

**COMPANHIA HABITASUL
DE PARTICIPAÇÕES**

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Referente aos Exercícios Findos em
31 de Dezembro de 2022 e de 2021.

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 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações 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 2022, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis 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 - riscos cíveis, trabalhistas e tributários

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 processos 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 2022.

Valor justo das propriedades para investimento

Conforme descrito nas notas explicativas nº 3(k) e 11 às demonstrações contábeis individuais e consolidadas, as controladas da Companhia 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 2022.

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 17,35% 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 2022.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, 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, 21 de março de 2023.

Sérgio Laurimar Fioravanti

Sócio – CRCRS nº 48.601

Baker Tilly Brasil RS Auditores Independentes S/S

CRCRS nº 006706/O

CVM 12.360

CNAIPJ 000023

COMPANHIA HABITASUL DE PARTICIPAÇÕES S.A.
BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO
(Em milhares de reais)

| ATIVO | Nota | Controladora | | Consolidado | | PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO CIRCULANTE | Nota | Controladora | | Consolidado | |
|-----------------------------------|------|----------------|----------------|------------------|------------------|--|------|----------------|----------------|------------------|------------------|
| | | 31.12.2022 | 31.12.2021 | 31.12.2022 | 31.12.2021 | | | 31.12.2022 | 31.12.2021 | | |
| ATIVO CIRCULANTE | | 14.089 | 15.510 | 115.669 | 147.050 | CIRCULANTE | | 182.795 | 128.494 | 206.984 | 139.318 |
| Caixa e equivalentes de caixa | 04 | 12.552 | 14.235 | 24.547 | 55.865 | Fornecedores | | 27 | 2 | 10.358 | 7.537 |
| Clientes | 05 | 200 | - | 15.047 | 8.180 | Empréstimos e financiamentos | 13 | 66.690 | - | 123.509 | 58.301 |
| Estoques | 07 | - | - | 48.927 | 50.832 | Provisão para pagamentos a efetuar | | 227 | 69 | 3.199 | 1.842 |
| Impostos a recuperar | | 960 | 395 | 9.035 | 7.711 | Dividendos a pagar | | 32.752 | 30.152 | 32.752 | 30.152 |
| Outros créditos | 06 | 377 | 880 | 18.113 | 24.462 | Participações administradores | | 276 | 276 | 2.986 | 2.986 |
| | | | | | | Impostos taxas e contribuições | 15 | 85 | 69 | 30.138 | 29.638 |
| | | | | | | Outras contas a pagar | 16 | 173 | 173 | 3.783 | 8.620 |
| | | | | | | Partes relacionadas | 08 | 82.565 | 97.753 | 259 | 242 |
| | | | | | | | | | | | |
| ATIVO NÃO CIRCULANTE | | 654.146 | 628.431 | 1.221.407 | 1.175.344 | PASSIVO NÃO CIRCULANTE | | 2.987 | 60.701 | 647.455 | 728.127 |
| Realizável a longo prazo | | 28.545 | 23.723 | 388.301 | 365.821 | Empréstimos e financiamentos | 13 | - | 58.172 | 101.464 | 173.487 |
| Clientes | 05 | - | - | 385.082 | 350.676 | Provisão para contingências | 14 | 2.987 | 2.475 | 427.977 | 429.708 |
| Devedores p/ depósito em garantia | 13 | - | - | - | 11.977 | Impostos, taxas e contribuições | 15 | - | - | 37.714 | 46.731 |
| Depósitos judiciais e cauções | | - | - | 2.777 | 3.168 | Tributos diferidos | 09 | - | 54 | 80.300 | 78.201 |
| Partes relacionadas | 08 | 28.545 | 23.723 | - | - | | | | | | |
| Outros créditos | | - | - | 442 | - | | | | | | |
| Investimentos | | 625.509 | 603.977 | 789.578 | 774.043 | PATRIMÔNIO LÍQUIDO | 17 | 482.453 | 454.746 | 482.637 | 454.949 |
| Participações em controladas | 10 | 447.162 | 444.110 | - | - | Patrimônio líquido atribuído aos acionistas controladores | | 482.453 | 454.746 | 482.453 | 454.746 |
| Participações em coligadas | 10 | 178.309 | 159.829 | 348.376 | 305.894 | Capital social | | 177.182 | 127.182 | 177.182 | 127.182 |
| Outros | | 38 | 38 | 471 | 277 | Reservas de capital | | 162 | 162 | 162 | 162 |
| Propriedades para investimentos | 11 | - | - | 440.731 | 467.872 | Reservas de lucros | | 205.497 | 214.788 | 205.497 | 214.788 |
| Imobilizado | 12 | 63 | 702 | 37.111 | 29.158 | Ajuste de avaliação patrimonial | | 99.612 | 112.614 | 99.612 | 112.614 |
| Intangível | | 29 | 29 | 6.417 | 6.322 | Participação dos acionistas não controladores | | - | - | 184 | 203 |
| TOTAL DO ATIVO | | 668.235 | 643.941 | 1.337.076 | 1.322.394 | TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO | | 668.235 | 643.941 | 1.337.076 | 1.322.394 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

COMPANHIA HABITASUL DE PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO

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

| | Nota | Controladora | | Consolidado | |
|---|------|----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| | | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Receita Líquida das Vendas e Resultado de Participações | 21 | 62.896 | 207.360 | 169.650 | 266.952 |
| Custo das Vendas e Serviços | | - | - | (10.833) | (94.837) |
| Resultado Bruto | | 62.896 | 207.360 | 158.817 | 172.115 |
| (Despesas) Receitas | | 6.669 | (5.386) | (83.764) | (157.243) |
| Com vendas | 22 | - | - | (4.316) | (2.542) |
| Gerais e administrativas | 22 | (6.687) | (5.415) | (67.910) | (58.611) |
| Outras (despesas) receitas operacionais líquidas | 24 | 13.356 | 29 | (11.538) | (96.090) |
| Resultado Antes do Resultado Financeiro | | 69.565 | 201.974 | 75.053 | 14.872 |
| Resultado financeiro | | (8.915) | (12.174) | (12.913) | 146.644 |
| Receitas financeiras | 23 | 3.188 | 1.243 | 43.789 | 211.581 |
| Despesas financeiras | 23 | (12.103) | (13.417) | (56.702) | (64.937) |
| Resultado antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social | | 60.650 | 189.800 | 62.140 | 161.516 |
| Imposto de Renda e Contribuição Social | 26 | 53 | 1 | (1.456) | 13.667 |
| Corrente | | - | - | (712) | (39.212) |
| Diferido | | 53 | 1 | (744) | 52.879 |
| Resultado líquido das operações continuadas | | 60.703 | 189.801 | 60.684 | 175.183 |
| Resultado líquido de operações descontinuadas | | - | - | - | 14.721 |
| Lucro/prejuízo Consolidado do Período | | 60.703 | 189.801 | 60.684 | 189.904 |
| Resultado atribuível a : | | | | | |
| Acionistas controladores | | 60.703 | 189.801 | 60.703 | 189.801 |
| Acionistas não controladores | | - | - | (19) | 103 |
| Resultado básico/diluído por ação R\$ | | 6,6466 | 20,7819 | 6,6445 | 20,7932 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

COMPANHIA HABITASUL DE PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO

(Em milhares de reais)

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|---------------------|----------------|--------------------|----------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Resultado líquido do exercício | 60.703 | 189.801 | 60.684 | 189.904 |
| Outros resultados abrangentes | | | | |
| Ganho na alteração de participação em coligadas | (5.283) | (570) | (5.283) | (570) |
| Resultado abrangente total | 55.420 | 189.231 | 55.401 | 189.334 |
| Resultado abrangente atribuível a: | | | | |
| Acionistas controladores | 55.420 | 189.231 | 55.420 | 189.231 |
| Acionistas não controladores | - | - | (19) | 103 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

COMPANHIA HABITASUL DE PARTICIPAÇÕES S.A.

