

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	4
Demonstração do Resultado Abrangente	5
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025	7
DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	8
Demonstração de Valor Adicionado	9

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
Balanço Patrimonial Passivo	11
Demonstração do Resultado	13
Demonstração do Resultado Abrangente	14
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	15

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025	16
DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	17
Demonstração de Valor Adicionado	18

Comentário do Desempenho	19
--------------------------	----

Notas Explicativas	26
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	48
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	50
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	51

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidade)	Trimestre Atual 31/03/2025
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	3.152.764
Preferenciais	5.980.923
Total	9.133.687
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	844.333	825.833
1.01	Ativo Circulante	17.055	13.613
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.935	6
1.01.02	Aplicações Financeiras	4.006	560
1.01.03	Contas a Receber	9.285	11.219
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	9.285	11.219
1.01.03.02.01	Dividendos a Receber	9.285	11.219
1.01.06	Tributos a Recuperar	1.829	1.828
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	1.829	1.828
1.02	Ativo Não Circulante	827.278	812.220
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	22.686	20.062
1.02.01.07	Tributos Diferidos	12.611	12.611
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	10.075	7.451
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	10.075	7.451
1.02.02	Investimentos	804.501	792.067
1.02.02.01	Participações Societárias	804.501	792.067
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	161.817	154.819
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	642.646	637.210
1.02.02.01.04	Outros Investimentos	38	38
1.02.03	Imobilizado	63	63
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	63	63
1.02.04	Intangível	28	28
1.02.04.01	Intangíveis	28	28
1.02.04.01.02	Outros	28	28

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	844.333	825.833
2.01	Passivo Circulante	116.098	105.782
2.01.02	Fornecedores	28	139
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	28	139
2.01.03	Obrigações Fiscais	53	58
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	53	58
2.01.03.01.02	Impostos Correntes e Retidos	53	58
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	8.827	5.760
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	8.827	5.760
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	8.827	5.760
2.01.05	Outras Obrigações	107.190	99.825
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	30.031	22.639
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	89	89
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	29.942	22.550
2.01.05.02	Outros	77.159	77.186
2.01.05.02.04	Outras Exigibilidades	173	173
2.01.05.02.05	Dividendos a Pagar	76.710	76.737
2.01.05.02.06	Participação dos Administradores	276	276
2.02	Passivo Não Circulante	80.568	80.236
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	78.669	78.393
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	78.669	78.393
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	78.669	78.393
2.02.04	Provisões	1.899	1.843
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	1.899	1.843
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	1.899	1.843
2.03	Patrimônio Líquido	647.667	639.815
2.03.01	Capital Social Realizado	277.182	277.182
2.03.02	Reservas de Capital	162	162
2.03.02.07	Correção Monetária de Capital Social	162	162
2.03.04	Reservas de Lucros	320.340	320.340
2.03.04.01	Reserva Legal	29.916	29.916
2.03.04.02	Reserva Estatutária	245.916	245.916
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	44.508	44.508
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	8.391	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	30.736	31.275
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	10.856	10.856

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2025 à 31/03/2025	01/01/2024 à 31/03/2024
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	11.192	5.630
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-1.242	-1.617
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	12.434	7.247
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	11.192	5.630
3.06	Resultado Financeiro	-3.340	-3.373
3.06.01	Receitas Financeiras	8	118
3.06.02	Despesas Financeiras	-3.348	-3.491
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	7.852	2.257
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	7.852	2.257
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	7.852	2.257
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,7262	0,2087
3.99.01.02	PNA	0,7988	0,2296
3.99.01.03	PNB	26,4627	7,606

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
4.01	Lucro Líquido do Período	7.852	2.257
4.02	Outros Resultados Abrangentes	539	-275
4.02.01	Ajuste avaliação patrimonial em controladas e coligadas	539	-275
4.03	Resultado Abrangente do Período	8.391	1.982

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-1.300	-1.453
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-1.183	-1.369
6.01.01.01	Resultado do Período	7.852	2.257
6.01.01.02	Resultado de Equivalência Patrimonial	-12.434	-7.247
6.01.01.04	Juros e variações monetárias sobre empréstimos e financiamentos	3.343	3.482
6.01.01.06	Provisão das Contingências	56	139
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-117	-84
6.01.02.01	Impostos a Recuperar	-1	-1
6.01.02.03	Fornecedores	-111	-83
6.01.02.04	Impostos, Taxas e Contribuições	-5	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	1.934	1.703
6.02.01	Dividendos Recebidos	1.934	1.703
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	4.741	-14.410
6.03.01	Partes Relacionadas	4.768	-14.389
6.03.03	Dividendos pagos	-27	-21
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	5.375	-14.160
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	566	25.515
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	5.941	11.355

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	277.182	162	320.340	0	42.131	639.815
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	277.182	162	320.340	0	42.131	639.815
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	8.391	-539	7.852
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	7.852	0	7.852
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	539	-539	0
5.05.02.06	Realização do Ajuste de Avaliação Patrimonial em Controladas e Coligadas	0	0	0	539	-539	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	277.182	162	320.340	8.391	41.592	647.667

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	177.182	162	448.449	0	57.879	683.672
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	177.182	162	448.449	0	57.879	683.672
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	1.982	-6.898	-4.916
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	2.257	0	2.257
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	-275	-6.898	-7.173
5.05.02.06	Realização do ajuste de avaliação patrimonial em controladas e coligadas	0	0	0	-275	275	0
5.05.02.07	Variação da participação em coligada	0	0	0	0	-7.173	-7.173
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	177.182	162	448.449	1.982	50.981	678.756

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2025 à 31/03/2025	01/01/2024 à 31/03/2024
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-762	-1.145
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-762	-1.145
7.03	Valor Adicionado Bruto	-762	-1.145
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-762	-1.145
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	12.442	7.365
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	12.434	7.247
7.06.02	Receitas Financeiras	8	118
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	11.680	6.220
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	11.680	6.220
7.08.01	Pessoal	413	416
7.08.01.01	Remuneração Direta	336	332
7.08.01.02	Benefícios	77	82
7.08.01.03	F.G.T.S.	0	2
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	58	56
7.08.02.01	Federais	58	56
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	3.357	3.491
7.08.03.01	Juros	3.348	3.491
7.08.03.02	Aluguéis	9	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	7.852	2.257
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	7.852	2.257

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	1.614.873	1.593.259
1.01	Ativo Circulante	194.538	199.405
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	6.161	572
1.01.02	Aplicações Financeiras	45.079	36.969
1.01.03	Contas a Receber	44.389	51.200
1.01.03.01	Clientes	15.460	17.664
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	28.929	33.536
1.01.03.02.01	Dividendos a Receber	9.378	14.955
1.01.03.02.02	Outros Créditos	19.551	18.581
1.01.04	Estoques	90.930	101.622
1.01.06	Tributos a Recuperar	7.979	9.042
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	7.979	9.042
1.02	Ativo Não Circulante	1.420.335	1.393.854
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	642.602	631.391
1.02.01.04	Contas a Receber	441.129	429.875
1.02.01.04.01	Clientes	440.688	429.434
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	441	441
1.02.01.05	Estoques	198.510	198.510
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	2.963	3.006
1.02.01.10.03	Depósitos em garantia, Judiciais e Cauções	2.963	3.006
1.02.02	Investimentos	731.423	716.287
1.02.02.01	Participações Societárias	348.084	332.956
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	343.041	328.466
1.02.02.01.04	Participações em Controladas em Conjunto	5.043	4.490
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	383.339	383.331
1.02.03	Imobilizado	37.067	36.759
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	37.067	36.759
1.02.04	Intangível	9.243	9.417
1.02.04.01	Intangíveis	9.243	9.417
1.02.04.01.01	Contrato de Concessão	3.028	3.202
1.02.04.01.02	Ágio Investimento	6.215	6.215

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	1.614.873	1.593.259
2.01	Passivo Circulante	141.776	144.076
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	2.984	3.365
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	2.984	3.365
2.01.02	Fornecedores	4.386	6.027
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	4.386	6.027
2.01.03	Obrigações Fiscais	24.063	34.196
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	9.820	20.017
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	2.540	2.321
2.01.03.01.02	Impostos Correntes	1.154	995
2.01.03.01.03	Encargos Sociais e Impostos Retidos	886	985
2.01.03.01.04	Parcelamento Simplificados	5.240	15.716
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	107	165
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	14.136	14.014
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	26.050	15.884
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	26.050	15.884
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	26.050	15.884
2.01.05	Outras Obrigações	84.293	84.604
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	89	89
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	89	89
2.01.05.02	Outros	84.204	84.515
2.01.05.02.04	Outras Exigibilidades	4.508	4.792
2.01.05.02.05	Dividendos a Pagar	76.710	76.737
2.01.05.02.06	Participação dos Administradores	2.986	2.986
2.02	Passivo Não Circulante	825.304	809.241
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	255.551	255.243
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	255.551	255.243
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	255.551	255.243
2.02.02	Outras Obrigações	31.512	20.234
2.02.02.02	Outros	31.512	20.234
2.02.02.02.03	Obrigações Tributárias	19.739	12.575
2.02.02.02.04	Outras Exigibilidades	7.771	3.657
2.02.02.02.05	Fornecedores	4.002	4.002
2.02.03	Tributos Diferidos	74.707	77.916
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	74.707	77.916
2.02.04	Provisões	463.534	455.848
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	71.863	69.774
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	39.207	37.699
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	676	748
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	31.980	31.327
2.02.04.02	Outras Provisões	391.671	386.074
2.02.04.02.04	Provisões CEF	391.671	386.074
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	647.793	639.942
2.03.01	Capital Social Realizado	277.182	277.182
2.03.02	Reservas de Capital	162	162

