

COMPANHIA HABITASUL DE PARTICIPAÇÕES

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis individuais e  
consolidadas

Em 31 de dezembro de 2024

## COMPANHIA HABITASUL DE PARTICIPAÇÕES

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas  
Em 31 de dezembro de 2024

### Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Balancos patrimoniais individuais e consolidados

Demonstrações do resultado individuais e consolidadas

Demonstrações do resultado abrangente individuais e consolidadas

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individuais e consolidadas

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidadas – método indireto

Demonstrações do valor adicionado individuais e consolidadas

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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

### Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Examinamos as demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, da Companhia Habitasul de Participações (“Companhia”) e suas controladas, identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial individual e consolidado em 31 de dezembro de 2024 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 2024, 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.

#### Valor justo das propriedades para investimentos

Conforme descrito nas notas explicativas nº 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, 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:

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

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos realizados, consideramos que são aceitáveis a mensuração da participação em coligadas através do método de equivalência patrimonial e as divulgações desses investimentos no contexto das demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

#### Resposta da auditoria ao assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, dentre outros:

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

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

## Outros assuntos

### Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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

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

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

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

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

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

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

## Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

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

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

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

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

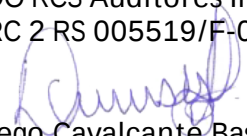
Fornecemos também, aos responsáveis pela governança, declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo,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

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

Porto Alegre, 20 de março de 2025.



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



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

# COMPANHIA HABITASUL DE PARTICIPAÇÕES

---

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
31 de dezembro de 2024

---



**HABITASUL**  
Uma relação de vida.



COMPANHIA HABITASUL DE PARTICIPAÇÕES

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO

(Em milhares de reais)

| ATIVO                                 | Nota | Controladora   |                | Consolidado      |                  |
|---------------------------------------|------|----------------|----------------|------------------|------------------|
|                                       |      | 31.12.2024     | 31.12.2023     | 31.12.2024       | 31.12.2023       |
| <b>ATIVO CIRCULANTE</b>               |      | <b>13.613</b>  | <b>33.246</b>  | <b>199.405</b>   | <b>231.071</b>   |
| Caixa e equivalentes de caixa         | 05   | 566            | 25.515         | 37.541           | 48.700           |
| Clientes                              | 06   | -              | -              | 17.664           | 24.331           |
| Estoques                              | 08   | -              | -              | 101.622          | 127.389          |
| Impostos a recuperar                  |      | 1.828          | 1.729          | 9.042            | 9.443            |
| Dividendos a receber                  |      | 11.219         | 6.002          | 14.955           | 4.056            |
| Outros créditos                       | 07   | -              | -              | 18.581           | 17.152           |
|                                       |      | <b>812.220</b> | <b>867.929</b> | <b>1.393.854</b> | <b>1.360.837</b> |
| <b>ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>           |      | <b>20.062</b>  | <b>39.670</b>  | <b>631.391</b>   | <b>598.376</b>   |
| <b>Ativo realizável a longo prazo</b> |      | <b>-</b>       | <b>-</b>       | <b>429.434</b>   | <b>403.704</b>   |
| Clientes                              | 06   | -              | -              | 3.006            | 2.993            |
| Depósitos judiciais e cauções         |      | -              | -              | -                | -                |
| Partes relacionadas                   | 09   | 7.451          | 27.049         | -                | -                |
| Outros créditos                       | 07   | -              | 10             | 441              | 441              |
| Tributos diferidos                    |      | 12.611         | 12.611         | -                | -                |
| Estoques                              | 08   | -              | -              | 198.510          | 191.238          |
| <b>Investimentos</b>                  |      | <b>792.067</b> | <b>828.167</b> | <b>716.287</b>   | <b>711.423</b>   |
| Participações em controladas          | 11   | 637.210        | 666.767        | -                | -                |
| Participações em coligadas            | 11   | 154.819        | 161.362        | 328.466          | 328.255          |
| Outros                                |      | 38             | 38             | 4.490            | 3.702            |
| Propriedades para investimentos       | 12   | -              | -              | 383.331          | 379.466          |
| <b>Imobilizado</b>                    | 13   | <b>63</b>      | <b>63</b>      | <b>36.759</b>    | <b>44.643</b>    |
| <b>Intangível</b>                     |      | <b>28</b>      | <b>29</b>      | <b>9.417</b>     | <b>6.395</b>     |
| <b>TOTAL DO ATIVO</b>                 |      | <b>825.833</b> | <b>901.175</b> | <b>1.593.259</b> | <b>1.591.908</b> |

**PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO CIRCULANTE**

|                                      |    |        |        |        |        |
|--------------------------------------|----|--------|--------|--------|--------|
| Fornecedores                         |    | 139    | 107    | 6.027  | 9.766  |
| Empréstimos e financiamentos         | 14 | 5.760  | 5.341  | 15.884 | 15.193 |
| Obrigações sociais e previdenciárias |    | -      | -      | 3.365  | 3.393  |
| Dividendos a pagar                   |    | 76.737 | 67.774 | 76.737 | 67.774 |
| Participações administradores        |    | 276    | 276    | 2.986  | 2.986  |
| Impostos taxas e contribuições       | 16 | 58     | 62     | 34.196 | 34.040 |
| Outras contas a pagar                |    | 173    | 173    | 4.792  | 4.281  |
| Partes relacionadas                  | 09 | 22.639 | 65.730 | 89     | 209    |

**PASSIVO NÃO CIRCULANTE**

|                                 |    |        |        |         |         |
|---------------------------------|----|--------|--------|---------|---------|
| Fornecedores                    |    | -      | -      | 4.002   | -       |
| Empréstimos e financiamentos    | 14 | 78.393 | 75.262 | 255.243 | 218.082 |
| Provisão para contingências     | 15 | 1.843  | 2.778  | 455.848 | 433.849 |
| Impostos, taxas e contribuições | 16 | -      | -      | 12.575  | 25.589  |
| Tributos diferidos              | 10 | -      | -      | 77.916  | 92.931  |
| Outras contas a pagar           |    | -      | -      | 3.657   | 6       |

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

**Patrimônio líquido atribuído aos acionistas controladores**

|                                                      |  |          |          |            |            |
|------------------------------------------------------|--|----------|----------|------------|------------|
| Capital social                                       |  | 277.182  | 177.182  | 277.182    | 177.182    |
| Reservas de capital                                  |  | 162      | 162      | 162        | 162        |
| Reservas de lucros                                   |  | 320.340  | 448.449  | 320.340    | 448.449    |
| Ajuste de avaliação patrimonial                      |  | 42.131   | 57.879   | 42.131     | 57.879     |
| <b>Participação dos acionistas não controladores</b> |  | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>127</b> | <b>137</b> |

**TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

|                                                                  | Nota | Controladora   |                | Consolidado      |                  |
|------------------------------------------------------------------|------|----------------|----------------|------------------|------------------|
|                                                                  |      | 31.12.2024     | 31.12.2023     | 31.12.2024       | 31.12.2023       |
| <b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO CIRCULANTE</b>                   |      | <b>105.782</b> | <b>139.463</b> | <b>144.076</b>   | <b>137.642</b>   |
|                                                                  |      | <b>105.782</b> | <b>139.463</b> | <b>144.076</b>   | <b>137.642</b>   |
| Fornecedores                                                     |      | 139            | 107            | 6.027            | 9.766            |
| Empréstimos e financiamentos                                     | 14   | 5.760          | 5.341          | 15.884           | 15.193           |
| Obrigações sociais e previdenciárias                             |      | -              | -              | 3.365            | 3.393            |
| Dividendos a pagar                                               |      | 76.737         | 67.774         | 76.737           | 67.774           |
| Participações administradores                                    |      | 276            | 276            | 2.986            | 2.986            |
| Impostos taxas e contribuições                                   | 16   | 58             | 62             | 34.196           | 34.040           |
| Outras contas a pagar                                            |      | 173            | 173            | 4.792            | 4.281            |
| Partes relacionadas                                              | 09   | 22.639         | 65.730         | 89               | 209              |
|                                                                  |      | <b>80.236</b>  | <b>78.040</b>  | <b>809.241</b>   | <b>770.457</b>   |
| <b>PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>                                    |      | <b>-</b>       | <b>-</b>       | <b>4.002</b>     | <b>-</b>         |
| Fornecedores                                                     |      | -              | -              | 4.002            | -                |
| Empréstimos e financiamentos                                     | 14   | 78.393         | 75.262         | 255.243          | 218.082          |
| Provisão para contingências                                      | 15   | 1.843          | 2.778          | 455.848          | 433.849          |
| Impostos, taxas e contribuições                                  | 16   | -              | -              | 12.575           | 25.589           |
| Tributos diferidos                                               | 10   | -              | -              | 77.916           | 92.931           |
| Outras contas a pagar                                            |      | -              | -              | 3.657            | 6                |
| <b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>                                        | 17   | <b>639.815</b> | <b>683.672</b> | <b>639.942</b>   | <b>683.809</b>   |
| <b>Patrimônio líquido atribuído aos acionistas controladores</b> |      | <b>639.815</b> | <b>683.672</b> | <b>639.815</b>   | <b>683.672</b>   |
| Capital social                                                   |      | 277.182        | 177.182        | 277.182          | 177.182          |
| Reservas de capital                                              |      | 162            | 162            | 162              | 162              |
| Reservas de lucros                                               |      | 320.340        | 448.449        | 320.340          | 448.449          |
| Ajuste de avaliação patrimonial                                  |      | 42.131         | 57.879         | 42.131           | 57.879           |
| <b>Participação dos acionistas não controladores</b>             |      | <b>-</b>       | <b>-</b>       | <b>127</b>       | <b>137</b>       |
| <b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>                     |      | <b>825.833</b> | <b>901.175</b> | <b>1.593.259</b> | <b>1.591.908</b> |

