

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	5
Demonstração do Resultado Abrangente	6
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	7

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	8
DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	9
DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	10
Demonstração de Valor Adicionado	11

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	12
Balanço Patrimonial Passivo	14
Demonstração do Resultado	16
Demonstração do Resultado Abrangente	17
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	18

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	20
DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	21
DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	22
Demonstração de Valor Adicionado	23

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	25
---	----

Notas Explicativas	31
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	61
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	64
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	65

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidade)	Último Exercício Social 31/12/2022
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	3.152.764
Preferenciais	5.980.923
Total	9.133.687
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1	Ativo Total	668.235	643.941	428.668
1.01	Ativo Circulante	14.089	15.510	12.494
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	2.453	1	1
1.01.02	Aplicações Financeiras	10.099	14.234	12.083
1.01.03	Contas a Receber	577	880	150
1.01.03.01	Clientes	200	0	0
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	377	880	150
1.01.06	Tributos a Recuperar	960	395	260
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	960	395	260
1.02	Ativo Não Circulante	654.146	628.431	416.174
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	28.545	23.723	9.206
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	28.545	23.723	8.697
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	28.545	23.723	8.697
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	0	0	509
1.02.01.10.04	Outros Créditos	0	0	509
1.02.02	Investimentos	625.509	603.977	406.225
1.02.02.01	Participações Societárias	625.509	603.977	406.225
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	178.309	159.829	123.982
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	447.162	444.110	282.205
1.02.02.01.04	Outros Investimentos	38	38	38
1.02.03	Imobilizado	63	702	714
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	63	702	714
1.02.04	Intangível	29	29	29
1.02.04.01	Intangíveis	29	29	29
1.02.04.01.02	Outros	29	29	29

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2	Passivo Total	668.235	643.941	428.668
2.01	Passivo Circulante	182.795	128.494	132.222
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	227	69	0
2.01.02	Fornecedores	27	2	13
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	27	2	13
2.01.03	Obrigações Fiscais	85	69	61
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	85	69	61
2.01.03.01.02	Impostos Correntes e Retidos	85	69	61
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	66.690	0	115.062
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	66.690	0	115.062
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	66.690	0	115.062
2.01.05	Outras Obrigações	115.766	128.354	17.086
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	82.565	97.753	14.560
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	259	249	0
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	82.306	97.504	14.560
2.01.05.02	Outros	33.201	30.601	2.526
2.01.05.02.04	Outras Exigibilidades	173	173	173
2.01.05.02.05	Dividendos a Pagar	32.752	30.152	2.077
2.01.05.02.06	Participação dos Administradores	276	276	276
2.02	Passivo Não Circulante	2.987	60.701	2.438
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	0	58.172	0
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	58.172	0
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	0	58.172	0
2.02.03	Tributos Diferidos	0	54	55
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	0	54	55
2.02.04	Provisões	2.987	2.475	2.383
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	2.987	2.475	2.383
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	2.987	2.475	2.383
2.03	Patrimônio Líquido	482.453	454.746	294.008

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2.03.01	Capital Social Realizado	177.182	127.182	127.182
2.03.02	Reservas de Capital	162	162	162
2.03.02.07	Correção Monetária de Capital Social	162	162	162
2.03.04	Reservas de Lucros	205.497	214.788	44.426
2.03.04.01	Reserva Legal	15.114	12.079	2.589
2.03.04.02	Reserva Estatutária	144.193	153.041	29.432
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	46.190	49.668	12.405
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	99.612	112.614	122.238

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	62.896	207.360	15.603
3.03	Resultado Bruto	62.896	207.360	15.603
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	6.669	-5.386	-3.174
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-6.687	-5.415	-3.107
3.04.02.01	Despesas Gerais e Adminstrativas	-6.687	-5.415	-3.107
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	30.342	117	12
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-16.986	-88	-79
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	69.565	201.974	12.429
3.06	Resultado Financeiro	-8.915	-12.174	-11.059
3.06.01	Receitas Financeiras	3.188	1.243	323
3.06.02	Despesas Financeiras	-12.103	-13.417	-11.382
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	60.650	189.800	1.370
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	53	1	94
3.08.02	Diferido	53	1	94
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	60.703	189.801	1.464
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	60.703	189.801	1.464
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	5,6138	17,5528	0,1354
3.99.01.02	PNA	6,1752	19,3081	0,149
3.99.01.03	PNB	204,5754	639,6506	4,9346