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2.03.02.07	Correção Monetária De Capital Social	162	162
2.03.04	Reservas de Lucros	320.340	320.340
2.03.04.01	Reserva Legal	29.916	29.916
2.03.04.02	Reserva Estatutária	245.916	245.916
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	44.508	44.508
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	8.391	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	30.736	31.275
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	10.856	10.856
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	126	127

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	32.256	15.831
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-15.123	-2.071
3.03	Resultado Bruto	17.133	13.760
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-11.332	-11.751
3.04.01	Despesas com Vendas	-440	-463
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-24.434	-20.884
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	412	1.181
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-1.442	-1.837
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	14.572	10.252
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	5.801	2.009
3.06	Resultado Financeiro	1.332	-520
3.06.01	Receitas Financeiras	12.914	11.135
3.06.02	Despesas Financeiras	-11.582	-11.655
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	7.133	1.489
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	707	767
3.08.01	Corrente	-3.099	-456
3.08.02	Diferido	3.806	1.223
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	7.840	2.256
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	7.840	2.256
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	7.852	2.257
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-12	-1
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,7262	0,2087
3.99.01.02	PNA	0,7988	0,2296
3.99.01.03	PNB	26,4627	7,606

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	7.840	2.256
4.02	Outros Resultados Abrangentes	539	-275
4.02.01	Ajuste avaliação patrimonial em controladas e coligadas	539	-275
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	8.379	1.981
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	8.391	1.982
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-12	-1

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	9.398	-13.832
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	9.635	5.866
6.01.01.01	Resultado Período	7.840	2.256
6.01.01.03	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-3.806	-1.223
6.01.01.04	Depreciação e Amortização	552	278
6.01.01.05	Recuperação/Provisão perdas Esperadas e para Desvalorização de Estoques	304	45
6.01.01.06	Provisão para Passivos Contingentes	7.686	4.670
6.01.01.07	Resultado Equivalência Patrimonial	-14.572	-10.252
6.01.01.08	Juros e Variações Monetárias sobre Empréstimos e Financiamentos	11.631	10.092
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-237	-19.698
6.01.02.01	Contas a Receber Clientes	-9.354	-8.773
6.01.02.02	Estoques	10.692	-1.084
6.01.02.03	Impostos a Recuperar	1.063	561
6.01.02.04	Outros Ativos	-927	-4.391
6.01.02.05	Fornecedores	-1.641	-834
6.01.02.06	Impostos, taxas e contribuições	-1.919	-3.249
6.01.02.07	Outras contas a pagar	3.459	328
6.01.02.08	Impostos pagos (IR e CSLL)	-453	-2.114
6.01.02.09	Pagamento de juros sobre empréstimos e financiamentos	-1.157	-142
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	4.328	1.779
6.02.01	Em Imobilizado e Intangível	-693	-1.127
6.02.03	Em Investimentos	-556	0
6.02.04	Dividendos Recebidos	5.577	2.906
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-27	-43
6.03.01	Pagamento de empréstimos e financiamentos	0	-22
6.03.02	Dividendos pagos	-27	-21
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	13.699	-12.096
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	37.541	48.700
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	51.240	36.604

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	277.182	162	320.340	0	42.131	639.815	127	639.942
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	277.182	162	320.340	0	42.131	639.815	127	639.942
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	8.391	-539	7.852	-1	7.851
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	7.852	0	7.852	-12	7.840
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	0	0	11	11
5.05.02.07	Diluição de não controladores	0	0	0	0	0	0	11	11
5.05.03	Reclassificações para o Resultado	0	0	0	539	-539	0	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	277.182	162	320.340	8.391	41.592	647.667	126	647.793

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	177.182	162	448.449	0	57.879	683.672	137	683.809
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	177.182	162	448.449	0	57.879	683.672	137	683.809
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	1.982	-6.898	-4.916	-1	-4.917
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	2.257	0	2.257	-1	2.256
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	-275	-6.898	-7.173	0	-7.173
5.05.02.06	Realização do ajuste de avaliação patrimonial em controladas e coligadas	0	0	0	-275	275	0	0	0
5.05.02.07	Variação da participação em coligada	0	0	0	0	-7.173	-7.173	0	-7.173
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	177.182	162	448.449	1.982	50.981	678.756	136	678.892

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2025 à 31/03/2025	Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
7.01	Receitas	35.236	18.019
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	35.485	17.398
7.01.02	Outras Receitas	307	456
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-556	165
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-27.867	-13.514
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-12.124	-992
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-15.743	-12.522
7.03	Valor Adicionado Bruto	7.369	4.505
7.04	Retenções	-552	-278
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-552	-278
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	6.817	4.227
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	27.486	21.387
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	14.572	10.252
7.06.02	Receitas Financeiras	12.914	11.135
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	34.303	25.614
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	34.303	25.614
7.08.01	Pessoal	7.015	6.861
7.08.01.01	Remuneração Direta	5.422	5.327
7.08.01.02	Benefícios	1.135	1.187
7.08.01.03	F.G.T.S.	422	333
7.08.01.04	Outros	36	14
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	7.664	4.738
7.08.02.01	Federais	6.547	2.880
7.08.02.02	Estaduais	395	283
7.08.02.03	Municipais	722	1.575
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	11.784	11.759
7.08.03.01	Juros	11.582	11.655
7.08.03.02	Aluguéis	202	104
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	7.840	2.256
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	7.852	2.257
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-12	-1

Comentário do Desempenho

Companhia Habitasul de Participações

COMENTÁRIO DE DESEMPENHO DA COMPANHIA

31/03/2025

Apresentamos aos Senhores Acionistas e ao público em geral as Informações Contábeis Intermediárias Individuais e Consolidadas e o Relatório do Auditor Independente sobre a revisão das Informações Contábeis Intermediárias referentes ao 1º trimestre do exercício de 2025 da Companhia Habitasul de Participações, que tem por atividade preponderante a participação, majoritária ou minoritária, no capital de outras sociedades de ramos diversificados. Os negócios da Companhia estão organizados em dois segmentos: Segmento Negócios Imobiliários e Segmento Prestação de Serviços. A Companhia conta ainda com resultado obtido através de equivalência patrimonial das participações minoritárias nas coligadas Irani Participações S.A. e Irani Papel e Embalagem S.A..

Destaques 1T2025

A Receita Operacional Líquida consolidada da Companhia apresentou aumento de 103,75% no 1T2025 em relação ao 1T2024, impulsionada pelo Segmento Negócios Imobiliários, principalmente devido à venda do empreendimento Cyanamid Fase A.

O Resultado Líquido do 1T2025 foi de R\$ 7.840 mil, frente ao Resultado Líquido de R\$ 2.256 mil no 1T2024. Esta variação está impactada principalmente pelo resultado positivo na Participação em Outros Negócios.

Desempenho Econômico-Financeiro

Principais Indicadores

Dados Consolidados - R\$ mil	1T2025	4T2024	1T2024	1T2025X1T2024
1. Receitas				
Receita Operacional Líquida	32.256	12.865	15.831	103,75%
Negócios Imobiliários	24.477	7.782	9.215	165,62%
Prestação de Serviços	7.779	5.083	6.616	17,58%
2. Resultados				
Resultado Operacional antes dos tributos	5.801	8.919	2.009	188,75%
Negócios Imobiliários	(9.095)	(34.584)	(7.492)	-21,40%
Prestação de Serviços	324	(4.162)	(751)	143,14%
Outros Negócios	14.572	47.665	10.252	42,14%
IR e CSLL	707	9.291	767	-7,82%
Negócios Imobiliários	1.275	12.503	880	44,89%
Prestação de Serviços	(568)	(3.212)	(113)	-402,65%
Resultado Líquido das Operações	7.840	20.234	2.256	247,52%
Negócios Imobiliários	(3.197)	(28.818)	(3.828)	16,48%
Prestação de Serviços	(3.535)	1.387	(4.168)	15,19%
Outros Negócios	14.572	47.665	10.252	42,14%
Resultado Líquido	7.840	20.234	2.256	247,52%

