

COMPANHIA HABITASUL DE PARTICIPAÇÕES

Relatório do auditor independente

**Demonstrações contábeis individuais e
consolidadas**

Em 31 de dezembro de 2023

COMPANHIA HABITASUL DE PARTICIPAÇÕES

**Demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2023**

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Balancos patrimoniais individuais e consolidados

Demonstrações do resultado individuais e consolidadas

Demonstrações do resultado abrangente individuais e consolidadas

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individuais e consolidadas

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidadas - método indireto

Demonstrações do valor adicionado individuais e consolidadas

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

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

Examinamos as demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, da **Companhia Habitasul de Participações (“Companhia”)** e suas controladas, identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial individual e consolidado em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações, individuais e consolidadas, do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, acima referidas, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, 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)*.

Base para opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

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 (CFC), 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

Reapresentação dos valores correspondentes

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 2.3 às demonstrações contábeis individuais e consolidadas, que descrevem que as demonstrações dos resultados individuais e consolidadas relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, apresentadas para fins de comparação, foram ajustadas e estão sendo reapresentadas, como previsto no CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro e CPC 26 (R1) - Apresentação das Demonstrações Contábeis, incorporando a reclassificação do resultado de equivalência patrimonial nos montantes de R\$ 62.896 e R\$ 112.112, respectivamente na controladora e consolidado, anteriormente apresentadas como parte da receita líquida de vendas. Revisamos e concordamos com os ajustes efetuados. Nossa opinião não contém modificação sobre este assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria (PAA) 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.

Participações em coligadas

Conforme descrito na nota explicativa nº 10, a Companhia e controladas detêm participações societárias em coligadas avaliadas pelo método de equivalência patrimonial, sendo 30,40% na Irani Participações S.A. e 12,33% 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:

- Valorização a valor justo de ativos biológicos;
- Mensuração do valor recuperável de ágio fundamentado em rentabilidade futura; e
- 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, esse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria.

Resposta da auditoria ao assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, dentre outros:

- Envio de instruções específicas aos auditores das coligadas;
- Realização de reuniões com os mesmos;
- 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;
- 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 2023.

Valor justo das propriedades para investimentos

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 esse assunto significativo para a nossa auditoria.

Resposta da auditoria ao assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, dentre outros:

- Leitura e análise das avaliações efetuadas para determinação do valor justo das propriedades para investimento;
- Efetuamos uma revisão das variações dos laudos para identificar e entender as maiores oscilações do valor justo;
- Envolvemos especialistas internos para o processo de revisão das premissas adotadas nos laudos de avaliação;
- Discussão com a Administração;
- Efetuamos a análise da razoabilidade dos cálculos matemáticos efetuados para determinação do valor justo;
- Conferimos os cálculos dos impostos diferidos decorrentes da diferença temporária entre o saldo contábil e fiscal dessas propriedades.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos que os critérios adotados pela Companhia no reconhecimento destas transações são aceitáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, 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 no Pronunciamento Técnico CPC 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 nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Auditoria e revisão dos valores correspondentes

A auditoria das demonstrações contábeis, individual e consolidado, de 31 de dezembro de 2022, apresentados para fins de comparação foram conduzidas sob responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram os relatórios de auditoria, sem modificação, datados em 21 de março de 2023.

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 é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), 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 e suas controladas 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 manter 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 consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos 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, 22 de março de 2024.



BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.
CRC 2 RS 005519/F-0

Diego Cavalcante Bastos
Contador CRC 1 SP 292913/O-9 - S - RS



COMPANHIA HABITASUL DE PARTICIPAÇÕES

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 31 de Dezembro de 2023



HABITASUL
Uma relação de vida.



COMPANHIA HABITASUL DE PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO

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

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
Receita Líquida das Vendas e Serviços	21	-	-	317.482	57.538
Custo das Vendas e Serviços		-	-	(72.218)	(10.833)
Resultado Bruto		-	-	245.264	46.705
(Despesas) Receitas		292.615	69.565	60.039	28.348
Com vendas	22	-	-	(2.862)	(4.316)
Gerais e administrativas	22	(5.569)	(6.687)	(80.234)	(67.910)
Outras (despesas) receitas operacionais líquidas	24	11.844	13.356	42.928	(11.538)
Resultado de Equivalência Patrimonial		286.340	62.896	100.207	112.112
Resultado Antes do Resultado Financeiro		292.615	69.565	305.303	75.053
Resultado financeiro		(11.532)	(8.915)	(3.736)	(12.913)
Receitas financeiras	23	2.881	3.188	52.262	43.789
Despesas financeiras	23	(14.413)	(12.103)	(55.998)	(56.702)
Resultado antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social		281.083	60.650	301.567	62.140
Imposto de Renda e Contribuição Social	26	-	53	(20.480)	(1.456)
Corrente		-	-	(4.774)	(712)
Diferido		-	53	(15.706)	(744)
Resultado líquido das operações continuadas		281.083	60.703	281.087	60.684
Resultado líquido de operações descontinuadas		-	-	-	-
Lucro/prejuízo Consolidado do Exercício		281.083	60.703	281.087	60.684
Resultado atribuível a :					
Acionistas controladores		281.083	60.703	281.083	60.703
Acionistas não controladores		-	-	4	(19)
Resultado básico/diluído por ação R\$		30,7766	6,6466	30,7771	6,6445

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras





COMPANHIA HABITASUL DE PARTICIPAÇÕES

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

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Lucro líquido do exercício	281.083	60.703	281.087	60.684
Outros resultados abrangentes				
Ajuste avaliação patrimonial em controladas e coligadas	8.678	-	8.678	-
Ganho na alteração de participação em coligadas	8.575	9.191	8.575	9.191
Resultado abrangente total	298.336	69.894	298.340	69.875
Resultado abrangente atribuível a:				
Acionistas controladores	298.336	69.894	298.336	69.894
Acionistas não controladores	-	-	4	(19)

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras





COMPANHIA HABITASUL DE PARTICIPAÇÕES

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

(Em milhares de reais)

	Capital Social	Reservas de Capital - Ágio na Conversão de Ações	Reservas de Lucros			Ajustes de Avaliação Patrimonial		Lucros Acumulados	TOTAL	Participação dos Acionistas Não Controladores	Patrimônio Líquido Total
			Lucros a Realizar	Legal	Estatutárias	Custo atribuído Ativo Imobilizado Controladas e Coligadas	Outros Resultados Abrangentes				
Saldos em 31 de dezembro de 2021.	127.182	162	49.668	12.079	153.041	53.811	58.803	-	454.746	203	454.949
Realização do ajuste de avaliação patrimonial em controladas e coligadas	-	-	-	-	-	(3.811)	-	3.811	-	-	-
Varição da participação em coligada	-	-	-	-	-	-	(9.191)	4.084	(5.107)	-	(5.107)
Incorporação controlada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reversão de dividendos não reclamados e prescritos	-	-	-	-	-	-	-	324	324	-	324
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	60.703	60.703	(19)	60.684
Destinações propostas à assembléia geral:											
Reserva legal	-	-	-	3.035	-	-	-	(3.035)	-	-	-
Reserva de lucros a realizar	-	-	17.668	-	-	-	-	(17.668)	-	-	-
Reserva estatutária	-	-	-	-	41.152	-	-	(41.152)	-	-	-
Dividendos propostos	-	-	(21.146)	-	-	-	-	(7.067)	(28.213)	-	(28.213)
Aumento de capital Social	50.000	-	-	-	(50.000)	-	-	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2022.	177.182	162	46.190	15.114	144.193	50.000	49.612	-	482.453	184	482.637
Realização do ajuste de avaliação patrimonial em controladas e coligadas	-	-	-	-	-	(8.678)	-	8.678	-	-	-
Varição da participação em coligada	-	-	-	-	-	-	(8.575)	8.348	(227)	-	(227)
Reversão de dividendos não reclamados e prescritos	-	-	-	-	-	-	-	165	165	-	165
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	281.083	281.083	4	281.087
Permuta de cotas	-	-	-	-	-	-	(24.480)	-	(24.480)	(51)	(24.531)
Destinações propostas à assembléia geral:											
Reserva legal	-	-	-	14.054	-	-	-	(14.054)	-	-	-
Reserva de lucros a realizar	-	-	71.071	-	-	-	-	(71.071)	-	-	-
Reserva estatutária	-	-	-	-	184.721	-	-	(184.721)	-	-	-
Dividendos propostos	-	-	(26.894)	-	-	-	-	(28.428)	(55.322)	-	(55.322)
Saldos em 31 de dezembro de 2023.	177.182	162	90.367	29.168	328.914	41.322	16.557	-	683.672	137	683.809