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras





COMPANHIA HABITASUL DE PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO

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

|                                                                     | Nota | Controladora    |                 | Consolidado     |                 |
|---------------------------------------------------------------------|------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                                                                     |      | 31.12.2024      | 31.12.2023      | 31.12.2024      | 31.12.2023      |
| Receita Líquida das Vendas e Serviços                               | 21   | -               | -               | 52.862          | 317.482         |
| Custo das Vendas e Serviços                                         |      | -               | -               | (20.605)        | (72.218)        |
| <b>Lucro Bruto</b>                                                  |      | -               | -               | 32.257          | 245.264         |
| <b>(Despesas) Receitas</b>                                          |      | <b>26.932</b>   | <b>292.615</b>  | <b>(25.445)</b> | <b>60.039</b>   |
| Com vendas                                                          | 22   | -               | -               | (2.714)         | (2.862)         |
| Gerais e administrativas                                            | 22   | (5.010)         | (5.569)         | (88.674)        | (80.234)        |
| Outras (despesas) receitas operacionais líquidas                    | 24   | 4.686           | 11.844          | (9.808)         | 42.928          |
| Resultado da Equivalência Patrimonial                               | 11   | 27.256          | 286.340         | 75.751          | 100.207         |
| <b>Resultado Antes do Resultado Financeiro</b>                      |      | <b>26.932</b>   | <b>292.615</b>  | <b>6.812</b>    | <b>305.303</b>  |
| <b>Resultado financeiro</b>                                         |      | <b>(11.974)</b> | <b>(11.532)</b> | <b>(2.873)</b>  | <b>(3.736)</b>  |
| Receitas financeiras                                                | 23   | 546             | 2.881           | 41.744          | 52.262          |
| Despesas financeiras                                                | 23   | (12.520)        | (14.413)        | (44.617)        | (55.998)        |
| <b>Resultado antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social</b> |      | <b>14.958</b>   | <b>281.083</b>  | <b>3.939</b>    | <b>301.567</b>  |
| <b>Imposto de Renda e Contribuição Social</b>                       | 26   | -               | -               | <b>11.020</b>   | <b>(20.480)</b> |
| Corrente                                                            |      | -               | -               | (3.433)         | (4.774)         |
| Diferido                                                            |      | -               | -               | 14.453          | (15.706)        |
| <b>Lucro líquido do exercício</b>                                   |      | <b>14.958</b>   | <b>281.083</b>  | <b>14.959</b>   | <b>281.087</b>  |
| <b>Resultado atribuível a :</b>                                     |      |                 |                 |                 |                 |
| Acionistas controladores                                            |      | 14.958          | 281.083         | 14.958          | 281.083         |
| Acionistas não controladores                                        |      | -               | -               | 1               | 4               |
| <b>Lucro básico/diluído por ação R\$</b>                            |      | <b>1,6378</b>   | <b>30,7766</b>  | <b>1,6379</b>   | <b>30,7771</b>  |

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras



## COMPANHIA HABITASUL DE PARTICIPAÇÕES

### DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO (Em milhares de reais)

|                                                                                                  | Controladora  |                | Consolidado   |                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
|                                                                                                  | 31.12.2024    | 31.12.2023     | 31.12.2024    | 31.12.2023     |
| <b>Lucro líquido do exercício</b>                                                                | <b>14.958</b> | <b>281.083</b> | <b>14.959</b> | <b>281.087</b> |
| Outros resultados abrangentes                                                                    |               |                |               |                |
| Ajuste avaliação patrimonial em controladas e coligadas                                          | 10.047        | 8.678          | 10.047        | 8.678          |
| Ganho na alteração de participação em coligadas                                                  | 5.701         | 8.575          | 5.701         | 8.575          |
| <b>Resultado abrangente total</b>                                                                | <b>30.706</b> | <b>298.336</b> | <b>30.707</b> | <b>298.340</b> |
| <b>Resultado abrangente atribuível a:</b>                                                        |               |                |               |                |
| Acionistas controladores                                                                         | 30.706        | 298.336        | 30.706        | 298.336        |
| Acionistas não controladores                                                                     | -             | -              | 1             | 4              |
| <b>As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras</b> |               |                |               |                |

**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 |                   |                |                                               |                          |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2022.</b>                                 | <b>177.182</b> | <b>162</b>                                       | <b>46.190</b>      | <b>15.114</b> | <b>144.193</b> | <b>50.000</b>                                             | <b>49.612</b>                 | <b>-</b>          | <b>482.453</b> | <b>184</b>                                    | <b>482.637</b>           |
| Realização do ajuste de avaliação patrimonial em controladas e coligadas | -              | -                                                | -                  | -             | -              | (8.678)                                                   | -                             | 8.678             | -              | -                                             | -                        |
| Variação da participação em coligada                                     | -              | -                                                | -                  | -             | -              | -                                                         | (8.575)                       | 8.348             | (227)          | -                                             | (227)                    |
| Reversão de dividendos não reclamados e prescritos                       | -              | -                                                | -                  | -             | -              | -                                                         | -                             | 165               | 165            | -                                             | 165                      |
| Lucro líquido do exercício                                               | -              | -                                                | -                  | -             | -              | -                                                         | -                             | 281.083           | 281.083        | 4                                             | 281.087                  |
| Permuta de cotas                                                         | -              | -                                                | -                  | -             | -              | -                                                         | (24.480)                      | -                 | (24.480)       | (51)                                          | (24.531)                 |
| Destinações propostas à assembleia geral:                                |                |                                                  |                    |               |                |                                                           |                               |                   |                |                                               |                          |
| Reserva legal                                                            | -              | -                                                | -                  | 14.054        | -              | -                                                         | -                             | (14.054)          | -              | -                                             | -                        |
| Reserva de lucros a realizar                                             | -              | -                                                | 71.071             | -             | -              | -                                                         | -                             | (71.071)          | -              | -                                             | -                        |
| Reserva estatutária                                                      | -              | -                                                | -                  | -             | 184.721        | -                                                         | -                             | (184.721)         | -              | -                                             | -                        |
| Dividendos propostos                                                     | -              | -                                                | (26.894)           | -             | -              | -                                                         | -                             | (28.428)          | (55.322)       | -                                             | (55.322)                 |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2023.</b>                                 | <b>177.182</b> | <b>162</b>                                       | <b>90.367</b>      | <b>29.168</b> | <b>328.914</b> | <b>41.322</b>                                             | <b>16.557</b>                 | <b>-</b>          | <b>683.672</b> | <b>137</b>                                    | <b>683.809</b>           |

|                                                                          | 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 |                   |                |                                               |                          |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2023.</b>                                 | <b>177.182</b> | <b>162</b>                                       | <b>90.367</b>      | <b>29.168</b> | <b>328.914</b> | <b>41.322</b>                                             | <b>16.557</b>                 | <b>-</b>          | <b>683.672</b> | <b>137</b>                                    | <b>683.809</b>           |
| 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)                     |
| Destinações propostas à assembleia geral:                                |                |                                                  |                    |               |                |                                                           |                               |                   |                |                                               |                          |
| 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)      | -                                                         | -                             | -                 | -              | -                                             | -                        |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2024.</b>                                 | <b>277.182</b> | <b>162</b>                                       | <b>44.508</b>      | <b>29.916</b> | <b>245.916</b> | <b>31.275</b>                                             | <b>10.856</b>                 | <b>-</b>          | <b>639.815</b> | <b>127</b>                                    | <b>639.942</b>           |

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras





## COMPANHIA HABITASUL DE PARTICIPAÇÕES

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

(Em milhares de reais)

|                                                                         | Controladora    |                 | Consolidado     |                 |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                                                                         | 31.12.2024      | 31.12.2023      | 31.12.2024      | 31.12.2023      |
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>                       |                 |                 |                 |                 |
| Lucro líquido do exercício                                              | 14.958          | 281.083         | 14.959          | 281.087         |
| <b>Ajustes</b>                                                          |                 |                 |                 |                 |
| Resultado da alienação investimentos                                    | (4.717)         | (11.909)        | (4.891)         | (37.914)        |
| Imposto de renda e contribuição social diferidos                        | -               | -               | (14.453)        | 15.706          |
| Depreciação e amortização                                               | -               | -               | 1.478           | 1.156           |
| Variação do valor justo das propriedades para investimentos             | -               | -               | 1.778           | (8.999)         |
| Recuperação/Provisão perdas esperadas e para desvalorização de estoques | -               | -               | 1.815           | 2.004           |
| Provisão das contingências                                              | (935)           | (209)           | 21.999          | 5.872           |
| Resultado de equivalência patrimonial                                   | (27.256)        | (286.340)       | (75.751)        | (100.207)       |
| Baixa de propriedades para investimentos                                | -               | -               | -               | 27.484          |
| Redução ao valor realizável líquido                                     | -               | -               | 15.837          | -               |
| Juros e variações monetárias sobre empréstimos e financiamentos         | 12.460          | 13.913          | 38.591          | 41.600          |
| <b>Variações nos ativos e passivos</b>                                  |                 |                 |                 |                 |
| Contas a receber                                                        | -               | 200             | (19.636)        | (290.860)       |
| Estoques                                                                | -               | -               | 6.161           | 37.358          |
| Impostos a recuperar                                                    | (99)            | (769)           | 401             | (408)           |
| Outros ativos                                                           | 10              | 367             | (1.589)         | 746             |
| Fornecedores                                                            | 32              | 80              | 263             | (592)           |
| Impostos, taxas e contribuições                                         | (4)             | (23)            | (10.427)        | 6.332           |
| Impostos pagos (IR e CSLL)                                              | -               | -               | (2.993)         | (5.019)         |
| Outras contas a pagar                                                   | (6)             | (227)           | 10.308          | 6.507           |
| Pagamento de juros sobre empréstimos e financiamentos                   | (8.910)         | -               | (9.776)         | (23.298)        |
| <b>Caixa líquido da atividade operacional</b>                           | <b>(14.467)</b> | <b>(3.834)</b>  | <b>(25.926)</b> | <b>(41.445)</b> |
| <b>Fluxo de caixa da atividade de investimentos</b>                     |                 |                 |                 |                 |
| Em Imobilizado e Intangível                                             | 1               | -               | (7.599)         | (8.310)         |
| Dividendos recebidos                                                    | 45.859          | 26.894          | 45.859          | 26.894          |
| Propriedades para investimentos                                         | -               | -               | -               | (3.684)         |
| Recebimento de alienação de investimento                                | 12.357          | 25.377          | 12.796          | 80.883          |
| <b>Caixa líquido da atividade de investimentos</b>                      | <b>58.217</b>   | <b>52.271</b>   | <b>51.056</b>   | <b>95.783</b>   |
| <b>Fluxo de caixa da atividade de financiamentos</b>                    |                 |                 |                 |                 |
| Captações                                                               | -               | -               | 9.037           | -               |
| Partes relacionadas                                                     | (23.493)        | (15.339)        | (120)           | (50)            |
| Dividendos pagos                                                        | (45.206)        | (20.135)        | (45.206)        | (20.135)        |
| Pagamento de empréstimos e financiamentos                               | -               | -               | -               | (10.000)        |
| <b>Caixa líquido da atividade de financiamentos</b>                     | <b>(68.699)</b> | <b>(35.474)</b> | <b>(36.289)</b> | <b>(30.185)</b> |
| <b>Variação de caixa e equivalentes de caixa</b>                        | <b>(24.949)</b> | <b>12.963</b>   | <b>(11.159)</b> | <b>24.153</b>   |
| No início do exercício                                                  | 25.515          | 12.552          | 48.700          | 24.547          |
| No final do exercício                                                   | 566             | 25.515          | 37.541          | 48.700          |
| <b>Variação de caixa e equivalentes de caixa</b>                        | <b>(24.949)</b> | <b>12.963</b>   | <b>(11.159)</b> | <b>24.153</b>   |

