

COMPANHIA HABITASUL DE PARTICIPAÇÕES

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 31 de dezembro de 2025



HABITASUL
Uma relação de vida.

COMPANHIA HABITASUL DE PARTICIPAÇÕES

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2025

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Balancos patrimoniais individuais e consolidados

Demonstrações do resultado individuais e consolidadas

Demonstrações do resultado abrangente individuais e consolidadas

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individuais e consolidadas

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidadas - método indireto

Demonstrações do valor adicionado individuais e consolidadas

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas



COMPANHIA HABITASUL DE PARTICIPAÇÕES

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 31 de dezembro de 2025



HABITASUL
Uma relação de vida.



Companhia Habitasul de Participações

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

31/12/2025

Apresentamos aos Senhores Acionistas e ao público em geral as Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas e o Relatório do Auditor Independente sobre o exame das Demonstrações Contábeis referentes ao exercício de 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 2025

A Receita Operacional Líquida consolidada da Companhia apresentou aumento de 27,06% no ano de 2025 em relação ao ano de 2024, especialmente pela venda dos imóveis Campos da Fazenda e Cyanamid, localizados no estado do Rio Grande do Sul.

O Resultado Líquido positivo no ano de 2025 foi de R\$ 74.581 mil, frente ao Resultado Líquido de R\$ 14.959 mil do ano de 2024. Variação positiva impactada diretamente pela receita de venda de imóveis ocorridas em 2025.

1- Desempenho Econômico-Financeiro

Principais Indicadores

Dados Consolidados - R\$ mil	2025	2024	2024 x 2025
1. Receitas			
Receita Operacional Líquida	67.165	52.862	27,06%
Negócios Imobiliários	47.702	36.181	31,84%
Prestação de Serviços	19.463	16.681	16,68%
2. Resultados			
Resultado Operacional antes dos tributos	91.958	3.939	2234,56%
Negócios Imobiliários	32.384	(68.765)	147,09%
Prestação de Serviços	(314)	(7.937)	96,04%
Outros Negócios	59.889	80.641	-25,73%
IR e CSLL	(17.378)	11.020	-257,70%
Negócios Imobiliários	(16.111)	14.474	-211,31%
Prestação de Serviços	(1.267)	(3.454)	63,33%
Resultado Líquido das Operações	74.581	14.959	398,57%
Negócios Imobiliários	16.273	(54.291)	129,97%
Prestação de Serviços	(1.581)	(11.391)	86,12%
Outros Negócios	59.889	80.641	-25,73%
Resultado Líquido	74.581	14.959	398,57%

2. Desempenho Operacional

2.1. Segmento Negócios Imobiliários





2. Desempenho Operacional

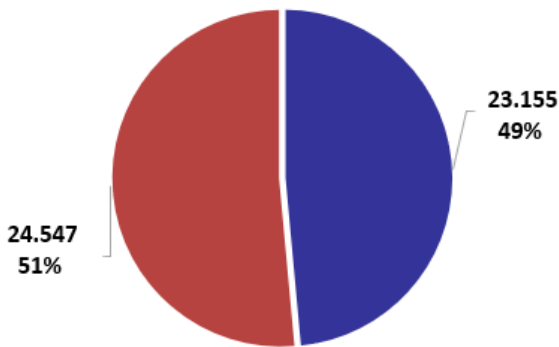
2.1. Segmento Negócios Imobiliários

2.1.1. Receitas

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

R\$ mil

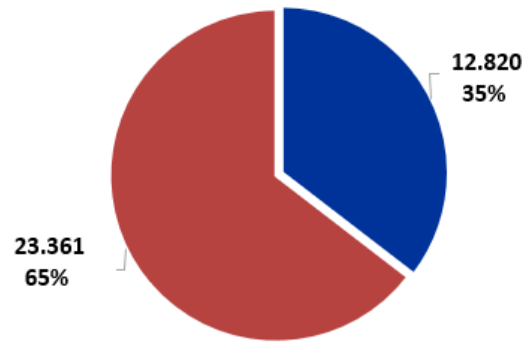
Receita Líquida 2025



Total: 47.702

■ Negócios Imobiliários - RS
■ Negócios Imobiliários - SC

Receita Líquida 2024



Total: 36.181

A Receita Operacional Líquida dos Negócios Imobiliários foi de R\$ 47.702 mil no ano de 2025, apresentando um crescimento de 31,84% em relação ao ano de 2024, impactado principalmente pela venda de imóveis localizados no Rio Grande do Sul (Campos da Fazenda e Cyanamid).

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





R\$ mil

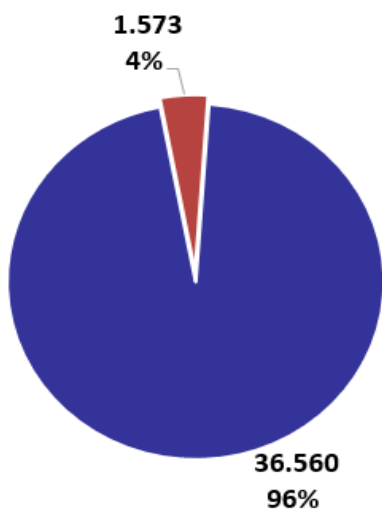
Empreendimento		2025	2024	2024 x 2025
Negócios Imobiliários RS	Porto verde – Alvorada/RS	0	473	-100,00%
	Porto verde Etapa 4 – Alvorada/RS - Fase D	0	521	-100,00%
	Porto verde Etapa 1	7	0	100,00%
	Porto verde Etapa 2 - Fase 1	67	0	100,00%
	Porto verde Etapa 2 - Fase 2	75	0	100,00%
	Jardim Porto Alegre	7	0	100,00%
	Campos da fazenda	8.076	0	100,00%
	Loteamento Humaita - Parque Benopolis	95	0	100,00%
	Terreno urbano - Cocão	0	9.500	-100,00%
	Imóveis Avulsos - RS	374	1.316	-71,57%
	Cyanamid	17.000	0	100,00%
	Granja Esperança	333	1.520	-78,06%
	Águas Belas	30	1.250	-97,60%
Sub Total		26.065	14.580	78,77%
Negócios Imobiliários SC	Jurerê Beach Village	0	486	-100,00%
	Apartamentos Empreendimento ILC	358	3.000	-88,06%
	Apartamentos Empreendimento JBV	0	0	0,00%
	Plataforma 3	0	0	0,00%
Sub Total		358	3.486	-89,73%
Jurerê Empreendimentos Imobiliários e Serviços	Terreno - Jurerê Empreendimentos Imobiliários e Serviços	0	0	0,00%
	Sub Total	0	0	0,00%
Total comercialização de imóveis		26.423	18.066	46,3%

2.1.2. Custos

Os Custos dos Bens e Serviços Vendidos em 2025 totalizaram R\$ 38.133 mil ante R\$ 17.677 mil no ano de 2024, representando um aumento de 115,72%, justificado principalmente pela venda dos imóveis Campos da Fazenda e Cyanamid, na coligada Habitasul desenvolvimentos imobiliários S/A.

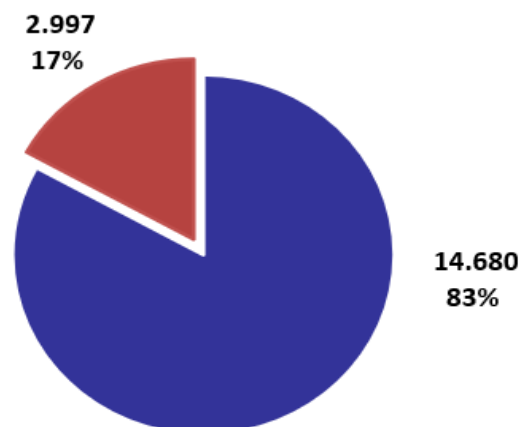
R\$ mil

Custos 2025



Total: 38.133

Custos 2024



Total: 17.677

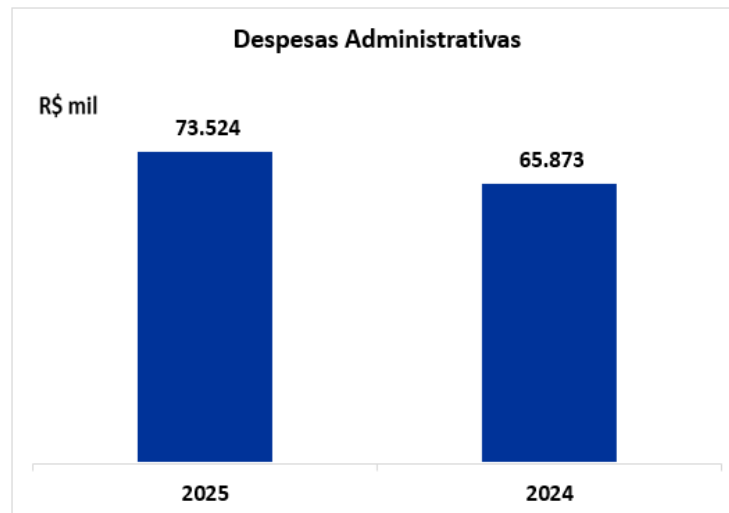
■ Negócios Imobiliários - RS
■ Negócios Imobiliários - SC





2.1.3. Despesas Administrativas

As Despesas Administrativas do ano de 2025 apresentaram aumento de 11,61% em comparação com o 2024, os dois períodos sofreram impacto de contingências e condenações provisionadas pela Companhia, sendo elas de natureza: cíveis, trabalhistas e tributárias, totalizando R\$ 23.916 mil em 2024 e 23.505 mil em 2025. Excluindo o efeito das contingências e condenações, as despesas administrativas seriam R\$ 41.957 mil em 2024 ante a R\$ 50.019 mil de 2025, apresentando assim um aumento de 19,21%, impactado principalmente por rescisões ocorridas durante o ano de 2025.



