Índice

1. Atividades do emissor
1.1 Histórico do emissor 1
1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas 5
1.3 Informações relacionadas aos segmentos operacionais 7
1.4 Produção/Comercialização/Mercados 9
1.5 Principais clientes 12
1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal 13
1.7 Receitas relevantes no país sede do emissor e no exterior 14
1.8 Efeitos relevantes de regulação estrangeira 15
1.9 Informações ambientais sociais e de governança corporativa (ASG) 16
1.10 Informações de sociedade de economia mista 20
1.11 Aquisição ou alienação de ativo relevante 21
1.12 Operações societárias/Aumento ou redução de capital 22
1.13 Acordos de acionistas 23
1.14 Alterações significativas na condução dos negócios 24
1.15 Contratos relevantes celebrados pelo emissor e suas controladas 25
1.16 Outras informações relevantes 26
2. Comentário dos diretores
2.1 Condições financeiras e patrimoniais 27
2.2 Resultados operacional e financeiro 33
2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases 35
2.4 Efeitos relevantes nas DFs 36
2.5 Medições não contábeis 37
2.6 Eventos subsequentes as DFs 38
2.7 Destinação de resultados 39
2.8 Itens relevantes não evidenciados nas DFs 41
2.9 Comentários sobre itens não evidenciados 42
2.10 Planos de negócios 43
2.11 Outros fatores que influenciaram de maneira relevantes o desempenho operacional 45
3. Projeções
3.1 Projeções divulgadas e premissas 46
3.2 Acompanhamento das projeções 47

Índice

4. Fatores de risco
4.1 Descrição dos fatores de risco 48
4.2 Indicação dos 5 (cinco) principais fatores de risco 55
4.3 Descrição dos principais riscos de mercado 56
4.4 Processos não sigilosos relevantes 59
4.5 Valor total provisionado dos processos não sigilosos relevantes 70
4.6 Processos sigilosos relevantes 71
4.7 Outras contingências relevantes 72
5. Política de gerenciamento de riscos e controles internos
5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado 73
5.2 Descrição dos controles internos 74
5.3 Programa de integridade 75
5.4 Alterações significativas 76
5.5 Outras informações relevantes 77
6. Controle e grupo econômico
6.1/2 Posição acionária 78
6.3 Distribuição de capital 86
6.4 Participação em sociedades 87
6.5 Organograma dos acionistas e do grupo econômico 88
6.6 Outras informações relevantes 89
7. Assembleia geral e administração
7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal 90
7.1D Descrição das principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal 92
7.2 Informações relacionadas ao conselho de administração 93
7.3 Composição e experiências profissionais da administração e do conselho fiscal 95
7.4 Composição dos comitês 105
7.5 Relações familiares 106
7.6 Relações de subordinação, prestação de serviço ou controle 107
7.7 Acordos/seguros de administradores 112
7.8 Outras informações relevantes 113
8. Remuneração dos administradores
8.1 Política ou prática de remuneração 114

Índice

8.2 Remuneração total por órgão 117
8.3 Remuneração variável 120
8.4 Plano de remuneração baseado em ações 122
8.5 Remuneração baseada em ações (Opções de compra de ações) 123
8.6 Outorga de opções de compra de ações 124
8.7 Opções em aberto 125
8.8 Opções exercidas e ações entregues 126
8.9 Diluição potencial por outorga de ações 127
8.10 Outorga de ações 128
8.11 Ações entregues 129
8.12 Precificação das ações/opções 130
8.13 Participações detidas por órgão 131
8.14 Planos de previdência 132
8.15 Remuneração mínima, média e máxima 133
8.16 Mecanismos de remuneração/indenização 134
8.17 Percentual partes relacionadas na remuneração 135
8.18 Remuneração - Outras funções 136
8.19 Remuneração reconhecida do controlador/controlada 137
8.20 Outras informações relevantes 138
9. Auditores
9.1 / 9.2 Identificação e remuneração 139
9.3 Independência e conflito de interesses dos auditores 141
9.4 Outras informações relevantes 142
10. Recursos humanos
10.1A Descrição dos recursos humanos 143
10.1 Descrição dos recursos humanos 145
10.2 Alterações relevantes 147
10.3 Políticas e práticas de remuneração dos empregados 148
10.4 Relações entre emissor e sindicatos 149
10.5 Outras informações relevantes 150
11. Transações com partes relacionadas
11.1 Regras, políticas e práticas 152

Índice

11.2 Transações com partes relacionadas 153

11.2 Itens 'n.' e 'o.' 155

11.3 Outras informações relevantes 156

12. Capital social e Valores mobiliários

12.1 Informações sobre o capital social 157

12.2 Emissores estrangeiros - Direitos e regras 158

12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil 159

12.4 Número de titulares de valores mobiliários 160

12.5 Mercados de negociação no Brasil 161

12.6 Negociação em mercados estrangeiros 162

12.7 Títulos emitidos no exterior 163

12.8 Destinação de recursos de ofertas públicas 164

12.9 Outras informações relevantes 165

13. Responsáveis pelo formulário

13.1 Identificação dos Responsáveis pelo Conteúdo do FRE 166

13.1 Declaração do diretor presidente 167

13.1 Declaração do diretor de relações com investidores 168

13.2 Identificação dos Responsáveis pelo Conteúdo do FRE, em caso de alteração dos Responsáveis após a Entrega Anual

1.1 Histórico do emissor

1.1 **Descrição sumária do histórico da Companhia**

A sociedade foi constituída em 28.09.1981, pela Companhia Comercial de Imóveis (CCI) e seus controladores, Péricles de Freitas Druck e Eurito de Freitas Druck, em Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, sob a denominação de HABITASUL – Administração e Participações Ltda.

Tendo como objeto social a participação em outras sociedades, a razão de sua criação foi a reestruturação societária e a sistematização do controle acionário das empresas que viriam a constituir o chamado Grupo Econômico Habitasul, do qual passou a ser “holding”. A nova sociedade reuniu os principais investimentos e empresas de propriedade e sob controle de seus fundadores, aportados como capital, passando a deter o controle direto e a centralizar a coordenação administrativa, financeira e de planejamento das seguintes subsidiárias:

- Habitasul Crédito Imobiliário S.A. (HCI)
- Habitasul S.A. – Distribuidora de Títulos e Valores Imobiliários (HDTVM)
- Habitasul – Corretora de Títulos e Valores S.A. (HCTV)
- Habitasul Turismo S.A. (HTur)
- Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda. (HEI)
- Hotel Laje de Pedra S.A. (HLP), como subsidiária da HEI
- Jurerê Praia Hotel Ltda. (JPH)
- Koch Metalúrgica S.A. (KOCH)

Em 02.12.1981 o tipo jurídico da sociedade foi alterado para Sociedade Anônima, e a denominação social para **COMPANHIA HABITASUL DE PARTICIPAÇÕES**. O Estatuto Social foi arquivado na Junta Comercial do Rio Grande do Sul em 10.12.1981 e publicado no Jornal do Comércio e no Diário Oficial do Rio Grande do Sul nos dias 18 e 19.12.1981. Entre outras disposições, o Estatuto estabeleceu que a Companhia poderia emitir ações preferenciais, sem direito a voto, limitadas a duas terças partes do capital total, por deliberação do Conselho de Administração, sem necessidade de prévia aprovação pela Assembleia Geral, até o limite do capital autorizado. O Estatuto previa a emissão de Partes Beneficiárias, destinadas aos fundadores, com direito a percepção de 10% sobre o lucro líquido apurado em cada exercício, conversíveis em ações preferenciais, sem direito a voto, de nova classe, com os mesmos direitos à participação nos lucros que os atribuídos às partes beneficiárias convertidas. Em 10.10.1991 as partes beneficiárias em circulação foram convertidas em 30.596 ações preferenciais nominativas, classe B (PN” B”), na forma dos Estatutos, pela capitalização do saldo da Reserva para Conversão de Partes Beneficiárias em Ações. A totalidade das ações PN” B” é até hoje de propriedade da controladora, Companhia Comercial de Imóveis.

Em dezembro de 1981, a Companhia adquiriu uma carta patente matriz de Banco Comercial e com ela constituiu o Banco Habitasul S.A., que viria a liderar o Sistema Financeiro Habitasul, então em formação. No ano seguinte constituiria a Habitasul Leasing S.A., como subsidiária integral do banco, e adquiriria uma corretora de seguros, que passou a denominar-se Habitasul Corretora de Seguros S.A. Mais tarde, constituída a Habitasul Trading S.A. Comércio Exterior, ampliando o leque de produtos do Sistema Financeiro Habitasul.

Em 04.01.1982 a Companhia realizou um processo de unificação das Associações de Poupança e Empréstimo (APEs) APESUL e HABITAÇÃO com a HABITASUL Crédito Imobiliário S.A. A operação foi realizada em acordo com normas e autorizações do Banco Nacional de Habitação, e ratificada pelo Banco Central do Brasil. Nos termos das referidas autorizações, os titulares de depósitos de poupança nas associações APESUL e HABITAÇÃO receberam ações PN ”A” da Companhia Habitasul de Participações na proporção dos saldos dos seus depósitos, sem qualquer custo, extinguindo-se as duas APEs., em processo de conhecimento público cujos atos foram amplamente divulgados e à época. Com a incorporação das duas APEs, a Habitasul Crédito Imobiliário S.A. passou a figurar entre

1.1 Histórico do emissor

as 5 maiores instituição do gênero em todo o país, com uma carteira de mais de um (1) milhão de clientes com depósitos em cadernetas de poupança. Ainda em 1983 a Companhia adquiriu a totalidade das ações do Banco Real de São Paulo S/A, com sede em Curitiba, PR, incorporando-o ao Banco Habitasul S.A.

Em 1984, a Companhia adquiriu da empresa Agro Territorial de Cidreira Ltda. investimentos em terras, florestas, máquinas e benfeitorias, com os quais constituiu a Habitasul Florestal S.A. e a Habitasul Indústria e Comércio de Madeiras S.A. O investimento incluiu uma fábrica de breu e terebintina a partir de resina de pinus Elliotti.

Por ocasião do encerramento do balanço de 31.12.1984 o Sistema Financeiro Habitasul já contava com quase 1,5 milhão de depositantes, cerca de 75.000 mutuários de financiamentos e uma rede de 94 agências distribuídas nos três estados da Região Sul do Brasil e nas principais capitais do centro do país. Empregando aproximadamente 2.200 pessoas, registrava ativos de financiamentos da ordem de Cr$ 2 trilhões e patrimônio líquido de quase Cr$ 100 bilhões, em moeda da época. Era um dos maiores agentes do Sistema Financeiro da Habitação do país, e dedicava-se com grande empenho ao financiamento da casa própria no âmbito dos programas sociais do governo, com recursos próprios e repasse de refinanciamentos do Banco Nacional da Habitação (BNH).

Em 11 de fevereiro de 1985, comprometidas em sua liquidez, atingidas pela crise que se abateu sobre o sistema financeiro nacional por ocasião do término do ciclo dos governos militares que dirigira a nação desde 1964 e da assunção do primeiro governo civil desde então, as empresas financeiras integrantes do Grupo Habitasul solicitaram espontaneamente a intervenção do Banco Central do Brasil, para enfrentar a corrida de saques de depósitos de seus clientes, detonada pela quebra de grandes conglomerados financeiros de expressão nacional. Foi particularmente impactante sobre as instituições financeiras Habitasul a derrocada do Banco Sul Brasileiro, ocorrida na semana anterior. O Banco Sul Brasileiro S.A. era a maior instituição financeira da região e tinha atuação concentrada na mesma área geográfica em que operavam as instituições financeiras Habitasul, que com ele mantinham relacionamento financeiro expressivo. A crise, generalizada, acabou por vitimar inclusive o próprio BNH, que resultou extinto e foi posteriormente sucedido pela Caixa Econômica Federal (CEF) na gestão dos fundos de sua responsabilidade.
Praticamente todo o sistema financeiro nacional – e em especial o Sistema Financeiro da Habitação (SFH), liderado pelo BNH - viu seriamente comprometida a confiança do público nas instituições financeiras privadas. O episódio foi tão traumático e suas consequências tão devastadoras que se tornou necessário socorro oficial a muitas instituições, via Banco Central do Brasil (BC), para que não ocorresse um colapso generalizado. Esse contexto deu origem, no sul do país, a região mais atingida pela crise, à criação do Banco Meridional do Brasil S.A., sobre o espólio do Banco Sul Brasileiro S.A. em substituição a ele, com recursos do erário público.

Ainda em 1985, mediante prestação de garantias adequadas e mobilização de recursos próprios de outras áreas de atividade da Companhia, o regime especial a que estavam submetidas as instituições financeiras por ela controladas foi levantado, e foram vendidos, ao Banco Meridional do Brasil S.A., o Banco Habitasul S.A., a Habitasul Leasing S.A., a Habitasul Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. e a Habitasul Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., restando sob o controle da CHP, do braço financeiro original, apenas a Habitasul Crédito Imobiliário S.A.(HCI), além das demais empresas não financeiras. A HCI, que tivera sua liquidação solicitada pelo BNH ao BC para possibilitar a transferência de suas cadernetas de poupança a outras instituições – forma então adotada de materialização da garantia assegurada pelo governo àquele tipo de instrumento financeiro - teve o regime especial levantado dois anos depois, uma vez confirmada a existência de patrimônio positivo e de garantias suficientes para a continuidade dos negócios. No entanto, aquela instituição, transformada em mera repassadora de recursos do SFH, desde então não mais voltou a captar recursos do público em cadernetas de poupança, dedicando-se apenas à administração de sua carteira de mutuários e créditos hipotecários.

A partir daí a Companhia passou a dedicar-se a seus negócios remanescentes e a novos negócios,

1.1 Histórico do emissor

tanto no setor imobiliário como nos de hotelaria e turismo, industrial madeireiro e de serviços, onde concentrou seus investimentos, procurando desenvolvê-los da melhor forma possível recuperando-se do trauma sofrido com a perda de seu braço financeiro.

Em 14.12.1994 adquiriu de IMARIBO Indústria de Móveis S.A., através da subsidiária Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda., o imóvel e as instalações da fábrica de móveis CIMO, em Rio Negrinho-SC, incorporando-os, por aumento de capital, à subsidiária Habitasul Indústria e Comércio de Madeiras Ltda., cuja razão social foi alterada para Habitasul Indústria e Comércio de Madeiras, Móveis e Resinas S.A. Posteriormente está controlada incorporaria a Habitasul Florestal S.A., adotando então a razão social da incorporada, que resultou extinta.

No final de 1996 a Companhia adquiriu uma participação relevante no capital social da Irani Participações S/A, controladora da Celulose Irani S.A. (atual Irani Papel e Embalagem S.A.). Posteriormente, em 12/04/2001 e em 09/09/2009, participou, diretamente e através de suas subsidiárias, de aumentos de capital promovidos naquela coligada, alcançando, presentemente, sua participação naquela sociedade, o percentual de 34,44%.

Por deliberação de AGE de 27.03.1998, mediante procedimento devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil, com o objetivo de propiciar melhores condições de administração focada e eficaz em dois de seus segmentos de atuação, a Companhia promoveu cisão parcial do patrimônio de sua controlada Habitasul Crédito Imobiliário S.A, vertendo para a Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A., empresa especialmente constituída para essa finalidade e igualmente sua subsidiária integral, os ativos e atividades concernentes às atividades próprias do setor imobiliário – desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, loteamentos, incorporações e construção -, e mantendo no patrimônio da cindida exclusivamente os bens, direitos, obrigações e operações ligadas ao SFH, em especial as de geração e gestão de créditos imobiliários.

Em 30.07.1999, dando continuidade a um processo de reorganização societária, promoveu a cisão parcial de sua subsidiária Habitasul Florestal S.A., com versão de parcela do patrimônio para a Celulose Irani S.A., (atual Irani Papel e Embalagem S.A.) de cuja holding já detinha participação importante, transferindo àquela as operações, ativos e passivos relacionadas com a industrialização de madeiras, mais concernentes às atividades industriais daquela, e mantendo na cindida exclusivamente os investimentos florestais e o patrimônio imobiliário correspondente. Recebeu, em contrapartida, 1.434.612 ações da Celulose Irani S.A (atual Irani Papel e Embalagem S.A.)., passando a deter também participação direta naquela sociedade.

Ainda em 2001 a Companhia transferiu para a controladora, Cia. Comercial de Imóveis, sua participação na Koch Metalúrgica S.A., subsidiária cujo ramo de atividades em nada se relacionava com os investimentos em suas outras participadas. Esta subsidiária vinha acumulando sucessivos e constantes prejuízos e as projeções indicavam que, efetuados os ajustes e provisões recomendáveis, apresentaria patrimônio líquido negativo ao final do exercício.

Na mesma linha de realocação de suas controladas e coligadas nas áreas mais condizentes com a natureza das atividades de cada uma e mais propícias a uma melhor e mais rentável administração, em 2003 a Habitasul Comércio Exterior S.A. teve seu controle acionário transferido para a Celulose Irani S.A. (atual Irani Papel e Embalagem S.A., única coligada da CHP a operar também com exportação.

Em 18.05.2009 foi constituída a JI Administradora Hoteleira Ltda., que passou a concentrar a administração e operação de todos os investimentos hoteleiros do Grupo Habitasul.

Em 02.08.2010, a controlada Habitasul Crédito Imobiliário S/A. teve aprovada em Assembleia Geral Extraordinária a alteração de seu objeto social, mantendo as atividades concernentes a administração de créditos e ampliando as atividades comerciais e de serviços relacionadas a imóveis em geral (construção, incorporação, administração e compra e venda), adicionando ainda a participação em

1.1 Histórico do emissor

outras empresas. Na mesma AGE foi deliberado alterar a denominação social para “Habitasul Negócios Imobiliários e Administração de Bens S.A.” e, face às alterações deliberadas, adequar a redação do Estatuto Social, à nova realidade da sociedade. A ata da AGE foi aprovada pelo Banco Central do Brasil em 29 de setembro de 2014.

Em 01 de dezembro de 2017, a Cia Comercial de Imóveis, vende para Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A, transferindo a totalidade das quotas detidas na sociedade empresária Vale da Ferradura Turismo Ltda.

Em 29 de dezembro de 2017, a controlada Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A. incorpora a controlada Habitasul Negócios Imobiliários e Administração de Bens S.A.

Em 29 de junho de 2018 a controlada Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A, incorpora as controladas Empresa Riograndense de Desenvolvimento Urbano LTDA e Laje de Pedra Mountain Village LTDA.

Em 29 de junho de 2018, a controlada JI Administração Hoteleira LTDA, incorpora a também controlada, JI Administração Imobiliária LTDA.

Em 24 de dezembro de 2018, a controlada Koch Metalúrgica S.A., foi vendida, transferindo 100% de suas ações.

Em 27 de novembro de 2020, extingue a controlada HABITASUL Comércio e Representações S.A.

Em 25 de janeiro de 2021, a controlada Hotel Laje de Pedra S.A., alienou seus ativos, paralisando suas atividades.

Em 04 de novembro de 2022, foi constituída a JI Gastronomia e Eventos Ltda., para atuar na assessoria e administração para restaurantes e outros serviços de alimentação e bebidas.

Em 27 de dezembro de 2023, foi aprovado pelo Conselho de Administração, a permuta de ações de Participação Societária, entre a Companhia e a controladora Companhia Comercial de Imóveis, e Irani Participações S.A., não acarretando alteração no património da Companhia.

1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

1.2 - Descrição sumária das atividades desenvolvidas pela Companhia e por suas controladas:

A Companhia tem por atividade preponderante a participação no capital de outras empresas. Sendo assim, detém o controle acionário de diversas subsidiárias, que tem atuação nas áreas de empreendimentos imobiliários, gestão de créditos imobiliários, hotelaria e turismo, e prestação de serviços. A principal atividade e foco de atuação destas Controladas é o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sustentáveis, com a criação de Comunidades Planejadas, gerando receita através de investimentos no seu banco de terras pela urbanização, incorporação e comercialização de produtos imobiliários e nos serviços de administração hoteleira e de locações. Também tem participação em empresas dedicadas a atividades industriais nas áreas de papel e embalagens, empreendimentos florestais, e outras correlatas, lideradas pela Irani Papel e Embalagem S.A, também Cia. Aberta.

Demonstramos no quadro abaixo a participação da Companhia Habitasul de Participações nas Sociedades Controladas em 31/12/2023 com suas respectivas atividades:

Empresa Controlada	Área de Atuação Geográfica Predominante Localização	Participação Direta (%)	Participação Indireta (%)
Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A.	Região Metropolitana de Porto Alegre, Litoral e Serra Gaúcha.	**99,99**	**--**
Possui um significativo land bank na região metropolitana de Porto Alegre e busca desenvolver projetos imobiliários de longo prazo nestas áreas. Estas áreas são divididas por fases e em cada fase são lançados produtos de acordo com o Master Plan estabelecido. Em cada lançamento pode atuar como loteadora/urbanizadora, incorporadora ou ainda na comercialização da área em estado de gleba ou quadras. Atualmente tem seu foco em produtos voltados para média e baixa renda. Atua também na exploração de locação de áreas comercias além de possuir participação societária relevante em outras empresas do Grupo Econômico Habitasul.			
Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Jurerê Internacional, Florianópolis, SC.	**34,70**	**65,29**
Possui um significativo land bank em Florianópolis/SC e busca desenvolver projetos imobiliários de longo prazo nestas áreas. Estas áreas são divididas por fases e em cada fase são lançados produtos de acordo com o Master Plan estabelecido. Em cada lançamento pode atuar como loteadora/urbanizadora ou incorporadora. Tem seu foco em produtos voltados para alta renda. Atua também na exploração de locação de áreas comerciais, unidades hoteleiras e serviços de água e esgoto.			
Vale da Ferradura Turismo Ltda.	Canela- Rio Grande do Sul	**93,56**	**6,42**
Atua em atividades de recreação e prática de esportes, exploração de locais turísticos, instalações para diversão, administração e exploração de áreas destinadas a camping e acampamentos, administração de eventos culturais e esportivos, e serviços de divulgação e promoção de locais turísticos.			
Hotel Laje de Pedra S.A.	Canela - Rio Grande do Sul	**--**	**99,42**
Atuou durante muitos anos como tradicional Hotel da Serra Gaúcha com 250 apartamentos com toda a infraestrutura de lazer e eventos. Em 07.05.2020, paralisou as atividades da Filial 89.011.456/0002-41.			
JI Negócios Imobiliários Ltda.	Jurerê Internacional, Florianópolis, SC.	**99,99**	**0,01**
Atua na comercialização de lotes em Jurerê Internacional.			
JI Administração Hoteleira Ltda.	Jurerê Internacional, Florianópolis, SC.	**--**	**100,00**
Atua como operadora hoteleira nos hotéis Jurerê Beach Village e II Campanário Villagio Resort, em Jurerê Internacional. A gestão hoteleira compreende as atividades comerciais dos hotéis (pool de locações) e também a administração condominial.			
Jurerê Empreendimentos Imobiliários e Serviços Ltda.	Jurerê Internacional, Florianópolis, SC.	**29,60**	**70,40**
Atua na compra e venda de imóveis próprios.			
Consulplanes – Consultoria e Planejamento Ltda.	Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul.	**98,44**	**1,56**
Atua na prestação de serviços administrativos as profissionais da advocacia, oferecendo-lhes secretaria, comunicações, organização de biblioteca, cobrança e controle de honorários, custas e outras despesas ou receitas, registros e processamento de cursos, bem como outros que se fizerem necessários; prestação a terceiros de serviços de despachante imobiliário, contatos com cartórios e repartições públicas pertinentes; prestação de serviços técnicos a agentes fiduciários para a realização de execuções extrajudiciais oriundas do Sistema Financeiro da Habitação, na forma da lei; serviços de cobrança extrajudicial e administração de ativos de terceiros e cadastros.			
Resort –Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Jurerê Internacional, Florianópolis, SC	**--**	**98,61**
Atua no ramo de empreendimentos imobiliários, incorporação de bens imóveis próprios, loteamentos, exploração do ramo de hotelaria e parque de diversões, bem como a administração de bens imóveis próprios, a implantação, desenvolvimento, operacionalização e administração de empreendimentos para fins recreativos, desportivos, turísticos e culturais.			
JI Gastronomia e Eventos Ltda.	Jurerê, Florianópolis, SC	**--**	**100,00**

1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

Atua na prestação de assessoria e administração para restaurantes e outros serviços de alimentação e bebidas, a exploração de restaurantes e outros estabelecimentos de serviços de alimentação e bebidas, a prestação de serviços de assessoria e administração de natureza hoteleira a hotéis, condo-hotéis, resorts, empreendimentos turísticos em geral, com ou sem serviços de restaurantes e a prestação de serviços de organização de feiras, congressos, exposições e festas.

1.3 Informações relacionadas aos segmentos operacionais

1.3 Segmentos operacionais

a. Produtos e Serviços Comercializados

- Venda de imóveis.

- Serviços e Aluguéis: locação de imóveis, administração de imóveis e administração de hotéis.

A Companhia através de suas Controladas estruturou as suas atividades nos seguintes segmentos operacionais:

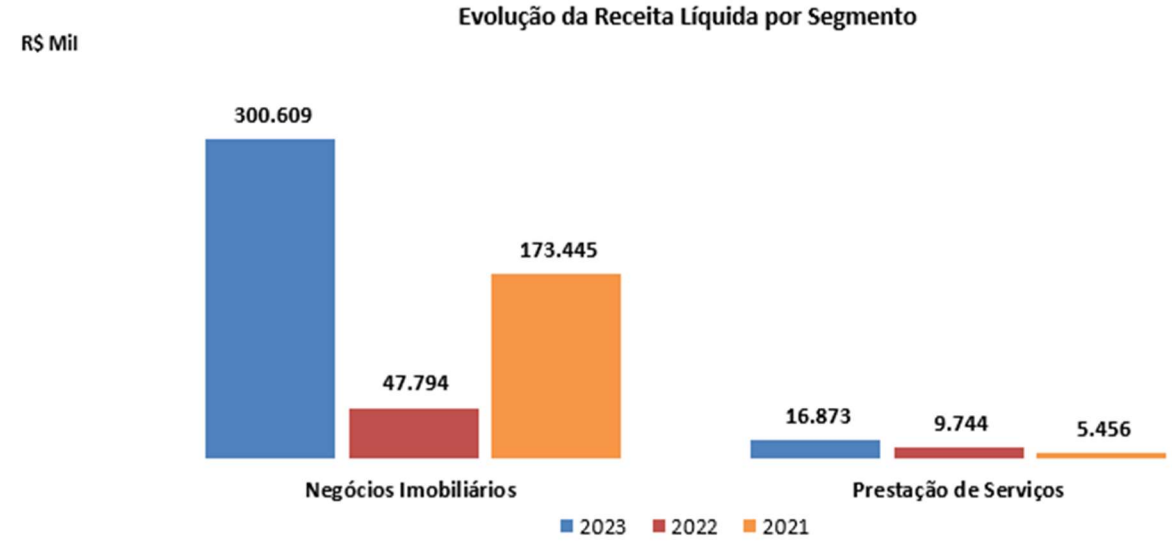
- **Segmento Negócios Imobiliário**

- **Segmento 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.** **Segmento Prestação de Serviços**

Segmento 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) receita líquida de venda de bens e/ou serviços consolidada proveniente do segmento e sua participação na receita líquida de venda de bens e/ou serviços consolidada do Emissor Abaixo, os gráficos da evolução da receita por segmento operacional da Companhia nos últimos três exercícios bem como a participação de cada segmento na receita líquida da companhia.

1.3 Informações relacionadas aos segmentos operacionais



c) lucro líquido (prejuízo) consolidado resultante do segmento e sua participação no lucro líquido (prejuízo) consolidado do Emissor

A receita e resultados da Companhia por Segmento nos 3 últimos exercícios sociais está apresentada conforme a seguir:

Dados Consolidados - R$ mil	2023	2022	2021	2023 x 2022	2023 x 2021
1. Receitas					
Receita Operacional Líquida	317.482	57.538	178.901	451,78%	77,46%
Negócios Imobiliários	300.609	47.794	173.445	528,97%	73,32%
Prestação de Serviços	16.873	9.744	5.456	73,16%	209,26%
2. Resultados					
Resultado Operacional antes dos tributos	301.567	62.140	161.516	385,30%	86,71%
Negócios Imobiliários	169.052	(67.564)	95.143	350,21%	77,68%
Prestação de Serviços	(5.606)	(2.024)	(21.678)	-176,98%	74,14%
Outros Negócios	138.121	131.728	88.051	4,85%	56,86%
IR e CSLL	(20.480)	(1.456)	13.667	-1306,59%	-249,85%
Negócios Imobiliários	(19.390)	(629)	10.439	-2982,67%	-285,75%
Prestação de Serviços	(1.090)	(827)	3.228	-31,80%	-133,77%
Resultado Líquido das Operações Continuadas	281.087	60.684	175.183	363,20%	60,45%
Negócios Imobiliários	149.662	(68.193)	105.582	319,47%	41,75%
Prestação de Serviços	(6.696)	(2.851)	(18.450)	-134,86%	63,71%
Outros Negócios	138.121	131.728	88.051	4,85%	56,86%
Resultado Líquido	281.087	60.684	175.183	363,20%	60,45%

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

1.4 Produtos e serviços

a. Características do processo de produção

a.1. Negócios Imobiliário

A Companhia e suas Controladas possuem um grande estoque de terrenos em seu Ativo. A característica comum na maioria destas áreas é de serem de grande extensão, exigindo o planejamento de longo prazo, identificando os potenciais parceiros, produtos negócios que podem ser colocados no mercado (Masters Plans). De acordo este planejamento, são identificadas as oportunidades de empreendimentos, que são realizados, de acordo com as etapas, resumidamente listadas abaixo:

Estudos Iniciais

- Estudo Ambiental e aproveitamento da área;
- Pesquisa de Mercado;
- Estudos e projetos voltados às aprovações urbanística ;
- Análise da viabilidade de Saneamento básico e Energia;
- Elaboração da análise de viabilidade econômico financeira do empreendimento;
- Análise financeira completa para definir a estrutura de capital adequada;

Pré-lançamento:

- Desenvolvimento dos projetos;
- Licenciamento Ambiental;
- Obtenção de aprovações Legais e ambientais;
- Definição das estratégias de lançamento e de comercialização;
- Formalização de Financiamento e parcerias com Bancos; - Elaboração de Cotações e Orçamento de Obra.
- Formalização de parceria/contratação com Construtora, Urbanizadora e Fiscalizadora de Obras.

Lançamento e obras:

- Lançamento do Empreendimento;
- Comercialização (recebimento e análise de propostas e formalização de contratos de compra e venda);
- Acompanhamento e fiscalização de obras;
- Acompanhamento e análise de viabilidade do empreendimento;
- Controle de qualidade;
- Entrega de Obra;
- Gestão da Carteira de Recebíveis do Cliente.

- Estas etapas podem variar de acordo com o produto ou com o tipo de parceria firmada para cada empreendimento.

a.2. Prestação de Serviços

- A Companhia atua neste segmento através das Controladas JI Administração Hoteleira Ltda, Consulplanes – Consultoria e Planejamento Ltda, JI Gastronomia & Eventos Ltda, e Vale da Ferradura Ltda.
- 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.
- A administração hoteleira ocorre por contrato de gerenciamento de pool de locação e gerenciamento condominial com os condo-hotéis. A prestação deste serviço engloba a coordenação e gerenciamento de todas as rotinas administrativas, financeiras, fiscais, de manutenção predial entre outras dos hotéis Il Campanário Vilaggio Resort e Jurerê Beach Village.

b. Características no Processo de Distribuição

No segmento de negócio imobiliário o processo de comercialização e vendas resume-se, basicamente: i) ao processo de lançamento do produto, onde são definidas as tabelas de vendas de acordo com o estudo de viabilidade do empreendimento e estratégias de marketing (show room, convenções de vendas, canais de comunicação com os clientes, campanhas de vendas, entre outros) e ii) ao processo de gestão da rotina de vendas, onde é feito o recebimento e análise das propostas bem como o acompanhamento das negociações até a formalização dos contratos. Além da estrutura de gestão de vendas, a equipe é composta por corretores parceiros com atuação específica em cada empreendimento lançado.

No setor de Prestação de serviços no que diz respeito a comercialização, a Companhia e suas Controladas, contam com profissionais que conhecem e pesquisam permanentemente o mercado nacional e internacional, identificando e focando as

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

principais praças emissoras para realizar suas ações comerciais e de Marketing. No Brasil contamos com 3 gerentes de vendas que atendem as regiões sul, sudeste e centro-oeste, onde está localizada a grande massa de nosso público alvo visitando agências, operadoras e organizadoras de eventos, fortalecendo as parcerias existentes, bem como prospectando novas parcerias e participando dos principais eventos do trade turístico. Atualmente, com a propagação do uso da internet como fonte de pesquisa e comercialização, os hotéis administrados pela controlada JIAH estão presentes em mais de 30 portais de reservas e de buscas nacionais e internacionais e nas principais redes sociais que possibilitam um contato mais próximo com clientes e parceiros.

As estratégias de preços para cada hotel são desenhadas dentro dos princípios do Revene Management, que consideram os históricos de ocupação de cada período e as previsões futuras trabalhando com valores flexíveis de tarifas, de acordo com o comportamento do mercado e com o segmento a ser trabalhado (agência, operadora ou particular).

c. Características dos mercados de atuação, em especial: i) participação em cada um dos mercados e ii) condições de competição nos mercados

No segmento de negócios imobiliário, a Companhia e suas Controladas tem foco de atuação na região metropolitana de Porto Alegre, em Canela na Serra Gaúcha, em Balneário Pinhal no Litoral Gaúcho e em Florianópolis/SC através do empreendimento Jurerê Internacional.

A Companhia através de sua controlada Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda, desenvolvedora do empreendimento Jurerê Internacional, possui reconhecida imagem de sucesso e de valorização imobiliária voltado a clientes com o perfil de alta renda.

Nos empreendimentos imobiliários destinados a clientes de baixa e média renda, a Companhia através de sua controlada Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S/A, atua no mercado com comercialização de lotes urbanizados.

Pelo fato da Companhia e suas Controladas possuir em seus ativos, grandes áreas que demandam longo prazo de desenvolvimento há no médio prazo a intenção de expandir sua área geográfica de atuação através de parcerias e/ou aquisição de novas áreas.

