</b>	(613)	<b>(866)</b>	(613)
Pagamento de arrendamento mercantil	<b>(774)</b>	(502)	<b>(774)</b>	(502)
Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades de financiamento	<b>32.079</b>	14.630	<b>127.987</b>	(34.905)
Aumento (Redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa	<b>20.350</b>	(121.235)	<b>(23.778)</b>	(85.202)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4 <b>1.958</b>	123.193	<b>51.422</b>	136.624
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	4 <b>22.308</b>	1.958	<b>27.644</b>	51.422

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 2022

(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.

#### COVID-19

O surto de Covid-19 foi relatado pela primeira vez no final de 2019 em Wuhan, China. Desde então, o vírus se espalhou pelo mundo. Em 11 de março de 2020, a OMS declarou o surto de Covid-19 uma pandemia. A pandemia da Covid-19 mostra sinais consideráveis de flexibilização já que muitos países suspenderam as proibições de viagens, encerraram os *lockdowns* e facilitaram medidas de quarentena. Muitos governos anunciaram redução de certas medidas para fornecer assistência financeira e não financeiras às entidades afetadas. Ao mesmo tempo, a Covid-19 pode continuar a afetar empresas e economias. Muitas entidades ainda estão lidando com perda de receita e cadeias de suprimentos interrompidas e, como resultado, milhões de trabalhadores perderam seus empregos. Esse cenário tem apresentado desafios às entidades na elaboração de suas demonstrações financeiras de acordo com a normas internacionais de contabilidade (IFRS).

Na Companhia, desde o início desses eventos, a direção tomou as ações necessárias para tentar frear os impactos sobre seus colaboradores o que incluiu a adoção do trabalho remoto e protocolos sanitários.

No ambiente macroeconômico, o desarranjo na produção dos materiais de construção com redução da produção industrial e uma alta do dólar pressionaram os preços de *commodities* (minério de ferro, em especial) na cadeia de suprimentos da construção civil, elevando a inflação medida pelo índice INCC-DI (Índice Nacional de Custo da Construção) para patamares superiores a 15% ao longo de 2021 no acumulado 12 meses. Esse cenário, no entanto, foi mais animador em 2022 quando o índice apresentou quedas consecutivas até encerrar o ano em 9,28%.

## HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

### 1. Contexto operacional--Continuação

#### COVID-19--Continuação

Apesar do ambiente desfavorável, a Companhia se adaptou ao cenário de pandemia do Covid-19 desde seu início e vem alcançando resultados crescentes em 2021 e 2022. Especificamente quanto aos efeitos do COVID-19, já em sua fase menos aguda e com claros sinais de redução de impacto nos negócios em 2022, a administração analisou o cenário e frente as suas estimativas, julgamentos e premissas que pudessem afetar a mensuração das provisões apresentadas nas demonstrações financeiras, principalmente aqueles relacionados ao potencial aumento das perdas esperadas em função do risco de crédito associado às contrapartes, risco de realização de nossos ativos financeiros e não financeiros, ou mesmo alteração significativa de quaisquer outros riscos que a companhia está exposta. Também analisou potenciais mudanças decorrentes de contratos de arrendamentos e dos contratos com fornecedores. Esta análise considerou os eventos subsequentes ocorridos até a data de aprovação destas demonstrações financeiras, e não foram identificados outros efeitos significativos que deveriam estar refletidos ou divulgados nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

#### Guerra da Ucrânia

A guerra na Ucrânia, iniciada em 2022, levou muitos países a adotar sanções a determinadas entidades e indivíduos russos. Sanções também foram impostas à Bielorrússia. A situação, juntamente com as flutuações potenciais nos preços das commodities, taxas de câmbio, restrições às importações e exportações, disponibilidade de materiais e serviços locais e acesso a recursos locais afetarão diretamente as entidades que têm operações ou exposições significativas na Rússia, Bielorrússia ou Ucrânia. À medida que a guerra continua e novas sanções são introduzidas, o impacto geral permanece fluido. Uma vez que o impacto também depende em grande parte da natureza do negócio de uma entidade, a Companhia analisou o cenário e frente as suas estimativas, julgamentos e premissas que pudessem afetar a mensuração das provisões apresentadas nas demonstrações financeiras. Esta análise considerou os eventos subsequentes ocorridos até a data de aprovação destas demonstrações financeiras, e não foram identificados outros efeitos significativos que deveriam estar refletidos ou divulgados nas demonstrações do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 advindos da Guerra na Ucrânia.

## HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

## 2. Principais práticas contábeis

### 2.1. Declaração de conformidade

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

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

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

#### Base de consolidação

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

- Tem poder 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.



## HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

### 2. Principais práticas contábeis--Continuação

#### 2.1. Declaração de conformidade--Continuação

##### Base de consolidação--Continuação

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

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

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

		País sede	% de participação diretas	
			31.12.2022	31.12.2021
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 Sitio 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
Barroco 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 Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

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 Ltda	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 27 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	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 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 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

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	0
HM 66 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	0
HM 67 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	0
HM 68 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	0
HM 69 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	0
HM 70 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	0
HM 71 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	0
HM 72 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	0
HM 73 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	0
HM 74 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	0
HM 75 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	0
HM 81 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	Incorporação imobiliária	Brasil	100	0

### 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 2022, foram concluídas e aprovadas pela diretoria da Companhia em 10 de abril de 2023 e foram encaminhadas para autorização para emissão em reunião do Conselho de Administração a ser realizada em 11 de abril de 2023.

### 2.3. Moeda funcional e moeda de apresentação

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

### 2.4. Base de elaboração

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

## HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2022  
(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 mensalmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado. Tal informação é fundamental para o reconhecimento de receita;

## HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2022  
(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 trimestralmente a provisão para causas cíveis, trabalhistas e tributárias. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As avaliações para possíveis provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.
- Avaliação do valor recuperável de ativos: a diretoria revisa mensalmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável nas contas a receber, nos investimentos, nos imóveis a comercializar e no imobilizado. Quando tais evidências são identificadas, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

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

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

##### i) Ativos financeiros

###### *Reconhecimento inicial e mensuração*

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

## HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

## 2. Principais práticas contábeis--Continuação

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

#### i) Ativos financeiros--Continuação

##### *Reconhecimento inicial e mensuração--Continuação*

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

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

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

##### *Mensuração subsequente*

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

##### *Ativos financeiros ao custo amortizado*

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

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

## HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2022  
(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 2022

(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 2022  
(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 2022 e 2021, 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 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

### **2. Principais práticas contábeis--Continuação**

#### **2.8. Contas a receber**

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

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

#### **2.9. Imóveis a comercializar**

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

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

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

## **HM Engenharia e Construções S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

### **2. Principais práticas contábeis--Continuação**

#### **2.9. Imóveis a comercializar--Continuação**

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

#### **2.10. Investimentos em controladas**

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 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

## 2. Principais práticas contábeis--Continuação

### 2.11. Imobilizado

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

A depreciação dos ativos é reconhecida com base na vida útil estimada de cada ativo, de modo que o valor do custo menos o seu valor residual após sua vida útil, seja integralmente baixada, com exceção do item "formas de alumínio", classificado na classe de imobilizado "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. No caso específico dos estandes de vendas, caso a comercialização termine em período menor que o previsto ou venha a ser efetuada a sua demolição, o valor residual relacionado ao empreendimento é imediatamente baixado. O valor contábil de um ativo é imediatamente baixado para seu valor recuperável se o seu valor contábil for maior que seu valor recuperável estimado.

#### Arrendamentos

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

## **HM Engenharia e Construções S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2022

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

#### **2.13. Redução ao valor recuperável de ativos tangíveis e intangíveis**

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

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

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

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

Com base nas avaliações efetuadas pela diretoria em 31 de dezembro de 2022 e 2021, não houve necessidade de constituição de provisão para redução ao valor recuperável.

## HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2022  
(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 reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis em transitado em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa;
- Provisões para demandas judiciais são provisões efetuadas quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Também são adicionados às provisões os montantes estimados de possíveis acordos nos casos de intenção de liquidar o processo antes da conclusão de todas as instâncias.