2.1.4. Investimentos

Os investimentos em obras e empreendimento realizados no ano de 2025, apresentaram redução de 23,90% comparado com o ano de 2024.

R\$ mil

Empreendimento	2025	2024	2024 x 2025
Etapas Jurerê Internacional/SC	8.465	6.460	31,04%
Quadra 5	6	0	100,00%
SAE	883	3.684	-76,03%
Novo Restaurante JBV	0	131	-100,00%
Imóveis Open Shopping	0	0	0,00%
Imóveis Jurerê Beach Village	0	0	0,00%
Reforma sede	0	18	-100,00%
Total de Investimentos - SC	9.354	10.292	-9,12%
Humaitá	0	2.000	-100,00%
Reforma Almojarifado	0	0	0,00%
Cyanamid	0	0	0,00%
Futura Sede	0	0	0,00%
Outros Imóveis - RS	0	0	0,00%
Total de Investimentos - RS	0	2.000	-100,00%
Total de Investimentos	9.354	12.292	-23,90%





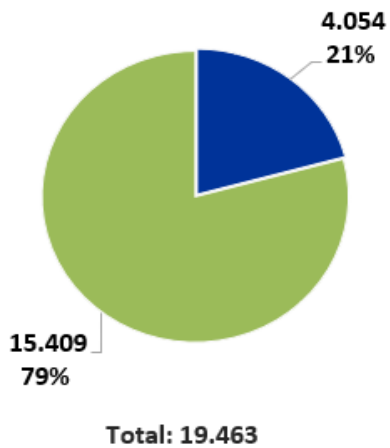
2.2. Segmento Prestação de Serviços

2.2.1. Receitas

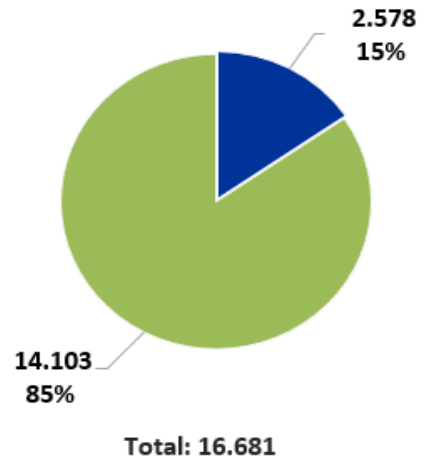
A Receita Operacional Líquida do segmento Prestação de Serviços em 2025 foi de R\$ 19.463 mil e apresentou aumento de 16,68% comparado com 2024.

R\$ mil

Receita Líquida 2025



Receita Líquida 2024

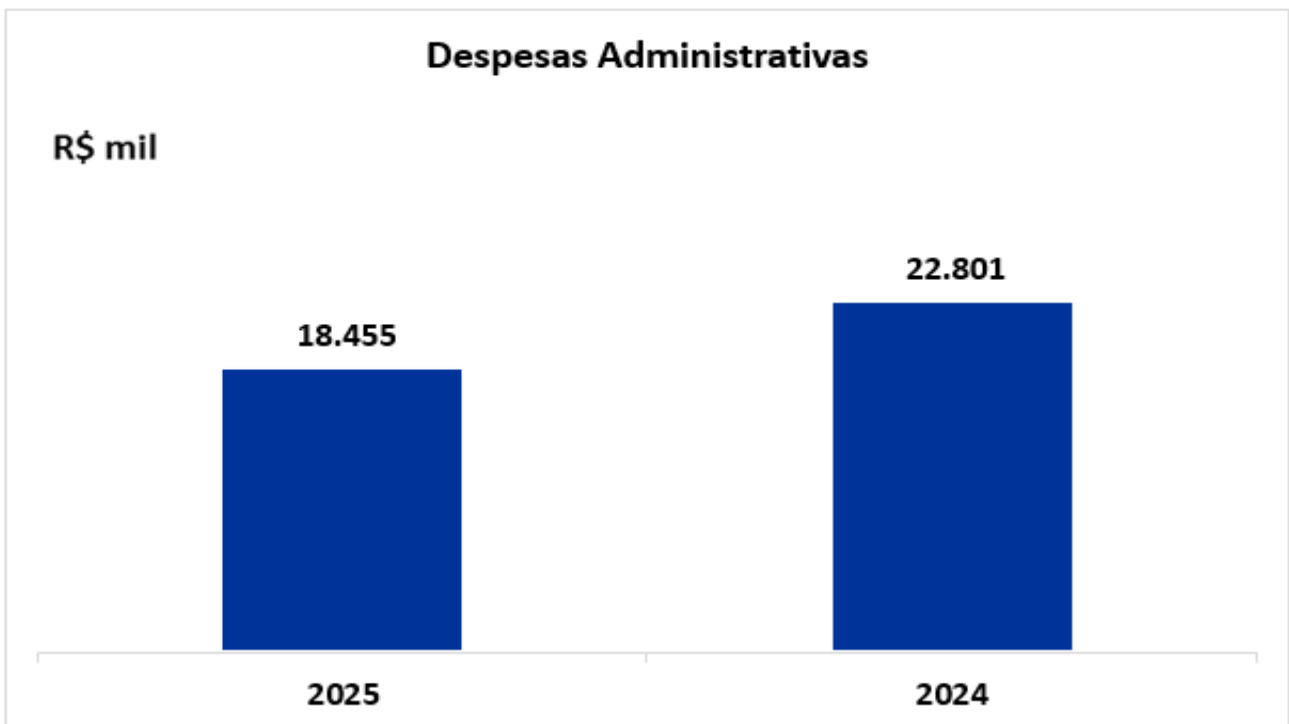


■ Prestação de Serviços - RS

■ Prestação de Serviços - SC

2.2.3. Despesas Administrativas

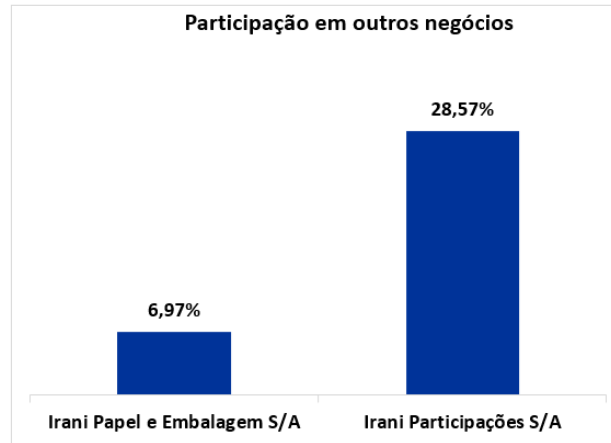
As Despesas Administrativas do ano de 2025 apresentaram redução de 19,06% comparado com ano de 2024.



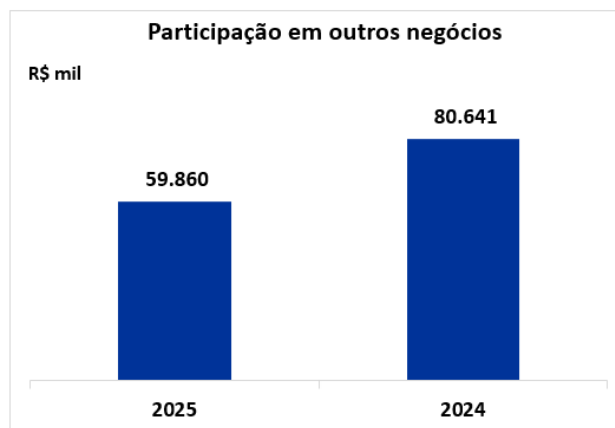


2.3 – Participação em Outros Negócios

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. Em 2025 a Companhia, diretamente ou por suas controladas, detêm participação nas seguintes empresas:



A participação em outros negócios no ano de 2025 foi de R\$ 59.860 mil e apresentaram redução de 25,77% comparado com o ano de 2024, ocorrido principalmente pela redução no resultado de equivalência patrimonial e venda de ações da coligada Irani Papel e Embalagem S.A., neste ano.