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
4.01	Lucro Líquido do Período	60.703	189.801	1.464
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-5.283	-570	59.373
4.02.01	Participação no Resultado Abrangente de Coligadas	0	0	59.373
4.02.02	Realização variação da participação em coligada	-5.283	-570	0
4.03	Resultado Abrangente do Período	55.420	189.231	60.837

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	13.476	-17.746	-13.675
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	13.541	-17.573	-13.649
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) Líquido do Período	60.703	189.801	1.464
6.01.01.03	Provisão para Passivos Contingentes	512	92	160
6.01.01.04	Resultado de Equivalência Patrimonial	-62.896	-207.360	-15.240
6.01.01.05	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-53	-1	-94
6.01.01.06	Alienação de investimentos	15.266	0	0
6.01.01.07	Depreciação	9	12	3
6.01.01.08	Provisão perdas esperadas	0	-117	58
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-65	-173	-26
6.01.02.01	Contas a Receber	-200	0	0
6.01.02.02	Impostos a Recuperar	-565	-135	-39
6.01.02.03	Outras Contas a Receber	503	-104	-31
6.01.02.04	Fornecedores	25	-11	67
6.01.02.05	Obrigações tributárias	15	8	-19
6.01.02.06	Outras Contas a Pagar	157	69	-4
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	21.622	9.608	1.043
6.02.01	Dividendos Recebidos	21.147	10.221	1.043
6.02.02	Em Investimentos	-155	-613	0
6.02.03	Em imobilizado e intangível	630	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-36.781	10.289	20.047
6.03.01	Partes Relacionadas	-20.010	68.167	9.004
6.03.02	Dividendos Pagos	-25.289	-988	-317
6.03.03	Variação Empréstimos e Financiamentos	8.518	-56.890	11.360
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-1.683	2.151	7.415
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	14.235	12.084	4.669
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	12.552	14.235	12.084

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	127.182	162	214.788	0	112.614	454.746
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	127.182	162	214.788	0	112.614	454.746
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	324	0	324
5.04.08	Reversão de dividendos não reclamados e prescritos	0	0	0	324	0	324
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	64.787	-9.191	55.596
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	60.703	0	60.703
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	4.084	-9.191	-5.107
5.05.02.06	Variação da participação em coligada	0	0	0	4.084	-9.191	-5.107
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	50.000	0	-9.291	-65.111	-3.811	-28.213
5.06.04	Realização do ajuste de avaliação patrimonial em controladas e coligadas	0	0	0	3.811	-3.811	0
5.06.05	Reserva legal	0	0	3.035	-3.035	0	0
5.06.06	Reserva de lucros a realizar	0	0	17.668	-17.668	0	0
5.06.07	Reserva estatutária	0	0	41.152	-41.152	0	0
5.06.08	Dividendos propostos	0	0	-21.146	-7.067	0	-28.213
5.06.09	Aumento de capital Social	50.000	0	-50.000	0	0	0
5.07	Saldos Finais	177.182	162	205.497	0	99.612	482.453

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	127.182	162	44.426	0	122.238	294.008
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	127.182	162	44.426	0	122.238	294.008
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-10.221	-18.842	0	-29.063
5.04.06	Dividendos	0	0	-10.221	-18.993	0	-29.214
5.04.08	Reversão de Dividendos não Reclamados e Prescritos	0	0	0	151	0	151
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	190.371	-570	189.801
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	189.801	0	189.801
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	570	-570	0
5.05.02.06	Realização do ganho variação da participação em coligada	0	0	0	570	-570	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	180.583	-171.529	-9.054	0
5.06.04	Realização do Ajuste de Avaliação Patrimonial em	0	0	0	9.054	-9.054	0
5.06.05	Reserva Legal	0	0	9.490	-9.490	0	0
5.06.06	Reserva Estatutária	0	0	123.609	-123.609	0	0
5.06.07	Reserva de Lucros a Realizar	0	0	47.484	-47.484	0	0
5.07	Saldos Finais	127.182	162	214.788	0	112.614	454.746

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	127.182	162	16.458	0	89.104	232.906
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	127.182	162	16.458	0	89.104	232.906
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-1.537	1.802	0	265
5.04.06	Dividendos	0	0	-1.537	0	0	-1.537
5.04.08	Reversão de Dividendos não Reclamados e Prescritos	0	0	0	1.802	0	1.802
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	1.464	59.373	60.837
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	1.464	0	1.464
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	59.373	59.373
5.05.02.06	Ganhos por Variação na Percentagem de participações Coligadas	0	0	0	0	59.373	59.373
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	29.505	-3.266	-26.239	0
5.06.04	Realização do Ajuste de Avaliação Patrimonial em Controladas e Coligadas	0	0	0	26.239	-26.239	0
5.06.05	Reserva Legal	0	0	73	-73	0	0
5.06.06	Reserva Estatutária	0	0	29.432	-29.432	0	0
5.07	Saldos Finais	127.182	162	44.426	0	122.238	294.008