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 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 |
| Realização do ajuste de avaliação patrimonial em controladas e coligadas | - | - | - | - | - | (3.811) | - | 3.811 | - | - | - |
| Variação da participação em coligada | - | - | - | - | - | - | (9.191) | 4.084 | (5.107) | - | (5.107) |
| Reversão de dividendos não reclamados e prescritos | - | - | - | - | - | - | - | 324 | 324 | - | 324 |
| Lucro líquido do exercício | - | - | - | - | - | - | - | 60.703 | 60.703 | (19) | 60.684 |
| Destinações propostas à assembléia geral: | | | | | | | | | | | |
| Reserva legal | - | - | - | 3.035 | - | - | - | (3.035) | - | - | - |
| Reserva de lucros a realizar | - | - | 17.668 | - | - | - | - | (17.668) | - | - | - |
| Reserva estatutária | - | - | - | - | 41.152 | - | - | (41.152) | - | - | - |
| Dividendos propostos | - | - | (21.146) | - | - | - | - | (7.067) | (28.213) | - | (28.213) |
| Aumento de capital Social | 50.000 | - | - | - | (50.000) | - | - | - | - | - | - |
| Saldos em 31 de dezembro de 2022. | 177.182 | 162 | 46.190 | 15.114 | 144.193 | 50.000 | 49.612 | - | 482.453 | 184 | 482.637 |

COMPANHIA HABITUSUL DE PARTICIPAÇÕES S.A.

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

(Em milhares de reais)

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Fluxo de caixa das atividades operacionais | | | | |
| Lucro líquido do exercício | 60.703 | 189.801 | 60.684 | 189.904 |
| Ajustes | | | | |
| Custo do imobilizado /alienação investimentos | 15.266 | - | 22.782 | 8.597 |
| Imposto de renda e contribuição social diferidos | (53) | (1) | 744 | (52.879) |
| Depreciação e amortização | 9 | 12 | 1.395 | 946 |
| Variação do valor justo das propriedades para investimentos | - | - | 19.956 | 50.915 |
| Recuperação/Provisão perdas esperadas e para desvalorização de estoques | - | (117) | (7.630) | 2.863 |
| Provisão das contingências | 512 | 92 | (1.731) | 19.572 |
| Resultado de equivalência patrimonial | (62.896) | (207.360) | (112.112) | (88.051) |
| Baixa de propriedades para investimentos | - | - | 10.849 | 28.334 |
| Resultado na alienação de ativos mantidos para venda | - | - | - | (23.569) |
| Variações nos ativos e passivos | | | | |
| Contas a receber | (200) | - | (33.567) | (14.934) |
| Estoques | - | - | 1.829 | 64.926 |
| Impostos a recuperar | (565) | (135) | (1.324) | (5.261) |
| Outros ativos | 503 | (104) | 6.298 | 328 |
| Fornecedores | 25 | (11) | 2.821 | (2.261) |
| Impostos, taxas e contribuições | 15 | 8 | (7.162) | 31.298 |
| Outras contas a pagar | 157 | 69 | (3.481) | (291.501) |
| Caixa líquido da atividade operacional | 13.476 | (17.746) | (39.649) | (80.773) |
| Fluxo de caixa da atividade de investimentos | | | | |
| Em imobilizado e intangível | 630 | - | (10.073) | (2.083) |
| Dividendos recebidos | 21.147 | 10.221 | 42.372 | 21.200 |
| Em propriedades para investimentos | - | - | (3.664) | (490) |
| Em investimentos | (155) | (613) | (194) | (67) |
| Recebimento de venda de ativos mantidos para venda | - | - | - | 10.000 |
| Caixa líquido da atividade de investimentos | 21.622 | 9.608 | 28.441 | 28.560 |
| Fluxo de caixa da atividade de financiamentos | | | | |
| Partes relacionadas | (20.010) | 68.167 | 17 | 181 |
| Dividendos pagos | (25.289) | (988) | (25.289) | (988) |
| Variação empréstimos e financiamentos | 8.518 | (56.890) | 5.162 | 95.412 |
| Caixa líquido da atividade de financiamentos | (36.781) | 10.289 | (20.110) | 94.605 |
| Variação de caixa e equivalentes de caixa | (1.683) | 2.151 | (31.318) | 42.392 |
| No início do exercício | 14.235 | 12.084 | 55.865 | 13.473 |
| No final do exercício | 12.552 | 14.235 | 24.547 | 55.865 |
| Variação de caixa e equivalentes de caixa | (1.683) | 2.151 | (31.318) | 42.392 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

COMPANHIA HABITASUL DE PARTICIPAÇÕES S.A.
DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO

(Em milhares de Reais)

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|---------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| 1. RECEITAS | 30.342 | 117 | 94.788 | 150.042 |
| 1.1) Vendas de mercadorias, produtos e serviços | - | - | 63.595 | 191.204 |
| 1.2) Outras receitas | 30.342 | - | 26.268 | (38.299) |
| 1.3) Provisão para perdas esperadas | - | 117 | 4.925 | (2.863) |
| 2. INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS | 21.825 | 3.551 | 93.306 | 150.729 |
| 2.1) Custo das mercadorias e serviços vendidos | - | - | 12.958 | 96.398 |
| 2.2) Materiais, energia, serviços de terceiros e outros | 21.825 | 3.551 | 80.348 | 54.331 |
| 3. VALOR ADICIONADO BRUTO (1-2) | 8.517 | (3.434) | 1.482 | (687) |
| 4. DEPRECIACÃO E AMORTIZACÃO | 9 | 12 | 1.395 | 946 |
| 5. VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA ENTIDADE (| 8.508 | (3.446) | 87 | (1.633) |
| 6. VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA | 66.084 | 208.603 | 155.901 | 314.353 |
| 6.1) Resultado de equivalência patrimonial | 62.896 | 207.360 | 112.112 | 88.051 |
| 6.2) Receitas financeiras | 3.188 | 1.243 | 43.789 | 211.581 |
| 6.3) Valor adicionado das operações descontinuadas | - | - | - | 14.721 |
| 7. VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR (5+6) | 74.592 | 205.157 | 155.988 | 312.720 |
| 8. DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO | 74.592 | 205.157 | 155.988 | 312.720 |
| 8.1) Pessoal | 1.531 | 1.593 | 18.895 | 13.768 |
| 8.1.1) - Remuneração direta | 1.324 | 1.455 | 15.262 | 11.162 |
| 8.1.2) - Benefícios | 196 | 127 | 2.422 | 1.531 |
| 8.1.3) - F.G.T.S. | 11 | 11 | 1.125 | 1.015 |
| 8.1.4) - Outros | - | - | 86 | 60 |
| 8.2) Impostos, taxas e contribuições | 254 | 346 | 18.875 | 44.111 |
| 8.2.1) - Federais | 228 | 323 | 9.399 | 9.030 |
| 8.2.2) - Estaduais | - | - | 79 | - |
| 8.2.3) - Municipais | 26 | 23 | 9.397 | 35.081 |
| 8.3) Remuneração de capital de terceiros | 12.104 | 13.417 | 57.534 | 64.937 |
| 8.3.1) - Despesas financeiras | 12.103 | 13.417 | 56.702 | 64.937 |
| 8.3.2) - Aluguéis | 1 | - | 832 | - |
| 8.4) Remuneração de capitais próprios | 60.703 | 189.801 | 60.684 | 189.904 |
| 8.4.1) -Lucros retidos/Prejuízo do período - operações continuadas | 60.703 | 189.801 | 60.703 | 175.080 |
| 8.4.2) -Lucros retidos/Prejuízo do período - operações descontinuadas | - | - | - | 14.721 |
| 8.4.3) -Lucro atribuído/Prejuízo aos acionistas não controladores | - | - | (19) | 103 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis



COMPANHIA HABITASUL DE PARTICIPAÇÕES S.A.

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. GESTÃO DE RISCO
20. RESULTADO POR AÇÃO
21. RECEITA LÍQUIDA DAS VENDAS E RESULTADO DAS PARTICIPAÇÕES
22. DESPESAS POR NATUREZA
23. RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS
24. OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS, LÍQUIDAS
25. INFORMAÇÕES SOBRE SEGMENTOS
26. IMPOSTO E RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL
27. OPERAÇÃO DESCONTINUADA



Companhia Habitasul de Participações – CNPJ 87.762.563/0001-03

**NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES
FINANCEIRAS**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando especificamente indicado).

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Companhia Habitasul de Participações (“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.

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 explicativas nº 3a, 10 e 25.

A autorização para emissão dessas demonstrações contábeis foi concedida pelo Conselho de Administração em 21 de março de 2023.

2. 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.