3. Endividamento Bancário Consolidado

R\$ mil

Endividamento	2025	2024	2024 x 2025
Curto Prazo	14.858	15.884	-6,46%
Longo Prazo	175.060	255.243	-31,41%
Total Bruto	189.918	271.127	-29,95%
Caixa e Equivalência de caixa	14.446	37.541	-61,52%
Total Líquido	175.472	233.586	-24,88%

Conforme demonstrado no quadro acima, o endividamento bancário líquido consolidado no ano de 2024 era de R\$ 233.586 mil e apresentou redução de 24,88% comparado com ano de 2025, principalmente devido a transferência da dívida do BTG da Companhia Habitasul de Participações para Irani Participações.





4. Mercado de Capitais

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

5. Prestação de outros serviços pelo Auditor Independente

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

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 23 de março de 2026, com as Demonstrações Contábeis relativas ao exercício em 31 de dezembro de 2025 (Controladora e Consolidado).

Porto Alegre/RS, 23 de março de 2026.

A Administração.



RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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

Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia Habitasul de Participações ("Companhia") e suas controladas, identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial individual e consolidado em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações individuais e consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, acima referidas, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)*.

Base para opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, como um todo, e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Participações em coligadas

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 11, a Companhia e controladas detêm participações societárias em coligadas avaliadas pelo método de equivalência patrimonial, sendo 30,40% na Irani Participações S.A. e 12,05% na Irani Papel e Embalagem S.A. Essas coligadas registram estimativas contábeis que afetam o resultado da Companhia e controladas de forma relevante, tais como:

- Valorização a valor justo de ativos biológicos;
- Mensuração do valor recuperável de ágio fundamentado em rentabilidade futura; e
- Provisões e passivos contingentes.

As coligadas avaliam continuamente as metodologias e premissas utilizadas. Devido à relevância e julgamentos envolvidos na mensuração dessas estimativas nas coligadas e o impacto que eventuais mudanças nas premissas teriam sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia, esse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria.

Resposta da auditoria ao assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, dentre outros:

- Envio de instruções específicas aos auditores das coligadas;
- Entendimento dos controles internos da companhia;
- Realização de reuniões com eles;
- Revisão do trabalho realizado pelos auditores das coligadas sobre a valorização dos ativos biológicos, sobre o valor recuperável do ágio fundamentado em rentabilidade futura e das análises das evidências de auditoria obtidas;
- Verificação das comunicações e dos relatórios enviados pelos auditores das coligadas, bem como os procedimentos realizados e as conclusões obtidas, especificamente com relação à determinação da materialidade, o efeito de distorções não corrigidas, procedimentos de auditoria executados para responder aos riscos.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos realizados, consideramos que são aceitáveis a mensuração da participação em coligadas por meio do método de equivalência patrimonial e as divulgações desses investimentos no contexto das demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Valor justo das propriedades para investimentos

Conforme descrito nas Notas Explicativas nºs 3(j) e 12 às demonstrações contábeis individuais e consolidadas, as controladas da Companhia mensuram as propriedades para investimento ao valor justo.

A determinação do valor justo desses ativos está sujeita a julgamentos complexos por parte da Administração e dos avaliadores externos contratados pela Companhia e suas controladas para auxiliá-los.

Devido à relevância dos valores registrados nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, na complexidade e julgamento envolvidos, na avaliação e mensuração do valor justo das propriedades para investimento, consideramos esse assunto significativo para a nossa auditoria.

Resposta da auditoria ao assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, dentre outros:

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

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

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As demonstrações individuais e consolidadas do Valor Adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas Demonstrações do Valor Adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse pronunciamento técnico e são consistentes em relação às demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Ênfase

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 2 às demonstrações contábeis individuais e consolidadas, que descreve que as informações relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, apresentadas para fins comparativos, foram ajustadas e estão sendo reapresentadas, conforme previsto na NBC TG 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro e na NBC TG 26 (R1) - Apresentação das Demonstrações Contábeis, em razão de distorções na apresentação do saldo de tributos diferidos de forma líquida no passivo não circulante. As demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024, antes da reapresentação, foram auditadas por nós, e nosso relatório, datado de 20 de março de 2025, foi sem modificação. No contexto da auditoria das demonstrações de 31 de dezembro de 2024, executamos os procedimentos necessários sobre as informações comparativas reapresentadas. Nossa opinião não está modificada em função do assunto aqui enfatizado.

Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A Administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis individuais e consolidadas ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis individuais e consolidadas livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

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

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



Fornecemos também, aos responsáveis pela governança, declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Porto Alegre, 23 de março de 2026.



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

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



BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO

(Em milhares de reais)

ATIVO	Nota	Controladora		Consolidado		PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO CIRCULANTE	Nota	Controladora		Consolidado	
		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024			31.12.2025	31.12.2024		
ATIVO CIRCULANTE		5.657	13.613	110.261	199.405			156.316	105.782	178.774	144.076
Caixa e equivalentes de caixa	05	89	566	14.446	37.541	Fornecedores		64	139	4.348	6.027
Clientes	06	-	-	8.770	17.664	Empréstimos e financiamentos	14	-	5.760	14.858	15.884
Estoques	08	-	-	46.696	101.622	Obrigações sociais e previdenciárias		-	-	2.542	3.365
Impostos a recuperar		1.849	1.828	7.167	9.042	Dividendos a pagar		109.544	76.737	109.544	76.737
Dividendos a receber		3.719	11.219	692	14.955	Participações administradores		276	276	2.986	2.986
Outros créditos	07	-	-	32.490	18.581	Impostos, taxas e contribuições	16	59	58	23.386	34.196
						Outras contas a pagar		202	173	9.596	4.792
						Partes relacionadas	09	46.171	22.639	14	89
						Adiantamento de Clientes		-	-	11.500	-
								2.037	80.236	824.275	857.762
ATIVO NÃO CIRCULANTE		792.777	812.220	1.532.989	1.442.375	PASSIVO NÃO CIRCULANTE					
Ativo realizável a longo prazo		29.838	20.062	747.301	679.912	Fornecedores		-	-	3.352	4.002
Clientes	06	-	-	485.502	429.434	Empréstimos e financiamentos	14	-	78.393	175.060	255.243
Depósitos judiciais e cauções		-	-	3.113	3.006	Provisão para contingências	15	2.037	1.843	466.741	455.848
Partes relacionadas	09	17.227	7.451	-	-	Impostos, taxas e contribuições	16	-	-	21.396	12.575
Outros créditos	07	-	-	4.766	441	Tributos diferidos	10	-	-	144.440	126.437
Tributos diferidos	10	12.611	12.611	55.410	48.521	Outras contas a pagar		-	-	13.286	3.657
Estoques	08	-	-	198.510	198.510						
Investimentos		762.850	792.067	737.057	716.287	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	17	640.081	639.815	640.201	639.942
Participações em controladas	11	636.652	637.210	-	-	Patrimônio líquido atribuído aos acionistas controladores		640.081	639.815	640.081	639.815
Participações em coligadas	11	126.160	154.819	293.658	328.466	Capital social		307.182	277.182	307.182	277.182
Outros		38	38	859	4.490	Reservas de capital		162	162	162	162
Propriedades para investimentos	12	-	-	442.540	383.331	Reservas de lucros		303.698	320.340	303.698	320.340
						Ajuste de avaliação patrimonial		29.039	42.131	29.039	42.131
Imobilizado	13	61	63	39.910	36.759	Participação dos acionistas não controladores		-	-	120	127
Intangível		28	28	8.721	9.417						
TOTAL DO ATIVO		798.434	825.833	1.643.250	1.641.780	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		798.434	825.833	1.643.250	1.641.780

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis





COMPANHIA HABITASUL DE PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO PARA EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO

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

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Receita Líquida das Vendas e Serviços	21	-	-	67.165	52.862
Custo das Vendas e Serviços		-	-	(41.537)	(20.605)
Lucro Bruto		-	-	25.628	32.257
(Despesas) Receitas		88.751	26.932	50.663	(25.445)
Com vendas	22	-	-	(2.224)	(2.714)
Gerais e administrativas	22	(4.514)	(5.010)	(94.442)	(88.674)
Outras (despesas) receitas operacionais líquidas	24	17.707	4.686	87.439	(9.808)
Resultado da Equivalência Patrimonial	11	75.558	27.256	59.890	75.751
Resultado Antes do Resultado Financeiro		88.751	26.932	76.291	6.812
Resultado financeiro		(14.170)	(11.974)	15.647	(2.873)
Receitas financeiras	23	149	546	70.756	41.744
Despesas financeiras	23	(14.319)	(12.520)	(55.109)	(44.617)
Resultado antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social		74.581	14.958	91.938	3.939
Imposto de Renda e Contribuição Social	26	-	-	(17.378)	11.020
Corrente		-	-	(4.426)	(3.433)
Diferido		-	-	(12.952)	14.453
Resultado líquido das operações continuadas		74.581	14.958	74.560	14.959
Lucro líquido do exercício		74.581	14.958	74.560	14.959
Resultado atribuível a :					
Acionistas controladores		74.581	14.958	74.581	14.958
Acionistas não controladores		-	-	(21)	1
Lucro básico/diluído por ação R\$		8,1661	1,6378	8,1638	1,6379

