
***Henri Dunant
Empreendimento
Imobiliário S.A.***
***Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2023
e relatório do auditor independente***



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Administradores e Acionistas
Henri Dunant Empreendimento Imobiliário S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Henri Dunant Empreendimento Imobiliário S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Henri Dunant Empreendimento Imobiliário S.A. em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa, para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, 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 intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativas 2 (a), as demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, 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.

Henri Dunant Empreendimento Imobiliário S.A.

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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


- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza 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 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 essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.



Henri Dunant Empreendimento Imobiliário S.A.

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

São Paulo, 14 de outubro de 2024


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

Maria José De Mula Cury
Contadora CRC 1SP192785/O-4

Henri Dunant Empreendimento Imobiliário S.A.

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em reais)

ATIVO

	<u>Notas</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ativo circulante			
Caixa e equivalente de caixa	4	12.816.882	8.930.472
Imposto a recuperar		40.118	56
Total do circulante		<u>12.857.000</u>	<u>8.930.528</u>
Ativo não circulante			
Investimentos	5.b	4.113.415	7.164.007
Total do ativo não circulante		<u>4.113.415</u>	<u>7.164.007</u>
Total do ativo		<u>16.970.415</u>	<u>16.094.535</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Henri Dunant Empreendimento Imobiliário S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	<u>Notas</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Passivo circulante			
Débitos sociais e tributários		28.722	2.815
Outros débitos		1	186.509
Dividendos a pagar		1.659.368	1.400.248
Total do passivo circulante		<u>1.688.091</u>	<u>1.589.572</u>
Passivo não circulante			
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC)		1.740	1.740
Total do passivo não circulante		<u>1.740</u>	<u>1.740</u>
Patrimônio líquido			
Capital social	6	6.000.000	6.000.000
Reserva legal		1.200.000	1.200.000
Reserva de lucros		8.080.584	7.303.223
Total do patrimônio líquido		<u>15.280.584</u>	<u>14.503.223</u>
Total do passivo e do patrimônio líquido		<u>16.970.415</u>	<u>16.094.535</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Henri Dunant Empreendimento Imobiliário S.A.

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

(Em reais)

	<u>Notas</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Receitas (Despesas) operacionais			
Despesas administrativas e tributárias	7	(29.201)	(266.114)
Despesas financeiras	8	(20.072)	(11)
Receita financeiras	8	816.399	-
Equivalência patrimonial	5.b	528.930	1.482.180
Lucro líquido do exercício antes de IRPJ e CSLL		<u>1.296.056</u>	<u>1.216.055</u>
Contribuição Social		(73.476)	-
Imposto de Renda		(186.099)	-
Lucro líquido do exercício		<u>1.036.481</u>	<u>1.216.055</u>
Resultado básico por ação		<u>0,173</u>	<u>0,203</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Henri Dunant Empreendimento Imobiliário S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em reais)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Lucro líquido do exercício	1.036.481	1.216.055
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado abrangente	<u>1.036.481</u>	<u>1.216.055</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Henri Dunant Empreendimento Imobiliário S.A.

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

(Em reais)

	Notas	Capital social	Reserva legal	Reservas de lucros	Lucros acumulados	Total do patrimônio líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2021		6.000.000	1.158.393	6.422.387	-	13.580.780
Lucro do exercício		-	-	-	1.216.055	1.216.055
Constituição de reserva legal		-	41.607		(41.607)	-
Constituição de reserva de lucro				880.836	(880.836)	-
Dividendos	6.b	-	-		(293.612)	(293.612)
Saldos em 31 de dezembro de 2022		6.000.000	1.200.000	7.303.223	-	14.503.223
Lucro do exercício		-	-		1.036.481	1.036.481
Constituição de reserva de lucro		-	-	777.361	(777.361)	-
Dividendos	6.b	-	-		(259.120)	(259.120)
Saldos em 31 de dezembro de 2023		6.000.000	1.200.000	8.080.584	-	15.280.584

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Henri Dunant Empreendimento Imobiliário S.A.