Comentário do Desempenho

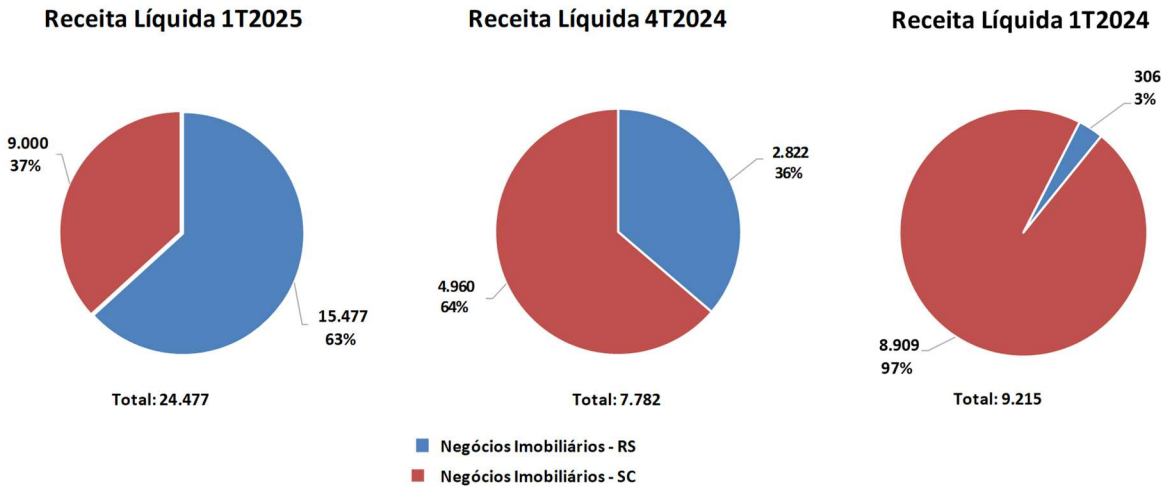
2. Desempenho Operacional

2.1. Segmento Negócios Imobiliários

2.1.1. Receitas

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

R\$ mil



A Receita Operacional Líquida dos Negócios Imobiliários foi de R\$ 24.477 mil no 1T2025, apresentando um aumento de 165,62% em relação ao 1T2024, principalmente devido à venda do empreendimento Cyanamid Fase A.

A comercialização de imóveis, um dos principais componentes da Receita Operacional Líquida, ocorreu conforme demonstrado na tabela abaixo:

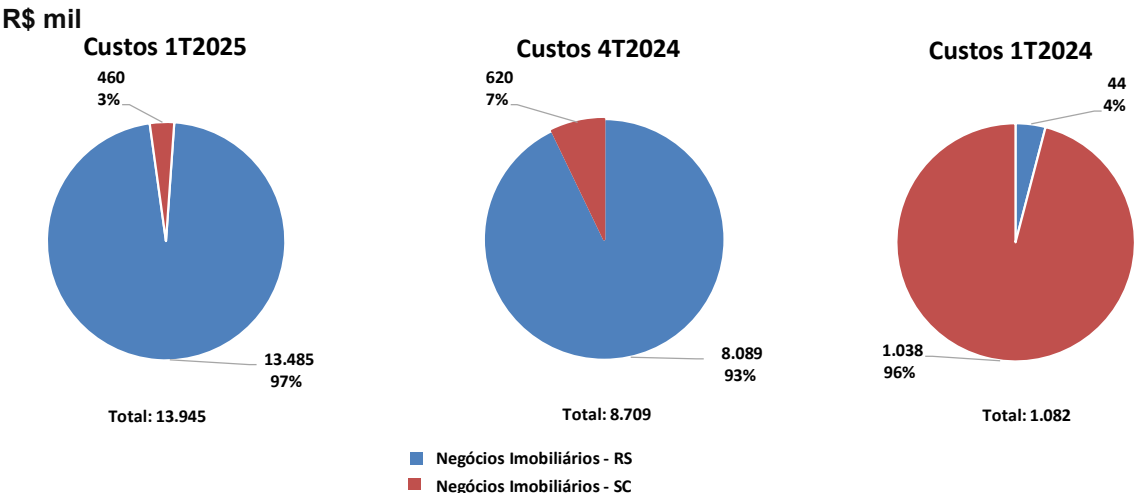
R\$ mil

	Empreendimento	1T2025	4T2024	1T2024	1T2025X4T2024	1T2025X1T2024
Negócios Imobiliários RS	Porto verde – Alvorada/RS	67	373	0	-82,04%	100,00%
	Porto verde Etapa 4 – Alvorada/RS - Fase A	0	0	90	0,00%	-100,00%
	Porto verde Etapa 4 – Alvorada/RS - Fase B	0	0	65	0,00%	-100,00%
	Porto verde Etapa 4 – Alvorada/RS - Fase D	0	90	0	-100,00%	0,00%
	Imóveis Avulso - RS	105	340	316	-69,14%	-100,00%
	Cyanamid Fase A	17.000	0	0	100,00%	-100,00%
	Granja Esperança	0	318	430	-100,00%	-100,00%
	Parque dos Maias	0	0	50	0,00%	-100,00%
	Águas Belas	0	1.250	0	-100,00%	0,00%
Sub Total		17.172	2.372	951	623,99%	1705,68%
Negócios Imobiliários SC	Jurerê Beach Village	180	0	178	100,00%	1,12%
	Apartamentos Empreendimento ILC	0	0	2.000	0,00%	-100,00%
Sub Total		180	0	2.178	100,00%	-91,74%
Total comercialização de imóveis		17.352	2.372	3.129	631,58%	454,55%

Comentário do Desempenho

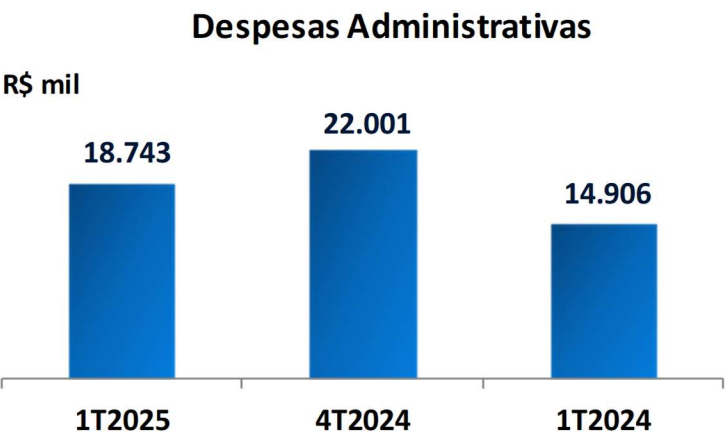
2.1.2. Custos

Os Custos dos Bens e Serviços Vendidos no 1T2025 totalizaram R\$ 13.945 mil ante R\$ 1.082 mil no 1T2024, representando um aumento 1.188,82%, justificado pela venda do empreendimento Cyanamid Fase A.



2.1.3. Despesas Administrativas

As Despesas Administrativas do 1T2025 apresentaram aumento de 25,74% em comparação com o 1T2024, ambos os períodos apresentaram impacto de contingências e condenações provisionadas pela Companhia, sendo elas: cíveis, trabalhistas e tributárias. No 1T2025 foram reconhecidas contingências tributárias relacionadas a IPTU, contingências cíveis, contingências trabalhistas e atualização de contingências relativas à CEF, que somam ao todo R\$ 8.340 mil. Excluindo o efeito das contingências e condenações, as despesas administrativas do 1T2025 seriam R\$ 10.403 mil ante a R\$ 10.110 mil no 1T2024, não apresentando aumento significativo no período.



Comentário do Desempenho

2.1.4. Investimentos

Os investimentos em obras e empreendimento realizados no 1T2025 referem-se principalmente a aplicação nos imóveis das Etapas Jurerê Internacional/SC, que apresentaram um aumento de 188,85% comparado com o 1T2024.

R\$ mil

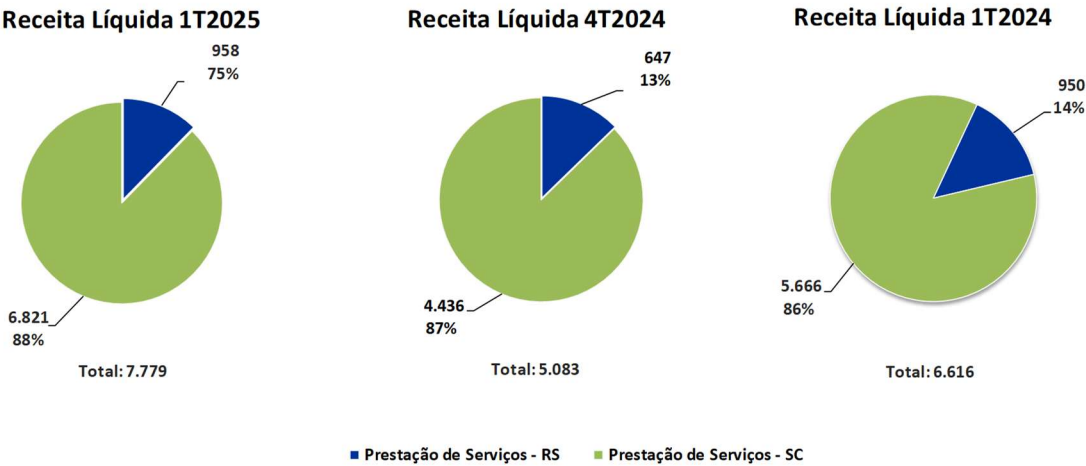
Empreendimento	1T2025	4T2024	1T2024	1T2025X4T2024	1T2025X1T2024
Etapas Jurerê Internacional/SC	2.811	2.352	973	19,49%	188,85%
SAE	618	1.052	629	-41,21%	-1,68%
Novo Restaurante JBV	0	131	0	-100,00%	0,00%
Reforma sede	0	18	0	-100,00%	0,00%
Plataforma 3	0	0	5	0,00%	-100,00%
Total de Investimentos - SC	3.429	3.553	1.607	-3,49%	113,38%
Humaitá	1	750	500	-99,80%	-99,70%
Futura Sede	0	0	21	0,00%	-100,00%
Total de Investimentos - RS	1	750	521	-100,00%	-100,00%
Total de Investimentos	3.429	4.303	2.128	-20,31%	61,14%

2.2. Segmento Prestação de Serviços

2.2.1. Receitas

A Receita Operacional Líquida do segmento Prestação de Serviços no 1T2025 foi de R\$ 7.779 mil e apresentou aumento de 17,58% comparado com 1T2024, impulsionada pelo aumento no volume de receitas de hospedagem na JI Administração Hoteleira e receitas de alimentação e bebidas no restaurante Fajã.