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras



## COMPANHIA HABITASUL DE PARTICIPAÇÕES

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

( Em milhares de Reais )

|                                                                    | Controladora  |                | Consolidado     |                |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|-----------------|----------------|
|                                                                    | 31.12.2024    | 31.12.2023     | 31.12.2024      | 31.12.2023     |
| <b>1. RECEITAS</b>                                                 | <b>12.330</b> | <b>25.377</b>  | <b>84.633</b>   | <b>426.983</b> |
| 1.1 ) Vendas de mercadorias, produtos e serviços                   | -             | -              | 57.971          | 333.625        |
| 1.2 ) Outras receitas                                              | 12.357        | 25.377         | 27.235          | 94.738         |
| 1.3 ) Provisão para perdas esperadas                               | (27)          | -              | (573)           | (1.380)        |
| <b>2. INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS</b>                          | <b>10.871</b> | <b>17.584</b>  | <b>93.343</b>   | <b>194.971</b> |
| 2.1 ) Custo das mercadorias e serviços vendidos                    | -             | -              | 5.878           | 100.866        |
| 2.2 ) Materiais, energia, serviços de terceiros e outros           | 10.871        | 17.577         | 70.386          | 94.098         |
| 2.3 ) Perda/Recuperação de valores ativos                          | -             | 7              | 17.079          | 7              |
| <b>3. VALOR ADICIONADO BRUTO ( 1-2 )</b>                           | <b>1.459</b>  | <b>7.793</b>   | <b>(8.710)</b>  | <b>232.012</b> |
| <b>4. DEPRECIAÇÃO E AMORTIZAÇÃO</b>                                | <b>-</b>      | <b>-</b>       | <b>1.494</b>    | <b>1.156</b>   |
| <b>5. VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA ENTIDADE ( 3-4 )</b> | <b>1.459</b>  | <b>7.793</b>   | <b>(10.204)</b> | <b>230.856</b> |
| <b>6. VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA</b>               | <b>27.802</b> | <b>289.221</b> | <b>117.495</b>  | <b>152.469</b> |
| 6.1 ) Resultado de equivalência patrimonial                        | 27.256        | 286.340        | 75.751          | 100.207        |
| 6.2 ) Receitas financeiras                                         | 546           | 2.881          | 41.744          | 52.262         |
| <b>7. VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR ( 5+6 )</b>              | <b>29.261</b> | <b>297.014</b> | <b>107.291</b>  | <b>383.325</b> |
| <b>8. DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO</b>                         | <b>29.261</b> | <b>297.014</b> | <b>107.291</b>  | <b>383.325</b> |
| <b>8.1 ) Pessoal</b>                                               | <b>1.536</b>  | <b>1.246</b>   | <b>27.152</b>   | <b>24.946</b>  |
| 8.1.1 ) - Remuneração direta                                       | 1.217         | 933            | 20.850          | 19.520         |
| 8.1.2 ) - Benefícios                                               | 317           | 302            | 4.776           | 3.791          |
| 8.1.3 ) - F.G.T.S.                                                 | 2             | 11             | 1.452           | 1.549          |
| 8.1.4 ) - Outros                                                   | -             | -              | 74              | 86             |
| <b>8.2 ) Impostos, taxas e contribuições</b>                       | <b>229</b>    | <b>272</b>     | <b>20.078</b>   | <b>20.103</b>  |
| 8.2.1 ) - Federais                                                 | 229           | 210            | 13.299          | 12.606         |
| 8.2.2 ) - Estaduais                                                | -             | -              | 806             | 694            |
| 8.2.3 ) - Municipais                                               | -             | 62             | 5.973           | 6.803          |
| <b>8.3 ) Remuneração de capital de terceiros</b>                   | <b>12.538</b> | <b>14.413</b>  | <b>45.102</b>   | <b>57.189</b>  |
| 8.3.1 ) - Despesas financeiras                                     | 12.520        | 14.413         | 44.617          | 55.998         |
| 8.3.2 ) - Aluguéis                                                 | 18            | -              | 485             | 1.191          |
| <b>8.4 ) Remuneração de capitais próprios</b>                      | <b>14.958</b> | <b>281.083</b> | <b>14.959</b>   | <b>281.087</b> |
| 8.4.1 ) - Lucros retidos do exercício                              | 14.958        | 281.083        | 14.958          | 281.083        |
| 8.4.2 ) - Lucro atribuído aos acionistas não controladores         | -             | -              | 1               | 4              |

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras



## ÍNDICES DE NOTAS EXPLICATIVAS

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



## Companhia Habitasul de Participações – CNPJ 87.762.563/0001-03

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E DE 2023 (em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

---

#### 1. CONTEXTO OPERACIONAL

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

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

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

#### 2. APRESENTAÇÃO DAS 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 17 de março de 2025.

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



### 3. PRÁTICAS CONTÁBEIS MATERIAIS

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

#### a) 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 esta 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.

## 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 2024 e 31 de dezembro de 2023, como seguem:

| <b>Empresas Consolidadas</b>                         | <b>Participação</b> | <b>Participação - %</b> |                   |
|------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------|-------------------|
|                                                      |                     | <b>31.12.2024</b>       | <b>31.12.2023</b> |
| 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   | 98,44                   | 98,44             |
| Resort Empreendimentos Imobiliários Ltda.            | Indireta            | 98,61                   | 98,61             |
| JI Gastronomia & Eventos Ltda.                       | Indireta            | 100,00                  | 100,00            |
| CIACOI Administração de Imóveis Ltda.                | Direta              | 100,00                  | 100,00            |

A Companhia opera os negócios em dois segmentos:





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

## 5. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

|                        | Controladora |               | Consolidado   |               |
|------------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
|                        | 31.12.2024   | 31.12.2023    | 31.12.2024    | 31.12.2023    |
| Conta corrente         | 6            | 20            | 572           | 217           |
| Aplicações financeiras | 560          | 25.495        | 36.969        | 48.483        |
| <b>Total</b>           | <b>566</b>   | <b>25.515</b> | <b>37.541</b> | <b>48.700</b> |

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

## 6. CLIENTES

A composição é a seguinte:

|                                      | Consolidado    |                |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
|                                      | 31.12.2024     | 31.12.2023     |
| Venda de imóveis                     | 72.207         | 85.084         |
| Créditos vinculados ao SFH -FCVS (*) | 401.548        | 369.532        |
| Outros                               | 4.303          | 3.806          |
| <b>Total</b>                         | <b>478.058</b> | <b>458.422</b> |
| Perda de crédito esperada            | (30.960)       | (30.387)       |
| <b>Total líquido de provisão</b>     | <b>447.098</b> | <b>428.035</b> |
| Parcela do circulante                | 17.664         | 24.331         |
| Parcela do não circulante            | 429.434        | 403.704        |



|                             |                | <b>Consolidado</b> |                   |
|-----------------------------|----------------|--------------------|-------------------|
|                             |                | <b>31.12.2024</b>  | <b>31.12.2023</b> |
| Vencimentos no longo prazo: |                |                    |                   |
|                             | 2025           | 9.656              | 6.698             |
|                             | 2026           | 8.392              | 5.777             |
|                             | 2027           | 7.380              | 5.038             |
|                             | 2028           | 6.334              | 4.278             |
|                             | 2029 em diante | 397.672            | 381.913           |
|                             |                | <b>429.434</b>     | <b>403.704</b>    |

(\*) Se refere a contas a receber do FCVS - Fundo de Compensação de Variações Salariais, decorrentes dos saldos residuais de financiamentos habitacionais efetuados no âmbito do SFH, habilitados e com valores homologados pela Caixa Econômica Federal para ressarcimento pelo FCVS. Devido a disputa judicial com a Caixa Econômica Federal em relação ao FGTS, os valores poderão ser passíveis de caução pela Caixa Econômica Federal ou utilizados pela 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.

|                        |  | <b>Consolidado</b> |                   |
|------------------------|--|--------------------|-------------------|
|                        |  | <b>31.12.2024</b>  | <b>31.12.2023</b> |
| <b>Saldo no início</b> |  | <b>(30.387)</b>    | <b>(28.433)</b>   |
| Baixa                  |  | 3.319              | -                 |
| Constituição de perda  |  | (3.892)            | (1.954)           |
| <b>Saldo no final</b>  |  | <b>(30.960)</b>    | <b>(30.387)</b>   |

## 7. OUTROS CRÉDITOS

A composição é a seguinte:

|                           | <b>Controladora</b> |                   | <b>Consolidado</b> |                   |
|---------------------------|---------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
|                           | <b>31.12.2024</b>   | <b>31.12.2023</b> | <b>31.12.2024</b>  | <b>31.12.2023</b> |
| Adiantamentos             | -                   | -                 | 486                | 1.546             |
| Despesas antecipadas      | -                   | -                 | -                  | 165               |
| Valores a recuperar       | -                   | -                 | 2.884              | 2.189             |
| Outros (*)                | -                   | 10                | 15.652             | 13.693            |
| <b>Total</b>              | <b>-</b>            | <b>10</b>         | <b>19.022</b>      | <b>17.593</b>     |
| Parcela do circulante     | -                   | -                 | 18.581             | 17.152            |
| Parcela do não circulante | -                   | 10                | 441                | 441               |



(\*) Contempla o Precatório devido pela Prefeitura de Alvorada/RS no valor R\$ 12.348 na controlada Habitasul Desenvolvidimentos 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    |                |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                           | 31.12.2024     | 31.12.2023     |
| Casas e apartamentos                      | 8.216          | 8.434          |
| * Lojas e apartamentos com entrega futura | 198.510        | 191.238        |
| Lotes e terrenos com infraestrutura       | 13.502         | 9.751          |
| Lotes e terrenos sem infraestrutura       | 99.839         | 112.010        |
| Outros                                    | 1.765          | 1.815          |
| Total                                     | 321.832        | 323.248        |
| Redução ao valor realizável líquido       | (21.700)       | (4.621)        |
| <b>Total líquido de provisão</b>          | <b>300.132</b> | <b>318.627</b> |
| Parcela do circulante                     | 101.622        | 127.389        |
| Parcela do não circulante                 | 198.510        | 191.238        |

\* 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 |            |
|--------------------------|-------------|------------|
|                          | 31.12.2024  | 31.12.2023 |
| Saldo no início          | (4.621)     | (4.710)    |
| Valor realizável líquido | (17.079)    | 89         |
| Saldo no final           | (21.700)    | (4.621)    |

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  |              |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|--------------|--------------|
|                                              | 31.12.2024    | 31.12.2023    | 31.12.2024   | 31.12.2023   |
| <b>Ativo</b>                                 |               |               |              |              |
| Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 7.451         | -             | -            | -            |
| Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A. | -             | 27.049        | -            | -            |
| <b>Total</b>                                 | <b>7.451</b>  | <b>27.049</b> | <b>-</b>     | <b>-</b>     |
| <b>Passivo</b>                               |               |               |              |              |
| Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda. | -             | 65.521        | -            | -            |
| Irani Papel e Embalagem S.A.                 | 89            | 209           | 89           | 209          |
| CIACOI-Administração de Imóveis Ltda         | 8.063         | -             | -            | -            |
| Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A. | 14.487        | -             | -            | -            |
| <b>Total</b>                                 | <b>22.639</b> | <b>65.730</b> | <b>89</b>    | <b>209</b>   |
|                                              |               |               |              |              |
|                                              | Consolidado   |               | Consolidado  |              |
|                                              | 31.12.2024    | 31.12.2023    | 31.12.2024   | 31.12.2023   |
| <b>Despesas</b>                              |               |               |              |              |
| Irani Papel e Embalagem S.A.                 | 2.132         | 2.785         | 2.132        | 2.785        |
| Remuneração dos administradores              | 1.162         | 1.080         | 4.067        | 4.238        |
| <b>Total</b>                                 | <b>3.294</b>  | <b>3.865</b>  | <b>6.199</b> | <b>7.023</b> |

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 não há atualização monetária e prazo de recebimento definidos.