O mercado é formado por grandes empresas, com atuação nacional e por pequenas e medias empresas com atuação regional e local. A forma de atuação da Companhia e Controladas através do estabelecimento de parcerias para o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, minimiza os efeitos da concorrência direta. Também devido a características próprias da Companhia e Controladas - propriedade de grandes áreas de terras para desenvolvimento a longo prazo – com estratégias distintas da concorrência que busca lançamentos mais pontuais e com realizações de curto prazo, o indicador de participação no mercado não é considerado relevante e não é acompanhado.

No setor de prestação de serviços, a Companhia e suas Controladas administram dois hotéis em Santa Catarina.

Em Florianópolis, SC, cidade onde estão o Jurerê Beach Village e IL Campanario Villaggio Resort, apresenta uma alta temporada que inicia em dezembro e termina após o Carnaval, período que, em geral, tem duração de 3 meses. No restante do ano, todos os esforços concentram-se nos eventos corporativos para manter uma ocupação rentável. Este mercado apresenta características mais complexas. No segmento de lazer podem-se citar como concorrentes diretos o Costão do Santinho Resort, também em Florianópolis, e Infinity Blue Resort & Spa (em Balneário Camboriú). No segmento de eventos, além dos empreendimentos citados, também os hotéis Sofitel (Rede Accor) e Majestic. Em períodos de baixa temporada, outros empreendimentos de menor porte tornam-se concorrentes na captação de grupos e eventos corporativos. Além das situações específicas de cada região citada acima, quando se trata do empreendimento IL Campanario Villaggio Resort, também existe a concorrência indireta de destinos internacionais. A variação cambial influencia diretamente na demanda por hospedagens de lazer sendo que em períodos de acentuada baixa na cotação do dólar aumenta a procura dos turistas brasileiros por viagens internacionais e, em razão inversa, diminui o fluxo de turistas internacionais nos mercados brasileiros.

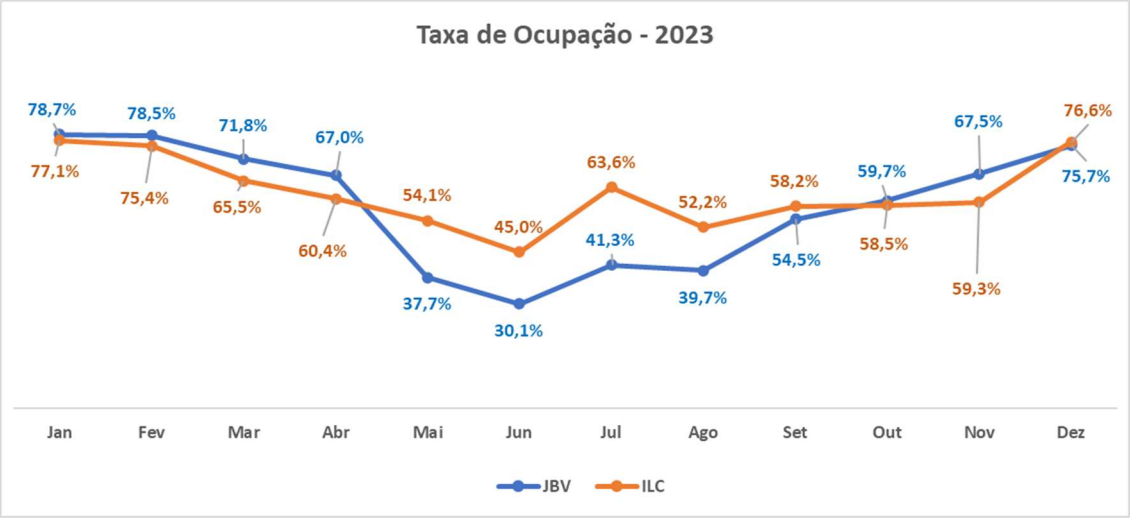
d. Eventual Sazonalidade

No segmento de Negócios imobiliário não há eventos sazonais relevantes.

No Setor de Prestação de serviços, há efeitos sazonais decorrentes das temporadas de verão, inverno, natal e feriados prolongados, por conta da localização das unidades hoteleiras. Nos hotéis Jurerê Beach Village e Il Campanário Villaggio Resort (hotéis administrados), os períodos de maior ocupação ocorrem na alta temporada de verão (inicia em dezembro com término em março).

Abaixo quadro com as taxas de ocupação (%) dos empreendimentos hoteleiros no último exercício:

1.4 Produção/Comercialização/Mercados



No caso dos hotéis administrados, os efeitos da sazonalidade impactam as taxas de administração vinculadas à ocupação e à rentabilidade cobradas pela Controlada JI Administração Hoteleira Ltda.

e. principais insumos e matérias primas, informando: i) descrição das relações mantidas com fornecedores, inclusive se está sujeita a controle ou regulamentação governamental, com indicação dos órgãos e da respectiva legislação aplicável;

ii) eventual dependência de poucos fornecedores; iii) eventual volatilidade nos preços. No segmento de Negócios Imobiliário os principais insumos são mão-de-obra e materiais de construção, além de máquinas e equipamentos utilizadas pelos fornecedores prestadores dos serviços. As controladas que atuam no segmento, mantém relações comerciais baseadas em práticas de mercado que envolve cotação e garantias de fornecimento e qualidade. Os fornecedores estão sujeitos a legislação aplicável a cada caso, não havendo, em função do segmento de atuação das Controladas, aplicação de regulamentação única e específica. Não há dependência de poucos fornecedores e estamos expostos a variação de preços do INCC/CUB.

1.5 Principais clientes

1.5 Principais clientes

1.5 Clientes relevantes (responsáveis por mais de 10% da receita líquida total da Companhia), informando: a) montante total de receitas provenientes do cliente, b) segmentos operacionais afetados pelas receitas provenientes do cliente.

No segmento de Negócios Imobiliários houve vendas para dois clientes relevantes totalizando 87,04% da receita líquida total da Companhia.

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

1.6 Descrever os efeitos relevantes da regulação estatal sobre as atividades da Companhia

a. Necessidade de autorizações governamentais para o exercício das atividades e histórico de relação com a administração pública para obtenção de tais autorizações

A atividade imobiliária demanda aprovações junto aos órgãos públicos competentes para demarcação e aprovações de áreas, aprovações de projetos, aprovações e licenças para início de obras e para finalização e operação, em especial:

- Aprovação e licenciamento de loteamentos;
- Aprovação e licenciamento de edificações residenciais, comerciais e de serviço;
- Aprovação e licenciamento de incorporações;
- Registro Imobiliário de Incorporações e loteamentos;
- Aprovação de Licenciamento Ambiental;

A Companhia e suas Controladas vem encaminhando e obtendo regularmente as autorizações e licenciamentos, estabelecendo as mitigações e compensações quando necessário.

b. principais aspectos relacionados ao cumprimento das obrigações legais e regulatórias ligadas a questões ambientais e sociais pelo emissor:

Os custos incorridos para cumprimento da regulação ambiental são os correspondentes as taxas de licenciamento, compensações ambientais decorrentes do processo de licenciamento, compensações ambientais decorrentes de ações judiciais e os originados de Termos de Ajustamento de Conduta (TACs), bem como dos planos de recuperação e remediação de áreas degradadas firmados com órgãos públicos

A política ambiental baseia-se em conceitos de sustentabilidade, tendo por base de sustentação o equilíbrio social, ambiental e econômico dos negócios. Apoiamos ações de educação ambiental nos locais onde atuamos.

c. Dependência de patentes, marcas, licenças, concessões, franquias, contratos de royalties relevantes para o desenvolvimento das atividades

A Companhia e suas Controladas não dependem de patentes, marcas, licenças, concessões, franquias, contratos de royalties relevantes para o desenvolvimento de suas atividades que não sejam aqueles de propriedade própria.

e) contribuições financeiras, com indicação dos respectivos valores, efetuadas diretamente ou por meio de terceiros: i) em favor de ocupantes ou candidatos a cargos políticos; ii) em favor de partidos políticos; iii) para custear o exercício de atividade de influência em decisões de políticas públicas, notadamente no conteúdo de atos normativos.

A Companhia não efetua doações para candidatos a cargos políticos, a partidos políticos ou para custear o exercício de atividade de influência em decisões de políticas públicas. A vedação de realizar doações ou patrocínios em nome da Companhia para candidatos a cargos públicos consta da Política de Doações e Patrocínios que compões o Programa de Integridade.

1.7 Receitas relevantes no país sede do emissor e no exterior

1.7 Receitas relevantes no país sede do emissor e no exterior

1.7 Informações acerca dos países em que a Companhia obtém receitas relevantes no último exercício social: a) receita proveniente dos clientes atribuídos ao país sede do emissor e sua participação na receita líquida total do emissor, b) receita proveniente dos clientes atribuídos a cada país estrangeiro e sua participação na receita líquida total do emissor.

Não há receitas relevantes provenientes do exterior.

1.8 Efeitos relevantes de regulação estrangeira

1.8 Efeitos relevantes de regulação estrangeira

1.8 Em relação aos países estrangeiros divulgados no item 1.7, informar em que medida a Companhia está sujeita à regulação desses países e de que modo tal sujeição afeta os negócios

Não há efeitos de regulação estrangeira nas atividades da Companhia.

1.9 Informações ambientais sociais e de governança corporativa (ASG)

1.9 Em relação as informações ambientais, sociais e de governança corporativa (ASG), indicar:

POLÍTICAS SOCIOAMBIENTAIS

Em relação a políticas socioambientais, indicar:

a. Se a Companhia divulga informações ASG em relatório anual ou outro documento específico para essa finalidade

Em agosto de 2020, a Companhia instituiu um Comitê Executivo de Sustentabilidade composto pela Diretoria e gestores corporativos e de negócios com a responsabilidade de estabelecer as diretrizes estratégicas referente aos tópicos sociais, ambientais e de governança prioritários para os negócios, assegurando sua evolução.

Este Comitê é responsável pela aprovação e acompanhamento dos temas apresentados no Relatório de Sustentabilidade (ESG) 2023, que será lançado em maio de 2024 e disponibilizado no site Institucional e no site de Relações com Investidores da Companhia. Também é responsabilidade deste Comitê Executivo a aprovação da Política de Sustentabilidade e suas atualizações futuras, disponível para consulta em https://www.habitasul.com.br/sustentabilidade/. Tal Política está alinhada aos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS) da Organização das Nações Unidas (ONU) e abrange temas como adoção de práticas e tecnologias sustentáveis, uso e consumo consciente de recursos naturais, saúde e segurança ocupacional, diversidade, direitos humanos, qualidade, compras responsáveis, voluntariado e crescimento e rentabilidade dos negócios e desenvolvimento sustentável.

b. A metodologia ou padrão seguidos na elaboração desse relatório ou documento

Em maio de 2024, será lançado o quarto Relatório de Sustentabilidade (ESG) da Companhia Habitasul de Participações S.A, um documento público, que contém o desdobramento da estratégia de sustentabilidade da Habitasul, os indicadores de performance do último exercício e os nossos compromissos futuros. Esta publicação traz reflexões estratégicas, abertura ao diálogo, transparência e prestação de contas aos *stakeholders* das ações de sustentabilidade da Companhia.

O relatório foi inspirado nas diretrizes da GRI Standard da *Global Reporting Initiative* (GRI) e nos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS) das Organizações das Nações Unidas (ONU).

As informações não-financeiras do Relatório de Sustentabilidade da Companhia foram submetidas a um processo de verificação independente que resulta na emissão de uma declaração de garantia que acompanha a publicação. Esta declaração avalia o equilíbrio e a materialidade das informações, trazendo ainda mais confiabilidade aos conteúdos divulgados. No exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

c. Se esse relatório ou documento é auditado ou revisado por entidade independente, identificando essa entidade, se for o caso

O conteúdo do Relatório de Sustentabilidade passou pela auditoria independente conduzida pela empresa Conecta Consultores Ltda. O resultado do processo é evidenciado na declaração de garantia que acompanha a publicação.

d. A página na rede mundial de computadores onde podem ser encontradas essas informações

A publicação estará disponível no site institucional da Companhia (www.habitasul.com.br/sustentabilidade) e no site de Relações com Investidores (https://ri.habitasul.com.br/esg/#relatorio-sustentabilidade) adaptado para tecnologias *mobile*, como *smartphones* e *tablets*.

e. Se o relatório ou documento produzido considera a divulgação de uma matriz de materialidade e indicadores-chave de desempenho ASG, e quais são os indicadores materiais para o emissor.

Os conteúdos apresentados no Relatório de Sustentabilidade ESG da Habitasul são fruto de um trabalho de identificação de tópicos materiais realizado ainda em 2018, que envolveu entrevistas com representantes do público interno e externo como o

1.9 Informações ambientais sociais e de governança corporativa (ASG)

poder público, universidades, mídia, comunidade do entorno, terceiro setor, investidores, prestadores de serviços, clientes de serviços, proprietários de imóveis e acionistas. Anualmente, o Comitê de Sustentabilidade teve a oportunidade de revisitar os tópicos e apontar a relevância do reporte de práticas e desempenhos relacionados a eles Em 2024, faremos revisão dos temas materiais.

Ao longo de 2023, no entanto, foi possível avançar no processo interno de mapeamento de riscos, impactos e oportunidades corporativas (Gestão de Pessoas, Suprimentos, Melhoria Contínua, EGP, TI, SGQ, Gestão de Projetos) e dos negócios Jurerê Open Shopping e Desenvolvimento Imobiliário. Com a participação de analistas e gestores, o estudo considerou os riscos dos negócios sob a perspectiva de que riscos são fatores que impactam ou podem impactar na prestação do serviço ou no fornecimento de produtos. Aqui, são consideradas questões operacionais, econômicas e socioambientais relacionadas.

Encarou-se como oportunidades todo risco que, ao se materializar, possa acarretar impactos positivos para a Empresa e suas partes interessadas.

Essa prática também irá contribuir para a atualização da materialidade da Habitasul com um olhar mais aprofundado aos negócios. Levando em conta todas as particularidades e atuando preventivamente diante da possibilidade de impactos negativos à Empresa e partes interessadas – fortalecendo, assim, a gestão dos negócios e a tomada de decisões adequadas.

A visão das partes interessas é alimentada por meio dos gestores, com base em suas experiências e relacionamentos na condução dos negócios. Os instrumentos utilizados foram elaborados seguindo as melhores práticas de identificação de riscos e impactos do mercado à luz da ISO 31000:2018. O resultado do processo, assim como os planos de ação traçados para a mitigação de riscos e as oportunidades mapeadas, foi apresentado à Diretoria de Pessoas, Estratégia e Gestão e à Diretoria de Negócios, responsável por sua validação.

A diretriz se estende, ainda, ao ramo de gestão hoteleira. O Serviço de Água e Esgoto (SAE) já realiza prática semelhante. O acompanhamento dos planos de ação iniciará em 2023, e o mapeamento consolidado de riscos, impactos e oportunidades será atualizado e validado anualmente pelas diretorias supracitadas, apoiando a atualização dos temas materiais.

f. Se o relatório ou documento considera os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) estabelecidos pela Organização das Nações Unidas e quais são os ODS materiais para o negócio do emissor.

Desde 2018, somos signatários do Movimento dos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS) da ONU ODS em SC e desde 2021 do RS. Em 2023, criamos o plano de ação a partir de estudos de grupos disciplinares para avaliação de aderência das nossas práticas,além do mapeamento de oportunidades das 169 metas dos ODS, 77 tem aderência ao nosso negócio e 134 oportunidades e 28 pessoas envolvidas no plano de ação. Nossa participação nos Movimentos ODS SC e ODS RS contribui para nos mantermos atualizados e engajados à agenda global. A definição de compromissos ESG inspirados neste trabalho e no Planejamento Estratégico, é prevista para 2024, assim como a instituição da forma de monitoramento contínuo e reporte periódico dos avanços.

A participação no Movimento Nacional ODS SC e ODS RS também contribui para que a Companhia esteja atualizada e engajada à agenda global.

1.9 Informações ambientais sociais e de governança corporativa (ASG)



g. Se o relatório ou documento considera as recomendações da Força-Tarefa para Divulgações Financeiras Relacionadas às Mudanças Climáticas (TCFD) ou recomendações de divulgações financeiras de outras entidades reconhecidas e que sejam relacionadas a questões climáticas.

O Relatório de Sustentabilidade ESG da Habitasul ainda não considera as recomendações da Força-Tarefa para Divulgações Financeiras Relacionadas às Mudanças Climáticas (TCFD). A Companhia passará a utilizar as recomendações a partir do ciclo de revisão de materialidade que será realizado em 2024.

h. Se o emissor realiza inventários de emissão de gases do efeito estufa, indicando, se for o caso, o escopo das emissões inventariadas e a página na rede mundial de computadores onde informações adicionais podem ser encontradas.

Em 2023, a Companhia realizou seu 2º Inventário de Gases de Efeito Estufa (GEE) que tem como objetivo constatar e quantificar as emissões dos negócios em Santa Catarina. O documento apresenta os resultados do Inventário de Emissões Antrópicas por Fontes e Remoções por Sumidouros de Gases de Efeito Estufa não Controlados pelo Protocolo de Montreal das operações da Habitasul no período de 01/01/2023 até 31/12/2023. Objeto de auditoria externa, o inventário foi certificado pela International Organization for Standardization (ISO 14064). Também adota as diretrizes do World Resources Institute (WRI) pela metodologia do GHG Protocol Brasil, contemplando todas as Emissões Diretas (Escopo 1) e Emissões Indiretas por Consumo de Energia (Escopo 2). Os resultados de um estudo assim contribuem com a definição das bases para uma mudança operacional e energética capaz de beneficiar o meio ambiente e promover o desenvolvimento sustentável.

Cabe esclarecer a abrangência do documento, a saber:

(i) Hotelaria: foram considerados nos cálculos de emissão apenas as unidades próprias – as demais acomodações e atividades complementares não são contempladas.
(ii) Jurerê Open: foram consideradas para efeito de cálculos apenas as salas próprias que não estavam locadas em 2023.

1.9 Informações ambientais sociais e de governança corporativa (ASG)

(iii) Desenvolvimento imobiliário: compreende as áreas administrativas, representadas pelo escritório localizado no Jurerê Beach Village.

(iv) Sistema de Água e Esgotos (SAE): foram contabilizadas as emissões totais da operação.

A análise do balanço final entre remoções e emissões em 2023 revelou que a Habitasul possui um balanço de Carbono Positivo, ou seja, as remoções superaram as emissões em 1.000 toneladas de CO2eq, o equivalente a redução de 19,83% quando comparado ao ano-base de 2022.
Demais dados relativos ao Inventário de Gases de Efeito Estufa (GEE) serão disponibilizados no Relatório de Sustentabilidade ESG 2023, no site institucional da Companhia (www.habitasul.com.br/sustentabilidade) e no site de Relações com Investidores (https://ri.habitasul.com.br/esg/#relatorio-sustentabilidade)

i. Explicação do emissor sobre as seguintes condutas, se for o caso: i) não divulgação de informações ASG; ii) a não adoção de matriz de materialidade; iii) a não adoção de indicadores-chave de desempenho ASG; iv) a não realização de auditoria ou revisão sobre as informações ASG divulgadas; v) a não consideração dos ODS ou a não adoção das recomendações relacionadas a questões climáticas, emanadas pela TCFD ou outras entidades reconhecidas, nas informações ASG divulgadas; vi) a não realização de inventários de emissão de gases do efeito estufa.
Não se aplica.

1.10 Informações de sociedade de economia mista

1.10 Informações de sociedade de economia mista

1.10 Indicar, caso a Companhia seja sociedade de economia mista: (a interesse público que justificou sua criação; (b atuação da Companhia em atendimento às políticas públicas, incluindo metas de universalização, indicando: i) os programas governamentais executados no exercício social anterior, os definidos para o exercício social em curso, e os previstos para os próximos exercícios sociais, critérios adotados pela Companhia para classificar essa atuação como sendo desenvolvida para atender ao interesse público indicado na letra “a”; ii) quanto às políticas públicas acima referidas, investimentos realizados, custos incorridos e a origem dos recursos envolvidos – geração própria de caixa, repasse de verba pública e financiamento, incluindo as fontes de captação e condições; iii) estimativas dos impactos das políticas públicas acima referidas no desempenho financeiro da Companhia ou declarar que não foi realizada análise do impacto financeiro das políticas públicas acima referidas; (c processo de formação de preços e regras aplicáveis à fixação de tarifas

Não se aplica a Companhia.

1.11 Aquisição ou alienação de ativo relevante

1.11 Aquisição ou alienação de ativo relevante

1.11 Indicar a aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios da Companhia

Não aplicável, dado que não houve aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios da Companhia.

1.12 Operações societárias/Aumento ou redução de capital

1.12 Operações societárias/Aumento ou redução de capital

1.12 Indicar operações de fusão, cisão, incorporação, incorporação de ações, aumento ou redução de capital envolvendo o emissor e os documentos em que informações mais detalhadas possam ser encontradas

Em 25 de abril de 2024, a Assembleia Geral Extraordinária aprovou aumento de capital, sem emissão de novas ações conforme segue:

Aumento de Capital		
a)	Data da deliberação:	25.04.2024
b)	Órgão que deliberou o aumento:	Assembleia Geral Extraordinária
c)	Data de emissão:	Não houve emissão de novas ações
d)	Valor total do aumento:	R$ 100.000.000,00
e)	Quantidade de valores mobiliários emitidos	Não houve emissão de valores mobiliários
f)	Preço de emissão:	Não se aplica, visto que não houve emissão de novas ações.
g)	Forma de integralização:	Mediante capitalização de reserva de capital (Reserva para investimentos)
h)	Critério para valor de emissão:	Não há
i)	Indicar se a subscrição foi particular ou pública:	Não há
j)	Percentual que o aumento representa em relação ao capital social imediatamente anterior ao aumento de capital:	56,44%

1.13 Acordos de acionistas

1.13 Acordos de acionistas

1.13 Indicar a celebração, extinção ou modificação de acordos de acionistas e os documentos em que informações mais detalhadas possam ser encontradas

Não há acordo de acionistas que regule o exercício do direito de voto ou a transferência de ações de emissão da Companhia

1.14 Alterações significativas na condução dos negócios

1.14 Alterações significativas na condução dos negócios

1.14 Indicar alterações significativas na forma de condução dos negócios da Companhia

Não houve alterações significativas na forma de condução dos negócios da Companhia nos últimos exercícios.

1.15 Contratos relevantes celebrados pelo emissor e suas controladas

1.15 Contratos relevantes celebrados pelo emissor e suas controladas

1.15- Identificar os contratos relevantes celebrados pela Companhia e suas controladas não diretamente relacionados com suas atividades operacionais

Não existem contratos celebrados pela Companhia e suas controladas que não sejam diretamente relacionados com suas atividades principais.

1.16 Outras informações relevantes

1.16 Outras informações relevantes

1.16 Outras Informações relevantes

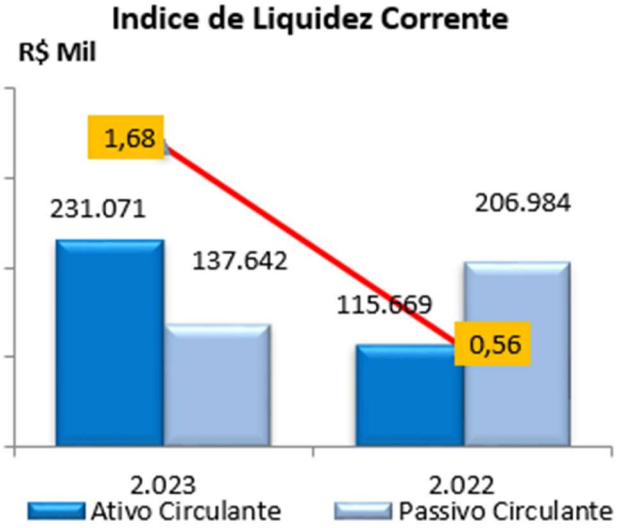
A Companhia mantém Comitê de Crise instalado para avaliar e apoiar as pessoas impactadas pelas enchentes no Estado do Rio Grande do Sul. Até o presente momento, a administração não identificou impactos econômicos significativos nos seus negócios ou em relação aos seus ativos.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

2.1. Comentários dos Diretores sobre:

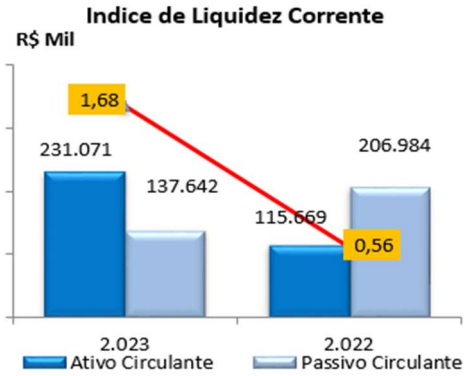
a) condições financeiras e patrimoniais gerais

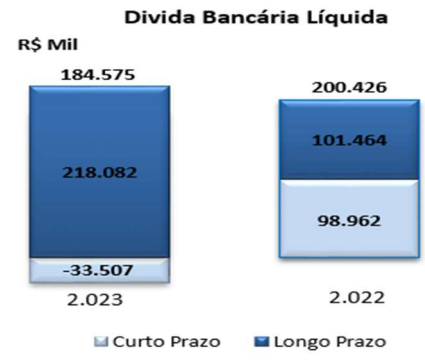
O gráfico abaixo, elaborado de acordo com as Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia, demonstra que o índice de liquidez corrente no exercício de 2023 apresentou aumento principalmente devido ao alongamento da dívida com o BTG, para vencimento de principal em 2025..



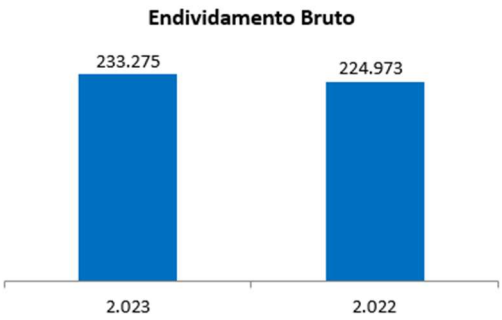
b) estrutura de capital e possibilidade de resgate de ações ou quotas, indicando: i) hipóteses de resgate; ii) fórmula de cálculo do valor de resgate.

Dentro da estrutura de capital consolidada da Companhia, parte significativa do financiamento de suas operações provêm de operações de empréstimo e financiamentos. A Diretoria entende que o índice da Dívida Bancária Líquida/Patrimônio Líquido, mostra-se adequado ao nível de atividade desenvolvido pela Companhia e suas controladas, especialmente devido ao montante de seus ativos e investimentos passíveis de serem realizados





2.1 Condições financeiras e patrimoniais



Os itens i e ii não se aplicam a Companhia.

c) capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos

A Companhia e suas controladas possuem estoques e propriedades a serem comercializados que somados a geração de renda dos ativos destinados para este fim (Propriedades para Investimentos), a prestação de serviços e possibilidade de venda de participação que detém em outras empresas, mantêm sua capacidade de cumprimento das obrigações financeiras assumidas.
A Companhia e suas controladas mantêm parcerias de longo prazo com as instituições financeiras com as quais opera, sempre mantendo condições favoráveis para revisar o perfil de suas dívidas e ainda obter novas operações visando à adequação da velocidade de realização dos estoques e recebimentos aos vencimentos das obrigações assumidas.fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes utilizadas;

d) fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez

Quando necessário, a Companhia e suas controladas, captam recursos por meio de contratos de empréstimos e financiamentos com instituições financeiras de grande e médio porte. Estes recursos são empregados no financiamento das necessidades de capital de giro.

Em 2023 e 2022 a Companhia não celebrou novos contratos de empréstimos

e) fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez

Conforme descrito no item “c” acima, a Diretoria acredita que os compromissos financeiros assumidos sejam integralmente cumpridos e que, para eventuais necessidades, a Companhia poderá contratar novas linhas de crédito com instituições financeiras.

f) níveis de endividamento e características das dívidas, descrevendo ainda (i) contratos de empréstimo e financiamento relevantes; (ii) outras relações de longo prazo com instituições financeiras; (iii) grau de subordinação entre as dívidas; e (iv) eventuais restrições impostas à companhia em relação a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de controle societário de ativos, à emissão de novos valores mobiliários, bem como o cumprimento dessas restrições

i) contratos de empréstimo e financiamento relevantes
As operações de Empréstimo e Financiamentos Bancários para capital de giro, para aplicação em obras e empreendimentos imobiliários e Investimentos no Ativo Imobilizado, estão demonstradas no quadro abaixo:

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

R$ mil

Tipo de Dívida	Indexador	2023	2022	Vencimento	Garantias	Taxa
Empréstimos Capital de Giro	Prefixada	415	2.348	dez/24	Aval Holding/ Caução de créditos	18,16% a.a
	CDI	232.860	222.625	out/25	Alienação Fiduciária em Garantia de Imóveis e Alienação Fiduciária de Ações	CDI + 7,0% a.a
Total		233.275	224.973			

Parcela Circulante	15.193	123.509
Parcela Não Circulante	218.082	101.464

Operações de capital de giro indexadas ao CDI são acrescidas de juros de 7,0% a.a. As operações de capital de giro pré-fixadas têm juros que variam de 18,16% a.a. Algumas operações possuem, além da garantia de aval/fiança, alienação fiduciária/hipoteca de imóveis, alienação de ações e cessão de recebíveis.

ii) outras relações de longo prazo com instituições financeiras;
Não há.

iii) grau de subordinação entre as dívidas;
A Companhia e suas controladas não possuem operações financeiras que tenham grau de subordinação entre as dívidas. As operações possuem garantias reais e fidejussórias para os credores descritos no item (i) acima. Tais credores possuem, portanto, até o valor das respectivas garantias, prioridade no caso de falência da Companhia. As demais dívidas são de espécie quirografária.

iv) eventuais restrições impostas à companhia em relação a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de controle societário de ativos, à emissão de novos valores mobiliários, bem como o cumprimento dessas restrições.
A Companhia e suas controladas não possuem eventuais restrições impostas, em especial, em relação a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à alienação de ativos e à emissão de novos valores mobiliários.
Os contratos de empréstimos e financiamentos firmados pelas controladas da Companhia com diversas instituições financeiras possuem restrições quanto à alteração do controle societário e redução do capital social.
A Companhia possui restrição conforme contrato com o banco BTG referente a : (i) qualquer dividendo ou pagamentos ocorridos pela Irani Papel e Embalagem S.A. aos Fiduciantes até o valor de R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) deverão ser liberados para livre-movimentação dos Fiduciantes; (ii) 30% dos dividendos ou pagamentos devidos pela Irani Papel e Embalagem S.A. aos fiduciantes dos valores superiores à distribuição mínima deverão ser utilizados para liquidação antecipada das obrigações garantidas.

g) limites dos financiamentos contratados e percentuais já utilizados

Além das operações de crédito demonstradas no quadro 2.1.f., a Companhia e suas controladas não possuem outros limites de crédito contratados com instituições financeiras a serem utilizados. .

h) alterações significativas em cada item das demonstrações financeiras e de fluxo de caixa

Segue abaixo a descrição das alterações significativas em cada item das demonstrações financeiras e de fluxo de caixa:

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

h.1) Demonstrações de Resultado.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO						
Em milhares de Reais	Consolidado		Analise Vertical %		Analise Horizontal %	
	2.023	2.022	2.023	2.022	2023 x 2022	
					R$	%
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	**317.482**	**57.538**	**100,00**	**100,00**	**259.944**	**81,88**
(-) Custo das Mercadorias e Serviços Vendidos	**(72.218)**	**(10.833)**	**(22,75)**	**(18,83)**	**(61.385)**	**85,00**
RESULTADO BRUTO	**245.264**	**46.705**	77,25	81,17	198.559	80,96
DESPESAS OPERACIONAIS	**60.039**	**28.348**	18,91	49,27	31.691	52,78
Despesas Com Vendas	(2.862)	(4.316)	(0,90)	(7,50)	1.454	(50,80)
Despesas Administrativas	(80.234)	(67.910)	(25,27)	(118,03)	(12.324)	15,36
Outras (Despesas) Receitas Operacionais, Líquidas	42.928	(11.538)	13,52	(20,05)	54.466	126,88
Resultado de Equivalência Patrimonial	100.207	112.112		194,85		
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	**305.303**	**75.053**	96,16	130,44	230.250	75,42
Resultado Financeiro	**(3.736)**	**(12.913)**	(1,18)	(22,44)	9.177	(245,64)
Receitas Financeiras	52.262	43.789	16,46	76,10	8.473	16,21
Despesas Financeiras	(55.998)	(56.702)	(17,64)	(98,55)	704	(1,26)
LUCRO OPERACIONAL ANTES DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL DO IMPOSTO DE RENDA	**301.567**	**62.140**	94,99	108,00	239.427	79,39
Imposto de renda e contribuição social corrente	(4.774)	(712)	(1,50)	(1,24)	(4.062)	85,09
Imposto de renda e contribuição social diferido	(15.706)	(744)	(4,95)	(1,29)	(14.962)	95,26
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	**281.087**	**60.684**	**88,54**	**105,47**	**220.403**	**78,41**

Análise sobre os períodos encerrados em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

Receita Operacional Líquida Consolidada

Consolidado - R$ mil	2023	%	2022
Receitas de Negócios Imobiliários	300.609	528,97%	47.794
Receitas de Hotelaria e Serviços	16.873	73,16%	9.744
Receita líquida	**317.482**	**451,78%**	**57.538**

No exercício de 2023, a Companhia apresentou receita operacional líquida de R$ 300.609 mil, apresentando um aumento de 451,78% em relação ao exercício de 2022, especialmente pela venda no exercício de 2023 de terrenos nos empreendimentos Quadra 13a, 13b e Plataforma III localizados em Jurerê Internacional, Florianópolis - SC.

