DocuSign Envelope ID: 996E0792-E9F2-4600-835C-FAB7441D0043

PUBLICIDADE LEGAL

HAUSCENTER S.A.

CNPJ nº 56.444.250/0001-75 - (Companhia Aberta)

Demonstrações Contábeis dos exercícios findos em 31.12.2022 e 31.12.2021 (valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Relatório da Administração

Senhores Acionistas: A Administração da HAUSCENTER S.A., no cumprimento das disposições legais e estatutárias, submete ao exame e deliberação dos Senhores Acionistas, o Relatório da Administração, as Demonstrações Financeiras e as respectivas Notas Explicativas referentes à situação patrimonial e financeira da Empresa, bem como o parecer dos auditores, no exercício findo em 31 de dezembro de 2022. **Aspectos Operacionais**: No exercício de 2022 o empreendimento WTC-SP (onde Hauscenter é uma de suas condôminas), conseguiu superar as dificuldades impostas durante a pandemia COVID-19. Houve franca retomada das atividades econômicas das cinco unidades de negócio do empreendimento, confirmando a expectativa de melhora no resultado operacional prevista no final do ano de 2021. Por ora, os impactos econômicos/financeiros relacionados ao conflito Rússia-Ucrânia está mitigado, contudo o aumento da taxa Selic e a inflação acumulada gerou um cenário de indefinição que afetou a performance operacional. A necessidade de benfeitorias necessárias decorrentes da falta de manutenção preventiva ao longo da vida do empreendimento, conforme orçamento aprovado, reduziu a distribuição de lucros aos proprietários o que inevitavelmente afeta o desempenho da companhia. **Cenário Econômico para 2023**: A redução de risco calculado de recessão na Europa e China, mostrando uma dinâmica de crescimento ligeiramente mais forte, depois do fim das medidas de restrição ao COVID, somada a melhora recente das perspectivas do ambiente internacional, não devem somente elas, serem suficientes para uma retomada global da economia em 2023. Ainda que isso venha acontecer, deverá ser em proporções bastante tímidas. Percebe-se contudo, que ocorrerão maiores dificuldades para que os Bancos Centrais das principais economias do planeta, consigam controlar mais facilmente a inflação de seus países, com esforços adicionais relacionados a política monetária, quesitos esses para se pensar na redução de juros não somente no exterior quanto no Brasil. A propósito, nosso País vive uma situação de muita instabilidade causada pelo viés político, onde além da ausência de um plano econômico do novo governo, fortemente inclinado aos gastos, não consegue sequer estabelecer um rumo minimamente claro de como será economia de curto e médio prazos. Enquanto isso, não somente o Banco Central não consegue antever uma política mínima de redução de juros, quanto afasta de forma significativa os investimentos estrangeiros no País. Os reflexos da política monetária contracionista da atividade econômica, explica a previsão de redução da atividade econômica em 2023. **Mercado de Escritórios Corporativos**: O mercado de escritórios de alto padrão de São Paulo fechou 2022 com o melhor desempenho desde o início da pandemia de COVID-19. De acordo com a pesquisa First Look JLL (www.jll.com.br), a taxa de vacância na cidade foi 1,3% menor que em 2021, com absorções líquida e bruta superando o cenário negativo dos dois anos anteriores. A projeção é que esse cenário se estenda para 2023, com crescimento dessa absorção líquida e manutenção da tendência de queda da taxa de vacância. Estão previstos 431.000m² de novo estoque para serem entregues no próximo biênio, sendo 52% ainda este ano. A Faria Lima segue em destaque a taxa de vacância da região é de 4%. Com previsão de novo estoque de somente 13.500m², a demanda deve transbordar para áreas adjacentes. A administração da Hauscenter, está convicta que, após um longo período turbulento, o mercado começa a se mostrar bem mais equilibrado e com perspectivas agora bastante favoráveis. **Setor de Eventos Corporativos:** Gerando empregos e renda para milhares de pessoas, o mercado de eventos parece ter se fortalecido após um momento de grandes dificuldades e, a retomada já é uma realidade. Depois de uma intensa crise, por conta do isolamento social em função da Covid-19, o setor aparenta estar em franca recuperação, já que o mundo voltou a sua normalidade em 2022. O fim do distanciamento também representou um período de crescimento para negócios que dependiam da volta de público. Segundo um levantamento feito pela Associação Brasileira de Promotores de Eventos (Abrape), em 2022 o setor gerou R$ 4,65 bilhões apenas em impostos federais. **Execução Fiscal**: Como é de conhecimento público, desde o Fato Relevante publicado em 10.11.21, no DOE-SP e Diário de Notícia - SP, a Hauscenter distribuiu a ação anulatória 5025628-79.2021.4.03.6100, em face da União, para desconstituir a exigibilidade fiscal no valor de R$ 20.341.204,91, referente a dedutibilidade e o critério de remuneração das debêntures. O fisco por sua vez distribuiu execução que recebeu o número 5006499-02.2022.4.03.6182, em trâmite perante a 13a. Vara de Execução Fiscal Federal da Subseção Judiciária de São Paulo, onde foram penhoradas as quotas de propriedade da Companhia para garantir o Juízo. No momento o processo encontra-se em fase de impugnação do valor da avaliação dada