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras





COMPANHIA HABITASUL DE PARTICIPAÇÕES

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

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido do exercício	281.083	60.703	281.087	60.684
Ajustes				
Resultado da alienação investimentos	(11.909)	(13.161)	(37.914)	(19.849)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	(53)	15.706	744
Depreciação e amortização	-	9	1.156	1.395
Varição do valor justo das propriedades para investimentos	-	-	(8.999)	19.956
Recuperação/Provisão perdas esperadas e para desvalorização de estoques	-	-	2.004	(7.630)
Provisão das contingências	(209)	512	5.872	(1.731)
Resultado de equivalência patrimonial	(286.340)	(62.896)	(100.207)	(112.112)
Baixa de propriedades para investimentos	-	-	27.484	10.849
Juros e variações monetárias sobre empréstimos e financiamentos	13.913	11.399	41.600	37.163
Variações nos ativos e passivos				
Contas a receber	200	(200)	(290.860)	(33.567)
Estoques	-	-	37.358	1.829
Impostos a recuperar	(769)	(565)	(408)	(1.324)
Em Propriedades para investimentos	-	-	(3.684)	(3.664)
Outros ativos	367	503	746	6.298
Fornecedores	80	25	(592)	2.821
Impostos, taxas e contribuições	(23)	15	1.313	(7.162)
Outras contas a pagar	(227)	142	6.507	(2.634)
Pagamento de juros sobre empréstimos e financiamentos	-	-	(23.298)	(29.120)
Caixa líquido da atividade operacional	(3.834)	(3.567)	(45.129)	(77.054)
Fluxo de caixa da atividade de investimentos				
Em Imobilizado e Intangível	-	630	(8.310)	(10.073)
Dividendos recebidos	26.894	21.147	26.894	42.372
Outros	-	(155)	-	(194)
Recebimento de alienação de investimento	25.377	28.442	80.883	41.784
Caixa líquido da atividade de investimentos	52.271	50.064	99.467	73.889
Fluxo de caixa da atividade de financiamentos				
Partes relacionadas	(15.339)	(20.010)	(50)	17
Dividendos pagos	(20.135)	(25.289)	(20.135)	(25.289)
Pagamento de empréstimos e financiamentos	-	(2.881)	(10.000)	(2.881)
Caixa líquido da atividade de financiamentos	(35.474)	(48.180)	(30.185)	(28.153)
Variação de caixa e equivalentes de caixa	12.963	(1.683)	24.153	(31.318)
No início do exercício	12.552	14.235	24.547	55.865
No final do exercício	25.515	12.552	48.700	24.547
Variação de caixa e equivalentes de caixa	12.963	(1.683)	24.153	(31.318)

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras





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

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
1. RECEITAS	25.377	30.342	426.983	94.788
1.1) Vendas de mercadorias, produtos e serviços	-	-	333.625	63.595
1.2) Outras receitas	25.377	30.342	94.738	26.268
1.3) Provisão para perdas esperadas	-	-	(1.380)	4.925
2. INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS	17.584	21.825	194.971	93.306
2.1) Custo das mercadorias e serviços vendidos	-	-	100.866	12.958
2.2) Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	17.577	21.825	94.098	80.348
2.3) Perda/Recuperação de valores ativos	7	-	7	-
3. VALOR ADICIONADO BRUTO (1-2)	7.793	8.517	232.012	1.482
4. DEPRECIAÇÃO E AMORTIZAÇÃO	-	9	1.156	1.395
5. VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA ENTIDADE (3-4)	7.793	8.508	230.856	87
6. VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA	289.221	66.084	152.469	155.901
6.1) Resultado de equivalência patrimonial	286.340	62.896	100.207	112.112
6.2) Receitas financeiras	2.881	3.188	52.262	43.789
7. VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR (5+6)	297.014	74.592	383.325	155.988
8. DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO	297.014	74.592	383.325	155.988
8.1) Pessoal	1.246	1.531	24.946	18.895
8.1.1) - Remuneração direta	933	1.324	19.520	15.262
8.1.2) - Benefícios	302	196	3.791	2.422
8.1.3) - F.G.T.S.	11	11	1.549	1.125
8.1.4) - Outros	-	-	86	86
8.2) Impostos, taxas e contribuições	272	254	20.103	18.875
8.2.1) - Federais	210	228	12.606	9.399
8.2.2) - Estaduais	-	-	694	79
8.2.3) - Municipais	62	26	6.803	9.397
8.3) Remuneração de capital de terceiros	14.413	12.104	57.189	57.534
8.3.1) - Despesas financeiras	14.413	12.103	55.998	56.702
8.3.2) - Aluguéis	-	1	1.191	832
8.4) Remuneração de capitais próprios	281.083	60.703	281.087	60.684
8.4.1) -Lucros retidos do exercício	281.083	60.703	281.083	60.703
8.4.2) -Lucro atribuído aos acionistas não controladores	-	-	4	(19)

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras





ÍNDICES DE NOTAS EXPLICATIVAS

01. CONTEXTO OPERACIONAL
02. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
03. PRINCIPAIS PRÁTICAS MATERIAIS
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 FINANCIAMENTOS
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
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





Companhia Habitasul de Participações – CNPJ 87.762.563/0001-03

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022

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

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

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Companhia Habitasul de Participações (“a Companhia”) é uma sociedade anônima de capital aberto listada na Bolsa de Valores de São Paulo, com sede em Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, sendo uma *Holding Company* que tem por atividade preponderante a participação, majoritária ou minoritária, no capital de outras sociedades de ramos diversificados, como negócios imobiliários, prestação de serviço de tratamento de água e esgoto, administração hoteleira, imóveis para renda e indústria de papel e embalagem. Os negócios da Companhia estão organizados em dois segmentos: Segmento Negócios Imobiliários e Segmento Prestação de Serviços.

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 e 10.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

A Companhia apresenta as demonstrações financeiras individuais e consolidadas preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS – *Internacional Financial Reporting Standards*), emitidas pelo IASB – *Internacional Accounting Standards Board* , e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela Administração na sua gestão.

A autorização para emissão dessas demonstrações contábeis foi concedida pelo Conselho de Administração em 21 de março de 2024.

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.

2.1. Novas alterações de pronunciamentos ainda não vigentes

A Companhia não adotou na preparação destas demonstrações financeiras as alterações de normas





emitidas pelo IASB, que não estão em vigor para o exercício de 2023. A adoção antecipada embora encorajada pelo IASB, não é permitida, no Brasil, pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC). As seguintes alterações em normas vigentes não deverão ter impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e terão vigência a partir de 1º de janeiro de 2024:

- Classificação de passivos como circulantes ou não circulantes (alterações ao IAS 1);
- Esclarecimentos sobre passivo de arrendamento em uma transação de venda e relocação (“*sale and leaseback*”) (Alteração ao IFRS16);
- Novos requisitos de divulgação sobre acordos de financiamento de fornecedores (“*supplier finance arrangements – SFAs*”) (Alterações ao IAS 7 e IFRS 7).

2.2. Novas alterações em pronunciamentos técnicos adotados nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

Foram emitidas as seguintes revisões das normas abaixo pelo CPC, que entraram em vigor e foram adotadas efetivamente a partir 1º de janeiro de 2023 pela Companhia, não havendo efeitos em suas demonstrações financeiras quanto a sua aplicação:

- Classificação de passivos como circulantes ou não circulantes (alterações ao CPC 26/IAS 1);
- IFRS 17 Contratos de Seguro, e alterações à IFRS17 Contratos de Seguro;
- Divulgação de Políticas Contábeis (Alterações ao CPC 26/IAS 1 e IFRS Demonstração Prática 2);
- Definição de estimativa contábil (Alterações ao CPC 23/IAS 8).
- Imposto diferido relacionado a ativos e passivos decorrentes de uma única transação (Alteração ao CPC 32/IAS 12).

2.3. Reclassificação – Receita de Venda de Bens e/ou Serviços

Durante o exercício de 2022 a Companhia apresentou as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, considerando o resultado de equivalência patrimonial de suas controladas e coligadas na linha de Receita de Venda de Bens e/ ou Serviços.

A Companhia reavaliou a metodologia aplicada e concluiu que de acordo com o CPC 26 (R1) - Apresentação das demonstrações contábeis e com a norma internacional IAS 1 Interim Financial Reporting emitida pelo International Accounting Standards Board IASB, o resultado de equivalência patrimonial de suas controladas e coligadas deve ser classificado em linha própria na demonstração do resultado do exercício, assim, demonstra a seguir os ajustes relacionados nas demonstrações do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, conforme determinado no CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança e Estimativa e Retificação de Erro e com a norma internacional IAS 8 Interim Financial Reporting emitida pelo International Accounting Standards Board IASB, cabe ressaltar que o ajuste trata-se apenas de uma classificação entre linhas na demonstração do resultado, não impactando a posição patrimonial e financeira da Companhia.





Demonstração de resultado do exercício

	Controladora			Consolidado		
	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022
	Anteriormente apresentado	Reclassificação	Reapresentado	Anteriormente apresentado	Reclassificação	Reapresentado
Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	62.896	(62.896)	-	169.650	(112.112)	57.538
Custo das Vendas e Serviços				(10.833)		(10.833)
Resultado Bruto	62.896	(62.896)	-	158.817	(112.112)	46.705
Despesas/Receitas Operacionais	6.669	62.896	69.565	(83.764)	112.112	28.348
Com vendas	-	-	-	(4.316)	-	(4.316)
Despesas Gerais e Administrativas	(6.687)	-	(6.687)	(67.910)	-	(67.910)
Outras (despesas) receitas operacionais líquidas	13.356	-	13.356	(11.538)	-	(11.538)
Resultado de Equivalência Patrimonial	-	62.896	62.896	-	112.112	112.112
Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	69.565	-	69.565	75.053	-	75.053
Resultado financeiro	(8.915)	-	(8.915)	(12.913)	-	(12.913)
Receitas financeiras	3.188	-	3.188	43.789	-	43.789
Despesas financeiras	(12.103)	-	(12.103)	(56.702)	-	(56.702)
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	60.650	-	60.650	62.140	-	62.140
Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	53	-	53	(1.456)	-	(1.456)
Corrente	-	-	-	(712)	-	(712)
Diferido	53	-	53	(744)	-	(744)
Resultado Líquido das Operações Continuadas	60.703	-	60.703	60.684	-	60.684
Lucro do Exercício	60.703	-	60.703	60.684	-	60.684
Resultado atribuível a :						
Acionistas controladores	60.703	-	60.703	60.703	-	60.703
Acionistas não controladores	-	-	-	(19)	-	(19)
Lucro por Ação - (Reais/Ação)						
Lucro Básico por Ação						
ON	5,6138	-	5,6138	5,6138	-	5,6138
PNA	6,1750	-	6,1750	6,1750	-	6,1750
PNB	204,5754	-	204,5754	204,5754	-	204,5754

