



COMPANHIA HABITUSUL DE PARTICIPAÇÕES

COMPANHIA ABERTA
Av. Carlos Gomes, 400 - sala 505, Ed. João Bejjamim Zaffari - PORTO ALEGRE - RS
CNPJ Nº 87.762.563/0001-03
NIRE 43300010007

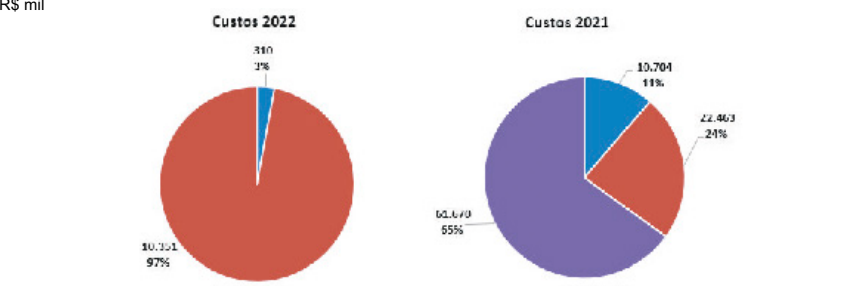
RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Apresentamos aos Senhores Acionistas e ao público em geral as Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas e o Relatório de Auditor Independente sobre o exame das Demonstrações Contábeis referentes ao exercício de 2022 da Companhia Habitusul de Participações, holding do Grupo Habitusul que engloba a) Negócios Imobiliários, b) Prestação de Serviços e c) Participações em Outros Negócios.

Destaque 2022
A Receita Operacional Líquida consolidada da Companhia apresentou redução de 36,45% no ano de 2022 em relação ao ano de 2021, impactada pelo Segmento Negócios Imobiliários, especialmente pela venda de terreno no empreendimento loteamento Praia de Jurê reconvertida no ano de 2021.

Table with 7 columns: Dados Consolidados - R\$ mil, 47/2022, 31/2022, 47/2021, 47/2022 x 47/2021, 2022, 2021, 2022 x 2021. Rows include Receitas, Receita Operacional Líquida, Negócios Imobiliários, etc.

2.1.2. Custos
Os Custos dos Bens e Serviços Vendidos no ano de 2022 totalizaram R\$ 10.166,1 mil em R\$ 94,837 mil no ano de 2021, representando uma redução de 88,76%, justificado principalmente pelo custo das vendas do terreno da Jurê Empreendimentos Imobiliários e Serviços (JEIFS) reconvertido no ano de 2021.



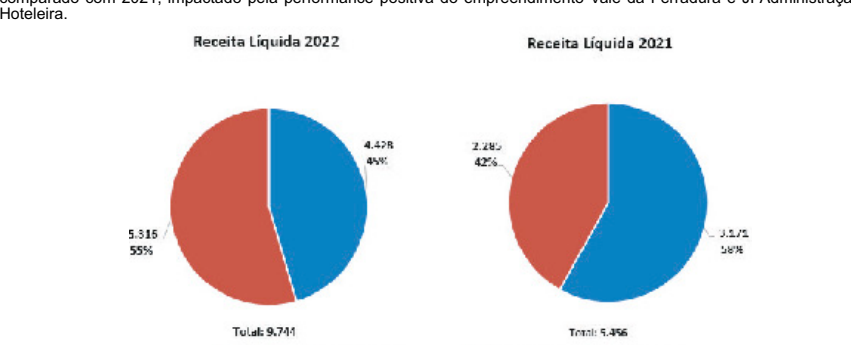
2.1.3. Despesas Administrativas
As Despesas Administrativas do ano de 2022 apresentaram aumento de 14,68% em comparação com 2021, ambos os anos apresentaram impacto de contingências e condenações provisionadas pela Companhia, sendo elas: cíveis, trabalhistas e tributárias. No ano de 2022 foram reconhecidas contingências tributárias relacionadas a IPTU, contingências cíveis, contingências trabalhistas e atualização de contingências relativas a CEF, que somam ao todo R\$ 8.168 mil. Excluindo o efeito das contingências e condenações, as despesas administrativas do ano de 2022 somam R\$ 44.121 mil ante a R\$ 28.493 mil no ano de 2021, representando um aumento de 66,54%, principalmente devido a serviços profissionais e contratos de consultoria, segurança e honorários advocatícios sobre o exito e sucumbência de processos cíveis, trabalhistas e tributários.



