



**COMPANHIA HABITASUL
DE PARTICIPAÇÕES**

COMPANHIA ABERTA

CNPJ N.º 87.762.563/0001-03 NIRE N.º43300010007

**PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO
E
ANEXOS DA INSTRUÇÃO CVM N.º 481/2009**

Assembleia Geral Extraordinária

Porto Alegre, 16 de maio de 2018.

Prezados Srs. Acionistas da Companhia Habitasul de Participações.

A Administração da Companhia, em cumprimento ao disposto no artigo 6º da Instrução CVM nº 481, de 17.12.2009, vem, com vistas a instruir as matérias a serem deliberadas em Assembleia Geral Extraordinária (“AGE”), que se realizará em 18 de junho de 2018, disponibilizar aos Acionistas as seguintes informações anexas:

(i) Informações disponibilizadas em cumprimento ao disposto no artigo 9º, incisos I, II e IV e parágrafo 1º, inciso I, referentes ao relatório da administração, cópia das demonstrações financeiras, parecer dos auditores independentes e formulário de demonstrações financeiras padronizadas (DFP) relativas ao exercício social encerrado em 31.12.2017, divulgadas no website da Companhia, da CVM e da BM&FBOVESPA no dia 14.05.2018.

(ii) Informações disponibilizadas em cumprimento ao disposto no artigo 9º, inciso III da Instrução CVM nº 481, de 17.12.2009, referentes ao comentário dos administradores sobre a situação financeira da Companhia, nos termos do item 10 do Formulário de Referência (“**Anexo I**”);

(iii) Informações disponibilizadas em cumprimento ao disposto no artigo 9º, § 1º, inciso II da Instrução CVM nº 481, de 17.12.2009, referentes à proposta de Destinação do Lucro Líquido do Exercício a ser deliberada na AGO (“**Anexo II**”);

Esperamos que este documento seja útil para a análise das propostas submetidas à vossa apreciação, aproveitamos para reiterar nosso apreço e consideração.

Pericles Pereira Druck
Presidente do Conselho de Administração

Odivan Carlos Carginin
Diretor de Relações com Investidores

Andrea Pereira Druck
Diretora

Mircon Roberto Becker
Diretor

ÍNDICE

ANEXO I	4
Instrução CVM nº. 481, de 17 de dezembro de 2009 – Artigo 9º, III: Comentário dos diretores sobre a situação financeira da Companhia.	4
Anexo II	22
Instrução CVM nº. 481, de 17 de dezembro de 2009 – Artigo 9º, §1º, II: Proposta de destinação do lucro líquido.....	22

ANEXO I

Instrução CVM n°. 481, de 17 de dezembro de 2009 – Artigo 9°, III: Comentário dos diretores sobre a situação financeira da Companhia.

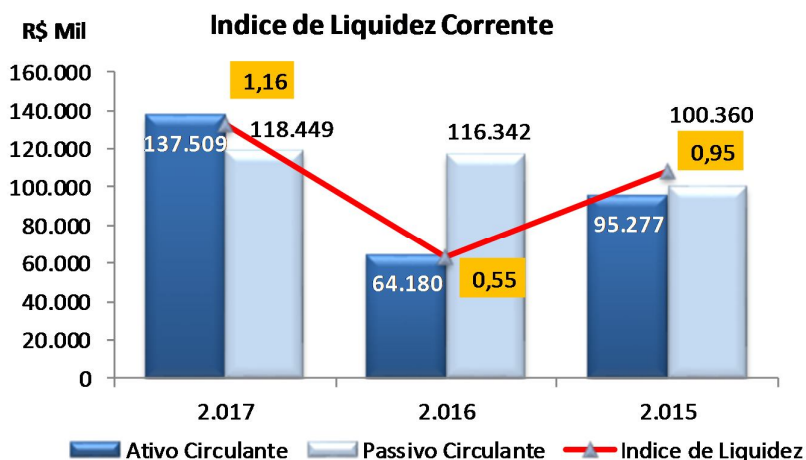
Formulário de Referência – Item 10

10. Comentários dos Diretores

10.1. Comentários dos Diretores sobre:

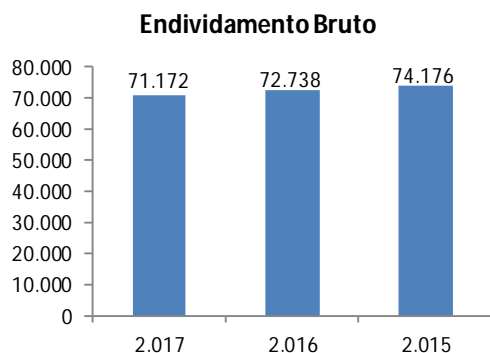
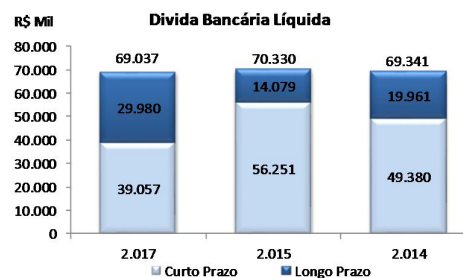
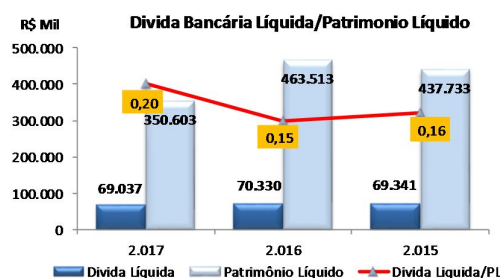
a) condições financeiras e patrimoniais gerais

O gráfico abaixo, elaborado de acordo com as Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia, demonstra que o índice de liquidez corrente no exercício de 2017 apresentou um aumento, decorrente do aumento dos Estoques, por reclassificação de área de terras anteriormente classificadas como Propriedades de Investimentos em razão da expectativa de venda de ativos. Já o mesmo índice no exercício de 2016 apresentou significativa redução, contudo trata-se de uma situação pontual, gerada pelos seguintes fatores: i) redução dos estoques por venda e por reclassificação de área de terras para Propriedades de Investimentos em razão do aumento na expectativa de prazo de aprovação de projetos; ii) redução do saldo de clientes por conta dos recebíveis de vendas parceladas e menor volume de vendas e término de prazo de créditos imobiliários com saldo a receber através de FCVS transferido para o longo prazo; iii) aumento de Empréstimos e Financiamentos de curto prazo; iv) aumento de Impostos e Contribuições a pagar.



b) estrutura de capital e possibilidade de resgate de ações ou quotas, indicando: i) hipóteses de resgate; ii) fórmula de cálculo do valor de resgate.