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis



**COMPANHIA HABITASUL
DE PARTICIPAÇÕES**

COMPANHIA HABITASUL DE PARTICIPAÇÕES

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

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Lucro líquido do exercício	74.581	14.958	74.560	14.959
Outros resultados abrangentes				
Ajuste avaliação patrimonial em controladas e coligadas	6.480	10.047	6.480	10.047
Ganho na alteração de participação em coligadas	(6.612)	5.701	(6.612)	5.701
Resultado abrangente total	74.449	30.706	74.428	30.707
Resultado abrangente atribuível a:				
Acionistas controladores	74.449	30.706	74.449	30.706
Acionistas não controladores	-	-	(21)	1

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis





COMPANHIA HABITASUL DE PARTICIPAÇÕES

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

(Em milhares de reais)

	Capital Social	Reservas de Capital - Ágio na Conversão de Ações	Reservas de Lucros			Ajustes de Avaliação Patrimonial		Lucros Acumulados	TOTAL	Participação dos Acionistas Não Controladores	Patrimônio Líquido Total
			Lucros a Realizar	Legal	Estatutárias	Custo atribuído Ativo Imobilizado Controladas e Coligadas	Outros Resultados Abrangentes				
Saldos em 31 de dezembro de 2023	177.182	162	90.367	29.168	328.914	41.322	16.557	-	683.672	137	683.809
Realização do ajuste de avaliação patrimonial em controladas e coligadas	-	-	-	-	-	(10.047)	-	10.047	-	-	-
Variação da participação em coligada	-	-	-	-	-	-	(5.701)	1.056	(4.645)	-	(4.645)
Reversão de dividendos não reclamados e prescritos	-	-	-	-	-	-	-	548	548	-	548
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	14.958	14.958	1	14.959
Diluição de não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11)	(11)
Reserva legal	-	-	-	748	-	-	-	(748)	-	-	-
Reserva estatutária	-	-	-	-	17.002	-	-	(17.002)	-	-	-
Dividendos propostos	-	-	(45.859)	-	-	-	-	(8.859)	(54.718)	-	(54.718)
Aumento de capital social	100.000	-	-	-	(100.000)	-	-	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2024	277.182	162	44.508	29.916	245.916	31.275	10.856	-	639.815	127	639.942
Realização do ajuste de avaliação patrimonial em controladas e coligadas	-	-	-	-	-	(6.480)	-	6.480	-	-	-
Variação da participação em coligada	-	-	-	-	-	-	(6.612)	-	(6.612)	-	(6.612)
Reversão de dividendos não reclamados e prescritos	-	-	-	-	-	-	-	3.871	3.871	-	3.871
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	-	74.581	74.581	(21)	74.560
Diluição de não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14	14
Reserva legal	-	-	-	3.730	-	-	-	(3.730)	-	-	-
Reserva estatutária	-	-	-	-	54.136	-	-	(54.136)	-	-	-
Dividendos propostos	-	-	(44.508)	-	-	-	-	(27.066)	(71.574)	-	(71.574)
Aumento de capital social	30.000	-	-	-	(30.000)	-	-	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2025.	307.182	162	-	33.646	270.052	24.795	4.244	-	640.081	120	640.201





COMPANHIA HABITASUL DE PARTICIPAÇÕES

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA PARA EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido do exercício	74.581	14.958	74.560	14.959
Ajustes				
Resultado da alienação investimentos	(17.707)	(4.717)	(35.874)	(4.891)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-	12.952	(14.453)
Depreciação e amortização	2	-	2.458	1.478
Varição do valor justo das propriedades para investimentos	-	-	(50.686)	1.778
Recuperação/Provisão perdas esperadas e para desvalorização de estoques	-	-	(2.165)	1.815
Provisão (reversão) das contingências	194	(935)	10.893	21.999
Resultado de equivalência patrimonial	(75.558)	(27.256)	(59.890)	(75.751)
Redução ao valor realizável líquido	-	-	(3.941)	15.837
Juros e variações monetárias sobre empréstimos e financiamentos	14.273	12.460	44.614	38.591
Variações nos ativos e passivos				
Contas a receber	-	-	(44.704)	(19.636)
Estoques	-	-	58.562	6.161
Impostos a recuperar	(21)	(99)	1.875	401
Outros ativos	-	10	(18.341)	(1.589)
Fornecedores	(75)	32	(2.329)	263
Impostos, taxas e contribuições	1	(4)	3.883	(10.427)
Outras contas a pagar	29	(6)	25.110	10.308
Pagamento de juros sobre empréstimos e financiamentos	(30.401)	(8.910)	(57.798)	(9.776)
Impostos pagos (IR e CSLL)	-	-	(7.710)	(2.993)
Caixa líquido da atividade operacional	(34.682)	(14.467)	(48.531)	(25.926)
Fluxo de caixa da atividade de investimentos				
Em Imobilizado e Intangível	-	1	(4.913)	(7.599)
Dividendos recebidos	55.000	45.859	30.522	45.859
Propriedades para investimentos	-	-	(8.523)	-
Em investimentos	-	-	(18.981)	-
Recebimento de alienação de investimento	24.195	12.357	62.303	12.796
Caixa líquido da atividade de investimentos	79.195	58.217	60.408	51.056
Fluxo de caixa da atividade de financiamentos				
Captações	-	-	-	9.037
Partes relacionadas	(10.094)	(23.493)	(76)	(120)
Dividendos pagos	(34.896)	(45.206)	(34.896)	(45.206)
Caixa líquido da atividade de financiamentos	(44.990)	(68.699)	(34.972)	(36.289)
Varição de caixa e equivalentes de caixa	(477)	(24.949)	(23.095)	(11.159)
No início do exercício	566	25.515	37.541	48.700
No final do exercício	89	566	14.446	37.541
Varição de caixa e equivalentes de caixa	(477)	(24.949)	(23.095)	(11.159)

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis



COMPANHIA HABITASUL DE PARTICIPAÇÕES

DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO PARA EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
1. RECEITAS	65.946	12.330	258.033	84.633
1.1) Vendas de mercadorias, produtos e serviços	-	-	74.655	57.971
1.2) Outras receitas	65.946	12.357	184.013	27.235
1.3) Reversão/ Provisão para perdas esperadas	-	(27)	(190)	(573)
1.4) Cancelamento de Vendas	-	-	(445)	-
2. INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS	50.797	10.871	206.602	93.343
2.1) Custo das mercadorias e serviços vendidos	-	-	54.691	5.878
2.2) Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	50.797	10.871	151.911	70.386
2.3) Perda/Recuperação de valores ativos	-	-	-	17.079
3. VALOR ADICIONADO BRUTO (1-2)	15.149	1.459	51.431	(8.710)
4. DEPRECIAÇÃO E AMORTIZAÇÃO	2	-	2.458	1.494
5. VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA ENTIDADE (3-4)	15.147	1.459	48.973	(10.204)
6. VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA	75.707	27.802	130.646	117.495
6.1) Resultado de equivalência patrimonial	75.558	27.256	59.890	75.751
6.2) Receitas financeiras	149	546	70.756	41.744
7. VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR (5+6)	90.854	29.261	179.619	107.291
8. DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO	90.854	29.261	179.619	107.291
8.1) Pessoal	1.683	1.536	26.633	27.152
8.1.1) - Remuneração direta	1.296	1.217	19.539	20.850
8.1.2) - Benefícios	385	317	5.050	4.776
8.1.3) - F.G.T.S.	2	2	1.984	1.452
8.1.4) - Outros	-	-	60	74
8.2) Impostos, taxas e contribuições	240	229	22.796	20.078
8.2.1) - Federais	240	229	15.803	13.299
8.2.2) - Estaduais	-	-	964	806
8.2.3) - Municipais	-	-	6.029	5.973
8.3) Remuneração de capital de terceiros	14.350	12.538	55.630	45.102
8.3.1) - Despesas financeiras	14.319	12.520	55.109	44.617
8.3.2) - Aluguéis	31	18	521	485
8.4) Remuneração de capitais próprios	74.581	14.958	74.560	14.959
8.4.1) - Lucros retidos do exercício	3.007	14.958	3.007	14.958
8.4.2) - Lucro atribuído aos acionistas não controladores	-	-	(21)	1
8.4.5) - Dividendos	71.574	-	71.574	1

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis



ÍNDICES DE NOTAS EXPLICATIVAS

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





Companhia Habitasul de Participações – CNPJ 87.762.563/0001-03

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais (controladora) e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Valores expressos em milhares de Reais)

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 DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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

A autorização para emissão dessas demonstrações contábeis foi concedida pelo Conselho de Administração em 23 de março de 2026.