O valor a pagar junto as controladas Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A e CIACOI – Administradora de Imóveis Ltda., se refere a recursos recebidos para suprir a necessidade de caixa da Companhia. Por se tratar de controladas diretas da Companhia não há atualização monetária e prazo de recebimento definidos.

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

b. Remuneração do pessoal-chave da administração:

No exercício 2024, a remuneração dos administradores e benefícios totalizou o montante de R\$ 1.162 na Controladora e R\$ 4.067 no Consolidado (R\$ 1.080 na Controladora e R\$ 4.238 no Consolidado, no exercício de 2023), que estão apresentados na rubrica “Despesas gerais e administrativas”, na demonstração do resultado. A remuneração no Consolidado contempla outros administradores com atribuições específicas para as empresas controladas, além dos administradores da Controladora. A remuneração global dos administradores aprovada pela Assembleia Geral Ordinária de 25 de abril de 2024, é de valor máximo de R\$ 5.000.



## 10. TRIBUTOS DIFERIDOS

### a. Composição dos tributos diferidos

A base para constituição é a seguinte:

| Empresas                                             | Consolidado   |                |                 | Consolidado   |                |                 |
|------------------------------------------------------|---------------|----------------|-----------------|---------------|----------------|-----------------|
|                                                      | 31.12.2024    |                |                 | 31.12.2023    |                |                 |
|                                                      | Ativo         | Passivo        | Líquido         | Ativo         | Passivo        | Líquido         |
| Cimpanhia Habitasul de Participações                 | 12.611        | -              | 12.611          | 12.611        | -              | 12.611          |
| Habitasul Desenvolvidores Imobiliários S.A.          | 33.920        | -              | 33.920          | 18.541        | -              | 18.541          |
| Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda.         | -             | 109.330        | (109.330)       | -             | 109.211        | (109.211)       |
| Vale da Ferradura Turismo Ltda                       | -             | 1.971          | (1.971)         | -             | 522            | (522)           |
| JI Negócios Imobiliários Ltda.                       | -             | 11.243         | (11.243)        | -             | 11.898         | (11.898)        |
| JI Administração Hoteleira Ltda.                     | 176           | -              | 176             | -             | -              | -               |
| Jurerê Empreendimentos Imobiliários e Serviços Ltda. | 1.811         | -              | 1.811           | 1.449         | -              | 1.449           |
| Consulplanes – Consultoria e Planejamento Ltda.      | 3             | -              | 3               | 3             | -              | 3               |
| Resort Empreendimentos Imobiliários Ltda.            | -             | 1.983          | (1.983)         | -             | 1.955          | (1.955)         |
| CIACOI Administração de Imóveis Ltda.                | -             | 1.910          | (1.910)         | -             | 1.949          | (1.949)         |
| <b>Total</b>                                         | <b>48.521</b> | <b>126.437</b> | <b>(77.916)</b> | <b>32.604</b> | <b>125.535</b> | <b>(92.931)</b> |

### 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 2024 prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social sobre os quais não foram registrados contabilmente, na controladora o valor de R\$ 30.521 (R\$ 26.030 em 31 de dezembro de 2023) e no consolidado o valor de R\$ 112.194 (R\$ 97.728 em 31 de dezembro de 2023) 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<br>Desenvol Imob.<br>S.A | Habitasul<br>Empreend. Imob.<br>Ltda. | Jurerê Empred.<br>Imob. Serv. Ltda | CIACOI -<br>Administração de<br>Imóveis Ltda | Consulplanes Cons<br>e Planej. Ltda | Vale da Ferradura<br>Turismo Ltda | Jurerê<br>Interncaional<br>Negócios<br>Imobiliários Ltda. | Total Controladas | Irani Papel e<br>Embalagem S.A. | Irani Particip. S.A | Total Coligadas | Total          |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------|---------------------|-----------------|----------------|
| <b>Em 31 de dezembro de 2022</b>                    | <b>262.772</b>                     | <b>103.256</b>                        | <b>27.635</b>                      | <b>-</b>                                     | <b>1.909</b>                        | <b>13.014</b>                     | <b>38.576</b>                                             | <b>447.162</b>    | <b>82.314</b>                   | <b>95.995</b>       | <b>178.309</b>  | <b>625.471</b> |
| Resultado da equivalência patrimonial               | 49.446                             | 6.602                                 | (350)                              | 36.469                                       | 167                                 | 4.678                             | 135.219                                                   | 232.231           | 23.376                          | 30.733              | 54.109          | 286.340        |
| Efeito por variação na percentagem de participações | 44                                 | -                                     | -                                  | -                                            | -                                   | -                                 | -                                                         | 44                | (255)                           | (16)                | (271)           | (227)          |
| Dividendos                                          | (3.612)                            | -                                     | -                                  | -                                            | -                                   | (10.846)                          | -                                                         | (14.458)          | (13.617)                        | (4.820)             | (18.437)        | (32.895)       |
| Alienação de investimento                           | -                                  | -                                     | -                                  | -                                            | -                                   | -                                 | -                                                         | -                 | (13.468)                        | -                   | (13.468)        | (13.468)       |
| Permuta                                             | -                                  | -                                     | -                                  | 1.788                                        | -                                   | -                                 | -                                                         | 1.788             | (16.155)                        | (22.725)            | (38.880)        | (37.092)       |
| <b>Em 31 de dezembro de 2023</b>                    | <b>308.650</b>                     | <b>109.858</b>                        | <b>27.285</b>                      | <b>38.257</b>                                | <b>2.076</b>                        | <b>6.846</b>                      | <b>173.795</b>                                            | <b>666.767</b>    | <b>62.195</b>                   | <b>99.167</b>       | <b>161.362</b>  | <b>828.129</b> |
| 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 investimenro                  | -                                  | 173.532                               | -                                  | -                                            | -                                   | -                                 | (173.529)                                                 | 3                 | (7.637)                         | -                   | (7.637)         | (7.634)        |
| <b>Em 31 de dezembro de 2024</b>                    | <b>297.456</b>                     | <b>257.337</b>                        | <b>27.094</b>                      | <b>39.374</b>                                | <b>2.245</b>                        | <b>13.704</b>                     | <b>-</b>                                                  | <b>637.210</b>    | <b>59.071</b>                   | <b>95.748</b>       | <b>154.819</b>  | <b>792.029</b> |
| Ativo                                               | 981.086                            | 491.180                               | 96.877                             | 42.137                                       | 2.308                               | 18.619                            | 189.072                                                   |                   | 3.636.837                       | 627.842             |                 |                |
| Passivo                                             | 683.602                            | 233.840                               | 5.348                              | 2.764                                        | 27                                  | 3.975                             | 15.256                                                    |                   | 2.270.301                       | 61.758              |                 |                |
| Patrimônio líquido                                  | 297.484                            | 257.340                               | 91.529                             | 39.373                                       | 2.281                               | 14.644                            | 173.816                                                   |                   | 1.366.536                       | 566.084             |                 |                |
| Receita operacional líquida                         | 12.815                             | 20.158                                | -                                  | 2.573                                        | -                                   | 2.578                             | (20)                                                      |                   | 1.620.031                       | -                   |                 |                |
| Resultado do período                                | (8.865)                            | (12.819)                              | (644)                              | 1.117                                        | 172                                 | 8.630                             | 1.043                                                     |                   | 304.519                         | 127.085             |                 |                |
| Participação no capital                             | 99,99%                             | 100,00%                               | 29,60%                             | 100,00%                                      | 98,44%                              | 93,58%                            | 0,00%                                                     |                   | 4,17%                           | 18,41%              |                 |                |

Os saldos das participações em coligadas das demonstrações contábeis consolidadas no montante de R\$ 328.466 (R\$ 328.255 em dezembro 2023) refere-se à participação no capital social da coligada Irani Participações S.A., de forma direta em 18,41% e indireta em 11,99%, totalizando a participação em 30,40%, e a participação no capital social da coligada Irani Papel e Embalagem S.A., de forma direta em 4,17% e indireta em 7,88%, totalizando a participação em 12,05%.





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

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

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

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

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

## 12. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS

| Consolidado                              | Glebas         | Bens de renda  | Total          |
|------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>  | <b>409.944</b> | <b>30.787</b>  | <b>440.731</b> |
| Acréscimo                                | -              | 3.684          | 3.684          |
| Venda                                    | (27.484)       | -              | (27.484)       |
| Variação do valor justo                  | 7.596          | 1.403          | 8.999          |
| Reclassificação para estoque/imobilizado | (110.823)      | 64.359         | (46.464)       |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>  | <b>279.233</b> | <b>100.233</b> | <b>379.466</b> |
| 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)        |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2024</b>  | <b>285.970</b> | <b>97.361</b>  | <b>383.331</b> |
| Custo histórico                          | 33.687         | 85.825         | 119.512        |
| Valor justo                              | 252.283        | 11.536         | 263.819        |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2024</b>  | <b>285.970</b> | <b>97.361</b>  | <b>383.331</b> |