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
7.01	Receitas	30.342	117	355
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	0	0	400
7.01.02	Outras Receitas	30.342	117	13
7.01.04	Provisão/Reversão de Crédts. Liquidação Duvidosa	0	0	-58
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-21.825	-3.551	-1.474
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-21.825	-3.551	-1.474
7.03	Valor Adicionado Bruto	8.517	-3.434	-1.119
7.04	Retenções	-9	-12	-3
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-9	-12	-3
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	8.508	-3.446	-1.122
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	66.084	208.603	15.563
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	62.896	207.360	15.240
7.06.02	Receitas Financeiras	3.188	1.243	323
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	74.592	205.157	14.441
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	74.592	205.157	14.441
7.08.01	Pessoal	1.531	1.593	1.370
7.08.01.01	Remuneração Direta	1.324	1.455	1.241
7.08.01.02	Benefícios	196	127	119
7.08.01.03	F.G.T.S.	11	11	10
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	254	346	225
7.08.02.01	Federais	228	323	225
7.08.02.03	Municipais	26	23	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	12.104	13.417	11.382
7.08.03.01	Juros	12.103	13.417	11.382
7.08.03.02	Aluguéis	1	0	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	60.703	189.801	1.464
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	60.703	189.801	1.464

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1	Ativo Total	1.337.076	1.322.394	1.333.656
1.01	Ativo Circulante	115.669	147.050	196.654
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	6.209	2.335	1.390
1.01.02	Aplicações Financeiras	18.338	53.530	12.083
1.01.03	Contas a Receber	33.160	32.642	35.722
1.01.03.01	Clientes	15.047	8.180	13.927
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	18.113	24.462	21.795
1.01.04	Estoques	48.927	50.832	116.437
1.01.06	Tributos a Recuperar	9.035	7.711	2.450
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	9.035	7.711	2.450
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	0	0	28.572
1.01.08.02	Ativos de Operações Descontinuadas	0	0	28.572
1.02	Ativo Não Circulante	1.221.407	1.175.344	1.137.002
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	388.301	365.821	308.178
1.02.01.04	Contas a Receber	385.524	350.676	293.664
1.02.01.04.01	Clientes	385.082	350.676	293.155
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	442	0	509
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	2.777	15.145	14.514
1.02.01.10.03	Depósitos em garantia, Judiciais e Cauções	2.777	15.145	14.514
1.02.02	Investimentos	789.578	774.043	788.440
1.02.02.01	Participações Societárias	348.847	306.171	241.809
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	348.376	305.894	241.599
1.02.02.01.04	Participações em Controladas em Conjunto	471	277	210
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	440.731	467.872	546.631
1.02.03	Imobilizado	37.111	29.158	34.039
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	37.111	29.158	34.039
1.02.04	Intangível	6.417	6.322	6.345
1.02.04.01	Intangíveis	6.417	6.322	6.345
1.02.04.01.01	Contrato de Concessão	202	107	130

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1.02.04.01.02	Ágio Investimento	6.215	6.215	6.215

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2	Passivo Total	1.337.076	1.322.394	1.333.656
2.01	Passivo Circulante	206.984	139.318	366.671
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	3.199	1.842	1.446
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	3.199	1.842	1.446
2.01.02	Fornecedores	10.358	7.537	8.706
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	10.358	7.537	8.706
2.01.03	Obrigações Fiscais	30.138	29.638	27.651
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	15.184	14.891	6.166
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	177	480	1.049
2.01.03.01.02	Impostos Correntes	286	491	1.781
2.01.03.01.03	Encargos Sociais e Impostos Retidos	683	670	1.226
2.01.03.01.04	Parcelamento Simplificados	14.038	13.250	2.110
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	36	0	31
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	14.918	14.747	21.454
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	123.509	58.301	130.699
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	123.509	58.301	130.699
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	123.509	58.301	130.699
2.01.05	Outras Obrigações	39.780	42.000	186.994
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	259	242	61
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	259	242	61
2.01.05.02	Outros	39.521	41.758	186.933
2.01.05.02.04	Outras Exigibilidades	3.783	8.620	181.870
2.01.05.02.05	Dividendos a Pagar	32.752	30.152	2.077
2.01.05.02.06	Participação dos Administradores	2.986	2.986	2.986
2.01.07	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda e Descontinuados	0	0	11.175
2.01.07.01	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda	0	0	11.175
2.02	Passivo Não Circulante	647.455	728.127	672.877
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	101.464	173.487	5.677
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	101.464	173.487	5.677

