

NOTA 11 – PARTICIPAÇÕES EM CONTROLADAS E COLIGADAS: A seguir demonstramos as informações relativas às participações em Controladas e Coligadas:

	Habitaisul Empreendimento Imobiliário Ltda	Hotel Laje de Pedra S.A	Consulplanes Cons. Planej. Ltda	Vale da Ferradura Turismo Ltda	Total Controladas	Papel e Embalagem S.A	Irani Participações S.A	Total Coligadas	Total Investimentos
Em 31 de dezembro de 2020	190.670	13.182	26	424	204.302	86.628	30.990	117.618	321.920
Resultado da equivalência patrimonial.....	24.528	15.082	2	183	39.795	29.945	12.038	41.983	81.778
Dividendos recebidos.....	-	-	-	-	-	(9.505)	(1.474)	(10.979)	(10.979)
Alienação de investimentos (b).....	-	-	-	-	-	(2.556)	-	(2.556)	(2.556)
Em 31 de dezembro de 2021	215.196	28.264	28	607	244.097	104.512	41.554	146.066	390.163
Resultado da equivalência patrimonial.....	(20.926)	(3.571)	3	286	(24.208)	39.844	14.754	54.598	30.390
Dividendos recebidos.....	-	-	-	-	-	(17.026)	(4.200)	(21.226)	(21.226)
Efeito por variação na percentagem de participações (a).....	-	-	-	-	-	(1.652)	(833)	(2.485)	(2.485)
Alienação de investimentos (b).....	-	-	-	-	-	(6.887)	-	(6.887)	(6.887)
Em 31 de dezembro de 2022	194.272	24.693	31	893	219.889	118.791	51.275	170.066	389.955

(a) Neste ano a coligada Irani Papel e Embalagem S.A. aprovou o cancelamento das ações ordinárias no total de 10.360.916, sem valor nominal, de emissão própria, mantidas em tesouraria, sem redução do valor do capital social da coligada. b) Neste ano a Companhia vendeu a quantidade de 1.597.800 ações da coligada Irani Papel e Embalagem S.A..

NOTA 12 – PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

	Terrenos	Prédios	Total
Saldo em 31 de dezembro 2020	181.704	14.136	195.840
Avaliação do valor justo.....	(52.139)	532	(51.607)
Acrescimos.....	182	-	182
Baixa por acordo IPTU (*).....	(557)	(7.985)	(8.542)
Saldo em 31 de dezembro 2021	129.190	6.683	135.873
Avaliação do valor justo.....	3.034	240	3.274
Acrescimos.....	46	-	46
Saldo em 31 de dezembro 2022	132.270	6.923	139.193

do Edifício Garagem Sete de Setembro. A variação do valor justo no ano de 2021, foi negativa em R\$ 51.607 mil, principalmente devido a avaliação de uma área de terras no Porto Verde e a cinco áreas de terra no Humaitá, anteriormente avaliadas pelo método involutivo e que a Companhia considerou melhor forma de avaliação o método evolutivo. As avaliações das propriedades para investimento são efetuadas nas datas anuais de reporte por empresas especializadas e consistem basicamente na aplicação do método evolutivo para bens de renda e método involutivo para as glebas, conforme descrito abaixo: **a) Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:** Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado semelhantes quanto às características intrínsecas e extrínsecas. 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. **b) Método Involutivo:** O método involutivo, definido pela NBR 14.653-1/2001, baseia-se em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica de um potencial aproveitamento onde, a partir da capitalização das receitas, das despesas de transformação e do lucro do empreendedor, em um período de transformação (projeto, execução e comercialização) compatível, mediante taxas financeiras operacionais reais, é obtido o valor que um empreendedor estaria disposto a pagar pela gleba urbana de forma a garantir sua taxa mínima de atividade.

