



Companhia Habitasul de Participações
CNPJ – 87.762.563/0001-03

Demonstrações Financeiras
Referentes aos Exercícios Findos em
31 de Dezembro de 2019 e de 2018

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Acionistas e Administradores da
Companhia Habitasul de Participações
Porto Alegre RS

Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM.

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia Habitasul de Participações (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis, acima referidas, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para Opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase - Reconhecimento da Receita

Conforme descrito na nota explicativa nº 2, às demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis a entidades de

incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento da receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados a transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n. 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Ênfase – Reapresentação de Valores Correspondentes em Coligada

Conforme mencionado na nota explicativa nº 10 (a), os auditores independentes da coligada Irani Papel e Embalagem S.A., emitiram relatório sobre as Demonstrações Contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 com parágrafo de ênfase “Reapresentação dos Valores Correspondentes” referente a 2016, 2017 e 2018, cuja os efeitos analisados não foram representativos. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Provisões e passivos contingentes - riscos cíveis, trabalhistas e tributários

A mensuração, o reconhecimento e a divulgação das provisões e dos passivos contingentes, mencionados nas notas explicativas nº 14 e 20 às demonstrações contábeis individuais e consolidadas requerem julgamento da Administração. A avaliação dos riscos relacionados aos processos envolve julgamentos significativos que podem resultar em impactos relevantes sobre o valor reconhecido nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, incluindo suas divulgações e sobre o valor do investimento registrado pelo método de equivalência patrimonial nas demonstrações contábeis individuais. Esse assunto é significativo no nosso processo de auditoria pois requer julgamentos críticos por parte da Administração, suportados por seus assessores jurídicos internos e externos, principalmente na mensuração e à classificação desses processos como provisões ou como passivos contingentes, dentre os quais, destacamos o oriundo das obrigações junto a CEF – Caixa Econômica Federal e o tributário referente IPTU Imposto Predial Territorial Urbano.

Como o assunto foi tratado em nossa auditoria

Os procedimentos de auditoria por nós realizados incluíram, dentre outros: (a) entendimento do desenho dos controles internos chave da Companhia relacionados ao reconhecimento, mensuração e divulgação das referidas provisões e passivos contingentes;

(b) obtenção de cartas de confirmação junto aos assessores jurídicos externos e internos da Companhia e controladas, contendo o detalhamento dos status dos

processos judiciais e administrativos em andamento, bem como avaliação dos riscos envolvidos e probabilidades de perda; (c) reuniões periódicas com diretor jurídico; (d) avaliação da suficiência das provisões reconhecidas e dos valores de contingências divulgados, da razoabilidade dos critérios e premissas utilizados na metodologia de mensuração dos valores provisionados e/ou divulgados; (e) cotejamento dos valores de IPTU com os extratos das prefeituras e com as planilhas de controle (e) realizamos discussões com a Administração e seus assessores jurídicos sobre os principais processo existentes.

Como base nas evidências obtidas através dos procedimentos realizados, consideramos aceitável o saldo das provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários e as divulgações dos passivos contingentes no contexto das demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

Valor justo das propriedades para investimento

Conforme descrito nas notas explicativas nº 3 e 11 às demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a Companhia e suas controladas mensuram as propriedades para investimento ao valor justo. A determinação do valor justo desses ativos está sujeita a julgamentos complexos por parte da Administração e dos avaliadores externos contratados pela Companhia e suas controladas para auxiliá-los. Devido à relevância dos valores registrados nas demonstrações contábeis, na complexidade e julgamento envolvidos na avaliação e mensuração do valor justo das propriedades para investimento, consideramos essa área como relevante para a nossa auditoria.

Como o assunto foi tratado em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, dentre outros: (a) leitura e análise das avaliações efetuadas para determinação do valor justo das propriedades para investimento; (b) efetuamos uma revisão das variações dos laudos para identificar e entender as maiores oscilações do valor justo; (c) realizamos reunião com a diretoria e avaliadores; (d) efetuamos a análise da razoabilidade dos cálculos matemáticos efetuados para determinação do valor justo; (e) conferimos os cálculos dos impostos diferidos decorrentes da diferença temporária entre o saldo contábil e fiscal dessas propriedades.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos realizados, consideramos que são aceitáveis a mensuração a valor justo das propriedades para investimentos e as divulgações do valor justo no contexto das demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

Participações em coligadas

Conforme descrito na nota explicativa nº 10, a Companhia e controladas detém participações societárias em coligadas avaliadas pelo método de equivalência patrimonial, sendo: 34,45% na Irani Participações S.A. e 29,24% na Irani Papel e Embalagem S.A. Essas coligadas registram estimativas contábeis que afetam o resultado da Companhia e controladas de forma relevante, tais como: (a) valorização a valor justo de ativos biológicos; (b) mensuração do valor recuperável de ágio

fundamentado em rentabilidade futura; (c) provisões e passivos contingentes e (d) instrumentos financeiros designados como hedge de fluxo de caixa. As coligadas avaliam continuamente as metodologias e premissas utilizadas. Devido à relevância e julgamentos envolvidos na mensuração dessas estimativas nas coligadas e o impacto que eventuais mudanças nas premissas teriam sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia, consideramos esse assunto significativo para a nossa auditoria.

Como o assunto foi tratado em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) envio de instruções específicas aos auditores das coligadas; (b) realização de reuniões com os mesmos; (c) revisão do trabalho realizado pelos auditores das coligadas sobre a valorização dos ativos biológicos, sobre o valor recuperável do ágio fundamentado em rentabilidade futura, da análise da efetividade do hedge de fluxo de caixa e das análises das evidências de auditoria obtidas; (d) verificação das comunicações e dos relatórios enviados pelos auditores das coligadas, bem como os procedimentos realizados e as conclusões obtidas, especificamente com relação a determinação da materialidade, o efeito de distorções não corrigidas, procedimentos de auditoria executados para responder aos riscos.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos realizados, consideramos que são aceitáveis a mensuração da participação em coligadas através do método de equivalência patrimonial e as divulgações desses investimentos no contexto das demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, 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 essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações contábeis 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, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Valores correspondentes

As demonstrações contábeis, individual e consolidadas relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018 foram auditadas por nós e emitimos relatório datado de 22 de março de 2019 sem modificação. Os valores correspondentes relativos às demonstrações individual e consolidadas do valor adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, foram submetidos aos mesmos procedimentos de auditoria e, com base em nosso exame, emitimos relatório reportando que não tivemos conhecimento de nenhum fato que levasse a acreditar que a DVA não foi elaborada, em todos os seus aspectos relevantes. Adicionalmente na opinião relacionada ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018 continha como principais assuntos de auditoria “PAA” os assuntos relacionados: a) as provisões e passivos contingentes – riscos cíveis, trabalhistas e tributários; b) valor justo das propriedades para investimento; c) participações em coligadas; e d) reconhecimento de receita.

Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas ou incluir modificação em

nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as conseqüências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Porto Alegre, RS, 24 de março de 2020.

Sérgio Laurimar Fioravanti

Contador – CRCRS nº 48.601

Baker Tilly Brasil RS Auditores Independentes S/S

CRCRS nº 006706/O

CVM 12.360

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO

(Em milhares de reais)

ATIVO	Nota	Controladora		Consolidado		PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota	Controladora		Consolidado	
		2019	2018	2019	2018			2019	2018	2019	2018
ATIVO CIRCULANTE		5.075	7.748	134.816	135.794	CIRCULANTE		3.001	5.458	159.636	52.085
Caixa e equivalentes de caixa		4.669	7.470	5.223	7.756	Fornecedores		7	29	4.382	3.948
Clientes	05	-	-	7.367	8.708	Empréstimos e financiamentos	13	-	111	14.418	14.242
Impostos a recuperar		221	113	2.804	2.087	Provisão para pagamentos a efetuar		-	-	2.266	2.221
Estoques	07	-	-	113.134	111.787	Dividendos a pagar		2.659	4.980	2.659	4.979
Outros créditos	06	185	165	6.288	5.456	Participações administradores		276	276	2.986	2.986
						Impostos taxas e contribuições	15	59	58	11.516	13.045
						Outras contas a pagar	16	-	4	121.409	10.664
ATIVO NÃO CIRCULANTE		336.757	374.835	1.062.677	1.044.663						
Realizável a longo prazo		501	74.115	294.770	288.551	PASSIVO NÃO CIRCULANTE		105.925	97.021	804.693	847.980
Clientes	05	-	-	269.687	263.022	Empréstimos e financiamentos	13	103.702	95.719	106.308	96.577
Devedores p/ depósito em garantia	13	-	-	11.977	11.977	Provisão para contingências	14	2.223	1.302	433.725	382.994
Depósitos judiciais e cauções		-	1	2.327	2.102	Impostos, taxas e contribuições	15	-	-	6.276	5.178
Partes relacionadas	08	-	73.499	-	-	Tributos diferidos	09	-	-	106.573	127.165
Estoques	07	-	-	10.278	10.278	Outras contas a pagar	16	-	-	151.811	236.066
Outros créditos	06	501	615	501	1.172						
Investimentos		336.168	300.632	710.027	697.769	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	17	232.906	280.104	233.164	280.392
Participações em controladas	10	258.467	229.428	-	-	Patrimônio líquido atribuído aos acionistas controladores		232.906	280.104	232.906	280.104
Participações em coligadas	10	77.663	71.166	152.962	140.676	Capital social		127.182	127.182	127.182	127.182
Outros		38	38	144	5.621	Reservas de capital		162	162	162	162
Propriedades para investimentos	11	-	-	556.921	551.472	Reservas de lucros		16.458	108.613	16.458	108.613
Imobilizado	12	63	63	57.681	58.111	Ajuste de avaliação patrimonial		89.104	44.147	89.104	44.147
Intangível		25	25	199	232	Participação dos acionistas não controladores		-	-	258	288
TOTAL DO ATIVO		341.832	382.583	1.197.493	1.180.457	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		341.832	382.583	1.197.493	1.180.457