##### 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) à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida. A provisão é revisada anualmente e representa até 1% do orçamento de obra, sendo que tal percentual foi obtido pela Companhia levando-se em consideração dados históricos e experiências adquiridas em outros empreendimentos. Periodicamente a 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. A constituição da provisão de garantia é registrada em todas as SPEs ao longo da construção do empreendimento, compondo o custo total da obra, e após a sua entrega inicia-se o processo de realização da provisão de acordo com a curva de gastos históricos definidos pela área de Engenharia.

## HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2022

(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%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$ 240 para imposto de renda, e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.

Regime especial tributário do patrimônio de afetação: instituído por meio da Lei nº 10.931/2004 (RET) e suas posteriores alterações, aplicável aos empreendimentos imobiliários que optaram por esse regime, em caráter opcional e irretratável 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 2022

(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 decorrente do reconhecimento da receita pelo critério societário, descrito na Nota Explicativa nº 2.17.1, e do critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento (regime de caixa). A Companhia apresenta tais tributos diferidos de forma líquida (antecipações - ativo) e (recolhimento - passivo) nas demonstrações financeiras, por fim, destacamos que a segregação entre curto e longo prazo desta obrigação considera a expectativa de recebimentos futuros e que serão objeto de inclusão no cálculo da apuração dos tributos.

### 2.16. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.



## HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

### 2. Principais práticas contábeis--Continuação

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

##### 2.17.1. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

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

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

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

## **HM Engenharia e Construções S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2022  
(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 para liquidação por meio da entrega de apartamentos. O valor do terreno adquirido pela companhia e por suas controladas é apurado com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues. O valor justo do terreno é registrado como um componente de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, no momento do início do reconhecimento de resultado do respectivo empreendimento. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, conforme descrito no item 2.17.1.

##### 2.17.4. Operações de permuta financeira

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

## **HM Engenharia e Construções S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

### **2. Principais práticas contábeis--Continuação**

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

##### 2.17.5. Processo de reconhecimento da receita

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

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

Nessa avaliação, o modelo de negócios da Companhia em sua totalidade refere-se às vendas integralmente repassadas para instituição financeira, nos empreendimentos em construção e 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 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

### **2. Principais práticas contábeis--Continuação**

#### **2.18. Ajuste a valor presente de ativos e passivos**

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

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

Em 31 de dezembro de 2022, a taxa utilizada pela Companhia para ajustar esses ativos e passivos a valor presente é de 6,20% (5,50% em 31 de dezembro de 2021).

#### **2.19. Empréstimos, financiamentos e debêntures**

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

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

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

#### **2.20. Dividendos propostos**

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

## **HM Engenharia e Construções S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

### **2. Principais práticas contábeis--Continuação**

#### **2.21. Resultado por Ação**

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

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

#### **2.22. Benefícios a empregados**

Os benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, como a remuneração fixa (salários e contribuições para a seguridade social (Instituto Nacional do Seguro Social - INSS/Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS), férias e 13º salário, remunerações variáveis como participações nos lucros. Esses benefícios são registrados no resultado do exercício, na rubrica "Despesas gerais e administrativas e custo de obras para incorporação", à medida que são incorridos. O sistema de bônus opera com metas corporativas e individuais, estruturadas na eficiência dos objetivos corporativos, seguidas por objetivos de negócios e finalmente por objetivos individuais.

### **3. Normas novas, revisadas e interpretações emitidas**

#### IFRS 17 - Contratos de seguro

Em maio de 2017, o IASB emitiu a IFRS 17 - Contratos de Seguro (CPC 50 - Contratos de Seguro que substituiu o CPC 11 - Contratos de Seguro), uma nova norma contábil abrangente para contratos de seguro que inclui reconhecimento e mensuração, apresentação e divulgação. Ao entrarem vigor, a IFRS 17 (CPC 50) substituiu a IFRS 4 - Contratos de Seguro (CPC 11) emitida em 2005. A IFRS 17 aplica-se a todos os tipos de contrato de seguro (como de vida, ramos elementares, seguro direto e resseguro), independentemente do tipo de entidade que os emitem, bem como determinadas garantias e instrumentos financeiros com características de participação discricionária. Aplicam-se algumas exceções de escopo. O objetivo geral da IFRS 17 é fornecer um modelo contábil para contratos de seguro que seja mais útil e consistente para as seguradoras. Em contraste com os requisitos da IFRS 4, os quais são amplamente baseados em políticas contábeis locais vigentes em períodos anteriores, a IFRS 17 fornece um modelo abrangente para contratos de seguro, contemplando todos os aspectos contábeis relevantes. O foco da IFRS 17 é o modelo geral, complementado por:

## HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

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

#### IFRS 17 - Contratos de seguro--Continuação

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

A IFRS 17 e CPC 50 vigoram para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023, sendo necessária a apresentação de valores comparativos. A adoção antecipada é permitida se a entidade adotar também a IFRS 9 e a IFRS 15 na mesma data ou antes da adoção inicial da IFRS 17. Essa norma não se aplica ao Grupo.

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

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

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

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

## HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

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

#### Alterações ao IAS 8: Definição de estimativas contábeis (equivalente a revisão 20 do Comitê dos pronunciamentos contábeis)

Em fevereiro de 2021, o IASB emitiu alterações ao IAS 8 (norma correlata ao CPC 23), no qual introduz a definição de 'estimativa contábeis'. As alterações esclarecem a distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros. Além disso, eles esclarecem como as entidades usam as técnicas de medição e inputs para desenvolver as estimativas contábeis.

As alterações serão vigentes para períodos iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2023 e aplicarão para mudanças nas políticas e estimativas contábeis que ocorrerem em, ou após, o início desse período. Adoção antecipada é permitida se divulgada.

Não se espera que as alterações tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiros da Companhia.

#### Alterações ao IAS 1 e IFRS Practice Statement 2: Divulgação de políticas contábeis (equivalente a revisão 20 do Comitê dos pronunciamentos contábeis)

Em fevereiro de 2021, o IASB emitiu alterações ao IAS 1 (norma correlata ao CPC 26 (R1)) e IFRS *Practice Statement 2 Making Materiality Judgements*, no qual fornece guias e exemplos para ajudar entidades a aplicar o julgamento da materialidade para a divulgação de políticas contábeis. As alterações são para ajudar as entidades a divulgarem políticas contábeis que são mais úteis ao substituir o requerimento para divulgação de políticas contábeis significativas para políticas contábeis materiais e adicionando guias para como as entidades devem aplicar o conceito de materialidade para tomar decisões sobre a divulgação das políticas contábeis.

As alterações ao IAS 1 são aplicáveis para períodos iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2023 com adoção antecipada permitida. Já que as alterações ao *Practice Statement 2* fornece guias não obrigatórios na aplicação da definição de material para a informação das políticas contábeis, uma data para adoção desta alteração não é necessária.

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

## HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

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

Alterações ao IAS 12: Tributos Diferidos relacionados a Ativos e Passivos originados de uma Simples Transação (equivalente a revisão 20 do Comitê dos pronunciamentos contábeis)

Em maio de 2021, o Conselho divulgou alterações ao IAS 12, que restringem o escopo da exceção de reconhecimento inicial sob o IAS 12, de modo que não se aplica mais a transações que dão origem a diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis iguais.

As alterações devem ser aplicadas a transações que ocorram nos períodos anuais com início em, ou após o mais antigo período comparativo apresentado. Além disso, no início do mais antigo período comparativo apresentado, um imposto diferido ativo (desde que haja um lucro tributável suficiente disponível) e um imposto diferido passivo também devem ser reconhecidos para todas as diferenças temporárias dedutíveis e tributáveis associadas a arrendamentos e obrigações de desmantelamento.

A Companhia está atualmente avaliando o impacto dessas alterações.

