

HABITASUL DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2023

HABITASUL DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2023

Conteúdo

Relatório da Administração

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Balancos patrimoniais

Demonstrações do resultado

Demonstrações do resultado abrangente

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto

Demonstrações do valor adicionado

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

## *RELATÓRIO DA DIRETORIA*

Prezados acionistas:

Em cumprimento às determinações legais e estatutárias, temos a satisfação de submeter à apreciação de V.Sas. o Balanço Patrimonial e demais Demonstrações Contábeis correspondentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023.

Porto Alegre, RS, 11 de abril de 2024

**A Diretoria**

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos  
Acionistas e Administradores da  
Habitassul Desenvolvimentos Imobiliários S/A  
Porto Alegre - RS

### Opinião sobre as demonstrações contábeis

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

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis, 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.

### Base para opinião sobre as demonstrações contábeis

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". Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (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.

### Outros assuntos

#### Auditoria e revisão dos valores correspondentes

A auditoria das demonstrações contábeis 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.

### Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis

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

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

### Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

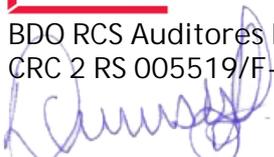


Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Porto Alegre, 11 de abril 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

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

ATIVO	Nota	31.12.2023	31.12.2022	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota	31.12.2023	31.12.2022
	Explicativa				Explicativa		
<b>CIRCULANTE</b>		<b>138.964</b>	<b>31.516</b>	<b>CIRCULANTE</b>		<b>100.777</b>	<b>143.668</b>
Caixa e equivalentes de caixa	04	83	152	Fornecedores		822	287
Clientes	05	4.161	9.313	Empréstimos e financiamentos	12	9.852	56.130
Estoques	07	113.995	2.032	Provisão para pagamentos a efetuar		1.877	1.412
Impostos a recuperar		6.260	6.094	Participações estatutárias e dividendos		6.322	6.322
Outros créditos	06	14.465	13.925	Impostos taxas e contribuições	15	27.224	25.658
				Partes relacionadas	13	54.091	53.353
				Outras contas a pagar		589	506
<b>NÃO CIRCULANTE</b>		<b>846.573</b>	<b>911.974</b>	<b>NÃO CIRCULANTE</b>		<b>576.082</b>	<b>540.637</b>
<b>Realizável a longo prazo</b>		<b>422.613</b>	<b>379.647</b>	Empréstimos e financiamentos	12	142.819	101.409
Clientes	05	401.309	362.842	Provisão para contingências	14	409.054	404.504
Depósitos judiciais e cauções		2.762	2.457	Impostos, taxas e contribuições	15	24.209	34.724
Tributos diferidos	08	18.542	14.348				
<b>Investimentos</b>		<b>419.805</b>	<b>529.148</b>	<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	16	<b>308.678</b>	<b>259.185</b>
<b>Participações societárias</b>		<b>398.883</b>	<b>389.955</b>	Capital social		83.920	83.920
Participações em controladas	09	231.991	219.889	Reservas de capital		6.528	6.528
Participações em coligadas	09	166.892	170.066	Ajuste de avaliação patrimonial		41.776	50.388
<b>Propriedades para investimentos</b>	10	<b>20.922</b>	<b>139.193</b>	Reservas de lucros		112.463	68.255
<b>Imobilizado</b>	11	<b>4.070</b>	<b>3.071</b>	Reserva especial para dividendos obrigatórios não distribuídos		63.991	50.094
<b>Intangível</b>		<b>85</b>	<b>108</b>				
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>985.537</b>	<b>943.490</b>	<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<b>985.537</b>	<b>943.490</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

**DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO**  
 (Em milhares de reais, exceto o resultado por ação)

	Nota Explicativa	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>RECEITA LÍQUIDA</b>	<b>17</b>	<b>5.705</b>	<b>20.440</b>
Custo das mercadorias e serviços vendidos		(1.790)	(311)
<b>RESULTADO BRUTO</b>		<u><b>3.915</b></u>	<u><b>20.129</b></u>
<b>(DESPESAS)RECEITAS</b>		<u><b>38.981</b></u>	<u><b>6.659</b></u>
Com vendas	18	(952)	(2.006)
Gerais e administrativas	18	(35.066)	(26.698)
Outras (despesas) receitas líquidas	20	14.953	5.222
Depreciações e amortizações		(270)	(249)
Resultado de equivalência patrimonial	09	60.316	30.390
<b>LUCRO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO</b>		<u><b>42.896</b></u>	<u><b>26.788</b></u>
<b>Resultado financeiro</b>		<u><b>6.101</b></u>	<u><b>(2.882)</b></u>
Receitas financeiras	19	45.958	37.206
Despesas financeiras	19	(39.857)	(40.088)
<b>LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL</b>		<u><b>48.997</b></u>	<u><b>23.906</b></u>
<b>Imposto de Renda e Contribuição Social sobre Lucro</b>		<u><b>454</b></u>	<u><b>(11.258)</b></u>
Corrente		(1.319)	-
Diferido		1.773	(11.258)
<b>LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>		<u><u><b>49.451</b></u></u>	<u><u><b>12.648</b></u></u>
<b>LUCRO POR AÇÃO DO CAPITAL SOCIAL R\$</b>	<b>25</b>	<u><u><b>1.164,29</b></u></u>	<u><u><b>297,79</b></u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO**  
(Em milhares de reais)

---

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Resultado líquido do exercício</b>	<b>49.451</b>	<b>12.648</b>
Outros resultados abrangentes		
Perda/Ganho na alteração de participação em coligadas	(4.206)	(1.624)
<b>Resultado abrangente do exercício</b>	<b><u>45.245</u></b>	<b><u>11.024</u></b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

---

**DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO**

(Em milhares de reais)

	Capital Social	Reserva Capital	Reservas de Lucros			Ajustes de Avaliação		Lucros Acumulados	TOTAL	
			Reserva Legal	Reservas Estatutárias	Reservas Estatutárias	Reserva Especial	Ajuste de Avaliação			Outros Resultados
<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021</b>	<b>83.920</b>	<b>6.528</b>	<b>4.726</b>	<b>73.527</b>	<b>-</b>	<b>24.509</b>	<b>28.340</b>	<b>27.472</b>	<b>-</b>	<b>249.022</b>
Realização do ajuste de avaliação patrimonial	-	-	-	-	-	-	(1.315)	-	1.315	-
Perda variação percentual participação	-	-	-	-	-	-	-	(4.109)	1.624	(2.485)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	-	12.648	12.648
Destinações propostas à assembléia geral:										
Reserva Legal	-	-	632	-	-	-	-	-	(632)	-
Reserva de retenção de lucros	-	-	-	10.594	-	-	-	-	(10.594)	-
Reserva especial para dividendos obrigatórios não distribuídos	-	-	-	(21.224)	-	25.585	-	-	(4.361)	-
<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022</b>	<b>83.920</b>	<b>6.528</b>	<b>5.358</b>	<b>62.897</b>	<b>-</b>	<b>50.094</b>	<b>27.025</b>	<b>23.363</b>	<b>-</b>	<b>259.185</b>
Realização do ajuste de avaliação patrimonial	-	-	-	-	-	-	(4.448)	-	4.448	-
Perda variação percentual participação	-	-	-	-	-	-	-	(4.164)	4.206	42
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	-	49.451	49.451
Destinações propostas à assembléia geral:										
Reserva Legal	-	-	2.473	-	-	-	-	-	(2.473)	-
Reserva de retenção de lucros	-	-	-	41.735	-	-	-	-	(41.735)	-
Reserva especial para dividendos obrigatórios não distribuídos	-	-	-	-	-	13.897	-	-	(13.897)	-
<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023</b>	<b>83.920</b>	<b>6.528</b>	<b>7.831</b>	<b>104.632</b>	<b>-</b>	<b>63.991</b>	<b>22.577</b>	<b>19.199</b>	<b>-</b>	<b>308.678</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO**  
 (Em milhares de reais) - Método Indireto