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Demonstrações do Resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de reais, exceto o resultado por ação)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2019	2018	2019	2018
Receita Líquida das Vendas e Resultado de Participações	23	(86.989)	(48.686)	(6.827)	63.069
Custo das Vendas e Serviços		-	-	(8.570)	(45.747)
Resultado Bruto		(86.989)	(48.686)	(15.397)	17.322
(Despesas) Receitas Operacionais		(3.694)	(3.713)	(98.555)	(95.762)
Com vendas	24	-	-	(1.362)	(1.412)
Gerais e administrativas	24	(3.692)	(3.671)	(85.959)	(116.472)
Outras (despesas) receitas operacionais líquidas	26	(2)	(42)	(11.234)	22.122
Participação dos administradores		-	-	-	-
Resultado Operacional Antes do Resultado Financeiro		(90.683)	(52.399)	(113.952)	(78.440)
Resultado financeiro		(12.259)	(6.361)	(8.508)	(12.700)
Receitas financeiras	25	390	870	28.010	29.688
Despesas financeiras	25	(12.649)	(7.231)	(36.518)	(42.388)
Resultado operacional antes do Imposto de renda e da contribuição social		(102.942)	(58.760)	(122.460)	(91.140)
Imposto de Renda e Contribuição Social		-	196	19.488	32.570
Corrente		-	-	(806)	(512)
Diferido		-	196	20.294	33.082
Prejuízo Líquido do Exercício		(102.942)	(58.564)	(102.972)	(58.570)
Resultado atribuível a :					
Acionistas controladores		(102.942)	(58.564)	(102.942)	(58.564)
Acionistas não controladores		-	-	(30)	(6)
Resultado básico/diluído por lote de mil ações em R\$ 1		(11.271)	(6.412)	(11.275)	(6.413)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Demonstrações do Resultado Abrangente dos exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
(Prejuízo) líquido do exercício	(102.942)	(58.564)	(102.972)	(58.570)
Outros resultados abrangentes				
Participação no resultado abrangente de coligadas	53.956	(15.299)	53.956	(15.299)
Resultado abrangente total	(48.986)	(73.863)	(49.016)	(73.869)
Resultado abrangente atribuível a:				
Acionistas controladores	(48.986)	(73.863)	(48.986)	(73.863)
Acionistas não controladores	-	-	(30)	(6)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro
(Em milhares de reais)

	Capital Social	Reservas de Capital - Ágio na Conversão de Ações	Reservas de Lucros			Ajustes de Avaliação Patrimonial		Lucros / (Prejuízos) Acumulados	TOTAL	Participação dos Acionistas Não Controladores	Patrimônio Líquido total
			Lucros a Realizar	Legal	Estatutárias	Custo atribuído Imobilizado Controladas e	Ativo Outros Resultados Abrangentes				
Saldos em 31 de dezembro de 2017.	127.182	162	154.937	2.516	-	104.169	(38.657)	-	350.309	294	350.603
Realização do ajuste de avaliação patrimonial em controladas e coligadas	-	-	-	-	-	(6.066)	-	6.066	-	-	-
Hedge de fluxo de caixa de coligadas	-	-	-	-	-	-	(15.299)	-	(15.299)	-	(15.299)
Reversão de dividendos não reclamados e prescritos	-	-	-	-	-	-	-	4.460	4.460	-	4.460
Prejuízo líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	(58.564)	(58.564)	(6)	(58.570)
Destinações propostas à assembléia geral:											
Compensação de prejuízos	-	-	(48.038)	-	-	-	-	48.038	-	-	-
Dividendos propostos	-	-	(802)	-	-	-	-	-	(802)	-	(802)
Saldos em 31 de dezembro de 2018.	127.182	162	106.097	2.516	-	98.103	(53.956)	-	280.104	288	280.392
Realização do ajuste de avaliação patrimonial em controladas e coligadas	-	-	-	-	-	(8.999)	-	8.999	-	-	-
Hedge de fluxo de caixa de coligadas	-	-	-	-	-	-	53.956	-	53.956	-	53.956
Reversão de dividendos não reclamados e prescritos	-	-	-	-	-	-	-	2.268	2.268	-	2.268
Prejuízo líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	(102.942)	(102.942)	(30)	(102.972)
Destinações propostas à assembléia geral:											
Compensação de prejuízos	-	-	(91.675)	-	-	-	-	91.675	-	-	-
Dividendos propostos	-	-	(480)	-	-	-	-	-	(480)	-	(480)
Saldos em 31 de dezembro de 2019.	127.182	162	13.942	2.516	-	89.104	-	-	232.906	258	233.164

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

**Demonstração dos Fluxos de Caixa dos exercícios findos em 31 de dezembro - Método Indireto
(Em milhares de reais)**

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	2019	2018	2019	2018
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Prejuízo líquido do exercício	(102.942)	(58.564)	(102.972)	(58.570)
Ajustes				
Custo do imobilizado e investimentos baixados	-	1	6.903	203
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	(196)	(20.294)	(33.082)
Depreciação e amortização	-	-	1.855	1.817
Varição do valor justo das propriedades para investimentos	-	-	(5.698)	(27.507)
Provisão para perdas esperadas e para desvalorização de estoques	-	-	14.105	2.379
Provisão das contingências	921	1.027	50.282	78.264
Resultado de equivalência patrimonial	86.989	48.686	40.561	(4.180)
Baixa de propriedades para investimentos	-	-	891	27.381
Variações nos ativos e passivos				
Contas a receber	-	-	(21.319)	(26.695)
Estoques	-	-	(1.141)	4.151
Impostos a recuperar	(108)	(87)	(717)	(355)
Outras contas a receber	94	41	1.298	(531)
Fornecedores	(22)	(184)	434	(5.619)
Impostos, taxas e contribuições	1	26	(280)	3.685
Outras contas a pagar	-	4	26.535	(10.097)
Caixa líquido da atividade operacional	(15.067)	(9.246)	(9.557)	(48.756)
Fluxo de caixa da atividade de investimentos				
Em imobilizado e intangível	-	-	(2.741)	(447)
Dividendos recebidos	480	802	1.111	-
Em propriedades para investimentos	-	-	(642)	(244)
Em investimentos	-	-	(79)	(120)
Caixa líquido da atividade de investimentos	480	802	(2.351)	(811)
Fluxo de caixa da atividade de financiamentos				
Partes relacionadas	4.446	(79.239)	-	15.887
Dividendos pagos	(532)	(345)	(532)	(346)
Varição empréstimos e financiamentos	7.872	95.496	9.907	39.647
Caixa líquido da atividade de financiamentos	11.786	15.912	9.375	55.188
Varição de caixa e equivalentes de caixa	(2.801)	7.468	(2.533)	5.621
No início do exercício	7.470	2	7.756	2.135
No final do exercício	4.669	7.470	5.223	7.756
Varição de caixa e equivalentes de caixa	(2.801)	7.468	(2.533)	5.621

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

**Demonstrações do Valor Adicionado dos exercícios findos em 31 de dezembro
(Em milhares de Reais)**

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
1. RECEITAS	15	-	37.021	93.982
1.1) Vendas de mercadorias, produtos e serviços	-	-	36.974	64.152
1.2) Outras receitas	40	-	14.357	32.696
1.3) Provisão para perdas esperadas	(25)	-	(14.310)	(2.866)
2. INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS	2.324	2.591	82.225	144.219
2.1) Custo das mercadorias e serviços vendidos	-	-	7.006	43.159
2.2) Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	2.324	2.591	75.219	101.060
3. VALOR ADICIONADO BRUTO (1-2)	(2.309)	(2.591)	(45.204)	(50.237)
4. DEPRECIAÇÃO E AMORTIZAÇÃO	-	-	1.855	1.817
5. VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA ENTIDADE (3-4)	(2.309)	(2.591)	(47.059)	(52.054)
6. VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA	(86.599)	(47.816)	(12.551)	33.868
6.1) Resultado de equivalência patrimonial	(86.989)	(48.686)	(40.561)	4.180
6.2) Receitas financeiras	390	870	28.010	29.688
7. VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR (5+6)	(88.908)	(50.407)	(59.610)	(18.186)
8. DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO	(88.908)	(50.407)	(59.610)	(18.186)
8.1) Pessoal	1.165	912	15.675	16.085
8.1.1) - Remuneração direta	1.051	811	13.038	13.041
8.1.2) - Benefícios	103	89	1.661	1.728
8.1.3) - F.G.T.S.	11	12	954	1.274
8.1.4) - Outros	-	-	22	42
8.2) Impostos, taxas e contribuições	222	1.722	(8.828)	(16.359)
8.2.1) - Federais	222	1.722	(11.721)	(20.463)
8.2.2) - Estaduais	-	-	54	215
8.2.3) - Municipais	-	-	2.839	3.889
8.3) Remuneração de capital de terceiros	12.647	5.523	36.515	40.658
8.3.1) - Despesas financeiras	12.647	5.523	36.515	40.658
8.4) Remuneração de capitais próprios	(102.942)	(58.564)	(102.972)	(58.570)
8.4.1) -Prejuízo do exercício/Lucros retidos	(102.942)	(58.564)	(102.942)	(58.564)
8.4.2) -Prejuízo/Lucro atribuído aos acionistas não controladores	-	-	(30)	(6)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

ÍNDICES DE NOTAS EXPLICATIVAS

- 01. CONTEXTO OPERACIONAL**
- 02. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**
- 03. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS**
- 04. NORMAS, INTERPRETAÇÕES E ALTERAÇÕES DE NORMAS CONTÁBEIS**
- 05. CLIENTES**
- 06. OUTROS CRÉDITOS**
- 07. ESTOQUES**
- 08. PARTES RELACIONADAS**
- 09. TRIBUTOS DIFERIDOS**
- 10. PARTICIPAÇÕES EM CONTROLADORAS E COLIGADAS**
- 11. PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTOS**
- 12. IMOBILIZADO - CONSOLIDADO**
- 13. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMNETOS**
- 14. PROVISÃO DE CONTINGÊNCIAS**
- 15. IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES**
- 16. OUTRAS CONTAS A PAGAR**
- 17. PATRIMÔNIO LÍQUIDO**
- 18. DIVIDENDOS**
- 19. COBERTURA DE SEGUROS**
- 20. AÇÕES JUDICIAIS**
- 21. GESTÃO DE RISCO**
- 22. RESULTADO POR AÇÃO**
- 23. RECEITA LÍQUIDA DAS VENDAS E RESULTADO DAS PARTICIPAÇÕES**
- 24. DESPESAS POR NATUREZA**
- 25. RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS**
- 26. OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS, LÍQUIDAS**
- 27. INFORMAÇÕES SOBRE SEGMENTOS**

Companhia Habitasul de Participações – CNPJ 87.762.563/0001-03

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018

(em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

NOTA 01 - 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 no capital de outras sociedades de ramos diversificados, abrangendo as seguintes atividades: empreendimentos imobiliários; hotelaria e turismo; serviços relacionados a atividades imobiliárias e crédito imobiliário; reflorestamento e beneficiamento de madeiras, celulose, papel e embalagens.

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 3a, 10 e 27.

A autorização para emissão dessas demonstrações contábeis foi concedida pelo Conselho de Administração em 18 de março de 2020.

NOTA 02 - APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade:

As demonstrações contábeis individuais e consolidada são de responsabilidade da Administração da Companhia e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela Administração na sua gestão e compreendem:

a) Demonstrações contábeis individuais

Foram elaboradas de acordo com as disposições previstas na Lei das Sociedades por Ações e com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem os pronunciamentos, interpretações e orientações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC e normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil.

b) Demonstrações contábeis consolidadas

Preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários CVM. Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado a aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15).