Refere-se a 690.258 m<sup>2</sup> de glebas que estão localizadas principalmente em Florianópolis SC, mantidas principalmente para desenvolvimento imobiliário e a 12.450 m<sup>2</sup> 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, consequentemente, 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         |
|-----------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------|---------------------|-------------|-----------------------------|--------------------|--------------|---------------|
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>                         | <b>23.938</b> | <b>1.322</b>            | <b>988</b>          | <b>494</b>  | <b>586</b>                  | <b>8.336</b>       | <b>1.447</b> | <b>37.111</b> |
| Aquisições                                                      | 579           | 1.299                   | 73                  | -           | 268                         | 4.126              | 1.796        | 8.141         |
| Depreciação                                                     | (181)         | (253)                   | (114)               | (148)       | (311)                       | -                  | (126)        | (1.133)       |
| Reclassificação                                                 | 356           | -                       | -                   | -           | -                           | -                  | 168          | 524           |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>                         | <b>24.692</b> | <b>2.368</b>            | <b>947</b>          | <b>346</b>  | <b>543</b>                  | <b>12.462</b>      | <b>3.285</b> | <b>44.643</b> |
| Custo                                                           | 27.034        | 4.901                   | 2.342               | 1.742       | 2.438                       | 12.462             | 4.198        | 55.117        |
| Depreciação acumulada                                           | (2.342)       | (2.533)                 | (1.395)             | (1.396)     | (1.895)                     | -                  | (913)        | (10.474)      |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>                         | <b>24.692</b> | <b>2.368</b>            | <b>947</b>          | <b>346</b>  | <b>543</b>                  | <b>12.462</b>      | <b>3.285</b> | <b>44.643</b> |
| Aquisições                                                      | 389           | 3.618                   | 91                  | 30          | 132                         | 1.175              | 2.164        | 7.599         |
| Baixas                                                          | -             | -                       | -                   | -           | -                           | (1.128)            | -            | (1.128)       |
| Depreciação                                                     | (165)         | (452)                   | (117)               | (149)       | (165)                       | -                  | (142)        | (1.190)       |
| Reclassificação para intangível e propriedade para investimento | 573           | 4                       | 37                  | -           | -                           | (8.933)            | (4.846)      | (13.165)      |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2024</b>                         | <b>25.489</b> | <b>5.538</b>            | <b>958</b>          | <b>227</b>  | <b>510</b>                  | <b>3.576</b>       | <b>461</b>   | <b>36.759</b> |
| 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)      |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2024</b>                         | <b>25.489</b> | <b>5.538</b>            | <b>958</b>          | <b>227</b>  | <b>510</b>                  | <b>3.576</b>       | <b>461</b>   | <b>36.759</b> |

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

|                             | <b>Taxa média<br/>depreciação (a.a.)</b> |
|-----------------------------|------------------------------------------|
| 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<br>31.12.2024 |                           |               | Controladora<br>31.12.2023 |                           |               | Vencimento<br>Final | Indexador<br>acrescido de | Garantias                                                                    |
|-----------------------------|-----------|----------------------------|---------------------------|---------------|----------------------------|---------------------------|---------------|---------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
|                             |           | Parcela<br>Circulante      | Parcela Não<br>Circulante | Total         | Parcela<br>Circulante      | Parcela Não<br>Circulante | Total         |                     |                           |                                                                              |
| Empréstimos Capital de Giro | CDI       | 5.760                      | 78.393                    | 84.153        | 5.341                      | 75.262                    | 80.603        | jul/27              | CDI + 4,15% a.a.          | Alienação Fiduciária em garantia de Imóveis e Alienação Fiduciária de Ações. |
| <b>Total</b>                |           | <b>5.760</b>               | <b>78.393</b>             | <b>84.153</b> | <b>5.341</b>               | <b>75.262</b>             | <b>80.603</b> |                     |                           |                                                                              |

| Tipo de Dívida                          | Indexador | Consolidado<br>31.12.2024 |                           |                | Consolidado<br>31.12.2023 |                           |                | Vencimento<br>Final | Indexador acrescido de | Garantias                                                                          |
|-----------------------------------------|-----------|---------------------------|---------------------------|----------------|---------------------------|---------------------------|----------------|---------------------|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
|                                         |           | Parcela<br>Circulante     | Parcela Não<br>Circulante | Total          | Parcela<br>Circulante     | Parcela Não<br>Circulante | Total          |                     |                        |                                                                                    |
| Capital de Giro                         | Prefixada | -                         | -                         | -              | 415                       | -                         | 415            | dez-2023            | 18,16% a.a.            | Aval Holding/ Caução de créditos                                                   |
| Securitização de Carteira de Recebíveis | IPCA      | 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       | 18.960                    | 243.257                   | 262.217        | 14.778                    | 218.082                   | 232.860        | jul-2027            | CDI + 4,15% a.a.       | Alienação Fiduciária em garantia de Imóveis e Alienação Fiduciária de Ações.       |
| <b>Total</b>                            |           | <b>21.499</b>             | <b>255.941</b>            | <b>277.440</b> | <b>15.193</b>             | <b>218.082</b>            | <b>233.275</b> |                     |                        |                                                                                    |
| Securitização                           |           | (5.567)                   | -                         | (5.567)        | -                         | -                         | -              |                     |                        |                                                                                    |
| Custo Empréstimos Capital de Giro       |           | (48)                      | (698)                     | (746)          | -                         | -                         | -              |                     |                        |                                                                                    |
| <b>Total Líquido</b>                    |           | <b>15.884</b>             | <b>255.243</b>            | <b>271.127</b> | <b>15.193</b>             | <b>218.082</b>            | <b>233.275</b> |                     |                        |                                                                                    |

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





## 15. PROVISÃO DE CONTINGÊNCIAS

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

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

| Consolidado                             | CEF (1)        | Trabalhistas (2) | Cíveis (3)    | Tributárias (4) | Total          |
|-----------------------------------------|----------------|------------------|---------------|-----------------|----------------|
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b> | <b>367.289</b> | <b>1.269</b>     | <b>32.440</b> | <b>32.851</b>   | <b>433.849</b> |
| Provisão                                | 18.785         | 107              | 3.522         | 8.031           | 30.445         |
| Reversão                                | -              | (628)            | (4.635)       | (3.183)         | (8.446)        |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2024</b> | <b>386.074</b> | <b>748</b>       | <b>31.327</b> | <b>37.699</b>   | <b>455.848</b> |

(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\$ 386.074. A Companhia possui R\$ 401.548 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:

|                | <b>Consolidado</b> |                   |
|----------------|--------------------|-------------------|
|                | <b>31.12.2024</b>  | <b>31.12.2023</b> |
| Trabalhista    | 3.358              | 7.448             |
| Cíveis (1)     | 47.218             | 31.168            |
| Tributária (2) | 110.274            | 99.883            |
| <b>Total</b>   | <b>160.850</b>     | <b>138.499</b>    |

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

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



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

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

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

## 16. IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES

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

|                                     | Controladora |            | Consolidado   |               |
|-------------------------------------|--------------|------------|---------------|---------------|
|                                     | 31.12.2024   | 31.12.2023 | 31.12.2024    | 31.12.2023    |
| Impostos correntes                  | -            | 9          | 3.482         | 3.602         |
| Encargos sociais e impostos retidos | 58           | 44         | 985           | 798           |
| Impostos parcelados                 | -            | -          | 28.290        | 41.263        |
| Impostos municipais - IPTU          | -            | 9          | 14.014        | 13.966        |
| <b>Total</b>                        | <b>58</b>    | <b>62</b>  | <b>46.771</b> | <b>59.629</b> |
| Parcela circulante                  | 58           | 62         | 34.196        | 34.040        |
| Parcela não circulante              | -            | -          | 12.575        | 25.589        |

## 17. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

- O Capital Social em 31 de dezembro de 2024 é de R\$ 277.182 (R\$ 177.182 em 31 de dezembro de 2023), 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”, em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Acionistas na data de 25 de abril de 2024 foi aprovado o aumento de Capital Social no valor R\$ 100.000, 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 2024, está sendo proposta a distribuição de 10% de dividendos prioritários sobre o lucro líquido, no montante de R\$ 2.531 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\$ 6.328, 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\$ 45.859, 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:

|                                                                | 2024   | 2023     |
|----------------------------------------------------------------|--------|----------|
| Resultado do exercício                                         | 14.958 | 281.083  |
| Reserva legal 5%                                               | (748)  | (14.054) |
| Realização ajuste avaliação patrimonial e resultado abrangente | 11.103 | 17.253   |
| Base cálculo do dividendo                                      | 25.313 | 284.282  |
| Dividendo ações PNB (10%)                                      | 2.531  | 28.428   |
| Dividendo mínimo obrigatório (25%)                             | 6.328  | 71.071   |
| Dividendos recebidos de coligadas                              | 45.859 | 26.894   |
| Total de dividendos                                            | 54.718 | 126.393  |

- a) Proposta para distribuição de dividendos

|                                        |        |        |
|----------------------------------------|--------|--------|
| Dividendo ações PNB (10%)              | 2.531  | 28.428 |
| Dividendo mínimo obrigatório (25%)     | 6.328  | -      |
| Dividendos recebidos de coligadas      | 45.859 | 26.894 |
| Total dos dividendos propostos a pagar | 54.718 | 55.322 |
| Ações Ordinárias Nominativas           | 16.907 | 8.713  |
| Ações Preferenciais Classe A           | 35.099 | 18.088 |
| Ações Preferenciais Classe B           | 2.712  | 28.521 |

- b) Proposta para constituição de reserva de lucros a realizar

|                                    |   |        |
|------------------------------------|---|--------|
| Dividendo mínimo obrigatório (25%) | - | 71.071 |
|------------------------------------|---|--------|



## 19. GESTÃO DE RISCO

### 19.1 Fatores de risco

#### a. Riscos Econômicos

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

#### b. Riscos com Taxas de juros

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

- INCC: parte dos custos e as carteiras de recebimentos de empreendimentos não finalizados são atualizados por este índice;
- IGP-M/IPCA: a carteira de recebimentos de empreendimentos finalizados é atualizada por estes índices;
- TR: A carteira de clientes – SFH, créditos junto ao FCVS e FGTS, bem como os passivos vinculados ao SFH são atualizados por este índice; e
- CDI – As aplicações financeiras e aproximadamente 100% 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 2024 e 31 de dezembro de 2023 é de:

|                                          | Controladora  |               | Consolidado    |                |
|------------------------------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
|                                          | 31.12.2024    | 31.12.2023    | 31.12.2024     | 31.12.2023     |
| Dívida atualizada (principal e encargos) | 84.153        | 80.603        | 271.127        | 233.275        |
| (-) Caixa e equivalentes de caixa        | (566)         | (25.515)      | (37.541)       | (48.700)       |
| <b>Dívida líquida</b>                    | <b>83.587</b> | <b>55.088</b> | <b>233.586</b> | <b>184.575</b> |
| Patrimônio Líquido                       | 639.815       | 683.672       | 639.942        | 683.809        |
| Índice de dívida líquida sobre o PL      | 0,13          | 0,08          | 0,37           | 0,27           |

