

Demonstrações Financeiras

*Referente aos Exercícios Findos em
31 de Dezembro de 2021 e de 2020*



**COMPANHIA HABITASUL
DE PARTICIPAÇÕES**



HBTS
B3 LISTED

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos

Acionistas, Conselheiros e Administradores da

Companhia Habitasul de Participações

Porto Alegre RS

Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas 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, registradas na CVM.

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

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis, acima referidas, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2021, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis a 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 a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase - Reconhecimento de Receita

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

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Provisões e passivos contingentes

A mensuração, o reconhecimento e a divulgação das provisões e dos passivos contingentes, mencionados na nota explicativa nº 14 às demonstrações contábeis individuais e consolidadas requerem julgamento da Administração. A avaliação dos riscos relacionados aos processos envolve julgamentos significativos que podem resultar em impactos relevantes sobre o valor reconhecido nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, incluindo suas divulgações e sobre o valor do investimento registrado pelo método de equivalência patrimonial nas demonstrações contábeis individuais. Esse assunto é significativo no nosso processo de auditoria pois requer julgamentos críticos por parte da Administração, suportados por seus assessores jurídicos internos e externos, principalmente na mensuração e à classificação desses processos como provisões ou como passivos contingentes, dentre os quais, destacamos o oriundo das obrigações junto a CEF – Caixa Econômica Federal, que no entendimento da Administração estão substancialmente cobertos pelos créditos junto ao FCVS apresentado na nota explicativa nº 5.

Como o assunto foi tratado em nossa auditoria

Os procedimentos de auditoria por nós realizados incluíram, dentre outros: (a) entendimento do desenho dos controles internos chave da Companhia relacionados ao reconhecimento, mensuração e divulgação das referidas provisões e passivos contingentes; (b) obtenção de cartas de confirmação junto aos assessores jurídicos externos e internos da Companhia e controladas, contendo o detalhamento dos status dos processos judiciais e administrativos em andamento, bem como avaliação dos riscos envolvidos e probabilidades de perda; (c) avaliação da suficiência das provisões reconhecidas e dos valores de contingências divulgados, da razoabilidade dos critérios e premissas utilizados na metodologia de mensuração dos valores provisionados e/ou divulgados; (d) discussões com a Administração e seus assessores jurídicos sobre os principais processo existentes.

Como base nas evidências obtidas através dos procedimentos realizados, consideramos aceitável o saldo das provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários e as divulgações dos passivos contingentes no contexto das demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

Valor justo das propriedades para investimento

Conforme descrito nas notas explicativas nº 3(k) e 11 às demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a Companhia e suas controladas mensuram as propriedades para investimento ao valor justo. A determinação do valor justo desses ativos está sujeita a julgamentos complexos por parte da Administração e dos avaliadores externos contratados pela Companhia e suas controladas para auxiliá-los. Devido à relevância dos valores registrados nas demonstrações contábeis, na complexidade e julgamento envolvidos na avaliação e mensuração do valor justo das propriedades para investimento, consideramos essa área como relevante para a nossa auditoria.

Como o assunto foi tratado em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, dentre outros: (a) leitura e análise das avaliações efetuadas para determinação do valor justo das propriedades para investimento; (b) efetuamos uma revisão das variações dos laudos para identificar e entender as maiores oscilações do valor justo; (c) discussão com a administração; (d) efetuamos a análise da razoabilidade dos cálculos matemáticos efetuados para determinação do valor justo; (e) conferimos os cálculos dos impostos diferidos decorrentes da diferença temporária entre o saldo contábil e fiscal dessas propriedades.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos realizados, consideramos que são aceitáveis a mensuração a valor justo das propriedades para investimentos e as divulgações do valor justo no contexto das demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

Participações em coligadas

Conforme descrito na nota explicativa nº 10, a Companhia e controladas detém participações societárias em coligadas avaliadas pelo método de equivalência patrimonial, sendo: 34,45% na Irani Participações S.A. e 18,67% na Irani Papel e Embalagem S.A. Essas coligadas registram estimativas contábeis que afetam o resultado da Companhia e controladas de forma relevante, tais como: (a) valorização a valor justo de ativos biológicos; (b) mensuração do valor recuperável de ágio fundamentado em rentabilidade futura e (c) provisões e passivos contingentes. As coligadas avaliam continuamente as metodologias e premissas utilizadas. Devido à relevância e julgamentos envolvidos na mensuração dessas estimativas nas coligadas e o impacto que eventuais mudanças nas premissas teriam sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia, consideramos esse assunto significativo para a nossa auditoria.

Como o assunto foi tratado em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) envio de instruções específicas aos auditores das coligadas; (b) realização de reuniões com os mesmos; (c) revisão do trabalho realizado pelos auditores das coligadas sobre a valorização dos ativos biológicos, sobre o valor recuperável do ágio fundamentado em rentabilidade futura e das análises das evidências de auditoria obtidas; (d) verificação das comunicações e dos relatórios enviados pelos auditores das coligadas, bem como os procedimentos realizados e as conclusões obtidas, especificamente com relação a determinação da materialidade, o efeito de distorções não corrigidas, procedimentos de auditoria executados para responder aos riscos.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos realizados, consideramos que são aceitáveis a mensuração da participação em coligadas através do método de equivalência patrimonial e as divulgações desses investimentos no contexto das demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como

informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis 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, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude

ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

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

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

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 eventuais deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais

relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

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

Porto Alegre, RS, 25 de março de 2022.

Sérgio Laurimar Fioravanti
Contador – CRCRS nº 48.601

Baker Tilly Brasil RS Auditores Independentes S/S
CRCRS nº 006706/O
CVM 12.360

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO
 (Em milhares de reais)

ATIVO	Nota	Controladora		Consolidado		PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO CIRCULANTE	Nota	Nota	Controladora		Consolidado	
		31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020				31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
ATIVO CIRCULANTE		15.510	12.494	147.050	196.654	CIRCULANTE			128.494	132.222	139.318	366.671
Caixa e equivalentes de caixa	04	14.235	12.084	55.865	13.473	Fornecedores			2	13	7.537	8.706
Clientes	05	-	-	8.180	13.927	Empréstimos e financiamentos	14	13	-	115.062	58.301	130.699
Impostos a recuperar		395	260	7.711	2.450	Provisão para pagamentos a efetuar			69	-	1.842	1.446
Estoques	07	-	-	50.832	116.437	Dividendos a pagar			30.152	2.077	30.152	2.077
Outros créditos	06	880	150	24.462	21.795	Participações administradores			276	276	2.986	2.986
Ativos não circulantes mantidos para venda		-	-	-	28.572	Impostos, taxas e contribuições	16	15	69	61	29.638	27.651
						Outras contas a pagar	17	16	173	173	8.620	181.870
						Partes relacionadas		08	97.753	14.560	242	61
						Passivos relacionados a ativos não circulantes mantidos para venda			-	-	-	11.175
ATIVO NÃO CIRCULANTE		628.431	416.174	1.175.344	1.137.002	PASSIVO NÃO CIRCULANTE			60.701	2.438	728.127	672.877
Realizável a longo prazo		23.723	9.206	365.821	308.178	Empréstimos e financiamentos	14	13	58.172	-	173.487	5.677
Clientes	05	-	-	350.676	293.155	Provisão para contingências	15	14	2.475	2.383	429.708	410.136
Devedores p/ depósito em garantia	13	-	-	11.977	11.977	Impostos, taxas e contribuições	16	15	-	-	46.731	24.479
Depósitos judiciais e cauções		-	-	3.168	2.537	Tributos diferidos	09	09	54	55	78.201	117.762
Partes relacionadas	08	23.723	8.697	-	-	Outras contas a pagar	17	16	-	-	-	114.823
Outros créditos	06	-	509	-	509							
Investimentos		603.977	406.225	774.043	788.440	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	18	17	454.746	294.008	454.949	294.108
Participações em controladas	10	444.110	282.205	-	-	Patrimônio líquido atribuído aos acionistas controladores			454.746	294.008	454.746	294.008
Participações em coligadas	10	159.829	123.982	305.894	241.599	Capital social			127.182	127.182	127.182	127.182
Outros		38	38	277	210	Reservas de capital			162	162	162	162
Propriedades para investimentos	11	-	-	467.872	546.631	Reservas de lucros			214.788	44.426	214.788	44.426
Imobilizado	12	702	714	29.158	34.039	Ajuste de avaliação patrimonial			112.614	122.238	112.614	122.238
Intangível		29	29	6.322	6.345	Participação dos acionistas não controladores			-	-	203	100
TOTAL DO ATIVO		643.941	428.668	1.322.394	1.333.656	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO			643.941	428.668	1.322.394	1.333.656

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO

(Em milhares de reais, exceto o resultado por ação)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2021	2020	2021	2020
Receita Líquida das Vendas e Resultado de Participação	22	207.360	15.603	266.952	100.910
Custo das Vendas e Serviços		-	-	(94.837)	(31.512)
Resultado Bruto		207.360	15.603	172.115	69.398
(Despesas) Receitas Operacionais		(5.386)	(3.174)	(157.243)	(22.594)
Com vendas	23	-	-	(2.542)	(1.312)
Gerais e administrativas	23	(5.415)	(3.107)	(58.611)	3.053
Outras (despesas) receitas operacionais líquidas	25	29	(67)	(96.090)	(24.335)
Resultado Operacional Antes do Resultado Financeiro		201.974	12.429	14.872	46.804
Resultado financeiro		(12.174)	(11.059)	146.644	(26.692)
Receitas financeiras	24	1.243	323	211.581	35.055
Despesas financeiras	24	(13.417)	(11.382)	(64.937)	(61.747)
Resultado operacional antes do Imposto de renda e da contribuição social		189.800	1.370	161.516	20.112
Imposto de Renda e Contribuição Social		1	94	13.667	(13.226)
Corrente		-	-	(39.212)	(265)
Diferido		1	94	52.879	(12.961)
Resultado líquido das operações continuadas		189.801	1.464	175.183	6.886
Resultado líquido de operações descontinuadas		-	-	14.721	(5.495)
Lucro/prejuízo Consolidado do Período		189.801	1.464	189.904	1.391
Resultado atribuível a :					
Acionistas controladores		189.801	1.464	189.801	1.464
Acionistas não controladores		-	-	103	(73)
Resultado básico/diluído por ação R\$		20,7819	0,1603	20,7932	0,1523

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE EM 31 DE DEZEMBRO

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Resultado líquido do exercício	189.801	1.464	189.904	1.391
Outros resultados abrangentes				
Participação no resultado abrangente de coligadas	-	59.373	-	59.373
Ganho na alteração de participação em coligadas	(570)	-	(570)	-
Resultado abrangente total	189.231	60.837	189.334	60.764
Resultado abrangente atribuível a:				
Acionistas controladores	189.231	60.837	189.231	60.837
Acionistas não controladores	-	-	103	(73)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

(Em milhares de reais)