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	101.464	173.487	5.677
2.02.02	Outras Obrigações	37.714	46.731	139.302
2.02.02.02	Outros	37.714	46.731	139.302
2.02.02.02.03	Obrigações Tributárias	37.714	46.731	24.479
2.02.02.02.04	Outras Exigibilidades	0	0	114.823
2.02.03	Tributos Diferidos	80.300	78.201	117.762
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	80.300	78.201	117.762
2.02.04	Provisões	427.977	429.708	410.136
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	81.788	103.146	96.976
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	32.696	25.156	50.063
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	1.755	1.784	2.450
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	47.337	76.206	44.463
2.02.04.02	Outras Provisões	346.189	326.562	313.160
2.02.04.02.04	Provisões CEF	346.189	326.562	313.160
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	482.637	454.949	294.108
2.03.01	Capital Social Realizado	177.182	127.182	127.182
2.03.02	Reservas de Capital	162	162	162
2.03.02.07	Correção Monetária De Capital Social	162	162	162
2.03.04	Reservas de Lucros	205.497	214.788	44.426
2.03.04.01	Reserva Legal	15.114	12.079	2.589
2.03.04.02	Reserva Estatutária	144.193	153.041	29.432
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	46.190	49.668	12.405
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	99.612	112.614	122.238
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	184	203	100

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	169.650	266.952	100.910
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-10.833	-94.837	-31.512
3.03	Resultado Bruto	158.817	172.115	69.398
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-83.764	-157.243	-22.594
3.04.01	Despesas com Vendas	-4.316	-2.542	-1.312
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-67.910	-58.611	3.053
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-67.910	-58.611	3.053
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	35.595	-35.737	22.315
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-47.133	-60.353	-46.650
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	75.053	14.872	46.804
3.06	Resultado Financeiro	-12.913	146.644	-26.692
3.06.01	Receitas Financeiras	43.789	211.581	35.055
3.06.02	Despesas Financeiras	-56.702	-64.937	-61.747
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	62.140	161.516	20.112
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-1.456	13.667	-13.226
3.08.01	Corrente	-712	-39.212	-265
3.08.02	Diferido	-744	52.879	-12.961
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	60.684	175.183	6.886
3.10	Resultado Líquido de Operações Descontinuadas	0	14.721	-5.495
3.10.01	Lucro/Prejuízo Líquido das Operações Descontinuadas	0	14.721	-5.495
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	60.684	189.904	1.391
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	60.703	189.801	1.464
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-19	103	-73
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	5,6138	17,5528	0,1354
3.99.01.02	PNA	6,1752	19,3081	0,149
3.99.01.03	PNB	204,5754	639,6506	4,9346

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	60.684	189.904	1.391
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-5.283	-570	59.373
4.02.01	Participação no Resultado Abrangente de Coligadas	0	0	59.373
4.02.02	Realização na Alteração de Participação em Coligadas	-5.283	-570	0
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	55.401	189.334	60.764
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	55.420	189.231	60.837
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-19	103	-73

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-39.649	-80.773	4.296
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-5.063	136.632	-41.264
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) Líquido do Período	60.684	189.904	1.391
6.01.01.02	Custo do imobilizado e investimentos baixados	22.782	8.597	902
6.01.01.03	Depreciação e Amortização	1.395	946	882
6.01.01.04	Variação do Valor Justo das Propriedades para Investimentos	19.956	50.915	-9.125
6.01.01.05	Reversão para Devedores Duvidosos e Desvalorização de Estoques	-7.630	2.863	-1.934
6.01.01.06	Provisão (reversão) Para Passivos Contingentes	-1.731	19.572	-37.175
6.01.01.07	Resultado Equivalência Patrimonial	-112.112	-88.051	-31.691
6.01.01.08	Baixa de Propriedades para Investimentos	10.849	28.334	20.523
6.01.01.09	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	744	-52.879	12.961
6.01.01.10	Caixa Líquido das Operações Descontinuadas	0	0	2.002
6.01.01.11	Resultado na alienação de ativos mantidos para venda	0	-23.569	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-34.586	-217.405	45.560
6.01.02.01	Contas a Receber	-33.567	-14.934	-33.053
6.01.02.02	Estoques	1.829	64.926	6.978
6.01.02.03	Impostos a Recuperar	-1.324	-5.261	52
6.01.02.04	Outras Contas a Receber	6.298	328	-11.623
6.01.02.05	Fornecedores	2.821	-2.261	5.122
6.01.02.06	Impostos, Taxas e Contribuições	-7.162	31.298	26.613
6.01.02.07	Outras Contas a Pagar	-3.481	-291.501	51.471
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	28.441	28.560	-11.379
6.02.01	Em Imobilizado e Intangível	-10.073	-2.083	-7.557
6.02.02	Dividendos Recebidos	42.372	21.200	2.430
6.02.03	Em Propriedades para Investimentos	-3.664	-490	-6.151
6.02.04	Em Investimentos	-194	-67	-66
6.02.05	Caixa Líquido Atividades de Investimentos Descontinuadas	0	0	-35
6.02.06	Recebimento de venda de ativos mantidos para venda	0	10.000	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-20.110	94.605	15.333