2.2. Base de elaboração

As demonstrações contábeis foram elaboradas com base no custo histórico, exceto as propriedades para investimentos, mensuradas pelos seus valores justos, e certos ativos imobilizados, os quais foram mensurados ao custo atribuído na data de transição para IFRS/CPC's.

NOTA 03 - PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As principais práticas contábeis adotadas pela Companhia e suas controladas estão descritas a seguir e foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados.

a) Base de consolidação

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 2019 e 31 de dezembro de 2018, como seguem:

Empresas Consolidadas	Participação	Participação - %	
		2019	2018
Habitasul Desenvolvidos Imobiliários S.A.	Direta	99,99	99,99
Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda	Direta e Indireta	100	100
Vale da Ferradura Turismo Ltda	Direta e Indireta	99,75	99,75
Habitasul Comércio e Representações S.A. (*)	Direta	95,31	90,70
Hotel Laje de Pedra S.A.	Indireta	99,42	99,42
Jl Negócios Imobiliários Ltda.	Direta e Indireta	100	100
Jl Administração Hoteleira Ltda.	Indireta	100	100
Jurerê Empreendimentos Imobiliários e Serviços Ltda.	Direta e Indireta	100	100
Consulplanes – Consultoria e Planejamento Ltda.	Direta e Indireta	100	100

(*) No ano de 2019 foi feito grupamento de ações da controlada Habitasul Comércio e Representações S.A., a qual ocasionou aumento da participação da companhia.

b) Instrumentos financeiros

Incluem caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, investimentos em instrumento patrimonial, contas a receber e outros recebíveis, empréstimos e financiamentos, bem como contas a pagar e outras dívidas.

Os instrumentos financeiros são inicialmente registrados ao seu valor de aquisição (valor justo) acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão, exceto no caso de ativos e passivos financeiros classificados na categoria ao valor justo por meio do resultado, quando tais custos são diretamente lançados no resultado do período.

Sua mensuração subsequente ocorre de acordo com a classificação dos instrumentos financeiros nas seguintes categorias de ativos e passivos financeiros: A Valor Justo por meio do Resultado - VJR, Custo Amortizado e Valor Justo por meio de Resultados Abrangentes – VJORA. A Companhia e suas controladas não possuem operações com instrumentos financeiros de natureza decorrente de Derivativos.

c) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas estão apresentadas em reais, sendo esta a moeda funcional e de apresentação da Companhia e suas controladas.

d) Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

d) 1 Reconhecimento de Receita

No processo de reconhecimento da receita de contratos com clientes foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pelo o NBC TG 47 – “Receitas de Contratos com Clientes”, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção da NBC TG 47 e referido ofício circular.

Com a NBC TG 47 o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (at a point in time) ou ao longo do tempo (over time), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas que descrevemos a seguir com o diagnóstico:

1ª etapa: Identificação do contrato

Os contratos estão dentro do escopo da norma, uma vez que possuem substância comercial; as condições de pagamento podem ser identificadas; são assinados pelas partes; é provável o recebimento da contraprestação e estas estão comprometidas com as suas obrigações.

2ª etapa: Identificação das obrigações de desempenho

Observado pela entrega da unidade imobiliária aos promitentes compradores.

3ª etapa: Determinação do preço da transação

Através do valor de venda das unidades imobiliárias, explicitamente estabelecido nos contratos.

4ª etapa: Alocação do preço da transação às obrigações de desempenho

Verificado pelos contratos que possuem apenas uma obrigação de desempenho (a entrega da unidade imobiliária).

5ª etapa: Reconhecimento da receita

Reconhecida ao longo do tempo.

d) 2 Apuração do Resultado

- Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada com a transferência do controle desses bens, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.
- Nas vendas de unidades não concluídas, a Companhia adotou a metodologia de reconhecimento de receitas pelo POC, percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento, por entender que essa sistemática é a melhor forma de demonstrar os resultados do seguimento, pois é possível acompanhar os resultados durante o processo de construção, isso permite uma análise concreta do resultado dos empreendimentos. As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas. O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente; eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da Companhia. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.
- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica “Contas a receber”. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica “Adiantamentos de clientes”;
- Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita auferida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;

e) Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

As estimativas contábeis foram baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações contábeis. Itens significativos sujeitos a estas estimativas e premissas incluem o valor justo das propriedades para investimento, o valor residual do ativo imobilizado, provisão para créditos de liquidação duvidosa, estoques, imposto de renda diferido e provisão para contingências. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes devido a imprecisões inerentes ao processo de sua determinação. A Companhia revisa as estimativas e premissas periodicamente.

f) Caixa e equivalentes de caixa

Compreendem os saldos de caixa, depósitos bancários à vista e investimentos de curto prazo considerados de alta liquidez, com vencimentos originais de três meses, ou menos e com risco insignificante de mudança de valor.

g) Contas a receber de clientes

As contas a receber de clientes são registradas e mantidas pelo valor nominal dos títulos decorrentes das vendas realizadas. A provisão para perdas esperadas é constituída com base em análise individual dos valores a receber e em montante considerado pela Administração necessário e suficiente para cobrir prováveis perdas na realização desses créditos. O ajuste a valor presente do saldo de contas a receber de clientes não indexados não é relevante devido ao curto prazo de sua realização.

h) Estoques

São representados por imóveis prontos para a venda, áreas de terras já destinadas à elaboração de loteamentos com projetos já definidos ou a parcerias para desenvolvimento imobiliário com aproveitamento no curso dos negócios da Companhia.

Os estoques são avaliados pelo custo específico de aquisição e/ou produção, ajustado ao valor líquido de realização quando este for menor.

i) Outros ativos e passivos

Outros ativos são reconhecidos somente quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos doze meses, caso contrário ou quando requerido por pronunciamento específico, são demonstrados como não circulantes.

j) Investimentos em controladas e coligadas

São avaliados pelo método de equivalência patrimonial, incluindo a participação da Companhia no resultado do exercício e outros resultados abrangentes das investidas, conforme demonstrado na nota 10.

k) Propriedades para investimento

Referem-se as propriedades em que se espera benefício econômico contínuo e permanente, representado por áreas de terras destinadas a futuro aproveitamento no curso normal dos negócios da empresa e imóveis alugados, mantidos para renda, os quais estão demonstrados pelo valor justo, apurado através de avaliações feitas por empresas especializadas.

l) Imobilizado

Registrado ao custo de aquisição ou construção corrigido monetariamente até 31 de dezembro de 1995 e deduzido das respectivas depreciações calculadas pelo método linear às taxas mencionadas na Nota 12 e leva em consideração o tempo de vida útil remanescente estimado, de acordo com a avaliação efetuada das taxas de depreciação dos bens integrantes do seu ativo imobilizado.

Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se necessário, ao final de cada exercício.

A avaliação da vida útil dos imóveis foi efetuada com auxílio de especialistas no assunto a qual foi aprovada pela Administração da Companhia.

A Companhia optou na adoção inicial dos novos pronunciamentos técnicos emitidos pelo CPC, pela atribuição de custo ao ativo imobilizado relativos a terrenos e prédios, 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".

m) 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.

n) 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 da Companhia, atualizados nas datas de balanços.

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

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) Informação por segmento

Um segmento operacional é um componente da Companhia e suas controladas que desenvolve atividades de negócio das quais pode obter receitas e incorrer em despesas.

Os resultados de segmentos incluem itens diretamente atribuíveis ao segmento, bem como aqueles que podem ser alocados em bases razoáveis.

s) 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.

NOTA 04 - NORMAS, INTERPRETAÇÕES E ALTERAÇÕES DE NORMAS CONTÁBEIS

4.1 Novas normas, alterações e interpretações já adotadas no período corrente:

No exercício corrente, a Companhia aplicou novas interpretações às IFRS e aos CPCs emitidos pelo "IASB" e pelo CPC. A adoção dessa nova IFRS revisada não teve nenhum efeito relevante sobre os valores reportados e/ou divulgados para os exercícios corrente e anterior.

IFRS 16 E NBC TG 06 Arrendamento Mercantil

Determina que os arrendatários passam a ter que reconhecer o passivo dos pagamentos futuros e o direito de uso do ativo arrendado para praticamente todos os contratos de arrendamento mercantil, incluindo os operacionais, podendo ficar fora do escopo dessa nova norma determinados contratos de curto prazo ou de valores irrelevantes do ativos envolvidos na operação.

4.2. Novas normas, alterações e interpretações ainda não adotadas:

Com vigência a partir de 01 de janeiro de 2020 o Comitê de Pronunciamento Contábeis aprovou a revisão na estrutura conceitual CPC 00 R2, surgindo as seguintes alterações:

- aperfeiçoamento nas definições de ativo, passivo, receitas, despesas e critérios sobre inclusão/remoção de ativos e passivos financeiros;
- definição do objetivo do relatório financeiro;
- orientações sobre as bases de mensuração, apresentação e divulgação; e
- características das informações contábeis úteis ao usuário

Ainda outras revisões referentes:

- Definição de um negócio (alterações ao CPC 15/IFRS 3).
- Definição de materialidade (emendas ao CPC 26/IAS 1 e CPC 13/IAS 8).
- IFRS 17 Contratos de Seguros (alterações ao CPC 50).

A Companhia e suas controladas não estimam que não haverá impactos significativos nas suas demonstrações contábeis quando da adoção das normas.

NOTA 05 - CLIENTES

A composição é a seguinte:

	Consolidado	
	2019	2018
Venda de imóveis	31.106	33.436
Créditos vinculados ao SFH -FCVS	272.520	249.620
Outros	3.971	2.990
Total	<u>307.597</u>	<u>286.046</u>
Provisão para perdas esperadas	<u>(30.543)</u>	<u>(14.316)</u>
Total líquido de provisão	<u>277.054</u>	<u>271.730</u>
Parcela do circulante	7.367	8.708
Parcela do não circulante	269.687	263.022

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

A movimentação da provisão para perdas esperadas encontra-se no quadro a seguir:

	<u>Consolidado</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2018	(14.316)
Acréscimos	(18.343)
Baixa	2.116
Saldos em 31 de dezembro de 2019	(30.543)

NOTA 06 - OUTROS CRÉDITOS

A composição é a seguinte:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Créditos por atividades imobiliárias	-	-	17.146	18.502
Adiantamentos	-	-	243	693
Créditos SFH	-	-	15	54
Valores a recuperar	-	-	2.959	1.955
Outros	745	814	3.807	4.721
Total	745	814	24.170	25.925
Provisão para perdas esperadas	(59)	(34)	(17.381)	(19.297)
Total líquido de provisão	686	780	6.789	6.628
Parcela do circulante	185	165	6.288	5.456
Parcela do não circulante	501	615	501	1.172

NOTA 07 - ESTOQUES

A composição é a seguinte:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Imóveis a comercializar	127.370	126.204
Outros estoques	2	27
Total	127.372	126.231
Provisão para ajuste ao valor realizável líquido	(3.960)	(4.166)
Total líquido de provisão	123.412	122.065
Parcela do circulante	113.134	111.787
Parcela do não circulante (1)	10.278	10.278

(1) Parcela não circulante refere-se a unidades do empreendimento II Campanário, que devido ao embargo judicial, mencionado na nota 20, possuem estimativa de venda a longo prazo.