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>FLUXO DE CAIXA PROVENIENTE DAS OPERAÇÕES</b>		
<b>CAIXA LÍQUIDO ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>	<b>(66.989)</b>	<b>(65.327)</b>
<b>Caixa gerado nas operações</b>	<b>(35.253)</b>	<b>(12.172)</b>
Lucro líquido do exercício	49.451	12.648
Resultado da alienação de investimentos	(26.004)	(6.455)
Depreciação e amortização	271	249
Baixa de propriedades para investimentos	1.140	-
Variação valor justo	4.141	(3.274)
Perdas com operações de crédito	942	(5.396)
Provisão para perdas esperadas	1.607	(1.929)
Reversão/Provisão para perda de estoques	(88)	(104)
Provisão para passivos contingentes	4.550	(6.467)
Resultado de equivalência patrimonial	(60.316)	(30.390)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(1.773)	11.258
Juros e variações monetárias sobre empréstimos e financiamentos	(9.174)	17.688
<b>Variação nos ativos e passivos</b>	<b>(31.736)</b>	<b>(53.155)</b>
Contas a receber	1.740	(33.369)
Estoques	1.131	1.611
Impostos a recuperar	(166)	(270)
Outras contas a receber	(845)	13.537
Fornecedores	535	(1.493)
Salários e encargos a pagar	465	603
Impostos e contribuições a recolher	(8.258)	(3.646)
Impostos pagos (IR e CSLL)	(3.112)	-
Outras contas a pagar	72	(1.008)
Pagamento de juros sobre empréstimos e financiamentos	(23.298)	(29.120)
<b>CAIXA LÍQUIDO ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS</b>	<b>76.182</b>	<b>32.758</b>
Aquisição de imobilizado e intangível	(1.247)	(1.764)
Dividendos recebidos e JCP	21.923	21.226
Em propriedades para investimentos	-	(46)
Recebimento de alienação de investimento	55.506	13.342
<b>CAIXA LÍQUIDO ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>	<b>(9.262)</b>	<b>(2.760)</b>
Partes relacionadas	738	121
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(10.000)	(2.881)
<b>VARIAÇÃO NO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO EXERCÍCIO</b>	<b>(69)</b>	<b>(35.329)</b>
<b>DEMONSTRAÇÃO DA VARIAÇÃO DE CAIXA E</b>	<b>(69)</b>	<b>(35.329)</b>
No início do exercício	152	35.481
No final do exercício	83	152

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

**DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO**  
 ( Em milhares de Reais )

	2023	2022
<b>1. RECEITAS</b>	<b>55.603</b>	<b>46.551</b>
1.1 ) Vendas de mercadorias, produtos e serviços	5.835	23.291
1.2 ) Outras Receitas	51.473	18.284
1.3 ) Provisão para perdas esperadas	(1.545)	5.344
1.4 ) Cancelamento de Vendas	(160)	(368)
<b>2. INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS</b>	<b>53.894</b>	<b>43.648</b>
2.1 ) Custo das mercadorias e serviços vendidos	(49)	12.899
2.2 ) Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	53.943	30.749
<b>3. VALOR ADICIONADO BRUTO ( 1-2 )</b>	<b>1.709</b>	<b>2.903</b>
<b>4. DEPRECIÇÃO E AMORTIZAÇÃO</b>	(270)	(249)
<b>5. VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA ENTIDADE ( 3+4 )</b>	<b>1.439</b>	<b>2.654</b>
<b>6. VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA</b>	<b>106.274</b>	<b>67.596</b>
6.1 ) Resultado de equivalência patrimonial	60.316	30.390
6.2 ) Receitas financeiras	45.958	37.206
<b>7. VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR ( 5+6 )</b>	<b>107.713</b>	<b>70.250</b>
<b>8. DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO</b>	<b>107.713</b>	<b>70.250</b>
<b>8.1 ) Pessoal</b>	<b>9.548</b>	<b>8.046</b>
8.1.1 ) - Remuneração direta	7.648	6.628
8.1.2 ) - Benefícios	1.159	951
8.1.3 ) - F.G.T.S.	670	400
8.1.4 ) - Outros	71	67
<b>8.2 ) Impostos, taxas e contribuições</b>	<b>8.329</b>	<b>9.353</b>
8.2.1 ) - Federais	2.924	3.331
8.2.2 ) - Municipais	5.398	6.015
8.2.3 ) - Estaduais	7	7
<b>8.3 ) Remuneração de Capital de Terceiros</b>	<b>40.385</b>	<b>40.203</b>
8.3.1 ) - Despesas Financeiras	39.857	40.088
8.3.2 ) - Aluguéis	528	115
<b>8.4 ) Remuneração de Capitais Próprios</b>	<b>49.451</b>	<b>12.648</b>
8.4.1 ) - (Prejuízo do exercício) Lucros retidos	49.451	12.648