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.03.01	Partes Relacionadas	17	181	0
6.03.02	Variação Empréstimos e Financiamnetos	5.162	95.412	15.650
6.03.03	Dividendos Pagos	-25.289	-988	-317
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-31.318	42.392	8.250
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	55.865	13.473	5.223
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	24.547	55.865	13.473

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	127.182	162	214.788	0	112.614	454.746	203	454.949
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	127.182	162	214.788	0	112.614	454.746	203	454.949
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	324	0	324	0	324
5.04.08	Reversão de dividendos não reclamados e prescritos	0	0	0	324	0	324	0	324
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	64.787	-9.191	55.596	-19	55.577
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	60.703	0	60.703	-19	60.684
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	4.084	-9.191	-5.107	0	-5.107
5.05.02.06	Variação da participação em coligada	0	0	0	4.084	-9.191	-5.107	0	-5.107
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	50.000	0	-9.291	-65.111	-3.811	-28.213	0	-28.213
5.06.04	Realização do ajuste de avaliação patrimonial em controladas e coligadas	0	0	0	3.811	-3.811	0	0	0
5.06.05	Reserva legal	0	0	3.035	-3.035	0	0	0	0
5.06.06	Reserva de lucros a realizar	0	0	17.668	-17.668	0	0	0	0
5.06.07	Reserva estatutária	0	0	41.152	-41.152	0	0	0	0
5.06.08	Dividendos propostos	0	0	-21.146	-7.067	0	-28.213	0	-28.213
5.06.09	Aumento de capital Social	50.000	0	-50.000	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	177.182	162	205.497	0	99.612	482.453	184	482.637

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	127.182	162	44.426	0	122.238	294.008	100	294.108
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	127.182	162	44.426	0	122.238	294.008	100	294.108
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-10.221	-18.842	0	-29.063	0	-29.063
5.04.06	Dividendos	0	0	-10.221	-18.993	0	-29.214	0	-29.214
5.04.08	Reversão de Dividendos não Reclamados e Prescritos	0	0	0	151	0	151	0	151
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	190.371	-570	189.801	103	189.904
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	189.801	0	189.801	103	189.904
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	570	-570	0	0	0
5.05.02.06	Realização do ganho variação da participação em coligada	0	0	0	570	-570	0	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	180.583	-171.529	-9.054	0	0	0
5.06.04	Realização do Ajuste de Avaliação Patrimonial em Controladas e Coligadas	0	0	0	9.054	-9.054	0	0	0
5.06.05	Reserva Legal	0	0	9.490	-9.490	0	0	0	0
5.06.06	Reserva Estatutária	0	0	123.609	-123.609	0	0	0	0
5.06.07	Reservas Lucros a Realizar	0	0	47.484	-47.484	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	127.182	162	214.788	0	112.614	454.746	203	454.949

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	127.182	162	16.458	0	89.104	232.906	258	233.164
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	127.182	162	16.458	0	89.104	232.906	258	233.164
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-1.537	1.802	0	265	0	265
5.04.06	Dividendos	0	0	-1.537	0	0	-1.537	0	-1.537
5.04.08	Reversão de Dividendos não Reclamados e Prescritos	0	0	0	1.802	0	1.802	0	1.802
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	1.464	59.373	60.837	-158	60.679
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	1.464	0	1.464	-73	1.391
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	59.373	59.373	-85	59.288
5.05.02.06	Realização do ganho variação da participação em coligada	0	0	0	0	59.373	59.373	3	59.376
5.05.02.07	Incorporação controlada	0	0	0	0	0	0	-88	-88
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	29.505	-3.266	-26.239	0	0	0
5.06.04	Realização do Ajuste de Avaliação Patrimonial em Controladas e Coligadas	0	0	0	26.239	-26.239	0	0	0
5.06.05	Reserva Legal	0	0	73	-73	0	0	0	0
5.06.06	Reserva Estatutária	0	0	29.432	-29.432	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	127.182	162	44.426	0	122.238	294.008	100	294.108