Dentro da estrutura de capital consolidada da Companhia, parte significativa do financiamento de suas operações provem de operações de empréstimo e financiamentos. A Diretoria entende que o índice da Dívida Bancária Líquida/Patrimônio Líquido, mostra-se adequado ao nível de atividade desenvolvido pela Companhia e suas Controladas.



Os itens i e ii não se aplicam a Companhia.

c) capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos

A Companhia e suas Controladas possuem estoques e propriedades a serem comercializados que somados a geração de renda dos ativos destinados para este fim (Propriedades para Investimentos) e a prestação de serviços, mantêm sua capacidade de cumprimento das obrigações financeiras assumidas.

A Companhia e suas Controladas mantêm parcerias de longo prazo com as instituições financeiras com as quais opera, sempre mantendo condições favoráveis para revisar o perfil de suas dívidas e ainda obter novas operações visando à adequação da velocidade de realização dos estoques e recebimentos aos vencimentos das obrigações assumidas.

d) fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes utilizadas;

Quando necessário, a Companhia e suas Controladas, captam recursos por meio de contratos de empréstimos e financiamentos com instituições financeiras de grande e médio porte. Estes recursos são empregados no financiamento das necessidades de capital de giro. As principais operações contratadas nos últimos anos foram as seguintes:

- Em 29 de junho de 2015, a Companhia emitiu Cédula de Crédito Bancário no valor de R\$ 7 milhões com pagamentos semestrais de vencimento final em 29 de junho de 2016, tendo como credor o Banco Pan S/A. Esta operação tem como garantias alienação fiduciária de terreno e ações emitidas pela Celulose Irani S.A de propriedade da Companhia.
- No ano de 2016 não ocorreram captações relevantes. Neste período, a Companhia através de suas controladas, basicamente, efetuou junto às instituições bancárias parcerias adequações de prazo em consonância com a velocidade de vendas dos empreendimentos imobiliários.

- No ano de 2017, igualmente não ocorreram captações relevantes. Neste período, a Companhia, através de suas controladas, efetuou junto às instituições bancárias parceiras alongamentos de prazos, em consonância com a velocidade de vendas dos empreendimentos imobiliários e da realização dos ativos colocados à venda.

e) fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez

Conforme descrito no item “c” acima, a Diretoria acredita que os compromissos financeiros assumidos sejam integralmente cumpridos e que, para eventuais necessidades a Companhia poderá contratar novas linhas de crédito com instituições financeiras.

f) níveis de endividamento e as características de tais dívidas, descrevendo: i) contratos de empréstimo e financiamento relevantes; ii) outras relações de longo prazo com instituições financeiras; iii) grau de subordinação entre as dívidas; iv) eventuais restrições impostas a Companhia, em especial, em relação a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e à alienação de controle societário.

i) contratos de empréstimo e financiamento relevantes

As operações de Empréstimo e Financiamentos Bancários para capital de giro, para aplicação em obras e empreendimentos imobiliários e Investimentos no Ativo Imobilizado, estão demonstradas no quadro abaixo:

R\$ mil							
Tipo de Dívida	Indexador	2017	2016	2015	Vencimento	Garantias	Taxa
Empréstimos SFH	TR	11.977	12.659	12.659	(*)	Caução de Créditos	-
Contas Garantidas	CDI	1.041	2.137	4.723	16/01/18	Aval da Controladora	13,35% a.a.
	Prefixada	-	3.545	407		Aval da Controladora	n/a
Empréstimos Capital de Giro	Prefixada	6.740	3.369	485	31/12/19	Aval Holding/ Caução de créditos	19,70% a.a e 28,48% a.a
	CDI	51.414	51.028	55.040	21/10/21	Alienação Fiduciária/ Hipoteca de Imóveis e Cessão Fiduciária de Recebíveis.	6,80% a.a e 34,96% a.a
	IGP-M	-	-	839	22/05/16	Alienação Fiduciária de Imóveis.	n/a
CDC	Prefixada	-	-	23	17/10/16	Alienação Fiduciária Veículos	n/a
Total		71.172	72.738	74.176			

Parcela Circulante	41.192	58.659	54.215
Parcela Não Circulante	29.980	14.079	19.961

(*) Refere-se à demanda judicial – Ação de Consignação - entre HNI e CEF.

a) Operações de capital de giro indexadas ao CDI são acrescidas de juros que variam entre 6,80 % a.a. e 34,96% a.a. As Contas Garantidas tem como garantia o aval/fiança da Controladora Companhia Habitusul de Participações, exceto as operações de Conta Garantida contratadas pelo Hotel Laje de Pedra S/A que possui adicionalmente Ordens de Pagamento de Cartões de Crédito. As operações de Empréstimos Capital de Giro tem como garantia aval/fiança da Controladora Companhia Habitusul de Participações. Algumas operações possuem, além da garantia de aval/fiança, alienação fiduciária/hipoteca de imóveis, cessão de Recebíveis e aplicações financeiras.

R\$ mil

Indexador	Tipo de Dívida	Instituição	2017	2016	2015
CDI	Contas Garantidas	Banco Mercantil	-	1.045	2.115
		Banrisul	302	301	296
		Banco Bradesco	739	761	599
		Banco Safra	-	30	1.714
	Empréstimos Capital de Giro	Banrisul	5.523	7.953	6.976
		Banco Safra	12.620	11.697	8.327
		Banco Guanabara	5.488	6.025	3.344
		Banco Brickell	6.952	7.826	8.101
		Banco Mercantil	5.207	1.424	1.511
		Banco Daycoval	-	-	2.036
		Banco Máxima	-	-	893
		Red Performance	1.121	-	-
		Banco BBM	8.670	10.228	12.269
		Banco Panamericano	5.832	5.875	11.582
Total		52.455	53.165	59.763	

b) Operação indexada a IGP-M é acrescida de juros que de 11,75% a.a. é uma operação de capital de giro que tem como garantia, alienação fiduciária/hipoteca de imóveis e aval/fiança da Controladora. A operação foi liquidada em 22 de maio de 2016.

R\$ mil

Indexador	Tipo de Dívida	Instituição	2017	2016	2015
IGP-M	Empréstimos Capital de Giro	BS Master FIDC	-	-	839
Total			-	-	839

c) Operações prefixadas incidem juros que variam entre 19,70% a.a. e 28,48% a.a. Algumas operações são destinadas a aquisição de veículos que tem como garantia o próprio bem financiado. Algumas operações são garantidas por créditos originados em contratos de compra e venda de imóveis.