NOTA 08 - PARTES RELACIONADAS

a) Os montantes com partes relacionadas estão sumariados a seguir:

	Controladora	
	2019	2018
Ativo		
Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda (1)	-	46.291
Habitasul Desenvolvidimentos Imobiliários S.A. (1)	-	27.208
Total	-	73.499

(1) Empréstimo concedido pela controladora as suas controladas Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Habitasul Desenvolvidimentos imobiliários S.A, os quais em 30 de dezembro de 2019, foram quitados por compra de quotas entre as controladas JI Negócios Imobiliários Ltda., Jurerê Empreendimentos Imobiliários e Serviços Ltda. e Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda., conforme demonstrado na nota número 10.

b) Remuneração do pessoal-chave da administração

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, a remuneração dos administradores e benefícios totalizou o montante de R\$ 1.010 na Controladora e R\$ 3.550 no Consolidado (R\$ 814 na Controladora e R\$ 3.764 no Consolidado, no exercício de 2018) 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.

NOTA 09 - TRIBUTOS DIFERIDOS

a) Composição dos tributos diferidos

A base para constituição é a seguinte:

	Consolidado	
	2019	2018
Ativo		
Provisão para perdas esperadas	47.454	33.168
Provisão sobre estoques	3.960	4.166
Provisão para contingências	172.002	122.680
Base de cálculo	223.416	160.014
Alíquota nominal	34%	34%
Total tributos diferidos ativos	75.961	54.405
Passivos		
Custo atribuído e valor justo	515.529	511.786
Outros	15.836	16.137
Total	531.365	527.923
Alíquota nominal	34%	34%
IRPJ e CSLL diferidos	180.664	179.494
Receita Diferida	20.214	22.440
Alíquota nominal	9,25%	9,25%
PIS e COFINS diferidos	1.870	2.076
Total tributos diferidos passivos	182.534	181.570
Tributos diferidos passivos líquido	106.573	127.165

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 – controladora

A Companhia possui em 31 de dezembro de 2019 prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social sobre os quais não foi registrado o valor de R\$ 10.307 (R\$ 5.446 em 2018) de tributos diferidos ativos.

NOTA 10 – 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	Habitasul Com. e Repres. S.A.	Consulplan es Cons e Planej. Ltda	Vale da Ferradura Turismo Ltda	Jl Negócios Imob. Ltda.	Total Controladas	Irani Papel e Embalagem S.A. (a)	Irani Particip. S.A	Total Coligadas	Total
Em 31 de dezembro de 2017	209.610	70.442	82	1.743	1.374	-	1.659	284.910	43.938	32.614	76.552	361.462
Resultado da equivalência patrimonial	(56.881)	5.011	-	92	84	393	7	(51.294)	383	2.225	2.608	(48.686)
Dividendos recebidos	(802)	-	-	-	-	-	-	(802)	-	-	-	(802)
Hedge Accounting de fluxo de caixa de coligadas	(7.305)	-	-	-	-	-	-	(7.305)	(3.896)	(4.098)	(7.994)	(15.299)
Baixa de investimento	-	-	-	-	-	-	(1.660)	(1.660)	-	-	-	(1.660)
Aumento de investimento	-	-	-	-	-	5.579	-	5.579	-	-	-	5.579
Em 31 de dezembro de 2018	144.622	75.453	82	1.835	1.458	5.972	6	229.428	40.425	30.741	71.166	300.594
Resultado da equivalência patrimonial	(73.231)	(3.880)	9.124	1.763	94	98	(259)	(66.291)	(10.282)	(10.416)	(20.698)	(86.989)
Compra de quotas (b)	-	29.335	1.484	-	-	-	38.230	69.049	-	-	-	69.049
Dividendos recebidos	-	-	-	-	-	-	-	-	(480)	-	(480)	(480)
Hedge Accounting de fluxo de caixa de coligadas	26.281	-	-	-	-	-	-	26.281	13.741	13.934	27.675	53.956
Em 31 de dezembro de 2019	97.672	100.908	10.690	3.598	1.552	6.070	37.977	258.467	43.404	34.259	77.663	336.130
Ativo	810.111	422.153	74.883	4.484	1.581	6.574	38.435		1.764.621	223.298		
Passivo	712.429	131.384	38.769	710	5	86	454		1.428.136	70.726		
Patrimônio líquido	94.069	290.769	36.114	3.774	1.576	6.488	37.981		336.485	152.572		
Dividendos provisionados	3.613	-	-	-	-	-	-		-	-		
Receita operacional líquida	6.320	16.449	152	-	-	551	-		950.579	412		
Resultado do período	(73.239)	(11.274)	(1.784)	1.751	95	105	(7)		(79.592)	(48.692)		
Participação no capital	99,99%	34,70%	29,60%	95,31%	98,44%	93,56%	99,99%		12,64%	22,45%		

Os saldos das participações em coligadas das demonstrações consolidadas no montante de R\$ 152.962 (R\$ 140.676 em dezembro 2018) refere-se as participações nas coligadas Irani Participações S.A. e Irani Papel e Embalagem S/A.

a) Em 19 de fevereiro de 2020 a empresa coligada Celulose Irani S.A. altera a razão social para Irani Papel e Embalagem S.A.

Os auditores independentes da coligada Irani Papel e Embalagem S.A. emitiram em 13 de março de 2020, relatório sobre o exame das Demonstrações Contábeis findas em 31 de dezembro de 2019 sem modificação de opinião e com parágrafo de ênfase “ Reapresentação de Valores Correspondentes” em função de terem sido reconhecidas indevidamente no resultado do exercício findo em 31 de dezembro

de 2016 receitas e custos decorrentes do contrato de compra e venda de florestas, celebrado em 2016, cujos riscos e benefícios da propriedade do ativo biológico, sujeito a opção de compra, não tinham sido transferidos naquele exercício, assim os valores correspondentes relativos aos exercícios findo em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016, foram ajustados e rerepresentados para fins de comparação.

Esse assunto para fins de equivalência patrimonial, a Companhia e suas controladas, nos investimentos existentes nas coligadas Irani Participações S.A. (controladora da Irani Papel e Embalagem S.A.) e na Irani Papel e Embalagem S.A., consideraram o registro do contrato de compra e venda de floresta com terceiros, realizado em 2016, como receita. Na época a administração da coligada preparou a estimativa de quais seriam os efeitos referentes ao assunto, e, como resultado, os efeitos apurados sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia foi por nós avaliado e considerado como imaterial e irrelevante. Esse entendimento foi atestado conforme os efeitos apurados pela rerepresentação dos valores correspondentes relativos aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016 da coligada.

b) Em 30 de dezembro de 2019 foram realizadas compra de quotas entre a controladora e suas coligadas, a saber:

- 7º instrumento particular de alteração contratual da sociedade empresária JI Negócios Imobiliários Ltda, a sócia Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda cede por venda 38.230.052 quotas, no valor R\$ 38.230 para controladora Companhia Habitasul de participações.

- 18º instrumento particular de alteração contratual da sociedade empresária Jurerê Empreendimentos Imobiliários e Serviços Ltda, a sócia Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda cede por venda 13.439 quotas, no valor R\$ 1.484 para controladora Companhia Habitasul de participações.

- 45º instrumento particular de alteração contratual da sociedade empresária Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda, a sócia Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A. cede por venda 3.713.328 quotas, no valor R\$ 29.335 para controladora Companhia Habitasul de participações.

NOTA 11 – PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS

Consolidado	Glebas	Bens de renda	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2017	501.403	49.699	551.102
Acréscimo	244	-	244
Baixa	(26.659)	(722)	(27.381)
Varição do valor justo	24.480	3.027	27.507
Saldos em 31 de dezembro de 2018	499.468	52.004	551.472
Acréscimos	642	-	642
Baixa	-	(891)	(891)
Varição do valor justo	5.823	(125)	5.698
Saldos em 31 de dezembro de 2019	505.933	50.988	556.921

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 de dados de mercado (Evolutivo)

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, conseqüentemente, 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 atratividade.

NOTA 12 – IMOBILIZADO – CONSOLIDADO

	Imóveis	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Instalações	Equipamentos de informática	Outros	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2017	55.340	533	469	2.417	315	597	59.671
Aquisições	-	159	51	-	142	95	447
Transferências	-	-	-	-	-	-	-
Baixas	-	(108)	(55)	-	(4)	(36)	(203)
Depreciação	(1348)	(126)	(83)	(161)	(72)	(14)	(1804)
Saldos em 31 de dezembro de 2018	53.992	458	382	2.256	381	642	58.111
Custo	66.815	3.819	3.300	2.642	1.942	1.641	80.159
Depreciação acumulada	(12.823)	(3.361)	(2.918)	(386)	(1.561)	(999)	(22.048)
Saldos em 31 de dezembro de 2018	53.992	458	382	2.256	381	642	58.111
Aquisições	1.625	440	15	106	42	512	2.740
Baixas	(1.145)	(22)	(48)	-	-	(128)	(1.343)
Depreciação	(1.385)	(121)	(53)	(140)	(85)	(43)	(1.827)
Saldos em 31 de dezembro de 2019	53.087	755	296	2.222	338	983	57.681
Custo	67.295	4.237	3.267	2.748	1.984	2.025	81.556
Depreciação acumulada	(14.208)	(3.482)	(2.971)	(526)	(1.646)	(1.042)	(23.875)
Saldos em 31 de dezembro de 2019	53.087	755	296	2.222	338	983	57.681

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%

NOTA 13 - 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	Controladora 2019			Controladora 2018			Vencimento Final	Indexador acrescido de	Garantias
		Total	Parcela Circulante	Parcela Não Circulante	Total	Parcela Circulante	Parcela Não Circulante			
Capital de Giro	Prefixada	-	-	-	111	111	-	fev-2024		Cessão Fiduciária de Recebíveis.
Empréstimos Capital de Giro	CDI	103.702	-	103.702	95.719	-	95.719	abr-2021	8% a.a.	Alienação Fiduciária em garantia de Imóveis e Alienação Fiduciária de Ações.
	Total	103.702	-	103.702	95.830	111	95.719			

Tipo de Dívida	Indexador	Consolidado 2019			Consolidado 2018			Vencimento Final	Indexador acrescido de	Garantias
		Total	Parcela Circulante	Parcela Não Circulante	Total	Parcela Circulante	Parcela Não Circulante			
Empréstimos SFH	TR	11.977	11.977	-	11.977	11.977	-	(*)	-	Caução de Créditos
Contas Garantidas	CDI	-	-	-	170	170	-	-	-	Aval da Controladora
Capital de Giro	Prefixada	5.047	2.441	2.606	2.953	2.095	858	fev-2024	11,88% a.a. e 23,00% a.a.	Aval Holding/ Caução de créditos
Empréstimos Capital de Giro	CDI	103.702	-	103.702	95.719	-	95.719	abr-2021	8% a.a.	Alienação Fiduciária em garantia de Imóveis e Alienação Fiduciária de Ações.
	Total	120.726	14.418	106.308	110.819	14.242	96.577			

(*) Refere-se a demanda judicial – Ação de Consignação - entre Habitasul e CEF conforme descrito na nota 14 (1), e para o mesmo a Companhia possui depósito em garantia registrado no seu ativo no mesmo valor, desta forma a dívida líquida do endividamento de 2019 é de R\$ 108.749 (2018 R\$ 98.842).