Custos das Mercadorias e Serviços Vendidos

No exercício de 2023 os custos apresentaram aumento de 566,65% em relação ao exercício de 2022, totalizando R$ 72.218 mil ante R$ 10.833 mil do exercício de 2022, justificado principalmente pela venda no exercício de 2023 de terrenos nos empreendimentos Quadra 13a, 13b e Plataforma III localizados em Jurerê Internacional, Florianópolis - SC.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Despesas Administrativas

Consolidado -R$ mil	2023	%	2022
Despesas com pessoal e serviços de terceiros	(50.906)	15,13%	(44.216)
Provisão para contingências e condenações	(15.075)	73,12%	(8.708)
Depreciação e amortização	(1.156)	-17,13%	(1.395)
Consumo de energia elétrica , gás, água, telefone e internet	(301)	-3,53%	(312)
Manutenção em ativos imobilizados	(2.177)	6,66%	(2.041)
Despesas com viagens e veículos	(2.233)	59,05%	(1.404)
Aluguéis e condomínios	(4.838)	27,89%	(3.783)
Outras despesas	(3.548)	-41,37%	(6.051)
Despesas administrativas	**(80.234)**	**18,15%**	**(67.910)**

No exercício de 2023, as despesas administrativas apresentaram aumento de 18,15% em relação ao exercício de 2022. Este aumento decorre principalmente devido a provisão para contingências e condenações de processos cíveis, trabalhistas e tributários.

Outras Receitas (Despesas) Operacionais

Consolidado - R$ mil	2023	2022
Remuneração do Pool hoteleiro	819	740
Condomínios e IPTU	(6.199)	(8.809)
Provisão para perdas esperadas e desvalorização de estoque	0	4.925
Perda/recuperação de créditos irrecuperáveis	(1.592)	(8.409)
Resultado c/alienação de imobilizado	40	0
Resultado c/alienação de investimentos	37.914	19.849
Variação do valor justo	8.999	(19.956)
Outras	2.947	122
Outras receitas (despesas) operacionais	**42.928**	**(11.538)**

As Outras receitas (despesas) operacionais no exercício de 2023 apresentaram resultado positivo principalmente devido a variação do valor justo das propriedades para investimento e o resultado da venda de ações da coligada Irani Papel e Embalagem S.A. no exercício de 2023.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Resultado Financeiro

Consolidado -R$ mil	2023	%	2022
Receitas Financeiras	**52.262**	**19,35%**	**43.789**
Juros e variações monetárias	51.749	23,18%	42.012
Outras	513	-71,13%	1.777
Despesas Financeiras	**(55.998)**	**-1,24%**	**(56.702)**
Juros e variações monetárias	(51.629)	-2,45%	(52.927)
Outras	(4.369)	15,74%	(3.775)
Resultado financeiro	**(3.736)**	**-71,07%**	**(12.913)**

Em 2023 o resultado financeiro apresentou redução em relação ao exercício de 2022, devido principalmente ao aumento nos juros e variações monetárias principalmente do contas a receber do FCVS - Fundo de Compensação de Variações Salariais no exercício de 2023.

Resultado Líquido

No ano de 2023 o resultado líquido do exercício foi de R$ 281.087 mil positivos apresentando um aumento de 363,20% em relação ao resultado líquido do exercício de 2022 no valor de R$ 60.684 mil, e foi impactado 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.

h.2) Fluxo de Caixa.

Análise do Fluxo de Caixa para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

Apresenta-se a seguir as explicações das principais variações ocorridas e as explicações sobre o fluxo de caixa da Companhia para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

Consolidado - R$ mil	2023	2022
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	24.547	55.865
Atividades operacionais	(45.129)	(77.054)
Atividades de investimento	99.467	73.889
Atividades de financiamento	(30.185)	(28.153)
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	**48.700**	**24.547**

Atividades Operacionais

O fluxo de caixa das atividades operacionais apresentou consumo de caixa de R$ 45.129 mil no exercício de 2023 e de R$ 77.054 mil para o exercício de 2022, o menor consumo de caixa é principalmente devido a redução do saldo de estoques pela venda de terrenos nos empreendimentos Quadra 13a, 13b e Plataforma III localizados em Jurerê Internacional, Florianópolis - SC.

Atividades de investimentos

O fluxo de caixa das atividades de investimentos apresentou origem de caixa de R$ 99.467 mil no exercício de 2023, principalmente devido ao recebimento de venda de ações na coligada Irani Papel e Embalagem S.A.

Atividades de financiamento

A Companhia apresentou redução de caixa oriundo de financiamento no valor de R$ 30.185 mil no exercício de 2023, principalmente devido ao maior pagamento de empréstimos e financiamentos.

2.2 Resultados operacional e financeiro

2.2. Comentários dos Diretores sobre:

a) resultado das operações da Companhia, em especial:

i) descrição de quaisquer componentes importantes da receita; ii) fatores que afetaram materialmente os resultados operacionais;

Dados Consolidados - R$ mil	2023	2022	2023 x 2022
1. Receitas			
Receita Operacional Líquida	317.482	57.538	451,78%
Negócios Imobiliários	300.609	47.794	528,97%
Prestação de Serviços	16.873	9.744	73,16%
2. Resultados			
Resultado Operacional antes dos tributos	301.567	62.140	385,30%
Negócios Imobiliários	169.052	(67.564)	350,21%
Prestação de Serviços	(5.606)	(2.024)	-176,98%
Outros Negócios	138.121	131.728	4,85%
IR e CSLL	(20.480)	(1.456)	-1306,59%
Negócios Imobiliários	(19.390)	(629)	-2982,67%
Prestação de Serviços	(1.090)	(827)	-31,80%
Resultado Líquido das Operações Continuadas	281.087	60.684	363,20%
Negócios Imobiliários	149.662	(68.193)	319,47%
Prestação de Serviços	(6.696)	(2.851)	-134,86%
Outros Negócios	138.121	131.728	4,85%
Resultado Líquido	281.087	60.684	363,20%

A Companhia Habitasul de Participações é uma holding company que tem por atividade preponderante a participação, majoritária ou minoritária, no capital de outras sociedades de ramos diversificados. Os negócios da Companhia estão organizados em dois segmentos: Segmento Negócios Imobiliários e Segmento Prestação de Serviços. A Companhia conta ainda com resultado obtido por meio de equivalência patrimonial das participações minoritárias nas coligadas Irani Participações S.A. e Irani Papel e Embalagem S.A.

A principal atividade e foco de atuação das controladas é o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sustentáveis, com a criação de Comunidades Planejadas com Gestão Compartilhada e Permanente dos Empreendedores, gerando receita por meio de investimentos no seu banco de terras pela urbanização, incorporação e comercialização de produtos imobiliários e nos serviços de administração hoteleira e de locações. Participa também no capital de empresas coligadas que atuam no reflorestamento, beneficiamento de madeiras, produção de celulose, papel, resinas e embalagens.

No ano de 2023, a receita operacional líquida consolidada da Companhia apresentou aumento de 451,78% em relação ao ano de 2022. 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. Estas variações estão impactadas principalmente pela venda de terrenos nos empreendimentos Quadra 13a, 13b e Plataforma III localizados em Jurerê Internacional, Florianópolis - SC.

2.2 Resultados operacional e financeiro

b) Variações relevantes das receitas atribuíveis a introdução de novos produtos e serviços, alterações de volumes e modificações de preços, taxas de câmbio e inflação;

Não há variações relevantes, nos dois últimos exercícios, nos resultados da Companhia, atribuídas a modificações de preços, taxas de câmbio, inflação, alteração de volumes e introdução de novos produtos além dos impactos supracitados em cada exercício acima

c) impactos relevantes da inflação, da variação de preços dos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxa de juros no resultado operacional e no resultado financeiro do emissor;

Não há impacto relevante da inflação, da variação de preços dos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxa de juros nos resultados dos dois últimos exercícios além dos impactos supracitados em cada exercício acima. .

2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases

2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases

2.3. Comentários dos Diretores sobre:

a) Mudanças significativas nas práticas contábeis que tenham resultado em efeitos significativos sobre as informações previstas nos campos 2.1 e 2.2

Nos exercícios de 2023 e 2022, não ocorreram mudanças significativas nas práticas contábeis adotadas pela Companhia que pudessem gerar efeitos nas suas demonstrações contábeis.

b) Opiniões modificadas e ênfases presentes no relatório do auditor

Em seu relatório sobre as demonstrações contábeis referente ao exercício de 2023, o auditor apresentou a seguinte ênfase:

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 liquida de vendas. Revisamos e concordamos com os ajustes efetuados. Nossa opinião não contém modificação sobre este assunto.

2.4 Efeitos relevantes nas DFs

2.4 Efeitos relevantes nas DFs

2.4 Os diretores devem comentar os efeitos relevantes que os eventos abaixo tenham causado ou se espera que venham a causar nas demonstrações financeiras do emissor e em seus resultados: a) introdução ou alienação de segmento operacional; b) constituição, aquisição ou alienação de participação societária c) eventos ou operações não usuais

Não há.

2.5 Medições não contábeis

2.5 Medições não contábeis

2.5 Caso o emissor tenha divulgado, no decorrer do último exercício social, ou deseje divulgar neste formulário medições não contábeis, como Lajida (lucro antes de juros, impostos, depreciação e amortização) ou Lajir (lucro antes de juros e imposto de renda), o emissor deve: a) informar o valor das medições não contábeis b) fazer as conciliações entre os valores divulgados e os valores das demonstrações financeiras auditadas; e c) explicar o motivo pelo qual entende que tal medição é mais apropriada para a correta compreensão da sua condição financeira e do resultado de suas operações:

A Companhia optou por não divulgar as medições não contábeis.

2.6 Eventos subsequentes as DFs

2.6 Eventos subsequentes as DFs

2.6 Identificar e comentar qualquer evento subsequente às últimas demonstrações financeiras de encerramento de exercício social que as altere substancialmente:

Não houve eventos subsequentes às últimas demonstrações financeiras de encerramento de exercício social de 2023.

2.7 Destinação de resultados

2.7 Os diretores devem comentar a destinação dos resultados sociais, indicando: a) regras sobre retenção de lucros b) regras sobre distribuição de dividendos c) periodicidade das distribuições de dividendos d) eventuais restrições à distribuição de dividendos impostas por legislação ou regulamentação especial aplicável ao emissor, assim como contratos, decisões judiciais, administrativas ou arbitrais e) se o emissor possui uma política de destinação de resultados formalmente aprovada, informar órgão responsável pela aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado

A Companhia adota como regra distribuir dividendos no montante equivalente ao mínimo legal e estatutário de 25% dos lucros realizados, respeitados os critérios definidos no estatuto social. As ações Preferenciais Nominativas (PN) recebem dividendo, por ação, 10% superior ao das ações Ordinárias Nominativas (ON). Por disposição estatutária, as ações Preferenciais Nominativas Classe B, fazem jus, adicionalmente, a 10% do lucro líquido.
A política de distribuição de resultados da Companhia está descrita no Capítulo VII de seu Estatuto Social, transcrito a seguir, notadamente os Artigos 34 a 37.

"CAPÍTULO VII - EXERCÍCIO SOCIAL E LUCROS
Artigo 31 - O exercício social encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, quando a Diretoria fará elaborar as demonstrações financeiras previstas em lei, facultado o levantamento de balanços em períodos menores.
Artigo 32 - Do resultado do exercício serão deduzidos, antes de qualquer participação, os prejuízos acumulados, se houver, e a provisão para o imposto de renda.
Artigo 33 - Feitas as deduções referidas no Artigo 32 supra, será destacada uma participação aos administradores da Companhia, em montante não superior a 10% (dez por cento) dos lucros remanescentes, a qual não poderá ultrapassar a sua remuneração anual, se este limite for menor.
Parágrafo 1º - Os administradores somente farão jus à participação nos lucros do exercício social em relação ao qual for atribuído aos acionistas o dividendo obrigatório de que trata o Artigo 36 infra.
Parágrafo 2º - A participação atribuída aos administradores, nos termos deste Artigo, será rateada entre seus membros, de acordo com deliberação específica do Conselho de Administração.
Artigo 34 - Após as deduções de que tratam os Artigos 32 e 33, será destacada quantia equivalente a 10% (dez por cento) dos lucros remanescentes, a qual será distribuída como dividendo às ações preferenciais da Classe "B".
Artigo 35 - O lucro líquido resultante, após as deduções de que tratam os Artigos 32 e 33 supra, será diminuído ou acrescido dos seguintes valores, nos termos do Artigo 202, inciso I, da Lei nº 6.404, de 15.12.1976:
a) 5% (cinco por cento) destinados à Reserva Legal;
b) importância destinada à formação da reserva para contingências e reversão da mesma reserva formada em exercícios anteriores.
Artigo 36 - Do lucro líquido ajustado, nos termos do Artigo 35 supra, será distribuída a todos os acionistas, a título de dividendo obrigatório, quantia não inferior a 25% (vinte e cinco por cento), assegurando-se às ações preferenciais de Classe "A" e "B" o direito à percepção de um dividendo 10% (dez por cento) maior que o atribuído a cada ação ordinária.
Parágrafo Único – O valor dos juros pagos ou creditados aos acionistas, a título de remuneração do capital próprio, poderá ser imputado, por seu montante líquido do imposto de renda na fonte, ao valor do dividendo obrigatório previsto neste artigo.
Artigo 37 – No exercício em que o montante do dividendo obrigatório, calculado nos termos do artigo anterior, ultrapassar a parcela realizada do lucro líquido do exercício, a Assembleia Geral poderá, por proposta dos órgãos da administração, destinar o excesso à constituição de reserva de lucros a realizar.
Parágrafo 1º – Considera-se realizada a parcela do lucro líquido do exercício que exceder à soma dos seguintes valores:
a) resultado líquido positivo da equivalência patrimonial; e
b) lucro, ganho ou rendimento em operações cujo prazo de realização financeira ocorra após o término do exercício social seguinte.
Parágrafo 2º – Os lucros registrados na reserva de lucros a realizar, quando realizados e se não

2.7 Destinação de resultados

tiverem sido absorvidos por prejuízos de exercícios subsequentes, deverão ser acrescidos ao primeiro dividendo declarado após a realização."

Exercício 2023

Na Assembleia Geral Ordinária de 25 de abril de 2024, será apreciada a proposta de distribuição de R$ 28.428.234,17 destinados ao pagamento de dividendos às ações preferencias classe "B", nos termos do artigo 34 do Estatuto Social da Companhia, à razão de R$ 929,1487179 por ação preferencial classe "B", os quais, se aprovados, serão colocados à disposição dos acionistas até 31 de dezembro de 2024.Conforme previsto no § 3º do Art. 205 da Lei das S.A., também será apreciada a proposta de distribuição integral dos dividendos recebidos pela Companhia de controladas, no total de R$ 26.894.298,19 à conta de reserva de lucros a realizar, à razão de R$ 2,763554 por ação ordinária nominativa e R$ 3,039909 por ação preferencial nominativa, classe "A" e "B", os quais, se aprovados, serão colocados à disposição dos acionistas até 31 de dezembro de 2024.

Os dividendos mínimos obrigatórios de 25% sobre o lucro líquido ajustado nos termos da Lei das S.A., no montante de R$ 71.070.585,43 estão sendo destinados à constituição de reserva de lucros a realizar, visto que ultrapassaram a parcela realizada do lucro líquido do exercício em decorrência da receita da equivalência patrimonial.

Não há restrições à distribuição de dividendos impostas por legislação ou regulamentação especial aplicável a Companhia, assim como contratos, decisões judiciais, administrativas ou arbitrais.

A Companhia adota, como regra, destinar à reserva estatutária para investimentos os resultados que excederem às destinações legais obrigatórias. Isto se deve ao fato de que, como "holding" pura, a quase totalidade de seus resultados provém de suas controladas e demais participações em outras empresas, gerando apenas receitas de equivalência patrimonial. Assim, como holding, as reservas acumuladas destinam-se preferencialmente a novos investimentos e reinvestimentos nas controladas.

2.8 Itens relevantes não evidenciados nas DFs

2.8 Itens relevantes não evidenciados nas DFs

2.8. Os diretores devem descrever itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia, indicando:

a) os ativos e passivos detidos pela Companhia, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial (off-balance sheet items), tais como: i)carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade e não tenha retido nem transferido substancialmente os riscos e benefícios da propriedade do ativo transferido, indicando respectivos passivos, ii)contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços, iii)contratos de construção não terminada e iv)contratos de recebimentos futuros de financiamentos

b) outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

A Companhia não detém ativos e passivos relevantes, bem como qualquer operação, contrato, transação, obrigação ou outros tipos de compromissos que não estejam contabilizados em suas demonstrações financeiras ou outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras.

2.9 Comentários sobre itens não evidenciados

2.9 Comentários sobre itens não evidenciados

2.9. Em relação a cada um dos itens não evidenciados nas demonstrações financeiras indicados no item 2.8, os diretores devem comentar:

a) como tais itens alteram ou poderão vir a alterar as receitas, as despesas, o resultado operacional, as despesas financeiras ou outros itens das demonstrações financeiras da Companhia, b) natureza e o propósito da operação, c) natureza e montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor do emissor em decorrência da operação

Não há itens não evidenciados nas demonstrações financeiras que alterem ou poderão alterar as receitas, despesas o resultado operacional ou outros itens das demonstrações financeiras.

2.10 Planos de negócios

2.10. Os diretores devem indicar e comentar os principais elementos do plano de negócios da Companhia, explorando especificamente os seguintes tópicos:
a) investimentos, inclusive i) descrição quantitativa e qualitativa dos investimentos em andamento e dos investimentos previstos, ii) fontes de financiamento dos investimentos e iii) desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos. b) aquisições já divulgadas de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente a capacidade produtiva da Companhia. c) novos produtos e serviços indicando: i) descrição das pesquisas em andamento já divulgadas, ii) montantes totais gastos pela Companhia em pesquisas para desenvolvimento de novos produtos ou serviços, iii) projetos em desenvolvimento já divulgados e
iv) montantes totais gastos pela Companhia no desenvolvimento de novos produtos ou serviços.

A Companhia e suas Controladas não possuem planos em andamento para investimentos significativos a curto prazo, aquisição de plantas, equipamentos ou outros ativos que possam influenciar materialmente seus negócios. Também não há projetos para novos produtos ou serviços que não os decorrentes do prosseguimento de suas atividades normais nos segmentos onde atua através de coligadas e controladas.

d) oportunidades inseridas no plano de negócios do emissor relacionadas a questões ASG

Planejar e administrar espaços que ajudem a melhorar a vida das pessoas e preservar o planeta que vivemos, buscando assegurar a sustentabilidade do negócio e gerar valor para os públicos com os quais estamos conectados. Essa é a tarefa que executamos como desenvolvedores urbanos, em coautoria com nossos parceiros e alinhados à missão de transformar lugares em experiências de bem viver, viver bem e conviver.

Com absoluto respeito às pessoas e ao meio ambiente, temos evoluído no modelo de governança dos nossos negócios e construção de relacionamentos que criam valor para todas as partes interessadas, promovendo um círculo virtuoso de preservação ambiental, desenvolvimento humano e social.

Somos signatários ao Movimento Nacional ODS SC e RS e, ao longo de 2022, concluímos o mapeamento da aderência das nossas práticas de gestão e negócios aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da Organização das Nações Unidas (ONU) e abrimos plano de ação. Os estudos foram realizados por grupos multidisciplinares, identificando as práticas destacadas e oportunidades de aprimoramento na gestão como forma de reforçar a contribuição da Companhia para o atendimento desta agenda global.

Desde 2021, divulgamos relatório de sustentabilidade ESG, cujas informações não-financeiras passam por processo de verificação externa conduzido pela Conecta Consultores. As publicações estão disponíveis para consulta em: https://www.habitasul.com.br/sustentabilidade/.

Para assegurar a evolução de tópicos ESG, realizamos reuniões periódicas com gestores corporativos e de negócios sob a liderança do Diretor-Presidente e com a participação de toda a diretoria, delineando as diretrizes necessárias para que a implementação da estratégia de sustentabilidade esteja alinhada ao planejamento estratégico. Contamos, ainda, com o Núcleo de Sustentabilidade, uma estrutura horizontal e multidisciplinar com o desafio de cultivar e promover a sustentabilidade, engajando colaboradores e demais partes interessadas.

Nossa estratégia de sustentabilidade é suportada por meio do Projeto Qualifica, temos nos dedicados a construção de um sistema de gestão certificado por normas internacionais aplicáveis aos negócios até 2026. No último ano, mantivemos a certificação ISO 9001 para o Desenvolvimento Imobiliário e atualizamos o escopo da ISO 9001 do Jurerê OPEN incluindo e certificando a Jurerê Internacional Administração Hoteleira (JIAH), que abrange as operações administrativas do Jurerê OPEN e a gestão hoteleira do Jurerê Beach Village e do IL Campanario Villaggio Resort.

Avançamos na gestão de resíduos com um importante marco: a assinatura do Termo de Compromisso com o Instituto Lixo Zero Brasil para atingir, até 2025, a meta de reciclar e compostar 90% dos resíduos gerados. Para isso, criamos um plano de ação para reduzir o envio de resíduos para o aterro sanitário, promovendo a reciclagem de materiais, empregabilidade e renda e o desenvolvimento social e econômico da região.

Nosso 1º Inventário de Gases de Efeito Estufa (GEE) tomou como base os escopos 1 e 2 da metodologia do GHG Protocol

2.10 Planos de negócios

Brasil para a constatação e a quantificação das emissões dos negócios em Santa Catarina, foi submetido à verificação externa e certificado pela ISO 14064:2022 em 2023. O resultado deste processo apontou que somos uma empresa Carbono Positivo, ou seja, as remoções das nossas florestas nativas têm um potencial de absorção de carbono superior às emissões de gases de efeito estufa da empresa.

Desde 2020, mantemos o Programa Transforma. Com cinco iniciativas, ele oferece muito mais que conhecimento ou suporte estratégico: trata-se de um cultivo a oportunidades que partem de dentro para fora da Empresa, levando prosperidade para as comunidades do entorno, gerando valor e transformando vidas. Ao longo de 2023, destacaram-se as iniciativas com foco em educação ambiental, investimentos socioculturais na ordem de R$ 311 mil por meio de lei de incentivo fiscal, R$ 77.000,00 por aporte privado, além de campanhas assistenciais e ações de voluntariado envolvendo líderes e liderados.

2.11 Outros fatores que influenciaram de maneira relevantes o desempenho operacional

2.11 Outros fatores que influenciaram de maneira relevantes o desempenho operacional

2.11. Comentar sobre outros fatores que influenciaram de maneira relevante o desempenho operacional e que não tenham sido identificados ou comentados nos demais itens desta seção.

Não existem outros fatores que influenciaram de maneira relevante o desempenho operacional da Companhia e suas Controladas que não tenham sido identificados ou comentados nos demais itens desta seção.

3.1 Projeções divulgadas e premissas

3.1 Projeções divulgadas e premissas

3.1 As projeções devem identificar: a) objeto da projeção, b) período projetado e o prazo de validade da projeção, c) premissas da projeção, com a indicação de quais podem ser influenciadas pela administração do emissor e quais escapam ao seu controle; d) valores dos indicadores que são objeto da previsão.

A Companhia não divulga projeções, nos termos do artigo 21, da Resolução CVM nº 80/2022

3.2 Acompanhamento das projeções

3.2 Acompanhamento das projeções

3.2 Na hipótese de o emissor ter divulgado, durante os 3 últimos exercícios sociais, projeções sobre a evolução de seus indicadores: a) informar quais estão sendo substituídas por novas projeções incluídas no formulário e quais delas estão sendo repetidas no formulário, b) quanto às projeções relativas a períodos já transcorridos, comparar os dados projetados com o efetivo desempenho dos indicadores, indicando com clareza as razões que levaram a desvios nas projeções, c) quanto às projeções relativas a períodos ainda em curso, informar se as projeções permanecem válidas na data de entrega do formulário e, quando for o caso, explicar por que elas foram abandonadas ou substituídas.

A Companhia não divulga projeções, nos termos do artigo 21, da Resolução CVM nº 80/2022

4.1 Descrição dos fatores de risco

4.1. Descrever os fatores de risco com efetivo potencial de influenciar a decisão de investimento, observando as categorias abaixo e, dentro delas, a ordem decrescente de relevância:

a. Com relação à Companhia

A Companhia depende do resultado de suas controladas e coligadas

A Companhia é uma holding com participações em empresas que atuam em diferentes segmentos empresariais. Desta forma a capacidade da Companhia de cumprir suas obrigações financeiras e de pagar dividendos depende exclusivamente do resultado de suas controladas e coligadas. A Companhia não detém o controle societário de algumas empresas em que possui investimento, desta forma, a distribuição dos lucros destas empresas depende, em cada uma, da decisão definida pela maioria dos acionistas, podendo impactar diretamente na distribuição de dividendos da Companhia.

A Companhia controla empresas que desenvolvem projetos imobiliários de longo prazo em grandes áreas de terra, algumas adquiridas há mais de 30 anos, criando destinos, comunidades planejadas. Vale referir que este modelo de negócio contém alguns riscos intrínsecos, tais como: a) invasões, tentativas de usucapião, desapropriações; b) eventuais reduções importantes no aproveitamento econômico do solo, face às crescentes limitações que decorrem da legislação ambiental e das normas municipais construtivas, e especialmente de suas interpretações restritivas, fruto do conflito, ainda não objeto de consenso das lideranças do país, entre os três vetores da sustentabilidade - o econômico, o social e o ambiental. Esta situação, esperamos, acabará por se estabilizar segundo uma visão antropocêntrica, que propicie a segurança jurídica indispensável à execução de programas de longo prazo. As estimativas de valor justo das áreas, assim, podem estar sujeitas a variações que dizem menos com os cenários econômicos do que com a evolução do entendimento do verdadeiro conceito do desenvolvimento sustentável. c) aleatoriedade das incidências tributárias, especialmente municipais, sobre o solo urbano, em geral desestimulantes aos investimentos de longo prazo, apesar dos efeitos imediatos e benéficos de mobilização da economia propiciados pela indústria imobiliária. d) Habitasul Negócios Imobiliários e Administração de Bens S.A, que foi incorporada pela Habitasul Desenvolvimentos Imobiliárias S/A em Dezembro17, que também é uma controlada da CHP, onde está empresa que integrou o Sistema Financeiro da Habitação (SFH), cujo enfraquecimento e desestruturação, em face de políticas públicas equivocadas, foram as causas da crise que rompeu o equilíbrio financeiro das empresas privadas comprometidas com os programas do extinto Banco Nacional da Habitação (BNH). A Caixa Econômica Federal (CEF), sucessora do BNH na administração dos ativos ligados ao SFH vem sistematicamente, recusando poder liberatório para as “moedas” (os créditos hipotecários e os créditos contra o Fundo de Compensação de Variações Salariais- FCVS), emitidas no âmbito dos programas do BNH, até para quitar os refinanciamentos obtidos na originação absolutamente regulamentada dos referidos créditos hipotecários. As sequelas das contingências acima referidas se expressam nos processos judiciais aludidos neste item 4, o que, além de absorver uma energia importante da empresa voltada ao passado, com seus respectivos custos, é um pesado entrave ao desenvolvimento dos seus negócios.

Além dos riscos acima, a Companhia e suas Controladas detêm participação societária relevante em coligadas que atuam nos segmentos de reflorestamento, papel e embalagens. Estas empresas buscam expandir sua atuação no mercado onde operam através de investimentos orgânicos ou ainda através da aquisição de outras companhias. Estes projetos podem comprometer a capacidade de geração de resultados no curto prazo ou ainda reduzir a sua capacidade financeira, comprometendo assim sua capacidade de pagamentos de dividendos.

Atrasos ou custos inesperados na implementação de empreendimentos imobiliários por suas Controladas podem afetar os seus custos e resultados de operações.

Através de suas Controladas, a Companhia tem em sua estratégia o lançamento de novos empreendimentos imobiliários. Estes empreendimentos possuem diversos riscos, incluindo desafios de engenharia, construção, gestão eficiente de projetos, regulamentos, mão de obra qualificada, licenciamento ambiental, contratação de fornecedores, dentre outros, que podem atrasar ou impedir a operação bem-sucedida do empreendimento ou aumentar significativamente seus custos. Além disso, para a implementação de determinados empreendimentos, a Companhia dependerá da habilidade de acessar financiamentos com taxas competitivas. Portanto, a habilidade da Companhia de concluir com êxito e a tempo qualquer empreendimento também está sujeita aos riscos de financiamento entre outros. A Companhia pode também ser afetada de

4.1 Descrição dos fatores de risco

modo adverso pelos seguintes fatores: não conseguir iniciar ou concluir qualquer empreendimento a tempo ou dentro do orçamento ou precisar, devido às condições do mercado ou outros fatores, atrasar o início do lançamento/construção; apresentar custos operacionais superiores aos esperados e não conseguir vender os empreendimentos dentro da velocidade e dos preços projetados, o que pode prejudicar a sua situação financeira e os seus resultados operacionais.

As controladas da Companhia poderão ter dificuldades no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em conjunto com outras empresas do setor

A Companhia e suas Controladas podem desenvolver parte dos empreendimentos imobiliários de seu banco de terras através de parcerias com empresas incorporadoras, construtoras e urbanizadoras. Assim, caso algum de seus parceiros em tais empreendimentos venha a enfrentar dificuldades graves e incontornáveis, poderá causar efeitos adversos para a Companhia.

O valor de mercado dos terrenos mantidos no estoque e de propriedades para investimento pode cair

A Companhia, através de suas Controladas, possui uma quantidade expressiva de áreas de terras para operar de acordo com suas estratégias de desenvolvimento de Comunidades Planejadas. Desta a forma, a Companhia e suas Controladas ficam expostas a flutuações nos preços de terrenos, sistêmicas ou localizadas, que podem impactar nos seus resultados, especialmente com a adoção do sistema de reconhecimento do "valor justo" de seus ativos ajustado a cada final de exercício, podendo trazer consequências adversas para suas operações. Além disso, modificações nas regras de aproveitamento do solo e na legislação ambiental podem reduzir substancialmente o aproveitamento destas áreas gerando prejuízo a Companhia e suas Controladas.

A Companhia poderá ter dificuldades de manter e atrair seu capital humano (Próprios e Terceirizados)

A Companhia e suas Controladas, para definição e operacionalização de suas estratégias, depende de manter em suas estruturas, profissionais capacitados. Não há com estes profissionais contratos de longo prazo ou clausulas de não-concorrência. Desta forma a Companhia e suas Controladas não podem garantir a permanência e ou a captura de tais profissionais, o que eventualmente pode comprometer o desenvolvimento de suas atividades e por consequência a obtenção dos resultados esperados.

A Companhia e suas controladas que atuam no segmento de Prestação de Serviços administração hoteleira e turismo, administração de locação de imóveis) podem ter dificuldades de implementar suas estratégias.

As controladas com atuação no segmento de Prestação de Serviços (hotelaria e turismo) dependem de determinados fatores para obter os resultados esperados:

- Atingir taxas de rentabilidades sustentáveis;
- Desenvolver conceitos de serviços que atendam as demandas atuais de mercado;
- Investir na eficiência operacional da estrutura atual;
- Expandir sua base de clientes.

A Companhia não pode assegurar que estes objetivos sejam realizados com êxito e por completo; podendo impactar de forma adversa os seus resultados. Ressalta-se ainda que a expansão da atividade deste segmento depende do êxito da atividade do segmento de Negócios Imobiliários no lançamento de novos empreendimentos com este fim.

Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem causar efeitos adversos para a Companhia

A Companhia e suas Controladas figuram como parte em diversos processos judiciais e administrativos que tratam de questões de natureza tributarias, trabalhista, cível e ambiental. Não há provisionamento para todas as ações em que a Companhia e suas Controladas figuram como parte e que são consideradas com chances de perda possível pelos nossos consultores jurídicos, e as provisões contabilizadas pela Companhia e suas Controladas, podem não ser suficientes para satisfazer o valor total que estas poderiam ser chamadas a honrar. Resultados desfavoráveis no âmbito desses processos podem afetar negativamente os resultados e a situação econômico-financeira da Companhia e suas Controladas.

4.1 Descrição dos fatores de risco

A Companhia e suas Controladas podem ser responsáveis por perdas e danos causados a terceiros, inclusive danos ambientais, sendo que os seguros contratados podem ser insuficientes para cobrir tais perdas e danos.

A Companhia e suas Controladas não podem garantir que os seguros contratados por empreiteiras, construtoras e demais terceirizados que atuam em seus empreendimentos serão suficientes em todas as circunstâncias ou contra todos os riscos. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, ou a não observância dos subcontratados da Companhia e suas Controladas em cumprir obrigações indenizatórias assumidas perante a Companhia e suas Controladas ou em contratar seguros, pode ter um efeito adverso.

b) seus acionistas, em especial os acionistas controladores

Interesses do acionista controlador da Companhia podem não coincidir com interesses de investidores.

O acionista controlador da Companhia tem poderes para determinar os resultados de deliberações que exijam aprovação dos acionistas, em consequência, possibilidade de eleger a maioria dos membros do Conselho de Administração que aprovam as principais deliberações.

Risco de crédito dos acionistas controladores e/ou do grupo controlador

O risco de crédito dos acionistas controladores e/ou do grupo controlador pode afetar negativamente o custo de captação de capital de terceiros da Companhia, afetando a sua capacidade de financiamento e de realizar operações financeiras, bem como os seus resultados.

A falta de Liquidez poderá comprometer a venda de ações da Companhia

O baixo volume de negociações com ações da Companhia observado nas Bolsas desde o lançamento, torna a cotação dessas ações particularmente vulnerável a manipulações, podendo causar significativas oscilações sem motivo aparente. A falta de liquidez poderá limitar a capacidade de venda e interferir nos preços e prazos pretendidos pelos investidores.

Os acionistas poderão não receber os dividendos esperados

Os resultados obtidos pela Companhia, bem como sua situação econômico-financeira, em função de fatores adversos, podem não permitir a distribuição de dividendos. Além disto, a equivalência patrimonial e o ajuste à valor justo de propriedades para investimento têm relevante impacto no resultado da Companhia e por sua natureza representam lucros a realizar, impactando, portanto, no pagamento de dividendos.

c) Com relação à suas controladas e coligadas

Além dos riscos relacionados às controladas e coligadas relacionados à Companhia mencionados na letra “a”, ressalta-se que caso estas não possuam recursos suficientes para o pagamento de dividendos, a capacidade da Companhia para pagamento de dividendos pode ser afetada por esta mesma falta de recursos. Em relação as coligadas, é possível que situações adversas que venham a ocorrer nas suas operações possam afetar negativamente, de alguma maneira, a Companhia.

d) Com relação aos seus administradores

A perda de membros da alta administração da Companhia, ou a sua incapacidade de atrair talentos, pode ter um efeito adverso relevante sobre as suas atividades, situação financeira e resultados operacionais.