3. 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 2022 e 31 de dezembro de 2021, como seguem:

| Empresas Consolidadas | Participação | Participação - % | |
|--|-------------------|------------------|------------|
| | | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
| Habitasul Desenvolvidores 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 |
| JI Gastronomia & Eventos Ltda. | Indireta | 100 | - |

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.

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 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.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

| | Controladora | | Consolidado | |
|------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 31.12.2022 | 31.12.2021 | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
| Conta corrente | 2.453 | 1 | 6.209 | 2.335 |
| Aplicações financeiras | 10.099 | 14.234 | 18.338 | 53.530 |
| Total | 12.552 | 14.235 | 24.547 | 55.865 |

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

5. CLIENTES

A composição é a seguinte:

| | Controladora | | Consolidado | |
|--------------------------------------|--------------|------------|----------------|----------------|
| | 31.12.2022 | 31.12.2021 | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
| Venda de imóveis | 200 | - | 94.500 | 80.074 |
| Créditos vinculados ao SFH -FCVS (*) | - | - | 331.714 | 311.943 |
| Outros | - | - | 2.348 | 2.978 |
| Total | 200 | - | 428.562 | 394.995 |
| Provisão para perdas esperadas | - | - | (28.433) | (36.139) |
| Total líquido de provisão | 200 | - | 400.129 | 358.856 |
| Parcela do circulante | 200 | - | 15.047 | 8.180 |
| Parcela do não circulante | - | - | 385.082 | 350.676 |

(*) 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 2021 | (36.139) |
| Acréscimos | (2.681) |
| Baixa | 10.387 |
| Saldos em 31 de dezembro de 2022 | (28.433) |

6. OUTROS CRÉDITOS

A composição é a seguinte:

| | Controladora | | Consolidado | |
|--------------------------------------|--------------|------------|---------------|---------------|
| | 31.12.2022 | 31.12.2021 | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
| Créditos por atividades imobiliárias | - | - | 12.763 | 12.143 |
| Adiantamentos | - | - | 1.863 | 2.651 |
| Despesas Antecipadas | 377 | 880 | 377 | 880 |
| Valores a recuperar | - | - | 2.740 | 4.600 |
| Outros (*) | - | - | 13.133 | 16.331 |
| Total | 377 | 880 | 30.876 | 36.605 |
| Provisão para perdas esperadas (**) | - | - | (12.763) | (12.143) |
| Total líquido de provisão | 377 | 880 | 18.113 | 24.462 |
| Parcela do circulante | 377 | 880 | 18.113 | 24.462 |

(*) 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.

(**) A provisão para perdas esperadas teve como movimentação o acréscimo em função do saldo do cliente com risco de realização.

7. ESTOQUES

A composição é a seguinte:

| | Consolidado | |
|--|---------------|---------------|
| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
| Imóveis a comercializar | 52.934 | 54.968 |
| Outros | 703 | 498 |
| Total | 53.637 | 55.466 |
| Provisão para ajuste ao valor realizável líquido | (4.710) | (4.634) |
| Total líquido de provisão | 48.927 | 50.832 |

8. PARTES RELACIONADAS

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

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|---------------|---------------|-------------|------------|
| | 31.12.2022 | 31.12.2021 | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
| Ativo | | | | |
| Habitasul Desenvolvidos Imobiliários S.A. | 28.182 | 23.723 | - | - |
| Jl Negócios Imobiliários Ltda | 363 | - | - | - |
| Total | 28.545 | 23.723 | - | - |
| Passivo | | | | |
| Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 82.306 | 97.511 | - | - |
| Irani Papel e Embalagem S.A. | 259 | 242 | 259 | 242 |
| Total | 82.565 | 97.753 | 259 | 242 |

| | Controladora | | Consolidado | |
|---------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Despesas | | | | |
| Irani Papel e Embalagem S.A. | 2.997 | 2.446 | 2.997 | 2.446 |
| Remuneração dos administradores | 1.080 | 1.458 | 3.480 | 3.732 |
| Total | 4.077 | 3.904 | 6.477 | 6.178 |

Os saldos referem-se a movimentação financeira entre as empresas, exceto o valor a pagar junto a Irani Papel e Embalagem S.A. que 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 2022, a remuneração dos administradores e benefícios totalizou o montante de R\$ 1.080 na Controladora e R\$ 3.480 no Consolidado (R\$ 1.458 na Controladora e R\$ 3.372 no Consolidado, no exercício de 2021) 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.

9. TRIBUTOS DIFERIDOS

a) Composição dos tributos diferidos

A base para constituição é a seguinte:

| | Consolidado | |
|--|--------------------|-------------------|
| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
| Ativo | | |
| Provisão para perdas esperadas | 40.343 | 48.050 |
| Provisão sobre estoques | 4.710 | 4.634 |
| Provisão para contingências | 157.584 | 162.076 |
| Base de cálculo | 202.637 | 214.760 |
| Alíquota nominal | 34% | 34% |
| Total tributos diferidos ativos | 68.897 | 73.018 |
| Passivos | | |
| Custo atribuído e valor justo | 338.313 | 363.812 |
| Outros | 78.554 | 62.962 |
| Total | 416.867 | 426.774 |
| Alíquota nominal | 34% | 34% |
| IRPJ e CSLL diferidos | 141.735 | 145.103 |
| Receita Diferida | 80.673 | 66.114 |
| Alíquota nominal | 9,25% | 9,25% |
| PIS e COFINS diferidos | 7.462 | 6.116 |
| Total tributos diferidos passivos | 149.197 | 151.219 |
| Tributos diferidos passivos líquido | 80.300 | 78.201 |

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 2022 prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social sobre os quais não foi registrado o valor de R\$ 24.172 (R\$ 23.635 em 31 de dezembro de 2021) de tributos diferidos ativos.

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 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 variação na percentagem de participações | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Dividendos recebidos | - | - | - | - | - | - | - | (7.462) | (2.759) | (10.221) | (10.221) |
| 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 |
| Resultado da equivalência patrimonial | 12.647 | (11.123) | (301) | 146 | 4.174 | (161) | 5.382 | 29.892 | 27.622 | 57.514 | 62.896 |
| Efeito por variação na percentagem de participações (a) | (2.485) | - | - | - | - | - | (2.485) | (1.061) | (1.560) | (2.621) | (5.106) |
| Dividendos recebidos | - | - | - | - | - | - | - | (13.284) | (7.863) | (21.147) | (21.147) |
| Alienação de investimento (b) | - | - | - | - | - | - | - | (15.266) | - | (15.266) | (15.266) |
| Aumento de investimento | - | - | - | - | - | 155 | 155 | - | - | - | 155 |
| Em 31 de dezembro de 2022 | 262.772 | 103.256 | 27.635 | 1.909 | 13.014 | 38.576 | 447.162 | 82.314 | 95.995 | 178.309 | 625.471 |
| Ativo | 955.467 | 515.681 | 97.021 | 1.951 | 14.545 | 38.942 | | 3.531.190 | 497.070 | | |
| Passivo | 696.282 | 218.146 | 3.666 | 12 | 638 | 363 | | 2.406.105 | 69.568 | | |
| Patrimônio líquido | 259.185 | 297.535 | 93.356 | 1.939 | 13.907 | 38.579 | | 1.125.085 | 427.502 | | |
| Dividendos provisionados | 3.613 | - | - | - | - | - | | 22.106 | - | | |
| Receita operacional líquida | 20.440 | 26.808 | - | - | 4.428 | - | | 1.678.519 | - | | |
| Resultado do período | 12.648 | (32.050) | (1.017) | 149 | 4.460 | (162) | | 378.210 | 123.010 | | |
| Participação no capital | 99,99% | 34,70% | 29,60% | 98,44% | 93,56% | 99,99% | | 7,10% | 22,45% | | |

Os saldos das participações em coligadas das demonstrações consolidadas no montante de R\$ 348.376 (R\$ 305.894 em dezembro 2021) refere-se as participações nas coligadas Irani Participações S.A. e Irani Papel e Embalagem S/A.

a) Neste ano a coligada Irani Papel e Embalagem S.A. aprovou o cancelamento das ações ordinárias no total de 10.360.916, sem valor nominal, de emissão própria, mantidas em tesouraria, sem redução do valor do capital social da coligada.

b) Neste ano a Companhia e sua controlada Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A. venderam a quantia de 5.175.900 ações da coligada Irani Papel e Embalagem S.A. ao custo de R\$ 22.152.

11. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS

| Consolidado | Glebas | Bens de renda | Total |
|---|----------------|----------------------|----------------|
| Saldos em 31 de dezembro de 2020 | 508.971 | 37.660 | 546.631 |
| Acréscimo | 490 | - | 490 |
| Baixa | (20.349) | (7.985) | (28.334) |
| Varição do valor justo | (52.590) | 1.675 | (50.915) |
| Saldos em 31 de dezembro de 2021 | 436.522 | 31.350 | 467.872 |
| Acréscimos | 137 | 3.527 | 3.664 |
| Baixa | (5.957) | (4.892) | (10.849) |
| Varição do valor justo | (20.758) | 802 | (19.956) |
| Saldos em 31 de dezembro de 2022 | 409.944 | 30.787 | 440.731 |

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.

12. IMOBILIZADO E INTANGÍVEL

Composição do imobilizado

Nota 12

| | Imóveis | Máquinas e equipamentos | Móveis e utensílios | Instalações | Equipamentos de informática | Outros | Total |
|---|----------------|--------------------------------|----------------------------|--------------------|------------------------------------|---------------|---------------|
| 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 |
| Aquisições | 389 | 484 | 949 | 7 | 236 | 7.910 | 9.975 |
| Transferências | - | - | - | - | (300) | 300 | - |
| Baixas | (630) | - | - | - | - | - | (630) |
| Depreciação | (191) | (352) | (58) | (297) | (328) | (166) | (1.392) |
| Saldos em 31 de dezembro de 2022 | 23.938 | 1.322 | 988 | 494 | 586 | 9.783 | 37.111 |
| Custo | 26.099 | 3.331 | 1.896 | 1.574 | 2.170 | 10.417 | 45.487 |
| Depreciação acumulada | (2.161) | (2.009) | (908) | (1.080) | (1.584) | (634) | (8.376) |
| Saldos em 31 de dezembro de 2022 | 23.938 | 1.322 | 988 | 494 | 586 | 9.783 | 37.111 |

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% |

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 31.12.2022 | | | Controladora 31.12.2021 | | | Vencimento Final | Indexador acrescido de | Garantias |
|-----------------------------|-----------|----------------------------|-----------------------|---------------------------|----------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------|---------------------------|--|
| | | Total | Parcela Circulante | Parcela Não Circulante | Total | Parcela Circulante | Parcela Não Circulante | | | |
| Empréstimos Capital de Giro | CDI | 66.690 | 66.690 | - | 58.172 | - | 58.172 | out-2023 | CDI + 7,0% a.a. | Alienação Fiduciária em garantia de Imóveis e Alienação Fiduciária de Ações. |
| Total | | 66.690 | 66.690 | - | 58.172 | - | 58.172 | | | |

| Tipo de Dívida | Indexador | Consolidado 31.12.2022 | | | Consolidado 31.12.2021 | | | Vencimento Final | Indexador acrescido de | Garantias |
|-----------------------------|-----------|---------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------|---------------------------|--|
| | | Total | Parcela Circulante | Parcela Não Circulante | Total | Parcela Circulante | Parcela Não Circulante | | | |
| Empréstimos SFH | TR | - | - | - | 11.977 | 11.977 | - | (*) | - | Caução de Créditos |
| Capital de Giro | Prefixada | 2.348 | 1.818 | 530 | 7.064 | 4.249 | 2.815 | dez-2024 | 14,04% a.a. e 18,16% a.a. | Aval Holding/ Caução de créditos |
| Empréstimos Capital de Giro | CDI | 222.625 | 121.691 | 100.934 | 212.747 | 42.075 | 170.672 | out-2025 | CDI + 7,0% a.a. | Alienação Fiduciária em garantia de Imóveis e Alienação Fiduciária de Ações. |
| Total | | 224.973 | 123.509 | 101.464 | 231.788 | 58.301 | 173.487 | | | |

(*) Referia-se a demanda judicial – Ação de Consignação - entre Habitasul e CEF conforme descrito na nota 14 (1), e para o mesmo a Companhia possuía depósito em garantia registrado no seu ativo no mesmo valor. No exercício de 2022 os valores foram compensados em função de não haver mais recurso na ação que determinava a consignação dos valores, desta forma a dívida líquida do endividamento em 31 de dezembro de 2022 é de R\$ 224.973 (em 31 de dezembro 2021 R\$ 219.811).

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:

| Consolidado | CEF (1) | Trabalhistas (2) | Cíveis (3) | Tributárias (4) | Total |
|---|----------------|-------------------------|-------------------|------------------------|----------------|
| Saldos em 31 de dezembro de 2021 | 326.562 | 1.784 | 76.206 | 25.156 | 429.708 |
| Novos processos/complementos | - | 2.601 | 9.613 | 6.557 | 18.771 |
| Atualizações monetárias | 19.627 | - | - | 1.116 | 20.743 |
| Condenações/acordos | - | (2.630) | (38.482) | (133) | (41.245) |
| Saldos em 31 de dezembro de 2022 | 346.189 | 1.755 | 47.337 | 32.696 | 427.977 |

(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 e foi 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, a ação de cobrança foi julgada procedente em 19/04/2022 e será objeto de recurso ao Tribunal Regional Federal da 4ª Região. Assim, embora o parecer da assessoria jurídica classifique como possível a chance de perda, a Administração da companhia, conservadoramente, decidiu por manter provisão no valor de R\$ 346.189. A Companhia possui R\$ 331.714 em créditos (Nota 5) junto ao FCVS que busca utilizar na liquidação deste passivo.

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

(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. Neste exercício houve uma redução oriunda do prognóstico avaliado pelos assessores jurídicos quanto ao desfecho do processo relacionado a indenização com terceiros. Acontece que a Ação Civil Pública proposta pelo Ministério Público do Rio Grande do Sul contra Habitasul Desenvolvimento Imobiliário S.A. e outros (ACP 0211111-40.2004.8.21.0052), visando reparação de danos e condenação das rés em implantar no Loteamento Moradas da Colina (Ramada), sistema de tratamento de água e esgoto, com a construção de Estação de Tratamento de Esgotos, tudo aprovado pela CORSAN e pelo Órgão Ambiental Estadual (FEPAM) teve a sentença julgando 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. No entanto o próprio município, que também foi condenado solidariamente junto com a Habitasul e Bolognesi, construiu e concluiu a obra de tratamento de água/esgoto e ETE, cumprindo assim a obrigação de fazer objeto da condenação.

Assim, o valor contingenciado relativamente a este processo é de R\$ 3.164, relativos a um cumprimento de sentença a ser promovido pelo Ministério Público do Rio Grande do Sul, que buscaria eventual indenização por dano ambiental, uma vez que a obrigação principal já foi satisfeita pelo Município.”

(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.



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 | |
|----------------|--------------------|-------------------|
| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
| Trabalhista | 7.334 | 2.077 |
| Cíveis (1) | 21.567 | 28.663 |
| Tributária (2) | 26.499 | 39.138 |
| Total | 55.400 | 69.878 |

(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 classificadas 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.

Decisão do STF sobre ‘coisa julgada’ em matéria tributária.:

No dia 08 de fevereiro de 2023 o Plenário do Supremo Tribunal Federal (STF) decidiu, por unanimidade, no Recursos Extraordinários 955.227 (Tema 885) e 949.297 (Tema 881) sobre a possibilidade de se desconstituir a coisa julgada em relações jurídicas de trato sucessivo em matéria tributária.

A Companhia avaliou junto as Escritórios Jurídicos dos processos tributários em que a Companhia é ou foi parte, tanto no polo ativo quanto passivo, e não foi identificada qualquer situação que possa ser afetada pela referida decisão.

15. IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES

O saldo corresponde a impostos, contribuições e parcelamentos. Os parcelamentos são corrigidos pela taxa Selic e TJLP, refere Parcelamento Simplificado.

| | Controladora | | Consolidado | |
|-------------------------------------|--------------|------------|---------------|---------------|
| | 31.12.2022 | 31.12.2021 | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
| Impostos correntes | 34 | 9 | 463 | 971 |
| Encargos sociais e impostos retidos | 51 | 60 | 683 | 670 |
| Impostos parcelados | - | - | 64.546 | 73.099 |
| Impostos municipais - IPTU | - | - | 2.160 | 1.629 |
| Total | 85 | 69 | 67.852 | 76.369 |
| Parcela circulante | 85 | 69 | 30.138 | 29.638 |
| Parcela não circulante | - | - | 37.714 | 46.731 |

16. OUTRAS CONTAS A PAGAR

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|--------------|------------|--------------|--------------|
| | 31.12.2022 | 31.12.2021 | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
| Créditos de terceiros por administração de bens | - | - | 380 | 298 |
| Adiantamentos e valores a repassar | - | - | 339 | 4.607 |
| Cobrança por conta de terceiros | 173 | 173 | 250 | 461 |
| Despesas de Condomínio | - | - | 2.044 | 2.666 |
| Outras | - | - | 770 | 588 |
| Total | 173 | 173 | 3.783 | 8.620 |
| Parcela circulante | 173 | 173 | 3.783 | 8.620 |

17. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) O Capital Social em 31 de dezembro de 2022 é de R\$ 177.182, 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”. Em 31 de dezembro de 2021 o capital Social era de R\$ 127.182 e em 29 de abril de 2022 na Assembleia Geral Extraordinária foi deliberado aumento de capital social mediante a capitalização das contas de reservas estatutárias (reserva para investimentos) no montante R\$ 50.000, sem emissão de novas ações.

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 estatutária – destinada a investimentos que venham a integrar o ativo circulante ou permanente da Companhia conforme estatuto social



d) 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.

e) 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.

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 2022 está sendo proposta a distribuição dos dividendos estatutários aos acionistas detentores de ações preferencias classe B no total de R\$ 7.067 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\$ 21.146.

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\$ 17.668.

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

| | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|--|---------------|---------------|
| Resultado do exercício | 60.703 | 189.801 |
| Reserva legal 5% | (3.035) | (9.490) |
| Realização ajuste avaliação patrimonial e resultado abrangente | <u>13.002</u> | <u>9.624</u> |
| Base cálculo do dividendo | 70.670 | 189.935 |
| Dividendo ações PNB (10%) | 7.067 | 18.993 |
| Dividendo mínimo obrigatório (25%) | 17.668 | 47.484 |
| Dividendos recebidos de coligadas | <u>21.146</u> | <u>10.221</u> |
| Total de dividendos | 45.881 | 76.698 |
| a) Proposta para distribuição de dividendos | | |
| Dividendo ações PNB (10%) | 7.067 | 18.993 |
| Dividendos recebidos de coligadas | <u>21.146</u> | <u>10.221</u> |
| Total dos dividendos propostos a pagar | 28.213 | 29.214 |
| Ações Ordinárias Nominativas | 6.851 | 3.311 |
| Ações Preferenciais Classe A | 14.222 | 6.874 |
| Ações Preferenciais Classe B | 7.140 | 19.029 |
| b) Proposta para constituição de reserva de lucros a realizar | | |
| Dividendo mínimo obrigatório (25%) | 17.668 | 47.484 |

19. GESTÃO DE RISCO

19.1 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/IPCA: a carteira de recebimentos de empreendimentos finalizados é atualizada por estes índices.



- 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 98,96% 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.

19.2 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 2022 e 31 de dezembro de 2021 é de:

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|---------------|---------------|----------------|----------------|
| | 31.12.2022 | 31.12.2021 | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
| Dívida atualizada (principal e encargos) | 66.690 | 58.172 | 224.973 | 219.811 |
| (-) Caixa e equivalentes de caixa | (12.552) | (14.235) | (24.547) | (55.865) |
| Total | 54.138 | 43.937 | 200.426 | 163.946 |

20. 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>2022</u> | <u>2021</u> |
|---|-------------|-------------|
| Lucro do exercício atribuível aos acionistas | 60.703 | 189.801 |
| Resultado atribuível as ações PN classe "A" | 36.745 | 114.890 |
| Quantidade de ações PN classe "A" | 5.950.327 | 5.950.327 |
| Resultado por ação atribuível as ações PN classe "A" | 6,1752 | 19,3081 |
| Resultado atribuível as ações PN classe "B" | 6.259 | 19.571 |
| Quantidade de ações PN classe "B" | 30.596 | 30.596 |
| Resultado por ação atribuível as ações PN classe "B" | 204,5754 | 639,6506 |
| Resultado atribuível as ações ordinárias nominativas | 17.699 | 55.340 |
| Quantidade de ações ordinárias nominativas | 3.152.764 | 3.152.764 |
| Resultado por ação atribuível as ações ordinárias nominativas | 5,6138 | 17,5528 |

* 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.

21. RECEITA LÍQUIDA DAS VENDAS E RESULTADO DAS PARTICIPAÇÕES

| | <u>Controladora</u> | | <u>Consolidado</u> | |
|--|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | <u>2022</u> | <u>2021</u> | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
| Resultado de participações societárias | 62.896 | 207.360 | 112.112 | 88.051 |
| Vendas brutas de produtos e serviços | - | - | 63.972 | 192.366 |
| Impostos sobre vendas | - | - | (6.057) | (13.465) |
| Devoluções de vendas | - | - | (377) | - |
| Total | <u>62.896</u> | <u>207.360</u> | <u>169.650</u> | <u>266.952</u> |

22. DESPESAS POR NATUREZA

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|---------------------|----------------|--------------------|-----------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Despesas com vendas | | | | |
| Despesas com publicidade e propaganda | - | - | (147) | (1.272) |
| Comissões e corretagens | - | - | (1.918) | (969) |
| Outras despesas com vendas | - | - | (2.251) | (301) |
| Total | - | - | (4.316) | (2.542) |
| Despesas administrativas | | | | |
| Despesas com pessoal e serviços de terceiros | (5.921) | (4.954) | (44.216) | (30.226) |
| Provisão para contingências e condenações | (512) | (93) | (8.708) | (19.231) |
| Depreciação e amortização | (9) | (12) | (1.395) | (946) |
| Consumo de energia elétrica , gás, água, telefone e internet | (10) | - | (312) | (1.254) |
| Manutenção em ativos imobilizados | (23) | (15) | (2.041) | (1.451) |
| Despesas com viagens e veículos | - | - | (1.404) | (584) |
| Aluguéis e condomínios | (1) | - | (3.783) | (345) |
| Outras despesas | (211) | (341) | (6.051) | (4.574) |
| Total | (6.687) | (5.415) | (67.910) | (58.611) |

23. RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS

| | Controladora | | Consolidado | |
|---------------------------------------|---------------------|-----------------|--------------------|-----------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Receitas financeiras | | | | |
| Juros e variações monetárias ativas | 15 | 57 | 37.681 | 37.331 |
| Rendimento de aplicações financeiras | 3.173 | 1.186 | 4.331 | 1.739 |
| Outras | - | - | 1.777 | 172.511 |
| Total | 3.188 | 1.243 | 43.789 | 211.581 |
| Despesas financeiras | | | | |
| Juros e variações monetárias passivas | (11.903) | (13.010) | (52.927) | (47.907) |
| Outras | (200) | (407) | (3.775) | (17.030) |
| Total | (12.103) | (13.417) | (56.702) | (64.937) |

24. OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) LÍQUIDAS

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|-----------------|-------------|-----------------|-----------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Remuneração do Pool hoteleiro | - | - | 740 | 162 |
| Condomínios e IPTU | (26) | (85) | (8.809) | (44.917) |
| Provisão para perdas esperadas e desvalorização de estoque | - | - | 4.925 | (2.863) |
| Perda/recuperação de créditos irrecuperáveis | - | 117 | (8.409) | (4.005) |
| Manutenção, segurança e conservação | - | - | - | (2.636) |
| Resultado c/alienação bens | 13.382 | - | 19.849 | 10.133 |
| Varição do valor justo | - | - | (19.956) | (50.915) |
| Outras | - | (3) | 122 | (1.049) |
| Total | 13.356 | 29 | (11.538) | (96.090) |
| Outras receitas operacionais | 30.342 | 117 | 35.595 | (35.737) |
| Outras (despesas) operacionais | (16.986) | (88) | (47.133) | (60.353) |