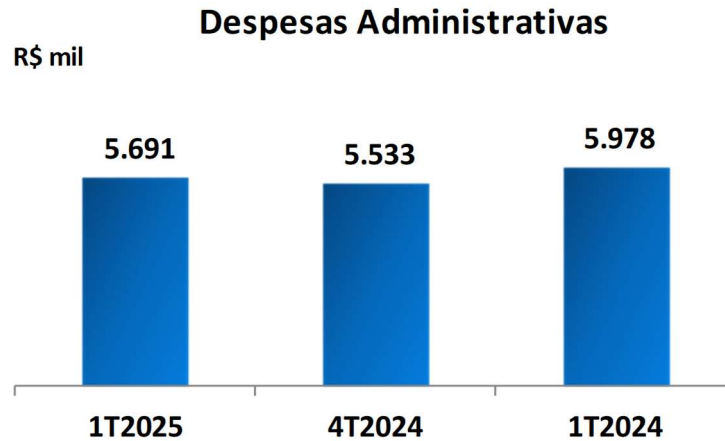
R\$ mil



Comentário do Desempenho

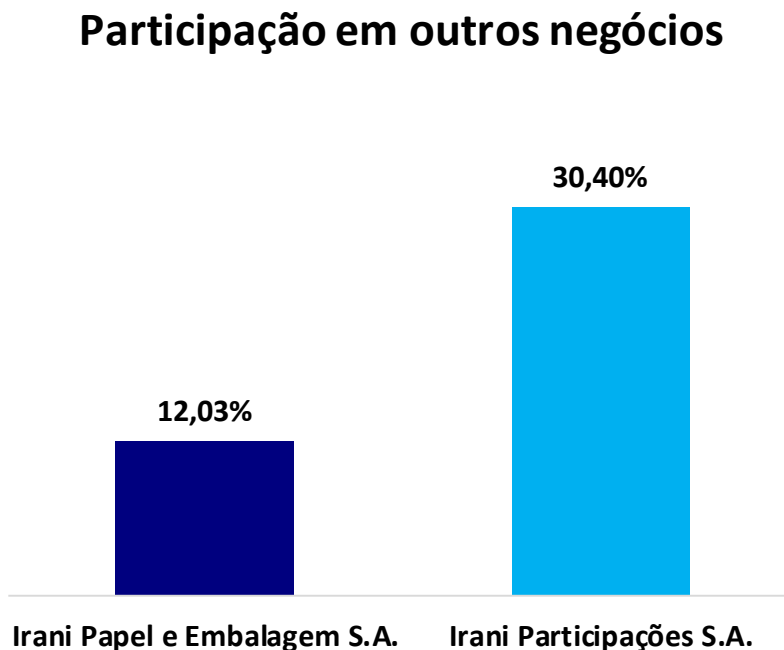
2.2.2. Despesas Administrativas

As Despesas Administrativas do 1T2025 apresentaram redução de 4,80% comparado com o 1T2024.



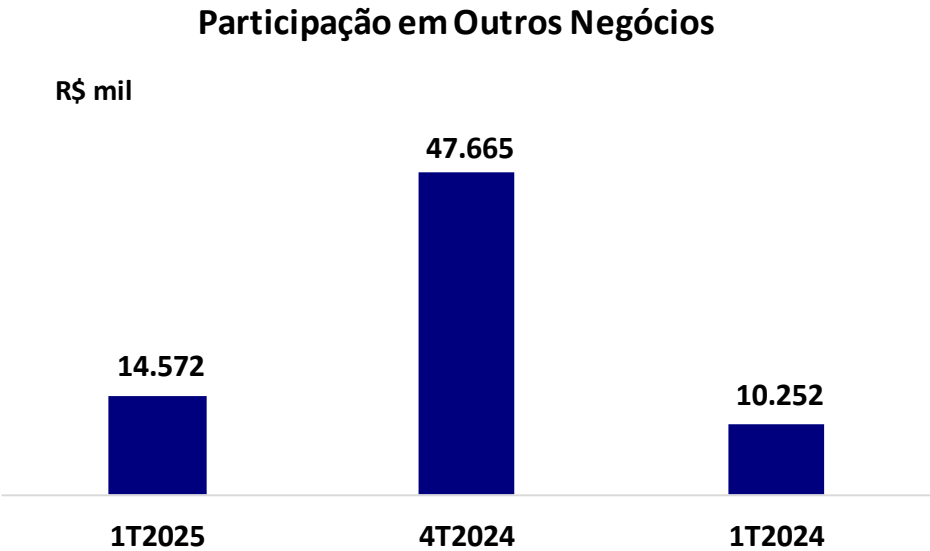
2.3 – Participação em Outros Negócios

A Companhia participa de forma minoritária em outros negócios e reconhece no resultado a equivalência patrimonial e o ganho de venda de ações em coligadas. No 1T2025 a Companhia, diretamente ou por suas controladas, detinha participação nas seguintes empresas:



A participação em outros negócios no 1T2025 foi de R\$ 14.572 mil e apresentaram aumento de 42,14% comparado com 1T2024, devido ao resultado de equivalência patrimonial da coligada Irani Papel e Embalagem S.A., neste período.

Comentário do Desempenho



3. Endividamento Bancário Consolidado

R\$ mil

Endividamento	1T2025	4T2024	1T2024	1T2025X4T2024	1T2025X1T2024
Curto Prazo	26.050	15.884	24.776	64,00%	5,14%
Longo Prazo	255.551	255.243	218.427	0,12%	17%
Total Bruto	281.601	271.127	243.203	3,86%	15,79%
Caixa e Equivalência de caixa	51.240	37.541	36.604	36,49%	39,98%
Total Líquido	230.361	233.586	206.599	-1,38%	11,50%

Conforme demonstrado no quadro acima, o endividamento bancário líquido consolidado no 1T2025 era de R\$ 230.361 mil e apresentou aumento de 11,50% comparado com 1T2024, principalmente devido a atualização de juros da dívida do BTG e a contratação de uma operação de CRI, com a securitização da Carteira do Empreendimento Granja Esperança.

4. Mercado de Capitais

O capital social da Companhia é composto por 9.133.687 ações, sendo 3.152.764 ordinárias e 5.980.923 preferenciais, divididos em 5.950.327 PN'A" e 30.596 PN'B'.

5. Prestação de outros serviços pelo Auditor Independente

A Diretoria da Companhia, em atenção ao que dispõe a Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, informa que a BDO RCS Auditores Independentes Sociedade Simples Ltda., na qualidade de firma responsável pela auditoria externa das informações contábeis da Companhia e de suas controladas, não prestou outros serviços não-relacionados aos trabalhos típicos dos auditores independentes durante o 1T2025 e até a emissão do seu Relatório sobre as Informações Contábeis intermediárias relativas ao período encerrado em 31 de março de 2025.

A relação da Companhia com os auditores independentes está baseada nos princípios que regem uma auditoria independente: a) o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho; b) o auditor não deve ter nenhuma participação na administração da Companhia; c) o auditor não pode ter participação em ações que possam trazer interesse à Companhia.

Comentário do Desempenho

6. Revisão, Discussão e Aprovação do Relatório do Auditor Independente

Atendendo ao que dispõe o Art. 27 da Resolução nº 80/22 da Comissão de Valores Mobiliários, a Diretoria da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com a conclusão expressa no Relatório do Auditor Independente, emitido em 15 de maio de 2025, com as Demonstrações Contábeis relativas ao exercício encerrado em 31 de março de 2025 (Controladora e Consolidado).

Porto Alegre/RS, 15 de maio de 2025.

A Administração.

Notas Explicativas**ÍNDICES DE NOTAS EXPLICATIVAS**

01. CONTEXTO OPERACIONAL
02. APRESENTAÇÃO DAS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
03. PRÁTICAS CONTÁBEIS MATERIAIS
04. CONSOLIDAÇÃO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS
05. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA
06. CLIENTES
07. OUTROS CRÉDITOS
08. ESTOQUES
09. PARTES RELACIONADAS
10. TRIBUTOS DIFERIDOS
11. PARTICIPAÇÕES EM CONTROLADAS E COLIGADAS
12. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS
13. IMOBILIZADO
14. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS
15. PROVISÃO DE CONTINGÊNCIAS
16. IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES
17. PATRIMÔNIO LÍQUIDO
18. GESTÃO DE RISCO
19. RESULTADO POR AÇÃO
20. RECEITA LÍQUIDA DAS VENDAS
21. DESPESAS POR NATUREZA
22. RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS
23. OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS, LÍQUIDAS
24. INFORMAÇÕES SOBRE SEGMENTOS
25. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

Notas Explicativas

Companhia Habitasul de Participações – CNPJ 87.762.563/0001-03

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS EM 31 DE MARÇO DE 2025.