pelo Oficial de Justiça. Há pedido de penhora do faturamento bruto, receita dos alugueres, o que poderá afetar a base para distribuição de rendimentos aos titulares das debêntures. A Companhia manterá seus debenturistas e o mercado, devidamente informados acerca do desdobramento do tema. A distribuição de Resultados voltou a ocorrer no curso de 2022, após a operadora do Hotel e Centro de Convenções (ITC) começar a pagar os condomínios que estão inadimplidos. **Permuta de Debêntures**: Apesar de a CVM ter arquivado o processo administrativo que contestava a legitimidade da permuta de debêntures por cotas de propriedade, a demanda judicial que está em curso perante a 2ª VARA EMPRESARIAL E CONFLITOS DE ARBITRAGEM DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP, processo nº 1103704-71.2021.8.26.0100, que questiona a oferta de permuta, 10 (dez) meses depois de concluída a transação ainda não teve sentença, estando em fase de instrução. O pleito objeto da referida ação judicial é o desfazimento da permuta, ato juridicamente perfeito acabado, inclusive com a efetivação dos devidos registros nas matrículas dos imóveis que compõem o complexo WTC-SP. **Perfil Empresarial**: A empresa é uma Sociedade de Propósito Específico, de Capital Aberto, registrada no mercado de balcão não organizado como Categoria B. Os recursos que foram obtidos através da emissão pública de debêntures, foram originalmente investidos, no Condomínio Civil World Trade Center de São Paulo da qual é uma das principais condôminas, composto pelo Shopping D&D, um Hotel, e uma Torre de Escritórios de 25 andares. As receitas advindas da exploração do condomínio, deduzidas as despesas correntes, são distribuídas mensalmente ou periodicamente aos seus debenturistas, na sua integralidade. **Resultados**: A Companhia, como uma de suas políticas, buscou continuamente a geração de valor para as partes interessadas, com foco em disciplina de capital e gestão de custos, valorizando de forma diferenciada, pessoas e equipes com alto desempenho. **Empreendedorismo e inovação**: É preocupação constante da Administração, buscar a superação de desafios na geração e implementação de soluções tecnológicas e de negócios inovadoras que contribuam para o alcance dos objetivos da Companhia. **Transparência e Ética**: Os negócios da companhia, compromissos e demais relações, são orientados pelos princípios éticos, com respeito à vida em todas as suas normas de manifestações, buscando a excelência em todos os seus aspectos. **Governança Corporativa:** A Empresa procura seguir à risca o conjunto de práticas que tem por finalidade otimizar o desempenho de uma companhia ao proteger todas as partes interessadas, tais como investidores e credores, facilitando o acesso às informações, com transparência e eqüidade no tratamento dos acionistas, clientes e demais interessados. Essa prática possibilita o aumento do valor da companhia, pois boas práticas de governança corporativa repercutem na redução de seu custo de capital. **Política de Divulgação:** Atendendo a Instrução CVM 358/2002, a Companhia formalizou em 2002, a sua política de uso e divulgação de informações na negociação de valores mobiliários, cuja responsabilidade, recai sobre a Diretoria, acionistas controladores, membros do Conselho de Administração, funcionários e executivos que venham ter acesso a informações relevantes e ainda, quaisquer integrantes com funções técnicas ou consultivas, criadas por disposição estatutária e terceiros de confiança. **Riscos Financeiros**: A Companhia não está exposta a riscos financeiros diretos, nem cambiais, uma vez que os ativos e passivos da empresa estão representados exclusivamente em moeda nacional. Também não existem sazonalidades pontuais previstas por conta dos seus investimentos, que possam de alguma maneira representar prejuízo nas suas receitas e resultados. Seus riscos estão voltados tão somente a sua própria atividade. **Debêntures:** As debêntures emitidas pela Companhia, em sua forma nominativa, têm seus rendimentos lastreados nas operações do Condomínio WTC-SP e dependem do seu resultado, que decorrem das receitas totais auferidas menos as despesas gerais correntes. **Política de Distribuição de Dividendos:** A empresa foi concebida sob forma de "Sociedade de Propósito Específico - SPE" e conforme disposto na escritura de emissão das debêntures, a receita total líquida é distribuída proporcionalmente aos debenturistas, não havendo, portanto, reinvestimento de lucros ou distribuição de dividendos, por força estatutária e da escritura pública de emissão de debêntures. **Auditoria Independente**: Conforme Instrução CVM nº 381/03, destaque-se que no ano em curso, não foram contratados ou prestados pela empresa de Auditoria Independente da companhia, serviços não relacionados à auditoria, preservando-se com isso a preocupação da Companhia em que os auditores não devam exercer funções gerenciais, nem promover os interesses do seu cliente. **Atos ou Fatos Administrativos:** No ano de 2022 a Sociedade não realizou nenhum negócio que não estivesse dentro de seu propósito específico, não havendo também, quaisquer atos ou fatos administrativos, que de alguma forma pudesse refletir no desempenho de suas atividades. São Paulo, março de 2023. **A ADMINISTRAÇÃO**