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

## 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. TRIBUTOS DIFERIDOS
09. PARTICIPAÇÕES EM CONTROLADAS E COLIGADAS
10. PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTOS
11. IMOBILIZADO
12. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS
13. PARTES RELACIONADAS
14. PROVISÃO DE CONTINGÊNCIAS
15. IMPOSTOS , TAXAS E CONTRIBUIÇÕES
16. PATRIMÔNIO LÍQUIDO
17. RECEITA LÍQUIDA DAS VENDAS
18. DESPESAS POR NATUREZA
19. RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS
20. OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS, LÍQUIDAS
21. RESULTADO POR AÇÃO

**HABITASUL DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**  
**EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022**

**(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando apresentado de forma diferente)**

## **01 – CONTEXTO OPERACIONAL**

A Habitasul Desenvolvidores Imobiliários S/A é uma sociedade anônima de capital fechado com sede em Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, que tem por atividades preponderantes operações que se refiram a imóveis em geral, compra e venda, permuta, intermediações, locações e administração de imóveis, lançamento e exploração de empreendimentos imobiliários, incorporação, construção, loteamentos, urbanização, prestação de assistência técnica e serviços.

Sua controladora direta é a Companhia Habitasul de Participações, sociedade anônima brasileira de capital aberto. Sua controladora final é a empresa D.P Representações e Participações Ltda., ambas as empresas do Grupo Habitasul.

## **02 – APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as disposições previstas na Lei das Sociedades por Ações e com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem os pronunciamentos, interpretações e orientações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC, aplicáveis as entidades de incorporação imobiliária no Brasil.

As Demonstrações Contábeis foram aprovadas pela Diretoria em 11 de abril de 2024.

Conforme exceção prevista no item 4(a) da NBC TG 36 (R3), que trata das Demonstrações Contábeis Consolidadas, a Companhia optou por não divulgar as Demonstrações Consolidadas.

## **03 – PRÁTICAS CONTÁBEIS MATERIAIS**

### **a) Instrumentos financeiros**

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

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

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

#### **b) 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.

#### **c) Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas**

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

#### **d) 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.

#### **e) Contas a receber de clientes**

As contas a receber de clientes são registradas e mantidas pelo valor nominal dos títulos decorrentes das vendas realizadas. A provisão para perdas esperadas é constituída com base em análise individual dos valores a receber e em montante considerado pela Administração necessário e suficiente para cobrir prováveis perdas na realização desses créditos.

#### **f) 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.

### **g) 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.

### **h) 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, demonstrado na Nota 11.

### **i) Propriedades para investimento**

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

### **j) Imobilizado**

Os ativos imobilizados estão avaliados pelo custo atribuído, deduzidos das respectivas depreciações calculadas pelo método linear às taxas mencionadas na nota explicativa nº 11 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".

### **k) 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.

## **l) 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 o que valor tiver sido estimado com segurança.

As provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas são reconhecidas tendo como base as melhores estimativas de risco envolvidas, sendo analisada a natureza de cada risco, com base no parecer dos advogados da Companhia, atualizados nas datas de balanços. Os valores provisionados por natureza dos riscos estão descritos na nota explicativa nº14.

## **m) 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.

## **n) Imposto de renda e contribuição social**

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

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

O imposto corrente é o imposto a pagar ou a receber esperado sobre o lucro ou prejuízo tributável do exercício, as 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 a cada data de relatório e serão reduzidos na medida em que sua realização não seja mais provável.

**o) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis**

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

**p) 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 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.

**q) Demonstração do valor adicionado**

A Companhia elaborou demonstrações do valor adicionado (DVA) nos termos da NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado, as quais são apresentadas como parte integrante das demonstrações contábeis como informação financeira adicional, uma vez que sua exigência de apresentação é requerida apenas para as Companhias de Capital Aberto.