Em 02 de julho de 2018 a Companhia contratou empréstimo junto ao Banco BTG Pactual no montante de R\$ 90.400 (103.702 em 31/12/2019) para readequar seu perfil de dívidas, consolidando o endividamento em único credor. Desta forma liquidou dívidas de curto prazo com diversos bancos, fornecedores e outros credores.

NOTA 14 - 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, 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 2018	288.251	2.349	20.060	72.334	382.994
Novos processos/complementos	(216)	622	20.944	20.779	42.129
Atualizações monetárias	12.291	-	-	443	12.734
Condenações	-	(290)	(732)	(3.110)	(4.132)
Saldos em 31 de dezembro de 2019	300.326	2.681	40.272	90.446	433.725

(1) Em 01/10/1993, 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 23/12/1991 que teve por objeto créditos hipotecários. Em 24/10/1994 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 infringentes, mas que, após e uma vez 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 Habitasul.

A sentença que anulou o contrato entre Habitasul 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 possuíam 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\$ 300.326. A Companhia possui R\$ 272.520 em créditos (Nota 5) junto ao FCVS que podem ser utilizados na liquidação deste passivo.

(2) Reclamações 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 ajuste de conduta (TAC).

(4) Representa preponderantemente as questões relativas ao Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU. A Companhia e suas controladas estão em discussões dos valores do IPTU, visando a regularização através de acordos com as prefeituras.

Contingências Possíveis

Para as contingências avaliadas pela Administração em conjunto com seus assessores jurídicos como perdas possíveis, não foram registradas provisões. O montante estimado, com base no valor atualizado das causas, dessas contingências classificadas como de perdas possíveis, é composto como segue:

Contingências	Consolidado	
	2019	2018
Trabalhistas	2.362	2.368
Cíveis	7.061	15.356
Tributárias (1)	60.488	38.397
Ambiental (2)	37.094	37.094
Total	107.005	93.215

(1) Representa as demandas relacionadas ao IPTU.

(2) Refere-se aos efeitos da sentença mencionada na nota explicativa 20.

NOTA 15 - IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES

O saldo corresponde a impostos, contribuições e parcelamentos. Os parcelamentos são corrigidos pela taxa Selic e TJLP, refere se ao Parcelamento Excepcional Lei nº 11.941/09 e Parcelamento Simplificado.

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Impostos correntes	1	-	1.184	955
Encargos sociais e impostos retidos	58	58	758	771
Impostos parcelados	-	-	11.703	8.963
Impostos municipais - IPTU	-	-	4.147	7.534
Total	59	58	17.792	18.223
Parcela circulante	59	58	11.516	13.045
Parcela não circulante	-	-	6.276	5.178

NOTA 16 – OUTRAS CONTAS A PAGAR

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
EMGEA - Empresa Gestora de Ativos (1)	-	-	254.557	234.996
Créditos de terceiros por administração de bens	-	-	1.190	2.132
Adiantamentos de clientes	-	-	9.857	2.102
Cobrança por conta de terceiros	-	-	483	747
Despesas de Condomínio	-	-	2.333	1.869
Outras	-	5	4.800	4.884
Total	-	5	273.220	246.730
Parcela circulante	-	5	121.409	10.664
Parcela não circulante	-	-	151.811	236.066

(1) Refere-se a Instrumento Particular de Condições Especiais para Satisfação de Dívida, firmado em 17 de maio de 2017, entre EMGEA-Empresa Gestora de Ativos, Habitasul Negócios Imobiliários e Administração de Bens S.A. (empresa incorporada em 29 de dezembro de 2017 pela HDI), e Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A., com vencimento final em 17 de maio de 2023. A dívida é atualizada mensalmente com taxa efetiva de juros de 8,30% a.a., desde 28 de setembro de 2018 conforme o segundo aditivo firmado com a EMGEA-Empresa Gestora de Ativos em decorrência da antecipação de pagamento. Os encargos financeiros estão registrados na rubrica Despesas Financeiras, nota 25.

NOTA 17 – PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) O Capital Social é autorizado até o limite de 60.000.000 de ações sem valor nominal, e o capital integralizado é de R\$ 127.182, representado por 3.152.764 ações Ordinárias Nominativas e 5.980.923 Ações Preferenciais Nominativas, sendo estas 5.950.327 da Classe “A” e 30.596 da Classe “B”.

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 traduzidos para normas brasileiras contábeis (NBC) e IFRS 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) 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.

NOTA 18 – DIVIDENDOS

a) É garantida estatutariamente aos acionistas detentores de ações preferenciais classe B, dividendos equivalentes a 10% do lucro líquido.

Os dividendos obrigatórios são calculados a razão no mínimo de 25% sobre o lucro líquido ajustado, assegurando-se as ações preferenciais de classe A e B, o direito a percepção de dividendos 10% maior que o atribuído às ações ordinárias.

b) Para o exercício de 2019 está sendo proposto a distribuição integral dos dividendos recebidos pela Companhia de coligadas, no total de R\$ 480. Aos acionistas detentores das ações preferenciais classe B, foram destinadas 10% do valor total recebido. O saldo remanescente será destinado aos detentores de ações ordinárias e preferenciais classe A e B, sendo que as ações preferenciais têm garantido o direito a percepção de dividendos 10% mais que o atribuído as ações ordinárias.

c) Os cálculos de formação de base dos dividendos estão demonstrados a seguir:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resultado do exercício	(102.942)	(58.564)
Reserva legal 5%	-	-
Base calculo do dividendo	(102.942)	(58.564)
Dividendo recebidos de controladas e coligadas	480	802
Dividendos propostos a pagar (realização da reserva de lucros a realizar)	480	802
Ações Ordinárias Nominativas	140	234
Ações Preferenciais Classe A	291	485
Ações Preferenciais Classe B	49	83

NOTA 19 - COBERTURA DE SEGUROS

As apólices de seguros mantidas pela Companhia e suas controladas proporcionam coberturas suficientes para eventuais sinistros em seus respectivos imóveis.

NOTA 20 - AÇÕES JUDICIAIS

Em 21 de junho de 2017, o Juízo da 6ª Vara Federal de Florianópolis/SC prolatou sentença de primeiro grau nos autos da ação penal nº 5036273-81.2014.4.04.7200/SC, que condenou a Companhia pelos delitos ambientais previstos nos arts. 48 e 60 da Lei 9.605/98, a uma pena de 90 dias-multa, com valor unitário de cinco salários mínimos vigentes na época do fato denunciado, que equivalem a aproximadamente R\$ 346, corrigidos monetariamente. A subsidiária Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda. restou condenada pelo delito do art. 48 da mesma lei, a uma pena de 30 dias-multa, com o mesmo valor unitário acima referido, equivalente a aproximadamente R\$ 118, corrigidos monetariamente.

Na mesma sentença foram condenados a administradora da Companhia e de subsidiária, Sra. Andrea Pereira Druck e o administrador de subsidiária da Companhia Sr. Carlos Berenhauer Leite, pelos mesmos crimes dos arts. 48 e 60 da lei 9.605/98 e art. 288 do Código Penal, a uma pena de um ano e sete meses de reclusão, convertidos em pena de prestação de serviços a comunidade.

O ex-diretor presidente e ex-presidente do Conselho de Administração da Companhia, Dr. Pericles de Freitas Druck, foi condenado pelos crimes dos arts. 48 e 60 da Lei 9.605/98 e ainda pelo art. 333 do Código Penal a uma pena de 28 anos de reclusão.

Foram ainda condenados pelos crimes dos arts. 288 e 333 do Código Penal o funcionário de subsidiária, Sr. Leandro Schoninger, a 15 anos de reclusão e o ex-administrador de subsidiária da Companhia, Sr. Helio Chevarria, a 24 anos de reclusão.

O ex-administrador da Companhia, Fernando Tadeu Habckost, foi condenado a 14 anos de reclusão pelo crime 333 do Código Penal. O juízo determinou ainda a todos os condenados pena de multa. A administradora da Companhia, Sra. Maria Therezinha Druck Bastide, e o administrador de subsidiária, Sr. Pericles Roussenq, foram absolvidos.

Determinou-se, ainda, o perdimento das edificações do empreendimento de subsidiária da Companhia denominado Il Campanário, de propriedade da Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda, em favor da União e a sua demolição, além da recuperação da área supostamente degradada. Os custos estimados do perdimento e recuperação da área degradada são de R\$ 37.094. Todos os réus condenados recorreram, em liberdade. Em relação à administradora da Companhia, Sra. Maria Therezinha Druck Bastide, não houve recurso e a decisão absolutória transitou em julgado.

Por sua vez, o Tribunal Regional Federal da 4ª Região, em Acórdão disponibilizado em 04/07/2019, ao julgar os recursos, decidiu, por maioria, nos termos do voto do Relator, a par de prover alguns deles, para absolver ou reduzir penas, por declarar extinta a punibilidade em relação à Companhia, à subsidiária Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda., ao ex-diretor e ex-presidente do Conselho de Administração da Companhia, Sr. Péricles de Freitas Druck, ao ex-administrador da Companhia, Sr. Fernando Tadeu Habckost, à Sra. Andrea Pereira Druck, ao administrador de subsidiária da Companhia, Sr. Carlos Berenhauser Leite, assim como também declarou extinta a punibilidade em relação ao funcionário de subsidiária, Sr. Leandro Schoninger. Foi mantida a absolvição do administrador de subsidiária, Sr. Péricles Roussenq e foi parcialmente provido o recurso do ex-administrador da subsidiária da Companhia, Sr. Hélio Chevarria, para reduzir a condenação para 8 anos de reclusão. O Tribunal Regional Federal, também por maioria, afastou a pena de demolição e perdimento do empreendimento de subsidiária da Companhia, denominado Il Campanário. Da decisão do Tribunal Regional Federal houve recursos de corréus ao próprio Tribunal Regional Federal, e do Ministério Público ao Superior Tribunal de Justiça, buscando reestabelecer a decisão de demolição do Il Campanário. A Administração da Companhia e suas Controladas baseada na opinião dos seus assessores jurídicos atribuiu chance de perda possível. O empreendimento Il Campanário continua operando normalmente.