2.1.4. Investimentos
Os investimentos em obras e empreendimento realizados no ano de 2022 referem-se principalmente a aplicação nos imóveis na quadra 5 e Novo Restaurante JUV, em Jurê Internacional - Florianópolis, apresentando aumento de 1.610,81% comparado com o ano de 2021.

Table with 5 columns: Empresa, Empreendimento, 2022, 2021, 2022 x 2021. Rows include Habitusul Empreendimentos Imobiliários Ltda, Habitusul Desenvolvimentos Imobiliários S/A, and Habitusul de Participações em Outros Negócios.

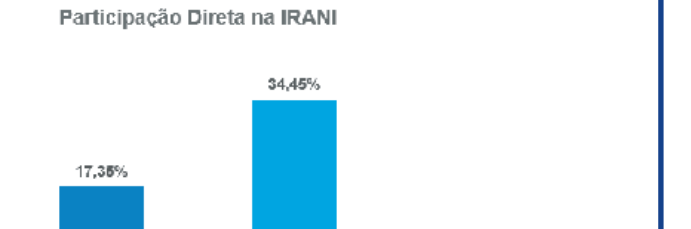
2.2. Segmento Prestação de Serviços
A Receita Operacional Líquida do segmento Prestação de Serviços no ano de 2022 apresentou aumento de 78,59% comparado com 2021, impactado pela performance positiva do empreendimento Vale da Ferradura e J Administração Hoteleira.



2.2.3. Despesas Administrativas
As Despesas Administrativas do ano de 2022 apresentaram aumento de 20,00% comparado com o ano de 2021, principalmente devido às despesas com a reestruturação das equipes e serviços de assessoria administrativa decorrente do novo modelo de governança da Companhia.



2.3 - Segmento Participação em Outros Negócios
A Companhia participa de forma minoritária em outros negócios e reconhece o resultado destas participações como equivalência patrimonial. No ano de 2022 a Companhia, diretamente ou por suas controladas, detinha participação nas seguintes empresas:



A participação em outros negócios do ano de 2022 apresentaram aumento de 27,33% comparado com 2021, ocorrido em relação a melhor performance dos negócios em que a Companhia participa.



3. Endividamento Bancário Consolidado e Outras Contas a Pagar
R\$ mil

Table with 5 columns: Endividamento, 2022, 2021, 2022 x 2021. Rows include Curly Pranh, Longo Pranh, Caixa e Equivalência de caixa, Total Líquido.

Conforme demonstrado no quadro acima, o endividamento bancário líquido consolidado no ano de 2022 apresentou aumento de 22,25% comparado com 2021, principalmente devido a redução do caixa, pelo pagamento dos juros da operação com o banco BT Pactual S.A.

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, divididas em 5.950.327 PNA* e 30.956 PNB*.

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 Baker Tilly Brasil RS Auditores Independentes, 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 2022 e até a emissão do seu Relatório sobre as Demonstrações Contábeis relativas ao ano encerrado em 31 de dezembro de 2022.

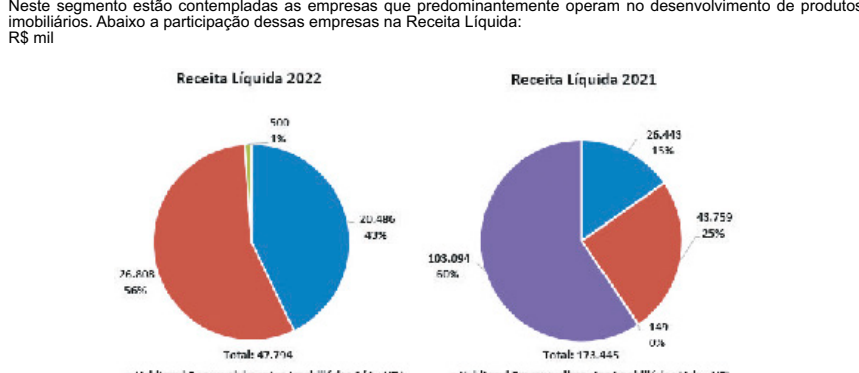
6. Revisão, Discussão e Aprovação do Relatório do Auditor Independente
Atendendo ao que dispõe o Art. 27 da Resolução nº 80/22 da Comissão de Valores Mobiliários, a Diretoria da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com a conclusão expressa no Relatório do Auditor Independente, emitido em 21 de março de 2023, com as Demonstrações Contábeis relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022 (Controladora e Consolidado).