## 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.

|                                                               | 2024      | 2023      |
|---------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Lucro do exercício atribuível aos acionistas                  | 14.958    | 281.083   |
| Resultado atribuível as ações PN classe "A"                   | 9.055     | 170.145   |
| Quantidade de ações PN classe "A"                             | 5.950.327 | 5.950.327 |
| Resultado por ação atribuível as ações PN classe "A"          | 1,5217    | 28,5942   |
| Resultado atribuível as ações PN classe "B"                   | 1.542     | 28.983    |
| Quantidade de ações PN classe "B"                             | 50        | 30.596    |
| Resultado por ação atribuível as ações PN classe "B"          | 947,2862  | 947,2862  |
| Resultado atribuível as ações ordinárias nominativas          | 4.361     | 81.955    |
| Quantidade de ações ordinárias nominativas                    | 3.152.764 | 3.152.764 |
| Resultado por ação atribuível as ações ordinárias nominativas | 1,3834    | 25,9947   |

\* 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   |                |
|---------------------------|---------------|----------------|
|                           | 31.12.2024    | 31.12.2023     |
| Vendas brutas de imóveis  | 39.393        | 298.311        |
| Vendas brutas de serviços | 19.261        | 35.593         |
| Impostos sobre vendas     | (5.109)       | (16.143)       |
| Devoluções de vendas      | (683)         | (279)          |
| <b>Total</b>              | <b>52.862</b> | <b>317.482</b> |

## 22. DESPESAS POR NATUREZA

|                                                              | Controladora   |                | Consolidado     |                 |
|--------------------------------------------------------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|
|                                                              | 31.12.2024     | 31.12.2023     | 31.12.2024      | 31.12.2023      |
| <b>Despesas com vendas</b>                                   |                |                |                 |                 |
| Despesas com publicidade e propaganda                        | -              | -              | (186)           | (117)           |
| Comissões e corretagens                                      | -              | -              | (207)           | (563)           |
| Outras despesas com vendas                                   | -              | -              | (2.321)         | (2.182)         |
| <b>Total</b>                                                 | <b>-</b>       | <b>-</b>       | <b>(2.714)</b>  | <b>(2.862)</b>  |
| <b>Despesas administrativas</b>                              |                |                |                 |                 |
| Despesas com pessoal e serviços de terceiros                 | (5.649)        | (5.475)        | (52.392)        | (50.906)        |
| Provisão para contingências e condenações                    | 925            | 209            | (23.078)        | (15.075)        |
| Depreciação e amortização                                    | -              | -              | (1.494)         | (1.156)         |
| Consumo de energia elétrica , gás, água, telefone e internet | -              | (7)            | (314)           | (301)           |
| Manutenção em ativos imobilizados                            | (7)            | (21)           | (1.398)         | (2.177)         |
| Despesas com viagens e veículos                              | (22)           | (23)           | (2.119)         | (2.233)         |
| Aluguéis e condomínios                                       | (18)           | -              | (4.280)         | (4.838)         |
| Outras despesas                                              | (239)          | (252)          | (3.599)         | (3.548)         |
| <b>Total</b>                                                 | <b>(5.010)</b> | <b>(5.569)</b> | <b>(88.674)</b> | <b>(80.234)</b> |

## 23. RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS

|                                       | Controladora    |                 | Consolidado     |                 |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                                       | 31.12.2024      | 31.12.2023      | 31.12.2024      | 31.12.2023      |
| <b>Receitas financeiras</b>           |                 |                 |                 |                 |
| Juros e variações monetárias ativas   | 6               | 2.826           | 39.467          | 47.771          |
| Rendimento de aplicações financeiras  | 524             | 28              | 2.207           | 3.978           |
| Outras                                | 16              | 27              | 70              | 513             |
| <b>Total</b>                          | <b>546</b>      | <b>2.881</b>    | <b>41.744</b>   | <b>52.262</b>   |
| <b>Despesas financeiras</b>           |                 |                 |                 |                 |
| Juros e variações monetárias passivas | (12.464)        | (14.218)        | (41.963)        | (51.629)        |
| Outras                                | (56)            | (195)           | (2.654)         | (4.369)         |
| <b>Total</b>                          | <b>(12.520)</b> | <b>(14.413)</b> | <b>(44.617)</b> | <b>(55.998)</b> |





## 24. OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS, LÍQUIDAS

|                                                            | Controladora   |                 | Consolidado     |                 |
|------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                                                            | 31.12.2024     | 31.12.2023      | 31.12.2024      | 31.12.2023      |
| Remuneração do Pool hoteleiro                              | -              | -               | 633             | 819             |
| Condomínios e IPTU                                         | -              | (58)            | (5.300)         | (6.199)         |
| Provisão para perdas esperadas e desvalorização de estoque | -              | -               | (16.920)        | -               |
| Perda/recuperação de créditos irre recuperáveis            | (27)           | -               | (632)           | (1.592)         |
| Resultado c/alienação de imobilizado                       | -              | -               | 9.743           | 40              |
| Resultado c/alienação de investimentos                     | 4.713          | 11.902          | 4.890           | 37.914          |
| Variação do valor justo                                    | -              | -               | (1.777)         | 8.999           |
| Outras                                                     | -              | -               | (445)           | 2.947           |
| <b>Total</b>                                               | <b>4.686</b>   | <b>11.844</b>   | <b>(9.808)</b>  | <b>42.928</b>   |
| <b>Outras receitas operacionais</b>                        | <b>12.357</b>  | <b>25.377</b>   | <b>29.109</b>   | <b>92.508</b>   |
| <b>Outras (despesas) operacionais</b>                      | <b>(7.671)</b> | <b>(13.533)</b> | <b>(38.917)</b> | <b>(49.580)</b> |

## 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   |                |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|----------------|-------------------------------------|----------------|---------------|----------------|
|                                                               | 31.12.2024            | 31.12.2023     | 31.12.2024            | 31.12.2023     | 31.12.2024                          | 31.12.2023     | 31.12.2024    | 31.12.2023     |
| <b>OPERAÇÕES CONTINUADAS</b>                                  |                       |                |                       |                |                                     |                |               |                |
| <b>RECEITA LÍQUIDA</b>                                        | <b>36.181</b>         | <b>300.609</b> | <b>16.681</b>         | <b>16.873</b>  | -                                   | -              | <b>52.862</b> | <b>317.482</b> |
| Custo das Mercadorias Vendidas e Serviços Prestados           | (17.677)              | (69.946)       | (2.928)               | (2.272)        | -                                   | -              | (20.605)      | (72.218)       |
| <b>LUCRO BRUTO</b>                                            | <b>18.504</b>         | <b>230.663</b> | <b>13.753</b>         | <b>14.601</b>  | -                                   | -              | <b>32.257</b> | <b>245.264</b> |
| Despesas com Vendas                                           | (2.123)               | (2.391)        | (591)                 | (471)          | -                                   | -              | (2.714)       | (2.862)        |
| Despesas Administrativas                                      | (64.542)              | (57.886)       | (22.636)              | (21.197)       | -                                   | -              | (87.178)      | (79.083)       |
| Depreciações e Amortizações                                   | (1.331)               | (1.022)        | (165)                 | (129)          | -                                   | -              | (1.496)       | (1.151)        |
| Outras Receitas (Despesas) Operacionais Líquidas              | (28.034)              | (6.853)        | 13.336                | 11.867         | 4.890                               | 37.914         | (9.808)       | 42.928         |
| Resultado de equivalência patrimonial                         | -                     | -              | -                     | -              | 75.751                              | 100.207        | 75.751        | 100.207        |
| <b>RESULTADO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO E DOS TRIBUTOS</b> | <b>(77.526)</b>       | <b>162.511</b> | <b>3.697</b>          | <b>4.671</b>   | <b>80.641</b>                       | <b>138.121</b> | <b>6.812</b>  | <b>305.303</b> |
| <b>RESULTADO FINANCEIRO</b>                                   |                       |                |                       |                |                                     |                |               |                |
| Receitas Financeiras                                          | 40.811                | 47.929         | 933                   | 4.333          | -                                   | -              | 41.744        | 52.262         |
| Despesas Financeiras                                          | (32.050)              | (41.388)       | (12.567)              | (14.610)       | -                                   | -              | (44.617)      | (55.998)       |
| <b>RESULTADO ANTES DOS TRIBUTOS SOBRE O LUCRO</b>             | <b>(68.765)</b>       | <b>169.052</b> | <b>(7.937)</b>        | <b>(5.606)</b> | <b>80.641</b>                       | <b>138.121</b> | <b>3.939</b>  | <b>301.567</b> |
| IR e CSLL Corrente                                            | (1.252)               | (3.852)        | (2.181)               | (922)          | -                                   | -              | (3.433)       | (4.774)        |
| IR e CSLL Diferido                                            | 15.726                | (15.538)       | (1.273)               | (168)          | -                                   | -              | 14.453        | (15.706)       |
| <b>LUCRO LÍQUIDO (PREJUÍZO) DO PERÍODO</b>                    | <b>(54.291)</b>       | <b>149.662</b> | <b>(11.391)</b>       | <b>(6.696)</b> | <b>80.641</b>                       | <b>138.121</b> | <b>14.959</b> | <b>281.087</b> |

(\*) 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    |                 |
|---------------------------------------------------------|--------------|------------|----------------|-----------------|
|                                                         | 31.12.2024   | 31.12.2023 | 31.12.2024     | 31.12.2023      |
| Lucro operacional antes dos efeitos tributários         | 14.958       | 281.083    | 3.939          | 301.567         |
| Alíquota básica                                         | 34%          | 34%        | 34%            | 34%             |
| Débito (crédito) tributário à alíquota básica           | (5.086)      | (95.568)   | (1.339)        | (102.533)       |
| Efeito fiscal de (adições) exclusões permanentes:       |              |            |                |                 |
| Equivalência patrimonial                                | 9.267        | 97.356     | 25.755         | 34.070          |
| Imposto de renda e contribuição social não constituídos | (4.181)      | (1.858)    | (9.963)        | (2.242)         |
| Diferença de tributação (empresas controladas)          | -            | -          | 854            | 54.715          |
| Outras diferenças permanentes                           | -            | 70         | (4.287)        | (4.490)         |
|                                                         | -            | -          | <b>11.020</b>  | <b>(20.480)</b> |
| <b>Imposto de renda e contribuição social corrente</b>  | -            | -          | <b>(3.433)</b> | <b>(4.774)</b>  |
| <b>Imposto de renda e contribuição social diferido</b>  | -            | -          | <b>14.453</b>  | <b>(15.706)</b> |
| Taxa efetiva - % *                                      | -            | -          | (279,77)       | 6,79            |

\* Para exercício de 2024 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.

### CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

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

### DIRETORIA

Sérgio Luiz Cotrim Ribas – Diretor Presidente  
Odivan Carlos Cargnin - Diretor de Administração,  
Finanças e Relações com Investidores  
José Roberto Mateus Junior – Diretor de Negócios, Estratégia e Gestão  
Evandro Zabott – Contador CRC/SC 024961/O-8





## DECLARAÇÃO DA DIRETORIA

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

Na qualidade de Diretores da Companhia Habitasul de Participações, sociedade por ações com sede na Rua General João Manoel, nº 157, 17º andar, na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 87.762.563/0001-03, DECLARAMOS nos termos do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº. 480, de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com a opinião expressa no relatório dos auditores independentes da Companhia referente às demonstrações financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

Porto Alegre, RS, 17 de março de 2025.