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





Reclassificação – Balanço Patrimonial Consolidado

Reclassificação de Tributos diferidos para fins de comparabilidade. Durante o exercício de 2024 a Companhia apresentou as demonstrações contábeis anuais consolidadas, apresentando o saldo de Tributos diferidos de forma líquida no Passivo não circulante.

A Companhia reavaliou a metodologia aplicada e concluiu que de acordo com o CPC 32 - Tributos sobre o Lucro – item 74 (i), o saldo de Tributos diferidos deve ser apresentado de forma líquida na mesma entidade tributável, assim, demonstra a seguir os ajustes relacionados no Balanço Patrimonial Consolidado do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, apresentados de forma comparativa às informações contábeis intermediárias do período findo em 30 de junho de 2025, conforme determinado no CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança e Estimativa e Retificação de Erro e com a norma internacional IAS 8 Interim Financial Reporting emitida pelo International Accounting Standards Board IASB, cabe ressaltar que o ajuste tratasse apenas de uma classificação entre linhas do Balanço Patrimonial Consolidado de 31 de dezembro de 2024, não impactando a posição patrimonial e financeira da Companhia.



COMPANHIA HABITASUL DE PARTICIPAÇÕES

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 01 DE JANEIRO 2024 E 31 DE DEZEMBRO DE 2024

(Em milhares de reais)

ATIVO	Consolidado			Consolidado		
	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024	01.01.2024	01.01.2024	01.01.2024
	Anteriormente apresentado	Reclassificação	Reapresentado	Saldo inicial	Reclassificação	Reapresentado
ATIVO CIRCULANTE	199.405	-	199.405	231.071	-	231.071
Caixa e equivalentes de caixa	37.541	-	37.541	48.700	-	48.700
Clientes	17.664	-	17.664	24.331	-	24.331
Estoques	101.622	-	101.622	127.389	-	127.389
Impostos a recuperar	9.042	-	9.042	9.443	-	9.443
Dividendos a receber	14.955	-	14.955	4.056	-	4.056
Outros créditos	18.581	-	18.581	17.152	-	17.152
ATIVO NÃO CIRCULANTE	1.393.854	48.521	1.442.375	1.360.837	32.604	1.393.441
Ativo realizável a longo prazo	631.391	48.521	679.912	598.376	32.604	630.980
Clientes	429.434	-	429.434	403.704	-	403.704
Depósitos judiciais e cauções	3.006	-	3.006	2.993	-	2.993
Outros créditos	441	-	441	441	-	441
Tributos diferidos	-	48.521	48.521	-	32.604	32.604
Estoques	198.510	-	198.510	191.238	-	191.238
Investimentos	716.287	-	716.287	711.423	-	711.423
Participações em coligadas	328.466	-	328.466	328.255	-	328.255
Outros	4.490	-	4.490	3.702	-	3.702
Propriedades para investimentos	383.331	-	383.331	379.466	-	379.466
Imobilizado	36.759	-	36.759	44.643	-	44.643
Intangível	9.417	-	9.417	6.395	-	6.395
TOTAL DO ATIVO	1.593.259	48.521	1.641.780	1.591.908	32.604	1.624.512





PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Consolidado			Consolidado		
	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024	01.01.2024	01.01.2024	01.01.2024
	Anteriormente apresentado	Reclassificação	Reapresentado	Saldo inicial	Reclassificação	Reapresentado
CIRCULANTE	144.076	-	144.076	137.642	-	137.642
Fornecedores	6.027	-	6.027	9.766	-	9.766
Empréstimos e financiamentos	15.884	-	15.884	15.193	-	15.193
Obrigações sociais e previdenciárias	3.365	-	3.365	3.393	-	3.393
Dividendos a pagar	76.737	-	76.737	67.774	-	67.774
Participações administradores	2.986	-	2.986	2.986	-	2.986
Impostos taxas e contribuições	34.196	-	34.196	34.040	-	34.040
Outras contas a pagar	4.792	-	4.792	4.281	-	4.281
Partes relacionadas	89	-	89	209	-	209
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	809.241	48.521	857.762	770.457	32.604	803.061
Fornecedores	4.002	-	4.002	-	-	-
Empréstimos e financiamentos	255.243	-	255.243	218.082	-	218.082
Provisão para contingências	455.848	-	455.848	433.849	-	433.849
Impostos, taxas e contribuições	12.575	-	12.575	25.589	-	25.589
Tributos diferidos	77.916	48.521	126.437	92.931	32.604	125.535
Outras contas a pagar	3.657	-	3.657	6	-	6
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	639.942	-	639.942	683.809	-	683.809
Patrimônio líquido atribuído aos acionistas controladores	639.815	-	639.815	683.672	-	683.672
Capital social	277.182	-	277.182	177.182	-	177.182
Reservas de capital	162	-	162	162	-	162
Reservas de lucros	320.340	-	320.340	448.449	-	448.449
Ajuste de avaliação patrimonial	42.131	-	42.131	57.879	-	57.879
Participação dos acionistas não controladores	127	-	127	137	-	137
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.593.259	48.521	1.641.780	1.591.908	32.604	1.624.512

3. POLÍTICAS CONTÁBEIS MATERIAIS

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

a) Instrumentos financeiros

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

Um instrumento de dívida é mensurado ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao valor justo por meio do resultado: é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto. No reconhecimento inicial de um investimento em um instrumento patrimonial que não seja mantido para negociação, a Companhia pode optar irrevogavelmente por apresentar alterações subsequentes no valor justo do investimento em outros resultados abrangentes. Essa escolha é feita investimento por investimento.





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

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

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

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

b) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

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

c) Reconhecimento de receita

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

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





d) Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

As estimativas contábeis foram baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações contábeis. São itens significativos sujeitos a estas estimativas e premissas o valor justo das propriedades para investimento (nota explicativa nº 12), o valor residual do ativo imobilizado (nota explicativa nº 13), provisão para perdas esperadas, perdas na realização dos estoques (nota explicativa nº 8), imposto de renda diferido (nota explicativa nº 10) e provisão para contingências (nota explicativa nº 15).

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

e) Caixa e equivalentes de caixa

Compreendem os saldos de caixa, depósitos bancários à vista e investimentos de curto prazo considerados de alta liquidez, com vencimentos originais de três meses, ou menos e com risco insignificante de mudança de valor.

f) Contas a receber de clientes

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

g) Estoques

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

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

h) Outros ativos e passivos

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

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





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

i) Investimentos em controladas e coligadas

São avaliados pelo método de equivalência patrimonial, incluindo a participação da Companhia no resultado do exercício e outros resultados abrangentes das investidas, conforme demonstrado na nota explicativa nº 11.

j) Propriedades para investimento

Referem-se as propriedades em que se espera benefício econômico contínuo e permanente, representado por áreas de terras destinadas a futuro aproveitamento no curso normal dos negócios das controladas e imóveis alugados, mantidos para renda, os quais estão demonstrados pelo valor justo, apurado através de avaliações anuais feitas por empresas especializadas. As principais premissas e metodologia adotada para determinação do valor justo estão detalhadas na nota explicativa nº 12.

k) Imobilizado

Os ativos imobilizados estão avaliados pelo custo atribuído, deduzidos das respectivas depreciações calculadas pelo método linear às taxas mencionadas na nota explicativa nº 13 e leva em consideração o tempo de vida útil remanescente estimado, de acordo com a avaliação efetuada das taxas de depreciação dos bens integrantes do seu ativo imobilizado.

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

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

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

l) Redução do valor recuperável de ativos ("*impairment*")

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





m) Provisões

As provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados, sendo provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e que o valor tiver sido estimado com segurança.

As provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas são reconhecidas tendo como base as melhores estimativas de risco envolvidas, sendo analisada a natureza de cada risco, com base no parecer dos advogados e avaliação da Administração da Companhia, atualizados nas datas de balanços.

n) Benefícios e empregados

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

o) Empréstimos e financiamentos

São reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

p) Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido

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

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

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

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

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





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

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

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

q) Resultado por ação

O resultado por ação básico é calculado por meio do resultado do período atribuível aos acionistas da Companhia e a média ponderada das ações ordinárias e preferenciais em circulação no respectivo período. A Companhia apresenta o resultado por ação diluído em mesmo montante que o cálculo básico, pois não existem ações ordinárias ou preferenciais potenciais diluidoras.

r) Demonstrações de valor adicionado

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

s) Novas alterações de pronunciamentos ainda não vigentes

A Companhia não adotou na preparação destas demonstrações financeiras as alterações de normas emitidas pelo IASB, que não estão em vigor para o exercício de 2025. A adoção antecipada embora encorajada pelo IASB, não é permitida, no Brasil, pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC). As seguintes alterações em normas vigentes não deverão ter impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e terão vigência a partir de 1º de janeiro de 2026:

- Alteração ao IAS 21 - Falta de conversibilidade;
- Alterações ao IFRS 9 e IFRS 7 - Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros;
- Alterações ao IFRS 9 e IFRS 7 - Contratos que tenham como referência energia e cuja geração dependa da natureza;
- IFRS 18 - Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras;
- IFRS 19 - Subsidiárias sem Obrigação Pública de Prestação de Contas: Divulgações;

2.2. Novas alterações em pronunciamentos técnicos adotados nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Foi emitida a seguinte revisão de normas pelo CPC, que entrou em vigor e foi adotada efetivamente a partir de 1º de janeiro de 2025 pela Companhia, não havendo efeitos em suas demonstrações financeiras quanto a sua aplicação:





Alterações ao IAS 21 – “Falta de permutabilidade”.