Porto Alegre/RS, 21 de março de 2023.

A Administração.

Table with 7 columns: Dados Consolidados - R\$ mil, 47/2022, 31/2022, 47/2021, 47/2022 x 47/2021, 2022, 2021, 2022 x 2021. Rows include Receitas, Receita Operacional Líquida, Negócios Imobiliários, etc.

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:



A Receita Operacional Líquida do segmento Negócios Imobiliários no ano de 2022 apresentou redução de 72,44% comparado com 2021, especialmente pela venda de terreno no empreendimento loteamento Praia de Jurê reconvertida no ano de 2021. Quanto à comercialização de imóveis, o ano de 2022 apresentou redução de 97,27% comparado com o ano de 2021, verificado principalmente em decorrência da venda de terreno da Jurê Empreendimentos Imobiliários e Serviços (JEIFS) e do terreno quadra 2, em Jurê Internacional no exercício de 2021.

Table with 5 columns: Empresa, Empreendimento, 2022, 2021, 2022 x 2021. Rows include Habitusul Desenvolvimentos Imobiliários S/A, Habitusul Empreendimentos Imobiliários Ltda, Jurê Empreendimentos Imobiliários e Serviços.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro - (Em milhares de reais)

Table with 5 columns: ATIVO, Nota, 31.12.2022, 31.12.2021, 31.12.2022 x 31.12.2021. Rows include ATIVO CIRCULANTE, ATIVO NÃO CIRCULANTE, TOTAL DO ATIVO.

Demonstrações do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro - (Em milhares de reais, exceto o resultado por ação)

Table with 5 columns: Nota, 31.12.2022, 31.12.2021, 31.12.2022 x 31.12.2021. Rows include Receita Líquida das Vendas e Resultado de Participações, Resultado líquido das operações continuadas, Lucro/prejuízo Consolidado do Período.

Demonstração dos fluxos de caixa dos exercícios findos em 31 de dezembro - método indireto - (Em milhares de reais)

Table with 5 columns: Fluxo de caixa de atividades operacionais, Fluxo de caixa de atividades de investimento, Fluxo de caixa de atividades de financiamento, Variação de caixa e equivalentes de caixa.

Demonstração das mudanças do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro - (Em milhares de reais)

Table with 5 columns: Capital Social, Reservas de Lucros, Ajustes de Avaliação Patrimonial, Lucros/Abrangentes, Participação dos Acionistas, Patrimônio Líquido Total.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras - (valores expressos em milhares de reais, exceto quando especificamente indicado).

1. CONTEXTO OPERACIONAL: A Companhia Habitusul 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. Os negócios da Companhia estão organizados em três segmentos: Segmento Negócios Imobiliários, Segmento Prestação de Serviços e Segmento Participações em Outros Negócios. 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 são aquelas citadas nas notas explicativas nº 9, 10 e 23. A autorização para emissão dessas demonstrações contábeis foi concedida pelo Conselho de Administração em 21 de março de 2023. 2. APROVEITAMENTO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS: 2.1. Declaração de responsabilidade: As demonstrações contábeis individuais e consolidadas são de responsabilidade da Administração da Companhia e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis, o somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela Administração na sua gestão e compreendem: Base de preparação: a) Demonstrações contábeis individuais; foram elaboradas de acordo com as disposições previstas na Lei das Sociedades por Ações e com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem os pronunciamentos, interpretações e orientações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC e normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil; b) Demonstrações contábeis consolidadas; preparadas 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), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários CVM. Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado à aquisição mantida pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). 2.2. Base de elaboração: 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 na data de transição para o modelo de custo. 3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS: As principais práticas contábeis adotadas pela Companhia e suas controladas estão descritas a seguir e foram aplicadas de modo consistente nos períodos apresentados. a) Base de consolidação: 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 controlados 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 participações em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, como segue: