



# COMPANHIA HABITASUL DE PARTICIPAÇÕES

COMPANHIA ABERTA  
Av. Carlos Gomes, 400 - sala 505, Ed. João Bejjamin 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 do Auditor Independente sobre o exame das Demonstrações Contábeis referentes ao exercício de 2023 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.

**2.1.2. Custos**  
Os Custos dos Bens e Serviços Vendidos no ano de 2023 totalizaram R\$ 69.946 mil ante R\$ 10.661 mil no ano de 2022, representando um aumento de 556,09%, justificado principalmente pela venda no exercício de 2023 de terrenos nos empreendimentos Quadra 13a, 13b e Plataforma III localizados em Jurerê Internacional, Florianópolis - SC.

**2.2.3. Despesas Administrativas**  
As Despesas Administrativas do ano de 2023 apresentaram aumento de 36,52% comparado com o ano de 2022, principalmente devido as despesas com pessoal no restaurante Fajã.

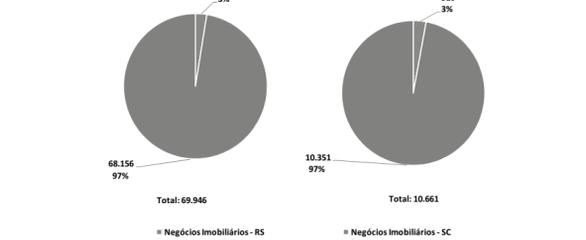
**Destques 2023**  
A Receita Operacional Líquida consolidada da Companhia apresentou aumento de 451,78% no ano de 2023 em relação ao ano de 2022, impactada principalmente pelo Segmento Negócios Imobiliários, especialmente pela venda no exercício de 2023 de terrenos nos empreendimentos Quadra 13a, 13b e Plataforma III localizados em Jurerê Internacional, Florianópolis - SC.

**2.1.3. Despesas Administrativas**  
As Despesas Administrativas do ano de 2023 apresentaram aumento de 12,66% em comparação com 2022, ambos os anos apresentaram impacto de contingências e condenações provisionadas pela Companhia, sendo elas: civis, trabalhistas e tributárias. No ano de 2023 foram reconhecidas contingências tributárias relacionadas a IPTU, contingências civis, contingências trabalhistas e atualização de contingências relativas a CEF, que somam ao todo R\$ 15.263 mil. Excluindo o efeito das contingências e condenações, as despesas administrativas do ano de 2023 seriam R\$ 43.625 mil ante a R\$ 44.121 mil no ano de 2022, representando redução de 1,12%, principalmente devido a redução de honorários advocatícios sobre litú e sucumbência de processos civis, trabalhistas e tributários no exercício de 2023.

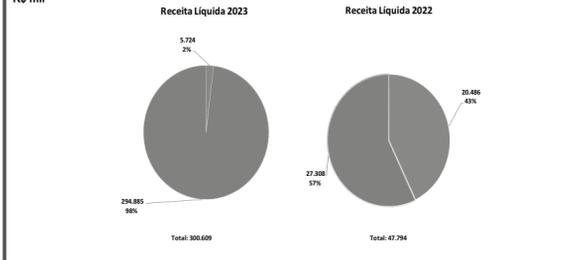
**2.3 - Participação em Outros Negócios**  
A Companhia participa de forma minoritária em outros negócios e reconhece o resultado destas participações com equivalência patrimonial. No ano de 2023 a Companhia, diretamente ou por suas controladas, detinha participação nas seguintes empresas:

Principais Indicadores

Dados Consolidados - R\$ mil	4T2023	3T2023	4T2022	4T2023 x 4T2022	2023	2022	2023 x 2022
<b>I. Receitas</b>							
Receita Operacional Líquida	285.426	8.028	15.813	1705,03%	317.482	57.538	451,78%
Negócios Imobiliários	281.236	4.864	12.824	2099,04%	300.609	47.794	528,97%
Prestação de Serviços	4.190	3.164	2.989	40,18%	16.873	9.744	73,16%
<b>II. Resultado</b>							
Resultado Operacional antes dos tributos	205.235	2.381	11.044	1758,34%	301.567	62.140	385,30%
Negócios Imobiliários	213.905	1.615	10.522	868,01%	169.052	67.564	350,21%
Prestação de Serviços	(4.765)	(3.769)	(2.397)	-298,79%	(5.606)	(2.024)	-176,98%
Outros Negócios	(3.905)	22.349	36.499	-110,70%	138.121	131.728	4,86%
Impostos e contribuições	(18.791)	2.392	(380)	-2326,25%	(19.399)	(627)	-2982,57%
Negócios Imobiliários	(19.791)	2.392	(380)	-2326,25%	(19.399)	(627)	-2982,57%
Prestação de Serviços	(1869)	195	(34)	-3,65%	(1.000)	(827)	-31,80%
Resultado Líquido das Operações Contínuadas	185.075	4.972	10.664	1635,51%	281.087	60.684	363,20%
Negócios Imobiliários	194.114	(13.803)	(27.876)	796,33%	149.662	(68.193)	319,47%
Prestação de Serviços	(5.134)	(13.74)	2.041	-351,54%	(6.696)	(2.851)	-134,80%
Outros Negócios	(3.865)	22.349	36.499	-110,70%	138.121	131.728	4,86%
Resultado Líquido	185.075	4.972	10.664	1635,51%	281.087	60.684	363,20%



**2. Desempenho Operacional**  
**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:



**2.1.4. Investimentos**  
Os investimentos em obras e empreendimentos realizados no ano de 2023 referem-se principalmente a aplicação nos imóveis na quadra 5 e no empreendimento Etapas Jurerê Internacional em Florianópolis - SC, apresentando aumento de 4,17% comparado com o ano de 2022.

Empreendimento

Empreendimento	2023	2022	2023 x 2022
Etapas Jurerê Internacional/SC	4.367	499	792,98%
Quadra 5	1.851	4.414	-58,06%
Plataforma 3	0	130	-100,00%
Novo Restaurante JBV	1.011	2.296	-55,97%
Reforma sede	1.707	31	5405,28%
<b>Total de Investimentos - SC</b>	<b>8.935</b>	<b>7.360</b>	<b>21,40%</b>
Portoverde - Alvorada/RS	0	60	-100,00%
Humaitá	0	13	-100,00%
Outros Imóveis - RS	79	118	-33,05%
Reforma do almoarifado	24	1.033	-97,68%
Cyanamid	2	1	100,00%
Futura Sede	31	123	-74,90%
<b>Total de Investimentos - RS</b>	<b>136</b>	<b>1.248</b>	<b>-89,92%</b>
<b>Total de Investimentos</b>	<b>9.071</b>	<b>8.708</b>	<b>4,17%</b>

**2.2. Segmento Prestação de Serviços**  
A Receita Operacional Líquida do segmento Prestação de Serviços no ano de 2023 apresentou aumento de 73,16% comparado com 2022, impactado pela performance positiva da JI Administração Hoteleira principalmente devido as receitas do restaurante Fajã que entrou em operação em novembro de 2022.

Receita Líquida 2023

Empreendimento	2023	2022	2023 x 2022
Etapas Jurerê Internacional/SC	4.367	499	792,98%
Quadra 5	1.851	4.414	-58,06%
Plataforma 3	0	130	-100,00%
Novo Restaurante JBV	1.011	2.296	-55,97%
Reforma sede	1.707	31	5405,28%
<b>Total de Investimentos - SC</b>	<b>8.935</b>	<b>7.360</b>	<b>21,40%</b>
Portoverde - Alvorada/RS	0	60	-100,00%
Humaitá	0	13	-100,00%
Outros Imóveis - RS	79	118	-33,05%
Reforma do almoarifado	24	1.033	-97,68%
Cyanamid	2	1	100,00%
Futura Sede	31	123	-74,90%
<b>Total de Investimentos - RS</b>	<b>136</b>	<b>1.248</b>	<b>-89,92%</b>
<b>Total de Investimentos</b>	<b>9.071</b>	<b>8.708</b>	<b>4,17%</b>

Conforme demonstrado no quadro acima, o endividamento bancário líquido consolidado no ano de 2023 apresentou redução de 7,91% comparado com 2022, principalmente devido ao aumento do caixa no período.

**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 preferências, divididas em 5.950.327 PNA e 30.596 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 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 2023 e até a emissão do seu Relatório sobre as Demonstrações Contábeis relativas ao ano encerrado em 31 de dezembro de 2023.

**6. Revisão, Discussão e Aprovação do Relatório do Auditor Independente**  
Atendendo ao que dispõe o artigo 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 22 de março de 2024, com as Demonstrações Contábeis relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023 (Controladora e Consolidado).