NOTA 13 – IMOBILIZADO

	Máquinas e Equipamentos		Móveis e de informática		Equipamentos de informática		Outros		Total
	Imóveis	Equipamentos	Móveis e utensílios	e Comunicação	Instalações	Veículos	Outros		
Saldos em 31 de dezembro de 2020	5.809	91	93	178	118	7	20	6.316	
Aquisições.....	-	43	-	289	-	1.257	1.589	3.179	
Baixas (*).....	(5.693)	(125)	(85)	(26)	(108)	-	-	(6.033)	
Depreciação.....	(116)	(9)	(8)	(67)	(10)	-	-	(210)	
Saldos em 31 de dezembro de 2021	-	-	-	374	-	7	1.277	1.658	
Aquisições.....	-	5	405	62	-	106	1.074	1.652	
Depreciação.....	-	(1)	(17)	(214)	-	(7)	-	(239)	
Saldos em 31 de dezembro de 2022	-	4	388	222	-	106	2.351	3.071	

NOTA 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	31.12.2022		31.12.2021		Vencimento Final	Indexador acrescido de	Garantias
		Parcela Circulante	Parcela Não Circulante	Parcela Circulante	Parcela Não Circulante			
Capital de Giro	Fixo	1.603	1.128	475	5.300	3.220	2.080	24/02/2024
Empréstimos Capital de Giro	CDI	155.936	55.002	100.934	154.575	42.075	112.500	out-2025
Empréstimos Especiais	SFH	-	-	-	11.977	11.977	-	CDI + 7,0% a.a.
Total		157.539	56.130	101.409	171.852	57.272	114.580	

* Valor de R\$ 11.977 refere-se a dívida junto ao extinto BNH, transferida para a Caixa Econômica Federal cujos valores foram consignados perante a 11ª Vara da Justiça Federal de Porto Alegre, 1993, os quais estavam registrados na rubrica Depósitos judiciais e caações. No exercício de 2022 os valores foram compensados em função de não haver mais recurso na ação que determinava a consignação dos valores.

NOTA 15 - PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS: A Companhia possui ações judiciais e administrativas de natureza trabalhista, cíveis e tributárias, decorrentes das atividades normais de seus negócios. Com base na opinião dos assessores jurídicos, a Administração da Companhia 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:

	CEC	Ações trabalhistas (1)	Ações cíveis (2)	Ações tributárias (4 e 5)	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2020	313.160	2.178	38.301	43.473	397.112
Novos processos/complementos.....	-	688	37.271	6.765	44.724
Atualiz. monetárias ..	13.402	-	460	13.862	17.724
Reversões e acordos ..	(2.113)	(5.801)	(36.813)	(44.727)	(53.343)
Saldos em 31 de dezembro de 2021	326.562	753	69.771	13.885	410.971
Novos processos/complementos.....	-	702	9.202	2.127	12.031
Atualiz. monetárias ..	19.627	-	485	20.112	20.624
Reversões e acordos ..	(240)	(38.370)	-	(38.610)	(77.380)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	346.189	1.215	40.603	16.497	404.504

(1) Em 01/10/1993, a então denominada Habitaisul 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 23/12/1991 que teve por objeto créditos hipotecários. Em 24/10/1994 a Caixa aforou contra a Habitaisul 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 a uma vez a 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 Habitaisul. A sentença que anulou o contrato entre Habitaisul 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 possuem 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 em relação a esta tentativa de cobrança, a Administração da companhia decidiu por efetuar provisão no valor de R\$ 346.189. A Companhia possui R\$ 318.715 em créditos (Nota 6) junto ao FCVS que podem ser utilizados na liquidação deste passivo. (2) Reclamatórias trabalhistas movidas por ex-funcionários pleiteando, dentre outros itens, pagamento de horas extraordinárias, equiparação salarial e danos morais; (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. Neste exercício houve uma redução oriunda do prognóstico avaliado dos assessores jurídicos quanto ao desfecho dos processos cíveis relacionados a indenização por terceiros referente a Ação Civil Pública proposta pelo Ministério Público do Rio Grande do Sul contra Habitaisul Desenvolvimento Imobiliário S.A. e outros (ACP 0211111-40.2004.8.21.0052), visando reparação de danos e condenação das rés em implantar no loteamento Moradas da Colina (Ramada), sistema de tratamento de água e esgoto, com a construção de Estação de Tratamento de Esgotos, tudo aprovado pela CORSAN e pelo Órgão Ambiental Estadual (FEPMAP). Sentença julgou procedente a ação, condenando os três rés, solidariamente. A mesma foi confirmada pelo Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, tendo sido interpostos Recursos Especiais ao STJ o qual teve seguimento negado. No entanto o próprio município, que também foi condenado solidariamente junto com a Habitaisul e Bolognesi, construiu e con-