### 4. Caixa e equivalentes de caixa

Os saldos estão representados por:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Caixa	297	415	307	426
Bancos - conta movimento	21.993	1.455	26.283	9.398
Aplicações financeiras (i)	18	88	1.054	41.598
	<b>22.308</b>	1.958	<b>27.644</b>	51.422

(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 80% a 110% do CDI em 2022 (entre 80% a 106% do CDI em 2021).



## HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

### 5. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Certificados de recebíveis imobiliários (i)	-	40.212	-	40.212
Aplicações financeiras restritas (ii)	-	-	<b>23.474</b>	42.299
	-	40.212	<b>23.474</b>	82.511

- (i) Certificados de recebíveis imobiliários que não se qualificam como equivalentes de caixa em razão das características dos papéis e que possuíam rentabilidade média de 101,0% do CDI em 2022 (139,72% do CDI em 2021).
- (ii) Aplicações financeiras restritas são representadas por repasses de créditos associativos que estão em processo de liberação na Caixa Econômica Federal ("CEF"). Essas liberações ocorrem conforme a regularização dos contratos firmados com clientes com a instituição financeira, cuja expectativa de liberação da Companhia é de até 90 dias (mas cujo prazo não é de controle da administração).

### 6. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Empreendimentos concluídos	<b>3.834</b>	527	<b>214.692</b>	148.972
Empreendimentos em construção	-	-	<b>386.791</b>	245.687
Ajuste a valor presente	-	-	<b>(52.181)</b>	(1.653)
Provisão para perda de créditos esperada	<b>(170)</b>	(170)	<b>(7.828)</b>	(2.600)
	<b>3.664</b>	357	<b>541.474</b>	390.406
Circulante	<b>3.596</b>	357	<b>376.008</b>	273.052
Não circulante	<b>68</b>	-	<b>165.466</b>	117.354
	<b>3.664</b>	357	<b>541.474</b>	390.406

Os valores relativos a contas a receber de imóveis em construção são garantidos pelos próprios imóveis negociados e estão atualizados conforme cláusulas contratuais até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do INCC e, após a entrega das chaves, pela variação do IGP-M ou IPCA acrescido de 1% a.a.

A 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 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

### 6. Contas a receber--Continuação

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a Companhia possuía o saldo das contas a receber distribuídos da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Vencidos até 90 dias (i)	9	42	11.091	13.107
Vencidos de 91 a 180 dias	-	5	5.884	3.845
Vencidos acima de 180 dias	34	12	8.295	8.307
	<b>43</b>	<b>59</b>	<b>25.270</b>	<b>25.259</b>
A vencer 2022	-	226	-	178.866
A vencer 2023 (ii)	3.461	150	341.499	121.510
A vencer 2024	55	48	67.446	35.705
A vencer 2025	55	44	70.262	33.319
A vencer a partir de 2026	220	-	97.006	-
	<b>3.791</b>	<b>468</b>	<b>576.213</b>	<b>369.400</b>
Provisão para perda de créditos esperada	(170)	(170)	(7.828)	(2.600)
Ajuste a valor presente (iii)	-	-	(52.181)	(1.653)
	<b>3.664</b>	<b>357</b>	<b>541.474</b>	<b>390.406</b>

- (i) Em 2021, os saldos dos vencidos acima de 90 dias foram impactados pelo encerramento de alguns empreendimentos no último mês do ano, os clientes com documentação pendente ficam com parcela de financiamento em aberto como vencido, ou seja, os saldos bloqueados em conta gráfica.
- (ii) Em 2022, os saldos a vencer em 2023 foram impactados pelo encerramento de alguns empreendimentos nos últimos meses do ano, e outros que serão encerrados no primeiro trimestre de 2023, empreendimentos de médio padrão financiados pelo SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos) que tem como regra o repasse até 6 meses após o encerramento da obra.
- (iii) A taxa utilizada do ajuste a valor presente tem como fundamento e premissa a taxa média dos financiamentos e empréstimos obtidos pela Companhia, descontado pelo INCC. A base de cálculo do AVP é a carteira de cliente financeira distribuída pelo período total da obra. As taxas aplicadas para cálculo do ajuste a valor presente para as vendas realizadas no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram de 6.2% ao ano a 8% ao ano (5,50% ao ano. em 31 de dezembro de 2021).

## HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

### 7. Imóveis a comercializar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Imóveis concluídos	-	-	<b>24.189</b>	29.757
Imóveis em construção (i)	-	-	<b>251.119</b>	161.531
Terrenos (ii)	<b>15.228</b>	15.577	<b>173.977</b>	199.698
Encargos financeiros capitalizados (iii)	-	-	<b>2.013</b>	304
Estoque de materiais (iv)	-	-	<b>3.627</b>	-
	<b>15.228</b>	15.577	<b>454.925</b>	391.290
Circulante	-	13.916	<b>332.400</b>	235.771
Não Circulante	<b>15.228</b>	1.661	<b>122.525</b>	155.520
	<b>15.228</b>	15.577	<b>454.925</b>	391.290

- (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.
- (iii) Conforme orientações descritas no OCPC 01 (R1) Entidades imobiliárias, a Companhia capitalizou juros sobre terrenos e unidades em construção, sendo que tais juros são reconhecidos ao resultado na proporção das unidades vendidas seguindo o mesmo critério dos demais custos.
- (iv) 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 2022 e 2021 é como segue:

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Saldo Inicial	<b>304</b>	6.374
Encargos financeiros apropriados aos custos dos imóveis (nota 2.9 e 18)	<b>(13.553)</b>	(8.588)
Encargos financeiros capitalizados	<b>15.262</b>	2.518
<b>Saldo final</b>	<b>2.013</b>	304

## HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

### 8. Investimentos

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

	% Participação		Patrimônio líquido		Resultado do período		Resultado de equivalência patrimonial		Saldo dos Investimentos	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
	Controladas em conjunto:									
SCP Comagi, HM Menin	49,9	49,9	5	5	-	-	-	-	5	5
Quadra 142 Jardim Sul Empreend. Imob.Spe Ltda	50	50	576	576	-	-	-	-	576	576
			<b>581</b>	<b>581</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>581</b>	<b>581</b>
Controladas integrais:										
Campina Verde Empreend. Imob. SPE Ltda	100	100	336	385	(83)	206	(83)	206	336	385
Campinas Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	55.809	48.342	10.747	3.133	10.747	3.133	55.809	48.342
Campinas Matão Empreend. Imob. SPE Ltda	100	100	-	(23)	-	(37)	-	(37)	-	-
Campo Florido Empreend. Imob. SPE Ltda	100	100	(147)	(117)	(60)	(17)	(60)	(17)	-	-
Reserva da Mata Empreend. Imob. SPE Ltda	100	100	(453)	602	(1.053)	(144)	(1.053)	(144)	-	602
Carioba Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	(125)	(152)	29	(150)	29	(150)	-	-
Boa Vista Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	(4.166)	(4.126)	(2.356)	(2.206)	(2.356)	(2.206)	-	-
Recanto Sonhos Empreend. Imob. SPE Ltda	100	100	(88)	(292)	119	54	119	54	-	-
Sta Barbara I Empreend. Imob. SPE Ltda	100	100	371	329	(36)	-	(36)	-	371	-
Hortolândia 4ª Empreend. Imob. SPE Ltda	100	100	12	12	-	-	-	-	12	12
HM Sítio Lagoa Empreend. Imob. SPE Ltda	100	100	-	-	-	-	-	-	-	78
Prohab Projetos Habitacionais S/S Ltda	100	100	937	(182)	1.119	(11)	1.119	(11)	937	-
HM Publicidade e Marketing S/S Ltda	100	100	6	7	(2)	(4)	(2)	(4)	6	7
Barroco Empreend. Imob. SPE Ltda	100	100	(319)	(37)	(399)	104	(399)	104	-	-
HM 02 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	(62)	824	(605)	(785)	(605)	(785)	-	824
HM 03 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	8.470	8.587	(117)	4.167	(117)	4.167	8.470	8.587
HM 04 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	11.699	10.429	173	455	173	455	11.699	10.429
HM 05 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	22.712	5.424	6.262	(82)	6.262	(82)	22.712	5.424
HM 07 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	(50)	625	(216)	(181)	(216)	(181)	-	625
HM 08 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	2.015	2.567	503	(1.671)	503	(1.671)	2.015	2.567
HM 09 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	21.475	25.583	(4.108)	5.075	(4.108)	5.075	21.475	25.583
HM 10 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	1.375	1.237	(276)	454	(276)	454	1.375	1.237
HM 13 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	11.868	37.262	(2.671)	(1.328)	(2.671)	(1.328)	11.868	37.262

## HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

### 8. Investimentos--Continuação

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

	% Particip.		Patrimônio líquido		Resultado do período		Resultado de equivalência patrimonial		Saldo dos Investimentos	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2021	31/12/2021
HM 14 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	1.790	2.248	54	(350)	54	(350)	1.790	2.248
HM 15 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	(416)	(454)	40	(81)	40	(81)	-	-
HM 17 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	6	(29)	1	(49)	1	(49)	6	-
HM 18 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	761	787	(25)	669	(25)	669	761	787
HM 19 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	(332)	(381)	51	(922)	51	(922)	-	-
HM 20 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	925	3.127	(258)	(47)	(258)	(47)	925	3.127
HM 21 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	7.015	9.599	(3.339)	835	(3.339)	835	7.015	9.599
HM 22 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	16.688	2.996	784	(814)	784	(814)	16.688	2.996
HM 23 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	74	3420	(82)	306	(82)	306	74	3420
HM 24 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	8.937	18.511	713	364	713	364	8.937	18.511
HM 25 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	(155)	(152)	(36)	(203)	(36)	(203)	-	-
HM 26 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	1.248	260	(627)	(497)	(627)	(497)	1.248	260
HM 27 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	40.264	39.704	560	2.427	560	2.427	40.264	39.704
HM 28 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	427	6.728	(215)	(58)	(215)	(58)	427	6.728
HM 29 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	13.221	29.469	1.522	260	1.522	260	13.221	29.469
HM 30 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	(18)	(36)	(12)	(66)	(12)	(66)	-	-
HM 31 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	32.117	32.592	(476)	4.895	(476)	4.895	32.117	32.592
HM 32 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	11.791	11.738	52	636	52	636	11.791	11.738
HM 33 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	19.990	21.757	(1.768)	7.681	(1.768)	7.681	19.990	21.757
HM 34 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	45.143	46.539	(1.397)	240	(1.397)	240	45.143	46.539
HM 35 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	633	2.103	0	128	0	128	633	2.103
HM 36 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	11	12	(1)	(5)	(1)	(5)	11	12
HM 37 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	162	66	96	22	96	22	162	66
HM 38 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	26.226	16.980	(3.248)	(3.493)	(3.248)	(3.493)	26.226	16.980
HM 39 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	16.012	14.857	123	(1120)	123	(1120)	16.012	14.857
HM 40 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	40.724	38.108	2.615	14.739	2.615	14.739	40.724	38.108
Quadra 137 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	324	6.608	(1.399)	215	(1.399)	215	324	6.608
HM Vendas e Negócios Imobiliários Ltda	100	100	17	22	(5)	(11)	(5)	(11)	17	22
HM Participações e Representações Ltda	100	100	14	16	(2)	(9)	(2)	(9)	14	16
HM 41 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	1.024	945	(60)	(5)	(60)	(5)	1.024	945

## HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

### 8. Investimentos – Continuação

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

	% Particip.		Patrimônio líquido		Resultado do período		Resultado de equivalência patrimonial		Saldo dos Investimentos	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
	HM 42 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	127	116	(2)	(2)	(2)	(2)	127
HM 43 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	4.959	4.942	(2)	(51)	(2)	(51)	4.959	4.942
HM 44 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	14.746	3.447	1.003	(1.115)	1.003	(1.115)	14.746	3.447
HM 45 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	32.860	28.593	4.266	5.169	4.266	5.169	32.860	28.593
HM 46 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	402	431	(29)	(4)	(29)	(4)	402	431
HM 47 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	159.959	110.674	37.292	42.561	37.292	42.561	159.959	110.674
HM 48 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	1.278	675	(130)	(5)	(130)	(5)	1.278	675
HM 49 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	1.301	978	(26)	(43)	(26)	(43)	1.301	978
HM 50 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	14.189	8.554	707	142	707	142	14.189	8.554
HM 51 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	11.396	5.152	9.253	1.067	9.253	1.067	11.396	329
HM 52 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	76	78	(2)	(86)	(2)	(86)	76	5.152
HM 53 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	428	429	(2)	(25)	(2)	(25)	428	429
HM 54 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	3.553	551	(940)	(58)	(940)	(58)	3.553	551
HM 55 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	964	158	(649)	(4)	(649)	(4)	964	158
HM 56 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	15.978	4.405	7.668	364	7.668	364	15.978	4.405
HM 57 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	11.341	5.219	(238)	(371)	(238)	(371)	11.341	5.219
HM 58 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	4.048	30	341	(6)	341	(6)	4.048	30
HM 59 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	3.523	25	(1.795)	(3)	(1.795)	(3)	3.523	25
HM 60 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	170	25	(463)	(3)	(463)	(3)	170	25
HM 61 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	(604)	25	(740)	(3)	(740)	(3)	-	25
HM 62 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	5	25	(20)	(3)	(20)	(3)	5	25
HM 63 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	100	(309)	-	(367)	(3)	(367)	(3)	-	-
HM Projetos Habitacionais Ltda	100	100	2	1	-	(1)	-	(1)	2	1
HM 64 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	-	-	-	(1)	-	(1)	-	-	-
HM 65 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	-	1.346	-	(96)	-	(96)	-	1.346	-
HM 66 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	-	118	-	(13)	-	(13)	-	118	-
HM 67 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	-	49	-	(12)	-	(12)	-	49	-
HM 68 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	-	-	-	(1)	-	(1)	-	-	-
HM 69 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	-	4.231	-	(572)	-	(572)	-	4.231	-
HM 70 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	-	-	-	(2)	-	(2)	-	-	-

## HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2022  
(Valores expressos em milhares de reais)

### 8. Investimentos--Continuação

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

	% Particip.		Patrimônio líquido		Resultado do período		Resultado de equivalência patrimonial		Saldo dos Investimentos	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
					2					
HM 71 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	-	-	-	(2)	-	(2)	-	-	-
HM 72 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	-	-	-	(1)	-	(1)	-	-	-
HM 73 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	-	-	-	(1)	-	(1)	-	-	-
HM 74 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	-	-	-	(1)	-	(1)	-	-	-
HM 75 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	-	-	-	(1)	-	(1)	-	-	-
HM 76 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	-	-	-	(1)	-	(1)	-	-	-
HM 81 Empreend. Imobiliário SPE Ltda	100	-	4.020	-	(211)	-	(211)	-	4.020	-
			<b>707.035</b>	620.538	<b>54.841</b>	80.235	<b>54.841</b>	80.235	<b>714.279</b>	626.519
Outros Investimentos			-	-	-	15	-	15	-	-
<b>Classificado como investimento</b>			<b>707.035</b>	620.538	<b>54.841</b>	80.250	<b>54.841</b>	80.250	<b>714.279</b>	626.519
Classificado como provisão para perda em controladas									<b>(7.244)</b>	(5.981)

## HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2022

(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 2022 e 2021. O resumo das movimentações em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 é como segue:

	Controladora	
	31/12/2022	31/12/2021
Classificados como investimento no ativo	<b>626.519</b>	408.029
Classificados como provisão para passivo a descoberto	<b>(5.981)</b>	(7.757)
<b>Saldos em 1º de janeiro de 2022 e de 2021</b>	<b>620.538</b>	400.272
Integralizações	<b>105.602</b>	161.304
Redução de capital	<b>(56.566)</b>	(6.336)
Dividendos recebidos	<b>(21.610)</b>	(14.305)
Equivalência patrimonial	<b>54.841</b>	80.250
Outros investimentos	<b>4.230</b>	647
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022 e de 2021</b>	<b>707.035</b>	620.538
Classificados como investimentos	<b>714.279</b>	626.519
Classificados como provisão para perdas em investimento	<b>(7.244)</b>	(5.891)



## HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

### 9. Imobilizado

A movimentação do imobilizado para os exercícios findos 31 de dezembro 2022 e 2021 é como segue:

	Controladora			
	31.12.2021	Adições	Baixas	31.12.2022
<b><u>Custo:</u></b>				
Edifícios	3.184	115	(3.299)	-
Máquinas e equipamentos	22.607	6.683	(256)	<b>29.034</b>
Veículos	1.330	-	(485)	<b>845</b>
Móveis, Utensílios e instalações	2.723	74	(122)	<b>2.675</b>
Benfeitorias em imóveis de terceiros	2.655	30	-	<b>2.685</b>
Equipamentos Informática	2.131	66	-	<b>2.197</b>
	<b>34.630</b>	<b>6.968</b>	<b>(4.162)</b>	<b>37.436</b>
<b><u>Depreciação:</u></b>				
Edifícios	(1.410)	(64)	1.474	-
Máquinas e equipamentos	(1.419)	(57)	-	<b>(1.476)</b>
Veículos	(1.307)	(9)	486	<b>(830)</b>
Móveis, Utensílios e instalações	(5.480)	(3.922)	79	<b>(9.323)</b>
Benfeitorias em imóveis de terceiros	(2.093)	(135)	-	<b>(2.228)</b>
Equipamentos Informática	(1.436)	(239)	-	<b>(1.675)</b>
	<b>(13.145)</b>	<b>(4.426)</b>	<b>2.039</b>	<b>(15.532)</b>
Total	<b>21.485</b>	<b>2.542</b>	<b>(2.123)</b>	<b>21.904</b>

## HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

### 9. Imobilizado--Continuação

	Consolidado			31.12.2022
	31.12.2021	Adições	Baixas	
<b>Custo:</b>				
Edifícios	3.184	115	(3.299)	-
Máquinas e equipamentos	22.607	6.683	(256)	<b>29.034</b>
Veículos	1.330	-	(485)	<b>845</b>
Móveis, Utensílios e instalações	2.723	74	(122)	<b>2.675</b>
Benfeitorias em imóveis de terceiros	2.655	30	-	<b>2.685</b>
Equipamentos Informática	2.131	66	-	<b>2.197</b>
	<b>34.630</b>	<b>6.968</b>	<b>(4.162)</b>	<b>37.436</b>
<b>Depreciação:</b>				
Edifícios	(1.410)	(64)	1.474	-
Máquinas e equipamentos	(1.419)	(57)	-	<b>(1.476)</b>
Veículos	(1.307)	(9)	486	<b>(830)</b>
Móveis, Utensílios e instalações	(5.480)	(3.922)	79	<b>(9.323)</b>
Benfeitorias em imóveis de terceiros	(2.093)	(135)	-	<b>(2.228)</b>
Equipamentos Informática	(1.436)	(239)	-	<b>(1.675)</b>
	<b>(13.145)</b>	<b>(4.426)</b>	<b>2.039</b>	<b>(15.532)</b>
Total	<b>21.485</b>	<b>2.542</b>	<b>(2.123)</b>	<b>21.904</b>

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 2022  
(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	
			31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
CCB	CDI + 3,55% a 4,5% a.a.	mai/24 a jun/25	<b>55.794</b>	30.030	<b>55.794</b>	30.030
CCB	IPCA + 5,25% a.a.	ago/25	<b>3.749</b>	25.369	<b>3.749</b>	25.369
FINAME	SELIC + 5,24% a.a.	mar/22	-	277	-	277
Debênture Op. 002	CDI + 2,50%	dez/23	-	80.468	-	80.468
Debênture Op. 003	CDI + 4,75%	jun/25	<b>100.208</b>	100.154	<b>100.208</b>	100.154
Debênture Op. 004	CDI + 4,75% a.a.	nov/26	<b>60.125</b>	-	<b>60.125</b>	-
(-) Custo de captação			<b>(2.827)</b>	(1.919)	<b>(2.827)</b>	(1.918)
Financiamento à construção	CDI + 4,50% a.a.	nov/23 a dez/23	-	-	<b>53.210</b>	18.398
Financiamento à construção	CDI + 4,70% a.a.	mai/23	-	-	<b>20.771</b>	7.567
Financiamento à construção	TR + 8,30% a.a.	set/24 a dez/25	-	-	<b>5.334</b>	36.669
Financiamento à construção	TR + 8,57% a.a.	jan/24	-	-	<b>19.540</b>	6.614
Financiamento à construção	TR + 9,30% a.a.	fev/25 a dez/26	-	-	<b>36.536</b>	-
Financiamento à construção	TR + 9,90% a.a.	jul/27	-	-	<b>30.329</b>	-
<b>Total</b>			<b>217.049</b>	234.379	<b>382.769</b>	303.628
Parcela circulante			<b>54.613</b>	39.059	<b>202.138</b>	77.087
Parcela não circulante			<b>162.436</b>	195.320	<b>180.631</b>	226.541
<b>Total</b>			<b>217.049</b>	234.379	<b>382.769</b>	303.628

## HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

### 10. Empréstimos e financiamentos e debêntures – Continuação

#### 10.2. Movimentação dos empréstimos, financiamentos e debêntures

Em 2022, a Companhia contratou duas novas dívidas corporativas sendo: (i) CCB no valor de R\$ 25.000, com vencimento em maio de 2024, sujeita a taxa contratual de CDI+3,55% a.a. e (ii) 4ª Emissão de Debêntures no valor de R\$ 60.000, com vencimento em novembro de 2026, sujeita a taxa contratual de CDI+4,75% a.a.

Além de contratar novas dívidas, a Companhia quitou antecipadamente a 2ª Emissão de Debêntures no valor de R\$ 80.468, que apresentava vencimento previsto para dezembro de 2023, e estava sujeita a taxa contratual de CDI+2,50% a.a.

A movimentação dos empréstimos, financiamentos e debêntures no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021 está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
<b>Saldo Inicial</b>	<b>234.379</b>	216.612	<b>303.628</b>	335.394
Captações de empréstimos e financiamentos	<b>86.294</b>	129.364	<b>285.327</b>	180.719
Encargos provisionados	<b>36.765</b>	20.707	<b>52.288</b>	21.029
Custo na captação de recursos	<b>(866)</b>	(613)	<b>(866)</b>	(613)
Amortização de juros	<b>(36.395)</b>	(20.381)	<b>(51.355)</b>	(20.702)
Amortização do principal	<b>(103.128)</b>	(111.310)	<b>(206.253)</b>	(212.199)
<b>Saldo final</b>	<b>217.049</b>	234.379	<b>382.769</b>	303.628

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, os saldos de empréstimos, financiamentos e debêntures registrados no passivo não circulante possuem o seguinte cronograma de vencimento anual:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
2023	-	95.493	-	103.877
2024	<b>82.725</b>	53.774	<b>100.920</b>	69.389
2025	<b>59.924</b>	46.053	<b>59.924</b>	53.275
2026	<b>19.787</b>	-	<b>19.787</b>	-
	<b>162.436</b>	195.320	<b>180.631</b>	226.541

## **HM Engenharia e Construções S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2022

(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 2022

(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.

Algumas 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 2022

(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, que não deverá ser inferior a zero ou superior a 2 (dois), a ser apurado pela Companhia anualmente, tendo por base as demonstrações financeiras anuais da Companhia.