Reforma tributária

A Reforma Tributária sobre consumo estabelecida pela Emenda Constitucional nº 132, instituiu o modelo baseado num IVA (“IVA dual”) sendo: i) CBS – Contribuição sobre Bens e Serviços que substituirá o PIS e a COFINS; ii) IBS – Imposto sobre Bens e Serviços que substituirá o ICMS e o ISS. Foi também criado um IS - Imposto Seletivo de competência federal, que incidirá sobre a produção, extração, comercialização ou importação de bens e serviços prejudiciais à saúde e ao meio ambiente, nos termos de lei complementar.

Em janeiro de 2025 foi sancionado Projeto de Lei Complementar (“PLP”) 68/24, convertido na Lei Complementar 214/25, que regulamentou parte da Reforma Tributária. Os efeitos da Reforma Tributária serão plenamente conhecidos quando finalizadas as regulamentações dos temas pendentes via Lei Complementar.

Durante os anos de 2026 a 2032 haverá o período de transição em que os dois sistemas tributários, antigo e novo, serão utilizados em paralelo, com efeitos concretos a partir de 2027. Os anos de 2025 e 2026 serão importantes para a preparação da Companhia a este cenário de transição, que perdurará até 2032.

Não há qualquer efeito da Reforma Tributária no patrimônio líquido e no resultado dos exercícios de 2025 e 2024.

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





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

Empresas Consolidadas	Participação	Participação - %	
		31.12.2025	31.12.2024
Habitasul Desenvolvidimentos 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	93,58	93,58
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	0,00	98,44
Resort Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Indireta	100,00	100,00
JI Gastronomia & Eventos Ltda.	Indireta	100,00	100,00
CIACOI Administração de Imóveis Ltda.	Direta	100,00	100,00

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. e 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., CIACOI Administração de Imóveis Ltda., JI Gastronomia & Eventos Ltda. e Vale da Ferradura Ltda.

5. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Conta corrente	15	6	1.432	572
Aplicações financeiras	74	560	13.014	36.969
Total	89	566	14.446	37.541





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

6. CLIENTES

A composição é a seguinte:

	Consolidado	
	31.12.2025	31.12.2024
Venda de imóveis	57.825	72.207
Créditos vinculados ao SFH -FCVS (*)	458.723	401.548
Outros	6.214	4.303
Total	522.762	478.058
Perda de crédito esperada	(28.490)	(30.960)
Total líquido de provisão	494.272	447.098
Parcela do circulante	8.770	17.664
Parcela do não circulante	485.502	429.434

	Consolidado	
	31.12.2025	31.12.2024
<u>Vencimentos no longo prazo:</u>		
2026	8.829	8.392
2027	7.665	7.380
2028	6.654	6.334
2029	5.482	5.209
2030 em diante	456.872	402.119
	485.502	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	
	31.12.2025	31.12.2024
Saldo no início	(30.960)	(30.387)
Baixa	4.449	3.319
Constituição de perda	(1.979)	(3.892)
Saldo no final	(28.490)	(30.960)

7. OUTROS CRÉDITOS

A composição é a seguinte:

	Consolidado	
	31.12.2025	31.12.2024
Adiantamentos	789	486
Valores a recuperar	15	2.884
Créditos por Atividades imobiliários	17.301	-
Outros (*)	19.151	15.652
Total	37.256	19.022
Parcela do circulante	32.490	18.581
Parcela do não circulante	4.766	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	
	31.12.2025	31.12.2024
Casas e apartamentos	7.419	8.216
* Lojas e apartamentos com entrega futura	167.272	198.510
Lotes e terrenos com infraestrutura	13.140	13.502
Lotes e terrenos sem infraestrutura	73.704	99.839
Outros	1.735	1.765
Total	263.270	321.832
Redução ao valor realizável líquido	(18.064)	(21.700)
Total líquido de provisão	245.206	300.132
Parcela do circulante	46.696	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.

A movimentação do valor realizável líquido pode ser assim demonstrada:

	Consolidado	
	31.12.2025	31.12.2024
Saldo no início	(21.700)	(4.621)
Valor realizável líquido	3.941	(17.079)
Provisão para perdas	(305)	-
Saldo no final	(18.064)	(21.700)

O valor realizável líquido é constituído 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	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Ativo				
Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda.	14.804	7.451		
Habitasul Desenvolvidimentos Imobiliários S.A.	2.423	-	-	-
Total	17.227	7.451	-	-
Passivo				
Irani Papel e Embalagem S.A.	14	89	14	89
CIACOI-Administração de Imóveis Ltda	10.942	8.063	-	-
Vale da Ferradura Ltda	15.494	-	-	-
Habitasul Desenvolvidimentos Imobiliários S.A.	19.721	14.487	-	-
Total	46.171	22.639	14	89

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Despesas				
Irani Papel e Embalagem S.A.	760	2.132	2.132	2.132
Remuneração dos administradores	1.539	1.493	3.634	4.075
Total	2.299	3.625	5.766	6.207

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.

b. Remuneração do pessoal-chave da administração:

No exercício 2025, a remuneração dos administradores e benefícios totalizou o montante de R\$ 1.539 na Controladora e R\$ 3.634 no Consolidado (R\$ 1.493 na Controladora e R\$ 4.075 no Consolidado, no exercício 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 24 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		
	31.12.2025			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		
	31.12.2025			31.12.2024		
	Ativo	Passivo	Líquido	Ativo	Passivo	Líquido
Companhia Habitasul de Participações	12.611	-	12.611	12.611	-	12.611
Habitasul Desenvolvidores Imobiliários S.A.	40.476	-	40.476	33.920	-	33.920
Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	129.302	(129.302)	-	109.329	(109.329)
Vale da Ferradura Turismo Ltda	-	119	(119)	-	1.971	(1.971)
JI Negócios Imobiliários Ltda.	-	11.175	(11.175)	-	11.243	(11.243)
JI Administração Hoteleira Ltda.	163	-	163	176	-	176
Jurerê Empreendimentos Imobiliários e Serviços Ltda.	2.161	-	2.161	1.811	-	1.811
Consulplanes – Consultoria e Planejamento Ltda.	-	-	-	3	-	3
Resort Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1.979	(1.979)	-	1.984	(1.984)
CIACOI Administração de Imóveis Ltda.	-	1.865	(1.865)	-	1.910	(1.910)
Total	55.410	144.440	(89.030)	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 dezembro de 2025 prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social sobre os quais não foram registrados contabilmente, na controladora o valor de R\$ 30.779 (R\$ 30.521 em 31 de dezembro de 2024) e no consolidado o valor de R\$ 96.764 (R\$ 112.194 em 31 de dezembro de 2024) de tributos diferidos ativos, devido a Companhia não ter apresentado lucro tributável nos últimos 3 exercícios sociais.



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.	Jureirê Empred. Imob. Serv. Ltda	CIACOI - Administração de Imóveis Ltda	Consulplanes Cons e Planej. Ltda (*)	Vale da Ferradura Turismo Ltda	Jureirê Intermeioal Negócios Imobiliários Ltda.	Total Controladas	Irani Papel e Embalagem S.A.	Irani Particip. S.A	Total Coligadas	Total
Em 31 de dezembro de 2023	308.650	109.858	27.285	38.257	2.076	6.846	173.795	666.767	62.195	99.167	161.362	828.129
Resultado da equivalência patrimonial	(8.864)	(9.950)	(191)	1.117	169	8.075	774	(8.870)	13.289	22.837	36.126	27.256
Efeito por variação na percentagem de participações	(2.330)	-	-	-	-	-	-	(2.330)	(942)	(1.373)	(2.315)	(4.645)
Dividendos	-	(16.103)	-	-	-	(1.217)	(1.040)	(18.360)	(7.834)	(24.883)	(32.717)	(51.077)
Permuta /Alienação de investimento	-	173.532	-	-	-	-	(173.529)	3	(7.637)	-	(7.637)	(7.634)
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	25.170	16.759	(337)	1.907	178	3.141	-	46.818	9.885	18.855	28.740	75.558
Efeito por variação na percentagem de participações	(2.956)	-	-	-	-	-	-	(2.956)	(418)	(3.238)	(3.656)	(6.612)
Dividendos	(41.996)	-	-	-	-	-	-	(41.996)	(5.407)	-	(5.407)	(47.403)
Dividendos Provisionados	-	-	-	-	-	-	-	-	(98)	-	(98)	(98)
Venda de cotas	-	-	-	-	(2.424)	-	-	(2.424)	-	-	-	(2.424)
Permuta /Alienação de investimento	-	-	-	-	-	-	-	-	(48.239)	-	(48.239)	(48.239)
Em 31 de dezembro de 2025	277.673	274.096	26.757	41.281	-	16.845	-	636.652	14.795	111.365	126.160	762.812
Ativo	994.572	418.521	96.761	42.845	-	22.662	-	3.958	737			
Passivo	716.872	144.425	6.370	1.565	-	4.661	-	2.506	200			
Patrimônio líquido	277.700	274.096	90.391	41.280	-	18.001	-	1.452	537			
Receita operacional líquida	23.155	19.819	-	4.049	-	4.054	-	1.715	109			
Resultado do período	25.161	16.756	(1.138)	1.907	-	3.356	-	242	107			
Participação no capital	99,99%	100,00%	29,60%	100,00%	0,00%	93,58%	0,00%	1,02%	17,30%			