3. PRÁTICAS CONTÁBEIS MATERIAIS

Estas demonstrações financeiras foram preparadas no pressuposto de continuidade da entidade, e a avaliação da continuidade operacional no futuro previsível foi formalizada pela Administração.

a) Base de consolidação

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

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

As demonstrações contábeis consolidadas abrangem as da Companhia e as de suas controladas em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, como seguem:





Empresas Consolidadas	Participação	Participação - %	
		31.12.2023	31.12.2022
Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A.	Direta	99,99	99,99
Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Direta e Indireta	100	100
Vale da Ferradura Turismo Ltda	Direta e Indireta	99,75	99,75
Hotel Laje de Pedra S.A.	Indireta	99,42	99,42
JI Negócios Imobiliários Ltda.	Direta e Indireta	100	100
JI Administração Hoteleira Ltda.	Indireta	100	100
Jurerê Empreendimentos Imobiliários e Serviços Ltda.	Direta e Indireta	100	100
Consulplanes – Consultoria e Planejamento Ltda.	Direta e Indireta	100	100
Resort Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Indireta	98,61	98,61
JI Gastronomia & Eventos Ltda.	Indireta	100	-
CIACOI Administração de Imóveis Ltda.(*)	Direta	100	100

A Companhia opera os negócios em dois segmentos:

- i) Segmento Negócios Imobiliários, que agrupa as atividades de compra e venda de imóveis, construção e venda de unidades habitacionais, incorporação, loteamento, urbanização, fiscalização de obras, elaboração de estudos, pesquisas, projetos relacionados ao mercado imobiliário e em Jurerê Internacional – Florianópolis/SC - a captação, tratamento e distribuição de água e coleta e tratamento de esgotos. Contempla as atividades das Controladas Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A., Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda., JI Negócios Imobiliários Ltda., Jurerê Empreendimentos Imobiliários e Serviços Ltda., Resort Empreendimentos Imobiliários Ltda.; CIACOI Administração de Imóveis Ltda., e ainda o Hotel Laje de Pedra S.A. que está com suas operações descontinuadas.
- ii) Segmento Prestação de Serviços, que agrupa as atividades de hotelaria para fins turísticos, a prestação de serviços de administração de condomínios hoteleiros, resorts e hotéis, serviços de cobrança, execuções judiciais e extrajudiciais e serviços jurídicos, bem como administração de locação de imóveis. Contempla as atividades das Controladas, JI Administração Hoteleira Ltda., Consulplanes – Consultoria e Planejamento Ltda., JI Gastronomia & Eventos Ltda. e Vale da Ferradura Ltda..

b) Instrumentos financeiros

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao valor justo por meio do resultado: é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Um instrumento de dívida é mensurado ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao valor justo por meio do resultado: é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e seus termos contratuais geram,





em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto. No reconhecimento inicial de um investimento em um instrumento patrimonial que não seja mantido para negociação, a Companhia pode optar irrevogavelmente por apresentar alterações subsequentes no valor justo do investimento em outros resultados abrangentes. Essa escolha é feita investimento por investimento.

A Companhia realiza uma avaliação do objetivo do modelo de negócios em que um ativo financeiro é mantido em carteira porque isso reflete melhor a maneira pela qual o negócio é gerido e as informações são fornecidas à Administração. As informações consideradas incluem: as políticas e objetivos estipulados para a carteira e o funcionamento prático dessas políticas. Eles incluem a questão de saber se a estratégia da Administração tem como foco a obtenção de receitas de juros contratuais, a manutenção de um determinado perfil de taxa de juros, a correspondência entre a duração dos ativos financeiros e a duração de passivos relacionados ou saídas esperadas de caixa, ou a realização de fluxos de caixa por meio da venda de ativos; como o desempenho da carteira é avaliado e reportado à Administração da Companhia; os riscos que afetam o desempenho do modelo de negócios (e o ativo financeiro mantido naquele modelo de negócios) e a maneira como aqueles riscos são gerenciados; a frequência, o volume e o momento das vendas de ativos financeiros nos períodos anteriores, os motivos de tais vendas e suas expectativas sobre vendas futuras.

b.1) Avaliação sobre se os fluxos de caixa contratuais são somente pagamentos de principal e de juros

Para fins dessa avaliação, o ‘principal’ é definido como o valor justo do ativo financeiro no reconhecimento inicial. Os ‘juros’ são definidos como uma contraprestação pelo valor do dinheiro no tempo e pelo risco de crédito associado ao valor principal em aberto durante um determinado período de tempo e pelos outros riscos e custos básicos de empréstimos (por exemplo, risco de liquidez e custos administrativos), assim como uma margem de lucro.

A Companhia considera os termos contratuais do instrumento para avaliar se os fluxos de caixa contratuais são somente pagamentos do principal e de juros. Isso inclui a avaliação sobre se o ativo financeiro contém um termo contratual que poderia mudar o momento ou valor dos fluxos de caixa contratuais de forma que ele não atenderia essa condição. Ao fazer essa avaliação, a Companhia considera: eventos contingentes que modifiquem o valor ou a época dos fluxos de caixa; termos que possam ajustar a taxa contratual, incluindo taxas variáveis; o pré-pagamento e a prorrogação do prazo; e os termos que limitam o acesso da Companhia a fluxos de caixa de ativos específicos (por exemplo, baseados na performance de um ativo).

O pagamento antecipado é consistente com o critério de pagamentos do principal e juros caso o valor do pré-pagamento represente, em sua maior parte, valores não pagos do principal e de juros sobre o valor do principal pendente, o que pode incluir uma compensação adicional razoável pela rescisão antecipada do contrato.

c) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

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





d) Reconhecimento de receita

As etapas para o reconhecimento da receita compreendem: i) a identificação do contrato com o cliente; ii) a identificação das obrigações de desempenho; iii) a determinação do preço da transação; iv) a alocação do preço da transação; e v) o reconhecimento da receita mediante o atendimento da obrigação de desempenho. A receita é reconhecida quando os imóveis e seu risco são transferidos aos clientes.

Considerando os aspectos acima, as receitas são registradas pelo valor que reflete a expectativa que a Companhia tem de receber pela contrapartida dos imóveis e serviços oferecidos aos clientes. A receita é apresentada líquida dos impostos, das devoluções, dos abatimentos e dos descontos.

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. São itens significativos sujeitos a estas estimativas e premissas o valor justo das propriedades para investimento (nota explicativa nº 11), o valor residual do ativo imobilizado (nota explicativa nº 12), provisão para perdas esperadas, perdas na realização dos estoques (nota explicativa nº 7), imposto de renda diferido (nota explicativa nº 9) e provisão para contingências (nota explicativa nº 14).

Os resultados reais dos saldos constituídos com a utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis, quando de sua efetiva realização, podem ser divergentes dos reconhecidos nas demonstrações contábeis.

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 ou serviços prestados. A provisão para perdas esperadas é constituída com base em análise individual dos valores a receber e em montante considerado pela Administração necessário e suficiente para cobrir prováveis perdas na realização desses créditos. O ajuste a valor presente do saldo de contas a receber de clientes não indexados não é relevante devido ao curto prazo de sua realização.

h) Estoques

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

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





i) Outros ativos e passivos

Outros ativos são reconhecidos somente quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos doze meses, caso contrário ou quando requerido por pronunciamento específico, são demonstrados como não circulantes.

j) Investimentos em controladas e coligadas

São avaliados pelo método de equivalência patrimonial, incluindo a participação da Companhia no resultado do exercício e outros resultados abrangentes das investidas, conforme demonstrado na nota explicativa nº 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. As principais premissas e metodologia adotada para determinação do valor justo estão detalhadas na nota explicativa nº 11.

l) Imobilizado

Os ativos imobilizados estão avaliados pelo custo atribuído, deduzidos das respectivas depreciações calculadas pelo método linear às taxas mencionadas na nota explicativa nº 12 e leva em consideração o tempo de vida útil remanescente estimado, de acordo com a avaliação efetuada das taxas de depreciação dos bens integrantes do seu ativo imobilizado.

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

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

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





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

A administração revisa anualmente o valor contábil dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas e o valor contábil exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior valor entre o valor em uso e o valor líquido de venda. A Companhia não identificou nenhuma necessidade de reconhecimento de *impairment* no exercício.

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 e avaliação da Administração da Companhia, atualizados nas datas de balanços.

o) Benefícios e empregados

A Companhia reconhece um passivo e uma despesa de participação nos resultados, com base em metodologia própria de apuração que leva em conta o resultado esperado de cada segmento e indicadores de desempenho operacionais das equipes. A Companhia não concede benefícios pós emprego.

p) 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.

q) Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido

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

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





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

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

O imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se espera serem aplicadas às diferenças temporárias quando elas revertem, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das demonstrações contábeis.

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

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

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

r) 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.

s) 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.

t) Demonstração dos fluxos de caixa

A informação sobre fluxo de caixa proporciona aos usuários das demonstrações financeiras uma base para avaliar a capacidade da entidade para gerar caixa e seus equivalentes e as necessidades da entidade para utilizar esses fluxos de caixa.

O CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa define os requisitos para a apresentação da demonstração do fluxo de caixa e respectivas divulgações (CPC 26 (R1)).



Os seguintes tópicos principais devem ser apresentados em todos os fluxos de caixa:

- Atividades operacionais: são as principais atividades geradoras de receita da entidade;
- Atividades de investimento: são as aquisições e vendas de ativos de longo prazo; e
- Atividades de financiamento: são atividades que resultam em mudanças no tamanho e na composição do patrimônio líquido e dos empréstimos da empresa.

u) Demonstrações de valor adicionado

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

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Conta corrente	20	2.453	217	6.209
Aplicações financeiras	25.495	10.099	48.483	18.338
Total	25.515	12.552	48.700	24.547

As aplicações estão representadas por CDB-Certificado de Depósito Bancário, remuneradas a 100% do CDI.