	Capital Social	Reservas de Capital - Ágio na Conversão de Ações	Reservas de Lucros			Ajustes de Avaliação Patrimonial			TOTAL	Participação dos Acionistas Não Controladores	Patrimônio Líquido Total
			Lucros a Realizar	Legal	Estatutárias	Custo atribuído Ativo Imobilizado Controladas e Coligadas	Outros Resultados Abrangentes	Lucros / (Prejuízos) Acumulados			
Saldos em 31 de dezembro de 2019.	127.182	162	13.942	2.516	-	89.104	-	-	232.906	258	233.164
Realização do ajuste de avaliação patrimonial em controladas e coligadas	-	-	-	-	-	(26.239)	-	26.239	-	-	-
Ganhos por variação na percentagem de participações coligadas	-	-	-	-	-	-	59.373	-	59.373	3	59.376
Incorporação controlada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(88)	(88)
Reversão de dividendos não reclamados e prescritos	-	-	-	-	-	-	-	1.802	1.802	-	1.802
Prejuízo líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	1.464	1.464	(73)	1.391
Destinações propostas à assembléia geral:											
Reserva Legal	-	-	-	73	-	-	-	(73)	-	-	-
Reserva estatutária	-	-	-	-	29.432	-	-	(29.432)	-	-	-
Dividendos propostos	-	-	(1.537)	-	-	-	-	-	(1.537)	-	(1.537)
Saldos em 31 de dezembro de 2020.	127.182	162	12.405	2.589	29.432	62.865	59.373	-	294.008	100	294.108
Realização do ajuste de avaliação patrimonial em controladas e coligadas	-	-	-	-	-	(9.054)	-	9.054	-	-	-
Realização do ganho variação da participação em coligada	-	-	-	-	-	-	(570)	570	-	-	-
Reversão de dividendos não reclamados e prescritos	-	-	-	-	-	-	-	151	151	-	151
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	189.801	189.801	103	189.904
Destinações propostas à assembléia geral:											
Reserva legal	-	-	-	9.490	-	-	-	(9.490)	-	-	-
Reserva de lucros a realizar	-	-	47.484	-	-	-	-	(47.484)	-	-	-
Reserva estatutária	-	-	-	-	123.609	-	-	(123.609)	-	-	-
Dividendos propostos	-	-	(10.221)	-	-	-	-	(18.993)	(29.214)	-	(29.214)
Saldos em 31 de dezembro de 2021	127.182	162	49.668	12.079	153.041	53.811	58.803	-	454.746	203	454.949

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido do exercício	189.801	1.464	189.904	1.391
Ajustes				
Custo do imobilizado e investimentos baixados	-	-	8.597	902
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(1)	(94)	(52.879)	12.961
Depreciação e amortização	12	3	946	882
Variação do valor justo das propriedades para investimentos	-	-	50.915	(9.125)
Recuperação/Provisão perdas esperadas e para desvalorização de estoques	(117)	58	2.863	(1.934)
Provisão das contingências	92	160	19.572	(37.175)
Resultado de equivalência patrimonial	(207.360)	(15.240)	(88.051)	(31.691)
Baixa de propriedades para investimentos	-	-	28.334	20.523
Caixa líquido das operações descontinuadas	-	-	-	2.002
Resultado na alienação de ativos mantidos para venda	-	-	(23.569)	-
Variações nos ativos e passivos				
Contas a receber	-	-	(14.934)	(33.053)
Estoques	-	-	64.926	6.978
Impostos a recuperar	(135)	(39)	(5.261)	52
Outros ativos	(104)	(31)	328	(11.623)
Fornecedores	(11)	67	(2.261)	5.122
Impostos, taxas e contribuições	8	(19)	31.298	26.613
Outras contas a pagar	69	(4)	(291.501)	51.471
Caixa líquido da atividade operacional	(17.746)	(13.675)	(80.773)	4.296
Fluxo de caixa da atividade de investimentos				
Em imobilizado e intangível	-	-	(2.083)	(7.557)
Dividendos recebidos	10.221	1.043	21.200	2.430
Em propriedades para investimentos	-	-	(490)	(6.151)
Em investimentos	(613)	-	(67)	(66)
Recebimento de venda de ativos mantidos para venda	-	-	10.000	-
Caixa líquido atividades de investimentos descontinuadas	-	-	-	(35)
Caixa líquido da atividade de investimentos	9.608	1.043	28.560	(11.379)
Fluxo de caixa da atividade de financiamentos				
Partes relacionadas	68.167	9.004	181	-
Dividendos pagos	(988)	(317)	(988)	(317)
Variação empréstimos e financiamentos	(56.890)	11.360	95.412	15.650
Caixa líquido da atividade de financiamentos	10.289	20.047	94.605	15.333
Variação de caixa e equivalentes de caixa	2.151	7.415	42.392	8.250
No início do exercício	12.084	4.669	13.473	5.223
No final do exercício	14.235	12.084	55.865	13.473
Variação de caixa e equivalentes de caixa	2.151	7.415	42.392	8.250

DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
1. RECEITAS	117	355	150.042	100.794
1.1) Vendas de mercadorias, produtos e serviços	-	400	191.204	77.210
1.2) Outras receitas	-	13	(38.299)	21.650
1.3) Provisão para perdas esperadas	117	(58)	(2.863)	1.934
2. INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS	3.551	1.474	150.729	36.587
2.1) Custo das mercadorias e serviços vendidos	-	-	96.398	32.519
2.2) Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	3.551	1.474	54.331	4.068
3. VALOR ADICIONADO BRUTO (1-2)	(3.434)	(1.119)	(687)	64.207
4. DEPRECIACÃO E AMORTIZACÃO	12	3	946	882
5. VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA ENTIDADE ((3.446)	(1.122)	(1.633)	63.325
6. VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA	208.603	15.563	314.353	61.166
6.1) Resultado de equivalência patrimonial	207.360	15.240	88.051	31.606
6.2) Receitas financeiras	1.243	323	211.581	35.055
6.3) Valor adicionado das operações descontinuadas	-	-	14.721	(5.495)
7. VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR (5+6)	205.157	14.441	312.720	124.491
8. DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO	205.157	14.441	312.720	124.491
8.1) Pessoal	1.593	1.370	13.768	12.087
8.1.1) - Remuneração direta	1.455	1.241	11.162	9.832
8.1.2) - Benefícios	127	119	1.531	1.365
8.1.3) - F.G.T.S.	11	10	1.015	829
8.1.4) - Outros	-	-	60	61
8.2) Impostos, taxas e contribuições	346	225	44.111	49.266
8.2.1) - Federais	323	225	9.030	24.975
8.2.2) - Estaduais	-	-	-	-
8.2.3) - Municipais	23	-	35.081	24.291
8.3) Remuneração de capital de terceiros	13.417	11.382	64.937	61.747
8.3.1) - Despesas financeiras	13.417	11.382	64.937	61.747
8.4) Remuneração de capitais próprios	189.801	1.464	189.904	1.391
8.4.1) - Lucros retidos/Prejuízo do período - operações continuadas	189.801	1.464	175.080	6.959
8.4.2) - Lucros retidos/Prejuízo do período - operações descontinuadas	-	-	14.721	(5.495)
8.4.3) - Lucro atribuído/Prejuízo aos acionistas não controladores	-	-	103	(73)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

ÍNDICES DE NOTAS EXPLICATIVAS

01. CONTEXTO OPERACIONAL
02. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
03. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS
04. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA
05. CLIENTES
06. OUTROS CRÉDITOS
07. ESTOQUES
08. PARTES RELACIONADAS
09. TRIBUTOS DIFERIDOS
10. PARTICIPAÇÕES EM CONTROLADORAS E COLIGADAS
11. PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTOS
12. IMOBILIZADO - CONSOLIDADO
13. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMNETOS
14. PROVISÃO DE CONTINGÊNCIAS
15. IMPOSTOS , TAXAS E CONTRIBUIÇÕES
16. OUTRAS CONTAS A PAGAR
17. PATRIMÔNIO LÍQUIDO
18. DIVIDENDOS
19. COBERTURA DE SEGUROS
20. GESTÃO DE RISCO
21. RESULTADO POR AÇÃO
22. RECEITA LÍQUIDA DAS VENDAS E RESULTADO DAS PARTICIPAÇÕES
23. DESPESAS POR NATUREZA
24. RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS
25. OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS, LÍQUIDAS
26. INFORMAÇÕES SOBRE SEGMENTOS
27. OPERAÇÃO DESCONTINUADA

Companhia Habitasul de Participações – CNPJ 87.762.563/0001-03

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E DE 2020

(em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

NOTA 01 - CONTEXTO OPERACIONAL

A Companhia Habitasul de Participações (“a Companhia”) é uma sociedade anônima de capital aberto listada na Bolsa de Valores de São Paulo, com sede em Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, sendo uma Holding Company que tem por atividade preponderante a participação, majoritária ou minoritária, no capital de outras sociedades de ramos diversificados. Os negócios da Companhia estão organizados em três segmentos: Segmento Negócios Imobiliários, Segmento Prestação de Serviços e Segmento Participação em Outros Negócios.

Sua controladora direta é a Companhia Comercial de Imóveis, sociedade anônima brasileira de capital fechado. Sua controladora final é a empresa DP-Representações e Participações Ltda.

As principais informações sobre as participações em outras sociedades estão citadas nas Notas 3a, 10 e 26.

A autorização para emissão dessas demonstrações contábeis foi concedida pelo Conselho de Administração em 22 de março de 2022.

COVID-19:

Neste exercício a Companhia manteve as ações de enfrentamento ao COVID-19 que são avaliadas periodicamente pela Administração, todas com objetivo de minimizar ao máximo o impacto da pandemia nas suas atividades, e seus colaboradores.

Durante pandemia, a Companhia vem tomando ações com objetivo de melhorar as condições de trabalho e auxiliar na qualidade de vida dos seus colaboradores, tais como: i) afastamento de gestantes; ii) afastamento de colaboradores portadores de doenças crônicas; iii) afastamento de colaboradores com mais de 60 anos de idade; iv) afastamento de jovens aprendizes, (v) para os trabalhadores em home office a Companhia está concedendo ajuda de custo para despesas pessoais com internet e energia elétrica, além de fornecer cadeira adequada para que os colaboradores exerçam suas atividades em suas casas.

As operações da Companhia seguiram em ritmo normal no segmento de Desenvolvidos Imobiliários, e estiveram reduzidas no segmento Hotelaria, Turismo e Serviços respeitando as restrições impostas nos hotéis que a JI Administração Hoteleira Ltda. administra. As atividades dos hotéis estão respeitando todos os protocolos de saúde e segurança. A Administração avalia periodicamente as medidas de enfrentamento ao Coronavírus.

No entendimento da nossa administração, as medidas tomadas até o momento e que estão em constante reavaliação buscam manter o nível de serviço e qualidade operacional que prezamos em nossas operações, além de buscar assegurar a saúde e bem-estar dos nossos colaboradores, fornecedores e clientes e da sociedade como um todo, apoiando o cumprimento das medidas determinadas pelas autoridades públicas.

Vamos continuar atuando de maneira a preservar a saúde de todos, sempre vigilantes e prontos a fazer correções de rumo conforme a evolução da situação.

NOTA 02 - APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade:

As demonstrações contábeis individuais e consolidada são de responsabilidade da Administração da Companhia e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela Administração na sua gestão e compreendem:

Base de preparação

a) Demonstrações contábeis individuais

Foram elaboradas de acordo com as disposições previstas na Lei das Sociedades por Ações e com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem os pronunciamentos, interpretações e orientações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC e normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil.

b) Demonstrações contábeis consolidadas

Preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários CVM. Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado a aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15).

2.2. Base de elaboração

As demonstrações contábeis foram elaboradas com base no custo histórico, exceto as propriedades para investimentos, mensuradas pelos seus valores justos, e certos ativos imobilizados, os quais foram mensurados ao custo atribuído na data de transição para IFRS/CPC's.

NOTA 03 - PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As principais práticas contábeis adotadas pela Companhia e suas controladas estão descritas a seguir e foram aplicadas de modo consistente nos períodos apresentados.

a) Base de consolidação

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data de aquisição do controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que esse controle deixar de existir.

As demonstrações contábeis das controladas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que as da controladora, utilizando políticas contábeis consistentes com as políticas adotadas pela controladora. Para a consolidação, os seguintes critérios são adotados: (i) eliminação dos investimentos em empresas controladas, bem como os resultados das equivalências patrimoniais, (ii) os lucros provenientes de operações realizadas entre as empresas consolidadas, assim como os correspondentes saldos de ativos e passivos são igualmente eliminados e (iii) as parcelas do patrimônio líquido e do resultado referentes às participações dos acionistas não controladores estão apresentadas em destaque no balanço patrimonial e demonstração do resultado do período consolidado.