25. INFORMAÇÕES SOBRE SEGMENTO

Os segmentos da companhia estão divididos em Negócios Imobiliários, Prestação de Serviços e Participação em Outros Negócios:

| | Negócios Imobiliários | | Prestação de Serviços | | Participação em Outros Negócios (*) | | Consolidado | |
|---|-----------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|-------------------------------------|---------------|----------------|----------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| OPERAÇÕES CONTINUADAS | | | | | | | | |
| RECEITA LÍQUIDA | 47.794 | 173.445 | 9.744 | 5.456 | 112.112 | 88.051 | 169.650 | 266.952 |
| Custo das Mercadorias Vendidas e Serviços Prestados | (10.661) | (94.837) | (172) | - | - | - | (10.833) | (94.837) |
| LUCRO BRUTO | 37.133 | 78.608 | 9.572 | 5.456 | 112.112 | 88.051 | 158.817 | 172.115 |
| Despesas com Vendas | (3.099) | (2.106) | (1.217) | (436) | - | - | (4.316) | (2.542) |
| Despesas Administrativas | (51.015) | (44.743) | (15.501) | (12.923) | - | - | (66.516) | (57.666) |
| Depreciações e Amortizações | (1.274) | (851) | (120) | (94) | - | - | (1.394) | (945) |
| Outras Receitas (Despesas) Operacionais Líquidas | (44.997) | (95.112) | 13.843 | (978) | 19.616 | - | (11.538) | (96.090) |
| RESULTADO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO E DOS TRIBUTOS | (63.252) | (64.204) | 6.577 | (8.975) | 131.728 | 88.051 | 75.053 | 14.872 |
| RESULTADO FINANCEIRO | | | | | | | | |
| Receitas Financeiras | 39.029 | 210.047 | 4.760 | 1.534 | - | - | 43.789 | 211.581 |
| Despesas Financeiras | (43.341) | (50.700) | (13.361) | (14.237) | - | - | (56.702) | (64.937) |
| RESULTADO ANTES DOS TRIBUTOS SOBRE O LUCRO | (67.564) | 95.143 | (2.024) | (21.678) | 131.728 | 88.051 | 62.140 | 161.516 |
| IR e CSLL Corrente | (54) | (32.787) | (658) | (6.425) | - | - | (712) | (39.212) |
| IR e CSLL Diferido | (575) | 43.226 | (169) | 9.653 | - | - | (744) | 52.879 |
| RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO DAS ATIVIDADES CONTINUADAS | (68.193) | 105.582 | (2.851) | (18.450) | 131.728 | 88.051 | 60.684 | 175.183 |
| RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO DAS ATIVIDADES DESCONTINUADAS | - | - | - | 14.721 | - | - | - | 14.721 |

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

26. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

Reconciliação da taxa efetiva dos impostos:

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|--------------|------------|--------------|-----------------|
| | 31.12.2022 | 31.12.2021 | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
| Lucro operacional antes dos efeitos tributários | 60.650 | 189.800 | 62.140 | 161.516 |
| Alíquota básica | 34% | 34% | 34% | 34% |
| Débito (crédito) tributário à alíquota básica | (20.621) | (64.532) | (21.128) | (54.915) |
| Efeito fiscal de (adições) exclusões permanentes: | | | | |
| Equivalência patrimonial | 21.385 | 70.502 | 38.118 | 29.937 |
| Despesas indedutíveis | - | - | (55) | (91) |
| Imposto de renda e contribuição social não constituídos | - | - | (18.027) | (7.438) |
| Imposto de renda e contribuição social constituídos exercícios anteriores | (537) | (5.977) | 5 | 15.760 |
| Diferença de tributação (empresas controladas) | - | - | 848 | 32.362 |
| Outras diferenças permanentes | (174) | 8 | (1.217) | (1.948) |
| | 53 | 1 | (1.456) | 13.667 |
| Imposto de renda e contribuição social corrente | - | - | (712) | (39.212) |
| Imposto de renda e contribuição social diferido | 53 | 1 | (744) | 52.879 |
| Taxa efetiva - % | (0,09) | (0,00) | 2,34 | (8,46) |

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 de janeiro de 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 de janeiro de 2021.

Em 2022 estava finalizada a operação descontinuada e em 2021, os resultados e fluxo de caixa das atividades operacionais da operação descontinuada foram:

Resultado da operação descontinuada

| | 2022 | 2021 |
|--|------|---------------|
| Receita líquida | - | 4.491 |
| Custo dos produtos vendidos | - | (5.171) |
| Resultado bruto | - | (680) |
| Despesas com vendas, gerais e administrativas | - | (875) |
| Resultado financeiro | - | 37 |
| Outras receitas e despesas operacionais | - | 23.199 |
| Resultado operacional antes dos efeitos tributários | - | 21.681 |
| Imposto de renda e contribuição social | - | (6.960) |
| Resultado da operação descontinuada | - | 14.721 |



| | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|--|-------------|-----------------------|
| Fluxo de caixa | | |
| Resultado da operação descontinuadas | - | 14.721 |
| Imposto de renda e contribuição social diferidos | - | 5.381 |
| Depreciação e amortização | - | 17 |
| Provisão das contingências | - | 31 |
| Resultado na alienação de ativo imobilizado | - | (23.569) |
| Variações nos ativos e passivos | | |
| Outros ativos | - | (2.969) |
| Fornecedores | - | (93) |
| Impostos, taxas e contribuições | - | 2.956 |
| Outras contas a pagar | - | (2.006) |
| Caixa líquido da atividade operacional descontinuada | <u>-</u> | <u>(5.531)</u> |
| Em imobilizado e intangível | - | (17) |
| Recebimento de venda de ativos mantidos para venda | - | 10.000 |
| Caixa líquido da atividade de investimento descontinuada | <u>-</u> | <u>9.983</u> |
| Partes relacionadas | - | (4.182) |
| Caixa líquido da atividade de financiamento descontinuada | <u>-</u> | <u>(4.182)</u> |
| Caixa líquido gerado/aplicado na atividade descontinuada | <u>-</u> | <u>270</u> |



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

31/12/2022

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 referentes ao exercício de 2022 da Companhia Habitasul de Participações, holding do Grupo Habitasul que engloba a) Negócios Imobiliários, b) Prestação de Serviços e, c) Participações em Outros Negócios.

Destaques 2022

A Receita Operacional Líquida consolidada da Companhia apresentou redução de 36,45% no ano de 2022 em relação ao ano de 2021, impactada pelo Segmento Negócios Imobiliários, especialmente pela venda de terreno no empreendimento loteamento Praia de Jurerê reconhecida no ano de 2021.

O Resultado Líquido do ano de 2022 foi de R\$ 60.684 mil, frente ao Resultado Líquido de R\$ 189.904 mil no ano de 2021. Esta variação está impactada principalmente pelo reconhecimento no ano de 2021 de desconto referente a quitação integral de obrigação da controlada Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A. com a EMGEA – Empresa Gestora de Ativos em montante de R\$ 150.736 mil.

1. Desempenho Econômico-Financeiro

Principais Indicadores

| Dados Consolidados - R\$ mil | 4T2022 | 3T2022 | 4T2021 | 4T2022 x 4T2021 | 2022 | 2021 | 2022 x 2021 |
|---|---------------|---------------|-----------------|-----------------|----------------|----------------|-----------------|
| 1. Receitas | | | | | | | |
| Receita Operacional Líquida | 41.627 | 35.117 | 35.087 | 18,64% | 169.650 | 266.952 | -36,45% |
| Negócios Imobiliários | 12.824 | 3.683 | 13.719 | -6,52% | 47.794 | 173.445 | -72,44% |
| Prestação de Serviços | 2.989 | 1.936 | 1.669 | 79,09% | 9.744 | 5.456 | 78,59% |
| Participação em Outros Negócios | 25.814 | 29.498 | 19.699 | 31,04% | 112.112 | 88.051 | 27,33% |
| 2. Resultados | | | | | | | |
| Resultado Operacional antes dos tributos | 11.044 | 15.742 | (63.419) | 117,41% | 62.140 | 161.516 | -61,53% |
| Negócios Imobiliários | (27.852) | (25.141) | (79.896) | 65,14% | (67.564) | 95.143 | -171,01% |
| Prestação de Serviços | 2.397 | 2.454 | (3.222) | 174,39% | (2.024) | (21.678) | 90,66% |
| Participação em Outros Negócios | 36.499 | 38.429 | 19.699 | 85,28% | 131.728 | 88.051 | 49,60% |
| IR e CSLL | (380) | 2.296 | 24.464 | -101,55% | (1.456) | 13.667 | -110,65% |
| Negócios Imobiliários | (24) | 2.506 | 24.539 | -100,10% | (629) | 10.439 | -106,03% |
| Prestação de Serviços | (356) | (210) | (75) | -374,67% | (827) | 3.228 | -125,62% |
| Resultado Líquido das Operações Continuadas | 10.664 | 18.038 | (38.955) | 127,38% | 60.684 | 175.183 | -65,36% |
| Negócios Imobiliários | (27.876) | (22.635) | (55.357) | 49,64% | (68.193) | 105.582 | -164,59% |
| Prestação de Serviços | 2.041 | 2.244 | (3.297) | 161,90% | (2.851) | (18.450) | 84,55% |
| Participação em Outros Negócios | 36.499 | 38.429 | 19.699 | 85,28% | 131.728 | 88.051 | 49,60% |
| Resultado Líquido das Operações Descontinuadas | - | - | - | - | - | 14.721 | -100,00% |
| Prestação de Serviços | - | - | - | - | - | 14.721 | -100,00% |
| Resultado Líquido | 10.664 | 18.038 | (38.955) | 127,38% | 60.684 | 189.904 | -68,04% |