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

(Em reais)

	<u>Notas</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Lucro líquido do exercício antes de IRPJ e CSLL		1.296.056	1.216.055
Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com o caixa líquido gerado pela atividades operacionais:			
Equivalência patrimonial	5.b	(528.930)	(1.482.180)
Variação de ativos e passivos operacionais			
Imposto a recuperar		(40.062)	7
Despesas antecipadas		-	49.875
Obrigações sociais e tributárias		(2.808)	2.808
IRPJ e CSLL pagos		(230.860)	-
Contas a pagar		(186.508)	186.508
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais		306.888	(26.927)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos			
Recebimento de redução de capital nas investidas		3.579.522	-
Caixa proveniente das atividades de investimento		3.579.522	-
Aumento de caixa e equivalentes de caixa			
		3.886.410	(26.927)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		8.930.472	8.957.399
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	4	12.816.882	8.930.472
Aumento de caixa e equivalentes de caixa		3.886.410	(26.927)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Henri Dunant Empreendimento Imobiliário S.A.

Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em reais)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

1. Contexto operacional

A Henri Dunant Empreendimento Imobiliário S.A. ("Companhia") está sediada na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171 - Torre A, 8º andar, Vila Gertrudes - São Paulo - SP, foi constituída em 04 de outubro de 2013 e tem por objetivo social a participação em outras sociedades na qualidade de acionista, quotista ou associada.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

a) Base de apresentação

As demonstrações financeiras da Companhia foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da empresa, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47). A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela diretoria em 14 de outubro de 2024.

b) Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto se mencionado de outra forma nas práticas contábeis descritas a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor nominal das contraprestações pagas em troca de ativos.

c) Moeda funcional e de apresentação

As demonstrações financeiras são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras foram apresentadas em reais e casas decimais quando existente, exceto quando indicado de outra forma.

d) Uso de estimativas e julgamento

A elaboração de demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil exige que a Administração use de julgamento na determinação e registro de estimativas contábeis, quando aplicável. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados, devido a imprecisões inerentes ao processo de sua determinação. A Companhia revisa as estimativas e premissas pelo menos anualmente.

3. Resumo das políticas contábeis materiais

As políticas contábeis descritas a seguir têm sido aplicadas pela Companhia de maneira consistente a todos os períodos apresentados nessas demonstrações financeiras.

a) Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, para investimento e/ou outros fins. A Companhia considera caixa saldos em conta corrente de movimento, aplicações financeiras de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeitas a insignificante risco de mudança de valor e

resgatáveis em até 90 dias.

b) Apropriação de despesas

As despesas administrativas e de consumo, necessárias à sua manutenção, foram reconhecidas conforme o regime contábil da competência do exercício.

c) Investimentos

Os investimentos em Sociedade em Conta de Participação (SCP), que são regidas pela Lei nº 10.406/02 e na qual a atividade constitutiva do objeto social é exercida unicamente pelo sócio ostensivo, em seu nome individual e sob sua própria e exclusiva responsabilidade, participando os demais dos resultados correspondentes, são contabilizados por meio do método de equivalência patrimonial. Tais investimentos são reconhecidos inicialmente pelo custo, o qual inclui os gastos com a transação.

Uma perda por redução ao valor recuperável referente a uma SCP avaliada pelo método de equivalência patrimonial é mensurada pela comparação do valor recuperável do investimento com seu valor contábil e é reconhecida no resultado ou revertida se houve uma mudança favorável nas estimativas usadas para determinar o valor recuperável.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, a Companhia não identificou indícios de perda por redução ao valor recuperável nos investimentos.

Receita com venda de imóveis em SCP

As SCP adotaram a NBC TG 47 – “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção da NBC TG 47 e referido ofício circular para as investidas.

De acordo com a NBC TG 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (at a point in time) ou ao longo do tempo (over time), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”.

A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: **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.

As investidas contabilizam os efeitos dos contratos somente quando: **(i)** as partes aprovam o contrato; **(ii)** puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos; **(iii)** o contrato possuir substância comercial; e **(iv)** for provável o recebimento da contraprestação que as investidas têm direito.