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

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

1. CONTEXTO OPERACIONAL

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

Sua controladora direta é a Companhia Comercial de Imóveis, sociedade anônima brasileira de capital fechado. Sua controladora final é a empresa DP-Representações e Participações Ltda.

As principais informações sobre as participações em outras sociedades estão citadas nas notas explicativas nº 4 e 11.

2. APRESENTAÇÃO DAS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, estão de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) Demonstrações Intermediárias e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting emitida pelo International Accounting Standards Board – IASB, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais – ITR, e evidenciam todas as informações relevantes próprias das informações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela Administração na sua gestão.

A autorização para emissão dessas informações contábeis intermediárias foi concedida pelo Conselho de Administração em 14 de maio de 2025.

As informações contábeis intermediárias foram elaboradas com base no custo histórico, exceto as propriedades para investimentos, mensuradas pelos seus valores justos, e certos ativos imobilizados, os quais foram mensurados ao custo atribuído na data de transição para IFRS/CPC’s.

Notas Explicativas

3. PRÁTICAS CONTÁBEIS MATERIAIS

As práticas contábeis adotadas pela Companhia e suas controladas na elaboração das referidas informações financeiras intermediárias do período de três meses findo em 31 de março de 2025 estão consistentes com aquelas aplicadas na elaboração das últimas demonstrações financeiras anuais de 31 de dezembro de 2024 e nelas descritas na nota explicativa nº 3.

As informações contábeis intermediárias foram preparadas no pressuposto de continuidade da entidade, e a avaliação da continuidade operacional no futuro previsível foi formalizada pela Administração.

4. CONSOLIDAÇÃO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS

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

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

As informações contábeis intermediárias consolidadas abrangem as da Companhia e as de suas controladas em 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024, como seguem:

Empresas Consolidadas	Participação	Participação - %	
		31.03.2025	31.12.2024
Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A.	Direta	99,99	99,99
Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Direta	100,00	100,00
Vale da Ferradura Turismo Ltda	Direta e Indireta	100,00	100,00
Hotel Laje de Pedra S.A.	Indireta	99,42	99,42
JI Negócios Imobiliários Ltda.	Indireta	100,00	100,00
JI Administração Hoteleira Ltda.	Indireta	100,00	100,00
Jurerê Empreendimentos Imobiliários e Serviços Ltda.	Direta e Indireta	100,00	100,00
Consulplanes – Consultoria e Planejamento Ltda.	Direta e Indireta	100,00	100,00
Resort Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Indireta	98,61	98,61
JI Gastronomia & Eventos Ltda.	Indireta	100,00	100,00
CIACOI Administração de Imóveis Ltda.	Direta	100,00	100,00

Notas Explicativas

A Companhia opera os negócios em dois segmentos:

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

5. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.12.2024
Conta corrente	1.935	6	6.161	572
Aplicações financeiras	4.006	560	45.079	36.969
Total	5.941	566	51.240	37.541

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

Notas Explicativas

6. CLIENTES

A composição é a seguinte:

		Consolidado	
		31.03.2025	31.12.2024
Venda de imóveis		71.002	72.207
Créditos vinculados ao SFH -FCVS (*)		412.140	401.548
Outros		4.270	4.303
Total		487.412	478.058
Perda de crédito esperada		(31.264)	(30.960)
Total líquido de provisão		456.148	447.098
Parcela do circulante		15.460	17.664
Parcela do não circulante		440.688	429.434

		Consolidado	
		31.03.2025	31.12.2024
Vencimentos no longo prazo:			
	2026	8.531	8.392
	2027	7.481	7.380
	2028	6.432	6.334
	2029	5.301	5.209
	2030 em diante	412.943	402.119
		440.688	429.434

(*) Se refere a contas a receber do FCVS - Fundo de Compensação de Variações Salariais, decorrentes dos saldos residuais de financiamentos habitacionais efetuados no âmbito do SFH, habilitados e com valores homologados pela Caixa Econômica Federal para ressarcimento pelo FCVS. Devido a disputa judicial com a Caixa Econômica Federal em relação ao FGTS, os valores poderão ser utilizados pela Companhia para liquidação de uma contingência em que a Companhia figura no polo passivo, conforme detalhado na nota explicativa nº 15.

A movimentação da provisão para perdas esperadas encontra-se no quadro a seguir. As perdas esperadas referem-se principalmente aos créditos vinculados ao SFH-FCVS e às operações do segmento negócios imobiliários da Companhia.

		Consolidado	
		31.03.2025	31.12.2024
Saldo no início		(30.960)	(30.387)
Baixa		195	3.319
Constituição de perda		(499)	(3.892)
Saldo no final		(31.264)	(30.960)

Notas Explicativas

7. OUTROS CRÉDITOS

A composição é a seguinte:

	Consolidado	
	31.03.2025	31.12.2024
Adiantamentos	474	486
Despesas antecipadas	1.153	-
Valores a recuperar	3.260	2.884
Outros (*)	15.105	15.652
Total	19.992	19.022
Parcela do circulante	19.551	18.581
Parcela do não circulante	441	441

(*) Contempla o Precatório devido pela Prefeitura de Alvorada/RS no valor R\$ 12.348 na controlada Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A., o qual será utilizado para quitação de IPTU conforme apresentado na nota explicativa nº 16, Impostos municipais - IPTU.

8. ESTOQUES

A composição é a seguinte:

	Consolidado	
	31.03.2025	31.12.2024
Casas e apartamentos	7.419	8.216
* Lojas e apartamentos com entrega futura	198.510	198.510
Lotes e terrenos com infraestrutura	16.314	13.502
Lotes e terrenos sem infraestrutura	86.378	99.839
Outros	2.519	1.765
Total	311.140	321.832
Redução ao valor realizável líquido	(21.700)	(21.700)
Total líquido de provisão	289.440	300.132
Parcela do circulante	90.930	101.622
Parcela do não circulante	198.510	198.510

* As lojas e apartamentos com entrega futura são referentes a contratos de permuta de terrenos por área construída. Os projetos estão em fase de elaboração com um total de área construída futura de aproximadamente 15.948,5 m².

Notas Explicativas

A movimentação da provisão pode ser assim demonstrada:

	Consolidado	
	31.03.2025	31.12.2024
Saldo no início	(21.700)	(4.621)
Valor realizável líquido	-	(17.079)
Saldo no final	(21.700)	(21.700)

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

9. PARTES RELACIONADAS

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

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.12.2024
Ativo				
Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.075	7.451	-	-
Total	10.075	7.451	-	-
Passivo				
Irani Papel e Embalagem S.A.	89	89	89	89
CIACOI-Administração de Imóveis Ltda	9.064	8.063	-	-
Habitasul Desenvolvidimentos Imobiliários S.A.	20.878	14.487	-	-
Total	30.031	22.639	89	89

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024
Despesas				
Irani Papel e Embalagem S.A.	268	646	268	646
Remuneração dos administradores	340	380	1.023	1.073
Total	608	1.026	1.291	1.719

O valor a receber junto a controlada Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda., se refere a remessa de recursos para suprir a necessidade de caixa desta Controlada. Por se tratar de controlada integral da Companhia.

O valor a pagar junto as controladas Habitasul Desenvolvidimentos Imobiliários S.A e CIACOI – Administradora de Imóveis Ltda., se refere a recursos recebidos para suprir a necessidade de caixa da Companhia.

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

Notas Explicativas

b. Remuneração do pessoal-chave da administração:

No primeiro trimestre findo em 31 de março de 2025, a remuneração dos administradores e benefícios totalizou o montante de R\$ 340 na Controladora e R\$ 1.023 no Consolidado (R\$ 380 na Controladora e R\$ 1.073 no Consolidado, no primeiro trimestre de 2024), que estão apresentados na rubrica “Despesas gerais e administrativas”, na demonstração do resultado. A remuneração no Consolidado contempla outros administradores com atribuições específicas para as empresas controladas, além dos administradores da Controladora. A remuneração global dos administradores aprovada pela Assembleia Geral Ordinária de 23 de abril de 2025, é de valor máximo de R\$ 5.000.