NOTA 21 - GESTÃO DE RISCO

21.1 Fatores de risco

a) Riscos Econômicos

A exemplo do ocorrido na crise originária no mercado imobiliário norte americano, eventos semelhantes podem afetar diretamente os resultados da Companhia e suas afiliadas devido a alta interação nos mercados de todo o mundo. É comum em crises desta magnitude enfrentarmos períodos de escassez de crédito, que resulta numa queda da atividade econômica como um todo, especialmente no mercado imobiliário que é fortemente impulsionado pelo volume de crédito ofertado no mercado.

b) Riscos com Taxas de juros

A Companhia e suas Controladas possuem parte dos seus Ativos e Passivos atrelados a taxas flutuantes conforme abaixo:

- INCC: parte dos custos e as carteiras de recebimentos de empreendimentos não finalizados são atualizados por este índice;
- IGP-M: a carteira de recebimentos de empreendimentos finalizados é atualizada por este índice.
- TR: A carteira de clientes – SFH, créditos junto ao FCVS e FGTS, bem como os passivos vinculados ao SFH são atualizados por este índice; e
- CDI – As aplicações financeiras e aproximadamente 85,90% do endividamento da Companhia e suas Controladas estão atrelados a este índice.

c) Riscos Cambiais

A Companhia e suas Controladas não possuem passivos, ativos ou custos relevantes denominados em Moeda Estrangeira.

d) Análise de sensibilidade adicional requerida pela CVM

Devido ao fato da Companhia e suas controladas não carregarem instrumentos derivativos, não há necessidade de realizar a análise de sensibilidade adicional requerida pela CVM.

21.2 Gestão de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade da Companhia e proporcionar retorno aos acionistas.

O endividamento líquido em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018 é de:

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Dívida atualizada (principal e encargos)	103.702	95.830	120.726	110.819
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(4.669)	(7.470)	(5.223)	(7.756)
Total	99.033	88.360	115.503	103.063

NOTA 22 - RESULTADO POR AÇÃO

O cálculo do resultado básico por ação é feito através da divisão do lucro (prejuízo) líquido do período atribuível aos detentores de ações ordinárias - ON e preferenciais – PN da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias e preferenciais 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 ou preferenciais potenciais diluidoras.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Prejuízo do exercício atribuível aos acionistas	(102.942)	(58.564)
Resultado atribuível as ações PN classe "A"	(62.313)	(35.450)
Quantidade de ações PN classe "A"	5.950.327	5.950.327
Resultado por ação atribuível as ações PN classe "A"	(10.472,1790)	(5.957,6488)
Resultado atribuível as ações PN classe "B"	(10.615)	(6.039)
Quantidade de ações PN classe "B"	30.596	30.596
Resultado por ação atribuível as ações PN classe "B"	(346.929,0951)	(197.368,8285)
Resultado atribuível as ações ordinárias nominativas	(30.014)	(17.075)
Quantidade de ações ordinárias nominativas	3.152.764	3.152.764
Resultado por ação atribuível as ações ordinárias nominativas	(9.520,1627)	(5.416,0443)

* As ações preferenciais nominativas classe "B" tem direito a dividendos de 10% sobre o lucro líquido antes de qualquer destinação.

** As ações preferenciais nominativas classe "A" e "B" tem direito a dividendos 10% superiores as ações ordinárias nominativas.

NOTA 23 - RECEITA LÍQUIDA DAS VENDAS E RESULTADO DAS PARTICIPAÇÕES

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resultado de participações societárias	(86.989)	(48.686)	(40.561)	4.180
Vendas brutas de produtos e serviços	-	-	38.257	65.865
Impostos sobre vendas	-	-	(4.523)	(6.976)
Total	(86.989)	(48.686)	(6.827)	63.069

NOTA 24 - DESPESAS POR NATUREZA

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Despesas com vendas				
Despesas com publicidade e propaganda	-	-	(817)	(613)
Comissões e corretagens	-	-	(545)	(795)
Outras despesas com vendas	-	-	-	(4)
Total	-	-	(1.362)	(1.412)
Despesas administrativas				
Despesas com pessoal e serviços de terceiros	(2.493)	(1.994)	(24.532)	(25.161)
Provisão para contingências e condenações	(925)	(1.041)	(51.753)	(80.106)
Depreciação e amortização	-	-	(1.855)	(1.817)
Consumo de energia elétrica , gás, água, telefone e internet	-	-	(2.825)	(2.107)
Manutenção em ativos imobilizados	(12)	(12)	(1.382)	(1.385)
Despesas com viagens e veículos	(25)	(36)	(1.055)	(833)
Aluguéis e condomínios	-	-	(624)	(591)
Outras despesas	(237)	(588)	(1.933)	(4.472)
Total	(3.692)	(3.671)	(85.959)	(116.472)

NOTA 25 - RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Receitas financeiras				
Juros	64	64	2.522	4.484
Rendimento de aplicações financeiras	288	723	290	768
Variações monetárias ativas	37	83	25.092	23.750
Outras	1	-	106	686
Total	390	870	28.010	29.688
Despesas financeiras				
Juros	(12.565)	(5.449)	(15.399)	(12.098)
Variações monetárias passivas	(8)	-	(20.079)	(28.043)
Outras	(76)	(1.782)	(1.040)	(2.247)
Total	(12.649)	(7.231)	(36.518)	(42.388)

NOTA 26 - OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS, LÍQUIDAS

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Remuneração do Pool hoteleiro	-	-	1.323	1.892
Condomínios e IPTU	(18)	(41)	(5.572)	(6.668)
Provisão para perdas esperadas e desvalorização de estoque	(24)	-	(14.105)	(2.379)
Perda/recuperação de créditos irrecuperáveis	-	-	(1.806)	2.906
Manutenção, segurança e conservação	-	-	(797)	(1.410)
Resultado c/alienação de imobilizado	-	-	(348)	262
Variação do valor justo	-	-	5.580	27.507
Outras	40	(1)	4.493	12
Total	(2)	(42)	(11.232)	22.122
Outras receitas operacionais	40	-	13.684	30.996
Outras (despesas) operacionais	(42)	(42)	(24.916)	(8.874)

NOTA 27 - INFORMAÇÕES SOBRE SEGMENTO

Os segmentos da companhia estão divididos em Desenvolvidimentos Imobiliários, Hotelaria e Turismo e Gestão de Créditos Imobiliários e Outros Serviços:

	Desenvolvidimentos Imobiliários		Hotelaria , Turismo e Serviços		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
OPERAÇÕES CONTINUADAS						
RECEITA LIQUIDA	3.058 a)	48.681	(9.885) b)	14.388	(6.827)	63.069
Custo das Mercadorias Vendidas e Serviços Prestados	(4.233)	(41.799)	(4.337)	(3.948)	(8.570)	(45.747)
LUCRO BRUTO	(1.175) a)	6.882	(14.222) b)	10.440	(15.397)	17.322
Despesas com Vendas	(579)	(719)	(783)	(693)	(1.362)	(1.412)
Despesas Administrativas	(72.423)	(102.928)	(11.681)	(11.728)	(84.104)	(114.656)
Depreciações e Amortizações	(720)	(658)	(1.135)	(1.158)	(1.855)	(1.816)
Outras Receitas (Despesas) Operacionais Líquidas	(14.104)	22.049	2.870	73	(11.234)	22.122
RESULTADO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO E DOS TRIBUTOS	(89.001)	(75.374)	(24.951)	(3.066)	(113.952)	(78.440)
RESULTADO FINANCEIRO						
Receitas Financeiras	27.313	28.299	697	1.389	28.010	29.688
Despesas Financeiras	(23.571)	(34.293)	(12.947)	(8.095)	(36.518)	(42.388)
RESULTADO ANTES DOS TRIBUTOS SOBRE O LUCRO	(85.259)	(81.368)	(37.201)	(9.772)	(122.460)	(91.140)
IR e CSLL Corrente	(211)	(119)	(595)	(393)	(806)	(512)
IR e CSLL Diferido	20.193	32.785	101	297	20.294	33.082
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO DAS ATIVIDADES CONTINUADAS	(65.277)	(48.702)	(37.695)	(9.868)	(102.972)	(58.570)

a) Inclui resultado negativa de equivalência patrimonial em sociedades coligadas no valor de R\$ 19.863 (positivo valor R\$ 1.568 em 2018).

b) Inclui resultado negativa de equivalência patrimonial em sociedades coligadas no valor de R\$ 20.698 (positivo no valor de R\$ 2.612 em 2018).

NOTA 28 – EVENTO SUBSEQUENTE – COVID-19

Desde o início do ano de 2020, temos acompanhado a propagação no Novo Coronavírus (“Covid-19”) ao redor do mundo. A Companhia efetuou uma análise dos riscos e incertezas relacionados ao Covid-19 e não identificou nenhum impacto relevante até o momento que requeresse ajuste sobre essas as demonstrações financeiras.

Não é possível neste momento mensurar ou antecipar os eventuais impactos econômico financeiros futuros decorrentes de uma pandemia do Covid-19 e a Companhia seguirá observando atentamente o desenvolvimento desta situação.

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Péricles Pereira Druck – Presidente do Conselho
Eurito de Freitas Druck – Vice-Presidente
Paulo Sérgio Viana Mallmann - Conselheiro
Andrea Pereira Druck – Conselheira
Paulo Iserhard – Conselheiro-Independente
Roberto Faldini – Conselheiro-Independente

DIRETORIA

Sérgio Luiz Cotrim Ribas – Diretor Presidente
Odivan Carlos Cargnin - Diretor de Administração,
Finanças e Relações com Investidores
Fabiano Alves de Oliveira – Diretor de Pessoas, Estratégia e Gestão
José Roberto Mateus Junior – Diretor de Negócios

Paulo Ricardo Franco da Silva – Técnico Contábil CRC/RS 50.449

Companhia Habitasul de Participações RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Apresentamos aos Senhores Acionistas e ao público em geral as Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas e o Relatório dos Auditores Independentes sobre o exame das Demonstrações Contábeis referentes ao exercício 2019 encerrado em 31 de dezembro de 2019 da Companhia Habitasul de Participações, holding das empresas que compõem a área imobiliária da HABITASUL relacionadas na nota explicativa n. 3(a). Estes números, consolidados na controladora, contemplam a situação patrimonial e o resultado das empresas operacionais controladas pela Companhia. Os demonstrativos também apresentam os resultados obtidos através da participação societária que a Companhia e suas controladas possuem nas coligadas Irani Participações S/A e Irani Papel e Embalagem S/A (Anteriormente Celulose Irani S/A).