Endividamento Bancário Consolidado

Endividamento	2023	2022	2023 x 2022
Curto Prazo	15.193	123.509	-87,70%
Longo Prazo	218.087	101.464	114,94%
Total Bruto	233.275	224.973	3,69%
Caixa e Equivalência de caixa	48.700	24.547	96,39%
<b>Total Líquido</b>	<b>184.575</b>	<b>200.426</b>	<b>-7,91%</b>

A Receita Operacional Líquida do segmento Negócios Imobiliários no ano de 2023 apresentou aumento de 528,97% comparado com 2022, principalmente pela venda no exercício de 2023 de terrenos nos empreendimentos Quadra 13a, 13b e Plataforma III localizados em Jurerê Internacional, Florianópolis - SC. Quanto à comercialização de imóveis, o ano de 2023 apresentou aumento de 581,76% comparado com o ano de 2022, verificando principalmente pela venda no exercício de 2023 de terrenos nos empreendimentos Quadra 13a, 13b e Plataforma III localizados em Jurerê Internacional, Florianópolis - SC.

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

Ativo	Controladora	Consolidado
<b>ATIVO CIRCULANTE</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Caixa e equivalentes de caixa	04	23.246
Cientes	05	-
Estoques	07	-
Impostos a recuperar	10	1.777
Dividendos a receber	06	3.777
<b>ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>	<b>867.929</b>	<b>654.146</b>
Ativo realizável a longo prazo	05	23.974
Depósitos judiciais e caucões	08	27.049
Partes relacionadas	07	10
Outros créditos	06	12.611
Estoques	07	-
Investimentos	10	666.767
Participações em controladas	10	161.362
Participações em coligadas	10	38
Propriedades para investimentos	11	63
Imobilizado	12	29
Intangível	12	668.235
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>901.175</b>	<b>668.235</b>

Receita Líquida 2022

Empreendimento	2023	2022	2023 x 2022
Porto verde - Alvorada/RS	0	30	-100,00%
Portoverde Etapa 4 - Alvorada/RS - Fase A	101	477	100,00%
Portoverde Etapa 4 - Alvorada/RS - Fase B	0	579	-100,00%
Portoverde Etapa 4 - Alvorada/RS - Fase D	1.385	525	163,90%
Portoverde Campo Ajax	2.707	0	100,00%
Imóveis Avulsos - RS	1.330	709	87,58%
Gratia Esperança	3.437	22.583	-84,78%
Prédio depósito	0	1.900	-100,00%
<b>Sub Total</b>	<b>8.941</b>	<b>26.841</b>	<b>-66,81%</b>
Apartamentos Empreendimento ILC	1.250	1.330	-6,02%
Apartamentos Empreendimento JBV	146	5.865	-97,51%
Plataforma 1 - edifício Malibu	760	0	100,00%
Plataforma 3	63.584	4.350	100,00%
Quadra 13 A	107.000	0	100,00%
Quadra 13 B	80.000	0	100,00%
<b>Sub Total</b>	<b>272.740</b>	<b>11.545</b>	<b>100,00%</b>
<b>Total comercialização de imóveis</b>	<b>281.701</b>	<b>38.386</b>	<b>581,76%</b>

**7. Revisão, Discussão e Aprovação do Relatório do Auditor Independente**  
Atendendo ao que dispõe o artigo 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 22 de março de 2024, com as Demonstrações Contábeis relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023 (Controladora e Consolidado).

Reservas de Lucros

Capital Social	Reservas de Lucros	Capital - Ajoio na Conversão de Ações
127.182	162	162

Ajustes de Avaliação Patrimonial

Lucros a Realizar	Legal	Estaduais	Controladas e Coligadas	Arbrangentes	Acumulados	TOTAL
49.668	12.079	153.041	53.811	58.803	454.746	728.107