Sérgio Luiz Cotrim Ribas – Diretor Presidente

Odivan Carlos Cargnin- Diretor – Diretor de Administração,

Finanças e Relações com Investidores

José Roberto Mateus Junior – Diretor de Negócios, Estratégia e Gestão



## DECLARAÇÃO DA DIRETORIA

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

Na qualidade de Diretores da Companhia Habitasul de Participações, sociedade por ações com sede na Rua General João Manoel, nº 157, 17º andar, na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 87.762.563/0001--03, DECLARAMOS nos termos do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº. 480, de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as demonstrações financeiras da Companhia referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

Porto Alegre, 17 de março de 2025.

Sérgio Luiz Cotrim Ribas – Diretor Presidente

Odivan Carlos Cargnin - Diretor de Administração,

Finanças e Relações com Investidores

José Roberto Mateus Junior – Diretor de Negócios, Estratégia e Gestão

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



# **COMPANHIA HABITASUL DE PARTICIPAÇÕES**

## **RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 31 de dezembro de 2024**



**HABITASUL**  
Uma relação de vida.



# Companhia Habitasul de Participações

## RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

31/12/2024

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 2024 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 2024

A Receita Operacional Líquida consolidada da Companhia apresentou redução de 83,35% no ano de 2024 em relação ao ano de 2023, especialmente pela venda no exercício de 2023 de terrenos nos empreendimentos Quadra 13A, 13B e Plataforma III localizados em Jurerê Internacional, Florianópolis - SC.

O Resultado Líquido positivo no ano de 2024 foi de R\$ 14.959 mil, frente ao Resultado Líquido de R\$ 281.087 mil no ano de 2023. Esta variação está impactada principalmente pelo reconhecimento no ano de 2023 do resultado da venda de terrenos nos empreendimentos Quadra 13A, 13B e Plataforma III localizados em Jurerê Internacional, Florianópolis - SC.

### Desempenho Econômico-Financeiro

#### Principais Indicadores

| Dados Consolidados - R\$ mil                              | 2024     | 2023     | 2024 x 2023 |
|-----------------------------------------------------------|----------|----------|-------------|
| <strong>1. Receitas</strong>                              |          |          |             |
| <strong>Receita Operacional Líquida</strong>              | 52.862   | 317.482  | -83,35%     |
| Negócios Imobiliários                                     | 36.181   | 300.609  | -87,96%     |
| Prestação de Serviços                                     | 16.681   | 16.873   | -1,14%      |
| <strong>2. Resultados</strong>                            |          |          |             |
| <strong>Resultado Operacional antes dos tributos</strong> | 3.939    | 301.567  | -98,69%     |
| Negócios Imobiliários                                     | (68.765) | 169.052  | -140,68%    |
| Prestação de Serviços                                     | (7.937)  | (5.606)  | -41,58%     |
| Outros Negócios                                           | 80.641   | 138.121  | -41,62%     |
| <strong>IR e CSLL</strong>                                | 11.020   | (20.480) | 153,81%     |
| Negócios Imobiliários                                     | 14.474   | (19.390) | 174,65%     |
| Prestação de Serviços                                     | (3.454)  | (1.090)  | -216,88%    |
| <strong>Resultado Líquido das Operações</strong>          | 14.959   | 281.087  | -94,68%     |
| Negócios Imobiliários                                     | (54.291) | 149.662  | -136,28%    |
| Prestação de Serviços                                     | (11.391) | (6.696)  | -70,12%     |
| Outros Negócios                                           | 80.641   | 138.121  | -41,62%     |
| <strong>Resultado Líquido</strong>                        | 14.959   | 281.087  | -94,68%     |



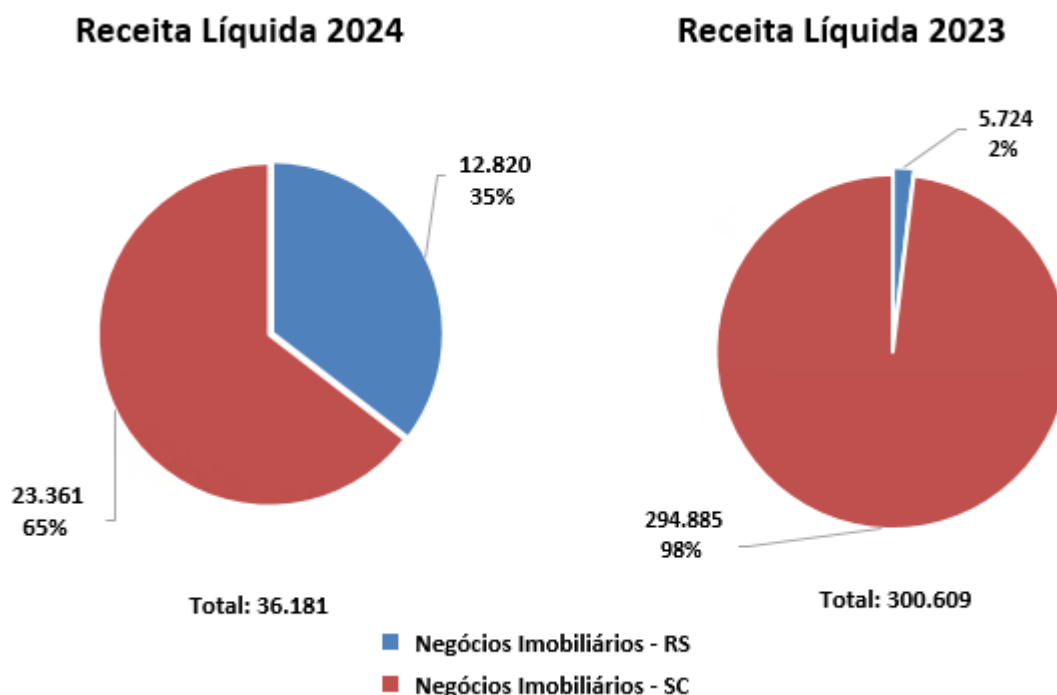
## 2. Desempenho Operacional

### 2.1. Segmento Negócios Imobiliários

#### 2.1.1. Receitas

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

R\$ mil



A Receita Operacional Líquida dos Negócios Imobiliários foi de R\$ 36.181 mil no ano de 2024, apresentando uma redução de 87,96% em relação ao ano de 2023, principalmente pelo reconhecimento no ano de 2023 do resultado da venda de terrenos nos empreendimentos Quadra 13A, 13B e Plataforma III localizados em Jurerê Internacional, Florianópolis - SC.

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



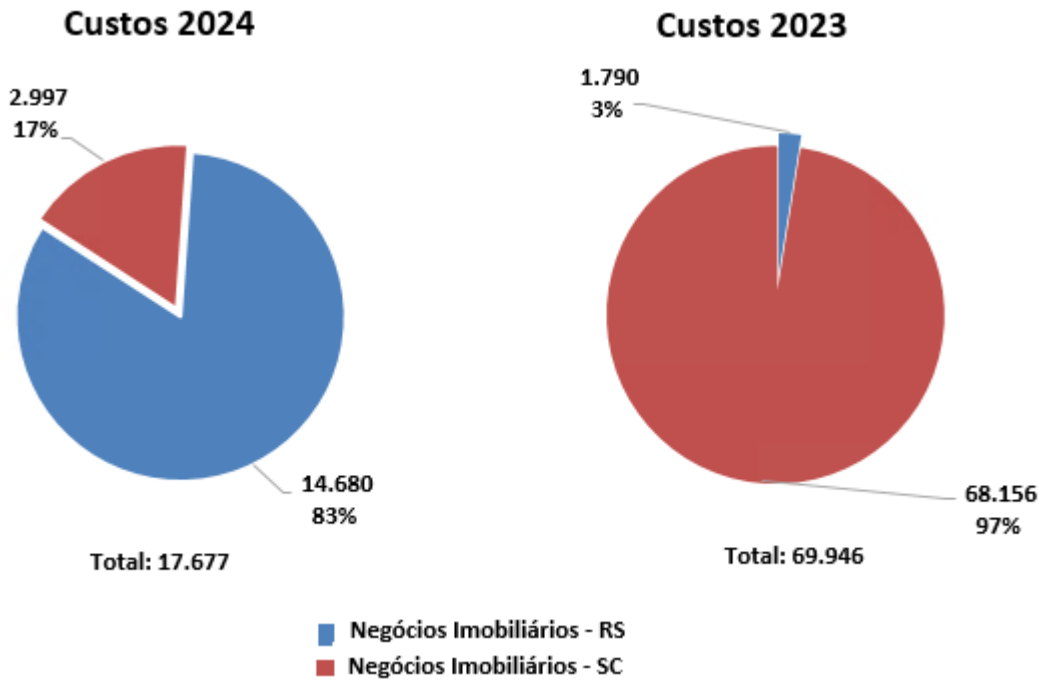
R\$ mil

|                                  | Empreendimento                             | 2024   | 2023    | 2024 x 2023 |
|----------------------------------|--------------------------------------------|--------|---------|-------------|
| Negócios Imobiliários RS         | Porto verde – Alvorada/RS                  | 473    | 0       | 100,00%     |
|                                  | Porto verde Etapa 4 – Alvorada/RS - Fase A | 0      | 101     | -100,00%    |
|                                  | Porto verde Etapa 4 – Alvorada/RS - Fase D | 521    | 1.385   | -62,40%     |
|                                  | Portoverde Campo Ajax                      | 0      | 2.707   | -100,00%    |
|                                  | Terreno urbano - Cocão                     | 9.500  | 0       | 100,00%     |
|                                  | Imóveis Avulso - RS                        | 1.316  | 1.330   | -1,05%      |
|                                  | Granja Esperança                           | 1.520  | 3.437   | -55,78%     |
|                                  | Águas Belas                                | 1.250  | 0       | 100,00%     |
| Sub Total                        |                                            | 14.580 | 8.961   | 62,71%      |
| Negócios Imobiliários SC         | Jurerê Beach Village                       | 486    | 0       | 100,00%     |
|                                  | Apartamentos Empreendimento ILC            | 3.000  | 1.250   | 140,00%     |
|                                  | Apartamentos Empreendimento JBV            | 0      | 146     | -100,00%    |
|                                  | Plataforma 1 - edifício Malibu             | 0      | 760     | -100,00%    |
|                                  | Plataforma III                             | 0      | 63.584  | -100,00%    |
|                                  | Quadra 13 A                                | 0      | 107.000 | -100,00%    |
|                                  | Quadra 13 B                                | 0      | 80.000  | -100,00%    |
| Sub Total                        |                                            | 3.486  | 252.740 | -98,62%     |
| Total comercialização de imóveis |                                            | 18.066 | 261.701 | -93,10%     |

### 2.1.2. Custos

Os Custos dos Bens e Serviços Vendidos no 2024 totalizaram R\$ 17.677 mil ante R\$ 69.946 mil no ano de 2023, representando uma redução de 74,73%, justificado principalmente pela venda no exercício de 2023 de terrenos nos empreendimentos Quadra 13A, 13B e Plataforma III localizados em Jurerê Internacional, Florianópolis - SC.