10. TRIBUTOS DIFERIDOS

a. Composição dos tributos diferidos

A base para constituição é a seguinte:

Empresas	Controladora			Controladora		
	31.03.2025			31.12.2024		
	Ativo	Passivo	Líquido	Ativo	Passivo	Líquido
Companhia Habitasul de Participações	12.611	-	12.611	12.611	-	12.611
Total	12.611	-	12.611	12.611	-	12.611

Empresas	Consolidado			Consolidado		
	31.03.2025			31.12.2024		
	Ativo	Passivo	Líquido	Ativo	Passivo	Líquido
Companhia Habitasul de Participações	12.611	-	12.611	12.611	-	12.611
Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A.	34.891	-	34.891	33.920	-	33.920
Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	109.004	(109.004)	-	109.330	(109.330)
Vale da Ferradura Turismo Ltda	-	125	(125)	-	1.971	(1.971)
JI Negócios Imobiliários Ltda.	-	11.228	(11.228)	-	11.243	(11.243)
JI Administração Hoteleira Ltda.	128	-	128	176	-	176
Jurerê Empreendimentos Imobiliários e Serviços Ltda.	1.898	-	1.898	1.811	-	1.811
Consulplanes – Consultoria e Planejamento Ltda.	3	-	3	3	-	3
Resort Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1.983	(1.983)	-	1.983	(1.983)
CIACOI Administração de Imóveis Ltda.	-	1.898	(1.898)	-	1.910	(1.910)
Total	49.531	124.238	(74.707)	48.521	126.437	(77.916)

b. Estimativa das parcelas de realização do ativo fiscal diferido – Consolidado

As controladas, fundamentadas na expectativa de geração de lucros tributáveis futuros, reconheceram créditos tributários sobre as diferenças temporárias, que não possuem prazo prescricional.

c. Prejuízos fiscais

A Companhia possui em 31 de março de 2025 prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social sobre os quais não foram registrados contabilmente, na controladora o valor de R\$ 32.059 (R\$ 30.521 em

Notas Explicativas

31 de dezembro de 2024) e no consolidado o valor de R\$ 112.194 (R\$ 113.013 em 31 de dezembro de 2024) de tributos diferidos ativos, devido a Companhia não ter apresentado lucro tributável nos últimos 3 exercícios sociais.

Notas Explicativas

11. PARTICIPAÇÕES EM CONTROLADAS E COLIGADAS

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

	Habitasul Desenvol Imob. S.A	Habitasul Empreend. Imob. Ltda.	Jurerê Empred. Imob. Serv. Ltda	CIACOI - Administração de Imóveis Ltda	Consulplanes Cons e Planej. Ltda	Vale da Ferradura Turismo Ltda	Total Controladas	Irani Papel e Embalagem S.A.	Irani Particip. S.A	Total Coligadas	Total
Em 31 de dezembro de 2024	297.456	257.337	27.094	39.374	2.245	13.704	637.210	59.071	95.748	154.819	792.029
Resultado da equivalência patrimonial	2.042	1.745	(125)	1.105	48	621	5.436	2.449	4.549	6.998	12.434
Em 31 de março de 2025	299.498	259.082	26.969	40.479	2.293	14.325	642.646	61.520	100.297	161.817	804.463
Ativo	1.012.270	494.854	96.711	43.354	2.372	19.879		3.682.108	633.828		
Passivo	712.743	235.769	5.604	2.876	42	4.571		2.269.863	43.035		
Patrimônio líquido	299.527	259.085	91.107	40.478	2.330	15.308		1.412.245	590.793		
Receita operacional líquida	15.477	7.127	-	1.502	-	959		450.261	-		
Resultado do período	2.042	1.746	(433)	1.105	49	663		58.695	23.930		
Participação no capital	99,99%	100,00%	29,60%	100,00%	98,44%	93,58%		4,17%	18,41%		

Os saldos das participações em coligadas das demonstrações contábeis consolidadas no montante de R\$ 343.041 (R\$ 328.466 em dezembro 2024) refere-se à participação no capital social da coligada Irani Participações S.A., de forma direta em 18,41% e indireta em 11,99%, totalizando a participação em 30,40%, e a participação no capital social da coligada Irani Papel e Embalagem S.A., de forma direta em 4,79% e indireta em 7,88%, totalizando a participação em 12,67%.

Notas Explicativas

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

- i) Negócios Imobiliários: através das controladas Habitasul Desenvolvidimentos Imobiliários S.A., Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda., Jurerê Internacional Negócios Imobiliários Ltda., Jurerê Empreendimentos Imobiliários e Serviços Ltda., Resort Empreendimentos Imobiliários Ltda. e a CIACOI Administração de Imóveis Ltda., o grupo opera as atividades de compra e venda de imóveis, imóveis de renda mantidos para valorização, construção e venda de unidades habitacionais, incorporação, loteamento, urbanização, fiscalização de obras, elaboração de estudos, pesquisas projetos relacionados ao mercado imobiliário em Jurerê Internacional – Florianópolis/SC e no Rio Grande do Sul. Atualmente, as operações para este negócio estão concentradas no estudo e desenvolvimento para futuros projetos de loteamento ou venda de glebas para o desenvolvimento de empreendimentos por terceiros.
- ii) Saneamento e esgoto: através da Controlada Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda., o grupo opera o tratamento do esgoto e distribuição de água do bairro de Jurerê Internacional em Florianópolis SC. O grupo ainda não possui o direito de exploração, por meio de processos de concessão e está implementando medidas para regularização junto os órgãos municipais / estaduais.
- iii) Hotelaria - através das controladas Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda., o grupo administra os Hotéis Jurerê Beach Village e Il Campanário em Jurerê Internacional, Florianópolis SC. Os apartamentos dos referidos hotéis representam propriedades pertencentes a investidores que celebraram em conjunto com a Companhia, contratos de Sociedade em conta de participação, em que regula a Companhia como sócia ostensiva.
- iv) Papel e Embalagem de papelão ondulado (Sustentáveis): através da coligada Irani Papel e Embalagem S.A., o grupo participa do mercado da indústria de papel e embalagens de papelão ondulado sustentáveis.

12. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS

Consolidado	Glebas	Bens de renda	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2024	285.970	97.361	383.331
Reclassificação do imobilizado	8	-	8
Saldos em 31 de março de 2025	285.978	97.361	383.339
Custo histórico	33.695	85.825	119.520
Valor justo	252.283	11.536	263.819
Saldos em 31 de março de 2025	285.978	97.361	383.339

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

As avaliações das propriedades para investimento são efetuadas nas datas anuais de reporte por empresa especializada e consistem basicamente na aplicação do método para reedição / método da quantificação

Notas Explicativas

do custo para bens de renda e método comparativo de dados de mercado para as glebas, as metodologias utilizadas levam em conta a tipologia do imóvel avaliado, conforme descrito abaixo:

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

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

b) Método comparativo de dados de mercado

Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os Graus de Fundamentação preconizados pela NBR 14.653-2/2004.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

Notas Explicativas

13. IMOBILIZADO
Composição do imobilizado

	Imóveis	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Instalações	Equipamentos de informática	Obras em andamento	Outros	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2024	24.916	5.534	921	227	510	12.509	5.307	49.924
Custo	27.996	8.794	2.843	1.940	2.570	3.576	2.137	49.856
Depreciação acumulada	(2.507)	(3.256)	(1.885)	(1.713)	(2.060)	-	(1.676)	(13.097)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	25.489	5.538	958	227	510	3.576	461	36.759
Aquisições	-	265	4	-	1	422	1	693
Depreciação	(45)	(166)	(30)	(41)	(44)	-	(51)	(377)
Transferencias	-	-	-	468	-	(8)	(468)	(8)
Saldos em 31 de março de 2025	25.444	5.637	932	654	467	3.990	(57)	37.067
Custo	27.996	9.330	3.220	2.576	2.571	3.990	2.291	51.974
Depreciação acumulada	(2.552)	(3.693)	(2.288)	(1.922)	(2.104)	-	(2.348)	(14.907)
Saldos em 31 de março de 2025	25.444	5.637	932	654	467	3.990	(57)	37.067

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

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

Notas Explicativas

14. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

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

Tipo de Dívida	Indexador	Controladora			Controladora			Vencimento Final	Indexador acrescido de	Garantias
		31.03.2025	31.12.2024		31.03.2025	31.12.2024				
		Parcela Circulante	Parcela Não Circulante	Total	Parcela Circulante	Parcela Não Circulante	Total			
Empréstimos Capital de Giro	CDI	8.827	78.669	87.496	5.760	78.393	84.153	jul/27	CDI + 4,15% a.a.	Alienação Fiduciária em garantia de Imóveis e Alienação Fiduciária de Ações.
Total		8.827	78.669	87.496	5.760	78.393	84.153			

Tipo de Dívida	Indexador	Consolidado			Consolidado			Vencimento Final	Indexador acrescido de	Garantias
		31.03.2025	31.12.2024		31.03.2025	31.12.2024				
		Parcela Circulante	Parcela Não Circulante	Total	Parcela Circulante	Parcela Não Circulante	Total			
Securitização de Carteira de Recebíveis	IPCA	1.512	12.702	14.214	2.539	12.684	15.223	out-2038	IPCA + 11,90% a.a.	Alienação Fiduciária em garantia de Imóveis e Cessão de Recebíveis com Coobrigação
Empréstimos Capital de Giro	CDI	29.154	243.535	272.689	18.960	243.257	262.217	jul-2027	CDI + 4,15% a.a.	Alienação Fiduciária em garantia de Imóveis e Alienação Fiduciária de Ações.
Total		30.666	256.237	286.903	21.499	255.941	277.440			
Securitização		(4.568)	-	(4.568)	(5.567)	-	(5.567)			
Custo Empréstimos Capital de Giro		(48)	(686)	(734)	(48)	(698)	(746)			
Total Líquido		26.050	255.551	281.601	15.884	255.243	271.127			