Balanços patrimoniais

Ativo	31.12.2022	31.12.2021
Circulante	**1.875**	**3.678**
Disponibilidades – Nota 4	0	250
Bancos c/ Movimento	0	250
Aplicações Financeiras	77	2.858
Outras Contas a Receber	1.798	570
Não Circulante	**933**	**1.066**
Realizável a Longo Prazo	453	449
Depósitos Judiciais	236	232
Outras Contas	217	217
Imobilizado – Nota 5	479	616
Imobilizações Técnicas	10.559	10.559
(-) Deprec. Acumulada	(10.080)	(9.943)
Intangível	1	1
Direitos de Uso	1	1
Total do Ativo	**2.808**	**4.744**

Passivo	31.12.2022	31.12.2021
Circulante	**31**	**44**
Fornecedores	0	9
Salários a Pagar	0	0
Impostos a Pagar	31	35
Imposto de Renda/Cont.Social	0	0
Não Circulante	**1.008.416**	**956.506**
Debêntures – Nota 6	1.007.085	954.831
Rem.Deb.Dep.Judic.	168	168
Imposto de Renda/Cont.Social	1.163	1.507
Patrimônio Líquido	**(1.005.639)**	**(951.806)**
Capital Social – Nota 7	57	57
Prejuízos acumulados	(1.005.696)	(951.863)
Total do Passivo + Patrimônio Líquido	**2.808**	**4.744**

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Eventos	Capital Realizado	Prejuízos Acumulados	Totais
Saldo em 1º de janeiro de 2021	**57**	**(806.882)**	**(806.825)**
Prejuízo do exercício		(144.980)	(144.980)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	**57**	**(951.862)**	**(951.805)**
Saldo em 1º de janeiro de 2022	**57**	**(951.862)**	**(951.805)**
Prejuízo do exercício		(53.833)	(53.833)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	**57**	**(1.005.696)**	**(1.005.639)**

Demonstrações dos resultados

	31.12.2022	31.12.2021
Receita Operacional Bruta – Nota 11	**254**	**620**
Deduções	**(6)**	**(57)**
(-) Impostos (PIS/COFINS)	(6)	(57)
Resultado Bruto	**248**	**563**
Despesas Operacionais	**(1.097)**	**(1.389)**
Administrativas e Gerais	(957)	(1.241)
Despesas Tributárias	(3)	(45)
Depreciação	(137)	(103)
Outras Rec.Operac. – Result.c/Imobilizados	0	0
Resultado antes do Res.Financeiro e Tributos	**(849)**	**(826)**
Resultado Financeiro Líquido – Nota 12	**(52.984)**	**(144.154)**
Receitas Financeiras	28	385
Atualizações de Debêntures	(52.254)	(144.250)
Remunerações de Debêntures	(627)	(257)
Outras Despesas Financeiras	(131)	(32)
Resultado antes dos Tributos	**(53.833)**	**(144.980)**
(-)I.R.P.J.	**0**	**0**
(-)C.S.L.L.	**0**	**0**
Resultado do Exercício	**(53.833)**	**(144.980)**

Demonstrações dos resultados abrangentes

	31.12.2022	31.12.2021
Resultado do Exercício	**(53.833)**	**(144.980)**
(+/-)Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado Abrangente do Exercício	**(53.833)**	**(144.980)**