- Para 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 2022, 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	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Custo de obra	7.718	808	59.192	40.190
Risco sacado ( <i>confirming</i> ) (ii)	-	-	11.197	-
Serviços	1.669	5	24.034	13.723
Outros	12	171	1.253	716
<b>Total de fornecedores – parcela circulante</b>	<b>9.399</b>	<b>984</b>	<b>95.676</b>	<b>54.629</b>
Adiantamento a fornecedores (i)	(56.966)	(1.046)	(75.891)	(11.702)
Líquido de fornecedores	(47.567)	(62)	19.785	42.927
Parcela ativo circulante	6.966	1.046	25.891	11.702
Parcela ativo não circulante	50.000	-	50.000	-
<b>Total de adiantamento a fornecedores</b>	<b>56.966</b>	<b>1.046</b>	<b>75.891</b>	<b>11.702</b>

## HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

### 11. Adiantamento a fornecedores, Fornecedores e Fornecedores risco sacado (*confirming*)--Continuação

- (i) Saldo de adiantamento a fornecedores corresponde ao processo de aquisição de ativos contemplado no contrato participação societária com a Construtora São José Desenvolvimento Imobiliário Ltda para adquirir 100% das quotas de 04 SPEs para fins de incorporação e construção de empreendimentos imobiliários residenciais. O valor total dessa aquisição é de R\$ 75.000, sendo que o valor de R\$ 50.000 foi adiantado ao vendedor no ano de 2022, classificado na rubrica de adiantamento a fornecedor, o contrato está sujeito ao cumprimento de condições precedentes que ainda não foram superadas.
- (ii) 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. Em 2021, a Companhia não possuía operações de risco sacado contratadas.

### 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	
	31/12/2022	31/12/2021
Obrigações pela compra de terrenos:		
Espécie ( <i>cash</i> )	52.756	35.476
Permuta física	-	7.574
Permuta financeira	150.732	118.756
<b>Total</b>	<b>203.488</b>	<b>161.806</b>
Circulante	18.840	42.134
Não circulante	184.648	119.672



## HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2022  
(Valores expressos em milhares de reais)

### 12. Obrigações pela compra de imóveis--Continuação

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, os saldos de obrigações pela compra de imóveis registrados no não circulante possuem o seguinte cronograma de vencimento anual:

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
2023	-	52.191
2024	53.037	35.295
2025	44.572	32.186
2026	87.039	-
	<b>184.648</b>	119.672

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, os saldos de obrigações pela compra de imóveis que estejam liberados ou sujeitos a condições de pagar são como segue:

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Circulante		
Terrenos - liberados a pagar	18.840	4.953
Terrenos - sujeitos a condições de pagar	-	37.180
Não circulante		
Terrenos - sujeitos a condições de pagar	184.648	119.673
	<b>203.488</b>	161.806
Circulante	18.840	42.134
Não circulante	184.648	119.672

## HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

### 13. Partes relacionadas

	Controladora			
	31/12/2022		31/12/2021	
	Ativo não circulante	Passivo circulante	Ativo não circulante	Passivo circulante
Barroão Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	306	-	1	-
Boa Vista Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	1.458	-	1.319	-
Campina Verde Empreend Imobiliário SPE Ltda.	-	5	85	-
Campinas Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	2.560	788	-
Campinas Matão Empr Imobiliário SPE Ltda.	2.145	-	9	-
Campo Florido Empreend Imobiliário SPE Ltda.	22	-	1	-
Carioba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	127	45	-
HM 02 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	443	-	4	-
HM 03 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	1.932	-	7.677
HM 04 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	62	735	-
HM 05 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	8.904	4.190	-
HM 07 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	55	-	-	531
HM 08 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	181	-	-	188
HM 09 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	3.406	-	1.574
HM 10 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	12	-	63	-
HM 13 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	7.758	-	25.425
HM 14 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	1.746	-	427
HM 15 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	42	-	89
HM 17 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	13	23	-
HM 18 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	151	-	131
HM 19 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	14	-	1	-
HM 20 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	227	-	142
HM 21 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	311	2.086	1.661
HM 22 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	1.594	211	-
HM 23 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	714	-	-	1.634
HM 24 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	320	-	158
HM 25 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	1	-	58	-
HM 26 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	255	-	582	-
HM 27 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	11.895	-	9.463
HM 28 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	1.242	-	-
HM 29 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	7.295	-	4.630
HM 30 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	4	-	4	-
HM 31 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	30.165	-	34.907
HM 32 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	9.867	-	8.873
HM 33 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	15.469	777	-
HM 34 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	11.479	-	6.169
HM 35 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	209	-	-	442

## HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

### 13. Partes relacionadas--Continuação

	Controladora			
	31/12/2022		31/12/2021	
	Ativo não circulante	Passivo circulante	Ativo não circulante	Passivo circulante
HM 36 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	2	-	-	-
HM 37 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	-	295	-	287
HM 38 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	2.801	-	3.831	-
HM 39 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	5.311	-	1.558	-
HM 40 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	-	33.921	-	18.078
HM 41 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.			3	-
HM 42 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.			31	-
HM 43 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	12	-	18	-
HM 44 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	3.284	-	1.083	-
HM 45 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	-	20.162	565	-
HM 46 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	25	-	2	-
HM 47 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	-	52.045	23.298	-
HM 48 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	393	-	259	-
HM 49 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	139	-	154	-
HM 50 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	4.058	-	140	-
HM 51 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	2.933	-	-	-
HM 53 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	15	-	12	-
HM 54 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	972	-	716	-
HM 55 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	1.358	-	47	-
HM 56 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	-	1.037	4.569	-
HM 57 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	4.695	-	2.210	-
HM 58 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	-	1.082	344	-
HM 59 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	2.090	-	-	-
HM 60 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	1.187	-	-	-
HM 61 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	6.050	-	-	-
HM 62 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	10	-	-	-
HM 63 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	1.335	-	28	-
HM 64 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	171	-	-	-
HM 65 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	405	-	-	-
HM 66 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	454	-	-	-
HM 67 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	356	-	-	-
HM 68 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	1	-	-	-
HM 70 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	703	-	-	-
HM 71 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	704	-	-	-
HM 72 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	2	-	-	-
HM 73 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	2	-	-	-
HM 74 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	2	-	-	-
HM 75 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	2	-	-	-
HM 76 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	1	-	-	-
HM 81 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	926	-	-	-

## HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

### 13. Partes relacionadas--Continuação

	Controladora			
	31/12/2022		31/12/2021	
	Ativo não circulante	Passivo circulante	Ativo não circulante	Passivo circulante
HM Participações e Representações Ltda.	-	11	2	-
HM Projetos Habitacionais Ltda.	-	-	1	-
HM Publicidade e Marketing S/C Ltda.	8	-	27	-
HM Sítio Lagoa Empr Imobiliário SPE Ltda.	-	2	30	-
HM Vendas e Negócios Imobiliários Ltda.	-	13	-	-
Prohab Projetos Habitacionais S/S Ltda.	-	739	-	611
Quadra 137 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	39	-	4.885
Quadra 142 Jardim Sul Empr Imobiliário SPE Ltda.	-	1.080	-	1.080
Recanto dos Sonhos Empr Imobiliário SPE Ltda.	39	-	35	-
Reserva da Mata Empr Imobiliário SPE Ltda.	2	-	-	-
Santa Bárbara I Empr Imobiliário SPE Ltda.	17	-	36	37
Santa Bárbara II Empreend Imobiliário SPE Ltda.	-	-	4.242	-
	<b>46.284</b>	<b>226.996</b>	54.223	129.099

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, os saldos com partes relacionadas referem-se substancialmente a valores a receber das SPEs para reforço de caixa e liquidações de obrigações com os parceiros dos empreendimentos. A gestão do caixa da Companhia é centralizada, de forma que é comum a existência de transações financeiras desta natureza com as SPEs.