Destaques 2019

As incertezas políticas e econômicas verificadas no ano de 2019 impactaram significativamente nos negócios, especialmente no segmento Desenvolvimento Imobiliário. A atividade imobiliária continuou em ritmo lento, na sequência do que já havia sido verificado nos anos anteriores de 2017 e 2018.

A receita líquida consolidada dos segmentos da Companhia, exceto pelo resultado da participação societária em coligadas, apresentou redução de 42,71% no exercício 2019 em comparação com 2018, decorrente principalmente pela redução das vendas no segmento de Desenvolvimento Imobiliário.

O Segmento de Gestão de Créditos e Outros Serviços apresentado nas informações até dezembro de 2018, está incorporado ao agora denominado segmento de Hotelaria, Turismo e Serviços.

1. Desempenho Econômico Financeiro

Principais Indicadores

Dados Consolidados - R\$ mil	2019	2018	Var. 2019 x 2018
1. Receitas			
Receita Operacional Líquida	(6.827)	63.069	-110,83%
Desenvolvimentos Imobiliários	22.921	47.113	-51,35%
Hotelaria, Turismo e Serviços	10.813	11.776	-8,17%
Equivalência Patrimonial (*)	(40.561)	4.180	-1.070,36%
2. Resultados			
Resultado Operacional antes dos tributos	(122.460)	(91.140)	-34,36%
Desenvolvimentos Imobiliários	(85.259)	(81.368)	-4,78%
Hotelaria, Turismo e Serviços	(37.201)	(9.772)	-280,69%
IR e CSLL	19.488	32.570	-40,17%
Desenvolvimentos Imobiliários	19.982	32.666	-38,83%
Hotelaria, Turismo e Serviços	(494)	(96)	-414,58%
Resultado Líquido das Atividades Continuadas	(102.972)	(58.570)	-75,81%
Desenvolvimentos Imobiliários	(65.277)	(48.702)	-34,03%
Hotelaria, Turismo e Serviços	(37.695)	(9.868)	-281,99%

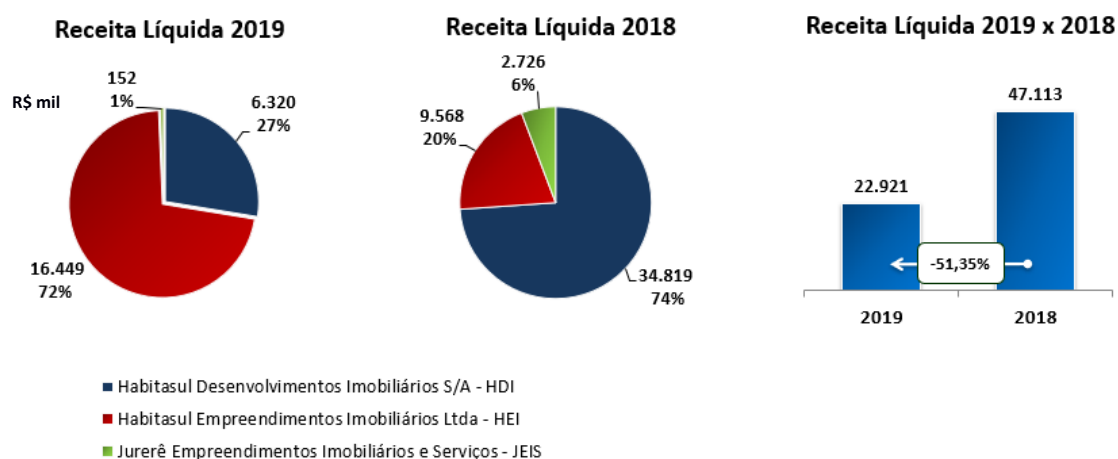
(*) resultados obtidos através da participação societária que a Companhia e suas Controladas possuem nas coligadas Irani Participações S/A e Celulose Irani S/A.

2. Desempenho Operacional

2.1. Desenvolvimento Imobiliário

2.1.1. Receitas

Neste segmento estão contempladas as empresas que predominantemente operam no desenvolvimento de produtos imobiliários. Abaixo a participação das empresas na Receita Líquida:



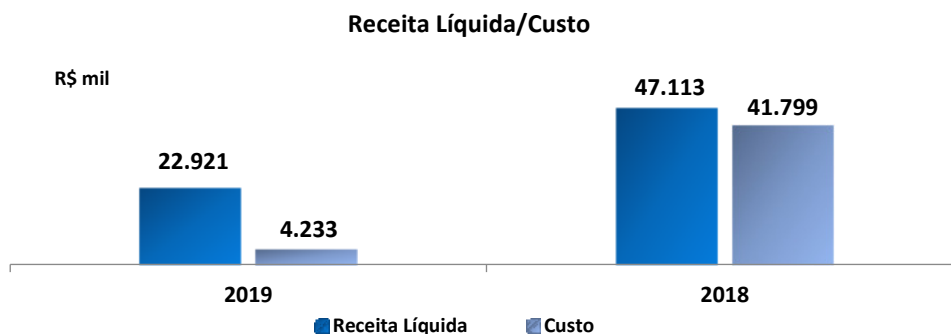
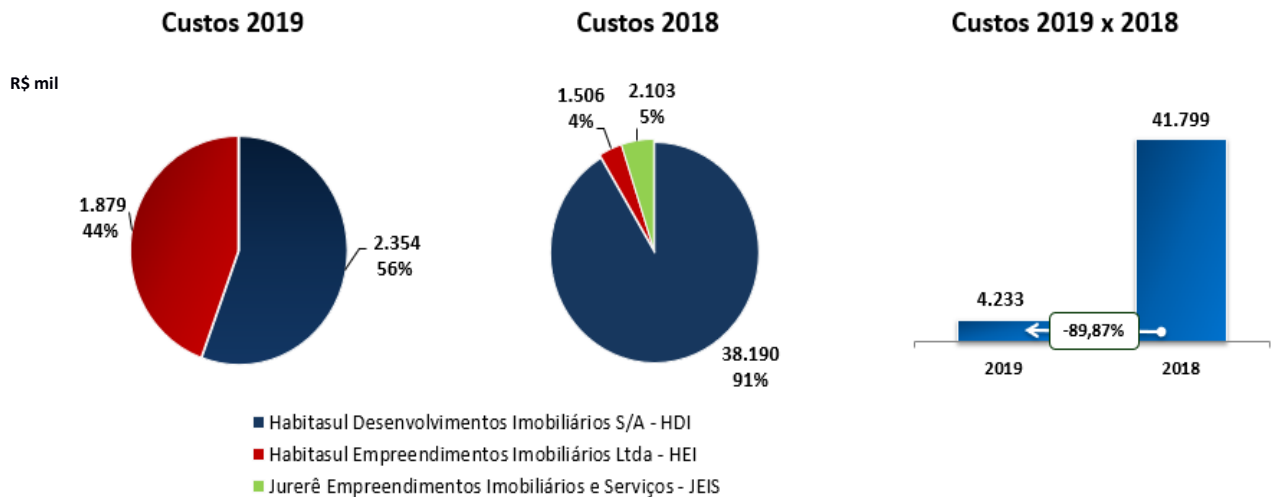
A Receita Operacional Líquida do segmento de Desenvolvimento Imobiliário apresentou redução de 51,35% no exercício de 2019 comparado com 2018, verificado principalmente em função da diminuição das vendas neste segmento. Na receita líquida não está incluso o resultado negativo de equivalência patrimonial em sociedades coligadas.

Quanto à comercialização de imóveis, esta apresentou redução de 36,25% comparado com 2018, devido diminuição de áreas desenvolvidas por este segmento em 2019.

Empresa	Empreendimento	2019	2018	2019 x 2018 (%)
Habitusul Desenvolvidores Imobiliários S/A	Porto verde – Alvorada/RS	284	552	-48,55%
	Porto verde Etapa 4 – Alvorada/RS - Fase A	385	-	-
	Porto verde Etapa 4 – Alvorada/RS - Fase B	551	6.050	-90,89%
	Porto verde Etapa 4 – Alvorada/RS - Fase C	615	1.188	-48,23%
	Porto verde Etapa 4 – Alvorada/RS - Fase D	5.505	1.421	287,40%
	Porto verde - Jardim das Acácias	-	350	-
	Guaíba	73	-	-
	Dona Leopoldina	153	-	-
	Outros Porto Alegre	180	-	-
	Cond. Vale dos Lírios – Gravataí/RS	60	-	-
	Canela	-	1.980	-
	Cyanamid Fase A	-	12.362	-
	Granja Esperança	504	-	-
	Imóveis Avulsos - RS	1.812	3.514	-48,43%
Laje de Pedra Mountain Village - Canela/RS	-	770	-	
Sub Total		10.122	28.187	-64,09%
Habitusul Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Jurerê Beach Village	1.027	81	1.167,90%
	Lotes Jurerê Internacional / SC	6.890	-	-
	Imóveis Avulsos / RS	-	28	-
Sub Total		7.917	109	7.163,30%
Total		18.039	28.295	-36,25%

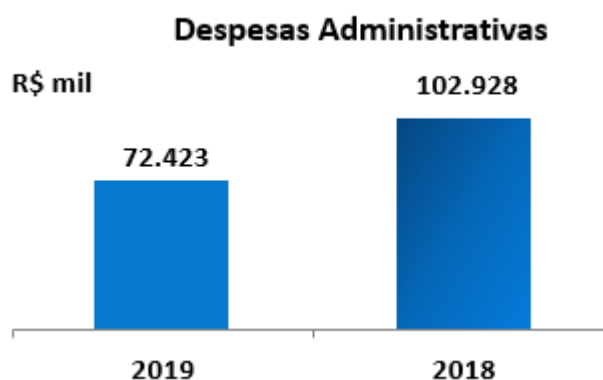
2.1.2. Custos

Os Custos dos Bens e Serviços Vendidos do exercício de 2019 totalizaram R\$ 4.233 mil ante R\$ 41.799 mil do exercício de 2018, redução de 89,87%. Decréscimo observado em consequência da queda nas vendas.



2.1.3. Despesas Administrativas

As Despesas Administrativas no exercício 2019, apresentaram redução de 29,64% em comparação com o exercício 2018. Ambos os períodos apresentaram impacto de contingências provisionadas pela companhia, sendo elas: cíveis, trabalhistas e tributárias onde a Companhia reavaliou as contingências de IPTU de suas controladas. Excluindo o efeito das contingências, as despesas administrativas do exercício 2019 seriam R\$ 23.102 mil ante a R\$ 25.866 mil do exercício 2018, representando uma redução de 10,68%.



