Continuação

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. s) Novas alterações de pronunciamentos ainda não vigentes: A Companhia não adotou na preparação destas demonstrações financeiras as alterações de normas emitidas pelo IASB, que não estão em vigor para o exercício de 2025. A adoção antecipada embora encorajada pelo IASB, não é permitida, no Brasil, pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC). As seguintes alterações em normas vigentes não deverão ter impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e terão vigência a partir de 1º de janeiro de 2026: - Alteração ao IAS 21 - Falta de conversibilidade; - Alterações ao IFRS 9 e IFRS 7 - Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros; - Alterações ao IFRS 9 e IFRS 7 - Contratos que tenham como referência energia e cuja geração dependa da natureza; - IFRS 18 - Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras; - IFRS 19 - Subsidiárias sem Obrigação Pública de Prestação de Contas: Divulgações; 2.2. Novas alterações em pronunciamentos técnicos adotados nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025. Foi emitida a seguinte revisão de normas pelo CPC, que entrou em vigor e foi adotada efetivamente a partir de 1º de janeiro de 2025 pela Companhia, não havendo efeitos em suas demonstrações financeiras quanto a sua aplicação: Alterações ao IAS 21 – "Falta de permutabilidade". Reforma tributária: A Reforma Tributária sobre consumo estabelecida pela Emenda Constitucional nº 132, instituiu o modelo baseado num IVA ("IVA dual") sendo: i) CBS – Contribuição sobre Bens e Serviços que substituirá o PIS e a COFINS; ii) IBS – Imposto sobre Bens e Serviços que substituirá o ICMS e o ISS. Foi também criado um IS - Imposto Seletivo de competência federal, que incidirá sobre a produção, extração, comercialização ou importação de bens e serviços prejudiciais à saúde e ao meio ambiente, nos termos de lei complementar. Em janeiro de 2025 foi sancionado Projeto de Lei Complementar ("PLP") 68/24, convertido na Lei Complementar 214/25, que regulamentou parte da Reforma Tributária. Os efeitos da Reforma Tributária serão plenamente conhecidos quando finalizadas as regulamentações dos temas pendentes via Lei Complementar. Durante os anos de 2026 a 2032 haverá o período de transição em que os dois sistemas tributários, antigo e novo, serão utilizados em paralelo, com efeitos concretos a partir de 2027. Os anos de 2025 e 2026 serão importantes para a preparação da Companhia a este cenário de transição, que perdurará até 2032. Não há qualquer efeito da Reforma Tributária no patrimônio líquido e no resultado dos exercícios de 2025 e 2024.

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 2025 e 31 de dezembro de 2024, como seguem:

		Participação - %	
Empresas Consolidadas	**Participação**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Habitasul Desenvolvimentos 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 Empreend. Imobiliários e Serviços Ltda.	Direta e Indireta	100,00	100,00
Consulplanes – Consultoria e Planejamento Ltda.	Direta e Indireta	0,00	98,44
Resort Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Indireta	100,00	100,00
JI Gastronimia & 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. e 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., CIACOI Administração de Imóveis Ltda., JI Gastronomia & Eventos Ltda. e Vale da Ferradura Ltda.

5. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2025	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Conta corrente	15	6	1.432	572
Aplicações financeiras	74	560	13.014	36.969
Total	**89**	**566**	**14.446**	**37.541**

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

6. CLIENTES: A composição é a seguinte:

	Consolidado	
	31.12.2025	**31.12.2024**
Venda de imóveis	57.825	72.207
Créditos vinculados ao SFH -FCVS (*)	458.723	401.548
Outros	6.214	4.303
Total	522.762	478.058

Perda de crédito esperada	(28.490)	(30.960)		
Total líquido de provisão	**494.372**	**447.098**		
Parcela do circulante	11.463	17.664		
Parcela do não circulante	485.502	429.434		
	Consolidado			
Vencimentos no longo prazo:	**31.12.2025**	**31.12.2024**		
2026	8.829	8.392		
2027	7.665	7.380		
2028	6.654	6.334		
2029	5.482	5.209		
2030 em diante	456.872	402.119		
	485.502	429.434		

(*) 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 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.