Demonstrações dos fluxos de caixa

	31.12.2022	31.12.2021
Atividades Operacionais		
Valores recebidos de clientes	254	620
Valores pagos a fornecedores e a empregados	(2.127)	(1.637)
=Caixa gerado pelas operações	(1.873)	(1.017)
Tributos pagos	(519)	(319)
Rendimentos de aplicações de curtíssimo prazo	28	119
I.R.R.F. s/ rendimentos recebidos	(15)	(13)
Outros recebimentos/pagamentos líquidos	(24)	4.143
Caixa Líquido Proveniente das Atividades Operacionais	**(2.403)**	**2.913**
Atividades de Investimentos		
Aquisições de Imobilizados	0	0
Caixa Líquido usado nas Atividades de Investimentos	**0**	**0**
Atividades de Financiamentos		
Remuneração de debêntures	(627)	(257)
Caixa Líquido Gerado pelas Atividades de Financiamentos	**(627)**	**(257)**
Variação nos Fluxos de Caixa	**(3.030)**	**2.656**
Variação no Caixa e Equivalentes de Caixa	**(3.030)**	**2.656**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	3.107	451
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	77	3.107

Demonstrações do valor adicionado

Receitas	2022	2021
Receitas de Aluguéis	254	620
Insumos Adquiridos de Terceiros		
Materiais, energia, serv. terceiros	(928)	(1.215)
Perda/Ganho na realização de ativos	0	0
Retenções		
Depreciação	(137)	(103)
Valor Adicionado Líquido	**(811)**	**(698)**
Vr. Adic. Rec. em Transferência		
Receitas financeiras	28	385
Vlr. Adic. Total a Distribuir	**(783)**	**(313)**
Distrib. do Vlr. Adicionado		
Pessoal		
Remuneração direta	0	0
Imp., Taxas e Contribuições		
Federais	37	120
Municipais	1	8
Remuneração de Capitais de Terceiros		
Juros	53.012	144.539
Remuneração de Capitais Próprios		
Resultado do Exercício	(53.833)	(144.980)
Total	**(783)**	**(313)**

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

1. Contexto operacional: A Companhia tem como objetivo social o exercício e a participação como co-proprietária do empreendimento denominado "World Trade Center de São Paulo", e o cumprimento de todas as obrigações assumidas por força de instrumentos públicos e particulares que tiverem por objeto o desenvolvimento, a construção e a implementação do referido empreendimento. **2. Apresentação das informações contábeis: (a) Base de preparação:** As informações contábeis da Companhia foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, com base nas disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, Pronunciamentos, Orientações e Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis e normas emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM). **Aprovação das informações contábeis:** A apresentação das informações contábeis foi aprovada e autorizada em reunião do Conselho de Administração realizada em 30 de março de 2023. **(b) Base de mensuração:** As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico. **(c) Moeda funcional e moeda de apresentação:** As demonstrações contábeis são apresentadas em real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as demais informações financeiras divulgadas nas demonstrações contábeis apresentadas em real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma. **(d) Estimativas e premissas contábeis:** A elaboração das demonstrações contábeis requer que a administração da Companhia use de julgamentos na determinação e no registro de estimativas contábeis. Ativos e passivos sujeitos a estimativas e premissas incluem valor residual do ativo imobilizado, mensuração de instrumentos financeiros e ativos e passivos relacionados a benefícios a empregados. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados em razão de imprecisões inerentes ao processo da sua determinação. A Companhia revisa as estimativas e as premissas pelo menos a cada trimestre. As políticas contábeis, o uso de certas estimativas contábeis, os julgamentos da Administração e os métodos de cálculo adotados neste exercício, são os mesmos que os adotados quando da elaboração das informações contábeis anuais do exercício findo em 31 de dezembro de 2021. **3. Resumo das principais práticas contábeis:** As políticas contábeis foram aplicadas de maneira consistente ao período apresentado nessas informações contábeis. A seguir, demonstramos as principais práticas contábeis: **(a) Apuração do resultado:** O resultado das operações é apurado em conformidade com o regime contábil de competência de exercício. **(b) Aplicações financeiras:** As aplicações financeiras estão avaliadas ao custo, acrescidas dos rendimentos auferidos até a data do balanço. **(c) Imobilizado - imóveis de renda:** Registrado ao custo de aquisição, formação ou construção, acrescido de reavaliação espontânea. A depreciação é calculada pelo método linear à taxa que leva em conta o tempo de vida útil estimado dos bens. **(d) Direitos e obrigações:** Atualizados pelos encargos financeiros nos termos dos contratos vigentes, de modo que refletam os valores incorridos até a data do balanço. **(e) Debêntures:** Reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos. **(f) Mudanças em políticas contábeis: (f.1) Novos pronunciamentos técnicos, revisões e interpretações emitidas e não vigentes:** Uma série de novas normas, alterações de normas e interpretações internacionais serão efetivas para períodos iniciados após 1º de janeiro de 2020. A Empresa não adotou de forma antecipada essas alterações na preparação destas demonstrações contábeis. A Empresa não planeja adotar estas normas de forma antecipada.

