HABITASUL DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

CNPJ nº 03.078.261/0001-12 - NIRE 43300038947

Avenida Carlos Gomes, 400 - 14º andar, sala 504(parte), Edifício João Benjamin Zaffari, Bairro Boa Vista - Porto Alegre - RS

RELATÓRIO DA DIRETORIA

Prezados acionistas:
Em cumprimento às determinações legais e estatutárias, temos a satisfação de submeter à apreciação de V.Sas. o Balanço Patrimonial e demais Demonstrações Contábeis correspondentes ao exercÍcio encerrado em 31 de Dezembro de 2022.

Porto Alegre, 31 de Dezembro de 2022.
A Diretoria

DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS LEVANTADAS EM 31 DE DEZEMBRO (Em milhares de Reais)

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DEZEMBRO

A T I V O	Nota	31.12.2022	31.12.2021
CIRCULANTE		**31.516**	**63.029**
Caixa e equivalentes de caixa	04	152	35.481
Clientes	05	9.313	2.988
Estoques	08	2.032	3.539
Impostos a recuperar		6.094	5.824
Outros créditos	07	13.925	15.197
NÃO CIRCULANTE		**911.974**	**897.832**
Realizável a longo prazo		**379.647**	**370.132**
Clientes	05	44.127	34.733
Operações de crédito	06	318.715	293.740
Depósitos judiciais e cauções		2.457	14.722
Tributos diferidos	10	14.348	26.937
Investimentos		**529.148**	**526.036**
Participações societárias		**389.955**	**390.163**
Participações em controladas	11	219.889	244.097
Participações em coligadas	11	170.066	146.066
Propriedades para investimentos	**12**	**139.193**	**135.873**
Imobilizado	**13**	**3.071**	**1.658**
Intangível		**108**	**6**
TOTAL DO ATIVO		**943.490**	**960.861**

PASSIVO E PATRIM. LÍQUIDO	Nota	31.12.2022	31.12.2021
CIRCULANTE		**143.668**	**145.002**
Fornecedores		287	1.780
Empréstimos e financiamentos	14	56.130	57.272
Provisão para pagamentos a efetuar		1.412	809
Participações estatutárias e dividendos		6.322	6.322
Impostos taxas e contribuicões	16	25.658	24.073
Déb. com partes relacionadas	09	53.353	53.232
Outras contas a pagar	17	506	1.514
NÃO CIRCULANTE		**540.637**	**566.837**
Empréstimos e financiamentos	14	101.409	114.580
Provisão para contingências	15	404.504	410.971
Impostos, taxas e contribuições	16	34.724	41.286
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**18**	**259.185**	**249.022**
Capital social		83.920	83.920
Reservas de capital		6.528	6.528
Ajuste de avaliação patrimonial		50.388	55.812
Reservas de lucros		68.255	78.253
Reserva especial para dividendos obrigatórios não distribuídos		50.094	24.509
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**943.490**	**960.861**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO (Em milhares de reais, exceto o resultado por ação)

	Nota	2022	2021
RECEITA LÍQUIDA	**21**	**20.440**	**26.443**
Custo das merc. e serviços vendidos		(311)	(10.704)
RESULTADO BRUTO		**20.129**	**15.739**
(DESPESAS)RECEITAS		**6.659**	**(42.436)**
Com vendas	22	(2.006)	(967)
Gerais e administrativas	22	(26.698)	(29.423)
Outras (despesas) receitas líquidas	24	5.222	(93.528)
Depreciações e amortizações		(249)	(296)
Resultado de equival. patrimonial	11	30.390	81.778
LUCRO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		**26.788**	**(26.697)**
Resultado financeiro		**(2.882)**	**160.888**
Receitas financeiras	23	37.206	209.456
Despesas financeiras	23	(40.088)	(48.568)
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIB. SOCIAL		**23.906**	**134.191**
Imposto de Renda e Contribuição Social sobre Lucro		**(11.258)**	**(6.140)**
Corrente		-	(28.089)
Diferido		(11.258)	21.949
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		**12.648**	**128.051**
LUCRO POR AÇÃO DO CAPITAL SOCIAL R$	**25**	**297,79**	**3.014,88**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO

	2022	2021
Resultado líquido do exercício	**12.648**	**128.051**
Outros resultados abrangentes		
Perda/Ganho na alteração de participação em coligadas	(1.624)	(570)
Resultado abrangente do exercício	**11.024**	**127.481**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO - Método Indireto

FLUXO DE CAIXA PROVENIENTE DAS OPERAÇÕES	2022	2021
CAIXA LÍQ. ATIV. OPERACIONAIS	**(47.440)**	**(178.934)**
Caixa gerado nas operações	**(18.009)**	**108.590**
Lucro líquido do exercício	12.648	128.051
Baixa de propried. para investimentos	-	8.542
Depreciação e amortização	249	296
Baixa imobilizado	-	6.035
Variação valor justo	(3.274)	51.607
Provisão para perdas esperadas	(1.929)	3.247
Rev./Prov. para perda de estoques	(104)	680
Provisão para passivos contingentes	(6.467)	13.859
Resultado de equivalência patrimonial	(30.390)	(81.778)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	11.258	(21.949)
Variação nos ativos e passivos	**(29.431)**	**(287.524)**
Contas a receber	(38.765)	(32.929)
Estoques	1.611	2.094
Impostos a recuperar	(270)	(5.247)
Outras contas a receber	13.537	(1.717)
Fornecedores	(1.493)	329
Salários e encargos a pagar	603	248
Impostos e contribuições a recolher	(3.646)	27.041
Outras contas a pagar	(1.008)	(277.343)
CAIXA LÍQUIDO ATIV. DE INVESTIM.	**26.303**	**11.703**
Aquisição de imobilizado e intangível	(1.764)	(1.650)
Dividendos recebidos e JCP	21.226	10.979
Em propriedades para investimentos	(46)	(182)
Alienação de investimentos	6.887	2.556
CAIXA LÍQUIDO ATIV. DE FINANC.	**(14.192)**	**202.520**
Partes relacionadas	121	49.923
Variação emprést. e financiamentos	(14.313)	152.597
VARIAÇÃO NO SALDO DE CAIXA E EQUIVÁL. DE CAIXA NO EXERCÍCIO	**(35.329)**	**35.289**
DEMONSTRAÇÃO DA VARIAÇÃO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	**(35.329)**	**35.289**
No início do exercício	35.481	192
No final do exercício	152	35.481

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO

		Reservas de Lucros			Ajuste de Avaliação Patrimonial				
	Capital Social	Reserva Capital	Reserva de Lucros a Realizar	Reserva Legal	Reserva Especial para Dividendos Obrigatórios não Distribuídos	Ajuste de Aval. Patrimonial	Outros Result. Abrangentes	Prejuízos Acumulados	Lucros Acumulados	Total
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020	**83.920**	**6.528**	**-**	**-**	**-**	**35.997**	**28.049**	**(33.523)**	**-**	**120.971**
Realização do ajuste de avaliação patrimonial	-	-	-	-	-	(7.657)	-	-	7.657	-
Perda variação percentual participação	-	-	-	-	-	-	(577)	-	577	-
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	-	128.051	128.051
Destinações propostas à assembleia geral:										
Compensação de prejuizo	-	-	-	-	-	-	-	33.523	(33.523)	-
Reserva Legal	-	-	-	4.726	-	-	-	-	(4.726)	-
Reserva de retenção de lucros	-	-	73.527	-	-	-	-	-	(73.527)	-
Reserva especial para dividendos obrigatórios não distribuídos	-	-	-	-	24.509	-	-	-	(24.509)	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021	**83.920**	**6.528**	**73.527**	**4.726**	**24.509**	**28.340**	**27.472**	**-**	**-**	**249.022**
Realização do ajuste de avaliação patrimonial	-	-	-	-	-	(1.315)	-	-	1.315	-
Perda variação percentual participação	-	-	-	-	-	-	(4.109)	-	1.624	(2.485)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	-	12.648	12.648
Destinações propostas à assembléia geral:										
Reserva Legal	-	-	-	632	-	-	-	-	(632)	-
Reserva de retenção de lucros	-	-	10.594	-	-	-	-	-	(10.594)	-
Reserva especial para dividendos obrigatórios não distribuídos	-	-	(21.224)	-	25.585	-	-	-	(4.361)	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022	**83.920**	**6.528**	**62.897**	**5.358**	**50.094**	**27.025**	**23.363**	**-**	**-**	**259.185**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO

	2022	2021
1. RECEITAS	**46.551**	**(11.705)**
1.1) Vendas de mercadorias, produtos e serviços	23.291	31.093
1.2) Outras Receitas	18.284	(37.714)
1.3) Provisão para perdas esperadas.	5.344	(3.926)
1.4) Cancelamento de Vendas	(368)	(1.158)
2. INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERC.	**43.648**	**43.293**
2.1) Custo das mercadorias e serviços vendidos	12.899	10.704
2.2) Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	30.749	26.207
2.3) Perda/Recup. de Valores Ativos	-	6.382
3. VALOR ADICIONADO BRUTO (1-2)	**2.903**	**(54.998)**
4. DEPRECIAÇÃO E AMORTIZAÇÃO	**(249)**	**(296)**
5. VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA ENTIDADE (3+4)	**2.654**	**(55.294)**
6. VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA	**67.596**	**291.234**
6.1) Resultado de equivalência patrimonial	30.390	81.778
6.2) Receitas financeiras	37.206	209.456
7. VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR (5+6)	**70.250**	**235.940**
8. DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO	**70.250**	**235.940**
8.1) Pessoal	**8.046**	**6.184**
8.1.1) - Remuneração direta	6.628	4.998
8.1.2) - Benefícios	951	650
8.1.3) - F.G.T.S.	400	479
8.1.4) - Outros	67	57
8.2) Imp., taxas e contribuições	**9.353**	**53.137**
8.2.1) - Federais	3.331	18.470
8.2.2) - Municipais	6.015	34.667
8.2.3) - Estaduais	7	-
8.3) Remun. de Capital de Terceiros	**40.203**	**48.568**
8.3.1) - Despesas Financeiras	40.088	48.568
8.3.2) - Aluguéis	115	-
8.4) Remun. de Capitais Próprios	**12.648**	**128.051**
8.4.1) - (Prej. do exerc.)Lucros retidos	12.648	128.051

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS LEVANTADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021 (Valores expressos em milhares de reais)