	Consolidado	
	31.12.2025	**31.12.2024**
Saldo no início	**(30.960)**	**(30.387)**
Baixa	4.449	3.319
Constituição de perda	(1.979)	(3.892)
Saldo no final	**(28.490)**	**(30.960)**

7. OUTROS CRÉDITOS: A composição é a seguinte:

	Consolidado	
	31.12.2025	**31.12.2024**
Adiantamentos	789	486
Valores a recuperar	15	2.884
Creditos por Atividades imobiliarios	17.301	-
Outros (*)	19.151	15.652
Total	**37.256**	**19.022**
Parcela do circulante	32.490	18.581
Parcela do não circulante	4.766	441

(*) Contempla o Precatório devido pela Prefeitura de Alvorada/RS no valor R$ 12.348 na controlada Habitasul Desenvolvimentos 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	
	31.12.2025	**31.12.2024**
Casas e apartamentos	7.419	8.216
* Lojas e apartamentos com entrega futura	167.272	198.510
Lotes e terrenos com infraestrutura	13.140	13.502
Lotes e terrenos sem infraestrutura	73.704	99.839
Outros	1.735	1.765
Total	**263.270**	**321.832**
Redução ao valor realizável líquido	**(18.064)**	**(21.700)**
Total líquido de provisão	**245.206**	**300.132**
Parcela do circulante	46.696	101.622
Parcela do não circulante	198.510	198.510

* 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	
	31.12.2025	**31.12.2024**
Saldo no início	**(21.700)**	**(4.621)**
Valor realizável líquido	3.941	(17.079)
Provisão para perdas	(305)	-
Saldo no final	**(18.064)**	**(21.700)**

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	
	31.12.2025	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Ativo				
Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda.	14.804	7.451		
Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A.	2.423	-	-	-
Total	**17.227**	**7.451**	**-**	**-**
Passivo				
Irani Papel e Embalagem S.A.	14	89	14	89
CIACOI-Admin. de Imóveis Ltda.	10.942	8.063	-	-
Vale da Ferradura Ltda	15.494	-	-	-
Habitasul Desenv. Imobiliários S.A.	19.721	14.487	-	-
Total	**46.171**	**22.639**	**14**	**89**

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2025	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Despesas				
Irani Papel e Embalagem S.A.	760	2.132	2.132	2.132
Remuneração dos administradores	1.539	1.493	3.634	4.075
Total	**2.299**	**3.625**	**5.766**	**6.207**

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. 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.

b. Remuneração do pessoal-chave da administração: No exercício 2025, a remuneração dos administradores e benefícios totalizou o montante de R$ 1.539 na Controladora e R$ 3.634 no Consolidado (R$ 1.493 na Controladora e R$ 4.075 no Consolidado, no exercício de 2024), 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 24 de abril de 2025, é de valor máximo de R$ 5.000.

10. TRIBUTOS DIFERIDOS

a. Composição dos tributos diferidos

A base para constituição é a seguinte:

	Consolidado 31.12.2025			Consolidado 31.12.2024		
Empresas	**Ativo**	**Passivo**	**Líquido**	**Ativo**	**Passivo**	**Líquido**
Companhia Habitasul de Participações	12.611	-	12.611	12.611	-	12.611
Total	**12.611**	**-**	**12.611**	**12.611**	**-**	**12.611**

	Consolidado 31.12.2025			Consolidado 31.12.2024		
Empresas	**Ativo**	**Passivo**	**Líquido**	**Ativo**	**Passivo**	**Líquido**
Companhia Habitasul de Participações	12.611	-	12.611	12.611	-	12.611
Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A.	40.476	-	40.476	33.920	-	33.920
Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	129.302	(129.302)	-	109.329	(109.329)
Vale da Ferradura Turismo Ltda.	-	119	(119)	-	1.971	(1.971)
JI Negócios Imobiliários Ltda.	-	11.175	(11.175)	-	11.243	(11.243)
JI Administração Hoteleira Ltda.	163	-	163	176	-	176
Jurerê Empreendimentos Imobiliários e Serviços Ltda.	2.161	-	2.161	1.811	-	1.811
Consulplanes – Consultoria e Planejamento Ltda.	-	-	-	3	-	3
Resort Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1.979	(1.979)	-	1.984	(1.984)
CIACOI Administração de Imóveis Ltda.	-	1.865	(1.865)	-	1.910	(1.910)
Total	**55.410**	**144.440**	**(89.030)**	**48.521**	**126.437**	**(77.916)**