Normas e emenda a normas	Descrição da norma	Aplicações obrigatórias com início ou após
IFRS 17	Contratos de seguro	01 de janeiro de 2021
IFRS 03	Business Combinations	01 de janeiro de 2021
CPC 26 e IAS 08	Definição de omissão material	01 de janeiro de 2021

A Empresa encontra-se em fase inicial de análise de adoção dessas normas, alterações e interpretações, haja vista que, para o momento, não há estimativa de impacto. **(f.2) Pronunciamentos novos para o exercício de 2019:** A partir de 1º de janeiro de 2019, todos os arrendamentos são contabilizados mediante o reconhecimento de um ativo de direito-de-uso e um passivo de arrendamento, exceto por: • Arrendamentos de ativos de baixo valor; e • Arrendamentos cujos prazos são de 12 meses ou menos. Os passivos de arrendamento são mensurados pelo valor presente dos pagamentos contratuais devidos ao arrendador durante o prazo do arrendamento, sendo a taxa de desconto determinada por referência à taxa inerente ao arrendamento, a menos que (como é tipicamente o caso) isso não seja prontamente determinável. caso em que a taxa de empréstimo incremental da Empresa no começo do arrendamento é usada. Os pagamentos variáveis de arrendamento são incluídos apenas na mensuração do passivo de arrendamento se depender de um índice ou taxa. Nesses casos, a mensuração inicial do passivo de arrendamento assume que o elemento variável permanecerá inalterado durante todo o prazo do arrendamento. Outros pagamentos variáveis de arrendamento são registrados no período a que se referem. A Administração da Empresa avaliou os impactos da adoção do CPC 06R2 (IFRS 16) em suas operações e não identificou impactos significativos. **4. Caixa e equivalentes de caixa:** Abrange numerário em espécie e contas bancárias e aplicações financeiras de liquidez imediata:

	Saldo em 31/12/2022	Saldo em 31/12/2021
Bancos c/Movimento	0	250
Aplicações Financeiras	77	2.857
Caixa e Equivalentes de caixa	**77**	**3.107**

5. Imobilizado:

	Taxa	Custo	Apropriação	Depreciação	Saldo em 31/12/2022	Saldo em 31/12/2021
Quotas Imobiliárias	4%	10.546	-	(10.073)	473	608
Móveis & Utensílios		13	-	(7)	6	8
		10.559	**-**	**(10.080)**	**479**	**616**