As demonstrações contábeis consolidadas abrangem as da Companhia e as de suas controladas em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, como seguem:

Empresas Consolidadas	Participação	Participação - %	
		31.12.2021	31.12.2020
Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A.	Direta	99,99	99,99
Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Direta e Indireta	100	100
Vale da Ferradura Turismo Ltda	Direta e Indireta	99,75	99,75
Hotel Laje de Pedra S.A.	Indireta	99,42	99,42
JI Negócios Imobiliários Ltda.	Direta e Indireta	100	100
JI Administração Hoteleira Ltda.	Indireta	100	100
Jurerê Empreendimentos Imobiliários e Serviços Ltda.	Direta e Indireta	100	100
Consulplanes – Consultoria e Planejamento Ltda.	Direta e Indireta	100	100
Resort Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Indireta	98,61	98,61

b) Instrumentos financeiros

Incluem caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, investimentos em instrumento patrimonial, contas a receber e outros recebíveis, empréstimos e financiamentos, bem como contas a pagar e outras dívidas.

Os instrumentos financeiros são inicialmente registrados ao seu valor de aquisição (valor justo) acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão, exceto no caso de ativos e passivos financeiros classificados na categoria ao valor justo por meio do resultado, quando tais custos são diretamente lançados no resultado do período.

Sua mensuração subsequente ocorre de acordo com a classificação dos instrumentos financeiros nas seguintes categorias de ativos e passivos financeiros: A Valor Justo por meio do Resultado - VJR, Custo Amortizado e Valor Justo por meio de Resultados Abrangentes – VJORA. A Companhia e suas controladas não possuem operações com instrumentos financeiros de natureza decorrente de Derivativos.

c) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas estão apresentadas em reais, sendo esta a moeda funcional e de apresentação da Companhia e suas controladas.

d) Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

d) 1 Reconhecimento de Receita

No processo de reconhecimento da receita de contratos com clientes foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pelo o NBC TG 47 – “Receitas de Contratos com Clientes”, 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.

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 se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas que descrevemos a seguir com o diagnóstico:

1ª etapa: Identificação do contrato

2ª etapa: Identificação das obrigações de desempenho

3ª etapa: Determinação do preço da transação

4ª etapa: Alocação do preço da transação às obrigações de desempenho

5ª etapa: Reconhecimento da receita

d) 2 Apuração do Resultado

- Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada com a transferência do controle desses bens, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.
- Nas vendas de unidades não concluídas, a Companhia adotou a metodologia de reconhecimento de receitas pelo POC, percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento, por entender que essa sistemática é a melhor forma de demonstrar os resultados do seguimento, pois é possível acompanhar os resultados durante o processo de construção, isso permite uma análise concreta do resultado dos empreendimentos. 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. 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.

- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica “Contas a receber”. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Adiantamentos de clientes";
- Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita auferida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita.

e) Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

As estimativas contábeis foram baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações contábeis. Itens significativos sujeitos a estas estimativas e premissas incluem o valor justo das propriedades para investimento, o valor residual do ativo imobilizado, provisão para perdas esperadas, estoques, imposto de renda diferido e provisão para contingências. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes devido a imprecisões inerentes ao processo de sua determinação. A Companhia revisa as estimativas e premissas periodicamente.

f) Caixa e equivalentes de caixa

Compreendem os saldos de caixa, depósitos bancários à vista e investimentos de curto prazo considerados de alta liquidez, com vencimentos originais de três meses, ou menos e com risco insignificante de mudança de valor.

g) Contas a receber de clientes

As contas a receber de clientes são registradas e mantidas pelo valor nominal dos títulos decorrentes das vendas realizadas. A provisão para perdas esperadas é constituída com base em análise individual dos valores a receber e em montante considerado pela Administração necessário e suficiente para cobrir prováveis perdas na realização desses créditos. O ajuste a valor presente do saldo de contas a receber de clientes não indexados não é relevante devido ao curto prazo de sua realização.

h) Estoques

São representados por imóveis prontos para a venda, áreas de terras já destinadas à elaboração de loteamentos com projetos já definidos ou a parcerias para desenvolvimento imobiliário com aproveitamento no curso dos negócios da Companhia.

Os estoques são avaliados pelo custo específico de aquisição e/ou produção, ajustado ao valor líquido de realização quando este for menor.

i) Outros ativos e passivos

Outros ativos são reconhecidos somente 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 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. 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 doze meses, caso contrário ou quando requerido por pronunciamento específico, são demonstrados como não circulantes.

j) Investimentos em controladas e coligadas

São avaliados pelo método de equivalência patrimonial, incluindo a participação da Companhia no resultado do exercício e outros resultados abrangentes das investidas, conforme demonstrado na nota 10.

k) Propriedades para investimento

Referem-se as propriedades em que se espera benefício econômico contínuo e permanente, representado por áreas de terras destinadas a futuro aproveitamento no curso normal dos negócios das controladas e imóveis alugados, mantidos para renda, os quais estão demonstrados pelo valor justo, apurado através de avaliações anuais feitas por empresas especializadas.

l) Imobilizado

Registrado ao custo de aquisição ou construção corrigido monetariamente até 31 de dezembro de 1995 e deduzido das respectivas depreciações calculadas pelo método linear às taxas mencionadas na Nota 12 e leva em consideração o tempo de vida útil remanescente estimado, de acordo com a avaliação efetuada das taxas de depreciação dos bens integrantes do seu ativo imobilizado.

Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se necessário, ao final de cada exercício.

A avaliação da vida útil dos imóveis foi efetuada com auxílio de especialistas no assunto a qual foi aprovada pela Administração da Companhia.

A Companhia optou na adoção inicial dos novos pronunciamentos técnicos emitidos pelo CPC, pela atribuição de custo ao ativo imobilizado relativos a terrenos e prédios, e a realização de ajuste de avaliação patrimonial não é adicionada a base do cálculo dos dividendos.

Os ganhos e as perdas de alienações são determinados pela comparação dos resultados com o valor contábil e são reconhecidos na demonstração do resultado em "Outras receitas (despesas) operacionais líquidas".

m) Redução do valor recuperável de ativos ("*impairment*")

A administração revisa anualmente o valor contábil 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. Sendo tais evidências identificadas e o valor contábil exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior valor entre o valor em uso e o valor líquido de venda.

n) Provisões

As provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados, sendo provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e que o valor tiver sido estimado com segurança.

As provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas são reconhecidas tendo como base as melhores estimativas de risco envolvidas, sendo analisada a natureza de cada risco, com base no parecer dos advogados da Companhia, atualizados nas datas de balanços.

o) Empréstimos e financiamentos

São reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

p) Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social, do exercício corrente e diferido, são calculados sobre o lucro tributável às alíquotas de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável, conforme legislação aplicável, para imposto de renda e 9% para contribuição social e consideram quando aplicável a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro tributável.

Conforme facultado pela legislação tributária, algumas investidas optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas investidas, a base de cálculo do imposto de renda e a contribuição social é calculada à razão 32% sobre a receita proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição social.

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda correntes e diferidos.

O imposto corrente é o imposto a pagar ou a receber esperado sobre o lucro ou prejuízo tributável do período, a taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações contábeis e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores.

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. O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se espera 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 contábeis.

Os ativos e passivos fiscais diferidos são apresentados pelo líquido no balanço patrimonial, caso haja um direito legal de compensar passivos e ativos fiscais correntes, e eles se relacionam a impostos de renda lançados pela mesma autoridade tributária sobre a mesma entidade sujeita à tributação.

Um ativo de imposto de renda e contribuição social diferido é reconhecido por perdas fiscais, créditos fiscais e diferenças temporárias dedutíveis não utilizados, quando é provável que lucros futuros sujeitos à tributação estarão disponíveis e contra os quais serão utilizados.

Ativos de imposto de renda e contribuição social diferido são revisados e serão reduzidos na medida em que sua realização não seja mais provável.

q) Resultado por ação

O resultado por ação básico é calculado por meio do resultado do período atribuível aos acionistas da Companhia e a média ponderada das ações ordinárias e preferenciais em circulação no respectivo período. A Companhia apresenta o resultado por ação diluído em mesmo montante que o cálculo básico, pois não existem ações ordinárias ou preferenciais potenciais diluidoras.

r) Informação por segmento

Um segmento operacional é um componente da Companhia e suas controladas que desenvolve atividades de negócio das quais pode obter receitas e incorrer em despesas.

Os resultados de segmentos incluem itens diretamente atribuíveis ao segmento, bem como aqueles que podem ser alocados em bases razoáveis.

s) Demonstrações de valor adicionado

A Companhia elaborou demonstrações do valor adicionado (DVA) individual e consolidada nos termos da NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado, as quais são apresentadas como parte integrante das demonstrações contábeis conforme práticas contábeis aplicáveis às companhias abertas, enquanto para IFRS representam informação financeira adicional.

NOTA 04 – CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Conta corrente	1	1	2.335	1.390
Aplicações financeiras	14.234	12.083	53.530	12.083
Total	14.235	12.084	55.865	13.473

As aplicações estão representadas por CDB-Certificado de Depósito Bancário.

NOTA 05 - CLIENTES

A composição é a seguinte:

	Consolidado	
	31.12.2021	31.12.2020
Venda de imóveis	80.074	47.484
Créditos vinculados ao SFH -FCVS (*)	311.943	289.671
Outros	2.978	2.863
Total	394.995	340.018
Provisão para perdas esperadas	(36.139)	(32.936)
Total líquido de provisão	358.856	307.082
Parcela do circulante	8.180	13.927
Parcela do não circulante	350.676	293.155

(*) Os Créditos Vinculados SFH-FCVS referem-se a saldos de clientes, operações de crédito SFH, habilitados junto ao FCVS – Fundo de Compensações de Variações Salariais.

A movimentação da provisão para perdas esperadas encontra-se no quadro a seguir. As perdas esperadas referem-se principalmente aos créditos vinculados ao SFH-FCVS e às operações do segmento negócios imobiliários da Companhia.

	Consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2020	(32.936)
Acréscimos	(7.352)
Baixa	4.149
Saldos em 31 de dezembro de 2021	(36.139)

NOTA 06 - OUTROS CRÉDITOS

A composição é a seguinte:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Créditos por atividades imobiliárias	-	741	12.143	12.763
Adiantamentos	-	-	2.651	1.289
Despesas exercício seguinte	880	-	880	-
Valores a recuperar	-	-	4.600	3.872
Outros (*)	-	34	16.331	17.259
Total	880	775	36.605	35.183
Provisão para perdas esperadas	-	(116)	(12.143)	(12.879)
Total líquido de provisão	880	659	24.462	22.304
Parcela do circulante	880	150	24.462	21.795
Parcela do não circulante	-	509	-	509

(*) Contempla o Precatório devido pela Prefeitura de Alvorada/RS no valor R\$ 12.348 na controlada Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A., do qual será utilizado para quitação de IPTU.