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 2025 prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social sobre os quais não foram registrados contabilmente, na controladora o valor de R$ 30.779 (R$ 30.521 em 31 de dezembro de 2024) e no consolidado o valor de R$ 96.764 (R$ 112.194 em 31 de dezembro de 2024) 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 Desenvol. Imob. S.A	Habitasul Empreend. Imob. Ltda.	Jurerê Empreend. Imob.Serv. Ltda	CIACOL Administr. de Imóveis Ltda	Consul-planes Cons. e Planej. Ltda	Vale da Ferradura Turismo Ltda	Jurerê Internac. Negócios Imob. Ltda	Total Contro-ladas	Irani Papel e Embalagem S/A	Irani Particip. S/A	Total Coliga-das	Total
Em 31 de dezembro de 2023	**308.650**	**109.858**	**27.285**	**38.257**	**2.076**	**6.846**	**173.795**	**666.767**	**62.195**	**99.167**	**161.362**	**828.129**
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 /Alienção de investimenro	-	173.532	-	-	-	-	(173.529)	3	(7.637)	-	(7.637)	(7.634)
Em 31 de dezembro de 2024	**297.456**	**257.337**	**27.094**	**39.374**	**2.245**	**13.704**	**-**	**637.210**	**59.071**	**95.748**	**154.819**	**792.029**
Resultado da equivalência patrimonial	25.170	16.759	(337)	1.907	178	3.141	-	46.818	9.885	18.855	28.740	75.558
Efeito por variação na percentagem de participações	(2.956)	-	-	-	-	-	-	(2.956)	(418)	(3.238)	(3.656)	(6.612)
Dividendos	(41.996)	-	-	-	-	-	-	(41.996)	(5.407)	-	(5.407)	(47.403)
Dividendos Provisionados	-	-	-	-	-	-	-	-	**(98)**	-	**(98)**	**(98)**
Venda de cotas	-	-	-	-	(2.424)	-	-	(2.424)	-	-	-	(2.424)
Permuta /Alienção de investimenro	-	-	-	-	-	-	-	-	(48.239)	-	(48.239)	(48.239)
Em 31 de dezembro de 2025	**277.673**	**274.096**	**26.757**	**41.281**	**-**	**16.845**	**-**	**636.652**	**14.795**	**111.365**	**126.160**	**762.812**
Ativo	994.572	418.521	96.761	42.845	-	22.662	-		3.958	737		
Passivo	716.872	144.425	6.370	1.565	-	4.661	-		2.506	200		
Patrimônio líquido	277.700	274.096	90.391	41.280	-	18.001	-		1.452	537		
Receita operacional líquida	23.155	19.819	-	4.049	-	4.054	-		1.715	109		
Resultado do período	25.161	16.756	(1.138)	1.907	-	3.356	-		242	107		
Participação no capital	99,99%	100,00%	29,60%	100,00%	0,00%	93,58%	0,00%		1,02%	17,30%		

(*) Em 30 de novembro de 2025, a empresa Consulplanes Construção e Planejamento Ltda. foi incorporada pela Habitasul Desenvolvimento Imobiliário, nos termos da legislação societária vigente e dos pronunciamentos contábeis aplicáveis. Em decorrência da referida incorporação, todos os ativos, passivos, direitos e obrigações da sociedade incorporada foram integralmente vertidos para a empresa incorporadora, com efeitos contábeis a partir da data do evento. As demonstrações contábeis refletem os impactos decorrentes dessa operação. Os saldos das participações em coligadas das demonstrações contábeis consolidadas no montante de R$ 293.658 (R$ 328.466 em dezembro 2024) refere-se principalmente à participação no capital social da coligada Irani Participações S.A., de forma direta em 17,30% e indireta em 11,27%, totalizando a participação em 28,57%, e a participação no capital social da coligada Irani Papel e Embalagem S.A., de forma direta em 1,02% e indireta em 5,95%, totalizando a participação em 6,97%. Companhia e suas controladas e coligadas operam nos seguintes ramos de negócios: i) Negócios Imobiliários: através das controladas Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A., Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda., Jurerê Internacional Negócios Imobiliários Ltda., Jurerê Empreendimentos Imobiliários e Serviços Ltda., Resort Empreendimentos Imobiliários Ltda. 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. A operação é classificada como um Sistema Independente, na cidade de Florianópolis, e a empresa está implementando medidas adicionais de segurança jurídica junto aos órgãos municipais / estaduais. iii) Hotelaria - através das controladas Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda., o grupo administra os Hotéis Jurerê Beach Village e II 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**
Saldos em 31 de dezembro de 2023	**279.233**	**100.233**	**379.466**
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)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	**285.970**	**97.361**	**383.331**
Reclassificação	8.514	-	8.514
Variação do valor justo	50.686	-	50.686
Reclassificação do imobilizado	9	-	9
Saldos em 31 de dezembro de 2025	**345.179**	**97.361**	**442.540**
Custo histórico	41.285	90.814	132.098
Valor justo	303.894	6.547	310.442
Saldos em 31 de dezembro de 2025	**345.179**	**97.361**	**442.540**