	Consolidado			
	31/12/2022		31/12/2021	
	Ativo não circulante	Passivo circulante	Ativo não circulante	Passivo circulante
<b>Classificados como partes relacionadas:</b>				
Quadra 142 Jardim Sul Empr. Imobiliário SPE Ltda.	-	1.080	-	1.080
Outros	23	-	23	-
	<b>23</b>	<b>1.080</b>	<b>23</b>	<b>1.080</b>

## HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2022

(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 2022 e 2021, a provisão para perdas prováveis dos processos judiciais é composta como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Trabalhistas	182	470	1.397	1.157
Tributários	109	103	2.024	6.131
Cíveis	339	840	3.820	6.584
Contingências passíveis de reembolso	-	5.217	-	5.217
	<b>630</b>	<b>6.630</b>	<b>7.241</b>	<b>19.089</b>

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia está envolvida em processos no montante de R\$7.369 (R\$24.381 em 31 de dezembro de 2021) 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						
	31/12/2020	Adições	Reversão	31/12/2021	Adições	Reversão	31/12/2022
Trabalhistas	505	200	(235)	470	142	(430)	182
Tributários	209	48	(154)	103	19	(13)	109
Cíveis	2.948	96	(2.204)	840	1.163	(1.664)	339
Outras contingências	10.462	5.587	(10.832)	5.217	589	(5.806)	-
Total	14.124	5.931	(13.425)	6.630	1.913	(7.913)	630

## HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

### 14. Provisão para demandas administrativas e judiciais--Continuação

	Consolidado						
	31/12/2020	Adições	Reversão	31/12/2021	Adições	Reversão	31/12/2022
Trabalhistas	1.084	1.348	(1.275)	1.157	1.120	(880)	1.397
Tributários	7.000	7.150	(8.019)	6.131	2.142	(6.250)	2.023
Cíveis	7.113	4.449	(4.978)	6.584	4.069	(6.833)	3.820
Outras contingências	10.462	5.587	(10.832)	5.217	589	(5.806)	-
Total	25.659	18.534	(25.104)	19.089	7.920	(19.769)	7.240

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 Assembléia Geral Extraordinária, realizada em 29 de abril de 2022, o aumento do capital social em R\$ 55.000, passando em 31 de dezembro de 2022, totalmente subscrito e integralizado, para R\$ 271.707 (R\$216.707 em 2021), dividido em 150.114.182 ações ordinárias sem valor nominal (119.796.435 ações ordinárias em 2021).

#### 15.2. Reserva de lucros

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

Em 2021, a Companhia apresentou lucro líquido no exercício, após proposta dos dividendos, foi destinado para reserva de lucros.

Em 2022, a Companhia apresentou prejuízo no exercício, sendo incorporado pela reserva de Lucros Retidos.

## HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

### 15. Patrimônio líquido--Continuação

#### 15.3. Dividendos propostos

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

O cálculo dos dividendos estatutários em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 está demonstrado a seguir:

	Controladora	
	2022	2021
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	(20.246)	18.722
Constituição da reserva legal – 5%	-	936
Base de cálculo para dividendos	(20.246)	17.786
Dividendos mínimos obrigatórios – 10%	-	10%
Dividendos mínimos obrigatórios do exercício	-	1.779

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.

### 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.

## HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

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

#### 16.1. Impostos com recolhimento diferido--Continuação

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receitas reconhecidas pela evolução e não realizadas financeiramente	<b>3.596</b>	403	<b>266.894</b>	216.164
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-	<b>1.865</b>	3.267
PIS/COFINS diferidos	<b>341</b>	341	<b>3.759</b>	4.318
RET diferido	<b>7</b>	7	<b>18.775</b>	11.758
	<b>348</b>	348	<b>24.399</b>	19.343
Circulante	<b>348</b>	348	<b>15.917</b>	7.741
Não circulante	-	-	<b>8.482</b>	11.602

#### 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	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Lucro (Prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	<b>(20.246)</b>	18.722	<b>(6.732)</b>	28.666
Alíquota vigente	<b>34%</b>	34%	<b>34%</b>	34%
Expectativa de despesa o de imposto de renda e contribuição social	<b>6.884</b>	(6.365)	<b>2.288</b>	(9.746)
Efeito do imposto de renda e da contribuição social sobre as diferenças permanentes:				
Resultado de Equivalência patrimonial	<b>18.646</b>	27.285	-	5
Reversão do efeito das empresas optantes pelo lucro presumido/RET e impostos diferidos não constituídos sobre prejuízos fiscais	<b>(25.530)</b>	(20.920)	<b>(15.803)</b>	(203)
Despesa Contabilizada	-	-	<b>(13.514)</b>	(9.944)
Parcela corrente	-	-	<b>(11.549)</b>	(8.946)
Parcela diferida	-	-	<b>(1.965)</b>	(998)



## HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2022

(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.

### 17. Receita Líquida

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receita de venda de imóveis de obras encerradas	-	-	120.156	138.864
Receita de venda de imóveis de obras em andamento	-	-	559.709	348.832
Receita de prestação de serviços	3.338	959	-	-
Receita da venda de terrenos	843	-	843	-
Receita operacional bruta	4.181	959	680.708	487.696
Reversão (ajuste) a valor presente - AVP	-	-	(50.527)	(80)
Redutora da receita (parcela promoção)	-	-	(6.155)	(7.328)
	4.181	959	624.026	480.288
Impostos sobre a venda	(779)	(574)	(14.669)	(11.177)
Receita operacional líquida	3.402	385	609.357	469.111

## HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

### 18. Custos e despesas por natureza

Representadas por:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Custo de Incorporação:				
Custo de construção	-	-	<b>(363.630)</b>	(280.427)
Custo de garantia e manutenção de obra	-	-	<b>(497)</b>	(247)
Custo de incorporação e projetos	<b>(235)</b>	-	<b>(15.681)</b>	(16.530)
Custo de terrenos	-	-	<b>(92.678)</b>	(27.022)
Amortização juros capitalizados	-	-	<b>(13.553)</b>	(8.588)
Custo da prestação serviços	<b>(2.899)</b>	(836)	-	-
	<b>(3.134)</b>	(836)	<b>(486.039)</b>	<b>(332.814)</b>
Com vendas:				
Propaganda e publicidade	<b>(45)</b>	-	<b>(10.834)</b>	(8.994)
Comissão de vendas	-	-	<b>(7.270)</b>	(3.842)
Stand de vendas	<b>(54)</b>	-	<b>(9.932)</b>	(7.559)
Despesa com vendas	-	-	<b>(14.059)</b>	(9.700)
	<b>(99)</b>	-	<b>(42.095)</b>	(30.096)
Gerais e administrativas e remuneração da Administração:				
Despesa com salários e encargos	<b>(22.541)</b>	(24.415)	<b>(22.541)</b>	(24.415)
Despesa com benefícios aos empregados	<b>(4.934)</b>	(4.437)	<b>(4.936)</b>	(4.443)
Despesa de depreciação e amortização	<b>(3.466)</b>	(2.685)	<b>(3.466)</b>	(2.685)
Despesa com serviços e consultorias	<b>(9.977)</b>	(8.975)	<b>(12.766)</b>	(11.091)
Despesa com aluguéis e condomínios	<b>(369)</b>	(587)	<b>(369)</b>	(587)
Despesa com impostos, taxas e contribuições	<b>(11)</b>	(123)	<b>(107)</b>	(193)
Demais despesas	<b>(4.751)</b>	(5.925)	<b>(6.833)</b>	(10.161)
Manutenção em obras extintas	<b>(1.039)</b>	(995)	<b>(6.680)</b>	(4.872)
	<b>(47.088)</b>	(48.141)	<b>(57.698)</b>	(58.445)
Outras receitas (despesas), líquidas:				
Multas e Infrações não dedutíveis	<b>(123)</b>	79	<b>(207)</b>	(26)
Perdas – Projetos Descontinuados	-	-	<b>(18)</b>	-
Perdas estimadas para crédito de liquidação duvidosa	-	-	<b>(5.228)</b>	(339)
Receita de aluguel	<b>250</b>	224	<b>371</b>	249
Receita de retenção de distrato	-	-	<b>1.946</b>	-
Correção monetária	<b>311</b>	829	<b>331</b>	829
Resultado na venda de imobilizado	<b>1.520</b>	2.895	<b>1.520</b>	2.895
Outras despesas	<b>(127)</b>	(48)	<b>(140)</b>	(260)
Outras Receitas	-	-	<b>5.046</b>	340
	<b>1.831</b>	3.979	<b>3.621</b>	3.688
Despesas operacionais líquidas	<b>(45.356)</b>	(44.162)	<b>(96.172)</b>	(84.854)

## HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

### 19. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Despesas financeiras:				
Despesas bancárias	<b>(1.400)</b>	(2.606)	<b>(5.669)</b>	(4.116)
Juros sobre empréstimos, financiamentos, debêntures e correção monetária	<b>(38.287)</b>	(21.482)	<b>(38.748)</b>	(21.842)
Passivo de arrendamento	<b>(138)</b>	(58)	<b>(138)</b>	(58)
Outras despesas financeiras	<b>(3)</b>	(49)	<b>(2.881)</b>	(6.684)
Total de despesas financeiras	<b>(39.828)</b>	(24.195)	<b>(47.436)</b>	(32.700)
Receitas financeiras:				
Rendimento de aplicações financeiras	<b>9.568</b>	7.222	<b>12.433</b>	8.698
Outras receitas financeiras	<b>261</b>	58	<b>1.125</b>	1.209
Total de receitas financeiras	<b>9.829</b>	7.280	<b>13.558</b>	9.907
Resultado financeiro	<b>(29.999)</b>	(16.915)	<b>(33.878)</b>	(22.793)

### 20. Remuneração dos administradores

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 2022 e 2021 estão demonstradas a seguir:

	Controladora e Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
<b>Curto prazo:</b>		
Salários, remuneração variável e outros benefícios	<b>8.173</b>	6.563
Encargos	<b>591</b>	348
Total da remuneração	<b>8.764</b>	6.911

## HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

### 21. 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.

#### a) Risco de juros

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

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 2022, conforme detalhado abaixo:

Ativo financeiro exposto líquido e passivo financeiro exposto líquido: Considerou-se a variação entre a taxa projetada para o ano de 2023 (“cenário base”) e a taxa efetiva verificada no ano de 2022, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 31 de dezembro de 2022 para calcular o efeito financeiro. Para as estimativas dos efeitos considerou-se a apreciação na taxa estimada para 2023 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 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

### 21. Instrumentos financeiros--Continuação

Indicador	Ativo Financeiro	Passivo Financeiro	Exposição Financeira Líquida	Taxa Efetiva 2022	Taxa Projetada 2023	Delta Taxa	Impacto Financeiro
CDI (i)	51.118	(290.109)	(238.992)	13,65%	11,90%	(1,75%)	4.182
IPCA (i)	-	(3.749)	(3.749)	5,79%	5,42%	(0,37%)	14
TR (ii)	-	(91.738)	(91.738)	1,63%	1,63%	-	-
INCC (i)	601.483	-	601.483	9,41%	4,38%	(5,03%)	(30.255)
<b>Total Cenário Base</b>	<b>652.600</b>	<b>(385.596)</b>	<b>267.005</b>				<b>(26.059)</b>
CDI (i)	51.118	(290.109)	(238.992)	13,65%	14,88%	1,23%	(2.940)
IPCA (i)	-	(3.749)	(3.749)	5,79%	6,78%	0,99%	(37)
TR (ii)	-	(91.738)	(91.738)	1,63%	2,04%	0,41%	(376)
INCC (i)	601.483	-	601.483	9,41%	5,47%	(3,94%)	(23.698)
<b>Total Cenário Apreciação 25%</b>	<b>652.600</b>	<b>(385.596)</b>	<b>267.005</b>				<b>(27.051)</b>
CDI (i)	51.118	(290.109)	(238.992)	13,65%	17,85%	4,20%	(10.038)
IPCA (i)	-	(3.749)	(3.749)	5,79%	8,13%	2,34%	(88)
TR (ii)	-	(91.738)	(91.738)	1,63%	2,45%	0,82%	(752)
INCC (i)	601.483	-	601.483	9,41%	6,57%	(2,84%)	(17.082)
<b>Total Cenário Apreciação 50%</b>	<b>652.600</b>	<b>(385.596)</b>	<b>267.005</b>				<b>(27.960)</b>

(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 2022 obtida no site Brasil Indicadores.

## HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

### 21. Instrumentos financeiros--Continuação

#### b) Risco de crédito

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

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

#### c) Risco de liquidez

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

#### d) Risco operacional

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

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

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

## HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

### 21. Instrumentos financeiros--Continuação

#### e) Gestão de capital

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

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

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

O endividamento em 31 de dezembro de 2022 e 2021 de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas, podem ser assim sumariados:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Empréstimos, financiamentos e debêntures	<b>382.769</b>	303.628
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	<b>(51.118)</b>	(133.932)
Obrigações pela compra de imóveis (liberados a pagar)	<b>18.840</b>	4.953
Passivo por arrendamento	<b>1.516</b>	2.429
Dívida líquida	<b>352.007</b>	177.078
Patrimônio líquido - PL	<b>423.356</b>	391.270
Dívida líquida / PL	<b>0,83</b>	0,45

#### f) Classificação e hierarquia dos instrumentos financeiros

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

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

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

## HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

### 21. Instrumentos financeiros--Continuação

f) Classificação e hierarquia dos instrumentos financeiros--Continuação

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

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

	Controladora		Consolidado		
	Nota	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
<u>Ativos financeiros</u>					
Custo amortizado:					
Contas a receber (nível 2)		<b>3.664</b>	357	<b>601.483</b>	412.226
Partes relacionada (nível 2)		<b>46.284</b>	54.223	<b>32</b>	23
Valor justo por meio do resultado:					
Caixa e equivalentes de caixa (nível 2)		<b>22.308</b>	1.958	<b>27.644</b>	50.586
Títulos e valores mobiliários (nível 2)		-	40.212	<b>23.474</b>	82.511
<u>Passivos financeiros</u>					
Custo amortizado:					
Empréstimos, financeiros e debentures (nível 2)		<b>217.049</b>	234.379	<b>382.769</b>	302.792
Passivo de arrendamento (nível 2)		<b>1.516</b>	2.428	<b>1.516</b>	2.428
Fornecedores e contas a pagar		<b>9.399</b>	984	<b>95.676</b>	54.629
Obrigações pela compra de imóveis		-	-	<b>203.488</b>	161.806
Partes relacionadas		<b>226.996</b>	129.099	<b>1.080</b>	1.080



## HM Engenharia e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

### 22. 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 2022 e 2021 a Companhia não possuía potenciais efeitos de diluição.

<u>Lucro básico por ação</u>	<u>Controladora e Consolidado</u>	
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Lucro (prejuízo) do exercício	<b>(20.246)</b>	18.722
Média ponderada de ações em circulação	<b>140.230</b>	119.796
Lucro básico e diluído por ação (*)	<b>(0,14)</b>	0,16

(\*) Valores expressos em Reais.

### 23. 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.

## **HM Engenharia e Construções S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

### **24. Eventos subsequentes**

#### Mútuo com a acionista MOVER

A acionista MOVER, no período de 20/01/2023 a 03/02/2023 realizou contrato de mútuo com a Companhia, disponibilizando o valor total de R\$ 30.000 à HM Engenharia, com incidência de juros remuneratórios sobre o principal, equivalente a variação do CDI.

#### Decisão do STF sobre a eficácia temporal de processos julgados

Em função da decisão do Supremo Tribunal Federal (STF), de 8 de fevereiro de 2023, alinhado ao ofício circular nº01/2023 emitido pelo Instituto de Auditoria Independente do Brasil (Ibracon) em 15 de fevereiro de 2023, sobre a eficácia temporal de processos transitados e julgados, a Companhia acessou sua base de processos destas naturezas, e não veio ao conhecimento qualquer necessidade de incremento às provisões para as demonstrações financeiras do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022. A Companhia aguarda a publicação do acórdão do STF para definir a estratégia jurídica a ser seguida nos processos em andamento, os quais estão em diferentes fases processuais e serão concluídos gradualmente ao longo dos próximos anos.