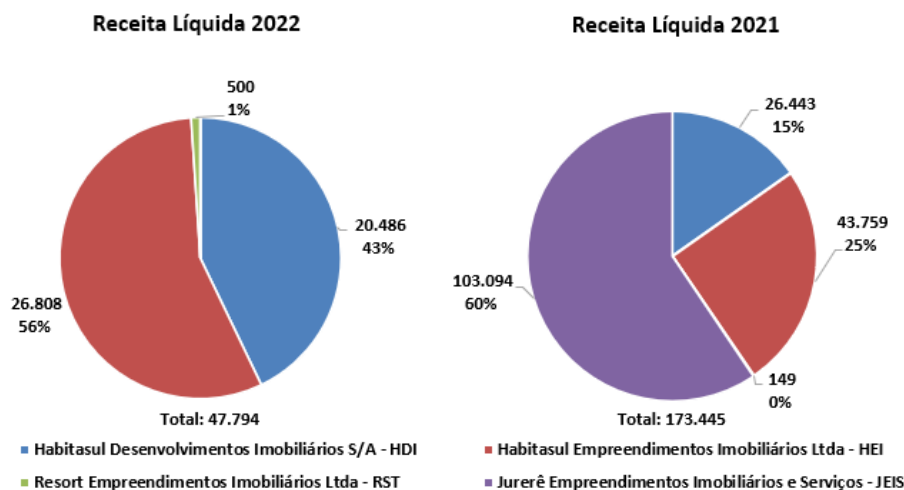
2. Desempenho Operacional

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 2022 apresentou redução de 72,44% comparado com 2021, especialmente pela venda de terreno no empreendimento loteamento Praia de Jurerê reconhecida no ano de 2021.

Quanto à comercialização de imóveis, o ano de 2022 apresentou redução de 79,27% comparado com o ano de 2021, 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 no exercício de 2021.

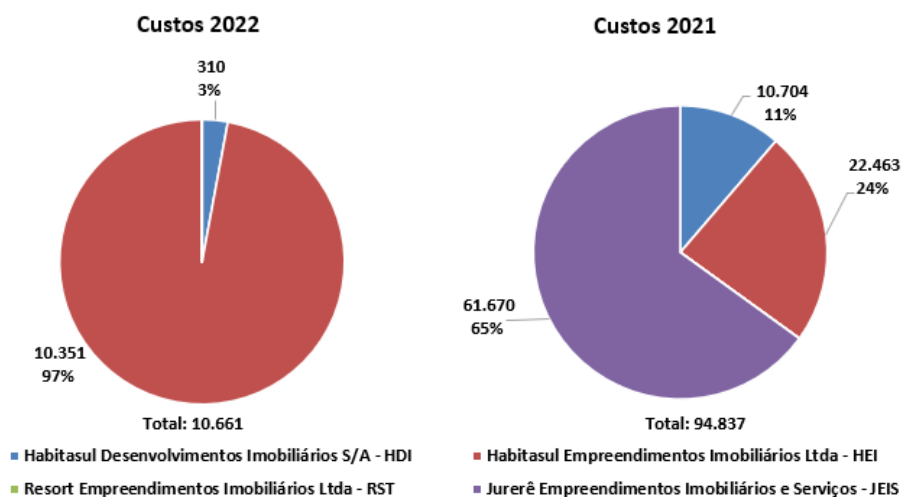
R\$ mil

| Empresa | Empreendimento | 2022 | 2021 | 2022 x 2021 |
|--|--|---------------|----------------|-----------------|
| Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S/A | Porto verde – Alvorada/RS | 30 | 322 | -90,68% |
| | Porto verde Etapa 4 – Alvorada/RS - Fase A | 477 | 0 | 100,00% |
| | Porto verde Etapa 4 – Alvorada/RS - Fase B | 579 | 262 | 120,99% |
| | Porto verde Etapa 4 – Alvorada/RS - Fase C | 0 | 440 | -100,00% |
| | Porto verde Etapa 4 – Alvorada/RS - Fase D | 525 | 1.846 | -71,56% |
| | Dona Leopoldina | 38 | 482 | -92,12% |
| | Imóveis Avulso - RS | 709 | 235 | 201,70% |
| | Granja Esperança | 22.583 | 16.622 | 35,86% |
| | Umbu | 0 | 380 | -100,00% |
| | Prédio - João Manoel | 0 | 23.339 | -100,00% |
| | Prédio depósito | 1.900 | 0 | 100,00% |
| Sub Total | | 26.841 | 43.928 | -38,90% |
| Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda. | Apartamentos Empreendimento ILC | 1.330 | 3.757 | -64,60% |
| | Apartamentos Empreendimento JBV | 5.865 | 97 | 5946,39% |
| | Quadra 5 Lote 2 | 0 | 30.400 | -100,00% |
| | Terreno Jurerê | 4.350 | 0 | 100,00% |
| Sub Total | | 11.545 | 34.254 | -66,30% |
| Jurerê Empreendimentos Imobiliários e Serviços | Terreno - Jurerê Empreendimentos Imobiliários e Serviços | 0 | 107.000 | -100,00% |
| Sub Total | | 0 | 107.000 | -100,00% |
| Total | | 38.386 | 185.182 | -79,27% |

2.1.2. Custos

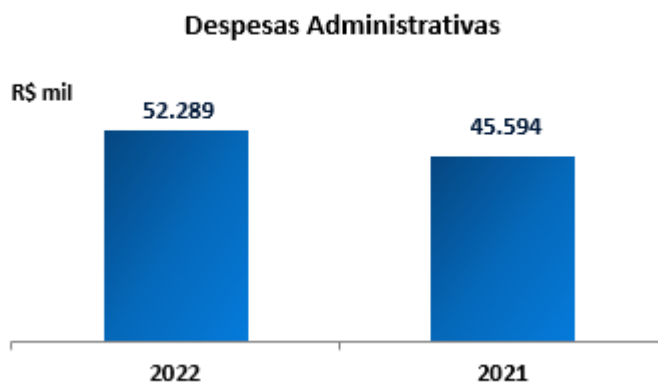
Os Custos dos Bens e Serviços Vendidos no ano de 2022 totalizaram R\$ 10.661 mil ante R\$ 94.837 mil no ano de 2021, representando uma redução de 88,76%, justificado principalmente pelo custo das vendas do terreno da Jurerê Empreendimentos Imobiliários e Serviços (JEIS) realizado no ano de 2021.

R\$ mil



2.1.3. Despesas Administrativas

As Despesas Administrativas do ano de 2022 apresentaram aumento de 14,68% em comparação com 2021, ambos os anos apresentaram impacto de contingências e condenações provisionadas pela Companhia, sendo elas: cíveis, trabalhistas e tributárias. No ano de 2022 foram reconhecidas contingências tributárias relacionadas a IPTU, contingências cíveis, contingências trabalhistas e atualização de contingências relativas a CEF, que somam ao todo R\$ 8.168 mil. Excluindo o efeito das contingências e condenações, as despesas administrativas do ano de 2022 seriam R\$ 44.121 mil ante a R\$ 26.493 mil no ano de 2021, representando um aumento de 66,54%, principalmente devido a serviços profissionais e contratados de consultoria, segurança e honorários advocatícios sobre êxito e sucumbência de processos cíveis, trabalhistas e tributários.