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

Notas Explicativas

15. PROVISÃO DE CONTINGÊNCIAS

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

Com base na opinião dos assessores jurídicos e avaliação da diretoria, a Administração da Companhia e das controladas entende que a provisão para contingências esta constituída em montantes considerados suficientes para cobrir as perdas prováveis esperadas no desfecho das ações em curso, conforme demonstrado a seguir:

Consolidado	CEF (1)	Trabalhistas (2)	Cíveis (3)	Tributárias (4)	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2024	386.074	748	31.327	37.699	455.848
Provisão	5.597	12	653	1.701	7.963
Reversão	-	(84)	-	(193)	(277)
Saldos em 31 de março de 2025	391.671	676	31.980	39.207	463.534

(1) Em 01 de outubro de 1993, a então denominada Habitasul Crédito Imobiliário S/A ajuizou na Justiça Federal de Porto Alegre - RS, ação de consignação em pagamento nº 93.00.12019-0 contra a Caixa Econômica Federal, para quitação de obrigação do “Instrumento Particular de Consolidação e Confissão de Dívidas, com Assunção de Obrigações e Outras Avenças”, firmado em 23 de dezembro de 1991, negócio jurídico que consolidou 186 contratos de concessão de crédito para fins habitacionais, originados junto ao extinto Banco Nacional da Habitação - BNH”, que foi objeto de pagamento com créditos hipotecários. Em 24 de outubro de 1994 a Caixa aforou contra a Habitasul a ação anulatória nº 94.00.15685-5, também na Justiça Federal de Porto Alegre, com pretensão de ver desconstituído referido “Instrumento Particular de Consolidação e Confissão de Dívidas, com Assunção de Obrigações e Outras Avenças”, por entender presente erro substancial, dado que o valor transacionado e confessado seria inferior ao valor que seria devido. Em segundo grau, por maioria de votos, foi mantida a procedência da ação anulatória, devolvendo as partes à situação anterior, e foi julgada extinta, por perda de objeto, a ação consignatória, determinando-se, todavia, que os créditos consignados ficassem com a CEF, a título de pagamento parcial.

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

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

Notas Explicativas

Nesse sentido, a CEF ajuizou o processo nº 5023874-87.2018.4.04.7100, perante a Justiça Federal de Porto Alegre, RS, para cobrança dos valores que entende devidos. Em que pese a prejudicialidade do resultado da ação consignatória objeto do Recurso Especial nº 1.581.225-RS, a ação de cobrança foi julgada procedente, tendo sido objeto de recurso ao Tribunal Regional Federal da 4ª Região, ainda não julgado. Assim a Administração da companhia, decidiu por manter provisão no valor de R\$ 391.671. A Companhia possui R\$ 412.140 em créditos (nota explicativa nº 6) junto ao FCVS que busca utilizar na liquidação deste passivo.

- (2) Reclamatórias trabalhistas movidas por ex-funcionários pleiteando, dentre outros itens, pagamento de horas extraordinárias, equiparação salarial e alegados prejuízos;
- (3) Ações envolvendo questões na área cível tais como rescisão e revisão de contratos, usucapião, reivindicatórias, cumprimento de termo de acordo judicial (TAJ) e outras.
- (4) Representa preponderantemente as questões relativas ao Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU. A Companhia e suas controladas estão em discussões dos valores do IPTU, visando a regularização através de acordos com as prefeituras.

Contingências Possíveis

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

	Consolidado	
	31.03.2025	31.12.2024
Trabalhista	3.466	3.358
Cíveis (1)	46.419	47.218
Tributária (2)	113.225	110.274
Total	163.110	160.850

- (1) Cíveis: Ações envolvendo questões na área cível tais como rescisão e revisão de contratos, usucapião, reivindicatórias, cumprimento de termo de acordo judicial (TAJ) e outras, que são classificados como possíveis pelos assessores jurídicos da Companhia considerando a tese de defesa e o andamento processual de cada uma das ações.
- (2) Tributárias: Representa as demandas relacionadas principalmente a IPTU e ainda, a auto de infração consubstanciado pelo processo administrativo nº 10340-720.034/2024 de 26 de janeiro de 2024 contra a empresa Jurerê Empreendimentos Imobiliários e Serviços Ltda (JEIS) de suposto crédito tributário de IRPJ e CSLL no montante total de R\$ 66.654 referente à desenquadramento da tributação da receita operacional pelo lucro presumido, o qual foi impugnado e aguarda decisão.

Notas Explicativas

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

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

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

16. IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES

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

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.12.2024
Impostos correntes	-	-	3.778	3.482
Encargos sociais e impostos retidos	53	58	909	985
Impostos parcelados	-	-	24.978	28.290
Impostos municipais - IPTU	-	-	14.137	14.014
Total	53	58	43.802	46.771
Parcela circulante	53	58	24.063	34.196
Parcela não circulante	-	-	19.739	12.575

17. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

- O Capital Social em 31 de março de 2025 é de R\$ 277.182 (R\$ 277.182 em 31 de dezembro de 2024), representado por 9.133.687 ações, sendo 3.152.764 ações Ordinárias Nominativas e 5.980.923 Ações Preferenciais Nominativas, sendo estas 5.950.327 da Classe “A” e 30.596 da Classe “B”.
- Reserva legal – constituída pela destinação de 5% do lucro líquido do exercício, até o limite de 20% do capital integralizado. A reserva legal pode ser utilizada para aumentar o capital ou para absorver prejuízos.
- Reserva de lucros a realizar – constituída com base em lucros não realizados relativos aos efeitos na adoção inicial dos pronunciamentos técnicos do CPC traduzidos para normas brasileiras contábeis (NBC) e IFRS em decorrência dos efeitos do valor justo das propriedades para investimento da Companhia e do resultado líquido positivo da equivalência patrimonial sobre investimentos em controladas e coligadas. A Companhia optou por constituir uma reserva de lucros a realizar, a qual é utilizada para absorver prejuízos ou pagar dividendos.

Ajustes de avaliação patrimonial - constituída com base na avaliação de certos ativos imobilizados, ao custo atribuído no balanço de abertura para adoção inicial do IFRS.

Notas Explicativas

18. GESTÃO DE RISCO

18.1 Fatores de risco

a. Riscos Econômicos

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

b. Riscos com Taxas de juros

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

- INCC: parte dos custos e as carteiras de recebimentos de empreendimentos não finalizados são atualizados por este índice;
- IGP-M: a carteira de recebimentos de empreendimentos finalizados é atualizada por estes índices;
- IPCA: a carteira de recebimentos de empreendimentos finalizados e aproximadamente 5% do endividamento da Companhia e suas Controladas são atualizados por este índice;
- TR: A carteira de clientes – SFH, créditos junto ao FCVS e FGTS, bem como os passivos vinculados ao SFH são atualizados por este índice; e
- CDI – As aplicações financeiras e aproximadamente 95% do endividamento da Companhia e suas Controladas estão atrelados a este índice.

c. Riscos cambiais

A Companhia e suas Controladas não possuem passivos, ativos ou custos relevantes denominados em Moeda Estrangeira.

Devido ao fato da Companhia e suas controladas não carregarem instrumentos derivativos, não há necessidade de realizar a análise de sensibilidade adicional requerida pela CVM.

18.2 Gestão de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade da Companhia e proporcionar retorno aos acionistas.

Notas Explicativas

O endividamento líquido em 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024 é de:

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.12.2024
Dívida atualizada (principal e encargos)	87.496	84.153	281.601	271.127
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(5.941)	(566)	(51.240)	(37.541)
Dívida líquida	81.555	83.587	230.361	233.586
Patrimônio Líquido	646.985	639.815	647.111	639.942
Índice de dívida líquida sobre o PL	0,13	0,13	0,36	0,37

19. RESULTADO POR AÇÃO

O cálculo do resultado básico por ação é feito através da divisão do lucro (prejuízo) líquido do período atribuível aos detentores de ações ordinárias - ON e preferenciais – PN da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias e preferenciais disponíveis durante o exercício. No caso da Companhia, o lucro diluído por ação é igual ao lucro básico por ação, pois esta não possui ações ordinárias ou preferenciais potenciais diluidoras.

	31.03.2025	31.03.2024
Lucro do período atribuível aos acionistas	7.852	2.257
Resultado atribuível as ações PN classe "A"	4.753	1.366
Quantidade de ações PN classe "A"	5.950.327	5.950.327
Resultado por ação atribuível as ações PN classe "A"	0,7988	0,2296
Resultado atribuível as ações PN classe "B"	810	233
Quantidade de ações PN classe "B"	30.596	30.596
Resultado por ação atribuível as ações PN classe "B"	26,4627	7,6060
Resultado atribuível as ações ordinárias nominativas	2.289	658
Quantidade de ações ordinárias nominativas	3.152.764	3.152.764
Resultado por ação atribuível as ações ordinárias nominativas	0,7262	0,2087

* As ações preferenciais nominativas classe "B" tem direito a dividendos de 10% sobre o lucro líquido antes de qualquer destinação.

** As ações preferenciais nominativas classe "A" e "B" tem direito a dividendos 10% superiores as ações ordinárias nominativas.