5. CLIENTES

A composição é a seguinte:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Venda de imóveis	-	200	85.084	94.500
Créditos vinculados ao SFH -FCVS (*)	-	-	369.532	331.714
Outros	-	-	3.806	2.348
Total	-	200	458.422	428.562
Provisão para perda de crédito esperado	-	-	(30.387)	(28.433)
Total líquido de provisão	-	200	428.035	400.129
Parcela do circulante	-	200	24.331	15.047
Parcela do não circulante	-	-	403.704	385.082





Vencimentos no longo prazo:	Consolidado	
	31.12.2023	31.12.2022
2024	-	6.624
2025	6.698	5.628
2026	5.777	4.520
2027	5.038	3.551
2028 em diante	386.191	364.759
	<u>403.704</u>	<u>385.082</u>

(*) Se refere a contas a receber do FCVS - Fundo de Compensação de Variações Salariais, decorrentes dos saldos residuais de financiamentos habitacionais efetuados no âmbito do SFH, habilitados e com valores homologados pela Caixa Econômica Federal para ressarcimento pelo FCVS. Devido a disputa judicial com a Caixa Econômica Federal em relação ao FGTS, os valores poderão ser passíveis de caução pela Caixa Econômica Federal ou utilizados pela Companhia para liquidação de uma contingência em que a Companhia figura no polo passivo, conforme detalhado na nota explicativa nº 14.

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	
	31.12.2023	31.12.2022
Saldo no início do exercício	(28.433)	(36.139)
Baixa	-	10.387
Constituição de provisão	(1.954)	(2.681)
Saldo no final do exercício	(30.387)	(28.433)

6. OUTROS CRÉDITOS

A composição é a seguinte:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Adiantamentos	-	-	1.546	1.863
Despesas antecipadas	-	377	165	377
Valores a recuperar	-	-	2.189	2.740
Outros (*)	10	-	13.693	13.575
Total	10	377	17.593	18.555
Parcela do circulante	-	377	17.152	18.113
Parcela do não circulante	10	-	441	442





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

7. ESTOQUES

A composição é a seguinte:

	Consolidado	
	31.12.2023	31.12.2022
Casas e apartamentos	199.672	6.705
Lotes e terrenos com infraestrutura	9.751	7.671
Lotes e terrenos sem infraestrutura	112.010	38.543
Outros	1.815	718
Total	<u>323.248</u>	<u>53.637</u>
Provisão ao valor realizável líquido	(4.621)	(4.710)
Total líquido de provisão	<u>318.627</u>	<u>48.927</u>

A movimentação da provisão pode ser assim demonstrada:

	Consolidado	
	31.12.2023	31.12.2022
Saldo no início do exercício	(4.710)	(4.634)
Provisão ao valor realizável líquido	(50)	(76)
Saldo no final do exercício	<u>(4.760)</u>	<u>(4.710)</u>

Neste exercício a Companhia reclassificou para o estoque o montante de R\$ 115.886 com o objetivo de melhor demonstrar o objetivo estratégico da Companhia em relação a realização destes imóveis que antes estavam classificados como propriedades para investimento.

Também registrou nos estoques imóveis a serem recebidos futuramente em negócios envolvendo terrenos com permuta de construções futuras no valor de R\$ 151.605.

A provisão ao valor realizável líquido é constituída analisando a situação de cada imóvel em relação a sua capacidade de realização devido principalmente a invasões e processos de usucapião.



8. PARTES RELACIONADAS

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

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Ativo				
Habitasul Desenvolvidimentos Imobiliários S.A.	27.049	28.182	-	-
JI Negócios Imobiliários Ltda.	-	363	-	-
Total	27.049	28.545	-	-
Passivo				
Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda.	65.521	82.306	-	-
Irani Papel e Embalagem S.A.	209	259	209	259
Total	65.730	82.565	209	259

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Despesas				
Irani Papel e Embalagem S.A.	2.785	2.997	2.785	2.997
Remuneração dos administradores	1.080	1.080	4.238	3.480
Total	3.865	4.077	7.023	6.477

Os valores a receber junto à controlada Habitasul Desenvolvidimentos Imobiliários S.A., se referem a aporte de recursos para suprir a necessidade de caixa destas controladas. Por se tratar de controladas diretas da Companhia não há atualização monetária e prazo de recebimento definidos.

O valor a pagar junto a controlada Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda., se referem a remessa de recursos para suprir a necessidade de caixa da Companhia. Por se tratar de controlada integral da Companhia não há atualização monetária e prazo de recebimento definidos.

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

b. Remuneração do pessoal-chave da administração:

No exercício 2023, a remuneração dos administradores e benefícios totalizou o montante de R\$ 1.080 na Controladora e R\$ 4.038 no Consolidado (R\$ 1.080 na Controladora e R\$ 3.480 no Consolidado, no exercício de 2022), 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. A remuneração global dos administradores aprovada pela Assembleia Geral Ordinária de 25 de abril de 2023, é de valor máximo de R\$ 5.000.



9. TRIBUTOS DIFERIDOS

a. Composição dos tributos diferidos

A base para constituição é a seguinte:

	Consolidado	
	31.12.2023	31.12.2022
Ativo		
Provisão para perdas esperadas	42.225	40.343
Provisão sobre estoques	4.760	4.710
Provisão para contingências	165.022	157.584
Provisão permuta de ações	37.090	-
Base de cálculo	249.097	202.637
Alíquota nominal	34%	34%
Total tributos diferidos ativos	84.693	68.897
Passivos		
Custo atribuído e valor justo	321.063	338.313
Resultado bruto vendas diferidas	333.244	78.554
Total	654.307	416.867
Alíquota lucro real 34%	151.663	141.735
Alíquota lucro presumido 3,08%	6.414	-
IRPJ e CSLL diferidos	158.077	141.735
Receita vendas diferidas	337.383	80.673
Alíquota lucro real 9,25%	11.946	7.462
Alíquota lucro presumido 3,65%	7.601	-
PIS e COFINS diferidos	19.547	7.462
Total tributos diferidos passivos	177.624	149.197
Tributos diferidos passivos líquido	92.931	80.300

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

A Companhia possui em 31 de dezembro de 2023 prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social sobre os quais não foram registrados contabilmente, na controladora o valor de R\$ 26.030 (R\$ 24.172 em 31 de dezembro de 2022) e no consolidado o valor de R\$ 97.728 (R\$ 95.485 em 31 de dezembro de 2022) de tributos diferidos ativos, devido a Companhia não ter apresentado lucro tributável nos últimos 3 exercícios sociais.



10. PARTICIPAÇÕES EM CONTROLADAS E COLIGADAS

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

	Habitasul Desenvol Imob. S.A	Habitasul Empreend. Imob. Ltda.	Jurerê Empred. Imob. Serv. Ltda	CIACOI - Administração de Imóveis Ltda	Consulplanes Cons e Planej. Ltda	Vale da Ferradura Turismo Ltda	Jurerê Internacional Negócios Imobiliários Ltda.	Total Controladas	Irani Papel e Embalagem S.A.	Irani Particip. S.A	Total Coligadas	Total
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	(2.485)	-	-	-	-	-	-	(2.485)	(1.061)	(1.560)	(2.621)	(5.106)
Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	(13.284)	(7.863)	(21.147)	(21.147)
Alienação de investimento	-	-	-	-	-	-	-	-	(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
Resultado da equivalência patrimonial	49.446	6.602	(350)	36.469	167	4.678	135.219	232.231	23.376	30.733	54.109	286.340
Efeito por variação na percentagem de participações	44	-	-	-	-	-	-	44	(255)	(16)	(271)	(227)
Dividendos	(3.612)	-	-	-	-	(10.846)	-	(14.458)	(13.617)	(4.820)	(18.437)	(32.895)
Alienação de investimento (a)	-	-	-	-	-	-	-	-	(13.468)	-	(13.468)	(13.468)
Permuta	-	-	-	1.788	-	-	-	1.788	(16.155)	(22.725)	(38.880)	(37.092)
Em 31 de dezembro de 2023	308.650	109.858	27.285	38.257	2.076	6.846	173.795	666.767	62.195	99.167	161.362	828.129
Ativo	985.537	548.438	96.669	41.685	2.117	7.987	186.507		3.466.655	582.458		
Passivo	676.857	231.879	4.497	3.429	9	671	12.694		2.186.952	43.805		
Patrimônio líquido	308.679	316.559	92.173	38.257	2.109	7.316	173.813		1.279.703	538.653		
Dividendos provisionados	-	-	-	-	-	-	-		110	2.279		
Receita operacional líquida	5.705	75.485	-	38.627	-	4.562	-		1.586.644	-		
Resultado do período	49.451	19.024	(1.183)	36.468	169	4.999	135.234		383.434	124.019		
Participação no capital	99,99%	34,70%	29,60%	100,00%	98,44%	93,56%	99,99%		4,66%	18,41%		

Os saldos das participações em coligadas das demonstrações contábeis consolidadas no montante de R\$ 328.255 (R\$ 348.376 em dezembro 2022) refere-se à participação no capital social da coligada Irani Participações S.A., de forma direta em 18,41% e indireta em 11,99%, totalizando a participação em 30,40%, e a participação no capital social da coligada Irani Papel e Embalagem S.A., de forma direta em 4,66% e indireta em 7,67%, totalizando a participação em 12,33%.

- a) Neste exercício a controladora vendeu a quantia de 3.070.900 ações, ao custo de R\$ 13.468 (no exercício de 2022, 3.577.500 ações, ao custo de R\$ 15.281) e sua controlada Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A. vendeu a quantia de 7.770.700 ações, ao custo de R\$ 29.501 (no exercício de 2022, 1.598.400 ações, ao custo de R\$ 6.688), totalizando no consolidado a quantia de 10.841.600 ações da coligada Irani Papel e Embalagem S.A., ao custo de R\$ 42.969 (no exercício de 2022, 5.175.900 ações, ao custo de R\$ 21.635). O resultado líquido da alienação de investimentos está demonstrado na nota explicativa nº 24.