Fluxo de caixa das atividades operacionais

Fluxo de caixa das atividades operacionais	2023	2022	2023 x 2022
Resultado da alienação de investimentos	(11.909)	(13.161)	(37.914)
Impos de renda e contribuição social diferidos	-	(53)	1.706
Variação do valor justo das propriedades para investimentos	-	9	15.166
Recuperação/Provisão perdas esperadas e para desvalorização de estoques	-	-	(8.999)
Recuperação/Provisão perdas esperadas e para desvalorização de estoques	-	-	2.004
Provisão das contingências	(209)	512	5.872
Resultado de equivalência patrimonial	(286.340)	(62.896)	(100.207)
Caixa de propriedades para investimentos e juros e variações monetárias sobre empréstimos e financiamentos	13.913	11.399	41.600
<b>Variações nos ativos e passivos</b>	<b>200</b>	<b>(200)</b>	<b>(290.860)</b>
Estoques	-	-	-37.358
Impostos a recuperar	(769)	(565)	(408)
Partes relacionadas	367	503	746
Outros ativos	80	25	(592)
Fornecedores	(23)	15	(632)
Impostos, taxas e contribuições	(227)	142	6.507
Outras contas a pagar	-	-	(23.298)
Pagamento de juros sobre empréstimos e financiamentos	-	-	(23.298)
<b>Caixa líquido da atividade operacional</b>	<b>(8.324)</b>	<b>(3.567)</b>	<b>(77.045)</b>

Reservas de Lucros

Lucros a Realizar	Legal	Estaduais	Controladas e Coligadas	Arbrangentes	Acumulados	TOTAL
49.668	12.079	153.041	53.811	58.803	454.746	728.107

Participação dos Acionistas

Capital Líquido	Controladora	Consolidado
454.949	203	454.949

Resultado abrangente dos exercícios findos em 31 de dezembro - (Em milhares de reais)

Resultado abrangente total	2023	2022	2023 x 2022
Resultado abrangente total	298.336	69.894	298.340
Resultado abrangente atribuível a:			
Acionistas não controladores	298.336	69.894	298.336
Acionistas controladores	-	-	69.894

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

**1. CONTEXTO OPERACIONAL:** A Companhia Habitasul de Participações ("a 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 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 3ª e 10.

Práticas Contábeis Materiais

Práticas Contábeis Materiais	Controladora	Consolidado
Receitas	25.377	30.342
Despesas	(6.687)	(62.896)
Resultado	18.690	(32.554)

Resultado abrangente total

Resultado abrangente total	2023	2022	2023 x 2022
Resultado abrangente total	298.336	69.894	298.340
Resultado abrangente atribuível a:			
Acionistas não controladores	298.336	69.894	298.336
Acionistas controladores	-	-	69.894

Resultado do exercício

Resultado do exercício	2023	2022	2023 x 2022
Resultado do exercício	62.896	(62.896)	125,79%
Resultado antes dos tributos e dos tributos	69.565	75.053	-7,24%
Resultado financeiro	(8.915)	(8.915)	0,00%
Despesas financeiras	(12.103)	(12.103)	0,00%
Resultado antes dos tributos sobre o lucro	60.550	60.550	0,00%
Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	53	53	0,00%
Diferido	53	53	0,00%
Resultado Líquido das Operações Contínuadas	60.703	60.684	0,03%
Lucro do Exercício	60.703	60.684	0,03%
Acionistas não controladores	60.703	60.703	0,00%
Acionistas controladores	-	-	0,00%

Empresas Consolidadas

Empresas Consolidadas	Participação	2023	2022	2023 x 2022
Habitasul Desenvolvimento Imobiliários S.A.	100	99	99	0,00%
Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	100	0,00%
Vale da Ferradura Turismo Ltda.	100	100	100	0,00%
Hotel Lage de Pedra S.A.	100	100	100	0,00%
JJ Negócios Imobiliários Ltda.	100	100	100	0,00%
JJ Administração Hoteleira Ltda.	100	100	100	0,00%
Jurerê Empreendimentos Imobiliários e Serviços Ltda.	100	100	100	0,00%
Consulplanes - Consultoria e Planejamento Ltda.	100	100	100	0,00%
Resort Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	100	0,00%
JJ Gastronomia & Eventos Ltda.	100	100	100	0,00%
CIACOI Administração de Imóveis Ltda. (*)	100	100	100	0,00%

Resultado do exercício

Resultado do exercício	2023	2022	2023 x 2022
Resultado do exercício	62.896	(62.896)	125,79%
Resultado antes dos tributos e dos tributos	69.565	75.053	-7,24%
Resultado financeiro	(8.915)	(8.915)	0,00%
Despesas financeiras	(12.103)	(12.103)	0,00%
Resultado antes dos tributos sobre o lucro	60.550	60.550	0,00%
Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	53	53	0,00%
Diferido	53	53	0,00%
Resultado Líquido das Operações Contínuadas	60.703	60.684	0,03%
Lucro do Exercício	60.703	60.684	0,03%
Acionistas não controladores	60.703	60.703	0,00%
Acionistas controladores	-	-	0,00%