2.1.4. Investimentos

Os investimentos em obras e empreendimento realizados no ano de 2022 referem-se principalmente a aplicação nos imóveis na quadra 5 e Novo Restaurante JBV, em Jurerê Internacional - Florianópolis, apresentando aumento de 1.610,81% comparado com o ano de 2021.

R\$ mil

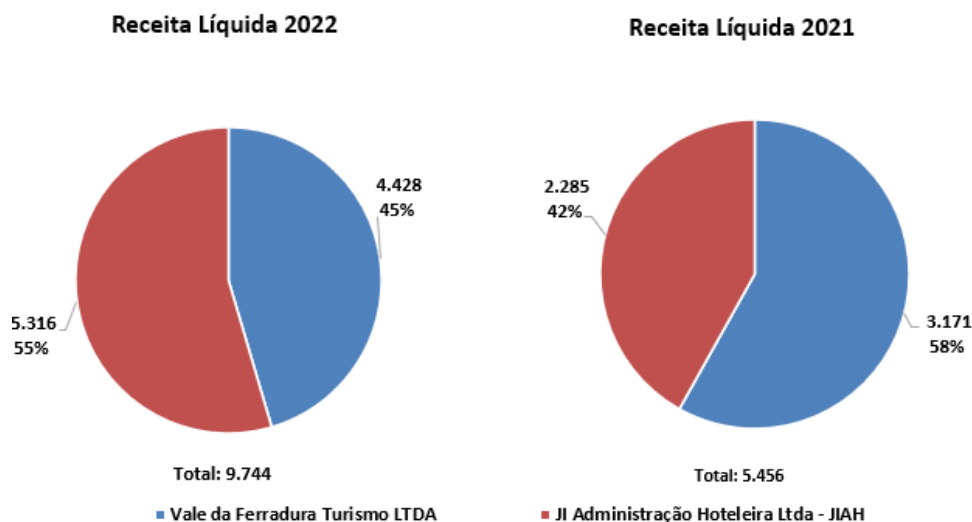
| Empresa | Empreendimento | 2022 | 2021 | 2022 x 2021 |
|--|--------------------------------|--------------|------------|-----------------|
| Habitusul Empreendimentos Imobiliários Ltda | Etapas Jurerê Internacional/SC | 489 | 0 | 100,00% |
| | Quadra 5 | 4.414 | 0 | 100,00% |
| | Plataforma 3 | 130 | 0 | 100,00% |
| | Novo Restaurante RBV | 2.296 | 0 | 100,00% |
| | Reforma sede | 31 | 0 | 100,00% |
| Total SC | | 7.360 | 0 | 100,00% |
| Habitusul Desenvolvimentos Imobiliários S/A. | Porto verde - Alvorada/RS | 60 | 304 | -80,26% |
| | Humaitá | 13 | 101 | -87,13% |
| | Pontal Figueiras | 0 | 11 | -100,00% |
| | Outros Imóveis - RS | 118 | 93 | 26,88% |
| | Reforma do almoxarifado | 1.033 | 0 | 100,00% |
| | Cyanamid | 1 | 0 | 100,00% |
| | Futura Sede | 123 | 0 | 100,00% |
| Total RS | | 1.348 | 509 | 164,83% |
| Total de Investimentos | | 8.708 | 509 | 1610,81% |

2.2. Segmento Prestação de Serviços

2.2.1. Receitas

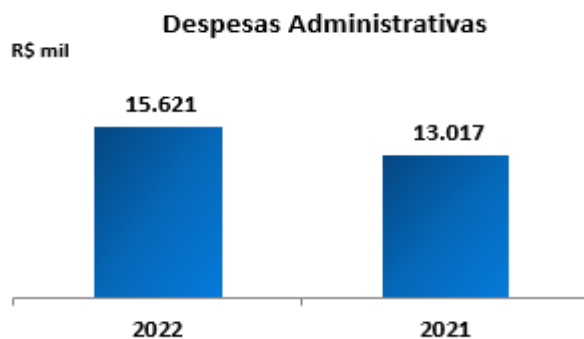
A Receita Operacional Líquida do segmento Prestação de Serviços no ano de 2022 apresentou aumento de 78,59% comparado com 2021, impactado pela performance positiva do empreendimento Vale da Ferradura e JI Administração Hoteleira.

R\$ mil



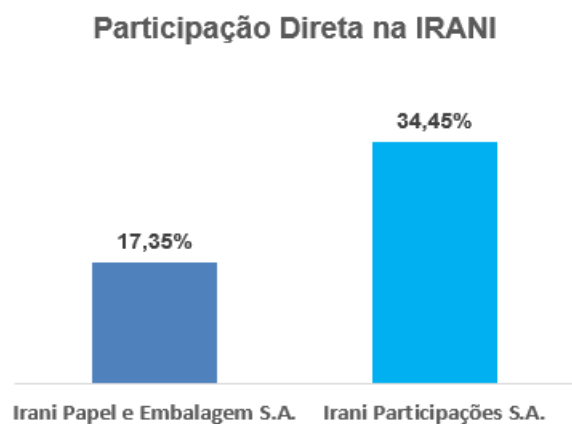
2.2.3. Despesas Administrativas

As Despesas Administrativas do ano de 2022 apresentaram aumento de 20,00% comparado com o ano de 2021, principalmente devido as despesas com a reestruturação das equipes e serviços de assessoria administrativa decorrente do novo modelo de governança da Companhia.

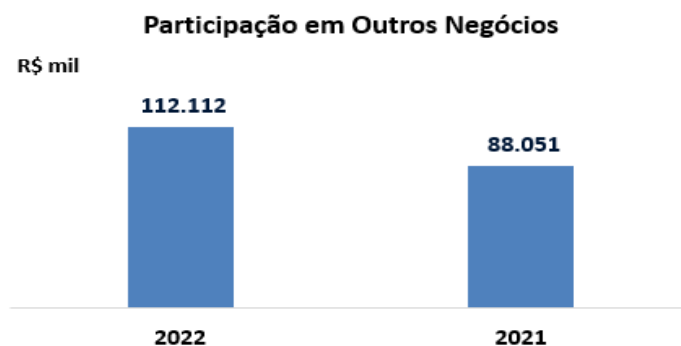


2.3 – Segmento Participação em Outros Negócios

A Companhia participa de forma minoritária em outros negócios e reconhece o resultado destas participações como equivalência patrimonial. No ano de 2022 a Companhia, diretamente ou por suas controladas, detinha participação nas seguintes empresas:



A participação em outros negócios do ano de 2022 apresentaram aumento de 27,33% comparado com 2021, ocorrido em relação a melhor performance dos negócios em que a Companhia participa.



3. Endividamento Bancário Consolidado

R\$ mil

| Endividamento | 2022 | 2021 | 2022 x 2021 |
|-------------------------------|----------------|----------------|---------------|
| Curto Prazo | 123.509 | 46.324 | 166,62% |
| Longo Prazo | 101.464 | 173.487 | -41,51% |
| Total Bruto | 224.973 | 219.811 | 2,35% |
| Caixa e Equivalência de caixa | 24.547 | 55.865 | -56,06% |
| Total Líquido | 200.426 | 163.946 | 22,25% |

Conforme demonstrado no quadro acima, o endividamento bancário líquido consolidado no ano de 2022 apresentou aumento de 22,25% comparado com 2021, principalmente devido a redução do caixa, pelo pagamento dos juros da operação com o banco BTG Pactual S.A.

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 2022 e até a emissão do seu Relatório sobre as Demonstrações Contábeis relativas ao ano encerrado em 31 de dezembro de 2022.

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. 27 da Resolução nº 80/22 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 21 de março de 2023, com as Demonstrações Contábeis relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022 (Controladora e Consolidado).

Porto Alegre/RS, 21 de março de 2023.

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 as demonstrações financeiras da Companhia referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022.

Porto Alegre, 21 de março de 2023.

Sérgio Luiz Cotrim Ribas – Diretor Presidente
Odivan Carlos Cargini- 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 a opinião expressa no relatório dos auditores independentes da Companhia referente às demonstrações financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022.

Porto Alegre, RS, 21 de março de 2023.

Sérgio Luiz Cotrim Ribas – Diretor Presidente
Odivan Carlos Cargini- 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