Notas Explicativas**20. RECEITA LÍQUIDA DAS VENDAS**

	Consolidado	
	31.03.2025	31.03.2024
Vendas brutas de imóveis	26.548	10.128
Vendas brutas de serviços	8.939	7.645
Impostos sobre vendas	(3.229)	(1.570)
Devoluções de vendas	(2)	(372)
Total	32.256	15.831

21. DESPESAS POR NATUREZA

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024
Despesas com vendas				
Despesas com publicidade e propaganda	-	-	(38)	(24)
Comissões e corretagens	-	-	(39)	(61)
Outras despesas com vendas	-	-	(363)	(378)
Total	-	-	(440)	(463)
Despesas administrativas				
Despesas com pessoal e serviços de terceiros	(1.095)	(1.446)	(12.517)	(13.015)
Provisão para contingências e condenações	(56)	(140)	(8.403)	(4.936)
Depreciação e amortização	-	-	(552)	(278)
Consumo de energia elétrica , gás, água, telefone e internet	-	-	(109)	(84)
Manutenção em ativos imobilizados	-	(1)	(398)	(310)
Despesas com viagens e veículos	-	(16)	(175)	(494)
Aluguéis e condomínios	(9)	-	(1.364)	(1.075)
Outras despesas	(82)	(14)	(916)	(692)
Total	(1.242)	(1.617)	(24.434)	(20.884)

22. RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS

	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024
Receitas financeiras				
Juros e variações monetárias ativas	-	1	11.744	10.757
Rendimento de aplicações financeiras	6	116	1.148	361
Outras	2	1	22	17
Total	8	118	12.914	11.135
Despesas financeiras				
Juros e variações monetárias passivas	(3.344)	(3.484)	(10.631)	(10.960)
Outras	(4)	(7)	(951)	(695)
Total	(3.348)	(3.491)	(11.582)	(11.655)

Notas Explicativas

23. OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS, LÍQUIDAS

	Consolidado	
	31.03.2025	31.03.2024
Remuneração do Pool hoteleiro	277	309
Condomínios e IPTU	(387)	(1.227)
Provisão para perdas esperadas e desvalorização de estoque	(304)	-
Perda/recuperação de créditos irre recuperáveis	(160)	403
Resultado c/alienação de imobilizado	-	67
Outras	(456)	(208)
Total	(1.030)	(656)
Outras receitas operacionais	412	1.181
Outras (despesas) operacionais	(1.442)	(1.837)

24. INFORMAÇÕES SOBRE SEGMENTOS

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

	Negócios Imobiliários		Prestação de Serviços		Participação em Outros Negócios (*)		Consolidado	
	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024
OPERAÇÕES CONTINUADAS								
RECEITA LIQUIDA	24.477	9.215	7.779	6.616	-	-	32.256	15.831
Custo das Mercadorias Vendidas e Serviços Prestados	(13.945)	(1.082)	(1.178)	(989)	-	-	(15.123)	(2.071)
LUCRO BRUTO	10.532	8.133	6.601	5.627	-	-	17.133	13.760
Despesas com Vendas	(246)	(347)	(194)	(116)	-	-	(440)	(463)
Despesas Administrativas	(18.233)	(14.668)	(5.648)	(5.938)	-	-	(23.881)	(20.606)
Depreciações e Amortizações	(510)	(238)	(43)	(40)	-	-	(553)	(278)
Outras Receitas (Despesas) Operacionais Líquidas	(638)	(372)	(392)	(284)	-	-	(1.030)	(656)
Resultado de equivalência patrimonial	-	-	-	-	14.572	10.252	14.572	10.252
RESULTADO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO E DOS TRIBUTOS	(9.095)	(7.492)	324	(751)	14.572	10.252	5.801	2.009
RESULTADO FINANCEIRO								
Receitas Financeiras	12.409	10.938	505	197	-	-	12.914	11.135
Despesas Financeiras	(7.786)	(8.154)	(3.796)	(3.501)	-	-	(11.582)	(11.655)
RESULTADO ANTES DOS TRIBUTOS SOBRE O LUCRO	(4.472)	(4.708)	(2.967)	(4.055)	14.572	10.252	7.133	1.489
IR e CSLL Corrente	(733)	(343)	(2.366)	(113)	-	-	(3.099)	(456)
IR e CSLL Diferido	2.008	1.223	1.798	-	-	-	3.806	1.223
LUCRO LÍQUIDO (PREJUÍZO) DO PERÍODO	(3.197)	(3.828)	(3.535)	(4.168)	14.572	10.252	7.840	2.256

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

Notas Explicativas

25. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

Reconciliação da taxa efetiva dos impostos:

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024
Lucro operacional antes dos efeitos tributários	7.852	2.257	7.133	1.489
Alíquota básica	34%	34%	34%	34%
Débito (crédito) tributário à alíquota básica	(2.670)	(767)	(2.425)	(506)
Efeito fiscal de (adições) exclusões permanentes:				
Equivalência patrimonial	4.228	2.464	4.954	3.486
Imposto de renda e contribuição social não constituídos	(1.558)	(1.697)	(2.118)	(2.719)
Diferença de tributação (empresas controladas)	-	-	414	612
Outras diferenças permanentes	-	-	(118)	(106)
	-	-	707	767
Imposto de renda e contribuição social corrente	-	-	(3.099)	(456)
Imposto de renda e contribuição social diferido	-	-	3.806	1.223

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

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

DIRETORIA

Sérgio Luiz Cotrim Ribas – Diretor Presidente
Odivan Carlos Cargnin - Diretor de Administração,
Finanças e Relações com Investidores
José Roberto Mateus Junior – Diretor de Negócios, Estratégia e Gestão

Evandro Zabott – Contador CRC/SC 024961/O-8

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

COMPANHIA HABITASUL DE PARTICIPAÇÕES

Relatório de revisão do auditor independente

Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Em 31 de março de 2025

COMPANHIA HABITASUL DE PARTICIPAÇÕES

Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Em 31 de março de 2025

Conteúdo

Relatório da administração

Relatório de revisão do auditor independente sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Balancos patrimoniais intermediários individuais e consolidados

Demonstrações intermediárias do resultado individual e consolidado

Demonstrações intermediárias do resultado abrangente individual e consolidado

Demonstrações intermediárias das mutações do patrimônio líquido individual e consolidado

Demonstrações intermediárias dos fluxos de caixa individuais e consolidados

Demonstrações intermediárias dos valores adicionados individuais e consolidados

Notas explicativas da Administração às informações contábeis individuais e consolidadas

RELATÓRIO DE REVISÃO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos
Acionistas, Conselheiros e Administradores da
Companhia Habitasul de Participações
Porto Alegre - RS

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Companhia Habitasul de Participações ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais – (ITR), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial intermediário, individual e consolidado, em 31 de março de 2025 e as respectivas demonstrações intermediárias, individuais e consolidadas, do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findos naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, de acordo com Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, emitida pelo "International Accounting Standards Board (IASB)", assim como pela apresentação dessas informações contábeis intermediárias de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, incluídas nas Informações Trimestrais (ITR) acima referidas, não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a CPC 21 (R1) e o IAS 34, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA) – informação suplementar

Revisamos também as informações intermediárias do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e considerada informação suplementar pela IAS 34. Essas informações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 (R1) – “Demonstração do Valor Adicionado”.

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas informações intermediárias do valor adicionado individual e consolidada, não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, tomadas em conjunto.

Porto Alegre, 15 de maio de 2025.

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

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

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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

Na qualidade de Diretores da Companhia Habitasul de Participações, sociedade por ações com sede na Avenida Carlos Gomes nº 400 Zaffari, Bairro Boa Vista, na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 87.762.563/0001-03, DECLARAMOS nos termos do parágrafo 1º do artigo 27 da Resolução CVM nº. 80, de 29 de março de 2022, que revimos, discutimos e concordamos com as demonstrações financeiras intermediárias da Companhia referente ao período de três meses encerrado em 31 de março de 2025.

Porto Alegre, 15 de maio de 2025.

Sérgio Luiz Cotrim Ribas – Diretor Presidente
Odivan Carlos Cargnin- Diretor – Diretor de Administração,
Finanças e Relações com Investidores
José Roberto Mateus Junior – Diretor de Negócios, Estratégia e Gestão

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

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

Na qualidade de Diretores da Companhia Habitasul de Participações, sociedade por ações com sede na Avenida Carlos Gomes nº 400 sala 505 Ed. João Benjamim Zaffari, Bairro Boa Vista, na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 87.762.563/0001-03, DECLARAMOS nos termos do parágrafo 1º do artigo 27 da Resolução CVM nº. 80, de 29 de março de 2022, que revimos, discutimos e concordamos com a opinião expressa no relatório dos auditores independentes da Companhia referente às demonstrações financeiras intermediárias do período de três meses encerrado em 31 de março de 2025.

.

Porto Alegre, RS, 15 de maio de 2025.

Sérgio Luiz Cotrim Ribas – Diretor Presidente
Odivan Carlos Cargnin- Diretor – Diretor de Administração,
Finanças e Relações com Investidores
José Roberto Mateus Junior – Diretor de Negócios, Estratégia e Gestão