A perda de membros da alta administração da Companhia, ou a incapacidade de atrair e reter pessoal qualificado para seus quadros, apresenta um risco significativo que pode ter efeitos adversos relevantes sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da organização. A alta administração desempenha um papel crucial na definição e implementação

4.1 Descrição dos fatores de risco

da estratégia corporativa, na tomada de decisões-chave e na gestão eficiente da empresa. A perda de membros-chave da alta administração, ou outros executivos-chave, pode levar a uma lacuna de liderança e conhecimento especializado. Isso pode resultar em uma falta de continuidade na implementação da estratégia e/ou uma redução da eficiência operacional.

Da mesma forma, a incapacidade de atrair e reter pessoal adicional qualificado também representa um risco significativo. A competição por talentos qualificados é acirrada, especialmente em setores altamente especializados e em mercados globais. Se a Companhia não for capaz de atrair profissionais talentosos para integrar seu quadro, pode enfrentar dificuldades para impulsionar a inovação, adaptar-se às mudanças do mercado e competir efetivamente com seus concorrentes.

Para mitigar esses riscos, a Companhia adotou estratégias de gestão de talentos eficazes, como a criação de programas de retenção e desenvolvimento de liderança, a oferta de pacotes de remuneração e benefícios competitivos, bem como o estabelecimento de uma cultura organizacional atrativa e motivadora.

No entanto, apesar dos esforços de mitigação, a perda de membros da alta administração ou a dificuldade em atrair e reter talentos qualificados ainda podem ter um impacto negativo relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Companhia.

e. **Com relação a seus fornecedores**

A utilização de mão-de-obra terceirizada pode acarretar a assunção de obrigações de natureza trabalhista e previdenciária

A Companhia e suas Controladas utilizam em grande escala, no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, mão- de-obra terceirizada, mantendo em suas estruturas, reduzido quadro de funcionários. Neste modelo é inerente a assunção das obrigações de natureza trabalhista e previdenciária, especialmente quando da contratação de empreiteiras e subempreiteiras. Na condição de tomadora destes serviços, a Companhia e suas Controladas, ainda que previsto nas suas contratações o direito de ação de regresso contra as empresas contratadas, poderão ter de assumir estas obrigações, o que poderá afetar adversamente sua situação financeira e econômica.

A contratação de Empreiteiras para a realização de empreendimentos imobiliários pode acarretar problemas que escapam ao controle da Companhia

No desenvolvimento de empreendimentos imobiliários a Companhia contrata empreiteiras e subempreiteiras, bem como terceiriza grande parte dos trabalhos técnicos agregados, como Fiscalização de Obras, Projetos Técnicos e Arquitetônicos, Análises de Impacto Ambiental entre outros inerentes a atividade. Não é viável o total controle dos materiais, serviços profissionais e de colaboradores e dos processos utilizados por estas empresas terceirizadas. Como o sucesso de vendas depende essencialmente da qualidade técnica dos empreendimentos entregues, bem como da imagem e reputação adquirida, a ocorrência de eventos que afetem estes fatores poderá impactar os preços e a comercialização dos empreendimentos, afetando adversamente os resultados da Companhia e suas Controladas. Além disso, quando atuam na condição de incorporadora, suas Controladas ficam sujeitas, por cinco anos, à responsabilização por eventuais defeitos estruturais e substanciais que possam ocorrer nos empreendimentos que realizam.

f. **Com relação a seus clientes**

Fatores macroeconômicos que comprometam a renda e a capacidade de pagamento dos clientes podem aumentar significativamente a inadimplência, causando efeitos adversos no resultado econômico-financeiro da Companhia.

g. **Com relação aos setores da economia nos quais o emissor atue**

A Companhia e suas Controladas estão permanentemente expostas aos riscos inerentes à atividade imobiliária que podem gerar efeitos adversos na condição financeira e nos resultados operacionais, quais sejam:

4.1 Descrição dos fatores de risco

- O aumento das taxas de juros de mercado pode impactar na demanda dos produtos imobiliários, com efeitos no aumento dos custos dos financiamentos aos adquirentes de imóveis, fator preponderante na decisão de compra dos clientes de média e baixa renda - bem como reduzir a atratividade do investimento em imóveis por investidores e clientes de alta renda. Além disso, o aumento nos juros pode impactar diretamente na renda dos clientes, impedindo ou adiando a decisão de compra;

- Escassez de financiamento pode representar significativa redução de vendas, pois estas dependem em grande parte de financiamento a ser obtido pelo cliente em instituições financeiras ou diretamente junto às empresas empreendedoras. Além disso a escassez de crédito pode dificultar a estratégia adotada pela Companhia e suas Controladas de parcerias com construtoras e incorporadoras, podendo ocasionar dificuldades na estruturação financeira de projetos;

- A extensa regulamentação do setor no âmbito federal, estadual e municipal pode afetar o desenvolvimento dos projetos imobiliários visto a complexidade das leis que tratam de zoneamento, licenças ambientais e códigos de defesa do consumidor. Novas leis podem ser adotadas podendo impactar no desenvolvimento dos projetos.

- A realização de empreendimentos imobiliários que demandam longos períodos de maturação pode expor a Companhia e suas Controladas, durante estes períodos, a riscos como: i) mudanças de cenário macro econômico, com desaceleração da economia, aumento das taxas de juros, flutuação de moedas e instabilidade política; ii) aumento de custos operacionais acima dos inicialmente projetados; iii) mudanças de mercado que reduzam a atratividade dos produtos em preço e/ou características originais de projeto; iv) falta de materiais e/ou mão-de-obra para realização do empreendimento.

No segmento de Prestação de Serviços (hotelaria e turismo), a Companhia através da sua Controlada JI Administração Hoteleira Ltda, opera empreendimentos hoteleiros em destinos turísticos onde, fatores macroeconômicos e fatores meteorológicos podem influenciar as decisões dos clientes, afetando diretamente as taxas de ocupação dos empreendimentos e consequentemente o resultado econômico-financeiro destes empreendimentos.

h. **Com relação à regulação do setor de atuação**

Alterações na legislação tributária, aumento de alíquotas e criação de novos impostos podem impactar negativamente nos resultados da empresa

Caso o Governo brasileiro venha a alterar a legislação tributária através do aumento de alíquotas dos tributos hoje vigentes, criação de novos impostos e taxas, ou ainda a redução dos incentivos concedidos ao setor imobiliário, pode gerar resultados adversos nas operações da Companhia e suas controladas, notadamente no segmento de baixa renda.

i. **Com relação aos países estrangeiros**

Não se aplica à Companhia.

j. **Com relação a questões sociais**

O lançamento de novos produtos em etapas em desenvolvimento pode gerar conflito de interesse com Clientes de etapas já implantadas.

A Companhia, através de suas Controladas, possui extensas áreas destinadas a etapas futuras de desenvolvimento dentro de áreas já consolidadas em sua estratégia de Comunidades Planejadas. Nestas etapas futuras podem ser lançados produtos que clientes de etapas já consolidadas entendam inadequados dentro de sua perspectiva, com potencial conflitos com desdobramentos em esferas jurídicas e administrativas, podendo ocasionar, entre outros problemas, atrasos no lançamento de novos produtos ou ainda aproveitamento inadequado do potencial das áreas, podendo provocar resultados

4.1 Descrição dos fatores de risco

econômico-financeiros adversos nas suas Controladas e na Companhia.

Estoques em áreas de alta sensibilidade social podem ser objeto de invasão com consequentes atrasos e custos adicionais de desenvolvimento de produtos imobiliários.

A Companhia, através de suas Controladas, possui estoques localizados em áreas de alta sensibilidade social com histórico de invasões e ocupações irregulares. As alternativas de vigilância e zeladoria para manutenção do patrimônio não possuem eficácia garantida, podendo haver invasões ou ocupações irregulares de difícil contensão e com reintegração de posse absolutamente lenta por conta da tramitação do processo legal. Além da impossibilidade de comercialização e do desenvolvimento da área invadidas, pode ocorrer custos elevados de remoção e de recuperação ambiental, trazendo resultados adversos para a Companhia e suas Controladas.

k) Com relação a questões ambientais

Divergências de interpretação na legislação ambiental nos âmbitos Municipal, Estadual e Federal e nos demais órgão competentes podem atrasar o desenvolvimento de projetos trazendo resultados adversos para a Companhia e suas Controladas

Para desenvolvimento da atividade imobiliária cada vez torna-se mais complexo tramitar os projetos nos órgãos governamentais e ambientais para aprovação. A extensa regulamentação ambiental vigente no país fica sujeita a diferentes interpretações que tornam o processo de licenciamento extremamente complexo, podendo acarretar atrasos no andamento dos projetos e na execução dos empreendimentos imobiliários, bem como reduzir o aproveitamento construtivo dos ativos causando prejuízos a Companhia e suas Controladas. Além disto a Companhia e suas Controladas desenvolvem seus empreendimentos em áreas consideradas de alta sensibilidade ambiental, que torna os processos de aprovação potencialmente mais complexos.

l) questões climáticas, incluindo riscos físicos e de transição

Os riscos de transição e/ou físicos decorrentes das mudanças climáticas podem afetar adversamente nossos negócios, condição e resultados das operações.

Riscos físicos resultantes das mudanças climáticas podem ser causados por eventos agudos ou mudanças crônicas no clima: Os riscos físicos agudos incluem o aumento da gravidade eventos climáticos extremos, como secas, furacões ou inundações. Os riscos físicos crônicos incluem mudanças nos padrões de precipitação e extrema variabilidade nos padrões climáticos, aumento das temperaturas médias, ondas de calor crônicas ou aumento do nível do mar. Como resultado da crescente importância de assuntos ambientais a Companhia está sujeita a requisitos ambientais regulatórios e suas alterações. Mudanças regulamentares no mercado podem expô-la a aumento dos custos de conformidade, limitar a capacidade de buscar certas oportunidades de negócios e fornecer certos produtos e serviços, afetando adversamente os negócios, situação financeira e resultados operacionais.

m) outras questões não compreendidas nos itens anteriores

Condições econômicas e políticas governamentais podem afetar negativamente os nossos negócios e os resultados de nossas operações, podendo afetar também o preço de negociação de nossas ações.

O cenário político do Brasil tem influenciado o desempenho da economia do país e crises políticas afetaram a confiança dos investidores e do público em geral. O governo brasileiro, frequentemente, altera as políticas monetária, tributária, tarifária e outras no objetivo de influenciar o curso da economia do Brasil.

O Brasil tem também historicamente experimentado altas taxas de inflação. A inflação, bem como os esforços do governo para combatê-la, tiveram efeitos negativos significativos na economia brasileira, principalmente antes de 1995. As taxas de

4.1 Descrição dos fatores de risco

inflação foram 10,1% em 2021, 5,79% em 2022 e 4,62% em 2023, de acordo com Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA). Os custos de caixa e despesas operacionais da Companhia são substancialmente feitos em Reais e tendem a aumentar com a inflação brasileira, uma vez que os fornecedores e prestadores de serviços da Companhia geralmente aumentam os preços para refletir a desvalorização da moeda. A inflação, as ações de combate à inflação e a especulação pública sobre possíveis medidas adicionais também podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil e, consequentemente enfraquecer a confiança dos investidores no Brasil, influenciando, assim, a capacidade da Companhia de acessar os mercados financeiros e de capitais. A Companhia pode, também, não ter capacidade de repassar para seus clientes a inflação verificada em seus custos e despesas**.** A recente instabilidade econômica no Brasil causada pelo aumento da inflação, a desaceleração do crescimento do PIB e a incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e dos valores mobiliários emitidos no exterior por companhias brasileiras.

Esses e outros desenvolvimentos futuros de políticas do governo brasileiro e/ou incertezas sobre quando tais políticas e regulamentações podem ser implementadas estão fora do controle da Companhia e podem ocasionar um efeito adverso.

Além disso, em virtude da atual instabilidade política, há uma incerteza substancial sobre as políticas econômicas futuras e a Companhia não pode prever quais políticas serão adotadas pelo governo brasileiro e se essas políticas afetarão negativamente a economia, seus negócios ou sua condição financeira. A instabilidade política e econômica atual levou a uma percepção negativa da economia brasileira e um aumento na volatilidade no mercado de valores mobiliários brasileiro, que também pode afetar adversamente seus negócios e seus valores mobiliários. Qualquer instabilidade econômica recorrente e incertezas políticas podem afetar adversamente os negócios da Companhia.

4.2 Indicação dos 5 (cinco) principais fatores de risco

4.2 Indicação dos 5 (cinco) principais fatores de risco

4.2. Indicar os 5 (cinco) principais fatores de risco, dentre aqueles enumerados no campo 4.1, independentemente da categoria em que estejam inseridos

1) Cenários políticos desfavoráveis.
2) Capacidade da Companhia de cumprir com as suas obrigações financeiras e pagar dividendos.
3) Atrasos ou custos inesperados na implementação de empreendimentos imobiliários por suas controladas.
4) O valor de mercado dos terrenos mantidos no estoque e de propriedades para investimento.
5) Divergências de interpretação na legislação ambiental nos âmbitos Municipal, Estadual e Federal e nos demais órgão competentes.

4.3 Descrição dos principais riscos de mercado

4.3 Descrever, quantitativa e qualitativamente, os principais riscos de mercado a que a Companhia está exposta, inclusive em relação a riscos cambiais e a taxa de juros

a. Riscos Políticos

O Governo Federal exerce influência significativa na economia brasileira através de medidas de regulamentação do mercado, incentivos ou alíquotas tributarias diferenciadas, controle do fluxo de capitais, políticas monetárias e de desenvolvimento bem como controle de preços, do câmbio e dos juros. Não se excepciona dessas influências e interferências o mercado imobiliário, principal área de atuação das empresas controladas pela Companhia, especialmente no segmento de baixa renda, mais sensível a intervenções oficiais pelo conteúdo de interesse social que possui. Desta forma, as incertezas quanto a condução política e eventos políticos relevantes podem afetar adversamente os resultados da Companhia e suas Controladas.

Além disto, nos âmbitos Estadual e Municipal, mudanças estruturais e de gestão podem representar alterações na condução das políticas de desenvolvimento imobiliário nos municípios onde a Companhia e suas Controladas possuem áreas de terras.

b. Riscos Econômicos

A exemplo do ocorrido na crise originada no mercado imobiliário americano, eventos semelhantes podem afetar diretamente os resultados da Companhia e suas controladas devido à 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.

Destacam-se ainda a condução da política monetária no Brasil na utilização de ferramentas de restrição de crédito, alta burocracia em órgãos envolvidos, aumento dos depósitos compulsórios nas instituições financeiras, aumento da taxa básica de juros como forma de aliviar pressões inflacionarias, dentre outros.

c. Riscos com Taxas de juros

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

- INCC: a maior parte dos custos e todas as carteiras de recebíveis de empreendimentos imobiliários não finalizados são atualizadas por este índice. A Companhia e suas Controladas apresentavam ao término dos exercícios, os seguintes saldos a receber com variação atrelada a este índice:

Valores em R$ mil	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Clientes	563	-	

- IGP-M: a carteira de recebíveis de empreendimentos imobiliários finalizados são atualizadas por este índice. A Companhia e suas Controladas apresentavam ao término dos exercícios, os seguintes saldos a receber com variação atrelada a este índice:

Valores em R$ mil	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021 0
Clientes	25.568	32.731	80.074

- IPCA: a carteira de recebíveis de empreendimentos imobiliários finalizados são atualizadas por este índice. A Companhia e suas Controladas apresentavam ao término dos exercícios, os seguintes saldos a receber com variação atrelada a este índice:

4.3 Descrição dos principais riscos de mercado

Valores em R$ mil	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Clientes	55.437	52.719	-

- TR: A carteira de clientes – SFH, créditos juntos ao FCVS e FGTS, bem como os passivos vinculados ao SFH são atualizados por este índice. A Companhia e suas Controladas apresentavam ao término dos exercícios de 2022, 2021 e 2020 os seguintes saldos a receber nestas modalidades:

Valores em R$ mil	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Clientes – Operação de Crédito - SFH	-	-	-
Clientes - Créditos Vinculados SFH-FCVS	369.532	331.714	311.943
Outros Créditos - Créditos SFH	-	-	-
Créditos Retidos – Retenções Diversas	-	-	-
Créditos Retidos – FGTS	-	-	-
Créditos Retidos – FCVS	-	-	-
Total	369.532	331.714	311.943

- CDI – Todas as aplicações financeiras e a maior parte do endividamento da Companhia e suas Controladas junto a Bancos estão atrelados a este índice.

Abaixo o saldo consolidado das aplicações financeiras com remuneração atrelados ao CDI:

Valores em R$ mil	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Aplicações Financeiras	48.700	24.547	53.530

A Companhia e suas Controladas apresentavam ao término dos exercícios de 2022, 2021 e 2020 os seguintes passivos atualizados por este índice.

Valores em R$ mil	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Contas Garantidas	-	-	-
Empréstimos Capital de Giro	232.860	222.626	212.748
Total		**222.626**	**212.748**

d. Riscos Cambiais

A Companhia e suas Controladas não possuem Passivos, Ativos ou Custos Relevantes denominados em Moeda Estrangeira.

e. Riscos de Crédito

As vendas a prazo da Companhia e pelas controladas são administradas através de política de qualificação na concessão de crédito. Os créditos de liquidação duvidosa estão adequadamente cobertos por provisão para fazer face às eventuais perdas na realização. Embora a maioria das vendas a prazo, notadamente no segmento de desenvolvimento imobiliário, sejam realizadas sem transferência da propriedade e/ou com a alienação fiduciária do imóvel vendido, qualquer deterioração do risco de crédito de clientes poderá causar um efeito adverso sobre a situação financeira e resultados operacionais da Companhia e suas Controladas.

f. Risco de Liquidez

A Administração monitora o nível de liquidez considerando o fluxo de caixa esperado, que compreende caixa, aplicações financeiras, fluxo de contas a receber e a pagar, pagamento de empréstimos e financiamentos e dividendos obrigatórios. A gestão de liquidez envolve a projeção de fluxos de caixa e a consideração do nível de ativos líquidos necessários para alcançar essas projeções.

4.3 Descrição dos principais riscos de mercado

g. Risco de Inflação

Os fornecedores e prestadores de serviço da Companhia e de suas controladas geralmente aumentam os preços para refletir as desvalorizações da moeda, a Companhia pode não ter a capacidade de repassar para seus clientes a inflação verificada em seus custos e despesas.

4.4 Processos não sigilosos relevantes

4.4 Processos judiciais, administrativos ou arbitrais em que a Companhia ou suas controladas são partes, discriminando entre trabalhistas, tributários, cíveis, ambientais e outros: (i) que não estejam sob sigilo, e (ii) que sejam relevantes para os negócios do emissor ou de suas controladas:

A Companhia ou suas controladas figuram como partes em processos judiciais relacionados a matérias cíveis e tributária. Todas as ações em que a Companhia ou suas controladas figuram como parte são oriundas do curso normal dos seus negócios.

São provisionados valores apenas para ações em que a Companhia e suas controladas constam no polo passivo e que sejam classificadas como perda provável. A classificação é feita após análise dos fatos e fundamentos alegados na peça processual inicial, dos argumentos de defesa e provas produzidas, do pleito deduzido em face da situação fática e de direito, da posição jurisprudencial dominante em casos análogos, além da opinião dos advogados internos e externos responsáveis pela condução de cada processo. Em 31de dezembro de 2023, com base na opinião dos assessores jurídicos, a Companhia mantinha provisão em montante total de R$ 433.849 mil, sendo: i) CEF no valor de R$ 367.289 mil, ii) Trabalhistas no valor de R$ 1.269 mil, iii) Cíveis no valor de R$ 32.440 mil e iv) Tributárias no valor de R$ 32.851 mil, suficientes para cobrir as perdas prováveis esperadas no desfecho das ações em curso.

Entende-se por ação relevante a causa com valor atual superior a R$1.500.000,00 e/ou que seja objeto de ação civil pública. Abaixo seguem, de forma sintética, as principais ações judiciais da Companhia e suas controladas.

EXECUÇÕES FISCAIS

Execução Fiscal nº 50002411920078210086 (antigo 086/1.07.0004832-3)

Exequente: Município de Cachoeirinha
Executado: Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S/A.
Principais Fatos: Cobrança do IPTU e Taxa de Coleta de Lixo – período de 2000 até 2006, incidentes sobre 41ha da área do Campos da Fazenda.
Juízo: 1ª Vara Cível da Comarca de Cachoeirinha
Instância: 1º Grau.
Data de Instauração: 13/07/2007
Valores bens e direitos envolvidos: R$ 1.869.856,64.
Chance de perda: Provável
Análise do Impacto em caso de perda: Pagar o débito apurado na execução fiscal.
Resumo das decisões de mérito: Houve decretação de prescrição dos anos de 2000 a 2002 em sede de agravo de instrumento (70026155408) e penhora on-line de R$300.000,00. Oferecemos embargos à execução, processo nº 50003217520108210086, suspenso o tramite da execução desde 2020. Os embargos ainda não foram julgados.
Estágio do processo: Arquivado Provisoriamente - art. 40 da Lei 6.830, porque aguarda julgamento dos embargos à execução que estão em fase de produção de provas – apenso aos autos 5000321-75.2010.8.21.0086, 5000712- 59.2012.8.21.0086, 5000244-71.2007.8.21.0086, 5000242-04.2007.8.21.0086, 5000568-22.2011.8.21.0086, 5003944-69.2018.8.21.0086, 5000318-23.2010.8.21.0086, 50003190820108210086, 5000320-90.2010.8.21.0086, 5000569- 07.2011.8.21.0086, 5000241-19.2007.8.21.0086, 5000246-41.2007.8.21.0086, que tratam da mesma área.

Execução Fiscal nº 50039446920188210086 – (antigo 086/1.18.0001119-5)

Exequente: Município de Cachoeirinha
Executado: Habitasul Desenvolvimento Imobiliário S/A.
Principais Fatos: Cobrança do IPTU e Taxa de Coleta de Lixo – período de 2014 até 2017, incidentes sobre 41ha da área do Campos da Fazenda;
Juízo: 3ª Vara Cível da Comarca de Cachoeirinha

4.4 Processos não sigilosos relevantes

Instância: 1º Grau.
Data de Instauração: 23/03/2018
Valores bens e direitos envolvidos: R$ 3.529.940,93.
Chance de perda: Provável
Análise do Impacto em caso de perda: Pagamento do tributo
Resumo das decisões de mérito: Os bens indicados à penhora não foram aceitos. Processo apenso a outras execuções e embargos que tratam da mesma área, referente a outros exercícios e dos demais condôminos (vide item anterior). Autos remetidos à 1ª VC de cachoeirinha, para ser apensada as demais execuções que versam sobre a mesma área. Vai ser oferecido seguro garantia.
Estágio do processo: Processo suspenso e apenso às demais execuções e embargos referidas no item anterior.

Execução Fiscal nº 0906880-41.2018.8.24.0023

Exequente: Município de Florianópolis
Executado: Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Principais Fatos: IPTU de 131 imóveis
Juízo: Vara de Execuções Fiscais Municipais e Estaduais da Comarca de Florianópolis;
Instância: 1º Grau.
Data de Instauração: 25/09/2018
Valores bens e direitos envolvidos: R$ 3.773.067,41
Chance de perda: Possível;
Análise do Impacto em caso de perda: Pagamento do Imposto
Resumo das decisões de mérito: Garantida a execução, Embargos à Execução foram opostos (5043980- 96.2020.8.24.0023), que aguarda julgamento**.**
Estágio do processo: Os imóveis que foram indicados à penhora estão fazendo parte de negociação imobiliária, em razão disto, foi requerida a substituição da penhora por seguro garantia (apólice n. 06-0775-0226538). O município concordou com a substituição e o juizado determinou a lavratura do termo de penhora sobre o seguro garantia e o levantamento dos registros que recaíram sobre os imóveis citados. Termo de penhora lavrado em 14/09/2022. Houve a produção de prova pericial e apresentadas razões finais. Aguarda julgamento dos Embargos à Execução.

CÍVEIS

Ação de Indenização – Fase de Cumprimento de Sentença nº 5000056-73.2010.8.21.0086 (086/1.10.0008148-2)

Autor: Sociedade Educacional Professor Huberto Rohden
Ré: Habitasul Crédito Imobiliário S/A
Principais Fatos: Ação de Indenização para ressarcir as acessões e benfeitorias construídas nos lotes, face a rescisão do contrato
Juízo: 2ª Vara Cível da Comarca de Cachoeirinha-RS
Instância: 1º Grau
Data de Instauração: 25/10/2010
Valor, bens e direitos envolvidos: R$ 12.432.858,44.
Chance de perda: Provável
Análise de impacto em caso de perda: O crédito da Escola Rhoden é maior que o nosso crédito na ação de rescisão (1100008814-2). O cumprimento da sentença foi proposto no valor de R$ 4.550.512,15. Porém, como referido, há crédito da Habitasul no processo 5000387-55.2010.8.21.0086 a ser compensado.

4.4 Processos não sigilosos relevantes

Resumo das decisões de mérito: Em decisão, o juizado entendeu que, como há diversas penhoras no rosto dos autos, eventual compensação das contas deve ser efetuada após a observação dos credores com privilégio ou preferência legal. Ou seja, foi adotada a seguinte ordem dos trabalhos: a organização do quadro de credores; o cálculo dos valores a serem recebidos pelos sujeitos que litigam, em sua respectiva unidade jurisdicional; a penhora e realização do ativo, com o destino do dinheiro à unidade jurisdicional que abarque a demanda que ensejou a penhora; passando-se ao credor seguinte, sucessivamente, até onde o montante comportar; finalmente, havendo sobre, operar-se-á a compensação. A decisão foi embargada, mas ainda não ocorreu o julgamento dos EDs.
Estágio do processo: Cumprimento de sentença. Foi oferecida impugnação ao Cumprimento de Sentença e postulada a compensação. Não foi deferida a compensação neste momento, interposto Agravo de Instrumento, desprovido. A análise pelo juízo da impugnação e penhoras existentes no rosto dos autos de créditos trabalhistas e de honorários advocatícios, para determinou que antes da compensação haverá o pagamento dos credores com privilégio ou preferência legal.

Ação de Rescisão de Contrato nº 5000387-55.2010.8.21.0086 (086/1.10.00088142)
Autor: Habitasul Crédito Imobiliário S/A
Ré: Sociedade Educacional Professor Huberto Rohden
Principais Fatos: Rescisão de contrato de promessa de compra e venda referente a vinte e seis lotes, reintegração de posse e indenização pelo uso e gozo após o inadimplemento.
Juízo: 2ª Vara Cível da Comarca de Cachoeirinha-RS
Instância: 1º Grau
Data de Instauração: 22/11/2010
Valor, bens e direitos envolvidos: R$ 5.882.989,57
Chance de perda: Remota
Análise de impacto em caso de perda: o saldo é credor e esse crédito, já objeto de penhora no processo 086/11000081482 (indenização por benfeitorias), será compensado somente após a compensação dos credores que possuem privilégio ou preferencial legal, ou seja, a chance de haver compensação é muito baixa.
Resumo das decisões de mérito: Em decisão, o juizado entendeu que, como há diversas penhoras no rosto dos autos, eventual compensação das contas deve ser efetuada após a observação dos credores com privilégio ou preferência legal. Ou seja, foi adotada a seguinte ordem dos trabalhos: a organização do quadro de credores; o cálculo dos valores a serem recebidos pelos sujeitos que litigam, em sua respectiva unidade jurisdicional; a penhora e realização do ativo, com o destino do dinheiro à unidade jurisdicional que abarque a demanda que ensejou a penhora; passando-se ao credor seguinte, sucessivamente, até onde o montante comportar; finalmente, havendo sobre, operar-se-á a compensação. A decisão foi embargada, mas ainda não ocorreu o julgamento dos EDs.
Estágio do processo: Cumprimento de sentença. Foi oferecida impugnação ao Cumprimento de Sentença e postulada a compensação. Não foi deferida a compensação neste momento, interposto Agravo de Instrumento, desprovido. A análise pelo juízo da impugnação e penhoras existentes no rosto dos autos de créditos trabalhistas e de honorários advocatícios, para determinou que antes da compensação haverá o pagamento dos credores com privilégio ou preferência legal.

Liquidação da Sentença da Ação de Revisão de Crédito nº 5008296-15.2010.8.21.0001

Autor: Habitasul Crédito Imobiliário S/A
Réu: Massa Falida de Urbania Comércio e Construções Ltda
Principais Fatos: Liquidação de sentença proferida na Ação de revisão de crédito da Habitasul Crédito Imobiliário na falência da Urbânia.
Juízo: Vara de Falências de Porto Alegre – RS
Instância: 1º Grau.
Data de Instauração: 16/09/2010
Valor, bens e direitos envolvidos: R$ 14.257.389,57
Chance de perda: Provável

4.4 Processos não sigilosos relevantes

Análise do Impacto em caso de perda: não recuperação do crédito e pagamento de sucumbência. O valor estimado de perda foi corrigido para R$ 6.526.077,22 em razão da decisão do STJ, que ficou o percentual de 10% sobre o valor da causa. Esse valor ficará como provável, ficando ainda o valor de R$ 7.731.312,35 como possível, pois há divergência de interpretação da decisão do STJ quanto ao valor (base de cálculo). Referente aos honorários devidos aos procuradores (Piva) dos assistentes litisconsorciais.
Resumo das decisões de mérito: Foi proferida sentença de improcedência da liquidação, tendo sido interposto recurso de apelação, que foi desprovido. Há condenação em sucumbência (honorários em favor dos procuradores da Massa) no valor de R$10.660.533,71. O Agravo em Resp., no STJ, não foi acolhido, foram opostos embargos de declaração ainda não julgado.
Estágio do processo: Aguarda o julgamento dos recursos nas instâncias superiores

---

Execução de Títulos nº 51235086420228210001 (001/1.05.0212681-0)

Exequente: Habitasul Crédito Imobiliário S/A
Executado: Antônio Augusto Greca, Helena Beatriz Fachin Greca, Oly Erico da Costa Fachin e Zilah Krug Fachin
Principais fatos: Execução de Títulos
Juízo: Vara de Falências de Porto Alegre – RS
Instância: 1º Grau.
Data de Instauração: 05/02/1990
Valor, bens e direitos envolvidos: R$ 3.218.929,00
Chance de perda: Possível
Análise do Impacto em caso de perda: Não recuperação de créditos.
Resumo das decisões de mérito: Houve apresentação de exceção de pré-executividade pelos executados, onde pugnavam pela declaração de ausência dos requisitos básicos para sua propositura. Sustentavam que o título executivo carece de liquidez, certeza e exigibilidade, postulando pela extinção da presente demanda. A exceção não foi acolhida (2011). Em 2013, houve decisão em agravo de instrumento (70058023037) que determinou a suspensão do feito até o trânsito em julgado da ação de liquidação de sentença em ação revisional promovida pela HABITASUL, sob n° 001/1.10.0244384-0 (agora tramitando no sistema EPROC sob o n° 5008296-15.2010.8.21.0001). O fundamento de que o contrato executado foi objeto de ação revisional promovida pela devedora principal, e os fiadores foram admitidos como assistentes litisconsorciais na ação falimentar em que está sendo liquidado o título foram os fatos determinantes para a suspensão da execução por prejudicialidade externa.
Estágio do processo: processo suspenso até o trânsito em julgado da ação 001/1.10.0244384-0 (5008296-15.2010.8.21.0001)

Execução de títulos nº 50956121720208210001 (001/1.05.0134345-1)

Exequente: Habitasul Crédito Imobiliário S/A
Executado: Antônio Augusto Greca, Helena Beatriz Fachin Greca, Oly Erico da Costa Fachin e Zilah Krug Fachin
Principais fatos: Execução de Títulos.
Juízo: Vara de Falências de Porto Alegre RS
Instância: 1º Grau.
Data de instauração: 05/02/1990
Valores, bens e direitos envolvidos: R$ 25.000.000,00
Chance de perda: Possível.
Análise do Impacto em caso de perda: Não recuperação de créditos.
Fase processual: Após o bloqueio de R$ 1.695.749,39 nas contas dos executados, o processo foi suspenso até o julgamento da ação de liquidação da ação de revisão de crédito nº 001/1.05.0333730-

4.4 Processos não sigilosos relevantes

0. Os réus postularam a liberação dos valores, o que foi indeferido. Interposto Agravo de Instrumento, foi negado provimento. Habitasul postulou o levantamento do valor depositado mediante caução, o que foi indeferido.
Estágio do processo: Execução permanece suspensa, aguardando decisão definitiva da ação de liquidação nº 001/1.10.0244384-0. Aguarda julgamento do Resp 1847903.

Cumprimento de Sentença nº 50001097120178210001 (001/1.17.0074053-0)

Autores: Espólio de Ronald Rothfuchs de Lima.
Ré: Habitasul Neg. Imob. Adms Bens S/A
Principais Fatos: Cobrança de honorários (18% sobre 30% da arrematação).
Juízo: 3ª Vara Cível de Porto Alegre – RS.
Instância: 1º Grau.
Data da Instauração: 30/06/2017.
Valores, bens e direitos envolvidos: R$ 6.426.188,38.
Chance de perda: Possivel.
Análise do Impacto em caso de perda: Pagamento do valor cobrado.
Resumo das decisões de mérito: Oferecemos Exceção de Pré-Executividade, julgada improcedente. Foram indeferidos os pedidos dos autores para inscrição no cadastro de inadimplentes, bem como a penhora dos imóveis que já são objeto de discussão na Execução de Sentença 001/1.10.0172283-4). O Agravo de Instrumento com efeito suspensivo interposto em face da decisão que determinou a penhora das ações da IRANI, foi recebido com efeito suspensivo em 08/03/2022, tendo sido provido. Os autos retornaram a origem para prosseguimento da execução.
Estágio do processo: Na origem, o Espólio fez novo requerimento de penhora via Sisbajud e de pesquisas pelos sistemas CNIB e SNIPER em 20/06/2023. Em resposta, a Habitasul requereu o chamamento do feito à ordem, porquanto pendentes elementos para realização da perícia de avaliação dos imóveis, apresentando seus quesitos para tanto. Em 19/10/2023, o Espólio desistiu da penhora sobre o imóvel de matrícula n. 6.134. Em 09/11/2023, a Juíza acolheu o pedido de desistência e determinou a juntada de cálculo atualizado do débito executado. Em 12/12/2023, foi noticiado pela Habitasul o julgamento da Ação Rescisória que desconstituiu o título executivo da execução, requerendo a imediata suspensão do processo até o trânsito em julgado da Ação Rescisória. Intimado a se manifestar, em 21/02/2024, o Espólio manifesta-se requerendo o prosseguimento da execução sob o fundamento de que os Embargos de Declaração opostos certamente receberiam efeito infringente e modificação de mérito.