**04 – CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA**

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
A composição é a seguinte:		
Conta corrente	45	152
Aplicações financeiras	38	-
<b>Total</b>	<b><u>83</u></b>	<b><u>152</u></b>

**05 – CLIENTES**

A composição é a seguinte:

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
A composição é a seguinte:		
Venda de imóveis	67.619	70.301
Créditos vinculados ao SFH -FCVS (*)	367.467	329.863
Provisão para perdas esperadas	(29.616)	(28.009)
<b>Total</b>	<b><u>405.470</u></b>	<b><u>372.155</u></b>
<b>Parcela do Circulante</b>	<b>4.161</b>	<b>9.313</b>
<b>Parcela do Não Circulante</b>	<b>401.309</b>	<b>362.842</b>

(\*) 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 empresa para liquidação de uma contingência em que a empresa figura no polo passivo, conforme detalhado na nota explicativa nº 14.

## 06 – OUTROS CRÉDITOS

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
A composição é a seguinte:		
Adiantamentos a fornecedores	289	694
Adiantamentos a funcionários	86	58
Adiantamentos a diversos	76	825
Dividendos a receber	1.666	-
Precatório Prefeitura de Alvorada (*)	12.348	12.348
<b>Total</b>	<u><b>14.465</b></u>	<u><b>13.925</b></u>

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

## 07 – ESTOQUES

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
A composição é a seguinte:		
Imóveis a comercializar	118.437	6.562
( - ) Provisão para ajuste ao valor realizável líquido	(4.442)	(4.530)
<b>Total</b>	<u><b>113.995</b></u>	<u><b>2.032</b></u>

## 08 – TRIBUTOS DIFERIDOS

### a) Composição dos tributos diferidos

A base para constituição é a seguinte:

<b>Ativos</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Provisão para perdas esperadas	34.058	32.537
Provisão para contingência	149.545	144.087
<b>Base de Cálculo</b>	<b>183.603</b>	<b>176.624</b>
Alíquota nominal	34%	34%
<b>Total de tributos diferidos ativo</b>	<b>62.425</b>	<b>60.052</b>
<b>Passivos</b>		
Valor justo	56.785	61.478
Lucros diferidos sobre venda de imóveis	56.254	56.726
<b>Base de Cálculo</b>	<b>113.039</b>	<b>118.204</b>
Alíquota nominal	34%	34%
<b>IR e CSLL diferidos</b>	<b>38.433</b>	<b>40.189</b>
<b>Receita diferida</b>	<b>58.916</b>	<b>59.620</b>
Alíquota nominal	9,25%	9,25%
<b>Pis e Cofins diferidos</b>	<b>5.450</b>	<b>5.515</b>
<b>Total de tributos diferidos passivo</b>	<b>43.883</b>	<b>45.704</b>
<b>Total geral dos tributos diferidos</b>	<b>18.542</b>	<b>14.348</b>

### b) Estimativa das parcelas de realização do ativo fiscal diferido

A Companhia, fundamentada na expectativa de geração de lucros tributáveis futuros, reconheceu créditos tributários sobre as diferenças temporárias, que não possuem prazo prescricional. O valor contábil do ativo fiscal diferido é revisado anualmente pela Companhia.

## 09 – PARTICIPAÇÕES EM CONTROLADAS E COLIGADAS

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

	Habitasul Empreendimentos Imobiliário Ltda.	Hotel Laje de Pedra S.A	Consulplan es Cons. Planej. Ltda	Vale da Ferradura Turismo Ltda	Total Controladas	Irani Papel e Embalagem S.A	Irani Participações S.A	Total Coligadas	Total Investimentos
<b>Em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>215.198</b>	<b>28.264</b>	<b>28</b>	<b>607</b>	<b>244.097</b>	<b>104.512</b>	<b>41.554</b>	<b>146.066</b>	<b>390.163</b>
Resultado da equivalência patrimonial	(20.926)	(3.571)	3	286	(24.208)	39.844	14.754	54.598	30.390
Dividendos recebidos	-	-	-	-	-	(17.026)	(4.200)	(21.226)	(21.226)
Efeito por variação na percentagem de participações	-	-	-	-	-	(1.652)	(833)	(2.485)	(2.485)
Alienação de investimentos	-	-	-	-	-	(6.887)	-	(6.887)	(6.887)
<b>Em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>194.272</b>	<b>24.693</b>	<b>31</b>	<b>893</b>	<b>219.889</b>	<b>118.791</b>	<b>51.275</b>	<b>170.066</b>	<b>389.955</b>
Resultado da equivalência patrimonial	12.422	100	3	321	12.846	31.297	16.174	47.471	60.317
Dividendos recebidos	-	-	-	(744)	(744)	(18.337)	(2.842)	(21.179)	(21.923)
Efeito por variação na percentagem de participações	-	-	-	-	-	44	-	44	44
Alienação de investimentos (a)	-	-	-	-	-	(29.510)	-	(29.510)	(29.510)
<b>Em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>206.694</b>	<b>24.793</b>	<b>34</b>	<b>470</b>	<b>231.991</b>	<b>102.285</b>	<b>64.607</b>	<b>166.892</b>	<b>398.883</b>
Ativo	548.438	27.447	2.117	7.987		3.466.655	582.458		
Passivo	231.879	2.552	8	671		2.186.952	43.805		
Patrimônio líquido	316.559	24.895	2.109	7.316		1.279.703	538.653		
Dividendos provisionados	-	-	-	-		181	1.484		
Receita líquida	75.485	21	-	4.562		1.586.644	-		
Resultado do exercício	19.024	101	169	4.999		383.434	124.019		
Participação no capital %	65,2937%	99,4203%	1,5640%	6,4221%		7,6714%	11,9944%		