Companhia e suas controladas e coligadas operam nos seguintes ramos de negócios:

i) Negócios Imobiliários: através das controladas Habitasul Desenvolvidores Imobiliários S.A., Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda., Jurerê Internacional Negócios Imobiliários Ltda., Jurerê Empreendimentos Imobiliários e Serviços Ltda., Resort Empreendimentos Imobiliários Ltda. e a CIACOI Administração de Imóveis Ltda., o grupo opera as atividades de compra e venda de imóveis, imóveis de renda mantidos para valorização, construção e venda de unidades habitacionais, incorporação, loteamento, urbanização, fiscalização de obras, elaboração de estudos, pesquisas projetos relacionados ao mercado imobiliário em Jurerê Internacional – Florianópolis/SC e no Rio Grande do Sul. Atualmente, as operações para este negócio estão concentradas no estudo e desenvolvimento para futuros projetos de loteamento ou venda de glebas para o desenvolvimento de empreendimentos por terceiros .

ii) Saneamento e esgoto: através da Controlada Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda., o grupo opera o tratamento do esgoto e distribuição de água do bairro de Jurerê Internacional em Florianópolis SC. O grupo ainda não possui o direito de exploração, por meio de processos de concessão e está implementando medidas para regularização junto os órgãos municipais / estaduais.

iii) Hotelaria - através das controladas Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda., o grupo administra os Hotéis Jurerê Beach Village e Il Campanário em Jurerê Internacional, Florianópolis SC. Os apartamentos dos referidos hotéis representam propriedades pertencentes a investidores que celebraram em conjunto com a Companhia, contratos de Sociedade em conta de participação, em que regula a Companhia como sócia ostensiva.

iv) Papel e Embalagem de papelão ondulado (Sustentáveis): através da coligada Irani Papel e Embalagem S.A., o grupo participa do mercado da indústria de papel e embalagens de papelão ondulado sustentáveis.

11. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS

Consolidado	Glebas	Bens de renda	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2021	436.522	31.350	467.872
Acréscimo	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
Acréscimos	-	3.684	3.684
Venda	(27.484)	-	(27.484)
Variação do valor justo	7.596	1.403	8.999
Reclassificação para estoque/imobilizado	(110.823)	64.359	(46.464)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	279.233	100.233	379.466
Custo histórico	26.950	88.697	115.647
Valor justo	252.283	11.536	263.819
Saldos em 31 de dezembro de 2023	279.233	100.233	379.466





Refere-se a 690.258 m² de glebas que estão localizadas principalmente em Florianópolis SC, mantidas principalmente para desenvolvimento imobiliário e a 12.450 m² de área construída de imóveis mantidos para geração de renda.

As avaliações das propriedades para investimento são efetuadas nas datas anuais de reporte por empresa especializada e consistem basicamente na aplicação do método para reedição / método da quantificação do custo para bens de renda e método comparativo de dados de mercado para as glebas, as metodologias utilizadas levam em conta a tipologia do imóvel avaliado, conforme descrito abaixo:

a) Método de reedição / método da quantificação do custo:

Utiliza-se o custo básico da construção civil (Cub), para calcular o custo da reedição de um imóvel novo, sendo sempre levado em consideração as depreciações das construções em função da idade aparente, do estado de conservação e depreciação de ordem funcional conforme NBR 12.721/2004.

a) Método comparativo de dados de mercado

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.





12. IMOBILIZADO E INTANGÍVEL

Composição do imobilizado

	Imóveis	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Instalações	Equipamentos de informática	Obras em andamento	Outros	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2021	24.370	1.190	97	784	978	426	1.313	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	8.336	1.447	37.111
Custo	26.099	3.331	1.896	1.574	2.170	8.336	1.613	45.019
Depreciação acumulada	(2.161)	(2.009)	(908)	(1.080)	(1.584)	-	(166)	(7.908)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	23.938	1.322	988	494	586	8.336	1.447	37.111
Aquisições	579	1.299	73	-	268	4.126	1.796	8.141
Depreciação	(181)	(253)	(114)	(148)	(311)	-	(126)	(1.133)
Reclassificação	356	-	-	-	-	-	168	524
Saldos em 31 de dezembro de 2023	24.692	2.368	947	346	543	12.462	3.285	44.643
Custo	27.034	4.901	2.342	1.742	2.438	12.462	4.198	55.117
Depreciação acumulada	(2.342)	(2.533)	(1.395)	(1.396)	(1.895)	-	(913)	(10.474)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	24.692	2.368	947	346	543	12.462	3.285	44.643

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

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





13. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

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

Tipo de Dívida	Indexador	Controladora 31.12.2023			Controladora 31.12.2022			Vencimento Final	Indexador acrescido de	Garantias
		Parcela Circulante	Parcela Não Circulante	Total	Parcela Circulante	Parcela Não Circulante	Total			
Empréstimos Capital de Giro	CDI	5.341	75.262	80.603	66.690	-	66.690	out-2025	CDI + 7,0% a.a.	Alienação Fiduciária em garantia de Imóveis e Alienação Fiduciária de Ações.
Total		5.341	75.262	80.603	66.690	-	66.690			

Tipo de Dívida	Indexador	Consolidado 31.12.2023			Consolidado 31.12.2022			Vencimento Final	Indexador acrescido de	Garantias
		Parcela Circulante	Parcela Não Circulante	Total	Parcela Circulante	Parcela Não Circulante	Total			
Capital de Giro	Prefixada	415	-	415	1.818	530	2.348	dez-2024	18,16% a.a.	Aval Holding/ Caução de créditos
Empréstimos Capital de Giro	CDI	14.778	218.082	232.860	121.691	100.934	222.625	out-2025	CDI + 7,0% a.a.	Alienação Fiduciária em garantia de Imóveis e Alienação Fiduciária de Ações.
Total		15.193	218.082	233.275	123.509	101.464	224.973			

Neste período, a Companhia realizou liquidações de juros e principal das operações de capital de giro e renegociou alongamento da dívida com o BTG, para vencimento de principal em 2025 e pagamentos de juros semestrais na controladora e juros anuais na controlada.

Os empréstimos e financiamentos da Companhia não possuem cláusulas financeiras restritivas.





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 e avaliação da diretoria, 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 2022	<u>346.189</u>	<u>1.755</u>	<u>47.337</u>	<u>32.696</u>	<u>427.977</u>
Provisão	21.100	135	10.092	7.027	38.354
Reversão	-	(621)	(24.989)	(6.872)	(32.482)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	<u>367.289</u>	<u>1.269</u>	<u>32.440</u>	<u>32.851</u>	<u>433.849</u>

(1) Em 01 de outubro de 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 de dezembro de 1991, negócio jurídico que consolidou 186 contratos de concessão de crédito para fins habitacionais, originados junto ao extinto Banco Nacional da Habitação - BNH”, que foi objeto de pagamento com créditos hipotecários. Em 24 de outubro de 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 conhecidos e providos os embargos, seja reconhecida a quitação do contrato pela consignação realizada, ou, se mantida a decisão de extinção da consignatória por perda de objeto, sejam devolvidos todos os valores consignados para a Habitasul.

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





Nesse sentido, a CEF ajuizou o processo nº 5023874-87.2018.4.04.7100, perante a Justiça Federal de Porto Alegre, RS, para cobrança dos valores que entende devidos. Em que pese a prejudicialidade do resultado da ação consignatória objeto do Recurso Especial nº 1.581.225-RS, a ação de cobrança foi julgada procedente, tendo sido objeto de recurso ao Tribunal Regional Federal da 4ª Região, ainda não julgado. Assim a Administração da companhia, decidiu por manter provisão no valor de R\$ 367.289. A Companhia possui R\$ 369.532 em créditos (nota explicativa nº 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.

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

Contingências Possíveis

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

	Consolidado	
	31.12.2023	31.12.2022
Trabalhista	7.448	7.334
Cíveis (1)	31.168	21.567
Tributária (2)	99.883	26.499
Total	138.499	55.400

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

(2) Tributárias: Representa as demandas relacionadas principalmente a IPTU e ainda, a auto de infração consubstanciado pelo processo administrativo nº 10340-720.034/2024 de 26 de janeiro de 2024 contra a empresa Jurerê Empreendimentos Imobiliários e Serviços Ltda (JEIS) de suposto crédito tributário de IRPJ e CSLL no montante total de R\$ 66.654 referente à desenquadramento da tributação da receita operacional pelo lucro presumido, o qual foi impugnado e aguarda decisão.

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

No dia 08 de fevereiro de 2023 o Plenário do Supremo Tribunal Federal (STF) decidiu, por unanimidade, no Recursos Extraordinários 955.227 (Tema 885) e 949.297 (Tema 881) sobre a





possibilidade de se desconstituir a coisa julgada em relações jurídicas de trato sucessivo em matéria tributária.

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

15. IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES

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

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Impostos correntes	9	34	3.602	463
Encargos sociais e impostos retidos	44	51	798	683
Impostos parcelados	-	-	53.596	64.546
Impostos municipais - IPTU	9	-	1.633	2.160
Total	62	85	59.629	67.852
Parcela circulante	62	85	34.040	30.138
Parcela não circulante	-	-	25.589	37.714

16. OUTRAS CONTAS A PAGAR

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Créditos de terceiros por administração de bens	-	-	-	380
Adiantamentos e valores a repassar	-	-	1.114	339
Cobrança por conta de terceiros	173	173	381	250
Despesas de condomínio	-	-	1.712	2.044
Outras	-	-	1.080	770
Total	173	173	4.287	3.783
Parcela circulante	173	173	4.281	3.783
Parcela não circulante	-	-	6	-





17. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

- a) O Capital Social em 31 de dezembro de 2023 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”.
- b) Reserva legal – constituída pela destinação de 5% do lucro líquido do exercício, até o limite de 20% do capital integralizado. A reserva legal pode ser utilizada para aumentar o capital ou para absorver prejuízos.
- c) Reserva de lucros a realizar – constituída com base em lucros não realizados relativos aos efeitos na adoção inicial dos pronunciamentos técnicos do CPC traduzidos para normas brasileiras contábeis (NBC) e IFRS em decorrência dos efeitos do valor justo das propriedades para investimento da Companhia e do resultado líquido positivo da equivalência patrimonial sobre investimentos em controladas e coligadas. A Companhia optou por constituir uma reserva de lucros a realizar, a qual é utilizada para absorver prejuízos ou pagar dividendos.
- d) Ajustes de avaliação patrimonial - constituída com base na avaliação de certos ativos imobilizados, ao custo atribuído no balanço de abertura para adoção inicial do IFRS.