Desta forma, as práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de incorporação imobiliária, imóveis a comercializar, clientes por incorporação de imóveis e adiantamentos recebidos de clientes seguem os procedimentos acima descritos e detalhados conforme segue:

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado quando a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

- Os juros prefixados e a variação monetária incidente sobre o saldo de contas a receber, a partir da data de entrega das chaves, são apropriados ao resultado financeiro, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.
- Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado de acordo com os critérios estabelecidos na NBC TG 47, onde estabelece que à medida que ocorre a construção, há a transferência dos riscos e benefícios de forma contínua para o promitente comprador do imóvel e que

o modelo de cinco etapas para o reconhecimento da receita tiver seus critérios atendidos:

Nas vendas de unidades não concluídas, são adotadas as seguintes premissas para reconhecimento do resultado:

- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas;
- O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente; eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da Companhia. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos;
- As receitas de vendas apuradas, conforme o item anterior, mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos;
- As receitas são reconhecidas a partir do momento em que o empreendimento imobiliário lançado não mais estiver sob os efeitos de cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação;
- O montante das receitas com venda de unidades imobiliárias, conforme descrito no parágrafo anterior, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, é contabilizado como contas a receber;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades imobiliárias vendidas é apropriado ao resultado, conforme anteriormente mencionado;
- Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes às contas a pagar por aquisição de terrenos e às operações de financiamento imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido na rubrica de imóveis a comercializar e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados. Todos os demais custos de empréstimos e financiamentos são registrados em despesa no exercício em que são incorridos. Custos de empréstimos e financiamentos compreendem juros e outros custos incorridos relativos a empréstimos, incluindo os de captação;
- As despesas comerciais inerentes à atividade de comercialização são qualificadas como incorridas à medida que ocorre a veiculação e aplicação ou conforme o regime de competência;
- Os estandes de vendas são registrados pelos gastos com a construção diretamente no resultado como despesa comercial à medida que ocorre;
- A provisão para garantia é constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos no período de garantia, com base no histórico de gastos incorridos. 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, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento. Para as unidades em estoque concluídas ou em andamento o valor é reconhecido no ativo.

Enquanto as premissas acima não forem atingidas, nenhuma receita ou custo é reconhecida no resultado.

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas e custos ou a extensão do prazo para a conclusão dos empreendimentos imobiliários, as estimativas iniciais são revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no exercício que a Administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram as revisões.

Provisão para distratos

As investidas suportadas pelas orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, elaborou estudos com objetivo de avaliar a necessidade de registrar os ajustes tempestivos e preditivos relacionados aos distratos dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias em construção (provisão para distratos). O estudo considerou a identificação da incerteza de entrada de fluxo de caixa e a evidência objetiva de condições que já existiam na data final do período contábil, para constituir a provisão para distratos. Nos distratos de contrato de compromisso de compra e venda de unidades, a receita e o custo reconhecido no resultado são revertidos, conforme os critérios de apuração descritos anteriormente. A reversão do custo aumenta os estoques de unidades a comercializar. As investidas também reconhecem, por efeito do distrato, o passivo de devolução de adiantamentos de cliente e os efeitos de ganho ou perda são reconhecidos imediatamente ao resultado. Sobre os valores recebidos dos contratos que integram a base, constituiu a provisão de distratos no passivo não circulante e a multa revisória que integra a receita por distratos.

Operações de permuta

A permuta de terrenos tem por objeto o recebimento de terrenos de terceiros para liquidação por meio da entrega de unidades imobiliárias ou o repasse de parcelas provenientes das vendas das unidades imobiliárias dos empreendimentos. Os terrenos adquiridos pelas investidas são registrados pelo seu valor justo, como um componente do estoque, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, conforme critérios descritos acima.

d) Instrumentos financeiros

De acordo com o CPC aplicável às Pequenas e Médias Empresas (PME) o reconhecimento, mensuração e evidenciação dos instrumentos financeiros ativos e passivos da Companhia são registrados ao custo amortizado.

A Companhia reconhece um ativo financeiro por seu valor presente à vista, incluindo o pagamento dos juros, quando aplicável.

A Companhia reconhece títulos de dívidas emitidos e passivos subordinados inicialmente na data em que são originados. Todos os outros passivos financeiros são reconhecidos inicialmente na data de negociação na qual a Companhia se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. Tais passivos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de qualquer custo de transação atribuível. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são medidos pelo custo amortizado através do método de juros efetivos.

A Companhia não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

e) Passivo circulante e não circulante

Uma provisão é reconhecida no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação real legal ou constituída como resultado de um evento passado, e é provável que um recurso econômico seja requerido para saldar a obrigação.

São demonstradas pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos, variações monetárias e/ou cambiais incorridas até a data dos balanços.

f) Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social são calculados observando-se os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente, pelas alíquotas regulares de 15%, acrescidas de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social.

Classificação da receita

Percentual presumido (%)

Receitas das atividades próprias	32 para IR e CS
Receitas financeiras	100

4. Caixa e equivalentes de caixa

Contemplam numerários em caixa, saldos em bancos conta corrente e aplicações financeiras de liquidez imediata, conforme composição a seguir:

Descrição	2023	2022
Caixa e equivalente de caixa	1.000	1.000
Banco conta movimento	12.815.882	8.929.472
Total	12.816.882	8.930.472

5. Investimentos

Em dezembro de 2013, a Companhia iniciou a participação em dois empreendimentos imobiliários nos seguintes imóveis: **(i)** no imóvel localizado na Rua Henri Dunant e Rua Dr. José Áureo Bustamante, Cidade de São Paulo - SP, descrito e caracterizado nas Matrículas nos 218.585 e 218.587, e **(ii)** no imóvel também localizado na Cidade de São Paulo, na Rua Henri Dunant nº 30, descrito e caracterizado na Matrícula nº 222.899, todos registrados no 15º Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo.

As construções nos imóveis descritos foram divididas em fases, sendo a primeira fase composta por 1 (uma) torre de escritórios, residencial com serviços, hotel e mall e 1 (uma) torre corporativa ("Fase 1"); e a terceira fase composta por 3 (três) torres residenciais ("Fase 3").

A participação nesse projeto foi estruturada através da constituição de 2 (duas) Sociedades em Conta de Participação (SCPs) denominadas HD Fase 1 e HD Fase 3, sendo a Companhia a sócia participante e tendo como sócia ostensiva a Atenas SP 02 Empreendimento Imobiliário Ltda.

As metragens dos terrenos são: Lote 1 (incorporado através da SCP HD Fase 1): 9.290 m², onde foram construídas 512 unidades, sendo 157 residenciais, 209 hoteleiras, 100 salas, 16 lojas e 30 vagas de garagem e Lote 3 (incorporado através da SCP HD Fase 3): 12.971 m² onde serão construídas 320 unidades.

O lançamento do empreendimento da SCP HD Fase 1 foi realizado em dezembro de 2013 sob a denominação comercial de "Praça São Paulo" e a entrega das unidades foi realizada em junho de 2017. Já o lançamento do empreendimento da SCP HD Fase 3 foi realizado em novembro de 2014 com a denominação comercial de "RSVP" e a entrega das unidades foi realizada em setembro 2018.

Já foram vendidas, até 31 de dezembro de 2023, 806 unidades, sendo 486 do Lote 1 (Praça São Paulo) e 320 do Lote 3 (RSVP).

a) Composição das participações em 2023 e 2022

Sócias	Descrição	% Participação	
		HD Fase 1	HD Fase 3
Atenas SP 02 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Sócia Ostensiva	90	80
Henri Dunant Empreendimento Imobiliário S/A	Sócia Participante	10	20

Total	100	100
--------------	------------	------------

b) Movimentação dos Saldos em 2023 e 2022

Sociedade em Conta de Participação (SCP)	% Participação	Saldos em 31/12/2022	Devolução de capital	Participação nos resultados da SCP	Saldos em 31/12/2023
SCP HD - Fase 1 (1)	10	5.294.540	(3.052.055)	693.485	2.935.970
SCP HD - Fase 3 (2)	20	1.869.467	(527.467)	(164.555)	1.177.445
Total		7.164.007	(3.579.522)	528.930	4.113.415

(1) Redução de capital social no montante de R\$ (3.052.055), aprovada em 30 de junho de 2023.

(2) Redução de capital social no montante de R\$ (527.467), aprovada em 30 de junho de 2023.