a) Neste exercício a Companhia 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. O resultado líquido da alienação de investimentos está demonstrado na nota explicativa nº 20.

## 10 – PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

	Terrenos	Prédios	Total
<b>Saldo em 31 de dezembro 2021</b>	<b>133.590</b>	<b>2.283</b>	<b>135.873</b>
Avaliação do valor justo	3.034	240	3.274
Acréscimos	46	-	46
<b>Saldo em 31 de dezembro 2022</b>	<b>136.670</b>	<b>2.523</b>	<b>139.193</b>
Venda	(1.140)	-	(1.140)
Variação do valor justo	(4.141)	-	(4.141)
Reclassificação para estoque/imobilizado	(110.467)	(2.523)	(112.990)
<b>Saldo em 31 de dezembro 2023</b>	<b>20.922</b>	<b>-</b>	<b>20.922</b>
Custo histórico	2.177	-	2.177
Valor justo	18.745	-	18.745
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>20.922</b>	<b>-</b>	<b>20.922</b>

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.

## 11 – IMOBILIZADO

	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Equipamentos de informática	Veículos	Outros	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2021	-	-	374	7	1.277	1.658
Aquisições	5	405	62	106	1.074	1.652
Depreciação	(1)	(17)	(214)	(7)	-	(239)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>4</b>	<b>388</b>	<b>222</b>	<b>106</b>	<b>2.351</b>	<b>3.071</b>
Aquisições	48	1	59	-	1.139	1.247
Depreciação	(1)	(41)	(185)	(21)	-	(248)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>51</b>	<b>348</b>	<b>96</b>	<b>85</b>	<b>3.490</b>	<b>4.070</b>

A tabela a seguir demonstra as taxas médias de depreciação do imobilizado:

	Taxa média depreciação a.a
Imóveis prédios	1,67%
Máquinas e equipamentos	10 a 20%
Móveis e utensílios	10,00%
Instalações	10,00%
Equipamentos de informática	20,00%
Veículos	20,00%

## 12 – 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	31.12.2023			31.12.2022			Vencimento Final	Indexador acrescido de	Garantias
		Parcela Circulante	Parcela Não Circulante	Total	Parcela Circulante	Parcela Não Circulante	Total			
Capital de Giro	Fixo	415	-	415	1.128	475	1.603	24/02/2024	18,16% a.a.	Aval Holding/ Caução de créditos
Empréstimos Capital de Giro	CDI	9.437	142.819	152.256	55.002	100.934	155.936	out-2025	CDI + 7,0% a.a.	Alienação Fiduciária em garantia de Imóveis e Alienação Fiduciária de Ações.
	Total	9.852	142.819	152.671	56.130	101.409	157.539			

Neste período, a empresa 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.

### 13. PARTES RELACIONADAS

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
<b>Passivo</b>		
Cia Habitasul de Participações	27.049	28.182
Consulplanes - Consultoria e Planejamento Ltda	-	77
Hotel Laje de Pedra S/A	27.042	25.094
<b>Total</b>	<u>54.091</u>	<u>53.353</u>
	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
<b>Despesas</b>		
Remuneração dos administradores	2.946	2.203
<b>Total</b>	<u>2.946</u>	<u>2.203</u>

No ano de 2023, os honorários dos administradores da Empresa totalizaram R\$ 2.946 (R\$ 2.203 em 2022).