Ação de Rescisão de Contrato nº 50051181920148210001 (001/1.14.0249918-4)
Autor: Fernando Enzweiler
Réus: JI Administração Hoteleira e Laje de Pedra Mountain Village
Principais fatos: Rescisão do Contrato de Compra e Venda relativo a duas unidades do
Juízo: 10º Vara Cível do Foro Central da Comarca de Porto Alegre
Instância: 1º Grau.
Data de instauração: 09/09/2014
Valores, bens e direitos envolvidos: R$ 1.694.983,00
Chance de perda: Possível
Análise do Impacto em caso de perda: Devolução dos valores pagos pelos apartamentos 2020 e 2021, do LPMV, atualizados.
Resumo das decisões de mérito proferidas: Instrução – Realização da Perícia. Não há sentença.
Estágio do processo: Aguarda finalização da perícia e audiência de instrução.

Ação de consignação em pagamento nº 5006041-22.2019.4.04.7100

4.4 Processos não sigilosos relevantes

Autora: Habitasul Crédito Imobiliário S/A.
Ré: Caixa Econômica Federal CEF
Principais Fatos: Consignação de 18.943 créditos hipotecários para quitação total da obrigação de instrumento particular firmado em 23.12.1991, por força da recusa da CEF em receber o valor contratualmente devido. Os 18.943 créditos hipotecários consignados, moeda contratual de pagamento da dívida, estão há mais de 20 anos na posse e sob administração do credor.
Resumo das decisões de mérito: A Ação Anulatória, processo 94.00.15685-5, ajuizado pela CEF, julgada procedente, devolveu as partes ao estado anterior à assinatura do contrato sub judice, e os débitos e créditos terão que ser apurados administrativa ou judicialmente em outra ação. Os créditos consignados em pagamento têm taxa média de juros superior à taxa de juros do instrumento particular firmado em 23.12.1991.
Juízo: 1ª Vara da Justiça Federal de Porto Alegre – RS
Instância: STJ.
Data de instauração: 01/10/1993.
Valores, bens e direitos envolvidos: R$ 12.658.911,23.
Chance de perda: Provável.
Análise do Impacto em caso de perda: A não quitação das obrigações constantes no Contrato firmado entre as partes em 23.12.1991 que é objeto de ação anulatória número 94.00.156855 na Justiça Federal de Porto Alegre.
Estágio do processo: Em face do trânsito em julgado da ação anulatória, os embargos infringentes não foram conhecidos; foi interposto recurso especial, que aguarda julgamento no Superior Tribunal de Justiça (Resp nº. 1581225/RS).

Embargos à Execução nº. 5024108-74.2015.404.7100 – antigo 200771000028940) Execução nº. 2005.71.00.039824-1

Embargantes/executados: Companhia Habitasul das Participações e Outros.
Embargada/exequente: Caixa Econômica Federal – CEF
Principais fatos: Em ação de execução de título extrajudicial (nº. 2005.71.00.039824-1), promovida pela Caixa Econômica Federal (CEF) contra a Companhia Habitasul de Participações (CHP), a devedora principal, Péricles de Freitas Druck, o fiador e Companhia Comercial de Imóveis (CCI), a garantidora pignoratícia. Dizendo-se credora cessionária de vultosa quantia em dinheiro, a CEF instruiu a petição inicial com título de crédito emitido em favor de terceiro, o Banco Meridional do Brasil S.A. Após ter sido garantido o juízo, foram apresentados estes embargos pelos executados.
Resumo das decisões de mérito proferidas: Em sentença, foram parcialmente acolhidos os embargos. Interpostos recursos de apelação por ambas as partes, a colenda 4ª. Turma do TRF-4, por maioria, negou provimento à apelação dos executados e deu provimento à apelação da CEF. Opostos embargos de declaração pela CHP, estes foram rejeitados, também por maioria. Foi, então, interposto embargos infringentes pelos executados. Iniciado o seu julgamento, foi realizado acordo entre as partes na execução, o qual foi homologado pelo juízo singular, tendo transitado em julgado a decisão. Noticiado o acordo no recurso, foi homologada a sua desistência pelo TRF-4. Inconformado com a homologação da desistência, sem a sua oitiva, o Ministério Público Federal interpôs recurso especial e extraordinário, na qualidade de custos legis, sendo o primeiro admitido e provido (Resp nº. 1350978/RS) para determinar o reexame dos embargos de declaração do MPF.
Juízo: 4ª Vara da Justiça Federal de Porto Alegre – RS
Instância: 2º grau.
Data de instauração: 09/02/2007.
Valores, bens e direitos envolvidos: R$ 158.371.328,00.
Chance de perda: Remota.
Análise do Impacto em caso de perda: Nulidade do acórdão que homologou a desistência do recurso, com abertura de vista ao MPF.
Estágio do processo: O julgamento dos embargos de declaração do MPF

4.4 Processos não sigilosos relevantes

Ação de Cobrança Processo nº 5023874-87.2018.4.04.7100

Autora: Caixa Econômica Federal
Executada: Habitasul Negócios Imobiliários e Administração de Bens
Principais fatos: Cobrança das alegadas diferenças da ação consignatória consoante perícia da ação anulatória.
Juízo: 24º Vara Federal da Comarca de Porto Alegre
Instância: 1º Grau.
Data de instauração: 26/04/2018
Valores, bens ou direitos envolvidos: R$ 367.288.113,78
Chance de perda: Possível.
Análise do Impacto em caso de perda: Pagamento dos Valores Pleiteados
Resumo das decisões de mérito: Sentença em 19/04/2022 que julgou **parcialmente procedente** o pedido formulado pela CEF, para **condenar a HABITASUL ao pagamento do débito** cobrado nesta ação, com a **adequação do fator de proporção dos pagamentos realizados pela Habitasul entre FEV/1992 a OUT/1993** para o FGTS, devendo este **corresponder a 0,72097%, e não 0,706667973**, na forma da fundamentação. Sobre os valores, deverá incidir correção monetária com base no IPCA-E/IBGE, bem como juros moratórios, a contar da citação, no percentual de 1% ao mês. Os valores dos honorários e custas deverão ser divididos na proporção de 90% em favor da Parte Autora e 10% em favor da Parte Ré.
Estágio do processo: Aguarda julgamento dos recursos de apelação interpostos pelas partes.

Ação indenizatória nº 0000822-82.1997.8.24.0023
Autor: Arnaldo Considra Fernandes Troviscal
Ré: Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Principais fatos: As partes firmaram compromisso de compra e venda dos lotes 12 e 13 quadra 7G do Loteamento Praia de Jurerê II, que foi rescindido judicialmente devido à inadimplência do Autor, que foi despejado. Na ação o Autor pleiteia ser indenizado pela acessão construída no terreno e a devolução dos valores pagos.
Juízo: Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça
Data de instauração: 12/08/1997
Valores, bens e direitos envolvidos: R$ 2.940.326,93.
Chance de perda: Provável.
Análise do impacto em caso de perda: Pagamento da condenação.
Resumo das decisões de mérito proferidas: A sentença condenou a Habitasul ao pagamento de indenização pela acessão, no valor de R$ 169.006,75, corrigido a partir de 29/11/1999 e juros de mora, bem como à devolução de 90% dos valores recebidos do autor, também com juros e correção e honorários em 11,09%. O TJ confirmou a sentença, o que motivou a interposição do REsp 1388755, julgado parcialmente procedente para condenar a parte recorrida ao pagamento de aluguéis à HEI. Interpusemos RE no ponto acerca da cláusula penal contratual, não conhecido. Apresentamos Agravo Interno, desprovido. Transitada em julgado em 17/12/2019.
Estágio do processo: Processo retornou a origem. O autor requereu a intimação da ré para pagamento voluntário, e o juiz determinou que o Cumprimento de Sentença tramite em autos apartados.

AÇÕES CIVIL PÚBLICAS

Cumprimento de Sentença de ação civil pública nº 5003872-87.2018.4.04.7200

Autor: Ministério Público Federal

4.4 Processos não sigilosos relevantes

Ré: Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Principais Fatos: Trata-se de pedido de cumprimento de sentença relativo à ACP nº 99.00.08090-4, por suposto descumprimento do TAC.
Juízo: 6ª Vara Federal de Florianópolis.
Instância: 2º grau.
Data de instauração: 30/11/2009.
Valores, bens e direitos envolvidos: R$ 1.769.504,23.
Chance de perda: Provável.
Análise do Impacto em caso de perda: Aplicação das sanções previstas no Termo de Acordo.
Resumo das decisões de mérito: Embargos de Divergência (EREsp nº. 1494826) conhecidos e providos parcialmente, aguarda prolação de novo julgamento pela Segunda Turma. Em 16/05/2022: Processo Suspenso ou Sobrestado por decisão judicial.
Estágio do processo: Aguarda decisão da instância superior.

Ação Civil Pública nº 5008966-21.2015.4.04.7200

Autor: Ministério Público Federal
Réus: Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda, IBAMA, FATMA e Município de Florianópolis.
Principais Fatos: Ação Civil Pública – ACP, ajuizada pelo Ministério Público, onde se questiona a edificação empreendimento II Campanário e possíveis danos ambientais. O empreendimento está construído em área antropizada há mais de 25 anos e com todas as autorizações e licenciamentos pertinentes.
Juízo: Vara Federal Ambiental e Agrária de Florianópolis – SC.
Instância: 2º Grau.
Data de instauração: 29/08/2006.
Valores, bens ou direitos envolvidos: R$ 125.665,00.
Chance de perda: Possível.
Análise do Impacto em caso de perda: Eventual compensação ambiental a ser apurada.
Resumo das decisões de mérito: O Resp no STJ (1648634) transitou em Julgado em 09/11/2021 (perdeu o objeto em razão da sentença). Em 10/8/2021 o processo foi extinto com resolução de mérito, determinando que, após o trânsito em julgado, fosse levantada a medida acautelatória determinada, qual seja, a caução imobiliária. Bem como tornar sem efeito a averbação promovida pelo Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis não somente junto à matrícula do imóvel (n. 68.203) mas também de eventuais matrículas decorrentes de seu desmembramento, acaso a averbação tenha se estendido a elas.
Estágio do processo: Houve interposição de apelação do MPF. Os autos estão atualmente conclusos em 2ª instância.

Cumprimento de Sentença em Ação Civil Pública nº 5026567-69.2017.4.04.7200

Autores: Associação dos Proprietários e Moradores de Jurerê Internacional – AJIN; Ministério Público Federal – MPF; União Federal; e Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - IBAMA
Réus: Jurerê Open Shopping; Município de Florianópolis; Fundação Municipal do Meio Ambiente de Florianópolis – FLORAM; 300; Kioske do Pirata; Taikô; Donna; e Café de la Musique, Jurerê Praia Hotel Ltda.
Principais Fatos: Trata-se de ação civil pública (APC) ajuizada pelas associações AJIN e AMOFORT (mais tarde substituída pelo MPF em razão do abandono da lide) em face do Município de Florianópolis, da FLORAM, DO IPUF e do IBAMA e União (estes dois últimos migraram para o polo ativo durante o transcurso da ação), e da empresa Jurerê Open Shopping Ltda. Pelo fato de a mesma ser a atual proprietária e locadora dos 'Postos de Praia' cuja existência e funcionamento (a cargo dos locatários da Ré) são questionados na demanda. A ACP tem como objetivos principais: (a) a

4.4 Processos não sigilosos relevantes

“demolição de todas de todas as edificações e anexos dos Postos de Praia 01-A, 01-B. 01-C, 01-D situadas em áreas de uso comum do povo sejam elas Municipais ou Federais” (fl. 72 do doc. 06); (b) a recuperação das áreas de marinha e de APP; (c) indenização à coletividade pelos danos ambientais causados e pelo uso indevido de terreno de marinha e bem de uso comum do povo. Alternativamente, visa, entre outros pedidos, a: (a) “que toda e qualquer atividade já realizada e a ser implementada nos chamados Postos de Praia, se não for o caso de demolição, sejam previamente licenciados ambientalmente pelo IBAMA, bem como mediante prévio Estudo de Impacto de Vizinhança”; (b) “em sendo reconhecido que os chamados Postos de Praia constituem equipamentos públicos, que sua ocupação seja limitada a sua área física, bem como sua finalidade de uso seja previamente aprovada pela comunidade local, bem como tais ocupações devem ser efetivadas mediante licitação”, nos moldes dos pedidos extraídos da peça exordial (fls. 72/73 do doc. 06); (c) sejam declaradas nulas todas as licenças, alvarás, autorizações e permissões expedidas em favor dos ocupantes dos Postos de Praia que estejam em confronto com a lei ou derivem de processos administrativos irregulares. Durante o transcorrer processual o STJ deu provimento ao Resp 1.373.707/SC e determinou a inclusão dos proprietários dos postos de praia (300; Kioske do Pirata; Taikô; Donna; e Café de la Musique) na lide, na condição de litisconsortes passivos necessários. A inclusão tardia dos novos réus ocasionou o refazimento da perícia técnica, que foi concluída.

Resumo das decisões de mérito proferidas: Sentença julgando julgando parcialmente procedente o pedido dos autores para condenar demais os réus, solidariamente: a) à demolição, desocupação e retirada dos entulhos das edificações e anexos dos Postos de Praia 01A, 01B, 01C, 01D e 1E, ou seja, os bares de praia ocupados ilicitamente pelos réus Gonsunset, T&T Gastrononomia, M2T Gastronomia, O Santo e NovoBrasil, situadas em áreas situadas em áreas de uso comum do povo federais, no prazo de 30 dias a partir da intimação da sentença, sob pena de aplicação de multa de R$ 100.000,00 ao dia, b)à recuperação das áreas de marinha e de preservação permanentes, caracterizadas por vegetação de restinga, mediante a apresentação de um Projeto de Recuperação de Área Degradada PRAD, a ser submetido ao crivo do IBAMA, no prazo de 30 dias a partir da intimação da sentença, sob pena de aplicação de multa de R$ 100.000,00 ao dia. C) indenizar à coletividade pelos danos ambientais perpetrados e pelo uso indevido de terreno de marinha e de bem de uso comum do povo (praia e passarelas) no valor de R$ 100.000,00 para a ré Gosunset, R$ 200.000,00 para a ré M2T, R$ 300.000,00 para a ré Novobrasil, R$ 500.000,00 para a ré O Santo e R$ 10.000.000,00 (dez milhões) para a ré Ciacoi, devendo tais recursos serem destinados para obras de proteção ao meio ambiente na própria região atingida, d) declarar nulas todas as licenças, alvarás, autorizações e permissões e outros atos estatais emitidos em favor dos ocupantes dos beachclubs ou postos de praia. A apelação foi parcialmente provida para (a) negar provimento aos agravos retidos; (b) dar parcial provimento aos recursos de apelação da CIACOI – Administração de Imóveis, NOVO BRASIL ENTRETENIMENTO LTDA, T&T GASTRONOMIA EPP LTDA, M2T GASTRONOMIA E SERVIÇOS LTDA, O SANTO ENTRETENIMNETO PRODUÇÕES E EVENTOS LTDA ME, GOSUNSET BAR E RESTAURANTE e MUNICÍPIO DE FLORIANÓPOLIS para (b.1) determinar sejam respeitados os limites do TAC firmado nos autos da ACP nº 990080904, descabendo a demolição da estrutura original de alvenaria dos Postos de Praia, padecendo de ilegalidade todos os acréscimos, a título definitivo ou provisório, feitos à estrutura existente à época, devendo estes ser demolidos e retirados no prazo de trinta dias, às expensas dos réus, sob pena de multa diária de R$ 100.000,00 (cem mil reais), (b.2) restringir a decretação de nulidade dos alvarás e licenças concedidos para exercício de atividade em espaço além daquele existente à época do TAC firmado nos autos da ACP nº 990080904, (b.3) afastar a condenação ao pagamento de honorários advocatícios; (c) dar parcial provimento ao apelo do IBAMA para sanar omissão e dissociar o valor da indenização em razão da ocupação de bem público (20% do total da indenização fixada), a ser administrado pela AJIN e em razão de danos ambientais (80% do total da indenização fixada), a ser destinado ao Fundo de Defesa dos Interesses Difusos; (d) dar parcial provimento ao apelo da FLORAM exclusivamente para afastar sua condenação em honorários; (e) dar parcial provimento aos recursos de apelação da AJIN, do MPF e da União exclusivamente para majorar a indenização da NOVOBRASIL, da T7T GASTRONOMIA e da O SANTO, considerando que locaram os espaços dos Beach Clubs por mais temporadas do que aquelas consideradas pela sentença. Foram interpostos recursos especial e extraordinário por todas as partes. Por meio da TP 1254/SC o STJ concedeu efeito suspensivo ao recurso especial. Os Recursos especiais dos réus foram julgados para reconhecer a validade do

4.4 Processos não sigilosos relevantes

Termo de Acordo Judicial firmado nos autos da ação civil pública nº 99.000.8090-4; para reduzir o valor das indenizações para R$ 20.000,00 por temporada e para atribuir o recebimento da indenização ao Fundo de Defesa dos Interesses Difusos. As partes ingressaram com Embargos de Declaração, que foram desacolhidos. Interposto Recurso Extraordinário ao STF. Atribuído efeito suspensivo pelo STF. Os Recursos no STF foram julgados improcedentes, com baixa definitiva naquele Tribunal Superior, tendo sido dado início ao Cumprimento Definitivo da Sentença.
Instância: 1º Grau
Data de instauração: 22/01/2008
Valores, bens e direitos envolvidos: R$ 450.646,00
Chance de perda: Provável (nos termos do acórdão do TRF4)
Análise do Impacto em caso de perda: realização dos ajustes e cumprimento das obrigações determinados pelo Tribunal Regional Federal e pagamento da indenização definida pelo Superior Tribunal de Justiça.
Estágio do processo: Elaborado cálculo atualizado da condenação, de acordo com os parâmetros do acórdão. R$6.237.399,00 (30/04/22). A CIACOI e os BC efetuaram o pagamento dos valores devidos, com exceção do GoSunset e O Santo, que não pagaram o valor de R$450mil, restando dito valor como provável, face a solidariedade.

Ação civil pública nº 0309378-62.2018.8.24.0023

Autor: AJIN Associação de Proprietários e Moradores de Jurerê Internacional.
Réus: Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda., Companhia Catarinense de Águas e Saneamento – CASAN, Agência de Regulação de Serviços Públicos de Santa Catarina – Aresc e Município de Florianópolis.
Principais fatos: Ação Civil Pública proposta pela AJIN contra o Município de Florianópolis, a Habitasul, a CASAN e a ARESC na qual a Autora pretende que as rés sejam obrigadas a regularizar o sistema de água e esgoto do bairro de Jurerê Internacional, bem como a prestar manutenção contínua de um sistema de captação e fornecimento de água potável, de coleta e destinação final de efluentes domésticos.
Juízo: 3ª Vara da Fazenda Pública de Florianópolis/SC
Instância: 1º Grau.
Data de instauração: 05/10/2018
Valores, bens e direitos envolvidos: R$ 10.000,00.
Chance de perda: possível
Análise de impacto em caso de perda: assunção por terceiros do serviço fornecimento/tratamento de água e esgoto em Jurerê Internacional.
Resumo das decisões de mérito: Foi feito pedido liminar para que o Município de Florianópolis de abstenha de conceder licenças ou alvarás para futuros empreendimentos e suspenda aquelas já concedidas para obras ainda não finalizadas. O pedido liminar foi indeferido, houve a instrução e foram apresentadas alegações finais.
Estágio do processo: Em 05/06/2023, foi proferido despacho declarando a incompetência do juízo, considerando tratar-se de regularidade da dispensa/inexigibilidade de licitação e de contrato público, sendo os autos remetidos à 1ª Vara da Fazenda Pública. Em 04/08/2023, a AJIn entendeu pela perda superveniente do objeto da ação, manifestando desistência. Em 21/08/2023, foi homologada a desistência da ação, sendo julgado extinto o processo. Em 22/09/2023, a CASAN interpôs recurso de Apelação requerendo fosse anulada a sentença e julgada procedente a ACP. Em 03/11/2023, a HEI apresentou contrarrazões ao recurso. Em 27/11/2023, os autos foram remetidos ao Tribunal de Justiça e, após a apresentação de Parecer Ministerial, os autos, os autos foram conclusos para decisão.

Ação Civil Pública nº 5001409-66.2004.8.21.0052 (052/1.04.0021111-1)

4.4 Processos não sigilosos relevantes

Autor: Ministério Público do Estado do Rio Grande do Sul.
Rés: Habitasul Crédito Imobiliário S/A, BOLOGNESI ENGENHARIA LTDA. E MUNICÍPIO DE GAUÍBA.
Principais fatos: Trata-se de Ação Civil Pública movida pelo Ministério Público Estadual em face da HABITASUL CRÉDITO IMOBILIÁRIO, BOLOGNESI ENGENHARIA LTDA. E MUNICÍPIO DE GAUÍBA, e que tem como objeto a condenação das Rés à implantação de sistema de tratamento de esgotos cloacal no loteamento Morada da Colina, bem como à indenização por danos ambientais decorrentes da ausência de sistema de tratamento de esgotos.
Juízo: 3ª Vara Cível de Guaíba/RS.
Data de instauração: 03/10/2002
Valores, bens ou direitos envolvidos: R$ 3.037.044,43
Chance de perda: Provável.
Análise do impacto: implantar sistema de tratamento de esgotos e construção de ETE, no valor de R$ 21milhões, além de indenização por danos ambientais pela ausência do sistema de esgotos. As obras foram realizadas pela Corsan e Município. Para fins de contingenciamento, há a previsão do desembolso de R$3.000.000,00 em eventual condenação por danos ambientais, ainda pendentes de liquidação de sentença.
Resumo das decisões de mérito: As Rés foram condenadas solidariamente em sentença (mar/2017) à obrigação de implantar sistema de tratamento de esgotos e construção de ETE, além de indenização por danos ambientais pela ausência do sistema de esgotos. Sem condenação de honorários. Em 2ª instância, a decisão foi mantida pelo TJRS.
Estágio do processo: Aguarda julgamento do Recurso Especial no STJ.

PROCESSOS ADMINISTRATIVOS

Auto de Infração nº 10340-720.034/2024-01

Autor: Receita Federal do Brasil.
Ré: JURERÊ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E SERVIÇOS LTDA.
Principais fatos: O auto de infração recebido pela sociedade elenca uma série de situações que justificariam o suposto enquadramento da conduta da empresa no artigo 1º, incisos I e II, e artigo 2º, inciso I, da Lei nº 8.137, de 27/12/1990, ao proceder com a alienação do imóvel objeto da fiscalização. Conforme restou demonstrado, por meio da alteração do objeto social da Impugnante bem como pelo seu CNAE, com subsequente reclassificação do imóvel de ativo não circulante para o circulante e a concretização da alienação do respectivo bem somente anos depois de sua restruturação, que a presente operação de alienação por si só não enseja tributação por ganho de capital, mas sim receita operacional a ser tributada pelas alíquotas do lucro presumido.
Órgão: Receita Federal do Brasil
Data de instauração: 17/03/2024
Valores, bens ou direitos envolvidos: R$ 66.654.413,40
Chance de perda: Possível
Análise do impacto: Pagamento da multa imposta.
Resumo das decisões de mérito: Procedimento foi recentemente instaurado, tendo sido oferecida impugnação ao auto de infração, cujas razões foram no sentido de que os movimentos realizados pela empresa são inerentes à mutabilidade dos negócios e de livre disposição dos seus administradores, não existindo qualquer irregularidade.
Estágio do processo: Aguarda julgamento da impugnação administrativa.

4.5 Valor total provisionado dos processos não sigilosos relevantes

4.5 Valor total provisionado dos processos não sigilosos relevantes

4.5 Indicar o valor total provisionado, se houver, dos processos descritos no item 4.4

Para os processos descritos no item 4.4, há provisões de R$417.401 mil em 31 de dezembro de 2023.

4.6 Processos sigilosos relevantes

4.6 Processos sigilosos relevantes

4.6 Em relação aos processos sigilosos relevantes em que o emissor ou suas controladas sejam parte e que não tenham sido divulgados no item 4.4, analisar o impacto em caso de perda e informar os valores envolvidos:

A Empresa Habitasul Negócios Imobiliários e Administração de Bens S/A incorporada pela controlada Habitasul Desenvolvimento Imobiliário S/A figura como ré/autora em discussões judiciais que dizem respeito aos contratos de financiamento imobiliário ligados ao Sistema Financeiro da Habitação – SFH – , bem como relativas a contratos de compra e venda, promessas de compra e venda e/ou alienação fiduciária cujos objetos, em geral, são: i) discussão da taxa e capitalização dos juros e sistema de amortização do saldo devedor do contrato imobiliário (ações revisionais, rescisórias, consignatórias, outros); ii) débitos de condomínio, IPTU e taxa de lixo (ação de cobrança de taxa condominial, execução fiscal municipal de débitos IPTU e taxa de lixo); iii) reintegração de posse e usucapião e iv) execução de hipoteca.

Estes créditos contam com garantia hipotecária ou do próprio imóvel em alienação fiduciária, não gerando impactos relevantes

Algumas controladas da Companhia são parte em reclamatórias trabalhistas onde são requeridos pagamentos de diversas verbas trabalhistas supostamente devidas e não pagas, tais como salários, horas extras, adicionais, entre outras que, com base na avaliação dos advogados que patrocinam as ações, foram constituídas provisões que em conjunto totalizam R$ 1.269.000,00.

4.7 Outras contingências relevantes

4.7 Outras contingências relevantes

4.7 Descrever outras contingências relevantes não abrangidas pelos itens anteriores:

As alterações na legislação processual civil, especialmente a que se refere a recursos, bem como alterações nos precedentes jurisprudenciais, podem influir nas decisões dos processos em andamento com efeitos negativos.

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

5.1 Em relação aos riscos indicados no item 4.1 e 4.3, informar

a) Existência de política formalizada de gerenciamento de riscos, destacando, em caso afirmativo, o órgão que a aprovou e a data de sua aprovação, e, em caso negativo, as razões pelas quais a Companhia não adotou uma política.

A Companhia não possui uma política formalizada de gerenciamento de riscos, adotando as melhores práticas exercidas pelo mercado. A Companhia entende não haver necessidade de formalizar a política de gerenciamento em razão do constante monitoramento conforme descritos nos itens b e c abaixo.

b) Os objetivos e estratégias da política de gerenciamento de riscos, quando houver, incluindo: (i) os riscos para os quais se busca proteção; (ii) os instrumentos utilizados para proteção; (iii) a estrutura organizacional de gerenciamento de riscos.

Embora a Companhia não possua política formalizada de gerenciamento de riscos, é atribuição da Diretoria o constante monitoramento, tomando todas as ações e medidas necessárias para proteção e remediação, quando for o caso, dos riscos descritos na seção 4 deste formulário.

c) A adequação da estrutura operacional e de controles internos para verificação da efetividade da política adotada.

A estrutura operacional e os controles internos estão em constante avaliação pela Diretoria e Auditoria Externa, que recomendam, quando necessário, as adequações ao cumprimento da política adotada.

5.2 Descrição dos controles internos

5.2 Descrição dos controles internos

5.2 Em relação aos controles adotados pelo emissor para assegurar a elaboração de demonstrações financeiras confiáveis, indicar:

a. As principais práticas de controles internos e o grau de eficiência de tais controles, indicando eventuais imperfeições e providências adotadas para corrigi-las

Os Diretores acreditam que o grau de eficiência dos controles internos adotados para assegurar a elaboração das demonstrações financeiras é satisfatório uma vez que não houve registro de fraude ou outro tipo de fato importante relacionado. Embora os auditores independentes tenham apontado deficiências significativas na sua Carta de Controles, a Companhia e suas Controladas estão continuamente revisando seus processos e buscando novas tecnologias com objetivo de aprimorar seus controles internos.

b. Estruturas organizacionais envolvidas; c. Se é como a eficiência dos controles internos é supervisionada pela administração do emissor, indicando cargos das pessoas responsáveis pelo referido acompanhamento

A maior parte do controle é efetuado dentro das áreas de Back office da Companhia quais sejam: Financeiro, Controladoria e Contabilidade sob supervisão direta da Diretoria da Companhia e de suas Controladas contando com bons ERP' s que permitem as verificações, conciliações e rastreabilidade de todas as movimentações econômico financeiras.

d. Deficiências e recomendações sobre os controles internos presentes no relatório circunstanciado, preparado e encaminhado ao emissor pelo auditor independente, nos termos da regulamentação emitida pela CVM que trata do registro e do exercício da atividade de auditoria independente

Os auditores independentes, em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia, realizaram uma avaliação de riscos voltados para controles internos que resultaram em algumas recomendações, as quais a Diretoria da Companhia avalia que possam gerar impacto não relevantes nas suas Demonstrações Financeiras.

As recomendações apontadas classificadas como Deficiências Significativas foram:
a) Assunto relacionado a Contingências - Deficiência entre a posição da Companhia e apontada pelos assessores jurídicos. Neste item foram apontadas algumas divergências entre valores provisionados pela Companhia e valores apontados pelo jurídico, e ainda, divergências em relação ao prognóstico de perda classificado pelos advogados, os quais foram corrigidos.

b) Assunto relacionado a critério de classificação de ativos da Companhia entre estoques, imobilizado e propriedade para investimentos. Neste item foi apontado a falta de critérios específicos da Companhia para classificação conforme respectivo CPC (CPC 16 – Estoques, CPC 27 – Imobilizado, CPC 28 – Propriedades para Investimentos), os quais foram adequados e implementados durante o exercício de 2023.
Ainda foram apontadas recomendações não significativas relacionadas as seguintes atividades:
- Controladoria e Jurídico
- Impostos Diretos
- Tecnologia da Informação.

e. Comentários dos diretores sobre as deficiências apontadas no relatório circunstanciado preparado pelo auditor independente e sobre as medidas corretivas adotadas

A Diretoria avaliou o relatório de recomendações para o aprimoramento dos controles internos emitido pelos auditores independentes onde foram apontadas deficiências significativas e outras deficiências relacionadas às atividades operacionais ou de negócios, que foram discutidas junto aos auditores e analisadas pela Diretoria da Companhia para implementação das adequações pertinentes àqueles itens, conforme seja possível. De qualquer forma, referidas deficiências e observações são pouco representativas e, portanto, tratadas como oportunidades de melhoria para as demonstrações financeiras da Companhia.

5.3 Programa de integridade

5.3 Programa de integridade

5.3 Em relação aos mecanismos e procedimentos internos de integridade adotados pela Companhia para prevenir, detectar e sanar desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública, nacional ou estrangeira, informar

a) Se a Companhia possui regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública, identificando, em caso positivo: (i) os principais mecanismos e procedimentos de integridade adotados e sua adequação ao perfil e riscos identificados pela Companhia, informando com que frequência os riscos são reavaliados e as políticas, procedimentos e as práticas são adaptadas; (ii) as estruturas organizacionais envolvidas no monitoramento do funcionamento e da eficiência dos mecanismos e procedimentos internos de integridade, indicando suas atribuições, se sua criação foi formalmente aprovada, órgãos da Companhia a que se reportam, e os mecanismos de garantia da independência de seus dirigentes, se existentes; (iii) se a Companhia possui código de ética ou de conduta formalmente aprovado, indicando: - se ele se aplica a todos os diretores, conselheiros fiscais, conselheiros de administração e empregados e se abrange também terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados; - as sanções aplicáveis na hipótese de violação ao código ou a outras normas relativas ao assunto, identificando o documento onde essas sanções estão previstas; - órgão que aprovou o código, data da aprovação e, caso a Companhia divulga o código de conduta, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado.

Sim, a Companhia possui desde 2019, um Programa de Integridade e um Código de Conduta Ética e desde meados de 2022, um canal de denúncia, terceirizado e independente, que garante maior credibilidade e transparência para o processo de investigação de denúncias. A Companhia preza pela cultura da integridade, disseminando mensalmente conteúdos aos colaboradores, através de pílulas de integridade, contendo recomendações de condutas íntegras e éticas, através de emails, cards e vídeos educativos. O Programa de Integridade foi confecionado sob a gestão da área Jurídica e, após aprovado pela Diretoria. O Programa de Integridade e o Código de Conduta Ética tem aplicação aos colaboradores e administradores da Companhia, bem como a todos os terceiros que possam representá-la e com quem se relaciona., tanto que nos contratos firmados com terceiros há expressa referência a existência do programa e do código As sanções, em caso de atos que estejam em desacordo com estes documentos, estão previstas e divulgadas para consulta no site da companhia no link > http://www.habitasul.com.br/integridade/. Todos administradores e colaboradores da companhia possuem cartilha do Código de Conduta Ética e o Programa de Integridade acessíveis.

b) Se a Companhia possui canal de denúncia, indicando, em caso positivo: - se o canal de denúncias é interno ou se está a cargo de terceiros; - se o canal está para o recebimento de denúncias de terceiros ou se recebe denúncias somente de empregados; se há mecanismos de anonimato e de proteção a denunciantes de boa-fé; - órgão da Companhia responsável pela apuração de denúncias.