R\$ mil

Indexador	Tipo de Dívida	Instituição	2017	2016	2015
Prefixada	CDC	Banco Mercantil	-	-	23
		Banco Volkswagen	-	-	2
	Capital de Giro	Red Performance	5.255	934	483
		Banco Daycoval	1.485	2.435	-
	Contas Garantidas	Banco Mercantil	-	2.568	-
		Banco Safra	-	977	407
	Total		6.740	6.914	915

ii) outras relações de longo prazo com instituições financeiras;

A Controlada Habitasul Desenvolvidos Imobiliários S/A. firmou acordo com a EMGEA – Empresa Gestora de Ativos em 17/05/2017 referente a uma demanda judicial. Tal acordo está registrado em Outras Contas a Pagar no valor total de R\$ 236.599 mil. Este valor será pago em até 6 anos e a Controlada possui ativos para fazer frente a este compromisso.

iii) grau de subordinação entre as dívidas;

A Companhia e suas Controladas não possuem operações financeiras que tenham grau de subordinação entre as dívidas. As operações possuem garantias reais e fidejussórias para os credores descritos no item (i) acima. Tais credores possuem, portanto, até o valor das respectivas garantias, prioridade no caso de falência da Companhia. As demais dívidas são de espécie quirográfica.

iv) eventuais restrições impostas a Companhia, em especial, em relação a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e à alienação de controle societário.

A Companhia e suas Controladas não possuem eventuais restrições impostas, em especial, em relação a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos e à emissão de novos valores mobiliários.

Os contratos de empréstimos e financiamentos firmados pelas Controladas da Companhia com diversas instituições financeiras possuem restrições quanto à alteração do controle societário e redução do capital social.

g) limites de utilização dos financiamentos já contratados

Além das operações de crédito demonstradas no quadro 10.1.f., a Companhia e suas controladas não possuem outros limites de crédito contratados com instituições financeiras a serem utilizados.

h) alterações significativas em cada item das demonstrações financeiras

Alterações significativas na Demonstração de Resultado do Exercício.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO										
Em milhares de Reais	Consolidado			Análise Vertical %			Análise Horizontal %			
	2.017	2.016	2.015	2.017	2.016	2.015	2017 x 2016		2016 x 2015	
							R\$	%	R\$	%
RECIBTA OPERACIONAL LÍQUIDA	22.677	53.424	70.566	100,00	100,00	100,00	(30.747)	(57,55)	(17.142)	(24,29)
(-) Custo das Mercadorias e Serviços Vendidos	(48.007)	(43.380)	(48.252)	(211,70)	(81,20)	(68,38)	(4.627)	10,67	4.872	(10,10)
RESULTADO BRUTO	(25.330)	10.044	22.314	(111,70)	18,80	31,62	(35.374)	(352,19)	(12.270)	(54,99)
DESPESAS OPERACIONAIS	(67.749)	(19.775)	(16.649)	(298,76)	(37,02)	(23,59)	(47.974)	242,60	(3.126)	18,78
Despesas Com Vendas	(2.005)	(2.507)	(2.554)	(8,84)	(4,69)	(3,62)	502	(20,02)	47	(1,84)
Despesas Administrativas	(66.181)	(39.760)	(27.948)	(291,84)	(74,42)	(39,61)	(26.421)	66,45	(11.812)	42,26
Depreciações e Amortizações	(1.780)	(1.802)	(1.818)	(7,85)	(3,37)	(2,58)	22	(1,22)	16	(0,88)
Outras (Despesas) Receitas Operacionais, Líquidas	2.217	24.688	16.092	9,78	46,21	22,80	(22.471)	(91,02)	8.596	53,42
Participação dos Administradores	-	(394)	(421)	-	(0,74)	(0,60)	394	(100,00)	27	(6,41)
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	(93.079)	(9.731)	5.665	(410,46)	(18,21)	8,03	(83.348)	856,52	(15.396)	(271,77)
Resultado Financeiro	(37.100)	15.903	9.751	(163,60)	29,77	13,82	(53.003)	(333,29)	6.152	63,09
Receitas Financeiras	33.207	38.238	29.788	146,43	71,57	42,21	(5.031)	(13,16)	8.450	28,37
Despesas Financeiras	(70.307)	(22.335)	(20.037)	(310,04)	(41,81)	(28,39)	(47.972)	214,78	(2.298)	11,47
LUCRO OPERACIONAL ANTES DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL DO IMPOSTO	(130.179)	6.172	15.416	(574,06)	11,55	21,85	(136.351)	(2.209,26)	(9.244)	(59,97)
Imposto de renda e contribuição social corrente	(787)	(1.615)	(2.265)	(3,47)	(3,02)	(3,21)	828	(51,27)	650	(28,70)
Imposto de renda e contribuição social diferido	13.698	(9.494)	(7.093)	60,40	(17,77)	(10,05)	23.192	(244,28)	(2.401)	33,85
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO	(117.268)	(4.937)	6.058	(517,12)	(9,24)	8,58	(112.331)	2.275,18	(10.995)	(181,50)

Análise sobre os períodos encerrados em 31 de dezembro de 2017, 2016 e 2015.

Receita Operacional Líquida Consolidada

Consolidado - R\$ mil	2017	2016	2015
Receitas de Vendas de Imóveis	52.202	39.698	50.921
Receitas de Hotelaria e Serviços	36.201	37.683	36.393
Receitas de Gestão e Geração de Créditos	-	-	-
Resultado de Participações Societárias	(56.861)	(15.544)	(7.873)
Receita Bruta	31.542	61.837	79.441
(-) Impostos sobre vendas	(8.865)	(8.413)	(8.875)
Receita Líquida	22.677	53.424	70.566

No exercício de 2017, a Companhia apresentou redução de 57,55% em sua Receita Operacional Líquida, em decorrência, basicamente, da variação negativa no Resultado de Participações Societárias no montante de R\$ 41.317 mil em relação a 2016, oriundo da participação da Companhia e suas Controladas na Celulose Irani S/A e Irani Participações S/A. Em relação a Receita das Operações (Venda de Imóveis, Hotelaria e Serviços) a Companhia apresentou crescimento de 14,24% em relação a 2016.