NOTA 07 - ESTOQUES

A composição é a seguinte:

	Consolidado	
	31.12.2021	31.12.2020
Imóveis a comercializar	54.968	120.392
Outros	498	-
Total	55.466	120.392
Provisão para ajuste ao valor realizável líquido	(4.634)	(3.955)
Total líquido de provisão	50.832	116.437

NOTA 08 - PARTES RELACIONADAS

a) Os montantes com partes relacionadas estão sumariados a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Ativo				
Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A.	23.723	8.697	-	-
Total	23.723	8.697	-	-
Passivo				
Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda.	97.511	14.499	-	-
Irani Papel e Embalagem S.A.	242	61	242	61
Total	97.753	14.560	242	61
	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Despesas				
Irani Papel e Embalagem S.A.	2.446	-	2.446	-
Remuneração dos administradores	1.458	1.231	3.732	6.299
Total	3.904	1.231	6.178	6.299

O valor a pagar junto a Irani Papel e Embalagem S.A. decorre de convenio de compartilhamento de custos em decorrência do reembolso de serviços de profissionais alocados em áreas de apoio e/ou administrativas, com revisões dos valores semestralmente. Esta operação foi aprovada pelo Conselho de Administração da Companhia.

b) Remuneração do pessoal-chave da administração

No exercício 2021, a remuneração dos administradores e benefícios totalizou o montante de R\$ 1.458 na Controladora e R\$ 3.732 no Consolidado (R\$ 1.231 na Controladora e R\$ 6.299 no Consolidado, no exercício de 2020) que estão apresentados na rubrica “Despesas gerais e administrativas”, na demonstração do resultado. A remuneração no Consolidado contempla outros administradores com atribuições específicas para as empresas controladas, além dos administradores da Controladora.

NOTA 09 - TRIBUTOS DIFERIDOS

a) Composição dos tributos diferidos

A base para constituição é a seguinte:

	Consolidado	
	31.12.2021	31.12.2020
Ativo		
Provisão para perdas esperadas	48.050	45.467
Provisão sobre estoques	4.634	3.955
Provisão para contingências	162.076	146.158
Base de cálculo	214.760	195.580
Alíquota nominal	34%	34%
Total tributos diferidos ativos	73.018	66.497
Passivos		
Custo atribuído e valor justo	363.812	503.088
Outros	62.962	29.068
Total	426.774	532.156
Alíquota nominal	34%	34%
IRPJ e CSLL diferidos	145.103	180.933
Receita Diferida	66.114	35.957
Alíquota nominal	9,25%	9,25%
PIS e COFINS diferidos	6.116	3.326
Total tributos diferidos passivos	151.219	184.259
Tributos diferidos passivos líquido	78.201	117.762

b) Estimativa das parcelas de realização do ativo fiscal diferido – Consolidado

As controladas, fundamentadas na expectativa de geração de lucros tributáveis futuros, reconheceram créditos tributários sobre as diferenças temporárias, que não possuem prazo prescricional.

c) Prejuízos fiscais – controladora

A Companhia possui em 31 de dezembro de 2021 prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social sobre os quais não foi registrado o valor de R\$ 23.635 (R\$ 17.622 em 31 de dezembro de 2020) de tributos diferidos ativos.

NOTA 10 – PARTICIPAÇÕES EM CONTROLADAS E COLIGADAS

A seguir demonstramos as informações relativas às participações em Controladas e Coligadas:

	Habitasul Desenvol Imob. S.A	Habitasul Empreend. Imob. Ltda.	Jurerê Empred. Imob. Serv. Ltda	Consulplanes Cons e Planej. Ltda	Vale da Ferradura Turismo Ltda	JI Negócios Imob. Ltda.	Total Controladas	Irani Papel e Embalagem S.A.	Irani Particip. S.A	Total Coligadas	Total
Em 31 de dezembro de 2019	97.672	100.908	10.690	1.552	6.070	37.977	258.467	43.404	34.259	77.663	336.130
Resultado da equivalência patrimonial	(1.147)	434	(200)	103	103	(3)	(795)	9.103	6.932	16.035	15.240
Ganhos por variacao na percentagem de participações	28.046	-	-	-	-	-	28.046	14.500	16.827	31.327	59.373
Dividendos recebidos	-	-	-	-	-	-	-	(1.043)	-	(1.043)	(1.043)
Incorporação	-	-	-	-	-	-	(3.513)	-	-	-	(3.513)
Baixa de investimento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aumento de investimento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Em 31 de dezembro de 2020	124.571	101.342	10.490	1.655	6.173	37.974	282.205	65.964	58.018	123.982	406.187
Resultado da equivalência patrimonial	128.039	13.037	17.446	108	2.665	(3)	161.292	23.531	22.537	46.068	207.360
Ganhos por variacao na percentagem de participações (a)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos recebidos	-	-	-	-	-	-	-	(7.462)	(2.759)	(10.221)	(10.221)
Incorporação (b)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aumento de investimento	-	-	-	-	2	611	613	-	-	-	613
Em 31 de dezembro de 2021	252.610	114.379	27.936	1.763	8.840	38.582	444.110	82.033	77.796	159.829	603.939
Ativo	960.961	554.065	97.182	1.800	10.108	38.586	-	2.375.910	413.648	-	-
Passivo	711.939	224.480	2.809	9	662	-	-	1.418.473	91.207	-	-
Patrimônio líquido	249.022	329.585	94.373	1.791	9.446	38.586	-	957.437	322.441	-	-
Dividendos provisionados	3.613	-	-	-	-	-	-	16.329	24.016	-	-
Receita operacional líquida	26.443	43.759	103.095	-	3.171	-	-	1.599.932	-	-	-
Resultado do período	128.051	37.566	58.936	110	2.848	(3)	-	285.313	100.365	-	-
Participação no capital	99,99%	34,70%	29,60%	98,44%	93,56%	99,99%	-	8,21%	22,45%	-	-

Os saldos das participações em coligadas das demonstrações consolidadas no montante de R\$ 305.894 (R\$ 241.599 em dezembro 2020) refere-se as participações nas coligadas Irani Participações S.A. e Irani Papel e Embalagem S/A.

NOTA 11 – PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS

Consolidado	Glebas	Bens de renda	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2019	505.933	50.988	556.921
Acréscimo	4.371	1.780	6.151
Baixa	(4.709)	(15.814)	(20.523)
Variação do valor justo	8.419	706	9.125
Movimentações líquidas do exercício	(5.043)	-	(5.043)
Saldos em 31 de dezembro de 2020	508.971	37.660	546.631
Acréscimos	490	-	490
Baixa (*)	(20.349)	(7.985)	(28.334)
Variação do valor justo	(52.590)	1.675	(50.915)
Saldos em 31 de dezembro de 2021	436.522	31.350	467.872

(*) A baixa refere-se principalmente a concretização da venda do imóvel da controlada Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda conforme contrato de permuta firmado em 01/09/2021.

A variação do valor justo no ano de 2021, foi negativa em R\$ 52.590 mil, principalmente devido a avaliação de uma área de terras no Porto Verde e a cinco áreas de terra no Humaitá, anteriormente avaliadas pelo método involutivo e que a Companhia considerou melhor forma de avaliação o método evolutivo.

As avaliações das propriedades para investimento são efetuadas nas datas anuais de reporte por empresas especializadas e consistem basicamente na aplicação do método evolutivo para bens de renda e método involutivo para as glebas, conforme descrito abaixo:

a) Método comparativo de dados de mercado (Evolutivo)

Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os Graus de Fundamentação preconizados pela NBR 14.653-2/2004.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

b) Método Involutivo

O método Involutivo, definido pela NBR 14.653-1:2001, baseia-se em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica de um potencial aproveitamento, onde, a partir da capitalização das receitas, das despesas de transformação e do lucro do empreendedor, em um período de transformação (projeto, execução e comercialização) compatível, mediante taxas financeiras operacionais reais, é obtido o valor que um empreendedor estaria disposto a pagar pela gleba urbana de forma a garantir sua taxa mínima de atratividade.

NOTA 12 – IMOBILIZADO – CONSOLIDADO

	Imóveis	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Instalações	Equipamentos de informática	Outros	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2019	53.087	755	296	2.222	338	983	57.681
Aquisições	211	866	21	29	-	215	1.342
Transferências	-	-	-	-	265	(265)	-
Baixas	(902)	-	-	-	-	-	(902)
Efeito das Operações Descontinuadas:							
Depreciação	(21.688)	(217)	(77)	(1.036)	(6)	(241)	(23.265)
	(356)	(99)	(31)	(165)	(51)	(115)	(817)
Saldos em 31 de dezembro de 2020	30.352	1.305	209	1.050	546	577	34.039
Custo	34.198	3.780	2.073	1.776	1.666	1.706	45.199
Depreciação acumulada	(3.846)	(2.475)	(1.864)	(726)	(1.120)	(1.129)	(11.160)
Saldos em 31 de dezembro de 2020	30.352	1.305	209	1.050	546	577	34.039
Aquisições	23	175	-	-	568	1.258	2.024
Baixas	(5.693)	(125)	(85)	(108)	-	(23)	(6.034)
Depreciação	(312)	(165)	(27)	(158)	(136)	(73)	(871)
Saldos em 31 de dezembro de 2021	24.370	1.190	97	784	978	1.739	29.158
Custo	26.505	2.854	947	1.567	2.234	2.574	36.681
Depreciação acumulada	(2.135)	(1.664)	(850)	(783)	(1.256)	(835)	(7.523)
Saldos em 31 de dezembro de 2021	24.370	1.190	97	784	978	1.739	29.158

A tabela abaixo demonstra as taxas médias de depreciação do imobilizado:

	Taxa média depreciação (a.a.)
Imóveis prédios	3,60%
Máquinas e equipamentos	10 a 20%
Móveis e utensílios	10,00%
Instalações	10,00%
Equipamentos de informática	20,00%
Veículos	20,00%

NOTA 13 - EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

São registrados pelos valores originais de captação, atualizados monetariamente pelos indexadores pactuados contratualmente com os credores, acrescidos de juros apropriados até as datas dos balanços.

Tipo de Dívida	Indexador	Controladora			Controladora			Vencimento Final	Indexador acrescido de	Garantias
		31.12.2021			31.12.2020					
		Total	Parcela Circulante	Parcela Não Circulante	Total	Parcela Circulante	Parcela Não Circulante			
Empréstimos Capital de Giro	CDI	58.172	-	58.172	115.062	115.062	-	out-2023	CDI + 7,5% a.a.	Alienação Fiduciária em garantia de Imóveis e Alienação Fiduciária de Ações.
Total		58.172	-	58.172	115.062	115.062	-			

Tipo de Dívida	Indexador	Consolidado			Consolidado			Vencimento Final	Indexador acrescido de	Garantias
		31.12.2021			31.12.2020					
		Total	Parcela Circulante	Parcela Não Circulante	Total	Parcela Circulante	Parcela Não Circulante			
Empréstimos SFH	TR	11.977	11.977	-	11.977	11.977	-	(*)	-	Caução de Créditos
Capital de Giro	Prefixada	7.063	4.249	2.814	9.337	3.660	5.677	dez-2024	14,03% a.a. e 18,16% a.a.	Aval Holding/ Caução de créditos
Empréstimos Capital de Giro	CDI	212.748	42.075	170.673	115.062	115.062	-	out-2025	CDI + 7,5% a.a.	Alienação Fiduciária em garantia de Imóveis e Alienação Fiduciária de Ações.
Total		231.788	58.301	173.487	136.376	130.699	5.677			

(*) Refere-se a demanda judicial – Ação de Consignação - entre Habitasul e CEF conforme descrito na nota 14 (1), e para o mesmo a Companhia possui depósito em garantia registrado no seu ativo no mesmo valor, desta forma a dívida líquida do endividamento de 2021 é de R\$ 219.811 (2020 R\$ 124.399).

NOTA 14 - PROVISÃO DE CONTINGÊNCIAS

A Companhia e suas controladas possuem ações judiciais e administrativas de natureza trabalhista, cíveis e tributárias, decorrentes das atividades normais de seus negócios.