Sim, desde *15 de novembro de 2022, está no ar o* novo *Canal de Ética do Grupo Habitasul, gerido por uma empresa externa, de forma isenta, confidencial, profissional e independente, buscando garantir maior credibilidade, confiança, segurança, transparência e ética à organização, preservando nossos valores, princípios e os padrões de conduta da empresa. https://canaldeetica.com.br/grupohabitasul/*

c) **número de casos confirmados nos últimos 3 (três) exercícios sociais de desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública e medidas corretivas adotadas.**

Não houve nenhum caso.

d) **Se a Companhia não possui regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticando contra a administração pública, identificar as razões pelas quais a Companhia não adotou controles nesse sentido.**

Este item não se aplica à Companhia, visto que possui política aprovada no Programa de Integridade que é voltada para mitigar, detectar ou remediar atos contra a administração pública. manter

5.4 Alterações significativas

5.4 Alterações significativas

5.4 Informar se, em relação ao último exercício social, houve alterações significativas nos principais riscos a que a Companhia está exposta ou na política de gerenciamento de riscos adotada, comentando, ainda, eventuais expectativas de redução ou aumento na exposição da Companhia a tais riscos:

Não houve alterações significativas nos principais riscos de mercado a que a Companhia está exposta.

5.5 Outras informações relevantes

5.5 Outras informações relevantes

5.5 Outras informações relevantes:

Não há outras informações relevantes sobre o gerenciamento de riscos e controles internos da Companhia.

6.1/2 Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	**Nacionalidade-UF**	**Participa de acordo de acionistas**	**Acionista controlador**	**Última alteração**	
Acionista Residente no Exterior	**Nome do Representante Legal ou Mandatório**		**Tipo de pessoa**	**CPF/CNPJ**	
Detalhamento de ações Unidade					
Qtde. ações ordinárias Unidade	**Ações ordinárias %**	**Qtde. ações preferenciais Unidade**	**Ações preferenciais %**	**Qtde. total de ações Unidade**	**Total ações %**
CONTROLADORA / INVESTIDORA				**CPF/CNPJ acionista**	**Composição capital social**
CIA. COMERCIAL DE IMÓVEIS					
92.752.377/0001-15	Brasil	Não	Sim	20/12/2012	
Não					
3.152.762	100,000	2.148.545	35,923	5.301.307	58,041
Classe Ação	**Qtde. de ações Unidade**	**Ações %**	**Ações (%) da espécie**	**Ações (%) do capital social**	
Preferencial Classe A	2.117.949	99,754	35,412	23,188	
Preferencial Classe B	30.596	100,000	0,512	0,335	
EURITO DE FREITAS DRUCK					
032.111.427-20	Brasil	Não	Não	25/04/2014	
Não					
1	0,000	5.224	0,087	5.225	0,057
Classe Ação	**Qtde. de ações Unidade**	**Ações %**	**Ações (%) da espécie**	**Ações (%) do capital social**	
Preferencial Classe A	5.224	0,246	0,087	0,057	
PÉRICLES DE FREITAS DRUCK					
000.548.360-34	Brasil	Não	Sim	29/04/2022	
Não					
1	0,000	0	0,000	1	0,000
Classe Ação	**Qtde. de ações Unidade**	**Ações %**	**Ações (%) da espécie**	**Ações (%) do capital social**	
TOTAL	0	0.000			
AÇÕES EM TESOURARIA					

6.1/2 Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	**Nacionalidade-UF**	**Participa de acordo de acionistas**	**Acionista controlador**	**Última alteração**	
Acionista Residente no Exterior	**Nome do Representante Legal ou Mandatório**		**Tipo de pessoa**	**CPF/CNPJ**	
Detalhamento de ações Unidade					
Qtde. ações ordinárias Unidade	**Ações ordinárias %**	**Qtde. ações preferenciais Unidade**	**Ações preferenciais %**	**Qtde. total de ações Unidade**	**Total ações %**
CONTROLADORA / INVESTIDORA				**CPF/CNPJ acionista**	**Composição capital social**
0	0,000	0	0,000	0	0,000
OUTROS					
0	0,000	3.827.154	63,989	3.827.154	41,902
TOTAL					
3.152.764	34,518	5.980.923	65,482	9.133.687	100,000

6.1/2 Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	**Nacionalidade-UF**	**Participa de acordo de acionistas**	**Acionista controlador**	**Última alteração**	
Acionista Residente no Exterior	**Nome do Representante Legal ou Mandatório**		**Tipo de pessoa**	**CPF/CNPJ**	
Detalhamento de ações Unidade					
Qtde. ações ordinárias Unidade	**Ações ordinárias %**	**Qtde. ações preferenciais Unidade**	**Ações preferenciais %**	**Qtde. total de ações Unidade**	**Total ações %**
CONTROLADORA / INVESTIDORA				**CPF/CNPJ acionista**	**Composição capital social**
CIA. COMERCIAL DE IMÓVEIS				**92.752.377/0001-15**	
DP - REPRESENTAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA					
87.367.009/0001-13	Brasil	Não	Sim	31/12/2009	
Não					
480.057	100,000	480.057	63,265	960.114	77,500
Classe Ação	**Qtde. de ações Unidade**	**Ações %**	**Ações (%) da espécie**	**Ações (%) do capital social**	
TOTAL	0	0.000			
ED - ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA					
87.409.280/0001-74	Brasil	Não	Não	31/12/2009	
Não					
0	0,000	278.743	36,735	278.743	22,500
Classe Ação	**Qtde. de ações Unidade**	**Ações %**	**Ações (%) da espécie**	**Ações (%) do capital social**	
TOTAL	0	0.000			
AÇÕES EM TESOURARIA					
0	0,000	0	0,000	0	0,000
OUTROS					
0	0,000	0	0,000	0	0,000
TOTAL					

6.1/2 Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	**Nacionalidade-UF**	**Participa de acordo de acionistas**	**Acionista controlador**	**Última alteração**	
Acionista Residente no Exterior	**Nome do Representante Legal ou Mandatório**		**Tipo de pessoa**	**CPF/CNPJ**	
Detalhamento de ações Unidade					
Qtde. ações ordinárias Unidade	**Ações ordinárias %**	**Qtde. ações preferenciais Unidade**	**Ações preferenciais %**	**Qtde. total de ações Unidade**	**Total ações %**
CONTROLADORA / INVESTIDORA				**CPF/CNPJ acionista**	**Composição capital social**
CIA. COMERCIAL DE IMÓVEIS				**92.752.377/0001-15**	
480.057	38,750	758.800	61,250	1.238.857	100,000

6.1/2 Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	**Nacionalidade-UF**	**Participa de acordo de acionistas**	**Acionista controlador**	**Última alteração**	
Acionista Residente no Exterior	**Nome do Representante Legal ou Mandatório**		**Tipo de pessoa**	**CPF/CNPJ**	
Detalhamento de ações Unidade					
Qtde. ações ordinárias Unidade	**Ações ordinárias %**	**Qtde. ações preferenciais Unidade**	**Ações preferenciais %**	**Qtde. total de ações Unidade**	**Total ações %**

CONTROLADORA / INVESTIDORA	CPF/CNPJ acionista	Composição capital social
DP - REPRESENTAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA	**87.367.009/0001-13**	

ANDREA PEREIRA DRUCK

584.522.730-53	Brasil	Não	Não	18/07/2018	
Não					
19.297	25,000	0	0,000	19.297	25,000

Classe Ação	Qtde. de ações Unidade	Ações %	Ações (%) da espécie	Ações (%) do capital social
TOTAL	0	0.000		

CAETANA FOSSATI DRUCK

033.248.520-05	Brasil	Não	Não	18/07/2018	
Não					
19.297	25,000	0	0,000	19.297	25,000

Classe Ação	Qtde. de ações Unidade	Ações %	Ações (%) da espécie	Ações (%) do capital social
TOTAL	0	0.000		

MARINA FOSSATI DRUCK

033.248.510-25	Brasil	Não	Não	18/07/2018	
Não					
19.297	25,000	0	0,000	19.297	25,000

Classe Ação	Qtde. de ações Unidade	Ações %	Ações (%) da espécie	Ações (%) do capital social
TOTAL	0	0.000		

6.1/2 Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	**Nacionalidade-UF**	**Participa de acordo de acionistas**	**Acionista controlador**	**Última alteração**	
Acionista Residente no Exterior	**Nome do Representante Legal ou Mandatório**		**Tipo de pessoa**	**CPF/CNPJ**	
Detalhamento de ações Unidade					
Qtde. ações ordinárias Unidade	**Ações ordinárias %**	**Qtde. ações preferenciais Unidade**	**Ações preferenciais %**	**Qtde. total de ações Unidade**	**Total ações %**
CONTROLADORA / INVESTIDORA				**CPF/CNPJ acionista**	**Composição capital social**
DP - REPRESENTAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA				**87.367.009/0001-13**	
PERICLES PEREIRA DRUCK					
432.252.410-91	Brasil	Não	Não	18/07/2018	
Não					
19.297	25,000	0	0,000	19.297	25,000
Classe Ação	**Qtde. de ações Unidade**	**Ações %**	**Ações (%) da espécie**	**Ações (%) do capital social**	
TOTAL	0	0.000			
AÇÕES EM TESOURARIA					
0	0,000	0	0,000	0	0,000
OUTROS					
0	0,000	0	0,000	0	0,000
TOTAL					
77.188	100,000	0	0,000	77.188	100,000

6.1/2 Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	**Nacionalidade-UF**	**Participa de acordo de acionistas**	**Acionista controlador**	**Última alteração**	
Acionista Residente no Exterior	**Nome do Representante Legal ou Mandatório**		**Tipo de pessoa**	**CPF/CNPJ**	
Detalhamento de ações Unidade					
Qtde. ações ordinárias Unidade	**Ações ordinárias %**	**Qtde. ações preferenciais Unidade**	**Ações preferenciais %**	**Qtde. total de ações Unidade**	**Total ações %**
CONTROLADORA / INVESTIDORA				**CPF/CNPJ acionista**	**Composição capital social**
ED - ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA				**87.409.280/0001-74**	
EURITO DE FREITAS DRUCK					
032.111.427-20	Brasil	Não	Sim	29/04/2022	
Não					
3.239.408	99,057	0	0,000	3.239.408	99,057
Classe Ação	**Qtde. de ações Unidade**	**Ações %**	**Ações (%) da espécie**	**Ações (%) do capital social**	
TOTAL	0	0.000			
NARA MARIA OLIVEIRA DRUCK					
439.051.370-20	Brasil	Não	Não	29/04/2022	
Não					
30.852	0,943	0	0,000	30.852	0,943
Classe Ação	**Qtde. de ações Unidade**	**Ações %**	**Ações (%) da espécie**	**Ações (%) do capital social**	
TOTAL	0	0.000			
AÇÕES EM TESOURARIA					
0	0,000	0	0,000	0	0,000
OUTROS					
0	0,000	0	0,000	0	0,000
TOTAL					

6.1/2 Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	**Nacionalidade-UF**	**Participa de acordo de acionistas**	**Acionista controlador**	**Última alteração**	
Acionista Residente no Exterior	**Nome do Representante Legal ou Mandatório**		**Tipo de pessoa**	**CPF/CNPJ**	
Detalhamento de ações Unidade					
Qtde. ações ordinárias Unidade	**Ações ordinárias %**	**Qtde. ações preferenciais Unidade**	**Ações preferenciais %**	**Qtde. total de ações Unidade**	**Total ações %**
CONTROLADORA / INVESTIDORA				**CPF/CNPJ acionista**	**Composição capital social**
ED - ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA				**87.409.280/0001-74**	
3.270.260	100,000	0	0,000	3.270.260	100,000

6.3 Distribuição de capital

Data da última assembleia / Data da última alteração	25/04/2024
Quantidade acionistas pessoa física	175.751
Quantidade acionistas pessoa jurídica	1.043
Quantidade investidores institucionais	388

Ações em Circulação

Ações em circulação correspondente a todas ações do emissor com exceção das de titularidade do controlador, das pessoas a ele vinculadas, dos administradores do emissor e das ações mantidas em tesouraria

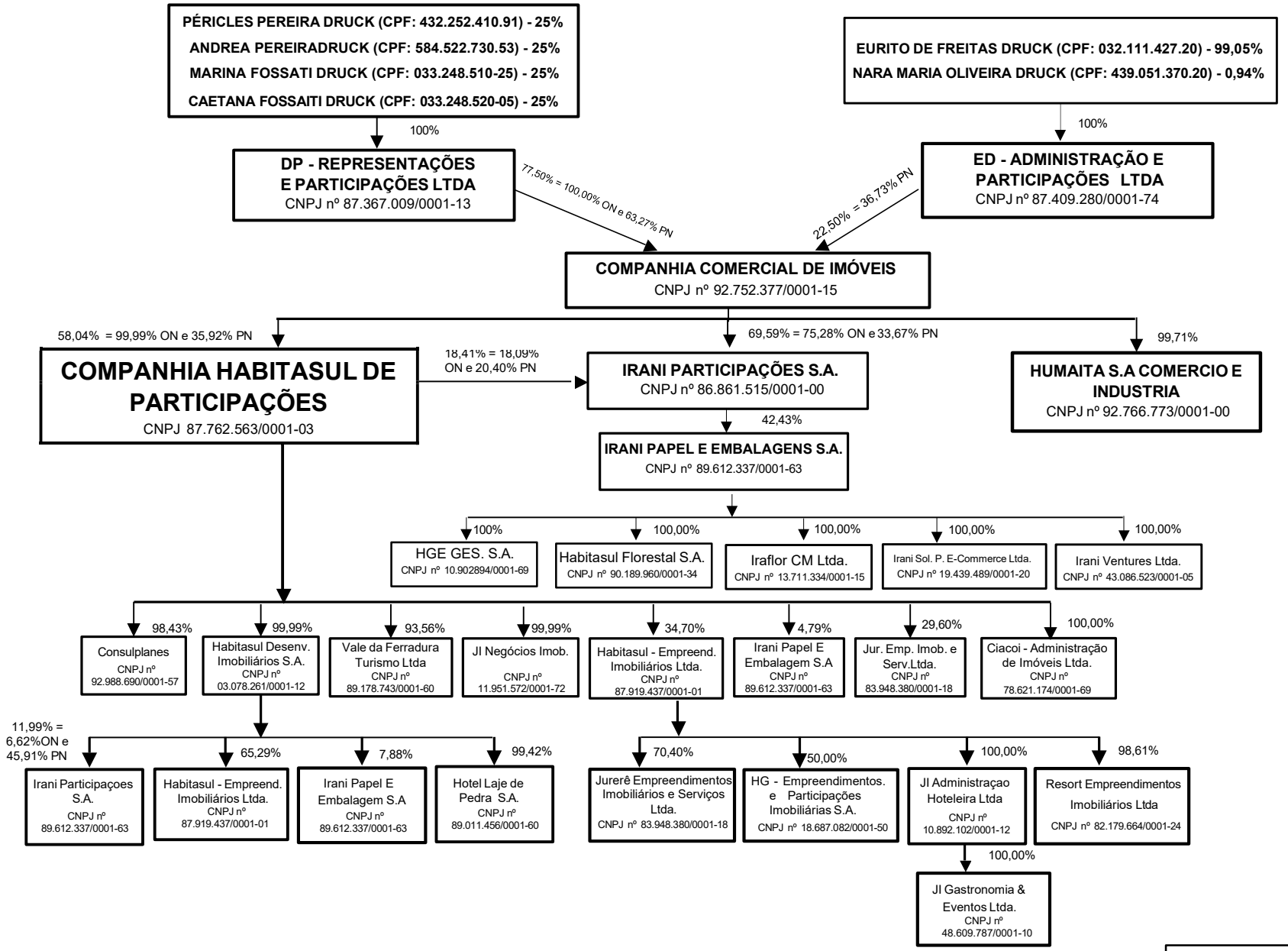
Quantidade ordinárias	0	0,000%
Quantidade preferenciais	3.841.919	64,236%
Total	3.841.919	42,063%

6.4 Participação em sociedades

Denominação Social	CNPJ	Participação do emisor (%)
CONSULPLANES - CONSULTORIA E PLANEJAMENTO LTDA	92.988.690/0001-57	98,430000
HABITASUL DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.	03.078.261/0001-12	99,99
HABITASUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	87.919.437/0001-01	34,70
IRANI PAPEL E EMBALAGEM S.A.	92.791.243/0001-03	4,79
IRANI PARTICIPAÇÕES S.A	86.861.515/0001-00	18,41
JI NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA	11.951.572/0001-72	99,99
JURERE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E SERVIÇOS LTDA	83.948.380/0001-18	29,60
VALE DA FERRADURA TURISMO LTDA	89.178.743/0001-60	93,560000
JI ADMINISTRAÇÃO HOTELEIRA LTDA	10.892.102/0001-12	100,000000
RESORT-EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	82.179.664/0001-24	98,610000

6.5 Organograma dos acionistas e do grupo econômico

Organograma Empresarial



HSUL/DRS/ 24 DE JUNHO 2024

6.6 Outras informações relevantes

6.6 Outras informações relevantes:

Não há outras informações relevantes.

7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

7.1 Descrever as principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal do emissor, identificando:

ASSEMBLÉIA GERAL:
A Assembleia Geral dos Acionistas reunir-se-á, ordinariamente, dentro dos 4 (quatro) meses seguintes ao término do exercício social, para deliberar sobre os assuntos que lhe competem por lei, e, extraordinariamente, sempre que os interesses sociais o exigirem, guardados os preceitos de direito nas respectivas convocações.

A Assembleia Geral será dirigida por uma mesa composta de Presidente e Secretário escolhidos pelos acionistas presentes.

Conselho de Administração: será composto de, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 9 (nove) membros, pessoas naturais, eleitos pela Assembleia Geral, pelo prazo de 3 (três) anos, admitida a reeleição.

O Conselho de Administração terá 1 (um) Presidente e 1 (um) Vice-Presidente, que serão designados em Assembleia Geral. O Vice-Presidente exercerá as funções do Presidente em suas ausências e impedimentos temporários, independentemente de qualquer formalidade. Em caso de vacância do Presidente, assumirá a Presidência do Conselho o Vice-Presidente, que completará o mandato do Presidente, vagando o cargo de Vice-Presidente, o Conselho escolherá um de seus membros para substituí-lo, com mandato até a seguinte Assembleia Geral. Nos casos de vacância de membro do Conselho de Administração, por renúncia ou qualquer outro motivo, os membros remanescentes poderão indicar um substituto que exercerá o cargo até a primeira Assembleia Geral que ocorrer, vagando a maioria dos cargos, convocar-se-á de imediato a Assembleia Geral para proceder-se a eleição de novos membros, os quais completarão o mandato dos substituídos.

Diretoria: Os membros são eleitos e destituíveis a qualquer tempo pelo Conselho de Administração, composta de 2 (dois) e, no máximo, a 9 (nove) Diretores, pessoas naturais, residentes no país, a designação dos títulos dos cargos de Diretores e a fixação das respectivas atribuições serão estabelecidas em resolução específica do Conselho de Administração.

A Companhia possui um Diretor Presidente, um Diretor de Administração, Finanças e Relações com Investidores, um Diretor de Pessoas, Estratégia e Gestão e um Diretor de Negócios, todos com prazo de mandato de 1 (um) anos, permitida a reeleição. Em caso de ausência temporária de qualquer Diretor, caberá ao Conselho de Administração designar, dentre os demais Diretores, um substituto provisório. Na hipótese vacância na Diretoria, o Conselho de Administração designará um substituto definitivo para completar o mandato do substituído.

Conselho Fiscal: A Companhia terá um Conselho Fiscal cujo funcionamento não será permanente, podendo ser instalado pela Assembleia Geral a pedido de acionistas que representem, no mínimo, 0,1 (um décimo) das ações com direito a voto, ou 5% (cinco por cento) das ações sem direito a voto, percentagens mínimas que poderão ser reduzidas pela Comissão de Valores Mobiliários mediante fixação de escala em função do valor do capital social. Conselho Fiscal
não instalado atualmente.

a) principais características das políticas de indicação e preenchimento de cargos, se houver, e, caso o emissor a divulgue, locais na rede mundial de computadores em que o documento pode ser consultado.
Não há política de indicação para o preenchimento de cargos.

b) se há mecanismos de avaliação de desempenho, informando, em caso positivo: O Conselho de Administração é avaliado anualmente por Consultoria Externa (EXEC) e pelo Presidente do Conselho de Administração. Com o objetivo de aprimorar a eficácia do Conselho de Administração questões como: (i) organização e composição do Conselho de Administração, (ii) funcionamento das reuniões, (iii) qualidade das informações recebidas pelos membros do Conselho de Administração e se as mesmas são recebidas em tempo hábil, (iv) proatividade a atualização de cada membro do Conselho de Administração; (v) relacionamento dos membros do Conselho de Administração com os demais membros e com o Diretor Presidente; (vi) dinâmica das reuniões, frequência, duração e clima durante as discussões. Após o recebimento das avaliações, o Presidente do Conselho identifica as oportunidades de melhoria para implantação. A Diretoria Estatutária é avaliada periodicamente (no mínimo, trimestralmente) por intermédio do Conselho de Administração, que busca alinhar o interesse dos acionistas aos dos administradores estimulando a visão de longo prazo dos administradores. Tal avaliação é realizada de acordo com metas que são estabelecidas anualmente. Os indicadores de desempenho que são

7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

levados em consideração, sendo também atrelados à remuneração variável de curto e longo prazo da Diretoria Estatutária, estão relacionados aos resultados da Companhia

i) **a periodicidade das avaliações e sua abrangência:** anual

ii) **metodologia adotada e os principais critérios utilizados nas avaliações:** Metodologia de Avaliação da Eletividade do Conselho de Administração, de propriedade da EXEC Capital Humano, cujos macro objetivos, em linha com as recomendações da B3 Novo Mercado e CVM 536, analisam a:

(1) Dinâmica, estrutura e práticas do Conselho e Secretariado;

(2) Alinhamento com a Estratégia Empresarial;

(3) Cultura e Personalidade do Colegiado;

(4) Gestão; e

(5) Consciência Digital.

O resultado da Avaliação traz, além de um benchmark nacional, um plano de melhorias para o Colegiado bem como para os Conselheiros, individualmente.

iii) **se foram contratados serviços de consultoria ou assessoria externos:** Sim, para o exercício 2023, foi contratado serviço de consultoria externa.

c) **regras de identificação e administração de conflitos de interesses:** Nihil

d) **por órgão:**

e) **número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de gênero, ii) número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de cor ou raça, iii) número total de membros agrupados por outros atributos de diversidade que o emissor entenda relevantes**

Órgãos	Total de Membros	Ident. autodeclarada de gênero	Ident. autodeclarada Cor ou raça	Outros atrib. de diversidade
Conselho de Administração	7	Masculino - 6 Feminino - 1	Branco -7	NIHIL
Diretoria	4	Masculino - 4	Branco - 4	NIHIL

iii) número total de membros agrupados por outros atributos de diversidade que o emissor entenda relevantes: Nihil

f) **se houver, objetivos específicos que o emissor possua com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração e de seu conselho fiscal,** Nihil

g) **papel dos órgãos de administração na avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima.P** O Conselho de Administração e a Diretoria Executiva se dedica assiduamente a avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos.

7.1D Descrição das principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

Quantidade de membros por declaração de gênero

	Feminino	Masculino	Não binário	Outros	Prefere não responder
Diretoria	0	4	0	0	0
Conselho de Administração - Efetivos	1	6	0	0	0
Conselho de Administração - Suplentes	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
Conselho Fiscal - Efetivos	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
Conselho Fiscal - Suplentes	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
TOTAL = 11	**1**	**10**	**0**	**0**	**0**

Quantidade de membros por declaração de cor e raça

	Amarelo	Branco	Preto	Pardo	Indígena	Outros	Prefere não responder
Diretoria	0	4	0	0	0	0	0
Conselho de Administração - Efetivos	0	7	0	0	0	0	0
Conselho de Administração - Suplentes	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
Conselho Fiscal - Efetivos	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
Conselho Fiscal - Suplentes	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
TOTAL = 11	**0**	**11**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

7.2 Informações relacionadas ao conselho de administração

7.2 Em relação especificamente ao conselho de administração, indicar

a) Órgãos e comitês permanentes que se reportam ao conselho de administração: Diretoria Executiva

b) de que forma o conselho de administração avalia o trabalho da auditoria independente, indicando se a Companhia possui uma política de contratação de serviços de extra-auditoria com o auditor independente, e informando o órgão responsável pela aprovação da política, data da aprovação e, caso a Companhia divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado:

A Companhia não possui política de contratação de serviços extra auditoria, o Conselho de Administração, analisa e avalia a indicação de Auditorias Independentes, para a contratação ou destituição dos auditores independentes para a elaboração de auditoria externa independente ou para qualquer outro serviço, opinando sobre seus honorários, e avaliando os resultados dos serviços por eles prestados.

c) se houver, canais instituídos para que questões críticas relacionadas a temas e práticas ASG e de conformidade cheguem ao conhecimento do conselho de administração: Não há canais instituídos, mas é acompanhado pela Diretoria e levado ao Conselho de Administração

i. Indique se possuem regimento interno próprio, informando, em caso positivo, órgão responsável pela aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue esses regimentos, locais na rede mundial de computadores onde esses documentos podem ser consultados: O Conselho de Administração não possui regimento interno.

ii. Indique se o emissor possui comitê de auditoria estatutário, informando, caso positivo, suas principais atribuições, forma de funcionamento e se o mesmo atende aos requisitos da regulamentação emitida pela CVM a respeito do assunto: A Companhia não possui Comitê de Auditoria Estatutário

iii. Indique de que forma o Conselho de Administração avalia o trabalho da auditoria independente, indicando se o emissor possui uma política de contratação de serviços de extra-auditoria com o auditor independente, e informando o órgão responsável pela aprovação da política, data da aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado.

É atribuição do Conselho de Administração avaliar anualmente o desempenho dos Auditores Independentes. Sendo que a Companhia não possui política de contratação de serviços de auditoria.

b. Em relação aos membros da diretoria estatutária, suas atribuições e poderes individuais, indicando se a diretoria possui regimento interno próprio, e informando, em caso positivo, órgão responsável pela aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue o regimento, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado:

A Diretoria, não possui regimento interno próprio, e será composta de, no mínimo, 2 (dois) e, no máximo, 9 (nove) membros, acionistas ou não, residentes no país, eleitos pelo Conselho de Administração, pelo prazo de 1 (um) ano, admitida a reeleição, aos quais competirá a prática de todos os atos necessários ao regular funcionamento da Companhia, que não sejam de competência da Assembleia Geral ou do Conselho de Administração.

A designação dos títulos dos cargos de Diretores e a fixação das respectivas atribuições serão estabelecidas em resolução específica do Conselho de Administração. Em caso de ausência temporária de qualquer Diretor, caberá ao Conselho de Administração designar, dentre os demais Diretores, um substituto provisório. Na hipótese de ocorrência de vaga definitiva na Diretoria, o Conselho de Administração designará um substituto definitivo para completar o mandato do substituído.

A sociedade será representada: a) extrajudicialmente, por 2 (dois) Diretores em conjunto, por um Diretor em conjunto com um procurador, ou por 2 (dois) procuradores em conjunto; b) judicialmente, pelo Diretor a quem está competência for atribuída pelo Conselho de Administração, na Resolução de que trata o parágrafo 1º deste artigo, ou por um procurador especialmente constituído para este fim. Serão observados, quanto à outorga de mandatos, o disposto no parágrafo único do Art. 144 da Lei nº 6.404/76 e o que a respeito dispuser a mencionada resolução do Conselho de Administração.

c. Data de instalação do conselho fiscal, se este não for permanente, informando se possui regimento interno próprio, e indicando, em caso positivo, data da sua aprovação pelo conselho fiscal e, caso o

7.2 Informações relacionadas ao conselho de administração

emissor divulgue o regimento, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado:

Conforme previsto a Companhia terá um Conselho Fiscal cujo funcionamento não será permanente, podendo ser instalado pela Assembleia Geral a pedido de acionistas, e não possui regimento interno.

d. Se há mecanismos de avaliação de desempenho do conselho de administração e de cada órgão ou comitê que se reporta ao conselho de administração, informando, em caso positivo:

(i) a periodicidade da avaliação e sua abrangência, indicando se a avaliação é feita somente em relação ao órgão ou se inclui também a avaliação individual de seus membros;

A avaliação é realizada anualmente, e abrange o órgão como um todo e individualmente de seus membros;

(ii) metodologia adotada e os principais critérios utilizados na avaliação:

Metodologia de Avaliação da Efetividade do Conselho de Administração, de propriedade da EXEC Capital Humano, cujos macro objetivos, em linha com as recomendações da B3 Novo Mercado e CVM 536, analisam a (1) Dinâmica, estrutura e práticas do Conselho e Secretariado; (2) Alinhamento com a Estratégia Empresarial; (3) com a Cultura e Personalidade do Colegiado; (4) com a Gestão; e (5) Consciência Digital.

(iii) como os resultados da avaliação são utilizados pelo emissor para aprimorar o funcionamento deste órgão:

O resultado da Avaliação traz, além de um benchmark nacional, um plano de melhorias para o Colegiado bem como para os Conselheiros, individualmente.

e (iv) se foram contratados serviços de consultoria ou assessoria externos:

A Companhia contratou a Consultoria EXEC Capital Humano .

7.3 Composição e experiências profissionais da administração e do conselho fiscal

Funcionamento do conselho fiscal: Não permanente e não instalado

---

Nome ANDREA PEREIRA DRUCK **CPF:** 584.522.730-53 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profissão:** Jornalista **Data de Nascimento:** 11/11/1963

Experiência Profissional: Jornalista formada pela Pontifícia Universidade Católica - PUC-RS, com Especialização em Política Cultural pela Formation Internacional Culture (Ministere des Affaires Estranngers et Ministere de la Culture - France). Graduada no Owner/President Management Program na Harvard Business School - OPM 39.Empresa / Cargo / Exercício: Companhia Habitasul de Participações, ocupou o cargo de Diretora de 2017 à 2019, e ocupa o cargo de Conselheira de Administração desde 2017;LIDE SC., ocupou o cargo de Diretoria de Gestão, período não fornecido;Sindicato dos Hotéis Bares e Restaurantes SC., ocupa o cargo de Diretora, período não confirmado; ONG FloripAmanha, ocupa o cargo de Conselheira, período não confirmado; Setting - Comunicação Integrada Ltda., ocupou o cargo de Diretora de 1993 à 1999; Grupo Habitasul, ocupou o cargo de Diretora de Comunicação e Recursos Humanos de 1999 à 2001; Instituto Habitasul, ocupa o cargo de Diretora Presidente desde 2007; Associação Comercial e Industrial de Florianopolis (ACIF), ocupou o cargo de Diretora de Turismo de 2013 à 2017, e ocupa o cargo de Conselheira desde 2009; ADR – Administração de Imóveis Ltda., ocupa o cargo de Diretora desde 2010;JI Administração Hoteleira Ltda., controlada pela Companhia Habitasul de Participações, ocupou os cargos de Conselheira Deliberativa e Fiscal de 2009 à 2014, e Diretora de 2015 à 2018; Jurerê Praia Clube, ocupou o cargo de Conselheira Deliberativa de 2012 à 2018, e ocupa o cargo de Diretora Presidente desde 2018;Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda., controlada pela Companhia Habitasul de Participações, ocupou o cargo de Diretora de 2017 à 2019.Irani Papel e Embalagem S.A., participou de Comitê de Pessoas de 2020 à 2021.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Descrição de outro cargo/função	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho de Administração	25/04/2024	03 anos	Conselho de Administração (Efetivo)		25/04/2024	Sim	03/07/2017

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

Nome CARLOS BERENHAUSER LEITE **CPF:** 494.959.769-87 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profissão:** Engenheiro **Data de Nascimento:** 15/04/1960

Experiência Profissional: Engenharia Civil pela UFSC em 1988, Conselheiro Trendsinnovation certificado pela Inova Business School.Empresa / Cargo / Exercício:Companhia Habitasul de Participações, ocupa o cargo de Conselheiro de Administração desde 2020; Sócio Administrador nas empresas HM Administração e Participações Ltda, HCGG Administração e Participações Ltda e CL Assessoria Empresarial e Comercio Imobiliário Ltda.; Saneamento e Habitação de Interesse Social da cidade de Florianópolis – SC., ocupa o cargo de membro do Conselho; ONG Floripamanhã, ocupa o cargo de Diretor Administrativo; Sinduscon do Estado de Santa Catarina, ocupa o cargo de Diretor de Desenvolvimento Urbano; Fórum Imobiliário de Florianópolis – SC., ocupa o cargo de Coordenador; CEINTUR – Centro Internacional de Turismo e Lazer Ltda. (ora extinta), ocupou o cargo de Diretor de 1995 à 2020; Habitasul-Empreendimentos Imobiliários Ltda., controlada pela Companhia Habitasul de Participações, ocupou o cargo de Diretor de 2007 à 2020; Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A., controlada pela Companhia Habitasul de Participações, ocupou o cargo de Diretor de 2003 à 2018; JI Administração Hoteleira Ltda., controlada pela Companhia Habitasul de Participações, ocupou o cargo de Diretor de 2019 à 2020; JI Negócios Imobiliários Ltda., controlada pela Companhia Habitasul de Participações, ocupou o cargo de Diretor de 2010 à 2020; Resort-Empreendimentos Imobiliários Ltda., controlada pela Companhia Habitasul de Participações, ocupou o cargo de Diretor de 1995 à 2020;HG Empreendimentos e Participações Imobiliarias S.A., ocupou o cargo de Diretor de 2013 à 2020; eInstituto Habitasul, ocupa o cargo de Conselheiro Deliberativo desde 2007.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Descrição de outro cargo/função	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho de Administração	25/04/2024	03 anos	Conselho de Administração (Efetivo)		25/04/2024	Sim	06/01/2020

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

Nome CARLOS FERNANDO COUTO DE OLIVEIRA SOUTO **CPF:** 469.694.890-00 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profissão:** Diretor de Empresas **Data de Nascimento:** 30/01/1967