NOTA 01 – CONTEXTO OPERACIONAL: A Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S/A é uma sociedade anônima de capital fechado com sede em Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, que tem por atividades preponderantes operações que se refiram a imóveis em geral, compra e venda, permuta, intermediações, locações e administração de imóveis, lançamento e exploração de empreendimentos imobiliários, incorporação, construção, loteamentos, urbanização, prestação de assistência técnica e serviços. Sua controladora direta é a Companhia Habitasul de Participações, sociedade anônima brasileira de capital aberto. Sua controladora final é a empresa D.P Representações e Participações Ltda., ambas as empresas do Grupo Habitasul. **NOTA 02 – APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS:** As demonstrações contábeis 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, aplicáveis as entidades de incorporação imobiliária no Brasil. As Demonstrações Contábeis foram aprovadas pelo Conselho de Administração em 21 de março de 2023. Conforme exceção prevista no item 4(a) da NBC TG 36 (R3), que trata das Demonstrações Contábeis Consolidadas, a Companhia optou por não divulgar as Demonstrações Consolidadas. **NOTA 03 – PRINCIPAIS PRÀTICAS CONTÁBEIS: a) Instrumentos financeiros**: Incluem caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, investimentos em instrumento patrimonial, contas a receber e outros recebíveis, empréstimos e financiamentos, bem como contas a pagar e outras dívidas. Os instrumentos financeiros são inicialmente registrados ao seu valor de aquisição (valor justo) acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão, exceto no caso de ativos e passivos financeiros classificados na categoria ao valor justo por meio do resultado, quando tais custos são diretamente lançados no resultado do exercício. Sua mensuração subsequente ocorre de acordo com a classificação dos instrumentos financeiros nas seguintes categorias de ativos e passivos financeiros: A Valor Justo por meio do Resultado - VJR, Custo Amortizado e Valor Justo por meio de Resultados Abrangentes – VJORA. A Companhia e suas controladas não possuem operações com instrumentos financeiros de natureza decorrente de Derivativos. **b) Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis: b) 1 Reconhecimento de Receita:** No processo de reconhecimento da receita de contratos com clientes foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pelo o NBC TG 47 – "Receitas de Contratos com Clientes". Com o NBC TG 47 o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (at a point in time) ou ao longo do tempo (over time), conforme a satisfação ou não das denominadas "obrigações de performance contratuais". A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito. **b) 2 Apuração do Resultado**: • Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada com a transferência do controle desses bens, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual. • Nas vendas de unidades não concluídas, a Companhia adotou a metodologia de reconhecimento de receitas pelo POC, percentual de execução ou percentual de conclusão" de cada empreendimento, por entender que essa sistemática é a melhor forma de demonstrar os resultados do seguimento, pois é possível acompanhar os resultados durante o processo de construção, isso permite uma análise concreta do resultado dos empreendimentos. As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas. O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente; eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da Companhia. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos. • Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica "Contas a receber". Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Adiantamentos de clientes"; • Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita auferida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita. **c) 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. Itens significativos sujeitos a estas estimativas e premissas incluem o valor residual do ativo imobilizado, provisão para perdas esperadas, estoques, imposto de renda diferido e provisão para contingências. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes devido a imprecisões inerentes ao processo de sua determinação. A Companhia revisa as estimativas e premissas periodicamente. **d) 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. **e) Contas a receber de clientes:** As contas a receber de clientes são registradas e mantidas pelo valor nominal dos títulos decorrentes das vendas realizadas. 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. **f) 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. **g) 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. **h) 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, demonstrado na Nota 11. **i) Propriedades para investimento:** Referem-se às propriedades em que se espera benefício econômico contínuo e permanente, representado por áreas de terras destinadas a futuro aproveitamento no curso normal dos negócios da empresa e imóveis alugados, mantidos para renda, os quais estão demonstrados pelo valor justo, apurado através de avaliações feitas por empresas especializadas. **j) Imobilizado:** Registrado ao custo de aquisição ou construção corrigido monetariamente até 31 de dezembro de 1995 e deduzido das respectivas depreciações calculadas pelo método linear às taxas mencionadas na Nota 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. As taxas foram estimadas por empresas especializadas. 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. Os ganhos e as perdas de alienações são determinados pela comparação dos resultados com o valor contábil e são reconhecidos em "Outros ganhos/perdas, líquidos" na demonstração do resultado. **k) 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. **l) 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 o que 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 da Companhia, atualizados nas datas de balanços. Os valores provisionados por natureza dos riscos estão descritos na Nota 15. **m) 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. **n) Imposto de renda e contribuição social***:* 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. A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos correntes e diferidos. O imposto corrente é o imposto a pagar ou a receber esperado sobre o lucro ou prejuízo tributável do exercício, as 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 a cada data de relatório e serão reduzidos na medida em que sua realização não seja mais provável. **o) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis**: As demonstrações contábeis estão apresentadas em reais, sendo esta a moeda funcional e de apresentação da Companhia. **p) 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 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. **q) Demonstração do valor adicionado:** A Companhia elaborou demonstrações do valor adicionado (DVA) nos termos da NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado, as quais são apresentadas como parte integrante das demonstrações contábeis como informação financeira adicional, uma vez que sua exigência de apresentação é requerida apenas para as Companhias de Capital Aberto.