Com base na opinião dos assessores jurídicos, a Administração da Companhia e das controladas entende que a provisão para contingências esta constituída em montantes considerados suficientes para cobrir as perdas prováveis esperadas no desfecho das ações em curso, conforme demonstrado a seguir:

	<u>CEF (1)</u>	<u>Trabalhistas (2)</u>	<u>Cíveis (3)</u>	<u>Tributárias (4)</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2020	313.160	2.450	44.463	50.063	410.136
Novos processos/complementos	-	769	38.626	11.800	51.195
Atualizações monetárias	13.402	-	-	594	13.996
Operações descontinuadas	-	705	-	-	705
Condenações/acordos	-	(2.140)	(6.883)	(37.301)	(46.324)
Saldos em 31 de dezembro de 2021	326.562	1.784	76.206	25.156	429.708

(1) Em 01/10/1993, a então denominada Habitasul Crédito Imobiliário S/A ajuizou na Justiça Federal de Porto Alegre - RS, ação de consignação em pagamento nº 93.00.12019-0 contra a Caixa Econômica Federal, para quitação de obrigação do “Instrumento Particular de Consolidação e Confissão de Dívidas, com Assunção de Obrigações e Outras Avenças”, firmado em 23/12/1991 que teve por objeto créditos hipotecários. Em 24/10/1994 a Caixa aforou contra a Habitasul a ação anulatória nº 94.00.15685-5, também na Justiça Federal de Porto Alegre, com pretensão de ver desconstituído referido “Instrumento Particular de Consolidação e Confissão de Dívidas, com Assunção de Obrigações e Outras Avenças”, por entender presente erro substancial, dado que o valor transacionado e confessado seria inferior ao valor que seria devido. Em segundo grau, por maioria de votos, foi mantida a procedência da ação anulatória, devolvendo as partes à situação anterior, e foi julgada extinta, por perda de objeto, a ação consignatória, determinando-se, todavia, que os créditos consignados ficassem com a CEF, a título de pagamento parcial.

Em relação à ação consignatória, foram interpostos embargos infringentes, que não foram conhecidos. Esta decisão é objeto de recurso ao Superior Tribunal de Justiça, nos autos do Recurso Especial nº 1.581.225-RS, no qual se busca não apenas a anulação da decisão para que sejam conhecidos e providos os embargos infringentes, mas que, após e uma vez a conhecidos e providos os embargos, seja reconhecida a quitação do contrato pela consignação realizada, ou, se mantida a decisão de extinção da consignatória por perda de objeto, sejam devolvidos todos os valores consignados para a Habitasul.

A sentença que anulou o contrato entre Habitasul e a Caixa Econômica Federal reconheceu a existência de um crédito a favor da CEF superior ao valor transacionado no negócio jurídico anulado. Todavia, os créditos hipotecários consignados possuíam taxa média de juros superior à taxa de juros do contrato anulado e à taxa média de juros dos contratos que tinham sido consolidados na transação de 1991. Deste modo, as relações de débito e crédito entre as partes deverão ser apuradas administrativamente ou judicialmente.

Nesse sentido, a CEF ajuizou o processo nº 5023874-87.2018.4.04.7100, perante a Justiça Federal de Porto Alegre, RS, para cobrança dos valores que entende devidos. Em que pese a prejudicialidade do resultado da ação consignatória objeto do Recurso Especial nº 1.581.225-RS em relação a esta tentativa de cobrança, a Administração da companhia decidiu por efetuar provisão no valor de R\$ 326.562. A Companhia possui R\$ 311.943 em créditos (Nota 5) junto ao FCVS que podem ser utilizados na liquidação deste passivo.

(2) Reclamatórias trabalhistas movidas por ex-funcionários pleiteando, dentre outros itens, pagamento de horas extraordinárias, equiparação salarial e danos morais;

(3) Ações envolvendo questões na área cível tais como rescisão e revisão de contratos, usucapião, reivindicatórias, cumprimento de termo de acordo judicial (TAJ) e outras.

A variação do exercício se refere principalmente a Ação Civil Pública proposta pelo Ministério Público do Rio Grande do Sul contra Habitasul Desenvolvimento Imobiliário S.A. e outros, visando reparação de danos e condenação das rés em implantar no Loteamento Moradas da Colina (Ramada), sistema de tratamento de esgotos cloacal, com a colocação da tubulação respectiva e a construção de Estação de Tratamento de Esgotos, tudo aprovado pela CORSAN e pelo Órgão Ambiental Estadual (FEPAM). Sentença julgou procedente a ação, condenando os três réus, solidariamente. A mesma foi confirmada pelo Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, tendo sido interpostos Recursos Especiais ao STJ o qual teve seguimento negado. Foi elaborado um orçamento para o custo total da obra, estimado em R\$ 30.887.

(4) Representa preponderantemente as questões relativas ao Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU. A Companhia e suas controladas estão em discussões dos valores do IPTU, visando a regularização através de acordos com as prefeituras.

Em 25 de outubro de 2021, a Controlada Habitasul Desenvolvimento Imobiliários S.A. celebrou acordo com o município de Porto Alegre RS, para quitação de débitos fiscais relativos a vários imóveis de sua propriedade, incluindo honorários advocatícios devidos à procuradoria Municipal, já lançados os descontos relativos ao pagamento à vista, conforme estabelecido no Programa RecuperaPoa, cujo valor totaliza a quantia de R\$ 23.340. Os referidos débitos foram quitados integralmente através da entrega por parte da Companhia dos imóveis: i) Prédio da Rua General João Manoel, 157 e ii) Box/estacionamento do Edifício Garagem Sete de Setembro.

Contingências Possíveis

Para as contingências avaliadas pela Administração em conjunto com seus assessores jurídicos como perdas possíveis, não foram registradas provisões. O montante estimado, com base no valor atualizado das causas, dessas contingências classificadas como de perdas possíveis, é composto como segue:

	Consolidado	
	31.12.2021	31.12.2020
Trabalhista	2.077	2.482
Cíveis (1)	28.663	18.238
Tributária (2)	39.138	41.352
Ambiental (3)	-	22.888
Total	69.878	84.960

(1) Cíveis: Ações envolvendo questões na área cível tais como rescisão e revisão de contratos, usucapião, reivindicatórias, cumprimento de termo de acordo judicial (TAJ) e outras, que são classificados como possíveis pelos assessores jurídicos da Companhia considerando a tese de defesa e o andamento processual de cada uma das ações.

(2) Tributárias: Representa as demandas relacionadas principalmente a IPTU.

(3) Houve o encerramento do processo em 31 de agosto de 2021, referente ao risco ambiental que estava sendo divulgado, com decisão favorável para a controlada Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda.

NOTA 15 - IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES

O saldo corresponde a impostos, contribuições e parcelamentos. Os parcelamentos são corrigidos pela taxa Selic e TJLP, refere-se ao Parcelamento Excepcional Lei nº 11.941/09 e Parcelamento Simplificado.

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Impostos correntes	9	2	971	2.840
Encargos sociais e impostos retidos	60	59	670	1.226
Impostos parcelados (*)	-	-	73.099	44.812
Impostos municipais - IPTU	-	-	1.629	3.252
Total	69	61	76.369	52.130
Parcela circulante	69	61	29.638	27.651
Parcela não circulante	-	-	46.731	24.479

(*) Em 2021 a Companhia parcelou débitos de IRPJ e CSLL originados pelo ganho obtido através do acordo para quitação integral de suas obrigações com a EMGEA-Empresa Gestora de Ativos.

NOTA 16 – OUTRAS CONTAS A PAGAR

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
EMGEA - Empresa Gestora de Ativos (1)	-	-	-	275.686
Créditos de terceiros por administração de bens	-	-	298	293
Adiantamentos	-	-	4.607	12.266
Cobrança por conta de terceiros	173	173	461	455
Despesas de Condomínio	-	-	2.666	2.709
Outras	-	-	588	5.284
Total	173	173	8.620	296.693
Parcela circulante	173	173	8.620	181.870
Parcela não circulante	-	-	-	114.823

(1) Refere-se a Instrumento Particular de Condições Especiais para Satisfação de Dívida, firmado em 17 de maio de 2017, entre EMGEA-Empresa Gestora de Ativos, Habitasul Negócios Imobiliários e Administração de Bens S.A. (empresa incorporada em 29 de dezembro de 2017 pela HDI), e Habitasul Desenvolvidores Imobiliários S.A., com vencimento final em 17 de maio de 2023. A dívida era atualizada mensalmente com taxa efetiva de juros de 8,30% a.a., desde 28 de setembro de 2018 conforme o segundo aditivo firmado com a EMGEA-Empresa Gestora de Ativos em decorrência da antecipação de pagamento. Em 30 de setembro de 2021, a Companhia através de sua controlada Habitasul Desenvolvidores Imobiliários S.A., celebrou acordo para quitação integral de suas obrigações com a EMGEA-Empresa Gestora de Ativos, pelo valor de R\$ 140.000, gerando desconto de R\$ 150.736, reconhecido como receita financeira, sendo que R\$ 30.000 foram pagos em 30 de setembro de 2021 e o restante no valor de R\$ 110.000 foram pagos em 19 de outubro de 2021.

NOTA 17 – PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) O Capital Social em 31 de dezembro de 2021 é de R\$ 127.182, representado por 9.133.687 ações, sendo 3.152.764 ações Ordinárias Nominativas e 5.980.923 Ações Preferenciais Nominativas, sendo estas 5.950.327 da Classe “A” e 30.596 da Classe “B”.

b) Reserva legal – constituída pela destinação de 5% do lucro líquido do exercício, até o limite de 20% do capital integralizado. A reserva legal pode ser utilizada para aumentar o capital ou para absorver prejuízos.

c) Reserva de lucros a realizar – constituída com base em lucros não realizados relativos aos efeitos na adoção inicial dos pronunciamentos técnicos do CPC traduzidos para normas brasileiras contábeis (NBC) e IFRS em decorrência dos efeitos do valor justo das propriedades para investimento da Companhia e do resultado líquido positivo da equivalência patrimonial sobre investimentos em controladas e coligadas. A Companhia optou por constituir uma reserva de lucros a realizar, a qual é utilizada para absorver prejuízos ou pagar dividendos.

d) Ajustes de avaliação patrimonial - constituída com base na avaliação de certos ativos imobilizados, ao custo atribuído no balanço de abertura para adoção inicial do IFRS.

Na data base destas demonstrações financeiras, as reservas de lucro superam o valor do Capital Social em R\$ 87.606, portanto, a Assembleia Geral que deliberará sobre estas demonstrações financeiras deverá também deliberar sobre a proposta da Administração para aumento de capital com a incorporação de parte destas reservas, até o montante que atenda referido dispositivo legal.

NOTA 18 – DIVIDENDOS

É garantida estatutariamente aos acionistas detentores de ações preferenciais classe B, dividendos equivalentes a 10% do lucro líquido. Os dividendos obrigatórios são calculados a razão no mínimo de 25% sobre o lucro líquido ajustado, assegurando-se as ações preferenciais de classe A e B, o direito a percepção de dividendos 10% maior que o atribuído às ações ordinárias.

a) Para o exercício de 2021 está sendo proposta a distribuição dos dividendos estatutários aos acionistas detentores de ações preferencias classe B no total de R\$ 18.993 e a distribuição integral dos dividendos recebidos pela Companhia de coligadas aos detentores de ações ordinárias e preferenciais classe A e B, sendo que as ações preferenciais têm garantido o direito a percepção de dividendos 10% mais que o atribuído as ações ordinárias no total de R\$ 10.221.

b) De acordo com o artigo nº 37 do estatuto social da Companhia os dividendos obrigatórios ultrapassaram a parcela realizada do lucro líquido do exercício em decorrência da receita da equivalência patrimonial, sendo proposto a constituição de reserva de lucros a realizar no total dos dividendos obrigatórios no valor de R\$ 47.484.

c) Os cálculos de formação de base dos dividendos estão demonstrados a seguir:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Resultado do exercício	189.801	1.464
Reserva legal 5%	(9.490)	(73)
Realização ajuste avaliação patrimonial	9.624	-
Base calculo do dividendo	189.935	1.391
Dividendo ações PNB (10%)	18.993	146
Dividendo mínimo obrigatório (25%)	47.484	348
Dividendos recebidos de coligadas	10.221	1.043
Total de dividendos	76.698	1.537

a) Proposta para distribuição de dividendos

Dividendo ações PNB (10%)	18.993	146
Dividendo mínimo obrigatório (25%)	-	348
Dividendos recebidos de coligadas	10.221	1.043
Total dos dividendos propostos a pagar	29.214	1.537
Ações Ordinárias Nominativas	3.311	464
Ações Preferenciais Classe A	6.874	964
Ações Preferenciais Classe B	19.029	109

b) Proposta para constituição de reserva de lucros a realizar

Dividendo mínimo obrigatório (25%)	47.484	-
------------------------------------	--------	---

NOTA 19 - COBERTURA DE SEGUROS

As apólices de seguros mantidas pela Companhia e suas controladas proporcionam coberturas suficientes para eventuais sinistros em seus respectivos imóveis.

NOTA 20 - GESTÃO DE RISCO

20.1 Fatores de risco

a) Riscos Econômicos

A exemplo do ocorrido na crise originária no mercado imobiliário norte americano, eventos semelhantes podem afetar diretamente os resultados da Companhia e suas afiliadas devido a alta interação nos mercados de todo o mundo. É comum em crises desta magnitude enfrentarmos períodos de escassez de crédito, que resulta numa queda da atividade econômica como um todo, especialmente no mercado imobiliário que é fortemente impulsionado pelo volume de crédito ofertado no mercado.

b) Riscos com Taxas de juros

A Companhia e suas Controladas possuem parte dos seus Ativos e Passivos atrelados a taxas flutuantes conforme abaixo:

- INCC: parte dos custos e as carteiras de recebimentos de empreendimentos não finalizados são atualizados por este índice;
- IGP-M: a carteira de recebimentos de empreendimentos finalizados é atualizada por este índice.
- TR: A carteira de clientes – SFH, créditos junto ao FCVS e FGTS, bem como os passivos vinculados ao SFH são atualizados por este índice; e
- CDI – As aplicações financeiras e aproximadamente 91,79% do endividamento da Companhia e suas Controladas estão atrelados a este índice.

c) Riscos Cambiais

A Companhia e suas Controladas não possuem passivos, ativos ou custos relevantes denominados em Moeda Estrangeira.

d) Análise de sensibilidade adicional requerida pela CVM

Devido ao fato da Companhia e suas controladas não carregarem instrumentos derivativos, não há necessidade de realizar a análise de sensibilidade adicional requerida pela CVM.

20.2 Gestão de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade da Companhia e proporcionar retorno aos acionistas.

O endividamento líquido em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 é de:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Dívida atualizada (principal e encargos)	58.172	115.062	219.811	124.399
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(14.235)	(12.084)	(55.865)	(13.473)
Total	43.937	102.978	163.946	110.926

NOTA 21 - RESULTADO POR AÇÃO

O cálculo do resultado básico por ação é feito através da divisão do lucro (prejuízo) líquido do período atribuível aos detentores de ações ordinárias - ON e preferenciais – PN da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias e preferenciais disponíveis durante o exercício. No caso da Companhia, o lucro diluído por ação é igual ao lucro básico por ação, pois esta não possui ações ordinárias ou preferenciais potenciais diluidoras.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Lucro do exercício atribuível aos acionistas	189.801	1.464
Resultado atribuível as ações PN classe "A"	114.890	886
Quantidade de ações PN classe "A"	5.950.327	5.950.327
Resultado por ação atribuível as ações PN classe "A"	19,3081	0,1490
Resultado atribuível as ações PN classe "B"	19.571	151
Quantidade de ações PN classe "B"	30.596	30.596
Resultado por ação atribuível as ações PN classe "B"	639,6506	4,9346
Resultado atribuível as ações ordinárias nominativas	55.340	427
Quantidade de ações ordinárias nominativas	3.152.764	3.152.764
Resultado por ação atribuível as ações ordinárias nominativas	17,5528	0,1354

* As ações preferenciais nominativas classe "B" tem direito a dividendos de 10% sobre o lucro líquido antes de qualquer destinação.

** As ações preferenciais nominativas classe "A" e "B" tem direito a dividendos 10% superiores as ações ordinárias nominativas.

NOTA 22 - RECEITA LÍQUIDA DAS VENDAS E RESULTADO DAS PARTICIPAÇÕES

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Resultado de participações societárias	207.360	15.240	88.051	31.606
Vendas brutas de produtos e serviços	-	400	192.366	77.875
Impostos sobre vendas	-	(37)	(13.465)	(8.571)
Total	<u>207.360</u>	<u>15.603</u>	<u>266.952</u>	<u>100.910</u>

NOTA 23 - DESPESAS POR NATUREZA

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Despesas com vendas				
Despesas com publicidade e propaganda	-	-	(1.272)	(958)
Comissões e corretagens	-	-	(969)	(342)
Outras despesas com vendas	-	-	(301)	(12)
Total	-	-	(2.542)	(1.312)
Despesas administrativas				
Despesas com pessoal e serviços de terceiros	(4.954)	(2.637)	(30.226)	(25.984)
Provisão para contingências e condenações	(93)	(159)	(19.231)	36.227
Depreciação e amortização	(12)	(3)	(946)	(882)
Consumo de energia elétrica , gás, água, telefone e internet	-	-	(1.254)	(1.664)
Manutenção em ativos imobilizados	(15)	(13)	(1.451)	(1.275)
Despesas com viagens e veículos	-	(2)	(584)	(867)
Aluguéis e condomínios	-	-	(345)	(378)
Outras despesas	(341)	(293)	(4.574)	(2.124)
Total	(5.415)	(3.107)	(58.611)	3.053

NOTA 24 - RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Receitas financeiras				
Juros	16	60	2.671	1.888
Rendimento de aplicações financeiras	1.186	115	1.739	115
Variações monetárias ativas	41	147	34.660	32.415
Outras (*)	-	1	172.511	637
Total	1.243	323	211.581	35.055
Despesas financeiras				
Juros	(13.010)	(11.367)	(19.244)	(15.943)
Variações monetárias passivas	-	-	(28.663)	(45.471)
Outras (**)	(407)	(15)	(17.030)	(333)
Total	(13.417)	(11.382)	(64.937)	(61.747)

(*) Contempla principalmente o desconto do acordo firmado com a EMGEA nota 16 e a antecipação da liquidação de IPTU referente ao acordo firmado em 01/10/2020 através do “Instrumento de Confissão de Dívida”, com a Prefeitura de Alvorada/RS.

(**) Contempla provisão de Programa de Integração Social (PIS) e Contribuição Social para Financiamento da Seguridade Social (COFINS) R\$ 7.009, sobre o desconto EMGEA.

NOTA 25 - OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS, LÍQUIDAS

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Remuneração do Pool hoteleiro	-	-	162	1.603
Condomínios e IPTU	(85)	(17)	(44.917)	(27.617)
Provisão para perdas esperadas e desvalorização de estoque	-	(58)	(2.863)	1.934
Perda/recuperação de créditos irrecuperáveis	117	-	(4.005)	(7.791)
Manutenção, segurança e conservação	-	(4)	(2.636)	(1.088)
Resultado c/alienação de imobilizado	-	-	10.133	314
Variação do valor justo	-	-	(50.915)	9.125
Outras	(3)	12	(1.049)	(815)
Total	29	(67)	(96.090)	(24.335)
Outras receitas operacionais	117	12	(35.737)	22.315
Outras (despesas) operacionais	(88)	(79)	(60.353)	(46.650)

NOTA 26 - INFORMAÇÕES SOBRE SEGMENTO

Os segmentos da companhia estão divididos em Desenvolvimentos Imobiliários, Hotelaria e Turismo e Gestão de Créditos Imobiliários e Outros Serviços:

	Negócios Imobiliários		Prestação de Serviços		Participação em Outros Negócios (*)		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
OPERAÇÕES CONTINUADAS								
RECEITA LÍQUIDA	173.445	49.741	5.456	19.563	88.051	31.606	266.952	100.910
Custo das Mercadorias Vendidas e Serviços Prestados	(94.837)	(31.512)	-	-	-	-	(94.837)	(31.512)
LUCRO BRUTO	78.608	18.229	5.456	19.563	88.051	31.606	172.115	69.398
Despesas com Vendas	(2.106)	(798)	(436)	(514)	-	-	(2.542)	(1.312)
Despesas Administrativas	(44.743)	12.101	(12.923)	(8.166)	-	-	(57.666)	3.935
Depreciações e Amortizações	(851)	(818)	(94)	(64)	-	-	(945)	(882)
Outras Receitas (Despesas) Operacionais Líquidas	(95.112)	(24.474)	(978)	139	-	-	(96.090)	(24.335)
RESULTADO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO E DOS TRIBUTOS	(64.204)	4.240	(8.975)	10.958	88.051	31.606	14.872	46.804
RESULTADO FINANCEIRO								
Receitas Financeiras	210.047	34.540	1.534	515	-	-	211.581	35.055
Despesas Financeiras	(50.700)	(50.232)	(14.237)	(11.515)	-	-	(64.937)	(61.747)
RESULTADO ANTES DOS TRIBUTOS SOBRE O LUCRO	95.143	(11.452)	(21.678)	(42)	88.051	31.606	161.516	20.112
IR e CSLL Corrente	(32.787)	(231)	(6.425)	(34)	-	-	(39.212)	(265)
IR e CSLL Diferido	43.226	(13.024)	9.653	63	-	-	52.879	(12.961)
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO DAS ATIVIDADES CONTINUADAS	105.582	(24.707)	(18.450)	(13)	88.051	31.606	175.183	6.886
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO DAS ATIVIDADES DESCONTINUADAS	-	-	14.721	(5.495)	-	-	14.721	(5.495)

(*) Participações nas coligadas Irani Participações S.A. e Irani Papel e Embalagem S/A.

NOTA 27 - OPERAÇÃO DESCONTINUADA

Hotel Laje de Pedra S/A.: Em 07 de maio de 2020 o Conselho de Administração, nos termos do artigo 3º do seu Estatuto Social, aprovou paralisar, a partir de 08 de maio de 2020, as atividades da filial do Hotel Laje de Pedra S/A, localizada, na cidade de Canela, RS.

Em 22/01/2021 o Conselho de Administração aprovou a alienação dos ativos do Hotel Laje Pedra por R\$ 52.000 mil, conforme Fato Relevante divulgado pela Companhia em 26/01/2021.