No exercício de 2016, a Companhia apresentou redução de 24,29% em sua Receita Operacional Líquida, em decorrência, basicamente, da: i) variação negativa no Resultado de Participações Societárias no montante de R\$ 7.671 mil em relação a 2015, oriundo da participação da Companhia e suas Controladas na Celulose Irani S/A e Irani Participações S/A e; ii) declínio de 22,04% na Receita de Vendas de Imóveis, consequência da redução nas vendas da controlada Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda, conforme demonstrativo abaixo.

Empresa	Empreendimento	R\$ mil		
		2016	2015	2014
Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda.	IL Campanário - Jurerê Internacional / SC	7.617	16.354	8.557
	Lotes Jurerê Internacional / SC	8.877	16.319	462
	Imóveis Avulsos / RS	20	1.464	10
Sub Total		16.514	34.137	9.029

O exercício de 2015 apresentou crescimento de 66,76% na Receita de Vendas de Imóveis, porém a Receita Operacional Líquida apresentou variação negativa 29,50%, basicamente, por: i) variação negativa no Resultado de Participações Societárias no montante de R\$ 32.014 mil em relação a 2014, oriundo da participação da Companhia e suas Controladas na Celulose Irani S/A e Irani Participações S/A e ii) mudança na classificação da receita financeira da controlada Habitasul Negócios Imobiliários e Administração de Bens S/A no montante de R\$ 16.950 mil.

Custos das Mercadorias e Serviços Vendidos

No exercício de 2017 os Custos apresentaram aumento de R\$ 4.627 mil em relação ao exercício de 2016. O aumento no valor decorre do maior volume de receitas de Vendas de Imóveis ocorridas no exercício de 2017.

No exercício de 2016 os Custos apresentaram redução de R\$ 4.872 mil em relação ao exercício de 2015. A redução no valor decorre do menor volume de receitas de Vendas de Imóveis ocorridas no exercício de 2016.

No exercício de 2015 os custos apresentaram aumento de R\$ 6.283 mil em relação ao ano anterior, justificado pelo maior volume de vendas de imóveis no exercício.

Despesas Administrativas

Consolidado -R\$ mil	2017	2016	2015
Despesas com pessoal e serviços de terceiros	(30.047)	(25.269)	(26.675)
Provisão para contingências e condenações	(28.851)	(6.381)	7.345
Consumo de energia elétrica , gás, água, telefone	(2.050)	(2.780)	(2.790)
Manutenção de prédios, instalações, máquinas e	(739)	(871)	(992)
Outras despesas administrativas	(6.274)	(4.459)	(4.836)
Despesas Administrativas	(67.961)	(39.760)	(27.948)

Ao final do exercício de 2017, as Despesas Administrativas apresentaram crescimento de R\$ 28.201 mil em relação ao exercício de 2016. Este aumento decorre principalmente da variação de Provisões para Contingências ocorrida em 2017 nas controladas Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A, Habitasul Negócios Imobiliários S.A e Hotel Laje de Pedra S.A.

Ao final do exercício de 2016, as Despesas Administrativas apresentaram crescimento de R\$ 11.812 mil em relação ao exercício de 2015. Este aumento decorre principalmente da variação de Provisões para Contingências por conta de Reversão ocorrida em 2015 (R\$ 14.085 mil) na controlada Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda. Sem o efeito da Reversão, as despesas apresentaram redução de 5,41%.

Ao final do exercício de 2015, as Despesas Administrativas apresentaram redução de R\$ 16.080 mil em relação ao exercício de 2014. Esta redução decorre, principalmente, da: i) redução de 12,36% em Despesas com Pessoal e Serviços de Terceiros ii) Reversão de Provisão para Contingências na controlada Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda., iii) redução de 21,81% em Outras Despesas Administrativas.

Outras Receitas (Despesas) Operacionais

Consolidado - R\$ mil	2017	2016	2015
Provisão Créditos de Liquidação Duvidosa	(12.993)	(16.291)	(6.272)
Condomínios e IPTU	(5.952)	(5.510)	(2.898)
Receita de ajuste a valor justo	18.492	48.053	26.298
Manutenção, Segurança e conservação	(401)	(549)	(777)
Remuneração do Pool Hoteleiro	1.925	2.693	1.986
Outras Despesas/ Receitas	1.146	(3.708)	(2.245)
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	2.217	24.688	16.092

As Outras Receitas (Despesas) Operacionais no exercício de 2017 apresentação redução em relação ao exercício anterior. Essa redução decorre da apropriação em 2016, da Receita de Ajuste à Valor Justo de área de 38 há localizada no município de Porto Alegre, em Propriedades Para Investimentos, na controlada Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários, que causou bastante impacto nesse exercício.

As Outras Receitas (Despesas) Operacionais no exercício de 2016 foram impactadas predominantemente: i) pela a variação Receita de Ajuste à Valor Justo em Propriedades Para Investimentos, na controlada Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A resultante, basicamente, da reclassificação de área de 38 ha localizada no município de Porto Alegre, em razão da opção de desenvolvimento de longo prazo da respectiva propriedade; ii) variação da Provisão de Créditos de Liquidação Duvidosa, nas controladas Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda e Habitasul Negócios Imobiliários e Administração de Bens S/A.

As Outras Receitas (Despesas) Operacionais no exercício de 2015 foram impactadas predominantemente pela a variação Receita de Ajuste à Valor Justo em Propriedades Para Investimentos, na controlada Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda. resultante, basicamente, das modificações havidas no Plano Diretor do Município de Florianópolis/SC.

Resultado Financeiro

Consolidado -R\$ mil	2017	2016	2015
Receitas Financeiras	33.207	38.238	29.788
Juros	9.344	10.283	13.855
Rendimentos de Aplicações Financeiras	165	311	530
Variações Monetárias ativas	23.376	27.353	15.049
Outras	322	291	354
Despesas Financeiras	(70.307)	(22.335)	(19.558)
Juros	(15.930)	(19.709)	(15.843)
Variações Monetárias Passivas	(52.408)	(1.159)	(2.221)
Outras	(1.969)	(1.467)	(1.494)
Resultado Financeiro	(37.100)	15.903	10.230

Em 2017 as receitas financeiras variaram negativamente R\$ 5.031 mil em relação a 2016. Esta variação decorre basicamente das Variações Monetária Ativas nas controladas Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A e Habitasul Negócios Imobiliários e Administração de Bens S/A. As despesas financeiras tiveram um aumento de R\$ 47.792 mil em 2017 em relação a 2016, devido acordo firmado em 17/05/2017 entre EMGEA-Empresa Gestora de Ativos, Habitasul Negócios Imobiliários e Administração de Bens S.A., e Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A., com prazo de duração de 6 anos. O valor é atualizado mensalmente, pela TR (taxa referencial) acrescida de juro nominal 1% ao mês (12% a.a.), equivalente a taxa efetiva de 12,6820% a.a.