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
7.01	Receitas	94.788	150.042	100.794
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	63.595	191.204	77.210
7.01.02	Outras Receitas	26.268	-38.299	21.650
7.01.04	Provisão/Reversão de Crédts. Liquidação Duvidosa	4.925	-2.863	1.934
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-93.306	-150.729	-36.587
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-12.958	-96.398	-32.519
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-80.348	-54.331	-4.068
7.03	Valor Adicionado Bruto	1.482	-687	64.207
7.04	Retenções	-1.395	-946	-882
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.395	-946	-882
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	87	-1.633	63.325
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	155.901	314.353	61.166
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	112.112	88.051	31.606
7.06.02	Receitas Financeiras	43.789	211.581	35.055
7.06.03	Outros	0	14.721	-5.495
7.06.03.01	Valor Adicionado das Operações Descontinuadas	0	14.721	-5.495
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	155.988	312.720	124.491
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	155.988	312.720	124.491
7.08.01	Pessoal	18.895	13.768	12.087
7.08.01.01	Remuneração Direta	15.262	11.162	9.832
7.08.01.02	Benefícios	2.422	1.531	1.365
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.125	1.015	829
7.08.01.04	Outros	86	60	61
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	18.875	44.111	49.266
7.08.02.01	Federais	9.399	9.030	24.975
7.08.02.02	Estaduais	79	0	0
7.08.02.03	Municipais	9.397	35.081	24.291
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	57.534	64.937	61.747
7.08.03.01	Juros	56.702	64.937	61.747

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
7.08.03.02	Aluguéis	832	0	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	60.684	189.904	1.391
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	60.703	189.801	1.464
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-19	103	-73

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

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 Desenvolvimento 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%

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

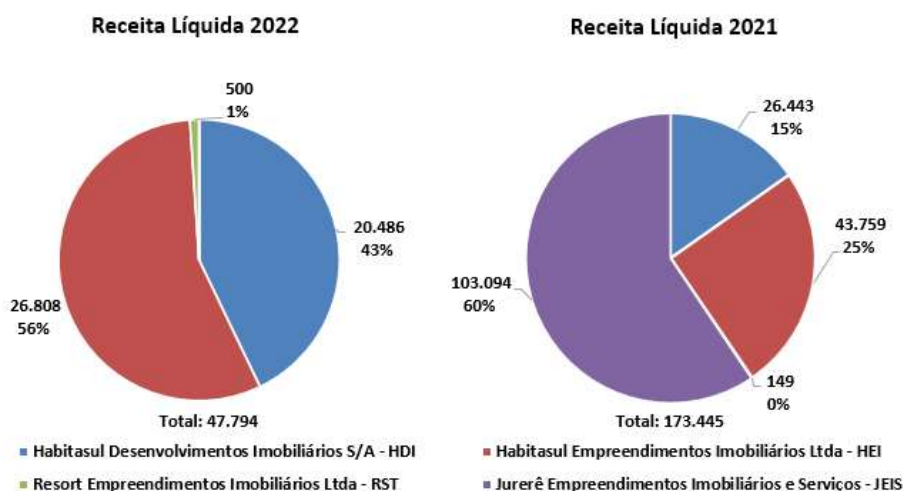
2. Desempenho Operacional

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 reconhecia 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