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, os resultados e fluxo de caixa das atividades operacionais da operação descontinuada estão apresentados conforme segue:

Resultado da operação descontinuada

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Receita líquida	4.491	975
Custo dos produtos vendidos	<u>(5.171)</u>	<u>(3.763)</u>
Resultado bruto	(680)	(2.788)
Despesas com vendas, gerais e administrativas	(875)	(2.495)
Resultado financeiro	37	(138)
Outras receitas e despesas operacionais	<u>23.199</u>	<u>(170)</u>
Resultado operacional antes dos efeitos tributários	21.681	(5.591)
Imposto de renda e contribuição social	<u>(6.960)</u>	<u>96</u>
Resultado da operação descontinuada	<u>14.721</u>	<u>(5.495)</u>

	2021	2020
Fluxo de caixa		
Resultado da operação descontinuadas	14.721	(5.495)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	5.381	(95)
Depreciação e amortização	17	1.086
Varição do valor justo das propriedades para investimentos	-	(710)
Provisão das contingências	31	205
Resultado na alienação de ativo imobilizado	(23.569)	-
Variações nos ativos e passivos		
Contas a receber	-	549
Estoques	-	2
Impostos a recuperar	-	18
Outros ativos	(2.969)	(14)
Fornecedores	(93)	355
Impostos, taxas e contribuições	2.956	(25)
Outras contas a pagar	(2.006)	631
Caixa líquido da atividade operacional descontinuada	(5.531)	(3.493)
Em imobilizado e intangível	(17)	(35)
Recebimento de venda de ativos mantidos para venda	10.000	-
Caixa líquido da atividade de investimento descontinuada	9.983	(35)
Partes relacionadas	(4.182)	3.484
Caixa líquido da atividade de financiamento descontinuada	(4.182)	3.484
Caixa líquido gerado/aplicado na atividade descontinuada	270	(44)

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Péricles Pereira Druck – Presidente do Conselho
Eurito de Freitas Druck – Vice-Presidente
Paulo Sérgio Viana Mallmann - Conselheiro
Andrea Pereira Druck – Conselheira
Paulo Iserhard – Conselheiro-Independente
Roberto Faldini – Conselheiro-Independente
Carlos Berenhauser Leite-Conselheiro

DIRETORIA

Sérgio Luiz Cotrim Ribas – Diretor Presidente
Odivan Carlos Cargnin - Diretor de Administração,
Finanças e Relações com Investidores
Fabiano Alves de Oliveira – Diretor de Pessoas, Estratégia e Gestão
José Roberto Mateus Junior – Diretor de Negócios

Evandro Zabott – Contador CRC/SC 024961/O-8

Companhia Habitasul de Participações

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

31/12/2021

Apresentamos aos Senhores Acionistas e ao público em geral as Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas e o Relatório do Auditor Independente sobre o exame das Demonstrações Contábeis referente ao exercício 2021 encerrado em 31 dezembro de 2021 da Companhia Habitasul de Participações, holding das empresas que compõem a área imobiliária e de participações em outros negócios da HABITASUL, conforme relacionadas na nota explicativa n. 3(a). Estes números, consolidados na controladora, contemplam a situação patrimonial e o resultado das empresas operacionais controladas pela Companhia. Os demonstrativos também apresentam os resultados obtidos através da participação societária que a Companhia e suas controladas possuem nas coligadas Irani Participações S/A e Irani Papel e Embalagem S/A.

Destaques 2021

A Receita Operacional Líquida consolidada da Companhia apresentou aumento de 164,54% no ano de 2021 em relação ao ano de 2020, impulsionada pelo Segmento de Participação em Outros Negócios, pelo Segmento Negócios Imobiliários, especialmente pela venda de terreno no empreendimento loteamento Praia de Jurerê e pela recuperação da atividade do segmento Prestação de Serviços, que teve suas operações de hotéis e shopping afetadas pela pandemia da COVID 19.

O Resultado Líquido do ano de 2021 foi de R\$ 189.904 mil, frente ao Resultado Líquido de R\$ 1.391 mil no ano de 2020. Esta variação está impactada principalmente pelo reconhecimento de desconto referente a quitação integral de obrigação da controlada Habitasul Desenvolvidores Imobiliários S.A. com a EMGEA – Empresa Gestora de Ativos em montante de R\$ 150.736 mil e, ainda, pela realização de algumas vendas expressivas do segmento Negócios Imobiliários.

1. Desempenho Econômico-Financeiro

Principais Indicadores

Dados Consolidados - R\$ mil	4T2021	3T2021	4T2020	4T2021 x 4T2020	2021	2020	2021 x 2020
1. Receitas							
Receita Operacional Líquida	35.087	61.702	40.748	-13,89%	266.952	100.910	164,54%
Negócios Imobiliários	13.719	29.759	29.725	-53,85%	173.445	65.691	164,03%
Prestação de Serviços	1.669	1.511	587	184,33%	5.456	3.613	51,01%
Participação em Outros Negócios	19.699	30.432	10.436	88,76%	88.051	31.606	178,59%
2. Resultados							
Resultado Operacional antes dos tributos	(63.419)	172.897	17.615	-460,03%	161.516	20.112	703,08%
Negócios Imobiliários	(79.896)	145.914	11.662	-785,10%	95.143	4.498	2015,23%
Prestação de Serviços	(3.222)	(3.449)	(4.483)	28,13%	(21.678)	(15.992)	-35,56%
Participação em Outros Negócios	19.699	30.432	10.436		88.051	31.606	178,59%
IR e CSLL	24.464	(31.951)	(15.606)	256,76%	13.667	(13.226)	203,33%
Negócios Imobiliários	24.539	(31.823)	(15.671)	256,59%	10.439	(13.255)	178,76%
Prestação de Serviços	(75)	(128)	65	-215,38%	3.228	29	11031,03%
Resultado Líquido das Operações Continuadas	(38.955)	140.896	2.009	-2039,02%	175.183	6.886	2444,05%
Negócios Imobiliários	(55.357)	114.091	(4.009)	-1280,82%	105.582	(8.757)	1305,69%
Prestação de Serviços	(3.297)	(3.627)	(4.418)	25,37%	(18.450)	(15.963)	-15,58%
Participação em Outros Negócios	19.699	30.432	10.436	88,76%	88.051	31.606	178,59%
Resultado Líquido das Operações Descontinuadas	-	-	(1.161)	100,00%	14.721	(5.495)	367,90%
Prestação de Serviços	-	-	(1.161)		14.721	(5.495)	367,90%
Resultado Líquido	(38.955)	140.896	848	-4693,75%	189.904	1.391	13552,34%

Prestação de Serviços: Excluído operação descontinuada no exercício de 2020 para efeito comparativo.

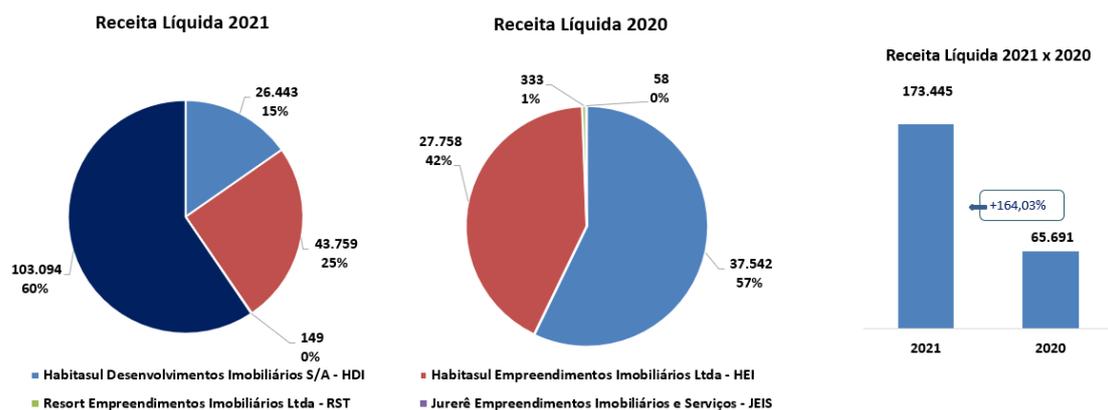
2. Desempenho Operacional

2.1. Segmento Negócios Imobiliários

2.1.1. Receitas

Neste segmento estão contempladas as empresas que predominantemente operam no desenvolvimento de produtos imobiliários. Abaixo a participação dessas empresas na Receita Líquida:

R\$ mil



A Receita Operacional Líquida do segmento Negócios Imobiliários no ano de 2021 apresentou aumento de 164,03% comparado com 2020, especialmente pela venda de terreno no empreendimento loteamento Praia de Jurerê.

Quanto à comercialização de imóveis, o ano de 2021 apresentou aumento de 310,72% comparado com o ano de 2020, verificado principalmente em decorrência da venda do terreno da Jurerê Empreendimentos Imobiliários e Serviços (JEIS) e do terreno quadra 5 lote 2, em Jurerê Internacional.

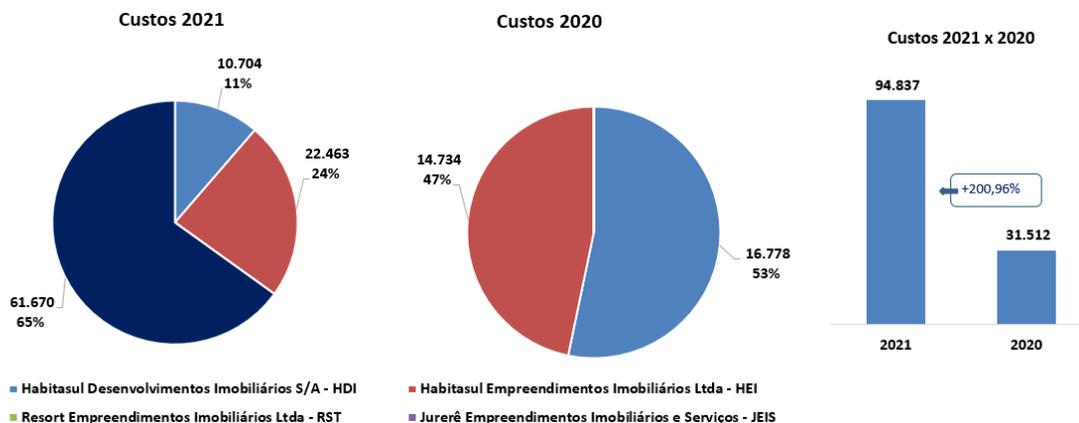
R\$ mil

Empresa	Empreendimento	2021	2020	2021 x 2020
Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S/A	Porto verde – Alvorada/RS	322	-	100,00%
	Porto verde Etapa 4 – Alvorada/RS - Fase B	262	195	34,36%
	Porto verde Etapa 4 – Alvorada/RS - Fase C	440	2.765	-84,09%
	Porto verde Etapa 4 – Alvorada/RS - Fase D	1.846	9.331	-80,22%
	Dona Leopoldina	482	-	100,00%
	Imóveis Avulso - RS	235	189	24,34%
	Granja Esperança	16.622	11.652	42,65%
	Umbu	380	-	100,00%
	Laje de Pedra Mountain Village - Canela/RS	-	1.320	-
	Prédio - João Manoel	23.339	-	100,00%
SPA Mason Mirelli	-	932	-	
Sub Total		43.928	26.384	66,49%
Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Apartamentos Empreendimento ILC	3.757	13.751	-72,68%
	Apartamentos Empreendimento JBV	97	3.736	-97,40%
	Quadra 5 Lote 2	30.400	-	100,00%
	Terreno Jurerê	-	1.216	-
Sub Total		34.254	18.703	83,15%
Jurerê Empreendimentos Imobiliários e Serviços	Terreno - Jurerê Empreendimentos Imobiliários e Serviços	107.000	-	100,00%
Sub Total		107.000	0	100,00%
Total		185.182	45.087	310,72%

2.1.2. Custos

Os Custos dos Bens e Serviços Vendidos no ano de 2021 totalizaram R\$ 94.837 mil ante R\$ 31.512 mil no ano de 2020, representando um aumento de 200,96%, justificado pelo custo das vendas do terreno da Jurerê Empreendimentos Imobiliários e Serviços (JEIS) e demais vendas expressivas realizadas no ano de 2021.

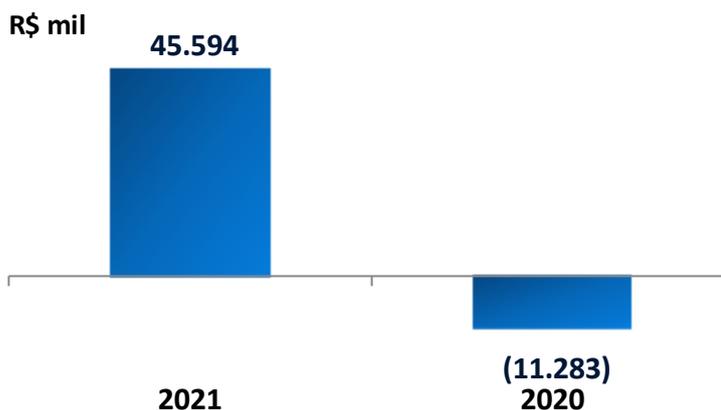
R\$ mil



2.1.3. Despesas Administrativas

As Despesas Administrativas do ano de 2021 apresentaram aumento de 504,09% em comparação com 2020, ambos os períodos apresentaram impacto de contingências e condenações provisionadas pela Companhia, sendo elas: cíveis, trabalhistas e tributárias. No ano de 2021 foram reconhecidas contingências tributárias relacionadas a IPTU, contingências cíveis, contingências trabalhistas e atualização de contingências relativas a CEF, que somam ao todo R\$ 19.089 mil. Excluindo o efeito das contingências e condenações, as despesas administrativas do ano de 2021 seriam R\$ 26.505 mil ante a R\$ 25.061 mil no ano de 2020, representando um aumento de 5,76%.