NOTA 04 – CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	31.12.2022	31.12.2021
A composição é a seguinte:		
Conta corrente	152	125
Aplicações financeiras	-	35.356
Total	**152**	**35.481**

NOTA 05 – CLIENTES:

	31.12.2022	31.12.2021
A composição é a seguinte:		
Venda de imóveis	70.301	56.511
Provisão para perdas esperadas	(16.861)	(18.790)
Total	**53.440**	**37.721**
Parcela do Circulante	**9.313**	**2.988**
Parcela do Não Circulante	**44.127**	**34.733**

NOTA 06 – OPERAÇÕES DE CRÉDITO

	31.12.2022	31.12.2021
A composição é a seguinte:		
Créditos vinculados ao SFH -FCVS (*)	329.863	310.284
Provisão para perdas esperadas	(11.148)	(16.544)
Total	**318.715**	**293.740**

(*) Os Créditos Vinculados SFH-FCVS referem-se a saldos de clientes das operações de crédito SFH, habilitados junto ao FCVS – Fundo de Compensações de Variações Salariais.

NOTA 07 – OUTROS CRÉDITOS

	31.12.2022	31.12.2021
A composição é a seguinte:		
Adiantamentos a Fornecedores	694	2.019
Adiantamentos a Funcionários	58	41
Adiantamentos Diversos	825	789
Precatório Prefeitura Alvorada (a)	12.348	12.348
Total	**13.925**	**15.197**

a) Valor referente ao Precatório devido pela Prefeitura de Alvorada, do qual será utilizado para quitação de IPTU conforme descrito na nota 15.

NOTA 08 – ESTOQUES

	31.12.2022	31.12.2021
A composição é a seguinte:		
Imóveis a comercializar	6.562	8.173
(-) Provisão para ajuste ao valor realizável líquido	(4.530)	(4.634)
Total	**2.032**	**3.539**

NOTA 09 – DÉBITOS COM PARTES RELACIONADAS

Os saldos com partes relacionadas decorrentes de aportes de recursos são:

	31.12.2022	31.12.2021
Débitos		
Cia Habitasul de Participações	28.182	23.723
Consulplanes - Consultoria e Planejamento Ltda	77	116
Hotel Laje de Pedra S/A	25.094	29.393
Total	**53.353**	**53.232**

NOTA 10 – TRIBUTOS DIFERIDOS: **a) Composição dos tributos diferidos**: A base para constituição é a seguinte:

Ativos	31.12.2022	31.12.2021
Provisão para perdas esperadas	32.537	39.968
Provisão para contingência	144.087	151.132
Base de Cálculo	**176.624**	**191.100**
Alíquota nominal	34%	34%
Total de tributos diferidos ativo	**60.052**	**64.974**
Passivos		
Valor justo	61.478	58.204
Lucros diferidos sobre venda de imóveis	56.726	41.361
Base de Cálculo	**118.204**	**99.565**
Alíquota nominal	34%	34%
IR e CSLL diferidos	**40.189**	**33.852**
Receita diferida	**59.620**	**45.241**
Alíquota nominal	9,25%	9,25%
Pis e Cofins diferidos	**5.515**	**4.185**
Total de tributos diferidos passivo	**45.704**	**38.037**
Total geral dos tributos diferidos	**14.348**	**26.937**

b) Estimativa das parcelas de realização do ativo fiscal diferido
A Companhia, fundamentada na expectativa de geração de lucros tributáveis futuros, reconheceu créditos tributários sobre as diferenças temporárias, que não possuem prazo prescricional. O valor contábil do ativo fiscal diferido é revisado anualmente pela Companhia.

continua