cluiu a obra de tratamento de água/esgoto e ETE, cumprindo assim a obrigação de fazer objeto da condenação. Assim, o valor contenciado relativamente a este processo é de R\$ 3.164, relativos a cumprimento de sentença a ser promovido pelo Ministério Público do Rio Grande do Sul, que buscaria eventual indenização por dano ambiental, uma vez que a obrigação principal já foi satisfeita pelo Município. (4) Representa preponderantemente as questões relativas ao imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU. A Companhia e suas controladas reavaliaram a condição das contingências decorrentes das discussões dos valores do IPTU, visando a regularização através de acordos com as prefeituras. (5) Em 25 de outubro de 2021, a Habitaisul Desenvolvimento Imobiliário S.A. celebrou acordo com o município de Porto Alegre RS, para quitação de débitos fiscais relativos a vários imóveis de sua propriedade, incluindo honorários advocatícios devidos à procuradoria Municipal, já lançados os descontos relativos ao pagamento à vista, conforme estabelecido no Programa RecuperarPoa, cujo valor totaliza a quantia de R\$ 23.340. Os referidos débitos serão quitados integralmente através da entrega por parte da Companhia dos imóveis: i) Prédio da Rua General João Manoel, 157 e ii) Box estacionamento do Edifício Garagem Sete de Setembro, sob o qual pendente ainda a emissão e registro da Carta de Adjudicação junto ao Registro de Imóveis competente. **Contingências Possíveis:** Para as contingências avaliadas pela Administração em conjunto com seus assessores jurídicos como perdas possíveis não foram registradas provisões. Em 31 de dezembro o montante estimado, com base no valor atualizado das causas, já descontado o acordo de IPTU mencionado no item (4), dessas contingências classificadas como de perdas possíveis, a composição é a seguinte:

	31.12.2022	31.12.2021
Cível	16.852	5.430
Tributária	5.484	8.145
Trabalhista	5.321	1.500

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 Recurso Extraordinário 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 aos 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. **NOTA 16 – IMPOSTOS TAXAS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER:** O saldo corresponde a impostos, contribuições e par-

celamentos de impostos. Os parcelamentos são corrigidos pela taxa Selic e TJLP, parte do valor se refere ao Parcelamento Excepcional Lei nº 11.941/09 e Parcelamento Simplificado. Houve uma revisão nos Parcelamentos da Secretaria da Receita Federal do Brasil e Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, com a revisão da Lei nº 11.941/09 em 30/09/2009.

	31.12.2022	31.12.2021
Impostos correntes	84	184
Impostos parcelados (*).....	59.551	64.890
Encargos sociais e impostos retidos	281	282
Impostos municipais - IPTU.....	466	3
Total	60.382	65.359
Circulante	25.658	24.073
Não Circulante	34.724	41.286

(*) Em 2021 a Companhia parcelou débitos de IRPJ e CSLL originados pelo ganho obtido através do acordo para quitação integral de suas obrigações com a EMGEA-Empresa Gestora de Ativos.

NOTA 17 – OUTRAS CONTAS A PAGAR

	31.12.2022	31.12.2021
Fundo de promoção.....	2022	2021
Credores diversos.....	95	1.470
Adiantamento de clientes.....	125	43
Valores a repassar.....	286	-
Total	506	1.514
Circulante	506	1.514

NOTA 18 – PATRIMÔNIO LÍQUIDO: a) O Capital Social subscrito e integralizado é de R\$ 83.920, representado por 42.473 ações Ordinárias Nominativas sem valor nominal. b) Reserva legal – constituída pela destinação de 5% do lucro líquido do exercício, até o limite de 20% do capital integralizado. A reserva legal pode ser utilizada para aumentar o capital ou para absorver prejuízos. c) Reserva de lucros a realizar – constituída com base em lucros não realizados relativos aos efeitos na adoção inicial dos pronunciamentos técnicos do CPC e IFRS e, 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. d) Os dividendos estão sendo propostos pela Administração a constituição de reserva especial para dividendos obrigatórios, foram calculados como segue:

	2022	2021
Resultado líquido do exercício.....	12.648	128.051
Compensação prejuízo acumulado	-	(33.524)
Base Reserva legal	12.648	94.527
Reserva legal 5%.....	(632)	(4.726)
Realização ajuste avaliação patrimonial e resultado abrangente.....	5.424	8.234
Base cálculo do dividendo	17.440	98.035
Reserva especial para dividendos obrigatórios não distribuídos (25%)	4.360	24.509
Dividendos recebidos de coligadas	21.225	-

Total reserva especial para dividendos obrigatórios não distribuídos..... 25.585 24.509
Reserva especial para dividendos obrigatórios..... 25.585 24.509
 e) 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. Também estão registrados os efeitos por equivalência patrimonial em coligadas, dos valores dos instrumentos financeiros designados como hedge de fluxo de caixa líquidos dos efeitos tributários, e ganho por alteração de participação. **NOTA 19 – HONORÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO:** No ano de 2022, os honorários dos administradores da Empresa totalizaram R\$ 2.203 (R\$ 2.065 em 2021). **NOTA 20 – COBERTURA DE SEGUROS:** As apólices de seguros mantidas pela Companhia proporcionam coberturas suficientes para eventuais sinistros em seus respectivos imóveis.

NOTA 21 – RECEITA LÍQUIDA: A reconciliação das vendas brutas para a receita líquida é como segue:

	2022	2021
Receita bruta de produtos e serviços	23.291	31.093
Impostos sobre vendas.....	(2.851)	(4.650)
Total	20.440	26.443

NOTA 22 – DESPESAS POR NATUREZA

	2022	2021
Despesas com vendas	(243)	(51)
Despesas com publicidades e propaganda	(1.763)	(916)
Comissões e corretagens.....	(2.006)	(967)
Despesas com administrativas	(18.335)	(14.990)
Desp. com pessoal e serviços de terceiros.....	(2.815)	(12.493)
Provisões para contingências.....	(5.548)	(1.940)
Outras despesas administrativas.....	(26.998)	(29.423)

NOTA 23 – RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS

	2022	2021
Receitas financeiras	36.448	36.623
Juros e variações monetárias ativas.....	758	172.833
Outras.....	(37.206)	209.456
Despesas financeiras	(38.282)	(32.819)
Juros e variações monetárias.....	(1.806)	(12.118)
Outras.....	(40.088)	(48.568)

(*) Em 2021 contempla nas receitas principalmente o desconto do acordo firmado com a EMGEA e na despesa o Programa de Integração Social (PIS) e Contribuição Social para Financiamento da Seguridade Social (COFINS) sobre o desconto EMGEA.

NOTA 24 – OUTRAS RECEITAS (DESPESAS), LÍQUIDAS

	2022	2021
Condomínios, IPTU e conservação de imóveis.....	(5.742)	(42.693)
Variação de ajuste a valor justo (*).....	3.274	(51.607)
Provisão e perdas com créditos liquidação duvidosa	5.240	(7.793)
Outras.....	2.450	8.565
Total	5.222	(93.528)

NOTA 25 - RESULTADO POR AÇÃO: O cálculo do resultado básico por ação é feito através da divisão do lucro líquido do exercício atribuível aos detentores de ações ordinárias - ON da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias 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 potenciais diluidoras.

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO Péricles Pereira Druck - Presidente Eurito de Freitas Druck - Conselheiro Maria Therezinha Druck Bastide - Conselheiro	DIRETORIA José Roberto Mateus Junior - Diretor Angelo Felipe Barbosa Moleta - Diretor	Evandro Zabott – Contador CRC/SC 024961/O-8
--	--	---

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos Acionistas e Administradores da Habitaisul Desenvolvimento Imobiliários S/A Porto Alegre RS

Econômica Federal. Essas obrigações dependem das negociações e do andamento das ações as quais podem ter desdobramentos significantes na estimativa elaborada pela Administração e seus assessores jurídicos. A Administração da Companhia baseada na opinião dos seus assessores jurídicos entende que a provisão constituída é suficiente para eventuais contingências e estão cobertos pelos créditos junto ao FCVS apresentados na nota explicativa nº 6. Nossa opinião não está modificada em função desse assunto.

Outros Assuntos
Demonstração do Valor Adicionado
 A demonstração do valor adicionado (DVA), referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentada como informação suplementar, 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 essa demonstração está conciliada com as demonstrações e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essa demonstração do valor adicionado foi adequadamente elaborada, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis
 A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distor