Despesas Administrativas



2.1.4. Investimentos

Os investimentos em obras e empreendimento realizados no ano de 2021 referem-se principalmente a aplicação nos imóveis de Porto Verde – Alvorada/RS, que foram finalizadas neste exercício, apresentando redução de 89,33% comparado com o ano de 2020.

R\$ mil

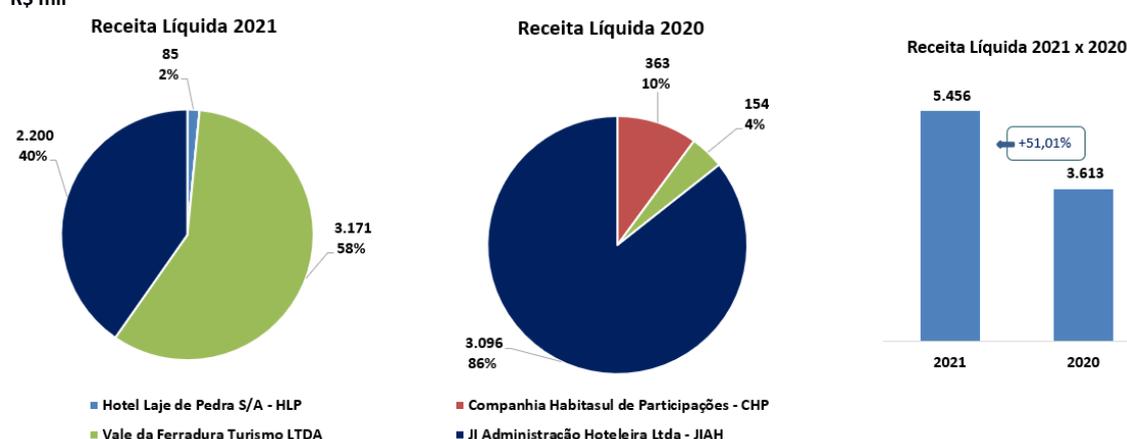
Empresa	Empreendimento	2021	2020	2021 x 2020
Habitasul Empreendimentos Imobiliários	Etapas Jurerê Internacional/SC	-	681	-100,00%
Total SC		-	681	-100,00%
	Porto verde - Alvorada/RS	304	4.023	-92,44%
	Humaitá	101	-	100,00%
	Pontal Figueiras	11	-	100,00%
	Outros Imóveis - RS	93	71	30,99%
Total RS		509	4.094	-87,57%
Total de Investimentos		509	4.775	-89,34%

2.2. Segmento Prestação de Serviços

2.2.1. Receitas

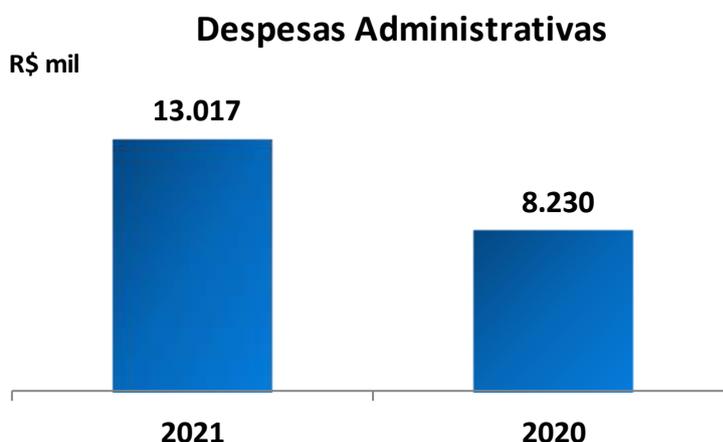
A Receita Operacional Líquida do segmento Prestação de Serviços no ano de 2021 apresentou aumento de 51,01% comparado com 2020, impactado pela performance positiva do empreendimento Vale da Ferradura.

R\$ mil



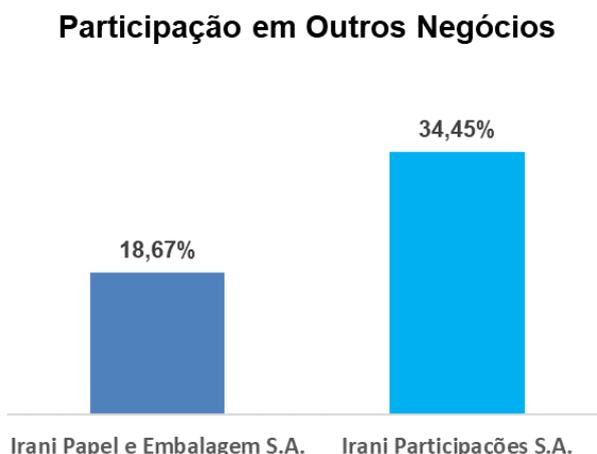
2.2.3. Despesas Administrativas

As Despesas Administrativas do ano de 2021 apresentaram aumento de 58,17% comparado com o ano de 2020, principalmente devido as despesas com a reestruturação das equipes e serviços de assessoria administrativa decorrente do novo modelo de governança da Companhia.



2.3 – Segmento Participação em Outros Negócios

A Companhia participa de forma minoritária em outros negócios e reconhece o resultado destas participações como equivalência patrimonial. No ano de 2021 a Companhia, diretamente ou por suas controladas, detinha participação nas seguintes empresas:



A participação em outros negócios do ano de 2021 apresentaram aumento de 178,59% comparado com 2020, ocorrido em relação a melhor performance dos negócios em que a Companhia participa.



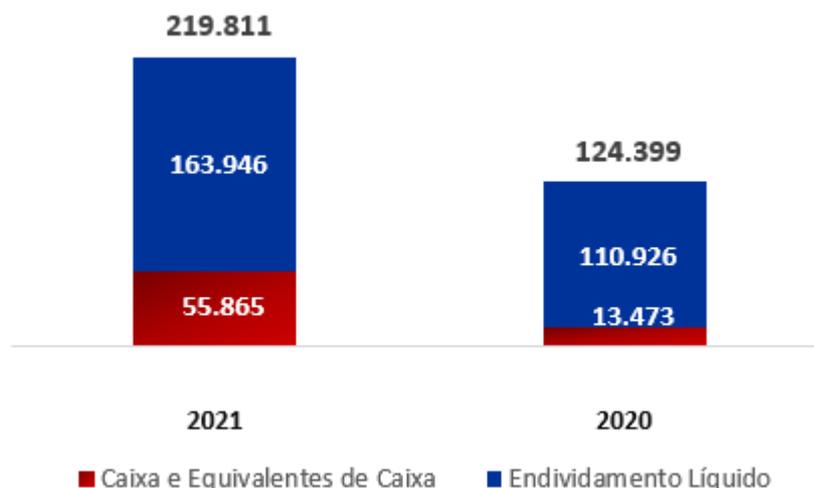
3. Endividamento Bancário Consolidado e Outras Contas a Pagar

R\$ mil

Endividamento	2021	2020	2021 x 2020
Curto Prazo	46.324	118.722	-60,98%
Longo Prazo	173.487	5.677	2955,96%
Total Bruto	219.811	124.399	76,70%
Caixa e Equivalência de caixa	55.865	13.473	314,64%
Total Líquido	163.946	110.926	47,80%

Conforme demonstrado no quadro acima, o endividamento bancário líquido consolidado no ano de 2021 apresentou aumento de 47,80% comparado com 2020, principalmente devido a celebração de contrato de empréstimo com o banco BTG Pactual S.A. no valor

de R\$ 150.000 mil, com prazo de vencimento de 4 anos utilizado para liquidação de operação com a EMGEA, que estava registrado em Outras Contas a Pagar.



No ano de 2021, a Companhia, através de sua controlada Habitasul Desenvolvidimentos Imobiliários S.A., celebrou acordo para quitação integral de suas obrigações com a EMGEA-Empresa Gestora de Ativos, pelo valor de R\$ 140.000, sendo que R\$ 30.000 foram pagos em 30 de setembro de 2021 e o saldo no valor de R\$ 110.000 foram pagos 19 de outubro de 2021.

4. Mercado de Capitais

O capital social da Companhia é composto por 9.133.687 ações, sendo 3.152.764 ordinárias e 5.980.923 preferenciais, divididos em 5.950.327 PN'A" e 30.596 PN'B'.

5. Prestação de outros serviços pelo Auditor Independente

A Diretoria da Companhia, em atenção ao que dispõe a Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, informa que a Baker Tilly Brasil RS Auditores Independentes, na qualidade de firma responsável pela auditoria externa das demonstrações contábeis da Companhia e de suas controladas, não prestou outros serviços não-relacionados aos trabalhos típicos dos auditores independentes durante o ano de 2021 e até a emissão do seu Relatório sobre as Demonstrações Contábeis relativas ao ano encerrado em 31 de dezembro de 2021.

A relação da Companhia com os auditores independentes está baseada nos princípios que regem uma auditoria independente: a) o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho; b) o auditor não deve ter nenhuma participação na administração da Companhia; c) o auditor não pode ter participação em ações que possam trazer interesse à Companhia.

6. Revisão, Discussão e Aprovação do Relatório do Auditor Independente

Atendendo ao que dispõe o Art. 25 da Instrução nº 480/09 da Comissão de Valores Mobiliários, a Diretoria da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com a conclusão expressa no Relatório do Auditor Independente, emitido em 25 de março de 2022, com as Demonstrações Contábeis relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021 (Controladora e Consolidado).

Porto Alegre/RS, 25 de março de 2022.

A Administração.



DECLARAÇÃO DA DIRETORIA

Para fins do Artigo 25 da Instrução CVM nº 480/09

Na qualidade de Diretores da Companhia Habitasul de Participações, sociedade por ações com sede na Rua General João Manoel, nº 157, 17º andar, na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 87.762.563/0001-03, DECLARAMOS nos termos do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº. 480, de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com a opinião expressa no relatório dos auditores independentes da Companhia referente às demonstrações financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021.

Porto Alegre, RS, 25 de março de 2022.

Sérgio Luiz Cotrim Ribas – Diretor Presidente

Odivan Carlos Cargnin- Diretor – Diretor de Administração,
Finanças e Relações com Investidores

Fabiano Alves de Oliveira – Diretor de Pessoas, Estratégia e Gestão

José Roberto Mateus Junior – Diretor de Negócios



DECLARAÇÃO DA DIRETORIA

Para fins do Artigo 25 da Instrução CVM nº 480/09

Na qualidade de Diretores da Companhia Habitasul de Participações, sociedade por ações com sede na Rua General João Manoel, nº 157, 17º andar, na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 87.762.563/0001-03, DECLARAMOS nos termos do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº. 480, de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as demonstrações financeiras da Companhia referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021.

Porto Alegre, 25 de março de 2022.

Sérgio Luiz Cotrim Ribas – Diretor Presidente

Odivan Carlos Cargnin- Diretor – Diretor de Administração,
Finanças e Relações com Investidores

Fabiano Alves de Oliveira – Diretor de Pessoas, Estratégia e Gestão

José Roberto Mateus Junior – Diretor de Negócios