Em 2016 as receitas financeiras variaram R\$ 8.450 mil em relação a 2015. Esta variação decorre basicamente das Variações Monetária Ativas nas controladas Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A e Habitasul Negócios Imobiliários e Administração de Bens S/A. As despesas financeiras variaram R\$ 2.298 mil em 2016 em relação a 2015, basicamente em razão dos juros por conta do aumento das taxas de mercado.

Em 2015, as receitas financeiras tiveram um aumento em relação a 2014. Esta variação decorre da mudança na classificação das receitas financeiras em decorrência da aprovação, em 29 de setembro de 2014, pelo Banco Central do Brasil da mudança do objeto social da Habitasul Crédito Imobiliário S/A. As despesas financeiras variaram 44,01% no período,

consequência do aumento de Juros e Encargos sob Financiamento na Companhia e na controlada Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Resultado Líquido

No ano de 2017 por conta do resultado da equivalência patrimonial e das variações antes comentadas nas contas de resultado, o Resultado líquido do exercício totalizou R\$ 117.268 mil negativo, apresentando decréscimo em relação aos R\$ 4.937 mil apresentados no exercício de 2016. O resultado de equivalência patrimonial das sociedades coligadas Celulose Irani S/A e Irani Participações S/A no exercício foi de R\$ 56.861 mil negativo.

No ano de 2016 por conta da redução da Receita de Vendas e das variações antes comentadas nas contas de resultado, o Resultado líquido do exercício totalizou R\$ 4.937 mil negativo, apresentando decréscimo em relação aos R\$ 6.058 mil apresentados no exercício de 2015. O resultado de equivalência patrimonial das sociedades coligadas Celulose Irani S/A e Irani Participações S/A no exercício foi de R\$ 15.544 mil negativo.

Em decorrência do aumento da Receita de Vendas e das variações antes comentadas nas contas de resultado, o Resultado líquido do exercício de 2015 totalizou R\$ 6.058 mil, apresentando significativo crescimento em relação aos R\$ 2.115 mil apresentados no exercício de 2014. O resultado de equivalência patrimonial das sociedades coligadas Celulose Irani S/A e Irani Participações S/A no exercício foi de R\$ 7.873 mil negativo.

Alterações significativas no Ativo

Em milhares de Reais	ATIVO									
	Consolidado			Análise Vertical %			Análise Horizontal %			
	Dez/17	Dez/16	Dez/15	Dez/17	Dez/16	Dez/15	Dez/17 x Dez/16		Dez/16 x Dez/15	
							R\$	%	R\$	%
CIRCULANTE	137.509	64.180	95.277	11,63	4,97	7,43	73.329	114,26	(31.097)	(32,64)
Caixa e Equivalente de Caixa	2.135	2.408	4.835	0,18	0,19	0,38	(273)	(11,34)	(2.427)	(50,20)
Créditos	18.246	21.286	25.377	1,54	1,65	1,98	(3.040)	(14,28)	(4.091)	(16,12)
Estoques	117.128	40.486	65.065	9,91	3,14	5,08	76.642	189,30	(24.579)	(37,78)
NÃO CIRCULANTE	1.044.364	1.226.227	1.140.522	88,37	95,03	88,98	(181.863)	(14,83)	85.705	7,51
Realizável a Longo Prazo	276.047	305.515	284.964	23,36	23,68	22,23	(29.468)	(9,65)	20.551	7,21
Investimentos	157.297	213.441	197.476	13,31	16,54	15,41	(56.144)	(26,30)	15.965	8,08
Propriedade para investimentos	551.102	645.778	594.790	46,63	50,04	46,40	(94.676)	(14,66)	50.988	8,57
Imobilizado	59.671	61.247	63.086	5,05	4,75	4,92	(1.576)	(2,57)	(1.839)	(2,92)
Intangível	247	246	206	0,02	0,02	0,02	1	0,41	40	19,42
TOTAL DO ATIVO	1.181.873	1.290.407	1.281.801	100,00	100,00	100,00	(108.534)	(8,41)	8.606	0,67

Análise sobre os períodos encerrados em 31 de dezembro de 2017, 2016 e 2015.

Ativo Circulante

Consolidado -R\$ mil	2017	2016	2015
Caixas e Bancos	546	618	1.373
Aplicações Financeiras	1.589	1.790	3.462
Caixa e Equivalentes de Caixa	2.135	2.408	4.835

Em 2017, o saldo de disponibilidades apresentou uma redução de 11,33% em relação a 2016 devido ao menor volume de recursos disponíveis em Caixa e Aplicações Financeiras.

Em 2016, o saldo de disponibilidades apresentou uma redução de 50,20% em relação a 2015 devido ao menor volume de recursos disponíveis em Aplicações Financeiras.

Em 2015, o saldo de disponibilidades apresentou uma redução de 30,14% em relação a 2014, decorrente do menor volume de recursos em aplicações financeiras, conforme demonstrado no quadro acima.

Créditos

Nos anos de 2017 e 2016 a conta créditos apresentou redução de 14,28% em decorrência basicamente do término de prazo de financiamentos SFH, onde em razão da cobertura do saldo através do FCVS foi transferido para o Longo Prazo.

Consolidado - R\$ mil	2017	2016	2015
Clientes	17.289	19.482	26.795
Provisão para Devedores Duvidosos	(5.629)	(5.142)	(6.201)
Outros Créditos	4.858	4.667	4.022
Impostos a Recuperar	1.728	2.279	761
Créditos	18.246	21.286	25.377

Nos anos de 2016 e 2015 a conta créditos apresentou redução de 16,12% em decorrência basicamente do término de prazo de financiamentos SFH, onde em razão da cobertura do saldo através do FCVS foi transferido para o Longo Prazo.

Estoques

O aumento verificado nos Estoques no exercício de 2017 (R\$ 76.642 mil) decorre, basicamente, da transferência de Propriedades para Investimentos para o Estoque, de três quadras localizadas em Jurerê Internacional, de propriedade das controladas Jurerê Praia Hotel e Habitasul Empreendimentos Ltda, em razão da expectativa de vendas dessas áreas ainda em 2018.