Representados por frações ideais em edifícios, terreno, instalações, móveis e utensílios, equivalentes até 28.12.2020 a 113 cotas imobiliárias do empreendimento "World Trade Center de São Paulo", situado na Avenida das Nações Unidas, nºs. 12.551, 12.555 e 12.559 em São Paulo, a garagem e outras dependências. O empreendimento está dividido em 300 cotas. A Hauscenter contratou a Companhia especializada Mackenzie Hill Assessoria Imobiliária Ltda. para proceder à avaliação dos investimentos em imóveis de renda a valor de mercado. O resultado, conforme laudo emitido em 1º de janeiro de 1997, demonstrou que os valores registrados na contabilidade estavam próximos aos valores de mercado. Posteriormente, por determinação do Conselho de Administração do Condomínio Civil do World Trade Center de São Paulo, foi procedida à nova avaliação a valor de mercado pela Companhia especializada Urbano Métrica Ltda., Estudos Patrimoniais e de Mercado. O Laudo da Avaliação emitido em 23 de agosto de 2001 também demonstrou que os valores registrados na contabilidade estavam próximos aos valores de mercado, expresso pela perspectiva de rentabilidade futura em condições normais de negociação. Não estão contabilizados, em contas distintas do ativo não circulante, os valores dos edifícios, terreno, instalações, móveis e utensílios que compõem o Imobilizado em imóveis de renda, o que não permite dispor de um valor preciso no cálculo das depreciações. O Condomínio do World Trade Center de São Paulo também não tem efetuado a segregação. Por este motivo, a administração calculou a depreciação à taxa de 4% a.a., por entender que o valor dos edifícios representa quase a totalidade do investimento. Em Assembleia Geral de Debenturistas realizada na data de 28.12.2020, foi aprovada proposta do Conselho de Administração, para permuta de 105 cotas representativas do World Trade Center de São Paulo (WTC-SP), por debêntures de titularidade dos debenturistas que aceitarem a oferta realizada pela Companhia, para recompra de até 2.310 debêntures, na forma do Edital de Oferta de Permuta, publicado em 11.12.2020. Restaram 8 (oito) cotas imobiliárias. **6. Debêntures:** Referem-se a 11.300 debêntures até 28.12.2020, com valor nominal unitário de emissão de R$ 10, que atualizado em 31.12.2022 é de R$ 112,0 (em 31.12.2021 é de R$ 106,2), não conversíveis em ações, sem gozo de vencimento e com vencimento antecipado em caso de inadimplência do emissor em relação ao pagamento da remuneração das debêntures e/ou descumprimento das demais regras estatutárias. A Emissora poderá a qualquer tempo e a seu exclusivo critério sem necessidade de divulgação ou sorteio, adquirir debêntures que lhes forem oferecidas por debenturistas pagando por essas debêntures até o valor nominal corrigido acrescido dos rendimentos a que fizerem jus à época da aquisição. A remuneração mensal corresponde à renda variável equivalente à implantação proporcional no resultado operacional disponível, auferido pela Companhia como coproprietária do "World Trade Center de São Paulo". De acordo com as Assembléias Gerais Extraordinárias realizadas conjuntamente pelos acionistas e debenturistas, em 27.12.1996, entende-se como resultado operacional disponível, calculado pela emissora como co-proprietária do WTC-SP, acrescidas de eventuais receitas financeiras efetivamente recebidas em caixa na sociedade, descontados: as despesas mensais e correntes da Companhia; tributos e contribuições sociais; e o percentual de até 2,5% para o fundo de reposição de ativos. Para efeito de apuração e distribuição do resultado operacional disponível, sobre o qual se calculará a participação das debêntures em circulação, as receitas serão apuradas pelo regime de caixa e as despesas pelo regime de competência, excluindo-se destas despesas, aquelas relativas à eventual depreciação, exaustão e amortizações das quotas-partes do Condomínio World Trade Center de São Paulo, integrantes do ativo permanente da emissora e atualizações monetárias ativas e passivas da emissora. Conforme citado no último parágrafo da NE 5, foram permutadas 105 cotas imobiliárias com 2.310 debêntures, restando em circulação 8.990 debêntures. Conforme descrito no item 7 do "Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão Pública de Debêntures – Série Única", o valor nominal das debêntures emitidas deve ser atualizado monetariamente no primeiro dia útil de cada mês, pela variação acumulada do índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M). O valor atualizado em 31.12.2022 é de R$ 112.022,78 (unidades de real), totalizando R$ 1.007.085 (em 31.12.2021 é de R$ 106.210,29 (unidades de real), totalizando R$ 954.831). **7. Capital Social:** O Capital social, totalmente integralizado, estava representado por 2.327 ações ordinárias nominativas sem valor nominal. De acordo com o art. 18 do Estatuto Social, dependerão de aprovação de debenturistas, com os quoruns de deliberações constantes dos itens I e II seguintes: I. Com quorum mínimo de 75% das debêntures em circulação, matérias sobre: **a.** Aumento da participação da Hauscenter como co-proprietária do WTC-SP; **b.** Venda, cessão ou qualquer forma de alienação das quotas representativas do WTC-SP; **c.** Novas emissões de debêntures. II. Com quórum de 100% das debêntures em circulação, matérias sobre: **a.** Alterações estatutárias que, direta ou indiretamente, possam alterar as condições desta emissão e/ou composição do Conselho de Administração; **b.** Cisão, fusão ou incorporação; **c.** Será assegurada a comunhão de debenturistas, representada por todas as séries de debêntures em circulação, pelos acionistas da Emissora; **d.** A indicação da totalidade de membros do Conselho de Administração da Companhia de modo que os debenturistas participem das decisões sobre o voto da Hauscenter nas Assembleias de Condomínio Civil e do Condomínio Horizontal do WTC-SP; **e.** Que não serão distribuídos dividendos pela Hauscenter, enquanto se verificar quaisquer debêntures em circulação. **8. Instrumentos Financeiros:** Em 31.12.2022, os instrumentos financeiros registrados no balanço patrimonial estão substancialmente representados pelas aplicações financeiras e debêntures. O valor contábil das aplicações financeiras aproxima-se de seu correspondente valor de mercado. As debêntures é assegurada remuneração variável equivalente à participação proporcional no resultado operacional disponível como co-proprietária do "World Trade Center de São Paulo" acrescidos de outros encargos contratuais. Essas debêntures não possuem vencimento e não poderão ser resgatadas, exceto nos casos de inadimplência das obrigações pela Companhia emissora e/ou descumprimento das regras estatutárias. Devido a estas características a Companhia não possui informações acerca do valor de mercado destas debêntures. Durante o exercício de 2022 a Companhia não realizou operações que possam ser caracterizadas como derivativos. **9. Demonstração dos Fluxos de Caixa:** A demonstração dos fluxos de caixa está sendo apresentada pelo método direto, assim, apresentamos abaixo a conciliação entre o lucro líquido apurado no período e o respectivo fluxo de caixa operacional:

	Saldo em 31/12/2022	Saldo em 31/12/2021
Resultado Líquido do Exercício	**(53.833)**	**(144.980)**
Ajustes por		
(+) Depreciação	137	103
(-) Resultado c/ Imobilizado baixado	0	0
(-/+)Aumento/Redução em outras contas do AC e ANC	(1.231)	3.445
(+/-)Aumento/Redução em contas e outras obrig. a pagar	(357)	(162)
(+)Atualização de obrigações com debenturistas	52.254	144.250
(+)Pgto de obrig. com debenturistas aprop. ao resultado	627	257
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	**(2.403)**	**2.913**

10. Cobertura de Seguros (Informações não auditadas): Em 31.12.2022, os investimentos em imóveis de renda estavam cobertos por seguros contratados pelo Condomínio Civil World Trade Center de São Paulo, em valores considerados suficientes para cobrir eventuais perdas. As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo da auditoria das demonstrações contábeis, consequentemente, não foram examinadas pelos nossos auditores independentes. **11. Receita operacional bruta:** Representa o valor correspondente à exploração do objeto da Companhia no período:

	Saldo em 31/12/2022	Saldo em 31/12/2021
Receita Operacional Bruta		
Receita de Aluguéis	254	620
Receita Operacional Bruta	**254**	**620**

12. Receitas e Despesas financeiras: Os valores mais relevantes correspondem às Remunerações e Atualizações Monetárias das Debêntures, conforme descrito na NE nº 6 retro mais valores de despesas bancárias e rendimentos de aplicações financeiras:

	Saldo em 31/12/2022	Saldo em 31/12/2021
Receitas Financeiras	**28**	**385**
Rendimentos de aplicações financeiras	28	385
Despesas Financeiras	**(53.012)**	**(144.539)**
Remuneração de Debêntures	(627)	(257)
Atualização de Debêntures	(52.254)	(144.250)
Outras despesas financeiras	(131)	(32)
Resultado Financeiro Líquido	**(52.984)**	**(144.154)**

13. Eventos subsequentes: Efeito do *coronavírus* nas demonstrações contábeis: A administração vem acompanhando atentamente os impactos do *Coronavírus Outbreak* nos mercados de capitais mundiais e brasileiros. As estimativas contábeis, compreendendo a recuperabilidade de ativos, mensuração do valor justo, provisões e contingências ativas e passivas, reconhecimento de receita e provisões para perda esperada, dentre outros, poderão estar sujeitas aos movimentos financeiros adversos posteriores à data de divulgação dessas demonstrações contábeis, em decorrência do COVID-19 e de seu impacto nos mercados de capital e de transações comerciais. A alta volatilidade observada no período, bem como a natureza e extensão das alterações nos fundamentos macroeconômicos, não permitem a avaliação objetiva e definitiva destes movimentos, como fato subsequente, que devem, portanto, ser considerados neste contexto nestas demonstrações contábeis. **14. Fatos Relevantes: 14.1. Ocorridos no exercício de 2020: a) Alterações na Administração e Controle Acionário:** Conforme AGE e RCA realizadas no dia 12.06.2020, dentro das respectivas atribuições e devidamente informados à CVM, foram deliberadas: i) transferência da sede social; ii) eleição de novo Conselho de Administração e iii) eleição de nova Diretoria. Em 23.06.2020, conforme registros oficiais na sede da Companhia e devidamente informado à CVM, foi efetivada a transferência do seu controle acionário, passando a figurar como novos acionistas: OTM LENDCO, LLC (99,88%); André Pires Nunes (0,04%), Marcus Pires Nunes (0,04%) e Leonardo Honorato da Silva (0,04%). Tais participações se referem ao capital votante e total da Companhia. **b) Permuta de Cotas representativas por Debêntures:** Em Assembleia Geral de Debenturistas realizada na data de 28.12.2020 (conforme citado na NE 5 e NE 6), foi aprovada proposta do Conselho de Administração, para permuta de 105 cotas representativas do World Trade Center de São Paulo (WTC-SP), por 2.310 debêntures de titularidade dos debenturistas que aceitaram a oferta realizada pela Companhia, na forma do Edital de Oferta de Permuta, publicado em 11.12.2020, restando 8 cotas imobiliárias e 8.990 debêntures em circulação. **14.2. Ocorridos o exercício de 2021: a) Mudança de Endereço da Sede:** Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 28 de setembro de 2021, foi aprovada a alteração de endereço da sede da Companhia, para a Avenida das Nações Unidas nº 12551, 17º andar, Sala 1709, Brooklin Paulista, CEP 04578-903, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. **b) Execução Fiscal:** Na data de 10 de novembro de 2021, a Companhia publicou do Diário Oficial do Estado de São Paulo e no Jornal Diário de Notícias, de São Paulo – SP, "Fato Relevante", cujo teor na sua íntegra, é transcrito a seguir:

FATO RELEVANTE – EXECUÇÃO FISCAL

HAUSCENTER S.A., Companhia Aberta, com registro na CVM sob o número 14850, CNPJ 56.444.250/0001-75, com sua nova sede, localizada na Av. das Nações Unidas, 12551, 7º andar, Sala 1709, serve da presente para comunicar aos debenturistas e ao mercado em geral que, na data de 8 de setembro de 2021, apresentou defesa judicial mediante a distribuição de ação anulatória de débito fiscal, em trâmite perante a 22ª. Vara Federal de São Paulo, autos processuais número 5025628-79.2021.4.03.6100, em face da União Federal, contra autuação fiscal no valor de R$ 20.341.204,91 (vinte milhões, trezentos e quarenta e um mil, duzentos e quatro reais e noventa e um centavos), na qual se discute a dedutibilidade e o critério de remuneração das debêntures, nas bases do IRPJ e CSLL. Em que pese a avaliação de risco, fornecida pelos consultores jurídicos externos, indique o prognóstico de perda possível, eventual agravamento desse risco resultará em necessária constituição de provisão, afetando a base para distribuição de rendimentos aos titulares das debêntures. A Companhia manterá seus debenturistas e o mercado, devidamente informados acerca do desdobramento do tema.

14.3. Ocorridos no exercício de 2022 (Evento Subsequente): a) Execução Fiscal (em continuação ao descrito acima na NE 14.2.c): A Companhia, na data de 10 de novembro de 2022 publicou um "Fato Relevante", cujo teor na sua íntegra é transcrito a seguir:

"FATO RELEVANTE – EXECUÇÃO FISCAL

HAUSCENTER S.A., Companhia Aberta, com registro na CVM sob o número 14850, CNPJ 56.444.250/0001-75, com sua nova sede, localizada na Av. das Nações Unidas, 12551, 7º andar, Sala 1709, serve da presente para comunicar aos debenturistas e ao mercado em geral que, na data de 3 de novembro de 2022, foi lavrado termo de penhora, avaliação e depósito nos autos da ação anulatória de débito fiscal, em trâmite perante a 22ª. Vara Federal de São Paulo, autos processuais número 5025628-79.2021.4.03.6100, em face da União Federal, referente às 8 (oito) cotas de propriedade da Cia no Condomínio Civil WTC-SP, para garantir e execução de R$ 26.877.000,54, (vinte e seis milhões, oitocentos e setenta e sete mil e cinquenta e quatro centavos), na qual se discute a dedutibilidade e o critério de remuneração das debêntures, nas bases do IRPJ e CSLL. Em que pese a avaliação de risco fornecida pelos consultores jurídicos externos indique o prognóstico de perda possível, eventual agravamento desse risco resultará em necessária constituição de provisão, afetando a base para distribuição de rendimentos aos titulares das debêntures. A Companhia manterá seus debenturistas e o mercado, devidamente informados acerca do desdobramento do tema". São Paulo (SP), 09 de novembro de 2022.

14.4. Contingências: A Companhia é parte envolvida em processos cíveis e tributários, porém não ocorreram contingências que devam ser contabilizadas pelo fato de ter característica de perdas prováveis. O montante de perdas possíveis estimadas pelos assessores jurídicos da Hauscenter em 31 de dezembro de 2022, é de R$ 30.677 mil.

Fernando Guilherme de Francisco Negrão - Diretor de Rel. c/ Investidores - CPF nº 271.875.248-38

**Rodr