2.1.4. Investimentos

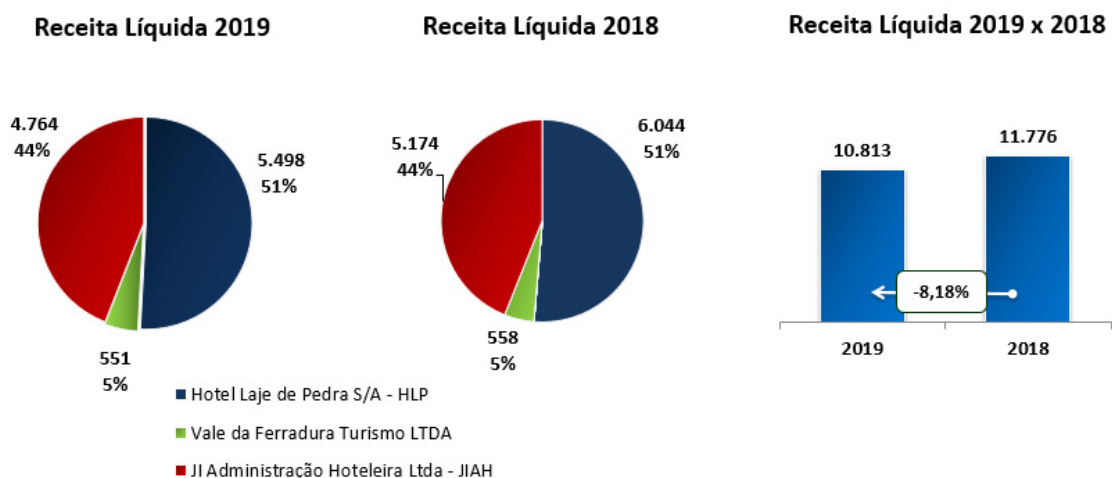
Os investimentos em Obras e Empreendimentos realizados no exercício 2019 referem-se principalmente a aplicação nos imóveis de Porto Verde – Alvorada/RS, e nos ativos de desenvolvimento localizados na 4ª etapa em Jurerê Internacional/SC. Apresentando redução de 47,98% em relação ao exercício 2018.

Empresa	Empreendimento	2019	2018	2019 x 2018 (%)
Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda	Outros Imóveis- SC	1.041	218	377,52%
Total SC		1.041	218	377,52%
Habitasul Desenvolvidos Imobiliários S/A	Cond. Vale das Cerejeiras – Gravataí/RS	4	1.090	-99,63%
	Porto verde - Alvorada/RS	2.435	3.958	-38,48%
	Outro Imóveis – RS	11	1.445	-99,24%
Total RS		2.450	6.493	-62,27%
Total de Investimentos		3.491	6.711	-47,98%

2.2. Segmento de Hotelaria, Turismo e Serviços

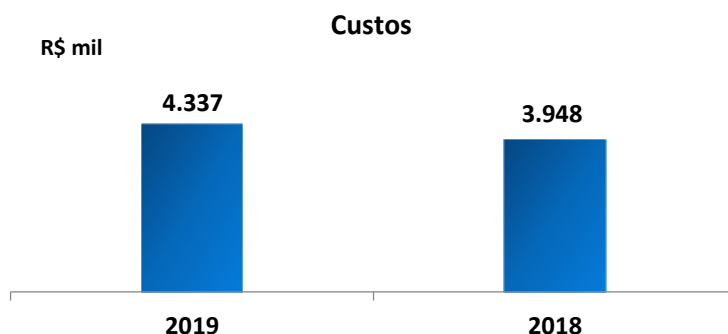
2.2.1. Receitas

A Receita Operacional Líquida do segmento de Hotelaria, Turismo e Serviços em 2019 apresentou redução de 8,18% comparado com o exercício 2018. Impactado diretamente pela receita das controladas deste segmento, JI Administração Hoteleira LTDA, Vale da Ferradura Turismo LTDA e Hotel Laje de Pedra S/A.



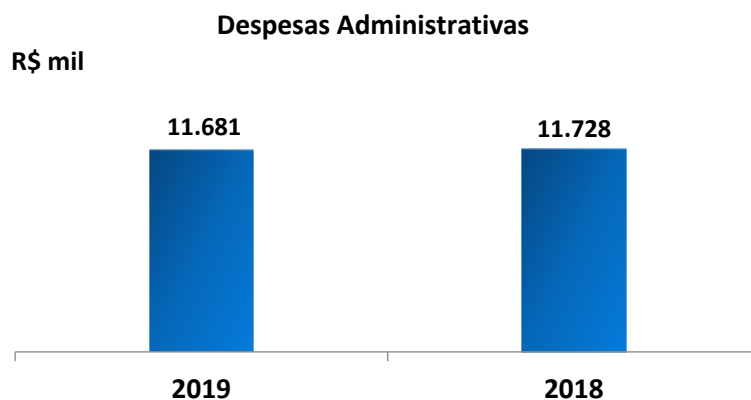
2.2.2. Custos

Os Custos do segmento de Hotelaria, Turismo e Serviços, apresentaram crescimento de 9,85% R\$ 4.337 mil em 2019 ante a 3.948 mil em 2018, identificado na controlada Hotel Laje de Pedra S/A.



2.2.3. Despesas Administrativas

As Despesas Administrativas no exercício 2019 neste segmento, apresentaram uma redução de 0,40% comparado com o 2018.

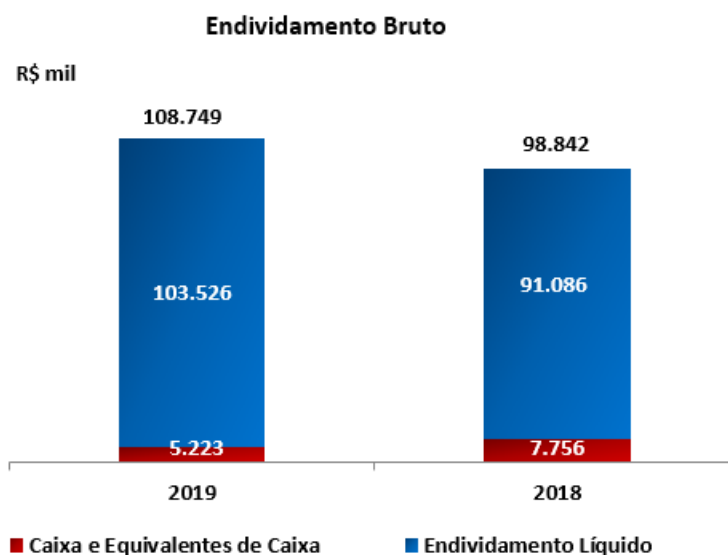


3. Endividamento Bancário Líquido Consolidado

Endividamento	2019	2018	2019 x 2018 (%)
Curto Prazo	2.441	2.265	7,77%
Longo Prazo	106.308	96.577	10,08%
Total Bruto	108.749	98.842	10,02%
Caixa e Equivalências de Caixa	5.223	7.756	-32,66%
Total Líquido	103.526	91.086	13,66%

Conforme demonstrado no quadro acima, o endividamento bancário líquido consolidado em 2019 apresentou aumento de 13,66% comparado com 2018.

Já no endividamento bruto, o exercício 2019 apresentou aumento de 10,02% em relação a 2018, decorrente da correção de juros da dívida bancária e contratação de antecipação de recebíveis de R\$ 4.114 mil.



4. Recursos Humanos

A Companhia e suas controladas encerraram o exercício com um total de 194 colaboradores, apresentando redução de 3,96% no seu quadro funcional em relação ao ano anterior. Redução acentuada no segmento de Hotelaria, Turismo e Serviços, em decorrência de vagas não repostas ao longo do ano.

Ano	Local	Desenvolvimento Imobiliário	Hotelaria Turismo e Serviços	TOTAL
2018	SC	32	53	85
	RS	60	57	117
	Total	92	110	202
2019	SC	29	43	72
	RS	71	51	122
	Total	100	94	194

5. Mercado de Capitais

O capital social da Companhia é composto por 9.133.687 ações, sendo 3.152.764 ordinárias e 5.980.923 preferenciais, divididos em 5.950.327 PN'A" e 30.596 PN'B'.

6. 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 Baker Tilly Brasil RS Auditores Independentes, 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 exercício 2019 e até a emissão do seu Relatório sobre as Demonstrações Contábeis relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019.

A relação da Companhia com os auditores independentes está baseada nos princípios que regem uma auditoria independente: a) o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho; b) o auditor não deve ter nenhuma participação na administração da Companhia; c) o auditor não pode ter participação em ações que possam trazer interesse à Companhia.

7. Revisão, Discussão e Aprovação do Relatório do Auditor Independente

Atendendo ao que dispõe o Art. 25 da Instrução nº 480/09 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 24 de março de 2020, com as Demonstrações Contábeis relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019 (Controladora e Consolidado).

8. Perspectivas

Para o exercício de 2020, acreditamos na continuidade da recuperação econômica do país e conseqüentemente para os segmentos em que atuamos.

A Companhia concentrará todos os esforços para atingir resultados em consonância com a dinâmica do mercado, dentro de uma estratégia previamente estabelecida.

Porto Alegre/RS, 24 de março de 2020.

A Administração.



DECLARAÇÃO DA DIRETORIA

Para fins do Artigo 25 da Instrução CVM nº 480/09

Na qualidade de Diretores da Companhia Habitasul de Participações, sociedade por ações com sede na Rua General João Manoel, nº 157, 17º andar, na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 87.762.563/0001-03, DECLARAMOS nos termos do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº. 480, de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as demonstrações financeiras da Companhia referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019.

Porto Alegre, 24 de março de 2020.

Sérgio Luiz Cotrim Ribas – Diretor Presidente

Odivan Carlos Cargnin- Diretor – Diretor de Administração,

Finanças e Relações com Investidores

Fabiano Alves de Oliveira – Diretor de Pessoas, Estratégia e Gestão

José Roberto Mateus Junior – Diretor de Negócios



Declaração da Diretoria

Para fins do Artigo 25 da Instrução CVM nº 480/09

Na qualidade de Diretores da Companhia Habitasul de Participações, sociedade por ações com sede na Rua General João Manoel, nº 157, 17º andar, na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 87.762.563/0001--03, DECLARAMOS nos termos do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº. 480, de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com a opinião expressa no relatório dos auditores independentes da Companhia referente às demonstrações financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019.

Porto Alegre, RS, 24 de março de 2020.

Sérgio Luiz Cotrim Ribas – Diretor Presidente

Odivan Carlos Cargnin- Diretor – Diretor de Administração,

Finanças e Relações com Investidores

Fabiano Alves de Oliveira – Diretor de Pessoas, Estratégia e Gestão

José Roberto Mateus Junior – Diretor de Negócios