Na data base destas demonstrações financeiras, as reservas de lucro superam o valor do Capital Social em R\$ 180.900, portanto, a Assembleia Geral que deliberará sobre estas demonstrações financeiras deverá também deliberar sobre a proposta da Administração para aumento de capital com a incorporação de parte destas reservas, até o montante que atenda referido dispositivo legal.

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 2023, está sendo proposta a distribuição de 10% de dividendos prioritários sobre o lucro líquido, no montante de R\$ 28.428 aos acionistas detentores das ações preferenciais Classe “B”, nos termos do Artigo 34 do Estatuto Social da Companhia. Também está sendo proposta a distribuição integral dos dividendos recebidos pela Companhia de coligadas no total de R\$ 26.894, o qual será destinado aos detentores das ações ordinárias e preferenciais Classe “A” e “B”, sendo que as ações preferenciais têm garantido o direito à percepção de dividendos 10% mais que o atribuído às ações ordinárias.
- 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\$ 71.071.
- c) Os cálculos de formação de base dos dividendos estão demonstrados a seguir:





	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Resultado do exercício	281.083	60.703
Reserva legal 5%	(14.054)	(3.035)
Realização ajuste avaliação patrimonial e resultado abrangente	<u>17.253</u>	<u>13.002</u>
Base cálculo do dividendo	284.282	70.670
Dividendo ações PNB (10%)	28.428	7.067
Dividendo mínimo obrigatório (25%)	71.071	17.668
Dividendos recebidos de coligadas	<u>26.894</u>	<u>21.146</u>
Total de dividendos	126.393	45.881
a) Proposta para distribuição de dividendos		
Dividendo ações PNB (10%)	28.428	7.067
Dividendos recebidos de coligadas	<u>26.894</u>	<u>21.146</u>
Total dos dividendos propostos a pagar	55.322	28.213
Ações Ordinárias Nominativas	8.713	6.851
Ações Preferenciais Classe A	18.088	14.222
Ações Preferenciais Classe B	28.521	7.140
b) Proposta para constituição de reserva de lucros a realizar		
Dividendo mínimo obrigatório (25%)	71.071	17.668

19. GESTÃO DE RISCO

19.1 Fatores de risco

a) Riscos Econômicos

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

b) Riscos com Taxas de juros

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

- INCC: parte dos custos e as carteiras de recebimentos de empreendimentos não finalizados são atualizados por este índice;





- IGP-M/IPCA: a carteira de recebimentos de empreendimentos finalizados é atualizada por estes índices.

- TR: A carteira de clientes – SFH, créditos junto ao FCVS e FGTS, bem como os passivos vinculados ao SFH são atualizados por este índice; e

- CDI – As aplicações financeiras e aproximadamente 99,82% 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 2023 e 31 de dezembro de 2022 é de:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Dívida atualizada (principal e encargos)	80.603	66.690	233.275	224.973
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(25.515)	(12.552)	(48.700)	(24.547)
Dívida líquida	55.088	54.138	184.575	200.426
Índice de dívida líquida sobre o PL	0,08	0,11	0,27	0,42

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.





Cálculo Lucro Por Ação

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Lucro do exercício atribuível aos acionistas	281.083	60.703
Resultado atribuível as ações PN classe "A"	170.145	36.745
Quantidade de ações PN classe "A"	5.950.327	5.950.327
Resultado por ação atribuível as ações PN classe "A"	28,5942	6,1752
Resultado atribuível as ações PN classe "B"	28.983	6.259
Quantidade de ações PN classe "B"	30.596	30.596
Resultado por ação atribuível as ações PN classe "B"	947,2862	204,5754
Resultado atribuível as ações ordinárias nominativas	81.955	17.699
Quantidade de ações ordinárias nominativas	3.152.764	3.152.764
Resultado por ação atribuível as ações ordinárias nominativas	25,9947	5,6138

* 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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
		Reapresentado		Reapresentado
Vendas brutas de imóveis	-	-	298.311	37.902
Vendas brutas de serviços			35.593	26.070
Impostos sobre vendas	-	-	(16.143)	(6.057)
Devoluções de vendas	-	-	(279)	(377)
Total	-	-	317.482	57.538





22. DESPESAS POR NATUREZA

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Despesas com vendas				
Despesas com publicidade e propaganda	-	-	(117)	(147)
Comissões e corretagens	-	-	(563)	(1.918)
Outras despesas com vendas	-	-	(2.182)	(2.251)
Total	-	-	(2.862)	(4.316)
Despesas administrativas				
Despesas com pessoal e serviços de terceiros	(5.475)	(5.921)	(50.906)	(44.216)
Provisão para contingências e condenações	209	(512)	(15.075)	(8.708)
Depreciação e amortização	-	(9)	(1.156)	(1.395)
Consumo de energia elétrica , gás, água, telefone e internet	(7)	(10)	(301)	(312)
Manutenção em ativos imobilizados	(21)	(23)	(2.177)	(2.041)
Despesas com viagens e veículos	(23)	-	(2.233)	(1.404)
Aluguéis e condomínios	-	(1)	(4.838)	(3.783)
Outras despesas	(252)	(211)	(3.548)	(6.051)
Total	(5.569)	(6.687)	(80.234)	(67.910)

23. RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Receitas financeiras				
Juros e variações monetárias ativas	2.826	15	47.771	37.681
Rendimento de aplicações financeiras	28	3.173	3.978	4.331
Outras	27	-	513	1.777
Total	2.881	3.188	52.262	43.789
Despesas financeiras				
Juros e variações monetárias passivas	(14.218)	(11.903)	(51.629)	(52.927)
Outras	(195)	(200)	(4.369)	(3.775)
Total	(14.413)	(12.103)	(55.998)	(56.702)





24. OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS, LÍQUIDAS

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Remuneração do Pool hoteleiro	-	-	819	740
Condomínios e IPTU	(58)	(26)	(6.199)	(8.809)
Provisão para perdas esperadas e desvalorização de estoque	-	-	-	4.925
Perda/recuperação de créditos irrecuperáveis	-	-	(1.592)	(8.409)
Resultado c/alienação de imobilizado	-	-	40	-
Resultado c/alienação de investimentos	11.902	13.382	37.914	19.849
Variação do valor justo	-	-	8.999	(19.956)
Outras	-	-	2.947	122
Total	11.844	13.356	42.928	(11.538)
Outras receitas operacionais	25.377	30.342	92.508	35.595
Outras (despesas) operacionais	(13.533)	(16.986)	(49.580)	(47.133)

25. INFORMAÇÕES SOBRE SEGMENTO

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

	Negócios Imobiliários		Prestação de Serviços		Participação em Outros Negócios (*)		Consolidado	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
OPERAÇÕES CONTINUADAS								
RECEITA LÍQUIDA	300.609	47.794	16.873	9.744	-	-	317.482	57.538
Custo das Mercadorias Vendidas e Serviços Prestados	(69.946)	(10.661)	(2.272)	(172)	-	-	(72.218)	(10.833)
LUCRO BRUTO	230.663	37.133	14.601	9.572	-	-	245.264	46.705
Despesas com Vendas	(2.391)	(3.099)	(471)	(1.217)	-	-	(2.862)	(4.316)
Despesas Administrativas	(57.886)	(51.015)	(21.197)	(15.501)	-	-	(79.083)	(66.516)
Depreciações e Amortizações	(1.022)	(1.274)	(129)	(120)	-	-	(1.151)	(1.394)
Outras Receitas (Despesas) Operacionais Líquidas	(6.853)	(44.997)	11.867	13.843	37.914	19.616	42.928	(11.538)
Resultado de equivalência patrimonial	-	-	-	-	100.207	112.112	100.207	112.112
RESULTADO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO E DOS TRIBUTOS	162.511	(63.252)	4.671	6.577	138.121	131.728	305.303	75.053
RESULTADO FINANCEIRO								
Receitas Financeiras	47.929	39.029	4.333	4.760	-	-	52.262	43.789
Despesas Financeiras	(41.388)	(43.341)	(14.610)	(13.361)	-	-	(55.998)	(56.702)
RESULTADO ANTES DOS TRIBUTOS SOBRE O LUCRO	169.052	(67.564)	(5.606)	(2.024)	138.121	131.728	301.567	62.140
IR e CSLL Corrente	(3.852)	(54)	(922)	(658)	-	-	(4.774)	(712)
IR e CSLL Diferido	(15.538)	(575)	(168)	(169)	-	-	(15.706)	(744)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	149.662	(68.193)	(6.696)	(2.851)	138.121	131.728	281.087	60.684

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



26. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

Reconciliação da taxa efetiva dos impostos:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Lucro operacional antes dos efeitos tributários	281.083	60.650	301.567	62.140
Alíquota básica	34%	34%	34%	34%
Débito (crédito) tributário à alíquota básica	(95.568)	(20.621)	(102.533)	(21.128)
Efeito fiscal de (adições) exclusões permanentes:				
Equivalência patrimonial	97.356	21.385	34.070	38.118
Despesas indedutíveis	-	-	(35)	(55)
Imposto de renda e contribuição social não constituídos	(1.858)	-	(2.242)	(18.027)
Imposto de renda e contribuição social constituídos exercícios anteriores	-	(537)	-	5
Diferença de tributação (empresas controladas)	-	-	54.715	848
Outras diferenças permanentes	71	(174)	(4.455)	(1.217)
	(0)	53	(20.480)	(1.456)
Imposto de renda e contribuição social corrente	-	-	(4.774)	(712)
Imposto de renda e contribuição social diferido	-	53	(15.706)	(744)
Taxa efetiva - %	0,00	(0,09)	6,79	2,34

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Péricles Pereira Druck – Presidente do Conselho
Paulo Iserhard – Vice-Presidente
Paulo Sérgio Viana Mallmann - Conselheiro
Andrea Pereira Druck – Conselheira
Carlos Fernando Couto de Oliveira Souto – Conselheiro
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





DECLARAÇÃO DA DIRETORIA

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

Na qualidade de Diretores da Companhia Habitasul de Participações, sociedade por ações com sede na Rua General João Manoel, nº 157, 17º andar, na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 87.762.563/0001--03, DECLARAMOS nos termos do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº. 480, de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as demonstrações financeiras da Companhia referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.