Sociedade em Conta de Participação (SCP)	% Participação	Saldos em 31/12/2021	Participação nos resultados da SCP	Saldos em 31/12/2022
SCP HD - Fase 1	10	4.639.089	655.451	5.294.540
SCP HD - Fase 3	20	1.042.738	826.729	1.869.467
Total		5.681.827	1.482.180	7.164.007

c) Informações das SCP:

2023

Descrição	HD Fase 1	HD Fase 3
Capital social	76.000.000	6.700.000
Ativo	30.159.182	7.641.875
Passivo	799.477	1.764.652
Patrimônio líquido	29.359.705	5.877.223
Resultado do exercício	6.934.854	(822.777)

2022

Descrição	HD Fase 1	HD Fase 3
Capital social	106.520.555	6.795.240
Ativo	54.513.075	11.551.112
Passivo	1.567.670	2.213.778
Patrimônio líquido	52.945.405	9.337.334
Resultado do exercício	6.554.519	4.133.645

6. Patrimônio líquido

Capital social

Em 31 de dezembro 2023, o Capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado no montante de R\$ 6.000.000 (R\$ 6.000.000 em 31 de dezembro de 2022), está representado por 6.000.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal (6.000.000 ações em 31 de dezembro de 2022).

Acionista	2023		2022	
	Ações ordinárias	%	Ações ordinárias	%

BV Empreendimentos e Participações S/A	6.000.000	100%	6.000.000	100%
Total	6.000.000	100%	6.000.000	100%

Distribuição de lucros

Ao término de cada exercício social serão elaboradas as demonstrações financeiras previstas em lei. Do resultado apurado no exercício, serão inicialmente deduzidos os prejuízos acumulados e a provisão para o Imposto de Renda e para a Contribuição Social sobre o Lucro. O lucro remanescente terá a seguinte destinação:

- a) 5% (cinco por cento) será aplicado na constituição da reserva legal, a qual não excederá 20% (vinte por cento)
- b) O saldo, se houver, será integralmente distribuído, a título de lucros, aos acionistas.

A Companhia distribuirá os lucros desde que, cumulativamente, (a) haja disponibilidade contábil dos lucros para serem distribuídos, sejam lucros acumulados de exercícios anteriores ou parcela dos lucros do exercício em curso que a Diretoria entenda que possa ser distribuída; e (b) haja disponibilidade financeira em caixa ou equivalente de caixa.

Desde que previamente aprovado em Assembleia Geral, observados os limites e valores nela aprovados, a Companhia poderá: (i) levantar balanços semestrais, trimestrais ou mensais; (ii) declarar dividendos à conta de reserva de lucros apurados nesses balanços; ou (iii) declarar dividendos intermediários à conta de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.

Dividendos

Aos acionistas é assegurado o direito de receber dividendos obrigatórios de 0,1% (um décimo por cento) e do lucro líquido ajustado, conforme disposto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, observando o disposto em acordo dos acionistas.

7. Despesas administrativas e tributárias

As composições das despesas administrativas e tributárias estão distribuídas da seguinte forma:

Descrição	2023	2022
Consultorias e assessorias	(28.007)	(265.127)
Despesas tributárias	(546)	(688)
Outras despesas administrativas	(648)	(299)
Total	(29.201)	(266.114)

8. Resultado Financeiro

As composições das receitas e despesas financeiras estão da seguinte forma:

Descrição	2023	2022
Rendimento de aplicação financeira	816.399	-
Total Receitas financeiras	816.399	-
Juros passivos	(17.699)	(11)
Comissões e despesas bancárias	(70)	-

Multas	(2.303)	-
Total Despesas financeiras	(20.072)	(11)
Total	796.327	(11)

9. Contingências

A Administração da Companhia não tem conhecimento de nenhum ativo ou passivo contingente a ser registrado em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

10. Partes relacionadas

São partes relacionadas o acionista da Companhia informado na Nota Explicativa nº6, bem como as empresas que fazem parte do grupo societário dos controladores.

A Companhia identificou as seguintes pessoas jurídicas como partes relacionadas:

Descrição	2023	2022
Dividendos a pagar e AFAC - BV Empreendimentos e Participações S/A	1.661.108	1.401.488
Banco conta movimento - Banco Votorantim S/A	12.815.882	8.929.472

11. Instrumentos financeiros

A Companhia mantém operações com instrumentos financeiros. A Administração destes instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos visando à liquidez, rentabilidade e segurança. A contratação de instrumentos financeiros com o objetivo de proteção é feita por meio de uma análise periódica da exposição ao risco que a Administração pretende cobrir, o qual é aprovado pela Administração para aprovação e operacionalização da estratégia apresentada. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das condições contratadas versus condições vigentes no mercado. A Companhia não efetua aplicações de caráter especulativo em derivativos ou em quaisquer outros ativos de risco.

12. Cobertura de seguros

A Companhia não mantém seguros contratados pela Administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades.

* * *