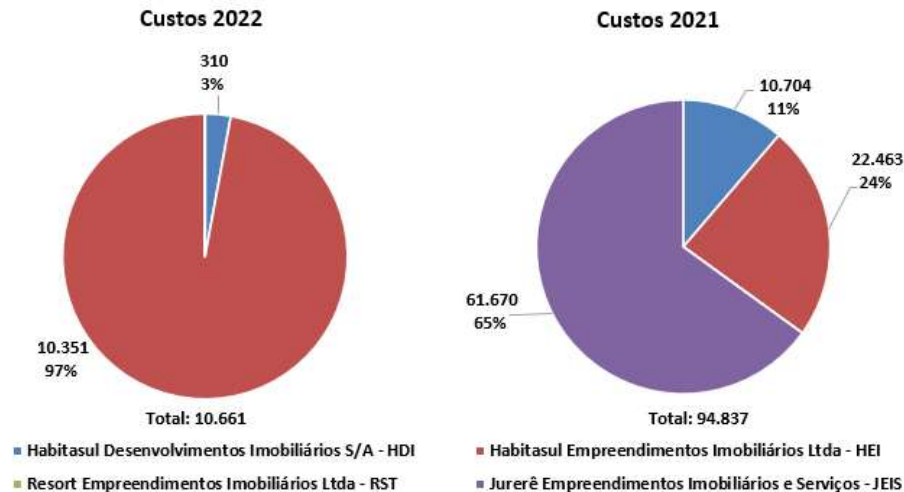
Empresa	Empreendimento	2022	2021	2022 x 2021
Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S/A	Porto verde – Alvorada/RS	30	322	-90,68%
	Porto verde Etapa 4 – Alvorada/RS - Fase A	477	0	100,00%
	Porto verde Etapa 4 – Alvorada/RS - Fase B	579	262	120,99%
	Porto verde Etapa 4 – Alvorada/RS - Fase C	0	440	-100,00%
	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%

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

2.1.2. Custos

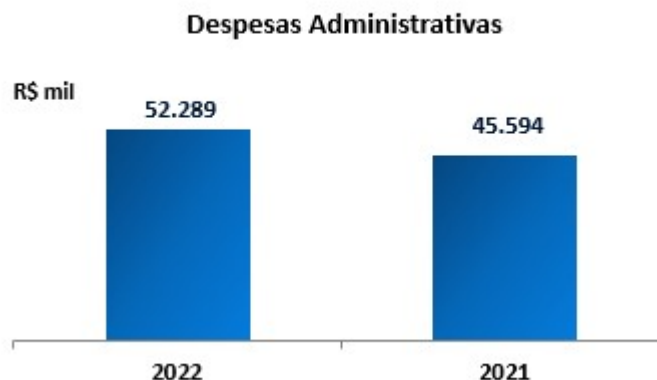
Os Custos dos Bens e Serviços Vendidos no ano de 2022 totalizaram R\$ 10.661 mil ante R\$ 94.837 mil no ano de 2021, representando uma redução de 88,76%, justificado principalmente pelo custo das vendas do terreno da Jurerê Empreendimentos Imobiliários e Serviços (JEIS) realizado no ano de 2021.

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.



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

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

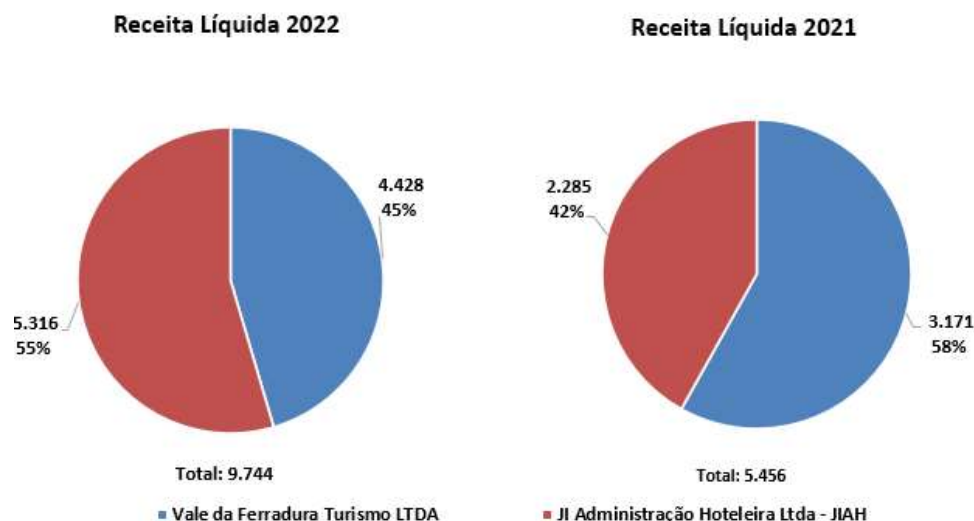
Empresa	Empreendimento	2022	2021	2022 x 2021
Habrasul Empreendimentos Imobiliários Ltda	Etapas Jurerê Internacional/SC	489	0	100,00%
	Quadra 5	4.414	0	100,00%
	Plataforma 3	130	0	100,00%
	Novo Restaurante RBV	2.296	0	100,00%
	Reforma sede	31	0	100,00%
Total SC		7.360	0	100,00%
Habrasul Desenvolvimento 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.