Porto Alegre, 22 de março de 2024.

Sérgio Luiz Cotrim Ribas – Diretor Presidente

Odivan Carlos Cargnin- Diretor – Diretor de Administração,

Finanças e Relações com Investidores

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

José Roberto Mateus Junior – Diretor de Negócios





DECLARAÇÃO DA DIRETORIA

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

Na qualidade de Diretores da Companhia Habitasul de Participações, sociedade por ações com sede na Rua General João Manoel, nº 157, 17º andar, na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 87.762.563/0001-03, DECLARAMOS nos termos do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº. 480, de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com a opinião expressa no relatório dos auditores independentes da Companhia referente às demonstrações financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.

Porto Alegre, RS, 22 de março de 2024.

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





COMPANHIA HABITASUL DE PARTICIPAÇÕES

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 31 de Dezembro de 2023



HABITASUL
Uma relação de vida.



Companhia Habitasul de Participações

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

31/12/2023

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 2023 da Companhia Habitasul de Participações 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 dois segmentos: Segmento Negócios Imobiliários e Segmento Prestação de Serviços. A Companhia conta ainda com resultado obtido através de equivalência patrimonial das participações minoritárias nas coligadas Irani Participações S.A. e Irani Papel e Embalagem S.A..

Destaques 2023

A Receita Operacional Líquida consolidada da Companhia apresentou aumento de 451,78% no ano de 2023 em relação ao ano de 2022, impactada principalmente pelo Segmento Negócios Imobiliários, especialmente pela venda no exercício de 2023 de terrenos nos empreendimentos Quadra 13a, 13b e Plataforma III localizados em Jurerê Internacional, Florianópolis - SC.

O Resultado Líquido do ano de 2023 foi de R\$ 281.087 mil, frente ao Resultado Líquido de R\$ 60.684 mil no ano de 2022. Esta variação está impactada principalmente pelo reconhecimento no ano de 2023 do resultado da venda de terrenos nos empreendimentos Quadra 13a, 13b e Plataforma III localizados em Jurerê Internacional, Florianópolis - SC.

Desempenho Econômico-Financeiro

Principais Indicadores

Dados Consolidados - R\$ mil	4T2023	3T2023	4T2022	4T2023 x 4T2022	2023	2022	2023 x 2022
1. Receitas							
Receita Operacional Líquida	285.426	8.028	15.813	1705,01%	317.482	57.538	451,78%
Negócios Imobiliários	281.236	4.864	12.824	2093,04%	300.609	47.794	528,97%
Prestação de Serviços	4.190	3.164	2.989	40,18%	16.873	9.744	73,16%
2. Resultados							
Resultado Operacional antes dos tributos	205.235	2.385	11.044	1758,34%	301.567	62.140	385,30%
Negócios Imobiliários	213.905	(16.195)	(27.852)	868,01%	169.052	(67.564)	350,21%
Prestação de Serviços	(4.765)	(3.769)	2.397	-298,79%	(5.606)	(2.024)	-176,98%
Outros Negócios	(3.905)	22.349	36.499	-110,70%	138.121	131.728	4,85%
IR e CSLL	(20.160)	2.587	(380)	-5205,26%	(20.480)	(1.456)	-1306,59%
Negócios Imobiliários	(19.791)	2.392	(24)	-82362,50%	(19.390)	(629)	-2982,67%
Prestação de Serviços	(369)	195	(356)	-3,65%	(1.090)	(827)	-31,80%
Resultado Líquido das Operações Continuadas	185.075	4.972	10.664	1635,51%	281.087	60.684	363,20%
Negócios Imobiliários	194.114	(13.803)	(27.876)	796,35%	149.662	(68.193)	319,47%
Prestação de Serviços	(5.134)	(3.574)	2.041	-351,54%	(6.696)	(2.851)	-134,86%
Outros Negócios	(3.905)	22.349	36.499	-110,70%	138.121	131.728	4,85%
Resultado Líquido	185.075	4.972	10.664	1635,51%	281.087	60.684	363,20%

2. Desempenho Operacional

2.1. Segmento Negócios Imobiliários

2.1.1. Receitas

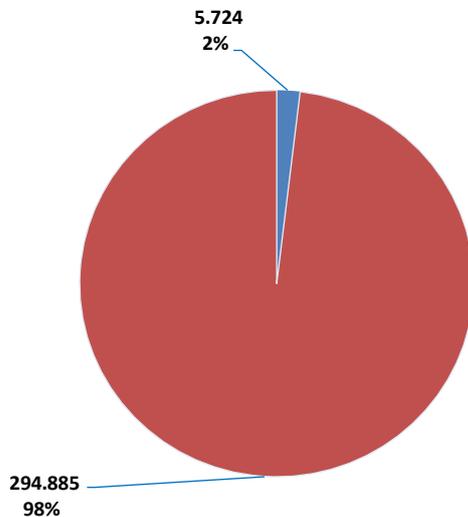
Neste segmento estão contempladas as empresas que predominantemente operam no desenvolvimento de produtos imobiliários. Abaixo a participação dessas empresas na Receita Líquida:





R\$ mil

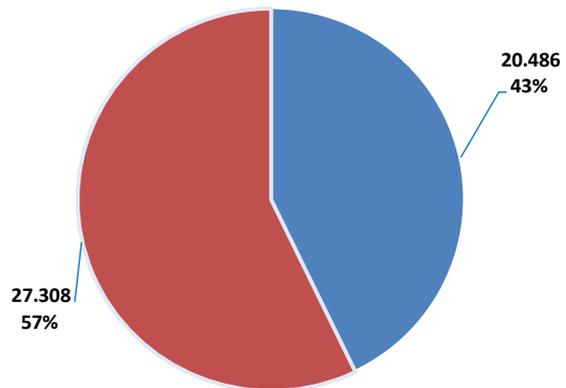
Receita Líquida 2023



Total: 300.609

■ Negócios Imobiliários - RS

Receita Líquida 2022



Total: 47.794

■ Negócios Imobiliários - SC

A Receita Operacional Líquida do segmento Negócios Imobiliários no ano de 2023 apresentou aumento de 528,97% comparado com 2022, principalmente pela venda no exercício de 2023 de terrenos nos empreendimentos Quadra 13a, 13b e Plataforma III localizados em Jurerê Internacional, Florianópolis - SC.

Quanto à comercialização de imóveis, o ano de 2023 apresentou aumento de 581,76% comparado com o ano de 2022, verificado principalmente pela venda no exercício de 2023 de terrenos nos empreendimentos Quadra 13a, 13b e Plataforma III localizados em Jurerê Internacional, Florianópolis - SC.

R\$ mil

	Empreendimento	2023	2022	2023 x 2022
Negócios Imobiliários - RS	Porto verde – Alvorada/RS	0	30	-100,00%
	Portoverde Etapa 4 – Alvorada/RS - Fase A	101	477	100,00%
	Portoverde Etapa 4 – Alvorada/RS - Fase B	0	579	-100,00%
	Portoverde Etapa 4 – Alvorada/RS - Fase D	1.385	525	163,90%
	Portoverde Campo Ajax	2.707	0	100,00%
	Dona Leopoldina	0	38	-100,00%
	Imóveis Avulso - RS	1.330	709	87,58%
	Granja Esperança	3.437	22.583	-84,78%
	Prédio depósito	0	1.900	-100,00%
	Sub Total	8.961	26.841	-66,61%
Negócios Imobiliários - SC	Apartamentos Empreendimento ILC	1.250	1.330	-6,02%
	Apartamentos Empreendimento JBV	146	5.865	-97,51%
	Plataforma 1 - edifício Malibu	760	0	100,00%
	Plataforma 3	63.584	4.350	100,00%
	Quadra 13 A	107.000	0	100,00%
	Quadra 13 B	80.000	0	100,00%
	Sub Total	252.740	11.545	100,00%
	Total comercialização de imóveis	261.701	38.386	581,76%