A redução verificada nos Estoques no exercício de 2016 (R\$ 24.579 mil) decorre, basicamente, da baixa dos custos dos Imóveis vendidos nos respectivos exercícios e pela transferência da área de 38 ha localizada no município de Porto Alegre para Propriedades para Investimentos, em razão da opção de desenvolvimento de longo prazo da respectiva propriedade.

Ativo Não Circulante

Consolidado - R\$ mil	2017	2016	2015
Clientes	235.715	231.806	208.075
Partes Relacionadas	15.887	12.061	8.353
Direitos Creditícios	-	470	470
Devedores p/depósito em Garantia	11.977	11.977	11.977
Depósitos Judiciais e Cauções	1.872	1.898	1.953
Créditos Retidos FGTS e FCVS	-	39.455	39.455
Estoques	9.088	-	-
Outros Créditos	1.508	7.848	14.681
Realizável a Longo Prazo	276.047	305.515	284.964

Ao final de 2017, as contas do Realizável a Longo Prazo apresentaram redução de 9,65% em relação ao exercício de 2016. Essa redução decorre basicamente da baixa de Créditos Retidos e FCVS, decorrente do acordo firmado entre EMGEA-Empresa Gestora de Ativos, Habitasul

Negócios Imobiliários e Administração de Bens S.A., e Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A., já mencionado anteriormente.

Ao final de 2016, as contas do Realizável a Longo Prazo apresentaram aumento de 7,21% em relação ao exercício de 2015. Este aumento decorre basicamente do: i) aumento de R\$ 23.731 mil de créditos a receber de clientes em maior parte devido à correção dos contratos SFH-FCVS e do término de prazo de financiamentos SFH, onde em razão da cobertura do saldo através do FCVS foi transferido para o Longo Prazo; ii) aumento de R\$ 3.526 mil em Partes Relacionadas e iii) redução em outros créditos por conta da Provisão para Contingências efetuadas pela controlada Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Ao final de 2015, as contas do Realizável a Longo Prazo apresentaram aumento de 7,55% em relação ao exercício de 2014. Este aumento decorre, basicamente: i) do aumento de R\$ 10.111 mil de créditos a receber de clientes por conta de vendas a prazo e da correção dos contratos SFH-FCVS, ii) aumento de R\$ 8.353 em Partes Relacionadas, iii) e aumento de R\$ 1.514 mil em Outros Créditos.

Investimentos

Os Investimentos apresentaram variação líquida negativa de R\$ 56.144 no exercício de 2017 em relação a 2016 e variação líquida positiva de R\$ 15.965 mil no exercício de 2016 em relação ao exercício de 2015. O resultado negativo das Participações Societárias reconhecido no período foi de R\$ 56.861, representado essencialmente pelas participações das Coligadas Celulose Irani S.A. e Irani Participações S.A.

As variações nas Contas de Investimentos decorrem, basicamente, das participações nas Sociedades Coligadas.

Propriedades para Investimentos

Evolução Propriedades Para Investimento - R\$ mil	2017	2016	2015
Saldo Inicial	645.778	594.790	583.455
Acréscimo	500	399	544
(-) Baixa	(13.998)	(10.354)	(15.507)
Transferenciado do estoque	(99.670)	12.890	-
Variação do valor justo	18.492	48.053	26.298
Saldo Final	551.102	645.778	594.790

No exercício de 2017 as Propriedades para Investimentos tiveram redução de R\$ 94.676 mil decorrente, basicamente da reclassificação de três quadras localizadas em Jurerê Internacional, de propriedade das controladas Jurerê Praia Hotel e Habitasul Empreendimentos Ltda, para Estoque, como já mencionado anteriormente.

No exercício de 2016 as Propriedades para Investimentos tiveram acréscimo de R\$ 61.342 mil decorrente: i) da variação do valor justo da controlada Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A e por novos investimentos; e ii) reclassificação de área de 38 ha localizada no município de Porto Alegre na controlada Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A do Estoque para Propriedades para Investimento. A redução de R\$ 10.354 mil refere-se à comercialização de prédios e terrenos pela controlada Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda

Em 2015 as Propriedades para Investimentos tiveram acréscimo de R\$ 26.842 mil por variação do valor justo decorrente, basicamente, das alterações no Plano Diretor do Município de Florianópolis/SC e por novos investimentos e redução de R\$ 15.507mil ocasionada pela comercialização de parte da área localizada no município de Guaíba/RS, pela controlada

Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S/A, e vendas de unidades destinadas à renda do empreendimento II Campanário Villagio Resort pela controlada Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Imobilizado

Evolução Imobilizado - R\$ mil		2017	2016	2015
Saldo Inicial		61.247	63.086	65.064
Acréscimo		264	846	997
(-) Baixa		(76)	(901)	(1.235)
Depreciações		(1.764)	(1.784)	(1.740)
Saldo Final		59.671	61.247	63.086

No exercício de 2017, o imobilizado não sofreu variação significativa.

Nos anos de 2016 e 2015, o imobilizado sofreu variação por conta de baixas ocorridas em decorrência da venda de imóveis de uso pela controlada Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Alterações significativas no Passivo

Em milhares de Reais	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO									
	Consolidado			Análise Vertical %			Análise Horizontal %			
	Dez/17	Dez/16	Dez/15	Dez/17	Dez/16	Dez/15	Dez/17 x Dez/16		Dez/16 x Dez/15	
							R\$	%	R\$	%
CIRCULANTE	118.449	116.342	100.360	10,02	9,02	8,12	2.107	1,81	15.982	15,92
Fornecedores	9.567	8.845	4.722	0,81	0,69	0,38	722	8,16	4.123	87,31
Obrigações por Empréstimos e Financiamentos	41.192	58.659	54.215	3,49	4,55	4,39	(17.467)	(29,78)	4.444	8,20
Provisão para Pagamentos a Efetuar	2.706	3.000	2.899	0,23	0,23	0,23	(294)	(9,80)	101	3,48
Participações Estatutárias e Dividendos	8.983	14.984	18.607	0,76	1,16	1,51	(6.001)	(40,05)	(3.623)	(19,47)
Participação dos Administradores	2.986	2.986	2.592	0,25	-	-	-	-	-	-
Impostos e Contribuições A Recolher	14.610	16.271	8.166	1,24	1,26	0,66	(1.661)	(10,21)	8.105	99,25
Partes Relacionadas	-	700	731	-	0,05	0,06	(700)	(100,00)	(31)	(4,24)
Outras Exigibilidades	38.405	10.897	8.428	3,25	0,84	0,68	27.508	252,44	2.469	29,30
NÃO CIRCULANTE	712.821	710.552	697.706	60,31	55,06	56,46	2.269	0,32	12.846	1,84
Obrigações por Empréstimos e Financiamentos	29.980	14.079	19.961	2,54	1,09	1,62	15.901	112,94	(5.882)	(29,47)
Provisão Passivos Contingentes	302.044	496.304	492.921	25,56	38,46	39,89	(194.260)	(39,14)	3.383	0,69
Impostos e Contrib. A Recolher	3.204	5.156	1.345	0,27	0,40	0,11	(1.952)	(37,86)	3.811	283,35
Outras Exigibilidades	217.936	32.917	30.805	18,44	2,55	2,49	185.019	562,08	2.112	6,86
Tributos Diferidos	159.657	162.096	152.674	13,51	12,56	12,35	(2.439)	(1,50)	9.422	6,17
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	350.603	463.513	437.733	29,67	35,92	35,42	(112.910)	(24,36)	25.780	5,89
Patrimônio Líquido Atribuído aos Acionistas Controladores	350.309	463.206	437.388	29,64	35,90	35,39	(112.897)	(24,37)	25.818	5,90
Capital Social	127.182	127.182	127.182	10,76	9,86	10,29	-	-	-	-
Reservas de Capital	162	162	162	0,01	0,01	0,01	-	-	-	-
Reservas de Reavaliações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajuste de Avaliação Patrimonial	65.512	69.505	42.814	5,54	5,39	3,46	(3.993)	(5,74)	26.691	62,34
Reservas de Lucros	157.453	266.357	267.230	13,32	20,64	21,62	(108.904)	(40,89)	(873)	(0,33)
Lucros Acumulados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Patrimônio Líquido Atribuído aos Acionistas Não Controladores	294	307	345	0,02	0,02	0,03	(13)	(4,23)	(38)	(11,01)
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.181.873	1.290.407	1.235.799	100,00	100,00	100,00	(108.534)	(8,41)	54.608	4,42

Passivo Circulante

O Passivo Circulante não apresentou variação significativa em 2017 (crescimento de 1,81% em relação a 2016). Embora a conta de Obrigações por Empréstimos e Financiamentos tenha apresentado redução de R\$ 17.647, a conta Outras Exigibilidades apresentou variação de R\$ 27.508, consequência do acordo firmado com a EMGEA, já mencionado anteriormente.

O Passivo Circulante apresentou crescimento de 15,92% no final do exercício de 2016 em relação ao exercício de 2015. Essa variação ocorreu basicamente pelo aumento da conta Obrigações por Empréstimos em R\$ 4.444 mil, em função dos prazos das operações

contratadas, bem como pelo aumento no prazo médio de pagamento de Fornecedores, Impostos e Contribuições a Recolher e Outras Exigibilidades.

O Passivo Circulante apresentou crescimento de 15,41% no final do exercício de 2015 em relação ao exercício de 2014. Essa variação ocorreu basicamente pelo aumento da conta Obrigações por Empréstimos em R\$ 10.400 mil, em função de novas operações de crédito contratadas no período, bem como pelo aumento nas contas de Fornecedores, Impostos e Contribuições a Recolher e Outras Exigibilidades.

Passivo Não Circulante

Em 2017, o passivo não circulante apresentou pequena variação de 0,32% em relação a 2016. A conta Obrigações por empréstimos e Financiamentos apresentou aumento decorrente do alongamento das dívidas no longo prazo. Com o acordo firmado entre EMGEA-Empresa Gestora de Ativos, Habitasul Negócios Imobiliários e Administração de Bens S.A., e Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A, a conta Provisão para Passivos Contingentes apresentou uma redução, sendo parte da Provisão reclassificada para Outras Exigibilidades.

No exercício de 2016, o passivo não circulante apresentou pequena variação de 1,84% em relação ao ano anterior, decorrente do aumento nos Tributos Diferidos consequência, basicamente, do ajuste de valor justo das Propriedades para Investimentos, Provisão para Contingências, e do aumento na conta de Impostos e Contribuições a Recolher.

Patrimônio Líquido

Ao final do exercício de 2017 o Patrimônio Líquido apresentou redução de R\$ 112.897 mil em relação ao exercício de 2016. As variações apresentadas decorrem do Resultado Líquido do Exercício, das variações de Resultados Abrangentes por conta de participação nas Sociedades Coligadas Celulose Irani S/A e Irani Participações S/A e por realização de Reservas de Lucros a Realizar.

Ao final do exercício de 2016 o Patrimônio Líquido apresentou aumento de R\$ 25.780 mil em relação ao exercício de 2015. As variações apresentadas decorrem do Lucro Líquido do Exercício, das variações de Resultados Abrangentes por conta de participação nas Sociedades Coligadas Celulose Irani S/A e Irani Participações S/A, por realização de Reservas de Lucros a Realizar e da Proposta de Distribuição de Dividendos.

Ao final do exercício de 2015 o Patrimônio Líquido apresentou redução de R\$ 45.396 mil em relação ao exercício de 2014. As variações apresentadas decorrem do Lucro Líquido do Exercício, das variações de Resultados Abrangentes por conta de participação nas Sociedades Coligadas Celulose Irani S/A e Irani Participações S/A, por realização de Reservas de Lucros a Realizar e da Proposta de Distribuição de Dividendos.

10.2. Comentários dos Diretores sobre:

a) resultado das operações da Companhia, em especial:

i) descrição de quaisquer componentes importantes da receita; ii) fatores que afetaram materialmente os resultados operacionais;

Dados Consolidados - R\$ mil	2017	2016	Δ2017/2016
Receita Operacional Líquida	22.677	53.424	(57,55%)
Desenvolvimentos Imobiliários	57.112	45.816	24,66%
Hotelaria e Turismo	20.597	21.390	(3,71%)
Gestão de Créditos e Outros Serviços	1.829	1.954	(6,40%)
Equivalência Patrimonial (*)	(56.861)	(15.544)	
Resultado Operacional antes dos tributos	(130.179)	6.172	
Desenvolvimentos Imobiliários	(89.710)	14.109	
Hotelaria e Turismo	1.595	(2.783)	
Gestão de Créditos e Outros Serviços	(42.064)	(5.154)	
IR e CSLL	12.911	(11.109)	
Resultado Líquido das Atividades Continuadas	(117.268)	(4.937)	

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

A Companhia Habitasul de Participações é 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.