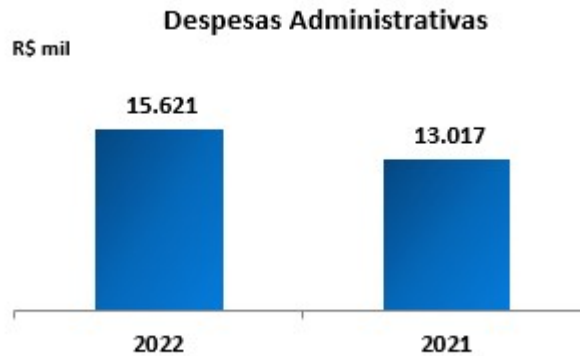
R\$ mil



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

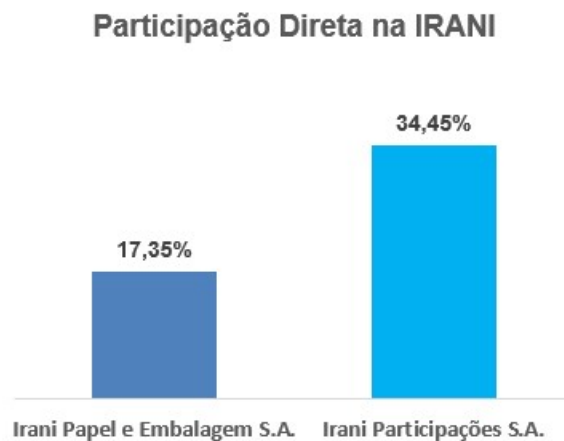
2.2.3. Despesas Administrativas

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.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



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.

Notas Explicativas**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

Notas Explicativas**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

Notas Explicativas

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

Notas Explicativas

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

Notas Explicativas

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.

Notas Explicativas**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.

Notas Explicativas

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

Notas Explicativas

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

Notas Explicativas

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.

Notas Explicativas**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)

Notas Explicativas



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 Desenvolvidimentos 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

Notas Explicativas



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 Desenvolvidimentos Imobiliários S.A.	28.182	23.723	-	-
JI 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.

Notas Explicativas



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.

Notas Explicativas

10. PARTICIPAÇÕES EM CONTROLADAS E COLIGADAS

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

	Habitasul Desenvol Inmob. S.A	Habitasul Empreend. Inmob. Ltda.	Habitasul Empreend. Inmob. Ltda.	Jurerê Empre. Imob. Serv. Ltda	Consulplanes Cons e Planej. Ltda	Cons Vale da Ferradura Turismo Ltda	Jl Negócios Inmob. 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	606.282	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 Desenvolimentos 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.

Notas Explicativas



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)
Variação 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)
Variação 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.

Notas Explicativas

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%

Notas Explicativas

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. créditos	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 Habitassul 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).

Notas Explicativas



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

Notas Explicativas

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 buscava 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.

Notas Explicativas**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.

Notas Explicativas



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

Notas Explicativas

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:

Notas Explicativas

	2022	2021
Resultado do exercício	60.703	189.801
Reserva legal 5%	(3.035)	(9.490)
Realização ajuste avaliação patrimonial e resultado abrangente	13.002	9.624
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	21.146	10.221
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	21.146	10.221
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.

Notas Explicativas

- 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.

Notas Explicativas



	2022	2021
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

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
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	62.896	207.360	169.650	266.952

Notas Explicativas



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)

Notas Explicativas



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
Variação 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.

Notas Explicativas



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

Notas Explicativas



	2022	2021
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	-	(5.531)
Em imobilizado e intangível	-	(17)
Recebimento de venda de ativos mantidos para venda	-	10.000
Caixa líquido da atividade de investimento descontinuada	-	9.983
Partes relacionadas	-	(4.182)
Caixa líquido da atividade de financiamento descontinuada	-	(4.182)
Caixa líquido gerado/aplicado na atividade descontinuada	-	270

Notas Explicativas**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

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

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.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia 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, consequentemente, 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

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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 Cargnin- Diretor – Diretor de Administração,
Finanças e Relações com Investidores
Fabiano Alves de Oliveira – Diretor de Pessoas, Estratégia e Gestão
José Roberto Mateus Junior – Diretor de Negócios

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

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 Cargnin- Diretor – Diretor de Administração,
Finanças e Relações com Investidores
Fabiano Alves de Oliveira – Diretor de Pessoas, Estratégia e Gestão
José Roberto Mateus Junior – Diretor de Negócios