### 14 - PROVISÃO DE CONTINGÊNCIAS

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

Com base na opinião dos assessores jurídicos, a Administração da Companhia 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:

	CEF (1)	Ações trabalhistas (2)	Ações cíveis (3)	Ações tributárias (4)	<b>Total</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>326.562</b>	<b>753</b>	<b>69.771</b>	<b>13.885</b>	<b>410.971</b>
Novos processos/complementos	-	702	9.202	2.127	12.031
Atualizações monetárias	19.627	-	-	485	20.112
Reversões e acordos	-	(240)	(38.370)	-	(38.610)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>346.189</b>	<b>1.215</b>	<b>40.603</b>	<b>16.497</b>	<b>404.504</b>
Novos processos/complementos	-	99	9.505	1.314	10.918
Atualizações monetárias	21.099	-	-	(216)	20.883
Reversões e acordos	-	(405)	(24.630)	(2.216)	(27.251)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>367.288</b>	<b>909</b>	<b>25.478</b>	<b>15.379</b>	<b>409.054</b>

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

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

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

Nesse sentido, a CEF ajuizou o processo nº 5023874-87.2018.4.04.7100, perante a Justiça Federal de Porto Alegre, RS, para cobrança dos valores que entende devidos. Em que pese a prejudicialidade do resultado da ação consignatória objeto do Recurso Especial nº 1.581.225-RS em relação a esta tentativa de cobrança, a Administração da companhia decidiu por efetuar provisão no valor de R\$ 367.288. A Companhia possui R\$ 367.467 em créditos (nota explicativa nº 5) junto ao FCVS que podem ser utilizados na liquidação deste passivo.

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

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

Neste exercício houve uma redução oriunda do prognóstico avaliado dos assessores jurídicos quanto ao desfecho dos processos cíveis relacionados a indenização com terceiros referente a Ação Civil Pública proposta pelo Ministério Público do Rio Grande do Sul contra Habitasul Desenvolvimento Imobiliário S.A. e outros (ACP 0211111-40.2004.8.21.0052), visando reparação de danos e condenação das réus em implantar no Loteamento Moradas da Colina (Ramada), sistema de tratamento de água e esgoto, com a construção de Estação de Tratamento de Esgotos, tudo aprovado pela CORSAN e pelo Órgão Ambiental Estadual (FEPAM). Sentença julgou procedente a ação, condenando os três réus, solidariamente. A mesma foi confirmada pelo Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, tendo sido interpostos Recursos Especiais ao STJ o qual teve seguimento negado. No entanto o próprio município, que também foi condenado solidariamente junto com a Habitasul e Bolognesi, construiu e concluiu a obra de tratamento de água/esgoto e ETE, cumprindo assim a obrigação de fazer objeto da condenação. Assim, o valor contingenciado relativamente a este processo é de R\$ 3.164, relativos a cumprimento de sentença a ser promovido pelo Ministério Público do Rio Grande do Sul, que buscaria eventual indenização por dano ambiental, uma vez que a obrigação principal já foi satisfeita pelo Município.”

(4) Representa preponderantemente as questões relativas ao Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU. A Companhia e suas controladas reavaliaram a condição das contingências decorrentes das 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:

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Cível	20.930	16.852
Tributaria	6.921	5.484
Trabalhista	5.586	5.321
	<u>33.437</u>	<u>27.657</u>

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.

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Impostos correntes	212	84
Impostos parcelados (*)	50.856	59.551
Encargos sociais e impostos retidos	360	281
Impostos municipais - IPTU	5	466
<b>Total</b>	<u><b>51.433</b></u>	<u><b>60.382</b></u>
<b>Circulante</b>	<b>27.224</b>	<b>25.658</b>
<b>Não Circulante</b>	<b>24.209</b>	<b>34.724</b>