Refere-se a 690.258 m2 de glebas que estão localizadas principalmente em Florianópolis SC, mantidas principalmente para desenvolvimento imobiliário e a 12.450 m2 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

	Imó-veis	Máq. e Equip.	Móveis e Utens.	Insta-lações	Equip. de infor-mática	Obras em andam.	Outros	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2024	**24.916**	**5.534**	**921**	**227**	**510**	**12.509**	**5.307**	**49.924**
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)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	**25.489**	**5.538**	**958**	**227**	**510**	**3.576**	**461**	**36.759**
Aquisições	10	1.077	80	12	4	3.428	341	4.953
Baixas	-	(15)	(20)	-	-	(4)	(5)	(44)
Depreciação	(230)	(720)	(133)	(284)	(175)	-	(216)	(1.758)
Transferencias	-	-	-	2.250	-	(1.782)	(468)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2025	**25.269**	**5.880**	**886**	**2.205**	**339**	**5.218**	**113**	**39.910**
Custo	28.006	9.856	2.903	4.202	2.574	5.218	2.005	54.765
Depreciação acumulada	(2.737)	(3.976)	(2.018)	(1.997)	(2.235)	-	(1.892)	(14.855)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	**25.269**	**5.880**	**886**	**2.205**	**339**	**5.218**	**113**	**39.910**

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

	Taxa média depreciação (a.a.)
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.

		Controladora 31.12.2025			Controladora 31.12.2024					
Tipo de Dívida	**Indexador**	**Parcela Circulante**	**Parcela Não Circul.**	**Total**	**Parcela Circulante**	**Parcela Não Circul.**	**Total**	**Vencimento Final**	**Indexador acrescido de**	**Garantias**
Empréstimos Capital de Giro	CDI	-	-	-	5.760	78.393	84.153	jul-2027	CDI + 4,15% a.a.	Alienação Fiduciária em garantia de Imóveis e Alienação Fiduciária de Ações.
Total		**-**	**-**	**-**	**5.760**	**78.393**	**84.153**			

		Controladora 31.12.2025			Controladora 31.12.2024					
Tipo de Dívida	**Indexador**	**Parcela Circulante**	**Parcela Não Circul.**	**Total**	**Parcela Circulante**	**Parcela Não Circul.**	**Total**	**Vencimento Final**	**Indexador acrescido de**	**Garantias**
Securitização de Carteira de Recebíveis	IPCA	2.388	10.876	13.264	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	15.872	164.865	180.737	18.960	243.257	262.217	jul-2027	CDI + 4,15% a.a.	Alienação Fiduciária em garantia de Imóveis e Alienação Fiduciária de Ações.
Total		**18.260**	**175.741**	**194.001**	**21.499**	**255.941**	**277.440**			
Securitização		(3.377)	-	(3.377)	(5.567)	-	(5.567)			
Custo Empréstimos Capital de Giro		(25)	(681)	(706)	(48)	(698)	(746)			
Total Líquido		**14.858**	**175.060**	**189.918**	**15.884**	**255.243**	**271.127**			

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

A dívida do BTG da controladora foi transferida para coligada Irani Participações em troca da seção das ações da coligada Irani Papel e Embalagem.

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**
Saldos em 31 de dezembro de 2024	**386.074**	**748**	**31.327**	**37.699**	**455.848**
Provisão	24.396	450	713	5.515	31.074
Reversão	-	(472)	(7.290)	(12.419)	(20.181)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	**410.470**	**726**	**24.750**	**30.795**	**466.741**

(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 infringent