R\$ mil



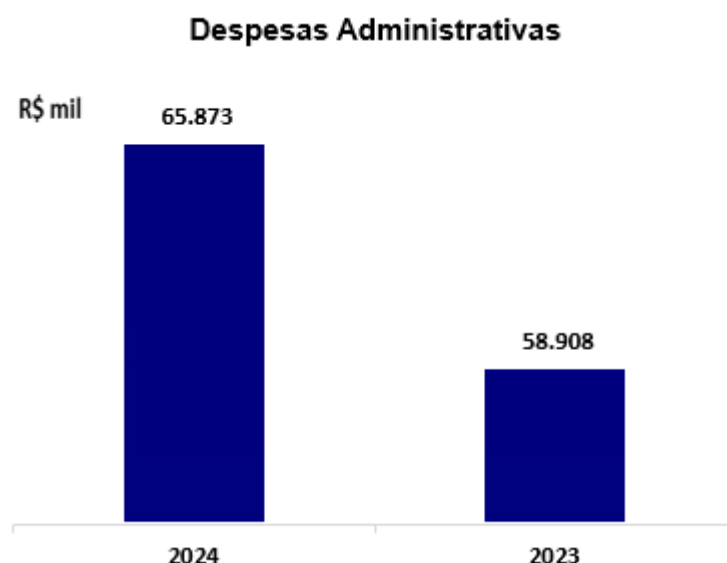
### 2.1.3. Despesas Administrativas

As Despesas Administrativas do ano de 2024 apresentaram aumento de 11,82% em comparação com o 2023, ambos os períodos apresentaram impacto de contingências e condenações provisionadas pela Companhia, sendo elas: cíveis, trabalhistas e tributárias. No ano de 2024 foram reconhecidas contingências tributárias relacionadas a IPTU, contingências cíveis, contingências trabalhistas e atualização de contingências relativas à CEF, que somam ao todo R\$ 23.916 mil.





Excluindo o efeito das contingências e condenações, as despesas administrativas do ano de 2024 seriam R\$ 41.957 mil ante a R\$ 43.625 mil em 2023, apresentando redução de 4% entre as despesas administrativas do ano de 2024 em relação ao ano de 2023, principalmente devido à redução de despesas com pessoal, serviços de terceiros e manutenção de prédios e instalações.



#### 2.1.4. Investimentos

Os investimentos em obras e empreendimento realizados no ano de 2024, apresentaram aumento de 13,46% comparado com o ano de 2023, principalmente devido a aplicação de recursos nas Etapas Jurerê Internacional/SC e SAE.

R\$ mil

| Empreendimento                     | 2024          | 2023         | 2024 x 2023     |
|------------------------------------|---------------|--------------|-----------------|
| Etapas Jurerê Internacional/SC     | 6.460         | 4.367        | 47,94%          |
| Quadra 5                           | 0             | 1.851        | -100,00%        |
| SAE                                | 3.684         | 0            | 100,00%         |
| Novo Restaurante JBV               | 131           | 1.011        | -87,07%         |
| Reforma sede                       | 18            | 1.707        | -98,95%         |
| <b>Total de Investimentos - SC</b> | <b>10.292</b> | <b>8.935</b> | <b>15,19%</b>   |
| Humaitá                            | 2.000         | 0            | 100,00%         |
| Reforma Almoxarifado               | 0             | 24           | -100,00%        |
| Cyanamid                           | 0             | 2            | -100,00%        |
| Futura Sede                        | 0             | 31           | -100,00%        |
| Outros Imóveis - RS                | 0             | 79           | -100,00%        |
| <b>Total de Investimentos - RS</b> | <b>2.000</b>  | <b>136</b>   | <b>-100,00%</b> |
| <b>Total de Investimentos</b>      | <b>10.292</b> | <b>9.071</b> | <b>13,46%</b>   |

## 2.2. Segmento Prestação de Serviços

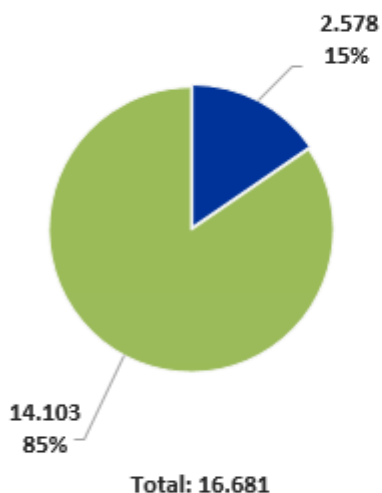
### 2.2.1. Receitas

A Receita Operacional Líquida do segmento Prestação de Serviços em 2024 foi de R\$ 16.681 mil e apresentou redução de 1,14% comparado com 2023, não apresentando variação relevante no ano de 2024 em relação ao ano de 2023.

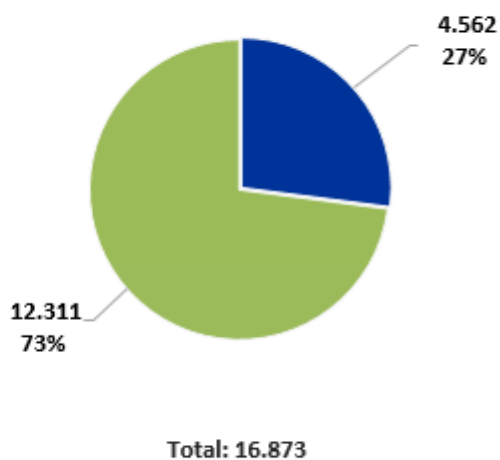


R\$ mil

### Receita Líquida 2024



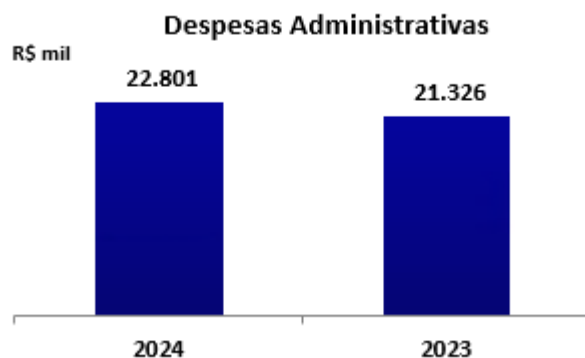
### Receita Líquida 2023



■ Prestação de Serviços - RS   ■ Prestação de Serviços - SC

### 2.2.3. Despesas Administrativas

As Despesas Administrativas do ano de 2024 apresentaram aumento de 6,92% comparado com ano de 2023.



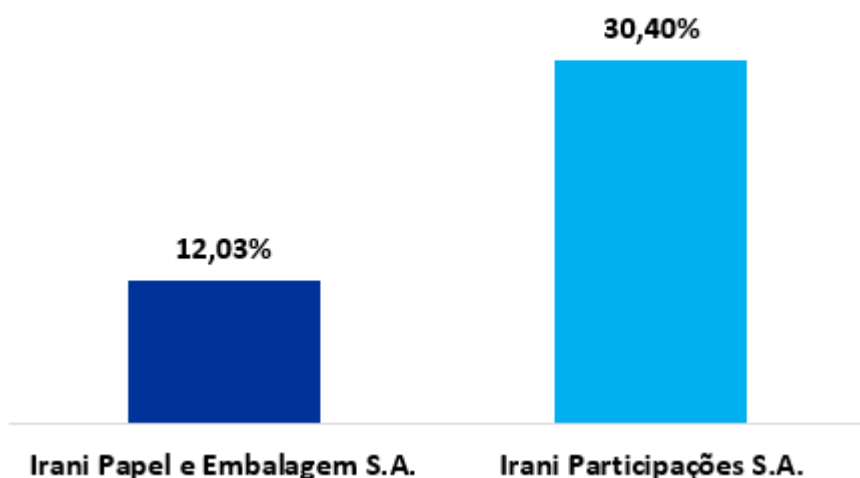
### 2.3 – Participação em Outros Negócios

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 2024 a Companhia, diretamente ou por suas controladas, detêm participação nas seguintes empresas:





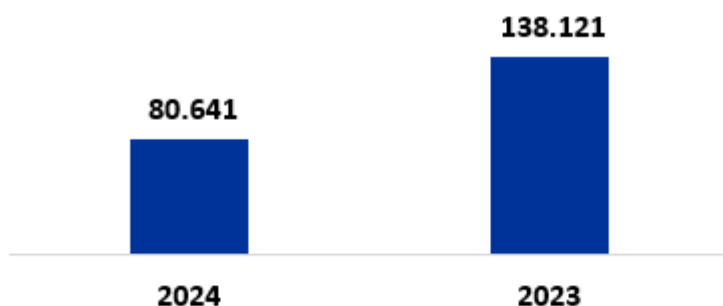
## Participação em outros negócios



A participação em outros negócios no ano de 2024 foi de R\$ 80.641 mil e apresentaram redução de 41,62% comparado com o ano de 2023, ocorrido principalmente pela redução no resultado de equivalência patrimonial e a diminuição do ganho na venda de ações, relacionado ao menor volume de vendas de ações da coligada Irani Papel e Embalagem S.A., neste ano.

## Participação em Outros Negócios

R\$ mil



### 3. Endividamento Bancário Consolidado

R\$ mil

| Endividamento                 | 2024    | 2023    | 2024 x 2023 |
|-------------------------------|---------|---------|-------------|
| Curto Prazo                   | 15.884  | 15.193  | 4,55%       |
| Longo Prazo                   | 255.243 | 218.082 | 17,04%      |
| Total Bruto                   | 271.127 | 233.275 | 16,23%      |
| Caixa e Equivalência de caixa | 37.541  | 48.700  | -22,91%     |
| Total Líquido                 | 233.586 | 184.575 | 26,55%      |



Conforme demonstrado no quadro acima, o endividamento bancário líquido consolidado no ano de 2024 era de R\$ 233.586 mil e apresentou aumento de 26,55% comparado com ano de 2023, principalmente devido a atualização de juros da dívida do BTG e a contratação de uma operação de CRI, com a securitização da Carteira do Empreendimento Granja Esperança, no valor de R\$ 15.223 mil.

#### **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 2024 e até a emissão do seu Relatório sobre as Demonstrações Contábeis relativas ao período encerrado em 31 de dezembro de 2024.

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 20 de março de 2025, com as Demonstrações Contábeis relativas ao exercício em 31 de dezembro de 2024 (Controladora e Consolidado).

Porto Alegre/RS, 20 de março de 2025.

A Administração.