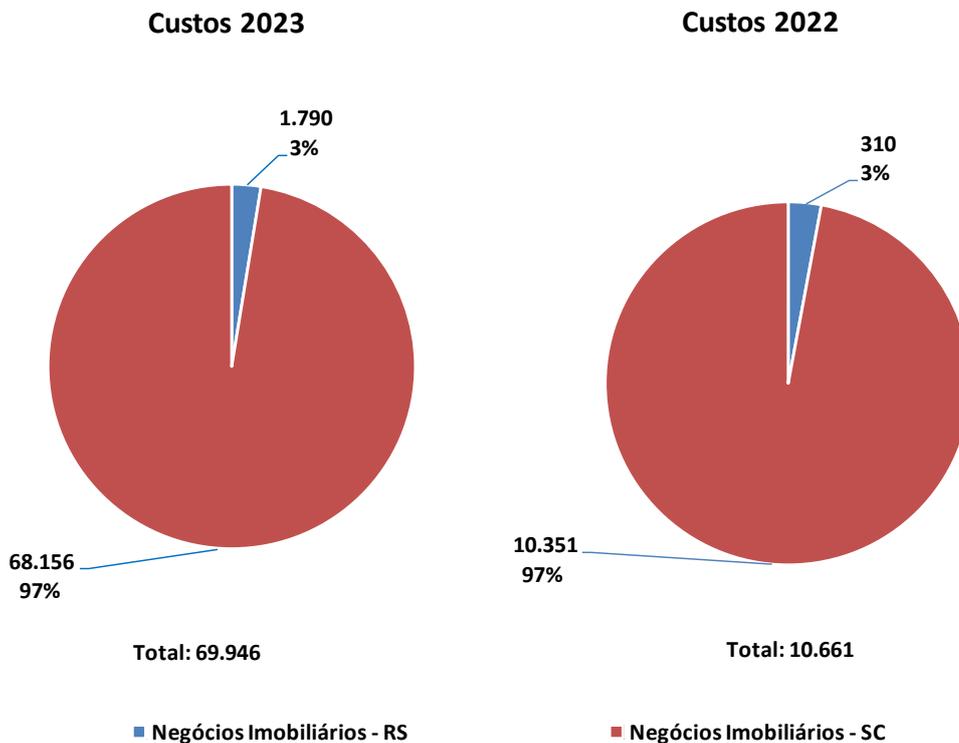




2.1.2. Custos

Os Custos dos Bens e Serviços Vendidos no ano de 2023 totalizaram R\$ 69.946 mil ante R\$ 10.661 mil no ano de 2022, representando um aumento de 556,09%, justificado principalmente pela venda no exercício de 2023 de terrenos nos empreendimentos Quadra 13a, 13b e Plataforma III localizados em Jurerê Internacional, Florianópolis - SC.

R\$ mil



2.1.3. Despesas Administrativas

As Despesas Administrativas do ano de 2023 apresentaram aumento de 12,66% em comparação com 2022, ambos os anos apresentaram impacto de contingências e condenações provisionadas pela Companhia, sendo elas: cíveis, trabalhistas e tributárias. No ano de 2023 foram reconhecidas contingências tributárias relacionadas a IPTU, contingências cíveis, contingências trabalhistas e atualização de contingências relativas a CEF, que somam ao todo R\$ 15.283 mil. Excluindo o efeito das contingências e condenações, as despesas administrativas do ano de 2023 seriam R\$ 43.625 mil ante a R\$ 44.121 mil no ano de 2022, representando redução de 1,12%, principalmente devido a redução de honorários advocatícios sobre êxito e sucumbência de processos cíveis, trabalhistas e tributários no exercício de 2023.

2.1.4. Investimentos

Os investimentos em obras e empreendimento realizados no ano de 2023 referem-se principalmente a aplicação nos imóveis na quadra 5 e no empreendimento Etapas Jurerê Internacional em Florianópolis - SC, apresentando aumento de 4,17% comparado com o ano de 2022.





R\$ mil

Empreendimento	2023	2022	2023 x 2022
Etapas Jurerê Internacional/SC	4.367	489	792,98%
Quadra 5	1.851	4.414	-58,06%
Plataforma 3	0	130	-100,00%
Novo Restaurante JBV	1.011	2.296	-55,97%
Reforma sede	1.707	31	5405,28%
Total de Investimentos - SC	8.935	7.360	21,40%
Portoverde - Alvorada/RS	0	60	-100,00%
Humaitá	0	13	-100,00%
Outros Imóveis - RS	79	118	-33,05%
Reforma do almoxarifado	24	1.033	-97,68%
Cyanamid	2	1	100,00%
Futura Sede	31	123	-74,90%
Total de Investimentos - RS	136	1.348	-89,92%
Total de Investimentos	9.071	8.708	4,17%

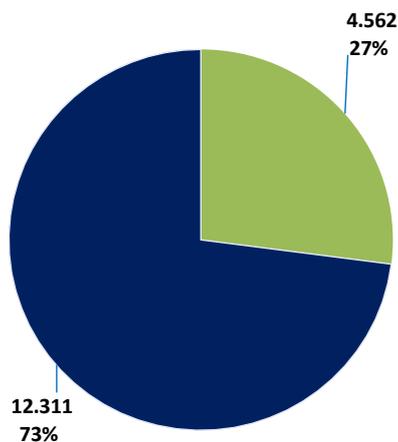
2.2. Segmento Prestação de Serviços

2.2.1. Receitas

A Receita Operacional Líquida do segmento Prestação de Serviços no ano de 2023 apresentou aumento de 73,16% comparado com 2022, impactado pela performance positiva da JI Administração Hoteleira principalmente devido as receitas do restaurante Fajã que entrou em operação em novembro de 2022.

R\$ mil

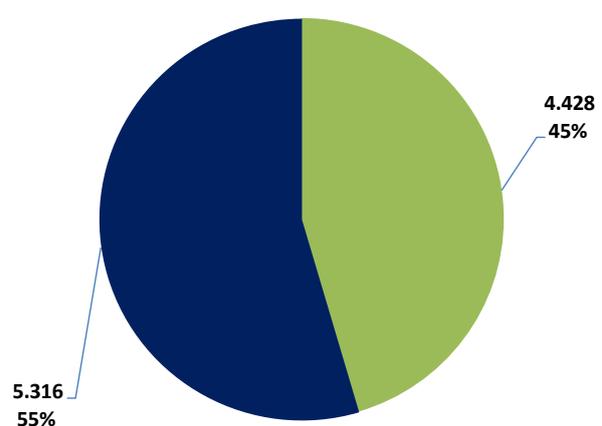
Receita Líquida 2023



Total: 16.873

■ Prestação de Serviços - RS

Receita Líquida 2022



Total: 9.744

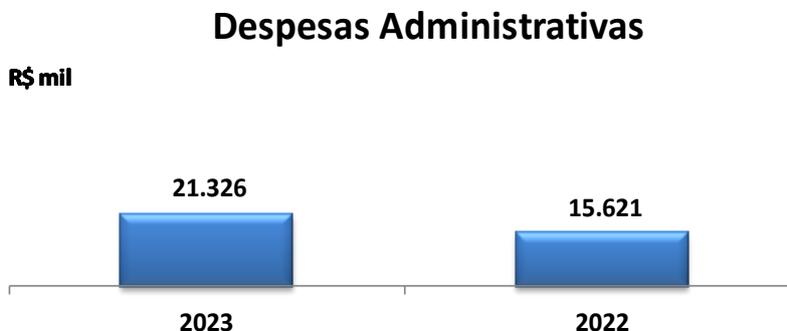
■ Prestação de Serviços - SC





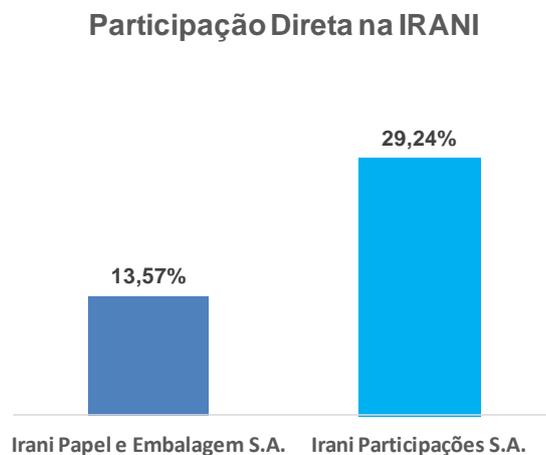
2.2.3. Despesas Administrativas

As Despesas Administrativas do ano de 2023 apresentaram aumento de 36,52% comparado com o ano de 2022, principalmente devido as despesas com pessoal no restaurante Fajã



2.3 – 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 2023 a Companhia, diretamente ou por suas controladas, detinha participação nas seguintes empresas:



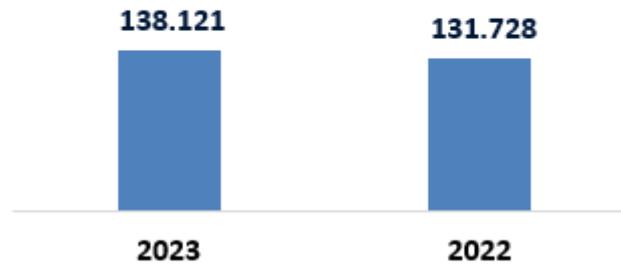
A participação em outros negócios do ano de 2023 apresentaram aumento de 4,85% comparado com 2022, ocorrido em relação a melhor performance dos negócios em que a Companhia participa.





Participação em Outros Negócios

R\$ mil



3. Endividamento Bancário Consolidado

R\$ mil

Endividamento	2023	2022	2023 x 2022
Curto Prazo	15.193	123.509	-87,70%
Longo Prazo	218.082	101.464	114,94%
Total Bruto	233.275	224.973	3,69%
Caixa e Equivalência de caixa	48.700	24.547	98,39%
Total Líquido	184.575	200.426	-7,91%

Conforme demonstrado no quadro acima, o endividamento bancário líquido consolidado no ano de 2023 apresentou redução de 7,91% comparado com 2022, principalmente devido ao aumento do caixa no período.

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 BDO RCS Auditores Independentes Sociedade Simples Ltda., 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 2023 e até a emissão do seu Relatório sobre as Demonstrações Contábeis relativas ao ano encerrado em 31 de dezembro de 2023.

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 22 de março de 2024, com as Demonstrações Contábeis relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023 (Controladora e Consolidado).

Porto Alegre/RS, 22 de março de 2024.

A Administração.