(*) Em 30 de novembro de 2025, a empresa Consulplanes Construção e Planejamento Ltda. foi incorporada pela Habitasul Desenvolvimento Imobiliário, nos termos da legislação societária vigente e dos pronunciamentos contábeis aplicáveis.

Em decorrência da referida incorporação, todos os ativos, passivos, direitos e obrigações da sociedade incorporada foram integralmente vertidos para a empresa incorporadora, com efeitos contábeis a partir da data do evento. As demonstrações contábeis refletem os impactos decorrentes dessa operação.

Os saldos das participações em coligadas das demonstrações contábeis consolidadas no montante de R\$ 293.658 (R\$ 328.466 em dezembro 2024) refere-se principalmente à participação no capital social da coligada Irani Participações S.A., de forma direta em 17,30% e indireta em 11,27%, totalizando a participação em 28,57%, e a participação no capital social da coligada Irani Papel e Embalagem S.A., de forma direta em 1,02% e indireta em 5,95%, totalizando a participação em 6,97%.





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

i) Negócios Imobiliários: através das controladas Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A., Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda., Jurerê Internacional Negócios Imobiliários Ltda., Jurerê Empreendimentos Imobiliários e Serviços Ltda., Resort Empreendimentos Imobiliários Ltda. 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. A operação é classificada como um Sistema Independente, na cidade de Florianópolis, e a empresa está implementando medidas adicionais de segurança jurídica junto aos 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 2023	279.233	100.233	379.466
Reclassificação	3.684	(3.684)	-
Venda	(5.076)	-	(5.076)
Variação do valor justo	904	(2.682)	(1.778)
Reclassificação do imobilizado	10.238	3.494	13.732
Reclassificação para estoque/imobilizado	(3.013)	-	(3.013)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	285.970	97.361	383.331
Reclassificação	8.514	-	8.514
Variação do valor justo	50.686	-	50.686
Reclassificação do imobilizado	9	-	9
Saldos em 31 de dezembro de 2025	345.179	97.361	442.540
Custo histórico	41.285	90.814	132.098
Valor justo	303.894	6.547	310.442
Saldos em 31 de dezembro de 2025	345.179	97.361	442.540





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

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

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

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

a) Método comparativo de dados de mercado

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

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

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





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	10	1.077	80	12	4	3.428	341	4.953
Baixas	-	(15)	(20)	-	-	(4)	(5)	(44)
Depreciação	(230)	(720)	(133)	(284)	(175)	-	(216)	(1.758)
Transferências	-	-	-	2.250	-	(1.782)	(468)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2025	25.269	5.880	886	2.205	339	5.218	113	39.910
Custo	28.006	9.856	2.903	4.202	2.574	5.218	2.005	54.765
Depreciação acumulada	(2.737)	(3.976)	(2.018)	(1.997)	(2.235)	-	(1.892)	(14.855)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	25.269	5.880	886	2.205	339	5.218	113	39.910

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%





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
		31.12.2025	31.12.2024		31.12.2025	31.12.2024				
		Parcela Circulante	Parcela Não Circulante	Total	Parcela Circulante	Parcela Não Circulante	Total			
Empréstimos Capital de Giro	CDI	-	-	-	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		-	-	-	5.760	78.393	84.153			

Tipo de Dívida	Indexador	Consolidado			Consolidado			Vencimento Final	Indexador acrescido de	Garantias
		31.12.2025	31.12.2024		31.12.2025	31.12.2024				
		Parcela Circulante	Parcela Não Circulante	Total	Parcela Circulante	Parcela Não Circulante	Total			
Securitização de Carteira de Recebíveis	IPCA	2.388	10.876	13.264	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	15.872	164.865	180.737	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		18.260	175.741	194.001	21.499	255.941	277.440			
Securitização		(3.377)	-	(3.377)	(5.567)	-	(5.567)			
Custo Empréstimos Capital de Giro		(25)	(681)	(706)	(48)	(698)	(746)			
Total Líquido		14.858	175.060	189.918	15.884	255.243	271.127			

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

A dívida do BTG da controladora foi transferida para coligada Irani Participações em troca da seção das ações da coligada Irani Papel e Embalagem.



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	Trabalhistas				Total
	CEF (1)	(2)	Cíveis (3)	Tributárias (4)	
Saldos em 31 de dezembro de 2024	386.074	748	31.327	37.699	455.848
Provisão	24.396	450	713	5.515	31.074
Reversão	-	(472)	(7.290)	(12.419)	(20.181)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	410.470	726	24.750	30.795	466.741

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

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

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



Nesse sentido, a CEF ajuizou o processo nº 5023874-87.2018.4.04.7100, perante a Justiça Federal de Porto Alegre, RS, para cobrança dos valores que entende devidos. Em que pese a prejudicialidade do resultado da ação consignatória objeto do Recurso Especial nº 1.581.225-RS, a ação de cobrança foi julgada procedente, tendo sido objeto de recurso ao Tribunal Regional Federal da 4ª Região, ainda não julgado. Assim a Administração da companhia, decidiu por manter provisão no valor de R\$ 410.470. A Companhia possui R\$ 458.723 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	
	31.12.2025	31.12.2024
Trabalhista	2.083	3.358
Cíveis (1)	29.920	47.218
Tributária (2)	111.184	110.274
Total	143.187	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\$ 73.418 referente à desenquadramento da tributação da receita operacional pelo lucro presumido, o qual foi impugnado e aguarda decisão.



16. IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Impostos correntes	-	-	1.334	3.482
Encargos sociais e impostos retidos	59	58	1.103	985
Impostos parcelados	-	-	25.572	28.290
Impostos municipais - IPTU	-	-	16.774	14.014
Total	59	58	44.782	46.771
Parcela circulante	59	58	23.386	34.196
Parcela não circulante	-	-	21.396	12.575

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

17. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O Capital Social em 31 de dezembro de 2025 é de R\$ 307.182 (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”, será proposto em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Acionistas na data de 24 de abril de 2026 o aumento de Capital Social no valor R\$ 30.000, sem emissão de novas ações.

- 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.

18. DIVIDENDOS

É garantida estatutariamente aos acionistas detentores de ações preferenciais classe B, dividendos equivalentes a 10% do lucro líquido. Os dividendos obrigatórios são calculados a razão no mínimo de 25% sobre o lucro líquido ajustado, assegurando-se as ações preferenciais de classe A e B, o direito de dividendos 10% maior que o atribuído às ações ordinárias.

a) Para o exercício de 2025, está sendo proposta a distribuição de 10% de dividendos prioritários sobre o lucro líquido, no montante de R\$ 7.733 aos acionistas detentores das ações preferenciais Classe “B”, nos termos do Artigo 34 do Estatuto Social da Companhia, distribuição dos dividendos obrigatórios a razão de 25% sobre o lucro líquido ajustado, no montante de R\$ 19.333, o qual será destinado aos detentores das ações ordinárias e preferenciais Classe “A” e “B” e também está sendo proposta a distribuição integral dos dividendos recebidos pela Companhia de coligadas no montante de R\$ 44.508 que é o saldo da reserva de lucros a realizar, o qual será destinado aos detentores das ações ordinárias e preferenciais Classe “A” e “B”.

b) O cálculo de formação de base dos dividendos está sendo demonstrado a seguir:

	2025	2024
Resultado do exercício	74.581	14.958
Reserva legal 5%	(3.730)	(748)
Realização ajuste avaliação patrimonial e resultado abrangente	6.480	11.103
Base cálculo do dividendo	77.331	25.313
Dividendo ações PNB (10%)	7.733	2.531
Dividendo mínimo obrigatório (25%)	19.333	6.328
Dividendos recebidos de coligadas e controladas	44.508	45.859
Total de dividendos	71.574	54.718

a) Proposta para distribuição de dividendos

Dividendo ações PNB (10%)	7.733	2.531
Dividendo mínimo obrigatório (25%)	19.333	6.328
Dividendos recebidos de coligadas e controladas	44.508	45.859
Total dos dividendos propostos a pagar	71.574	54.718
Ações Ordinárias Nominativas	20.682	16.907
Ações Preferenciais Classe A	42.938	35.099
Ações Preferenciais Classe B	7.954	2.712





19. GESTÃO DE RISCO

19.1 Fatores de risco

a. Riscos Econômicos

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

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 7% 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 93% 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.