Experiência Profissional: Graduado em Ciências Jurídicas e Sociais pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul, em 1989, com especialização em Filosofia e Economia Política pela PUC/RS; participou do programa Direito da Economia e da Empresa, da FGV, e da pós-graduação da Escola Superior do Ministério Público; é formado pelo OPM Programa da Harvard Business School (HBS), incluindo o módulo do OPM, em Shanghai. Participa há anos do Seminário para Presidentes, programa de gestão organizado pela FGV em conjunto com o YPO, e participou do YPO Gold Harvard President's Program, organizado pela HBS em 2020, 2021, 2023 e 2024.
Experiências profissionais: Membro Independente do Conselho de Administração da Lojas Renner desde abril de 2015, foi Vice-Presidente do Conselho de abril de 2016 até abril de 2019 e, atualmente, é membro do Comitê de Pessoas e Nomeação e do Comitê de Auditoria e Gestão de Riscos. É sócio, e fundador, sendo CEO desde a fundação, em 2013, até 2021, do escritório de advocacia Souto, Correa, Cesa, Lummertz & Amaral Advogados. É membro dos Conselhos da Associação Escola Panamericana de Porto Alegre (PAS) e do Hospital Moinhos de Vento de Porto Alegre (HMV). Foi membro do Conselho da Câmara Americana de Comércio – Porto Alegre (AMCHAM). É membro e chair do Comitê de Conduta e Ética do YPO Brasil.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Descrição de outro cargo/função	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho de Administração	25/04/2024	3 anos	Conselho de Administração (Efetivo)		29/04/2024	Sim	11/03/2024

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

Nome DANIEL BISOL **CPF:** 621.921.830-20 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profissão:** Advogado **Data de Nascimento:** 29/09/1970

Experiência Profissional: Formado pela Pontifícia Universidade Católica do RS, Pós Graduado pela Escola Superior da Magistratura – AJURIS. Especialista em Direito Empresarial pela Pontifícia Universidade Católica do RS; Especialista em Direto Ambiental Nacional e Internacional pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Atua na área jurídica do Grupo Habitasul desde 1992 e exerce o cargo de Diretor Jurídico, com atuação nas diversas áreas de negócio do Grupo, além de integrar os Comitês de Diversidade, de Ética e de Acompanhamento de Projetos.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Descrição de outro cargo/função	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Diretoria	01/08/2006	Indeterminado	Outros Diretores	Diretor Jurídico		Sim	

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

Nome FABIANO ALVES DE OLIVEIRA **CPF:** 017.025.879-32 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profissão:** Bacharel em Ciências Contábeis **Data de Nascimento:** 17/02/1977

Experiência Profissional: Contador, formado em Ciências Contábeis pela UNOESC – Universidade do Oeste de Santa Catarina. Pós-graduação em Finanças (UNOESC), Gestão Empresarial pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) e Mestrado Profissional pela Escola de Administração da UFRGS de Porto Alegre. Iniciou na empresa Irani Papel e Embalagem S.A., em Porto Alegre, RS. em 2002 na área de Controladoria, atuando por mais de 10 anos como Gerente da área. Nos últimos 3 anos, atuou como Superintendente de Estratégia e Gestão, sendo em dezembro de 2017 eleito Diretor de Pessoas, Estratégia e Gestão da empresa. Em 29 de abril de 2019, foi eleito Diretor de Pessoas, Estratégia e Gestão na Companhia Habitasul de Participações, em Porto Alegre, RS. Atuando como Diretor nas empresas Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda., JI Negócios Imobiliários Ltda., JI Administração Hoteleira Ltda., Jurerê Empreendimentos Imobiliários e Serviços Ltda, Resort Empreendimentos Imobiliários Ltda., desde 2020.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Descrição de outro cargo/função	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Diretoria	10/11/2023	1 ANO	Outros Diretores	Diretor de Pessoas, Estratégia e Gestão	10/11/2023	Não	29/04/2019

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

Nome JOSÉ ROBERTO MATEUS JUNIOR **CPF:** 008.914.889-44 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profissão:** Fisioterapeuta **Data de Nascimento:** 28/01/1981

Experiência Profissional: Empresa / Cargo / Exercício Irani Papel e Embalagem S.A., iniciou como consultor em 2008, ocupou o cargo de Gerente de Melhoria Contínua de 2011 à 2012, ocupou o cargo de Gerência Industrial da Embalagem SC de 2012 à 2018, e ocupou o cargo de Gerente de Estratégia, Marketing, Inovação e Melhoria Contínua de 2018 à novembro de 2019; Companhia Habitasul de Participações, ocupa o cargo de Diretor de Negócios desde 2019; Habitasul Desenvolvimento Imobiliário S.A., controlada pela Companhia Habitasul de Participações, ocupa o cargo de Diretor desde 2019; Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda., controlada pela Companhia Habitasul de Participações, ocupa o cargo de Diretor desde 2019;JI Negócios Imobiliários Ltda, controlada pela Companhia Habitasul de Participações, ocupa o cargo de Diretor desde 2019; JI Administração Hoteleira Ltda., controlada pela Companhia Habitasul de Participações, ocupa o cargo de Diretor desde 2019;Jurerê Empreendimentos Imobiliários e Serviços Ltda, controlada pela Companhia Habitasul de Participações, ocupa o cargo de Diretor desde 2019; Resort Empreendimentos Imobiliários Ltda., controlada pela Companhia Habitasul de Participações, ocupa o cargo de Diretor desde janeiro de 2020; HG - Empreendimentos e Participações Imobiliárias S/A., ocupa o cargo de Diretor desde 2020; Vale da Ferradura Turismo Ltda, controlada pela Companhia Habitasul de Participações, ocupa o cargo de Diretor desde março de 2021.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Descrição de outro cargo/função	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Diretoria	10/11/2023	1 ANO	Outros Diretores	Diretor de Negócios	10/11/2023	Não	19/11/2019

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

Nome ODIVAN CARLOS CARGNIN **CPF:** 767.695.189-53 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profissão:** Contador e Advogado **Data de Nascimento:** 02/10/1974

Experiência Profissional: Irani Papel e Embalagem S.A., ocupou o cargo de gerente de controladoria de 1995 à 2004, e ocupa o cargo de Diretor de Administração, Finanças e Relações com Investidores desde 2004; Iraflor Comércio de Madeiras Ltda., controlada pela IRANI PAPEL E EMBALAGEM S.A.,ocupa o cargo de Diretor de Finanças desde 2012; Irani Soluções Para E-Commerce LTDA., nova razão social de Irani Geração de Energia Sustentável Ltda., controlada pela IRANI PAPEL E EMBALAGEM S.A., ocupa o cargo de Diretor desde 2013; São Roberto S.A. (incorporada pela IRANI PAPEL E EMBALAGEM S.A), ocupou o cargo de Diretor Vice-Presidente de 06.03.2014 à 30.12.2014; HGE – Geração de Energia Sustentável S.A., controlada pela IRANI PAPEL E EMBALAGEM S.A., ocupa o cargo de Conselheiro de Administração desde 2014; Companhia Habitasul de Participações , ocupou o cargo de Diretor de Administração, Finanças e Relações com Investidores desde julho/2017 à março/2019, retornando em abril/2019; Empresa Riograndense de Desenvolvimento Urbano Ltda. (ora extinta), controlada pela Companhia Habitasul de Participações, ocupou o cargo de Diretor de 2017 à 2018; Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A., controlada pela Companhia Habitasul de Participações, ocupou o cargo de Diretor de 2017 à 2019; Instituto Habitasul, ocupou o cargo de Conselheiro Deliberativo de 2007 à 2018, e ocupa o cargo de Diretor desde 2007.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Descrição de outro cargo/função	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Diretoria	10/11/2023	1 ANO	Diretor de Relações com Investidores		10/11/2023	Não	03/07/2017

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

Nome PAULO ISERHARD **CPF:** 184.832.910-53 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profissão:** Engenheiro Mecânico **Data de Nascimento:** 24/09/1955

Experiência Profissional: Engenheiro Mecânico, com especialização em marketing (Kellogg School of Management – Northwestern University – EEUU) e em Gestão Geral (INSEAD-França), foi Diretor Presidente da Kepler Weber S.A., Diretor Geral da Condor S.A., Diretor Geral da Medabil S.A. e Vice- Presidente da Rigesa Ltda. Foi Conselheiro de diversas empresas e atualmente é Conselheiro da Companhia Habitasul de Participação, da Irani Papel e Embalagem S.A., da Lwart Participações e Empreendimentos Ltda., da Kemin South America, da Alliage SA e da GG Participações SA. É membro da YPO, do Instituto de Marketing Industrial e do Future Advisory Board e Coordenador do Programa Conselheiro Trendsinnovation da INOVA BUSINESS SCHOOL.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Descrição de outro cargo/função	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho de Administração	25/04/2024	3 anos	Vice Presidente Cons. de Administração Independente		25/04/2024	Sim	11/03/2024

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	N/A

Nome PAULO SERGIO VIANA MALLMANN **CPF:** 228.565.950-49 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profissão:** Advogado **Data de Nascimento:** 28/09/1955

Experiência Profissional: Advogado formado pela Faculdade de Direito da Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Mestre em Direito da Economia e dos Negócios pela Universidade do Vale do Rio dos Sinos - Unisinos, com MBA em Direito da Economia e da Empresa pela FGV - Fundação Getúlio Vargas. Foi Conselheiro de Administração certificado pelo IBGC – Instituto Brasileiro de Governança Corporativa e Conselheiro de Administração Suplente da CIBRASEC - Companhia Brasileira de Securitização. É sócio da LOF Consultoria Imobiliária Ltda, membro do Conselho de Administração da Companhia Habitasul de Participações e da Irani Papel e Embalagem S.A.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Descrição de outro cargo/função	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho de Administração	25/04/2024	03 anos	Conselho de Administração (Efetivo)		25/04/2024	Sim	30/04/1997

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

Nome PERICLES PEREIRA DRUCK **CPF:** 432.252.410-91 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profissão:** Engenheiro Agrônomo **Data de Nascimento:** 18/07/1965

Experiência Profissional: Engenheiro Agrônomo formado pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul e graduado no Owner President Management Program na Harvard Business School; INSEAD-IEL-NC Gestão Estratégica para Dirigentes Empresariais Programme, Fontainebleau – França; Industrial Marketing Management, pela Escola de Marketing Industrial; e Conselheiro Trendsinnovation no Programa Conselheiro Trendsinnovation da INOVA BUSINESS SCHOOL. É membro do YPO - Young Presidents'Organization, desde 2003. Iniciou no Grupo Habitasul em 1995, representando o Acionista Controlador junto à Diretoria Estatutária da Irani Papel e Embalagem S.A. e, em 15/01/1999, passou a integrar a equipe diretiva da Irani Papel e Embalagem S.A., passando por várias áreas de responsabilidade. Em 29/04/2002, foi indicado Diretor Superintendente, em 02/05/2013 passou a atuar como Diretor Presidente, até julho de 2017, quanto então passou a presidir o Conselho de Administração da IRANI Papel e Embalagem S.A.. Em abril de 1997, passou a atuar como membro do Conselho de Administração da Companhia Habitasul de Participações, tendo assumido a presidência do órgão em 19/07/2017. Atua também como Presidente do Conselho nas controladas da Companhia, Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A., Hotel Laje de Pedra S.A., H G E – Geração de Energia Sustentável S.A. e Irani Participações S.A. De junho de 2017 a abril de 2019, ocupou o cargo de Diretor Presidente da Companhia Habitasul de Participações. Atuando também como Presidente do Conselho na subsidiária integral Habitasul Florestal S.A.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Descrição de outro cargo/função	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho de Administração	25/04/2024	03 anos	Presidente do Conselho de Administração		25/04/2024	Sim	30/04/1999

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

Nome ROBERTO FALDINI **CPF:** 070.206.438-68 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profissão:** Administrador de empresas **Data de Nascimento:** 06/09/1948

Experiência Profissional: Membro independente do Conselho de Administração da Companhia, empresário, Administrador de Empresas, Mediador, Palestrante e Consultor na Área de Governança Corporativa, formado em Administração de Empresas pela EAESP - FGV em 1972, com especialização em Gestão Avançada na Fundação Dom Cabral e INSEAD - Fontainebleau – França em 1991; em Empreendedorismo na Babson College - Boston – USA em 2004; em Governança Corporativa – Corporate Governance Board Leadership - TOT – Training of Trainers na IFC – IBGC em 2009, 2011, 2013 e 2016; Foi Cofundador do IBGC - Instituto Brasileiro de Governança Corporativa em 1995 e continua atuante em varias de suas comissões. Conselheiro de Administração Certificado pelo IBGC em 2013. Participa de Conselhos de Administração de diversas empresas e de organizações sem fins lucrativos. E membro associado do IBEF - Instituto Brasileiro dos Executivos Financeiros e do FBN - Family Business Network. Foi durante 20 anos diretor executivo, acionista e membro do Conselho da Metal Leve SA, e Presidente da CVM - Comissão de Valores Mobiliários em 1992, responsável na época do seu mandato pelo lançamento pioneiro das ADRs da Aracruz na Bolsa de Nova York. Foi coordenador por 5 anos, no período de 2002 a 2007, em São Paulo, do PDA do Núcleo das Empresas familiares da FDC - Fundação Dom Cabral. Foi Co-autor do livro “A dimensão Humana da Governação Corporativa”, de Herbert Steinberg (Ed. Gente, 2003) e escreveu diversos artigos para revistas e jornais. Foi Coordenador e Coautor do Caderno de Boas Práticas de Governança Corporativa para Empresas de Capital Fechado do IBGC, lançado em dezembro de 2014 em SP e janeiro de 2105 em Lisboa, Portugal. Também foi coautor do caderno do IBGC “O papel do Conselho na Estratégia das Organizações” lançado em novembro de 2017.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Descrição de outro cargo/função	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho de Administração	25/04/2024	03 anos	Conselho de Adm. Independente (Efetivo)		25/04/2024	Sim	08/05/2018

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	N/A

Nome SERGIO LUIZ COTRIM RIBAS **CPF:** 451.745.049-04 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profissão:** Administrador de Empresa **Data de Nascimento:** 19/05/1966

Experiência Profissional: Administrador de Empresas, é Pós-Graduado em administração pela Faculdade Getúlio Vargas (FGV-SP), pela Universidade de São Paulo (USP) e pela Boston University (EUA). Anteriormente, atuou nas áreas de consultoria de gestão estratégica e marketing na Roland Berger Strategy Consultant e na gerência de marketing do Banco do Brasil S.A. Atua no setor de celulose e papel, desde 2004, quando ingressou na Irani Papel e Embalagem S.A.. Atuou por 06 anos como Diretor de Marketing e Vendas e 07 anos como Diretor de Negócios Papel e Embalagem e após como Diretor de Operações. Em julho de 2017 foi eleito Diretor Presidente da Irani Papel e Embalagem S.A. e, em 11 de abril de 2019 foi eleito Diretor Presidente da Companhia Habitasul de Participações. Nas controladas HGE – Geração de Energia Suscentável S.A., e Irani Soluções Para E-Commerce LTDA., ocupa os cargos de Conselheiro de Administração e Diretor, respectivamente, desde 2017. Na subsidiária integral Habitasul Florestal S.A., ocupa o cargos de Conselheiro de Administração e Diretor desde 2017.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Descrição de outro cargo/função	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Diretoria	10/11/2023	1 ANO	Diretor Presidente / Superintendente		10/11/2023	Não	11/04/2019

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

7.4 Composição dos comitês

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não há nenhum comitê e não tem Conselho Fiscal instalado

7.5 Relações familiares

Nome	CPF	Nome empresarial do emissor ou controlada	CNPJ	Tipo de parentesco com o administrador do emissor ou controlada
Cargo	**Passaporte**		**Nacionalidade**	
Administrador do emissor ou controlada				
PERICLES PEREIRA DRUCK	432.252.410-91	PERICLES PEREIRA DRUCK	87.762.563/0001-03	
Presidente do Conselho de Administração	N/A		Brasileiro(a)	
Pessoa relacionada				
ANDREA PEREIRA DRUCK	584.522.730-53	PERICLES PEREIRA DRUCK	87.762.563/0001-03	Cunhado e Cunhada (2º grau por afinidade)
Conselheira de Administração	N/A		Brasileiro(a)	
Observação				

Nome	CPF	Nome empresarial do emissor ou controlada	CNPJ	Tipo de parentesco com o administrador do emissor ou controlada
Administrador do emissor ou controlada				
ANDREA PEREIRA DRUCK	584.522.730-53	PERICLES PEREIRA DRUCK	87.762.563/0001-03	
Conselheira	N/A		Brasileiro(a)	
Pessoa relacionada				
PERICLES PEREIRA DRUCK	432.252.410-91	PERICLES PEREIRA DRUCK	87.762.563/0001-03	Cunhado e Cunhada (2º grau por afinidade)
Presidente do Conselho de Administração	N/A		Brasileiro(a)	
Observação				

7.6 Relações de subordinação, prestação de serviço ou controle

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função	**Passaporte**	**Nacionalidade**	

Exercício Social 31/12/2021

Administrador do Emissor

EURITO DE FREITAS DRUCK	032.111.427-20	Controle	Controlada Direta
Vice-Presidente do Conselho de Administração	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	

Pessoa Relacionada

HABITASUL DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.	03.078.261/0001-12		
Vice-Presidente do Conselho de Administração	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	

Observação

Administrador do Emissor

EURITO DE FREITAS DRUCK	032.111.427-20	Controle	Controlador Direto
Vice-Presidente do Conselho de Administração	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	

Pessoa Relacionada

CIA. COMERCIAL DE IMÓVEIS	92.752.377/0001-15		
Diretor	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	

Observação

Administrador do Emissor

EURITO DE FREITAS DRUCK	032.111.427-20	Controle	Controlada Direta
Vice-Presidente do Conselho de Administração	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	

Pessoa Relacionada

HOTEL LAJE DE PEDRA S/A	89.011.456/0001-60		
Vice-Presidente do Conselho de Administração	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	

Observação

Administrador do Emissor

7.6 Relações de subordinação, prestação de serviço ou controle

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função	**Passaporte**	**Nacionalidade**	
PERICLES PEREIRA DRUCK	432.252.410-91	Controle	Controlador Indireto
Presidente do Conselho de Administração	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	
Pessoa Relacionada			
DP - REPRESENTAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA	87.367.009/0001-13		
Diretor Suplente	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	
Observação			
Administrador do Emissor			
PERICLES PEREIRA DRUCK	432.252.410-91	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	
Pessoa Relacionada			
HABITASUL DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.	03.078.261/0001-12		
Presidente do Conselho de Administração	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	
Observação			
Administrador do Emissor			
PERICLES PEREIRA DRUCK	432.252.410-91	Controle	Controlada Indireta
Presidente do Conselho de Administração	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	
Pessoa Relacionada			
HOTEL LAJE DE PEDRA S/A	89.011.456/0001-60		
Presidente do Conselho de Administração	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	
Observação			

Exercício Social 31/12/2022

Administrador do Emissor			
EURITO DE FREITAS DRUCK	032.111.427-20	Controle	Controlada Direta

7.6 Relações de subordinação, prestação de serviço ou controle

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função	**Passaporte**	**Nacionalidade**	
Diretor	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	
Pessoa Relacionada			
HABITASUL DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.	03.078.261/0001-12		
Vice-Presidente do Conselho de Administração	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	
Observação			
Administrador do Emissor			
EURITO DE FREITAS DRUCK	032.111.427-20	Controle	Controlador Direto
Diretor	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	
Pessoa Relacionada			
CIA. COMERCIAL DE IMÓVEIS	92.752.377/0001-15		
Diretor	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	
Observação			
Administrador do Emissor			
EURITO DE FREITAS DRUCK	032.111.427-20	Controle	Controlada Direta
Diretor	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	
Pessoa Relacionada			
HOTEL LAJE DE PEDRA S/A	89.011.456/0001-60		
Vice-Presidente do Conselho de Administração	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	
Observação			
Administrador do Emissor			
PERICLES PEREIRA DRUCK	432.252.410-91	Controle	Controlador Indireto
Presidente do Conselho de Administração	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	
Pessoa Relacionada			
DP - REPRESENTAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA	87.367.009/0001-13		

7.6 Relações de subordinação, prestação de serviço ou controle

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função	**Passaporte**	**Nacionalidade**	
Diretor Suplente	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	
Observação			
Administrador do Emissor			
PERICLES PEREIRA DRUCK	432.252.410-91	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	
Pessoa Relacionada			
HABITASUL DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.	03.078.261/0001-12		
Presidente do Conselho de Administração	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	
Observação			
Administrador do Emissor			
PERICLES PEREIRA DRUCK	432.252.410-91	Controle	Controlada Indireta
Presidente do Conselho de Administração	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	
Pessoa Relacionada			
HOTEL LAJE DE PEDRA S/A	89.011.456/0001-60		
Presidente do Conselho de Administração	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	
Observação			

7.6 Relações de subordinação, prestação de serviço ou controle

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função	**Passaporte**	**Nacionalidade**	

Exercício Social 31/12/2023

Administrador do Emissor

PERICLES PEREIRA DRUCK	432.252.410-91	Controle	Controlador Indireto
Diretor Suplente	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	

Pessoa Relacionada

DP - REPRESENTAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA	87.367.009/0001-13		
Diretor Suplente	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	

Observação

Administrador do Emissor

PERICLES PEREIRA DRUCK	432.252.410-91	Controle	Controlada Direta
Diretor Suplente	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	

Pessoa Relacionada

HABITASUL DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.	03.078.261/0001-12		
Presidente do Conselho de Administração	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	

Observação

Administrador do Emissor

PERICLES PEREIRA DRUCK	432.252.410-91	Controle	Controlada Indireta
Diretor Suplente	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	

Pessoa Relacionada

HOTEL LAJE DE PEDRA S/A	89.011.456/0001-60		
Presidente do Conselho de Administração	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	

Observação

7.7 Acordos/seguros de administradores

7.7 Acordos/seguros de administradores

7.7 Descrever as disposições de quaisquer acordos, inclusive apólices de seguro, que prevejam o pagamento ou o reembolso de despesas suportadas pelos administradores, decorrentes da reparação de danos causados a terceiros ou ao emissor, de penalidades impostas por agentes estatais, ou de acordos com o objetivo de encerrar processos administrativos ou judiciais, em virtude do exercício de suas funções:

A Companhia possui apólice de seguro para todos os membros do Conselho de Administração e Diretoria estando garantidos pela apólice de seguro de Responsabilidade Civil de Diretores e Administradores ("D&O"), cujo limite máximo de indenização é de R$ 15 milhões, com vigência de 27/01/2024 até 27/01/2025, sendo que o prêmio de seguro de responsabilidade civil para os administradores foi de R$ 29,9 mil. E Danos Ambientais, no mesmo valor de R$ 15 milhões e o prêmio de R$ 1,6 mil. Este seguro será renovado anualmente, no mês de janeiro, sem franquia e tem âmbito de cobertura mundial, com exceção a reclamações referentes à cobertura de poluição ambiental, para os territórios dos Estados Unidos e do Canadá. A apólice é contratada a base de reclamações com notificação e tem como objeto o pagamento de indenização devida às pessoas seguradas em decorrência de atos danosos praticados por elas, durante a vigência do seguro ou em data anterior à sua vigência, desde que tais atos danosos não sejam conhecidos, que por ventura venham a ser condenadas ao pagamento, a título de reparação de danos, a terceiros prejudicados, por meio de decisão judicial, arbitral ou acordo previamente aprovado pela seguradora. Estão excluídos da cobertura da apólice de seguro: i) Atos Dolosos; ii) Sansões e Embargos; iii) Reclamações conhecidas e por fatos e atos anteriores ao início da vigência da apólice; iv) Fundos de Pensão e/ou Fundos de Previdência; v) Reclamações não inerentes a posição do Segurado; vi) Danos à Propriedade; vii) Reclamações relacionadas a vírus, infecções de computadores, danos similares, códigos eletronicamente transmitidos, ataques por piratas eletrônicos, falhas de softwares, Bitcoin, Blockchain e demais situações previstas conforme os termos de exclusões; viii) Exclusão de reclamações por danos e/ou perdas causadas por qualquer tipo de transmissão e /ou contágio, real ou alegado, de doenças, epidemias e/ou pandemias especialmente as decorrentes do contágio do vírus Corona COVID 19.

7.8 Outras informações relevantes

7.8 Outras informações relevantes

Não há outras informações relevantes.

8.1 Política ou prática de remuneração

8.1. Política e prática de remuneração do conselho de administração, da diretoria estatutária e não estatutária, do conselho fiscal, dos comitês estatutários e dos comitês de auditoria, de risco, financeiro e de remuneração:

a)objetivos da política ou prática de remuneração, informando se a política de remuneração foi formalmente aprovada, órgão responsável por sua aprovação, data da aprovação e, caso a Companhia divulgue política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado

A administração da Companhia é desenvolvida pelo Conselho de Administração e pela Diretoria Estatutária. A Companhia não mantém Conselho Fiscal permanente nem comitês.

a.1. A prática de remuneração da Diretoria Estatutária busca:

i) alinhar os interesses dos administradores aos dos acionistas;
ii) estimular a visão de curto e longo prazo dos administradores;
iii) estimular e manter o comprometimento dos administradores com os resultados da Companhia;

iv) atrair, reter e motivar os administradores.

a.2. Em sua maior parte, os honorários do Conselho de Administração são compatíveis com os praticados pelo mercado.

b) práticas e procedimentos adotados pelo Conselho de Administração para definir a remuneração individual do Conselho de Administração e da Diretoria, indicando:

(i) **os órgãos e comitês da Companhia que participam do processo decisório, identificando de que forma participam;**
(ii) **critérios e metodologia utilizada para a fixação da remuneração individual, indicando se há a utilização de estudos para a verificação das práticas de mercado, e, em caso positivo, os critérios de comparação e a abrangência desses estudos;**
(iii) **com que frequência e de que forma o Conselho de Administração avalia a adequação da política de remuneração da Companhia**

Anualmente o Conselho de Administração avalia a remuneração dos Administradores da Companhia. A remuneração da Diretoria é determinada em consideração a complexidade dos cargos e a remuneração de Mercado. A remuneração do Conselho de Administração é determinada em função do tempo de dedicação mensal à empresa de cada um de seus membros.

c) composição da remuneração, indicando:

i. **descrição dos elementos da remuneração e os objetivos de cada um deles: seus objetivos e alinhamento aos interesses de curto, médio e longo prazo do emissor, sua proporção na remuneração total nos 3 últimos exercícios sociais, sua metodologia de cálculo e de reajuste e principais indicadores de desempenho nele levados em consideração, inclusive, se for o caso, indicadores ligados a questões ASG**

ii. **razões que justificam a composição da remuneração**
iii. **a existência de membros não remunerados e a razão para esse fato**

A remuneração da Diretoria Estatutária é dívida em 2 (duas) parcelas:
A – Honorários Fixos e Benefícios;

8.1 Política ou prática de remuneração

B – Remuneração Variável de Curto Prazo vinculada a metas a serem atingidas, atribuído apenas ao Diretor de Negócios.

A- Honorários Fixos e Benefícios:

A remuneração dos administradores é composta pelos honorários recebidos diretamente da Companhia e pelos honorários recebidos das subsidiárias, totalizados no item 8.19.
A remuneração fixa e os benefícios obedecem às condições e práticas de mercado.
O reajuste é feito de acordo com os índices de inflação ou movimentação do mercado.

B – Remuneração Variável de Curto Prazo

A remuneração variável de curto prazo, que poderá equivaler a até 8 (oito) remunerações fixas mensais, será paga trimestralmente e será vinculada a indicadores de desempenho econômico e financeiro da Companhia.

como a política ou prática de remuneração se alinha aos interesses da Companhia de curto, médio e longo prazo

Os indicadores estabelecidos mantêm os administradores comprometidos com os resultados e com a criação de valor para a Companhia.

em relação aos 3 últimos exercícios sociais, qual a proporção de cada elemento na remuneração total

2021	Remuneração Fixa		Remuneração Variável	Total
	Honorários Fixos	Benefícios	Bônus Trimestral	
Conselho de Administração	89,74%	10,26%	n/a	100%
Diretoria Estatutária	88,81%	0,00%	11,19%	100%

2022	Remuneração Fixa		Remuneração Variável	Total
	Honorários Fixos	Benefícios	Bônus Trimestral	
Conselho de Administração	90,07%	9,03%	n/a	100%
Diretoria Estatutária	80,06%	0,00%	19,94%	100%

2023	Remuneração Fixa		Remuneração Variável	Total
	Honorários Fixos	Benefícios	Bônus Trimestral	
Conselho de Administração	83,23%	16,77%	n/a	100%
Diretoria Estatutária	79,75%	0,00%	20,25%	100%

principais indicadores de desempenho que são levados em consideração na determinação de cada elemento da remuneração

Honorários Fixos e Benefícios: avaliação subjetiva do nível de comprometimento e entrega;

Remuneração Variável de Curto Prazo: Os principais indicadores de desempenho são o Desempenho Operacional e EBITDA da Companhia, e ainda Indicadores de desempenho específicos, conforme aprovado anualmente pelo Conselho de Administração.

como a remuneração é estruturada para refletir a evolução dos indicadores de desempenho

A evolução dos indicadores (Desempenho Operacional, EBITDA e Indicadores de desempenho específico), é acompanhada trimestralmente e anualmente.

8.1 Política ou prática de remuneração

d) existência de remuneração suportada por subsidiárias, controladas ou controladores diretos ou indiretos

Os membros do Conselho de Administração da Companhia e da Diretoria recebem remuneração de controladas, controladoras, ou de sociedades sob controle comum, conforme item 8.19 abaixo

e) existência de qualquer remuneração ou benefício vinculado à ocorrência de determinado evento societário, tal como a alienação do controle societário da Companhia

Não existe qualquer remuneração ou benefício vinculada a ocorrência de eventos societários.

8.2 Remuneração total por órgão

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2023 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	7	4		11,00
Nº de membros remunerados	7	2		9,00
Esclarecimento				
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	990,90	204,90		1.195,80
Benefícios direto e indireto	109,80	0,00		109,80
Participações em comitês	0,00	0,00		0,00
Outros	0,00	0,00		0,00
Descrição de outras remunerações fixas				
Remuneração variável				
Bônus	0,00	179,60		179,60
Participação de resultados	0,00	0,00		0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00		0,00
Comissões	0,00	0,00		0,00
Outros	0,00	0,00		0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego	0,00	0,00		0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00		0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00		0,00
Observação				
Total da remuneração	1.100,70	384,50		1.485,20

8.2 Remuneração total por órgão

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2022 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	7	4		11,00
Nº de membros remunerados	7	2		9,00
Esclarecimento				
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	990,90	302,80		1.293,70
Benefícios direto e indireto	109,30	0,00		109,30
Participações em comitês	0,00	0,00		0,00
Outros	0,00	0,00		0,00
Descrição de outras remunerações fixas				
Remuneração variável				
Bônus	0,00	75,40		75,40
Participação de resultados	0,00	0,00		0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00		0,00
Comissões	0,00	0,00		0,00
Outros	0,00	0,00		0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego	0,00	0,00		0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00		0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00		0,00
Observação				
Total da remuneração	1.100,20	378,20		1.478,40

8.2 Remuneração total por órgão

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2021 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	7	4		11,00
Nº de membros remunerados	7	2		9,00
Esclarecimento				
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	863,00	408,70		1.271,70
Benefícios direto e indireto	98,70	0,00		98,70
Participações em comitês	0,00	0,00		0,00
Outros	0,00	0,00		0,00
Descrição de outras remunerações fixas				
Remuneração variável				
Bônus	0,00	51,50		51,50
Participação de resultados	0,00	0,00		0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00		0,00
Comissões	0,00	0,00		0,00
Outros	0,00	0,00		0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego	0,00	0,00		0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00		0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00		0,00
Observação				
Total da remuneração	961,70	460,20		1.421,90

8.3 Remuneração Variável

Exercício Social: 31/12/2023

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	7	4		**11,00**
Nº de membros remunerados	0	1		**1,00**
Esclarecimento	Não se aplica, conforme política de remuneração da Companhia			
EM RELAÇÃO AO BÔNUS				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00		**0,00**
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	359,10		**359,10**
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	179,60		**179,60**
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	0,00		**0,00**
EM RELAÇÃO À PARTICIPAÇÃO NO RESULTADO				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00		**0,00**
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00		**0,00**
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	0,00		**0,00**
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00			**0,00**

Exercício Social: 31/12/2022

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	7	4		**11,00**
Nº de membros remunerados	0	1		**1,00**
Esclarecimento	Não se aplica, conforme política de remuneração da Companhia			
EM RELAÇÃO AO BÔNUS				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00		**0,00**
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	108,40		**108,40**
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	54,20		**54,20**
Valor efetivamente reconhecido no exercício social		75,40		**75,40**
EM RELAÇÃO À PARTICIPAÇÃO NO RESULTADO				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00		**0,00**
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00		**0,00**
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	0,00		**0,00**
Valor efetivamente reconhecido no exercício social				**0,00**

Exercício Social: 31/12/2021

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	7	4		**11,00**
Nº de membros remunerados	0	1		**1,00**
Esclarecimento	Não se aplica, conforme política de remuneração da Companhia			
EM RELAÇÃO AO BÔNUS				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00		**0,00**
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	94,90		**94,90**
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	47,40		**47,40**
Valor efetivamente reconhecido no exercício social		51,50		**51,50**

EM RELAÇÃO À PARTICIPAÇÃO NO RESULTADO				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00		**0,00**
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00		**0,00**
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	0,00		**0,00**
Valor efetivamente reconhecido no exercício social				**0,00**

8.4 Plano de remuneração baseado em ações

8.4 Em relação ao plano de remuneração baseado em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária, em vigor no último exercício social e previsto para o exercício social corrente, descrever: a) termos e condições gerais; b) data de aprovação e órgão responsável; c) número máximo de ações abrangidas; d) número máximo de opções a serem outorgadas; e) condições de aquisição de ações; f) critérios para fixação do preço de aquisição ou exercício; g) critérios para fixação do prazo de exercício; h) forma de liquidação; i) restrições à transferência das ações; j) critérios e eventos que, quando verificados, ocasionarão a suspensão, alteração ou extinção do plano; k) efeitos da saída do administrador dos órgãos da Companhia sobre seus direitos previstos no plano de remuneração baseado em ações

A Companhia não possui plano de remuneração baseado em ações.

8.5 Remuneração baseada em ações (Opções de compra de ações)

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

A Companhia não possui plano de remuneração baseado em ações

8.6 Outorga de opções de compra de ações

8.6. Em relação à cada outorga de opções de compra de ações realizada nos 3 últimos exercícios sociais e previstas para o exercício social corrente, do conselho de administração e da diretoria estatutária, elaborar tabela com o seguinte conteúdo: a) órgão; b) número de membros; c) número de membros remunerados; d) data de outorga, e) quantidade de opções outorgadas; f) prazo para que as opções se tornem exercíveis, g) prazo máximo para exercício das opções; h) prazo de restrição à transferência das ações recebidas em decorrência do exercício das opções, i) valor justo das opções na data da outorga; j) multiplicação da quantidade de ações outorgadas pelo valor justo das opções na data da outorga

A Companhia não possui plano de remuneração baseado em opções de ações.