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

## 16 – PATRIMÔNIO LÍQUIDO

- O Capital Social subscrito e integralizado é de R\$ 83.920, representado por 42.473 ações Ordinárias Nominativas sem valor nominal.
- 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.
- Reserva de lucros a realizar – constituída com base em lucros não realizados relativos aos efeitos na adoção inicial dos pronunciamentos técnicos do CPC e IFRS e , 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.
- Os dividendos estão sendo propostos pela Administração à constituição de reserva especial para dividendos obrigatórios, foram calculados como segue:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Resultado líquido do exercício	49.451	12.648
<b>Base Reserva legal</b>	<b>49.451</b>	<b>12.648</b>
Reserva legal 5%	(2.473)	(632)
Realização ajuste avaliação patrimonial e resultado abrangente	8.612	5.424
<b>Base cálculo do dividendo</b>	<u><b>55.590</b></u>	<u><b>17.440</b></u>
Reserva especial para dividendos obrigatórios não distribuídos (25%)	13.897	4.360
Dividendos recebidos de coligadas	-	21.225
<b>Total reserva especial para dividendos obrigatórios não distribuídos</b>	<u><b>13.897</b></u>	<u><b>25.585</b></u>

e) Ajustes de avaliação patrimonial - constituída com base na avaliação de certos ativos imobilizados, ao custo atribuído no balanço de abertura para adoção inicial do IFRS. Também estão registrados os efeitos por equivalência patrimonial em coligadas, dos valores dos instrumentos financeiros designados como *hedge* de fluxo de caixa líquidos dos efeitos tributários, e ganho por alteração de participação.

Na data base destas demonstrações financeiras, as reservas de lucro superam o valor do Capital Social em R\$ 28.543, 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.

## 17 – RECEITA LÍQUIDA DE VENDAS

A reconciliação das vendas brutas para a receita líquida é como segue:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Receita bruta de produtos e serviços	5.835	23.291
Impostos sobre vendas	(130)	(2.851)
<b>Total</b>	<u><b>5.705</b></u>	<u><b>20.440</b></u>

## 18 – DESPESAS POR NATUREZA

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Despesas com vendas</b>		
Despesas com publicidades e propaganda	(480)	(243)
Comissões e corretagens	(437)	(1.763)
Outros	(35)	-
<b>Total</b>	<u><b>(952)</b></u>	<u><b>(2.006)</b></u>
<b>Despesas com administrativas</b>		
Despesas com pessoal e serviços de terceiros	(18.956)	(18.335)
Provisões para contingências	(12.451)	(2.815)
Outras despesas administrativas	(3.659)	(5.548)
<b>Total</b>	<u><b>(35.066)</b></u>	<u><b>(26.698)</b></u>

## 19. RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Receitas financeiras		
Juros e variações monetárias ativas	45.732	36.448
Outras	226	758
<b>Total</b>	<b><u>45.958</u></b>	<b><u>37.206</u></b>
Despesas financeiras		
Juros e variações monetárias	(36.300)	(38.282)
Imposto s/operações financeiras	(1)	-
Outras	(3.556)	(1.806)
<b>Total</b>	<b><u>(39.857)</u></b>	<b><u>(40.088)</u></b>

## 20 – OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS, LÍQUIDAS

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Condomínios, IPTU e conservação de imóveis	(5.090)	(5.742)
Variação de ajuste a valor justo	(4.141)	3.274
Resultado da alienação de investimentos	26.044	6.455
Provisão e perdas com créditos liquidação duvidosa	(1.545)	5.240
Outras	(315)	(4.005)
<b>Total</b>	<b><u>14.953</u></b>	<b><u>5.222</u></b>

## 21. RESULTADO POR AÇÃO

O cálculo do resultado básico por ação é feito através da divisão do lucro líquido do exercício atribuível aos detentores de ações ordinárias - ON da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias 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 potenciais diluidoras.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Resultado do exercício atribuível aos acionistas	49.451	12.648
Resultado atribuível as ações ordinárias nominativas	49.451	12.648
Quantidade de ações ordinárias nominativas	42.473	42.473
Resultado por ação atribuível as ações ordinárias nominativas	1.164,29	297,79

## **CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO**

Péricles Pereira Druck - Presidente  
Eurito de Freitas Druck - Conselheiro  
Maria Therezinha Druck Bastide - Conselheira

## **DIRETORIA**

José Roberto Mateus Junior - Diretor  
Angelo Felipe Barbosa Moleta - Diretor  
Fabiano Alves de Oliveira - Diretor

## **CONTADOR**

Evandro Zabott - CRC 1SC024961/O-8 "S" RS