19.2 Gestão de capital

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





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

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Dívida atualizada (principal e encargos)	-	84.153	189.918	271.127
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(89)	(566)	(14.446)	(37.541)
Dívida líquida	(89)	83.587	175.472	233.586
Patrimônio Líquido	640.081	639.815	640.201	639.942
Índice de dívida líquida sobre o PL	(0,00)	0,13	0,27	0,37

20. RESULTADO POR AÇÃO

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

Cálculo Lucro Por Ação

	31.12.2025	31.12.2024
Lucro do período atribuível aos acionistas	74.581	14.958
Resultado atribuível as ações PN classe "A"	45.187	9.055
Quantidade de ações PN classe "A"	5.950.327	5.950.327
Resultado por ação atribuível as ações PN classe "A"	7,5940	1,5217
Resultado atribuível as ações PN classe "B"	7.697	1.542
Quantidade de ações PN classe "B"	30.596	30.596
Resultado por ação atribuível as ações PN classe "B"	251,5794	50,4123
Resultado atribuível as ações ordinárias nominativas	21.766	4.361
Quantidade de ações ordinárias nominativas	3.152.764	3.152.764
Resultado por ação atribuível as ações ordinárias nominativas	6,9036	1,3834

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

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



21. RECEITA LÍQUIDA DAS VENDAS

	Consolidado	
	31.12.2025	31.12.2024
Vendas brutas de imóveis	43.990	39.393
Vendas brutas de serviços	30.664	19.261
Impostos sobre vendas	(7.050)	(5.109)
Devoluções de vendas	(440)	(683)
Total	67.165	52.862

22. DESPESAS POR NATUREZA

	Controladoria		Consolidado	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Despesas com vendas				
Despesas com publicidade e propaganda	-	-	(179)	(186)
Comissões e corretagens	-	-	(338)	(207)
Outras despesas com vendas	-	-	(1.707)	(2.321)
Total	-	-	(2.224)	(2.714)
Despesas administrativas				
Despesas com pessoal e serviços de terceiros	(4.255)	(5.649)	(54.214)	(52.392)
Provisão/Reversão para contingências e condenações	(194)	925	(23.531)	(23.078)
Depreciação e amortização	(2)	-	(2.458)	(1.494)
Consumo de energia elétrica , gás, água, telefone e internet	-	-	(348)	(314)
Manutenção em ativos imobilizados	(0)	(7)	(1.605)	(1.398)
Despesas com viagens e veículos	(17)	(22)	(1.300)	(2.119)
Aluguéis e condomínios	(31)	(18)	(4.949)	(4.280)
Outras despesas	(15)	(239)	(6.037)	(3.599)
Total	(4.514)	(5.010)	(94.442)	(88.674)



23. RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Receitas financeiras				
Juros e variações monetárias ativas	1	6	66.825	39.467
Rendimento de aplicações financeiras	128	524	3.837	2.207
Outras	20	16	94	70
Total	149	546	70.756	41.744
Despesas financeiras				
Juros e variações monetárias passivas	(14.298)	(12.464)	(50.829)	(41.963)
Outras	(20)	(56)	(4.280)	(2.654)
Total	(14.319)	(12.520)	(55.109)	(44.617)

24. OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS, LÍQUIDAS

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Remuneração do Pool hoteleiro	-	-	579	633
Condomínios e IPTU	-	-	(4.845)	(5.300)
Provisão para perdas esperadas e desvalorização de estoque	-	-	(190)	(16.920)
Perda/recuperação de créditos irre recuperáveis	-	(27)	1.931	(632)
Resultado c/ alienação de imobilizado	-	-	60	9.743
Resultado c/alienação de investimentos	17.707	4.713	40.420	4.890
Varição do valor justo	-	-	50.687	(1.777)
Outras	-	-	(1.202)	(445)
Total	17.707	4.686	87.439	(9.808)
Outras receitas operacionais	65.946	12.357	184.385	29.109
Outras (despesas) operacionais	(48.239)	(7.671)	(96.947)	(38.917)



25. INFORMAÇÕES SOBRE SEGMENTO

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

	Negócios Imobiliários		Prestação de Serviços		Participação em Outros Negócios (*)		Consolidado	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
OPERAÇÕES CONTINUADAS								
RECEITA LÍQUIDA	47.702	36.181	19.463	16.681	-	-	67.165	52.862
Custo das Mercadorias Vendidas e Serviços Prestados	(38.133)	(17.677)	(3.404)	(2.928)	-	-	(41.537)	(20.605)
LUCRO BRUTO	9.569	18.504	16.059	13.753	-	-	25.628	32.257
Despesas com Vendas	(1.777)	(2.123)	(447)	(591)	-	-	(2.224)	(2.714)
Despesas Administrativas	(73.524)	(64.542)	(18.455)	(22.636)	-	-	(91.979)	(87.178)
Depreciações e Amortizações	(2.278)	(1.331)	(185)	(165)	-	-	(2.463)	(1.496)
Outras Receitas (Despesas) Operacionais Líquidas	30.555	(28.034)	16.464	13.336	40.420	4.890	87.439	(9.808)
Resultado de equivalência patrimonial	-	-	-	-	59.890	75.751	59.890	75.751
RESULTADO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO E DOS TRIBUTOS	(37.455)	(77.526)	13.436	3.697	100.310	80.641	76.291	6.812
RESULTADO FINANCEIRO	15.208	8.761	440	(11.634)	-	-	15.647	(2.873)
Receitas Financeiras	68.978	40.811	1.778	933	-	-	70.756	41.744
Despesas Financeiras	(53.770)	(32.050)	(1.338)	(12.567)	-	-	(55.109)	(44.617)
RESULTADO ANTES DOS TRIBUTOS SOBRE O LUCRO	(22.247)	(68.765)	13.876	(7.937)	100.310	80.641	91.938	3.939
IR e CSLL Corrente	(1.320)	(1.252)	(3.106)	(2.181)	-	-	(4.426)	(3.433)
IR e CSLL Diferido	(14.791)	15.726	1.839	(1.273)	-	-	(12.952)	14.453
LUCRO LÍQUIDO (PREJUÍZO) DO PERÍODO	(38.358)	(54.291)	12.609	(11.391)	100.310	80.641	74.560	14.959

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

26. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

Reconciliação da taxa efetiva dos impostos:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Lucro operacional antes dos efeitos tributários	74.581	14.958	91.938	3.939
Alíquota básica	34%	34%	34%	34%
Débito (crédito) tributário à alíquota básica	(25.358)	(5.086)	(31.259)	(1.339)
Equivalência patrimonial	25.690	9.267	20.363	25.755
Imposto de renda e contribuição social não constituídos	(332)	(4.181)	(2.901)	(9.963)
Diferença de tributação (empresas controladas)	-	-	(648)	854
Outras diferenças permanentes	-	-	(2.933)	(4.287)
	-	-	(17.378)	11.020
Imposto de renda e contribuição social corrente	-	-	(4.426)	(3.433)
Imposto de renda e contribuição social diferido	-	-	(12.952)	14.453
Taxa efetiva - % *	-	-	18,90	(279,77)

* Para exercício de 2025 a taxa efetiva é apresentada negativa principalmente devido ao efeito do reconhecimento do Imposto de renda e contribuição social diferido sobre provisão para contingências e valor realizável líquido.



27. EVENTOS SUBSEQUETES

Em 26 de fevereiro de 2026, a Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda (vendedora) e Wish S.A. (compradora) e as Intervenientes Anuentes JI Administração Hoteleira Ltda (sociedade) e JI Gastronomia & Eventos Ltda (subsidiária), celebraram o “Termo de Fechamento do Contrato de Compra e Venda de Quotas e outras avenças”, por meio do qual a Wish S.A, em contrapartida ao pagamento do Preço de Aquisição concordou em adquirir da Habitasul Empreendimentos Ltda as Quotas Objeto, representativas de 49% (quarenta e nove por cento) do capital social total da JI Administração Hoteleira Ltda na Data de Fechamento, em bases totalmente diluídas.

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

José Roberto Mateus Junior – Diretor Presidente
Bruno Costa de Jesus - Diretor de Administração,
Finanças e Relações com Investidores
Daniela Mota Tojal – Diretora Jurídica

Marcelo Lima de Almeida – Contador
SC-046771/O-0