8.7 Opções em aberto

8.7. Em relação às opções em aberto do conselho de administração e da diretoria estatutária ao final do último exercício social, elaborar tabela com o seguinte conteúdo: a) órgão; b) número total de membros; c) número de membros remunerados; d) em relação às opções ainda não exercíveis informar: i) quantidade; ii) data em que se tornarão exercíveis; iii) prazo máximo para exercício das opções ; iv) prazo de restrição à transferência das ações; v) preço médio ponderado de exercício; vi) valor justo das opções no último dia do exercício social; e) em relação às opções exercíveis: i) quantidade; ii) prazo máximo para exercício das opções; iii) prazo de restrição à transferência das ações; iv) preço médio ponderado de exercício; v) valor justo das opções no último dia do exercício social; f) valor justo do total das opções no último dia do exercício social.

A Companhia não possui plano de remuneração baseado em opções de ações.

8.8 Opções exercidas e ações entregues

8.8 Em relação às opções exercidas relativas à remuneração baseada em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária, nos 3 últimos exercícios sociais, elaborar tabela com o seguinte conteúdo: a) órgão; b) número total de membros; c) número de membros remunerados; d) número de ações; e) preço médio ponderado de exercício; f) preço médio ponderado de mercado das ações relativas às opções exercidas; g) multiplicação do total das opções exercidas pela diferença entre o preço médio ponderado de exercício e o preço médio ponderado de mercado das ações relativas às opções exercidas.

A Companhia não possui plano de remuneração baseado em opções de ações.

8.9 Diluição potencial por outorga de ações

8.9 Em relação à remuneração baseada em ações, sob a forma de ações a serem entregues diretamente aos beneficiários, reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente, do conselho de administração e da diretoria estatutária, elaborar tabela com o seguinte conteúdo: a) órgão; b) número total de membros; c) número de membros remunerados; d) diluição potencial em caso de outorga de todas as ações aos beneficiários.

A Companhia não possui plano de remuneração baseado em opções de ações.

8.10 Outorga de ações

8.10 Em relação à cada outorga de ações realizada nos 3 últimos exercícios sociais e previstas para o exercício social corrente, do conselho de administração e da diretoria estatutária, elaborar tabela com o seguinte conteúdo: a) órgão; b) número total de membros; c) número de membros remunerados; d) data de outorga; e) quantidade de ações outorgada; f) prazo máximo para entrega das ações; g) prazo de restrição à transferência das ações; h) valor justo das ações na data da outorga; i) multiplicação da quantidade de ações outorgadas pelo valor justo das ações na data da outorga.

A Companhia não possui plano de remuneração baseado em opções de ações.

8.11 Ações entregues

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

A Companhia não possui plano de remuneração baseado em opções de ações.

8.12 Precificação das ações/opções

8.12. Descrição sumária das informações necessárias para a compreensão dos dados divulgados nos itens 8.5 a 8.11, tal como a explicação do método de precificação do valor das ações e das opções, indicando, no mínimo: a) modelo de precificação; b) dados e premissas utilizadas no modelo de precificação, incluindo o preço médio ponderado das ações, preço de exercício, volatilidade esperada, prazo de vida da opção, dividendos esperados e a taxa de juros livre de risco; c) método utilizado e as premissas assumidas para incorporar os efeitos esperados de exercício antecipado; d) forma de determinação da volatilidade esperada; e) se alguma outra característica da opção foi incorporada na mensuração de seu valor

A Companhia não possui plano de remuneração baseado em ações ou opções de ações.

8.13 Participações detidas por órgão

8.13. Informar a quantidade de ações, cotas e outros valores mobiliários conversíveis em ações ou cotas, emitidos, no Brasil ou no exterior, pelo emissor, seus controladores diretos ou indiretos, sociedades controladas ou sob controle comum, que sejam detidas por membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal, agrupados por órgão.

Não há Conselho Fiscal constituído.

Órgão	Emissor	Sociedades Controladas		Sociedades Controle Comum	
	Ações	Ações	Cotas	Ações	Cotas
Conselho Administração	5.571	2	-	1	405
Diretoria Estatutária	-	-	-	-	-

8.14 Planos de previdência

8.14. Em relação aos planos de previdência em vigor conferidos aos membros do conselho de administração e aos diretores estatutários, fornecer as seguintes informações em forma de tabela: a) órgão; b) número total de membros; c) número de membros remunerados; d) nome do plano; e) quantidade de administradores que reúnem as condições para se aposentar; f) condições para se aposentar antecipadamente; g) valor atualizado das contribuições acumuladas no plano de previdência até o encerramento do último exercício social, descontada a parcela relativa a contribuições feitas diretamente pelos administradores; h) valor total acumulado das contribuições realizadas durante o último exercício social, descontada a parcela relativa a contribuições feitas diretamente pelos administradores; i) se há a possibilidade de resgate antecipado e quais as condições

Não há planos de previdência em vigor conferidos aos membros do conselho de administração e aos diretores estatutários.

8.15 Remuneração mínima, média e máxima

Valores anuais

	Diretoria Estatutária		Conselho de Administração	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Nº de membros	4	4	7	7
Nº de membros remunerados	2	2	7	7
Valor da maior remuneraçãoReal	182,80	260,00	295,90	220,60
Valor da menor remuneraçãoReal	120,00	148,70	6	6,00
Valor médio da remuneraçãoReal	151,40	204,30	157,20	137,40

Observações e esclarecimentos

	Diretoria Estatutária	
	Observação	Esclarecimento

	Conselho de Administração	
	Observação	Esclarecimento

8.16 Mecanismos de remuneração/indenização

8.16 Descrever arranjos contratuais, apólices de seguros ou outros instrumentos que estruturem mecanismos de remuneração ou indenização para os administradores em caso de destituição do cargo ou de aposentadoria, indicando quais as consequências financeiras para o emissor.

Não há contratos, apólices de seguros ou outros instrumentos que estruturem mecanismos de remuneração ou indenização para os administradores em caso de destituição do cargo ou de aposentadoria.

8.17 Percentual partes relacionadas na remuneração

8.17 Em relação aos 3 últimos exercícios sociais e à previsão para o exercício social corrente, indicar o percentual da remuneração total de cada órgão reconhecida no resultado do emissor referente a membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal que sejam partes relacionadas aos controladores, diretos ou indiretos, conforme definido pelas regras contábeis que tratam desse assunto

Não há Conselho Fiscal constituído.

Órgão	% referente a partes relacionadas aos controladores em 2021
Conselho	63,81%
Diretoria	63,62%

Órgão	% referente a partes relacionadas aos controladores em 2022
Conselho	56,75%
Diretoria	39,63%

Órgão	% referente a partes relacionadas aos controladores em 2023
Conselho	66,44%
Diretoria	0,00%

Órgão	% referente a partes relacionadas aos controladores previsto para 2024
Conselho	66,51%
Diretoria	0,00%

8.18 Remuneração - Outras funções

8.18 Em relação aos 3 últimos exercícios sociais e à previsão para o exercício social corrente, indicar os valores reconhecidos no resultado do emissor como remuneração de membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal, agrupados por órgão, por qualquer razão que não a função que ocupam, como por exemplo, comissões e serviços de consultoria ou assessoria prestados

Não aplicável, visto que não houve valores reconhecidos no resultado do emissor como remuneração de membros do Conselho de Administração ou da Diretoria Estatutária por outra razão senão a função que ocupam.

8.19 Remuneração reconhecida do controlador/controlada

8.19 Em relação aos 3 últimos exercícios sociais e à previsão para o exercício social corrente, indicar os valores reconhecidos no resultado de controladores, diretos ou indiretos, de sociedades sob controle comum e de controladas do emissor, como remuneração de membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal do emissor, agrupados por órgão, especificando a que título tais valores foram atribuídos a tais indivíduos

Não há Conselho Fiscal constituído.

Exercício social encerrado em 31.12.2021 (em R$ mil)

Controlador e Controladas do Emissor	Órgão	Controladores Diretos e Indiretos	Controladas do Emissor	Sociedades Sob Controle Comum	Total
	Conselho de Administração	183,0	530,3	4.797,9	5.511,2
	Diretoria Estatutária	0,0	491,9	5.795,1	6.287,0

Exercício social encerrado em 31.12.2022 (em R$ mil)

Controlador e Controladas do Emissor	Órgão	Controladores Diretos e Indiretos	Controladas do Emissor	Sociedades Sob Controle Comum	Total
	Conselho de Administração	198,0	530,5	5.087,4	5.815,9
	Diretoria Estatutária	0,0	533,7	6.120,5	6.654,2

Exercício social encerrado em 31.12.2023 (em R$ mil)

Controlador e Controladas do Emissor	Órgão	Controladores Diretos e Indiretos	Controladas do Emissor	Sociedades Sob Controle Comum	Total
	Conselho de Administração	198,0	530,5	5.463,7	6.192,2
	Diretoria Estatutária	0,0	641,1	6.528,9	7.170,0

Prevista para exercício social de 2024 (em R$ mil)

Controlador e Controladas do Emissor	Órgão	Controladores Diretos e Indiretos	Controladas do Emissor	Sociedades Sob Controle Comum	Total
	Conselho de Administração	198,0	138,1	5.104,7	5.440,7
	Diretoria Estatutária	0,0	676,8	6.608,6	7.285,4

A remuneração atribuída aos membros do Conselho de Administração e da Diretoria Estatutária, reconhecida no resultado de controladores, diretos ou indiretos, controladas do emissor e de sociedades sob controle comum se refere a: i) Honorários Fiscos e Benefícios, e ii) Remuneração Variável de Curto Prazo.

8.20 Outras informações relevantes

8.20 Fornecer outras informações que a Companhia julgue relevantes

Todas as informações relevantes a respeito da remuneração dos Administradores da Companhia foram divulgadas nos itens acima.

9.1/9.2 Identificação e Remuneração

Código CVM do Auditor	012360	
Razão Social	**Tipo Auditor**	**CPF/CNPJ**
BAKER TILLY BRASIL RS AUDITORES INDEPENDENTES - SOCIEDADE SIMPLES	Juridica	21.601.212/0001-02
Data de contratação do serviço	**Data de início da prestação de serviço**	
02/04/2018	31/12/2022	

Descrição dos serviços prestados

2022: Auditoria das demonstrações financeiras individuais
e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, bem como revisão das Informações Trimestrais individuais e consolidadas relativas ao primeiro, segundo e terceiro trimestres de 2022.

2021: Auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, bem como revisão das Informações Trimestrais individuais e consolidadas relativas ao primeiro, segundo e terceiro trimestres de 2021.

2020: Auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, bem como revisão das Informações Trimestrais individuais e consolidadas relativas ao primeiro, segundo e terceiro trimestres de 2020.

Montante total da remuneração dos auditores independentes, segregada por serviços, no último exercício social

A remuneração total dos auditores independentes relativa ao último exercício social, findo em 31.12.2022, corresponde ao montante de R$ 356.000,00.

Justificativa da substituição

Rodízio obrigatório conforme artigo 31 da Resolução CVM n°23/21.

Razão apresentada pelo auditor em caso da discordância da justificativa

Não aplicável.

Código CVM do Auditor	010324	
Razão Social	**Tipo Auditor**	**CPF/CNPJ**
BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES - SOCIEDADE SIMPLES LIMITADA	Juridica	54.276.936/0003-30
Data de contratação do serviço	**Data de início da prestação de serviço**	
01/01/2023	01/01/2023	

Descrição dos serviços prestados

Estão incluídos serviços de auditoria das Demonstrações Financeiras anuais individuais e consolidadas, revisão das informações trimestrais individuais e consolidadas relativas ao primeiro, segundo e terceiro trimestres de 2022.

Montante total da remuneração dos auditores independentes, segregada por serviços, no último exercício social

Não aplicável

Justificativa da substituição

Não aplicável

Razão apresentada pelo auditor em caso da discordância da justificativa

Não aplicável

9.3 Independência e conflito de interesses dos auditores

9.3 Independência e conflito de interesses dos auditores

Não há outras informações relevantes

9.4 Outras informações relevantes

9.4 Outras informações relevantes

Não há outras informações relevantes

10.1A Descrição dos recursos humanos

Quantidade de empregados por declaração de gênero

	Feminino	Masculino	Não binário	Outros	Prefere não responder
Liderança	12	23	0	0	0
Não-liderança	93	114	0	0	0
TOTAL = 242	**105**	**137**	**0**	**0**	**0**

Quantidade de empregados por declaração de cor ou raça

	Amarelo	Branco	Preto	Pardo	Indígena	Outros	Prefere não responder
Liderança	0	31	0	4	0	0	0
Não-liderança	0	169	22	16	0	0	0
TOTAL = 242	**0**	**200**	**22**	**20**	**0**	**0**	**0**

Quantidade de empregados por posição e faixa etária

	Abaixo de 30 anos	De 30 a 50 anos	Acima de 50 anos
Liderança	0	22	13
Não-liderança	58	120	29
TOTAL = 242	**58**	**142**	**42**

Quantidade de empregados por posição e localização geográfica

	Norte	Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul	Exterior
Liderança	0	0	0	0	35	0
Não-liderança	0	2	0	0	205	0
TOTAL = 242	**0**	**2**	**0**	**0**	**240**	**0**

Quantidade de empregados por localização geográfica e declaração de gênero

	Feminino	Masculino	Não binário	Outros	Prefere não responder
Norte	0	0	0	0	0
Nordeste	2	0	0	0	0
Centro-Oeste	0	0	0	0	0
Sudeste	0	0	0	0	0
Sul	103	137	0	0	0
Exterior	0	0	0	0	0
TOTAL = 242	**105**	**137**	**0**	**0**	**0**

Quantidade de empregados por localização geográfica e declaração de cor ou raça

	Amarelo	Branco	Preto	Pardo	Indígena	Outros	Prefere não responder
Norte	0	0	0	0	0	0	0
Nordeste	0	2	0	0	0	0	0
Centro-Oeste	0	0	0	0	0	0	0
Sudeste	0	0	0	0	0	0	0
Sul	0	198	22	20	0	0	0
Exterior	0	0	0	0	0	0	0

TOTAL = 242	**0**	**200**	**22**	**20**	**0**	**0**	**0**

Quantidade de empregados por localização geográfica e faixa etária

	Abaixo de 30 anos	De 30 a 50 anos	Acima de 50 anos
Norte	0	0	0
Nordeste	0	1	1
Centro-Oeste	0	0	0
Sudeste	0	0	0
Sul	58	141	41
Exterior	00	0	0
TOTAL = 242	**58**	**142**	**42**

10.1 Descrição dos recursos humanos

10.1 Descrição dos Recursos Humanos

Ano	Local	Operacional	Administrativo	Total
2021	SC	29	58	87
	RS	6	66	72
	TOTAL	35	124	159
2022	SC	44	85	129
	RS	6	66	72
	TOTAL	50	151	201
2023	SC	97	95	192
	RS	3	47	50
	TOTAL	100	142	242

Ano	Local	Negócios Imobiliário	Prestação de Serviços	Total
2021	SC	7	80	87
	RS	72	0	72
	TOTAL	79	80	159
2022	SC	105	24	129
	RS	72	0	72
	TOTAL	177	24	201
2023	SC	51	141	192
	RS	50	0	50
	TOTAL	101	24	242

* Inclui Emissor e Controladas.

10.1 Descrição dos recursos humanos

a. Número de terceirizados (total e por grupos com base na atividade desempenhada e por localização geográfica) da Companhia, individualmente

Ano	Local	Negócios Imobiliário	Prestação de Serviços	Total
2021	SC	33	16	49
	RS	26	-	26
	Total	59	16	75
2022	SC	41	31	72
	RS	22	-	22
	Total	63	31	94
2023	SC	41	35	76
	RS	22	0	22
	Total	63	35	98

* Inclui Emissor e Controladas.

** Inclui Pessoal de Obras, Limpeza, Segurança, entre outros.

c. Índice de Rotatividade

O índice de Rotatividade da Companhia e suas Controladas esteve sempre próximo de 2,14% em 2023.

10.2 Alterações relevantes

10.2 Alterações relevantes

10.2 Comentar qualquer alteração relevante ocorrida com relação aos números divulgados no item 10.1 acima
Número de Empregados

Em 2021, a Companhia e suas controladas encerram o exercício com um total de 159 funcionários, apresentando 18% a mais que o quadro funcional do ano anterior. Esse aumento é decorrente principalmente a implantação de novos "projetos" (Conecta, Otimize) internos necessitando de uma reestruturação nos setores.

Em 2022, a Companhia e suas controladas encerram o exercício com um total de 201 funcionários, apresentando 26% a mais que o quadro funcional do ano anterior. Esse aumento é decorrente principalmente a implantação de novos "projetos" internos necessitando de uma reestruturação nos setores.

Em 2023, a Companhia e suas controladas encerram o exercício com um total de 242 funcionários, apresentando 20% a mais que o quadro funcional do ano anterior. Esse aumento é decorrente principalmente do crescimento de projetos internos na área de prestação de serviços.Terceirizados

Não ocorreram alterações significativas no número de terceirizados nos anos de 2022 e 2023. O aumento de terceirizados em SC tanto nos Negócios Imobiliários como na Prestação de Serviços se deve principalmente ao desenvolvimento de novos projetos em SC, com necessidade de aumento de serviços.

10.3 Políticas e práticas de remuneração dos empregados

10.3 Políticas e práticas de remuneração dos empregados

10.3. Descrever as políticas de remuneração dos empregados do emissor, informando:

a. Política de Salários e Remuneração Variável

Não há na Companhia ou suas Controladas políticas estabelecidas de Salário e não há plano de remuneração variável. Os Salários são estabelecidos de acordo com a Remuneração praticada pelo mercado para cada cargo e função existente dentro da Companhia e suas Controladas.

Foi feito contrato com empresa Terceira CARREIRA MULLER, para consultoria do Arquitetura de cargos e salários, este projeto está em andamento. Projeto se chama; PROTAGNIZE -TRILHA DE CARREIRA, iniciado em maio/2023 que esta em continuidade no ano de 2024. com de encerramento em /2024

b. Política de Benefícios

Benefícios- VALE ALIMENTAÇÃO/ VALE REFEIÇÃO, VALE TRANSPORTE – COLETIVO, CESTA ALIMENTAÇÃO, AUXÍLIO HOME OFFICE, AUXÍLIO EDUCAÇÃO, SUPERA RESULTADOS – PLR.

Convênios - SEGURO DE VIDA, FARMACIA, PLANO DE SAÚDE, PLANO ODONTOLOGICO, PSICOLOGIA VIVA, GYMPASS

c. Características dos planos de remuneração baseados em ações dos empregados não administradores, identificando: i) grupos de beneficiários, ii) condições para o exercício, iii) preços do exercício, iv) prazos de exercício e v) quantidade de ações comprometidas com o plano

A Companhia e suas Controladas não possuem plano de remuneração baseados em ações.

d. razão entre (i) a maior remuneração individual (considerando a composição da remuneração com todos os itens descritos no campo 8.2.d) reconhecida no resultado do emissor no último exercício social, incluindo a remuneração de administrador estatutário, se for o caso; e (ii) a mediana da remuneração individual dos empregados do emissor no Brasil, desconsiderando-se a maior remuneração individual, conforme reconhecida em seu resultado no último exercício social

Em 31 de dezembro de 2022, a razão entre a maior remuneração individual e a mediana da remuneração individual dos empregados da Companhia era de 12,3 vezes. A maior remuneração individual considera a maior remuneração paga ao membro do Conselho de Administração e a mediana considera os empregados no Brasil, desconsiderando-se a maior remuneração individual.

Em 31 de dezembro de 2023, a razão entre a maior remuneração individual e a mediana da remuneração individual dos empregados da Companhia era de 9,5 vezes. A maior remuneração individual considera a maior remuneração paga ao membro do Conselho de Administração e a mediana considera os empregados no Brasil, desconsiderando-se a maior remuneração individual.

10.4 Relações entre emissor e sindicatos

10.4 Relações entre emissor e sindicatos

10.4. Descrever as relações entre o emissor e sindicatos, indicando se houve paralisações e greves nos 3 últimos exercícios sociais

No segmento Negócios Imobiliários

No Rio Grande do Sul, o STICC - Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil de Porto Alegre, representa os trabalhadores, ficando a cargo da entidade representativa das empresas do setor – Sinduscon-RS – A negociação de acordos coletivos que estabelecem as convenções a serem utilizadas nas relações de trabalho, com data base em junho.

Em Santa Catarina, SITICOM -SINDICATO DOS TRABALHADORES NAS INDÚSTRIAS DA CONSTRUCAO DO MOBILIARIO E ARTEFATOS DE CIMENTO DE FLORIANOPOLIS E REGIAO, representa os trabalhadores, ficando a cargo da entidade representativa das empresas do setor – Sinduscon- SC- SINDICATO DA INDUSTRIA DA CONST CIVIL DA GRANDE FPOLIS– a negociação de acordos coletivos que estabelecem as convenções a serem utilizadas nas relações de trabalho, com data base em maio

A relação tem sido de cordialidade e respeito, preservando os interesses e direitos das partes nas negociações coletivas.

No segmento Prestação de Serviços

Em Florianópolis/SC, o SITRATUH – Sindicato dos Trabalhadores em Turismo, Hospitalidade e de Hotéis, Restaurantes, Bares e Similares da Grande Florianópolis representa os trabalhadores, ficando a cargo da entidade representativa das empresas SHRBS- Sindicato dos Hotéis, Restaurantes, Bares e Similares de Florianópolis as negociações de acordo coletivo que estabelecem as convenções a serem adotadas nas relações de trabalho, com data base em junho

A relação tem sido de cordialidade e respeito, preservando os interesses e direitos das partes nas negociações coletivas. Nos últimos 3 exercícios sociais não ocorreram greves ou paralizações nas atividades da Companhia e suas controladas.

10.5 Outras informações relevantes

10.5. Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes

Em 2021, foi finalizado o projeto Otimize e liberada a Plataforma SeniorX, durante o ano seguiram as implantações de novas ferramentas nesta plataforma para processos de Gestão de remuneração, Gestão de desempenho (avaliações por competência) e Feedbaks, programação anual de férias, liberação de contracheques, controle de jornada e banco de horas, controle quadro de empregados e indicadores de cada setor.

Em 2022, **conectamos nossas atividades estrategicamente em nossos programas estruturantes:**

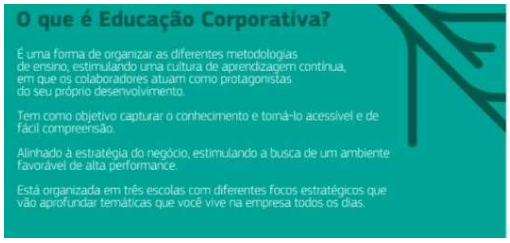


Programa Gera: Atração de Talentos: Recrutamento Interno, externo ou Misto Integração Institucional presencial e on-line. Plataforma do Colaborador e Painel de Gestão Programa de Estágio e Programa Jovem Aprendiz Protagonize Trilha de Carreira- arquitetura de cargos.
Gera Diversidade: Signatários do **Fórum LGBTI+, Inclusão do tema Diversidade no programa Lidera, Tema da Diversidade presente na Jornada do Autodesenvolvimento, Implementação da iniciativa de Mentoria Crescer em Conjunto, com tema direcionado a Diversidade, Mentoria individual com Diretores e CEO para reaprendizados sobre o tema , Mais de 10 campanhas de conscientização sobre os principais pilares da Diversidade, Criação de um Núcleo de Diversidade para pensar e sugerir mudanças em relação a Diversidade e Inclusão.**

Programa Cuida: Plano de Saúde/Odontológico Seguro e Vida
Gympass (Unidades Habitasul) Psicologia Viva Convênio Farmácia

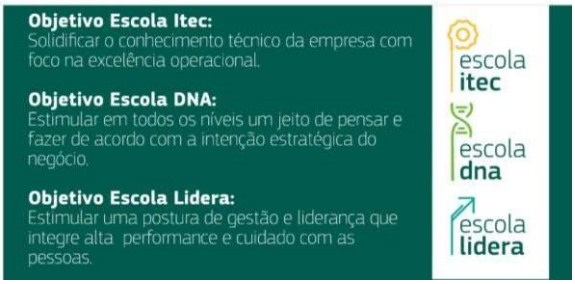
Programa Cresce:
Iniciativas de Mentoria e Coaching Capacitações on-line das NRs Onboarding para novas lideranças
Capacitações on-line, mistas e presenciais Gestão da Mudança
Subsídio Educação
Treinamentos :Jornada do autodesenvolvimento, Líder de Sí, Jornada Lidera - incentivar a liderança para protagonizar o futuro.
Excelência na prestação de serviço, com Jeito Disney de encantar.

Foi implantada a plataforma de educação corporativa EAD, KONVIVA, com as escolas, DNA, ITEC e LIDERA, atualmente com 28 cursos disponíveis:



10.5 Outras informações relevantes

Objetivos das Escolas



Programa Supera: Supera Competências: Avaliação de desempenho Semestral e Fortalecer a cultura do Feedback – reunião de consenso.

Programa Motiva: Grupo de Clima - Ações datas comemorativas Pesquisa de Clima- GPTW
Reconhecimento Tempo de Empresa Celebrações em conquistas e agradecimentos.

Empresa Cidadã: Em 2023 suas Controladas receberam o selo de certificação de empresa Cidadã, trazendo benefícios aos funcionários, principalmente na extensão de licença maternidade e paternidade.

11.1 Regras, políticas e práticas

11.1 Regras, políticas e práticas

11.1 Descrever as regras, políticas e práticas do emissor quanto à realização de transações com partes relacionadas, conforme definidas pelas regras contábeis que tratam desse assunto, indicando, quando houver uma política formal adotada pelo emissor, o órgão responsável por sua aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado

A Companhia praticamente não realiza operações comerciais com suas empresas interligadas. As operações quando ocorrem são praticadas nas condições normais de mercado. Desta forma, a Companhia não possui regra ou política formal definida para essas transações, além das normas regulamentares em cada caso.

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido no Negócio Real	Saldo existente	Montante corresp. ao interesse Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A.	03/07/2018	0,00	28.182.000,00	n/a	Indeterminada	0,000000
Relação com o emissor	Controlada					
Objeto contrato	Operação de mútuo financeiro utilizado pela controlada para suprir seu fluxo financeiro.					
Garantia e seguros	n/a					
Rescisão ou extinção	n/a					
Natureza e razão para a operação	Operação de mútuo entre as partes, sem atualização monetária por se tratar de controlada da Companhia. Operação financeira de mútuo utilizada pela controlada para suprir seu fluxo de caixa.					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificação Posição Contratual						
Irani Papel e Embalagem S.A.	29/05/2020	259.000,00	259.000,00	n/a	Indeterminada	0,000000
Relação com o emissor	Coligada					
Objeto contrato	Prestação de serviços área administrativa.					
Garantia e seguros	n/a					
Rescisão ou extinção	n/a					
Natureza e razão para a operação	Mediante notificação por escrito a outra parte com antecedência mínima de 30 dias. Neste caso não será devida indenização de qualquer ordem de parte a parte, salvo as obrigações devidas até o momento da rescisão.					
Posição contratual do emissor	Devedor					
Especificação Posição Contratual						
Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda	03/07/2018	0,00	82.306.000,00	n/a	Indeterminada	0,000000
Relação com o emissor	Controlada					
Objeto contrato	Operação de mútuo financeiro.					
Garantia e seguros	n/a					
Rescisão ou extinção	n/a					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido no Negócio Real	Saldo existente	Montante corresp. ao interesse Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Natureza e razão para a operação	Operação de mútuo entre as partes, sem atualização monetária por se tratar de controlada da Companhia.					
Posição contratual do emissor	Devedor					
Especificação Posição Contratual						
JI Negócios Imobiliários Ltda.	25/04/2022	0,00	363.000,00	n/a	Indeterminado	0
Relação com o emissor	Controlada					
Objeto contrato	Operação de mútuo financeiro utilizado pela controlada para suprir seu fluxo financeiro.					
Garantia e seguros	n/a					
Rescisão ou extinção	n/a					
Natureza e razão para a operação	Operação de mútuo entre as partes, sem atualização monetária por se tratar de controlada da Companhia.					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificação Posição Contratual						

11.2 Itens 'n.' e 'o.'

11.2 Itens 'n.' e 'o.'

11.2. Com exceção das operações que se enquadrem nas hipóteses do art. 3º, II, “a”, “b” e “c”, do anexo 30-XXXIII, **informar, em relação às transações com partes relacionadas que, segundo as normas contábeis, devam ser divulgadas nas demonstrações financeiras individuais ou consolidadas do emissor e que tenham sido celebradas no último exercício social ou estejam em vigor no exercício social corrente:** (a) nome das partes relacionadas; (b) relação das partes com o emissor; (c) data da transação; (d) objeto do contrato; (e) se o emissor é credor ou devedor; (f) montante envolvido no negócio; (g) saldo existente; (h) montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir; (i) garantias e seguros relacionados; (j) duração; (k) condições de rescisão ou extinção; (l) natureza e razões para a operação, (m) taxa de juros cobrada, se aplicável, n) medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses, o) demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado.

n) Medidas tomadas para tratar conflito de interesses	n/a
o) Demonstração das condições pactuadas ou pagamento compensatório	n/a

11.3 Outras informações relevantes

11.3 Outras informações relevantes

11.3 outras informações relevantes

Todas as informações relevantes referentes às transações com partes relacionadas das quais a Companhia é parte foram devidamente divulgadas no item 11.

12.1 Informações sobre o capital social

Tipo Capital	Capital Emitido	
Data da autorização ou aprovação	**Prazo de integralização**	**Valor do capital**
29/04/2022		277.181.809,47
Quantidade de ações ordinárias	**Quantidade de ações preferenciais**	**Quantidade total de ações**
3.152.764	5.980.923	9.133.687

Capital social por classe de ações preferenciais	
Classe de ação preferencial	**Quantidade de ações**
Preferencial Classe A	5.950.327
Preferencial Classe B	30.596

12.2 Emissores estrangeiros - Direitos e regras

12.2 Emissores estrangeiros - Direitos e regras

12.2 Emissores estrangeiros devem descrever os direitos de cada classe e espécie de ação emitida e as regras de seu país de origem e do país em que as ações estejam custodiadas no tocante a: a) direito a dividendos, b) direito de voto, c) conversibilidade em outra classe ou espécie de ação, indicando: i) condições, ii) efeitos sobre o capital social, d) direitos no reembolso de capital, e) direito a participação em oferta pública por alienação de controle, f) restrições à circulação, g) condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários, h) possibilidade de resgate de ações, indicando: i) hipóteses de resgate, ii) fórmula de cálculo do valor de resgate, i) hipóteses de cancelamento de registro, bem como os direitos dos titulares de valores mobiliários nessa situação,
j) hipóteses em que os titulares de valores mobiliários terão direito de preferência na subscrição de ações, valores mobiliários lastreados em ações ou valores mobiliários conversíveis em ações, bem como das respectivas condições para o exercício desse direito, ou das hipóteses em que esse direito não é garantido, caso aplicável, k) outras características relevantes.

Não aplicável, dado que a Companhia não é emissor estrangeiro.

12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não há

12.4 Número de titulares de valores mobiliários

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não há

12.5 Mercados de negociação no Brasil

12.5 Mercados de negociação no Brasil

12.5 Indicar os mercados brasileiros nos quais valores mobiliários do emissor são admitidos à negociação

As ações de emissão da Companhia estão listadas na B3.

12.6 Negociação em mercados estrangeiros

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não há

12.7 Títulos emitidos no exterior

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não há

12.8 Destinação de recursos de ofertas públicas

12.8 Destinação de recursos de ofertas públicas

12.8 Caso o emissor tenha feito oferta pública de distribuição de valores mobiliários, nos últimos 3 exercícios sociais, indicar: (a) como os recursos resultantes da oferta foram utilizados; (b) se houve desvios relevantes entre a aplicação efetiva dos recursos e as propostas de aplicação divulgadas nos prospectos da respectiva distribuição; (c) caso tenha havido desvios, as razões para tais desvios.

Não aplicado dado que a Companhia não realizou oferta pública nos últimos 3 exercícios.

12.9 Outras informações relevantes

12.9 Outras informações relevantes

12.9 Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes

Não há outras informações relevantes.

13.1 Identificação dos Responsáveis pelo Conteúdo do FRE

Nome do responsável pelo conteúdo do formulário	Cargo do responsável	Status	Justificativa
Sergio Luiz Cotrim Ribas	Diretor Presidente	Alterado	
Odivan Carlos Cargnin	Diretor de Relações com Investidores	Alterado	

13.1 Declaração do diretor presidente

13.1 Declaração do diretor presidente

Eu, **Sérgio Luiz Cotrim Ribas**, Diretor Presidente da **Companhia Habitasul de Participações**, declaro que revi o formulário de referência, que todas as informações contidas neste formulário atendem ao disposto na Resolução CVM nº 80, em especial aos arts. 15 a 20, e que, o conjunto de informações nele contido é um retrato verdadeiro, preciso e completo da situação econômico-financeira da **Companhia Habitasul de Participações** e dos riscos inerentes às suas atividades e dos valores mobiliários por ela emitidos nesta data.



Sérgio Luiz Cotrim Ribas

Diretor Presidente

13.1 Declaração do diretor de relações com investidores

13.2 Declaração do diretor de relações com investidores

Eu, **Odivan Carlos Cargnin**, Diretor de Administração, Finanças e de Relações com Investidores da **Companhia Habitasul de Participações,** declaro que revi o formulário de referência, que todas as informações contidas neste formulário atendem ao disposto na Resolução CVM nº 80, em especial aos arts. 15 a 20, e que, o conjunto de informações nele contido é um retrato verdadeiro, preciso e completo da situação econômico-financeira da **Companhia Habitasul de Participações** e dos riscos inerentes às suas atividades e dos valores mobiliários por ela emitidos nesta data.



Odivan Carlos Cargnin

Diretor de Administração, Finanças e de Relações com Investidores