A principal atividade e foco de atuação das Controladas é o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sustentáveis, com a criação de Comunidades Planejadas com Gestão Compartilhada e Permanente dos Empreendedores, gerando receita através de investimentos no seu banco de terras pela urbanização, incorporação e comercialização de produtos imobiliários e nos serviços de administração hoteleira e de locações. Participa também no capital de empresas coligadas que atuam no reflorestamento, beneficiamento de madeiras, produção de celulose, papel, resinas e embalagens.

No ano de 2017, os negócios das empresas controladas e coligadas ainda sentiram os severos impactos da recessão. O segmento de Desenvolvimento Imobiliário refletiu uma retomada tímida da atividade, tanto no segmento de alta renda, desenvolvido pela controlada Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda como no segmento de média e baixa renda, foco da controlada Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários Ltda. O segmentos de Hotelaria e Turismo teve uma pequena queda, também refletindo a menor atividade nos hotéis. As receitas de Equivalência Patrimonial nas sociedades coligadas Celulose Irani S.A e Irapar Participações S.A apresentaram resultado negativo de R\$ 56.861 mil, refletindo as dificuldades enfrentadas pelo setor de papel embalagem no ano de 2017.

No ano de 2016, o agravamento da crise econômica impactou os segmentos de atuação da Cia e suas controladas e coligadas. No segmento de Desenvolvimento Imobiliário, o impacto maior deu-se no segmento de alta renda com sensível impacto nas vendas do empreendimento Jurerê Internacional, desenvolvidos pela controlada Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda. Nos mercados de lotes destinados à média e baixa renda, foco de atuação da controlada Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A., a performance foi satisfatória, atingindo o mesmo volume de vendas do ano anterior. Também impactado pela crise, o segmento de Hotelaria e Turismo apresentou redução de Receitas, notadamente nas controladas Hotel Laje de Pedra S.A e Jurerê Praia Hotel Ltda. As receitas de Equivalência Patrimonial nas sociedades coligadas Celulose Irani S.A e Irapar Participações S.A apresentaram resultado negativo de R\$ 15.544 mil.

Embora no ano de 2015 o mercado imobiliário tenha apresentado um aprofundamento da crise com recordes de distratos, maior restrição de crédito com conseqüente baixa velocidade de vendas e redução no número de financiamentos, o segmento de Desenvolvimento Imobiliário

da Cia apresentou crescimento de vendas de imóveis destacando-se a boa performance de vendas nos empreendimentos Portoverde e Condomínio Residencial Vale das Cerejeiras pela Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A no estado do RS e no empreendimento II Campanário Villagio Resort e de lotes urbanizados em Jurerê Internacional pela controlada Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda. no estado de SC. No segmento de Hotelaria e Turismo, com o foco na rentabilidade das operações, a Receita Operacional Líquida sofreu redução por conta do encerramento da operação gastronômica do Restaurante Simple On The Beach pela controlada Jurerê Praia Hotel Ltda., em SC. A queda no segmento da Gestão de Créditos e Outros Serviços ocorreu por conta da mudança da classificação da Receita Financeira da controlada Habitasul Negócios Imobiliários e Administração de Bens S/A ocasionada pela mudança do seu objeto social conforme comentado anteriormente. As Receitas de Equivalência Patrimonial nas Sociedades Ligadas Celulose Irani S/A. e Irani Participações S/A apresentaram resultado negativo de R\$ 7.873 mil.

b) variações das receitas atribuíveis a modificações de preços, taxas de câmbio, inflação, alterações de volumes e introdução de novos produtos e serviços; e do;

Não há variações relevantes, nos três últimos exercícios, nos resultados da Companhia, atribuídas a modificações de preços, taxas de câmbio, inflação, alteração de volumes e introdução de novos produtos além dos impactos supracitados em cada exercício acima.

c) impacto da inflação, da variação de preços dos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxa de juros no resultado operacional e no resultado financeiro da Companhia.

Não há impacto relevante da inflação, da variação de preços dos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxa de juros nos resultados dos três últimos exercícios além dos impactos supracitados em cada exercício acima.

10.3. Comentários dos Diretores sobre eventos relevantes abaixo que tenham causado ou se espera que venham a causar nas demonstrações financeiras e nos resultados da Sociedade: a) introdução ou alienação de segmento operacional; b) constituição, aquisição ou alienação de participação societária c) eventos ou operações não usuais

Não há.

10.4. Comentários dos Diretores sobre:

a) Mudanças significativas nas práticas contábeis

Nos exercícios de 2017, 2016 e 2015 não ocorreram mudanças significativas nas práticas contábeis adotadas pela Companhia que pudessem gerar efeitos nas suas demonstrações contábeis.

b) efeitos significativos das alterações;

Nos exercícios de 2017, 2016 e 2015 não ocorreram mudanças significativas nas práticas contábeis adotadas pela Companhia que pudessem gerar efeitos nas suas demonstrações contábeis.

c) ressalvas e ênfases presentes no relatório do auditor

Em seu relatório sobre as demonstrações contábeis referente ao exercício de 2017, o auditor manteve ênfase conforme já destacado em 2016, que segue:

Ênfase quanto à elaboração das Demonstrações Contábeis (Individual e Consolidado) que estão acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações contábeis consolidadas preparadas de acordo com as IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária consideram, adicionalmente, a Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis. Essa orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias.

Em seu relatório sobre as demonstrações contábeis referente ao exercício de 2016, o auditor manteve ênfase conforme abaixo:

Ênfase quanto à elaboração das Demonstrações Contábeis (Individual e Consolidado) que estão acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações contábeis consolidadas preparadas de acordo com as IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária consideram, adicionalmente, a Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis. Essa orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias.

Em seu relatório sobre as demonstrações contábeis referente ao exercício de 2015, o auditor manteve ênfase sobre os itens já destacados no ano de 2014, quais sejam:

Ênfase quanto à elaboração das Demonstrações Contábeis (Individual e Consolidado) que estão acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações contábeis consolidadas preparadas de acordo com as IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária consideram, adicionalmente, a Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis. Essa orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias. O auditor independente dá ênfase também, quanto ao fato de não haver sido registrado os encargos referentes às Obrigações por Empréstimo junto ao FGDLI na controlada Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S/A tendo em vista a intenção de liquidação antecipada da obrigação. Quanto a este aspecto, salienta que a administração da Companhia, face ao tema estar sob júdice e com base na opinião de advogados, entende que as provisões constituídas são suficientes para atendimento de eventual contingência.

10.5. Políticas contábeis críticas adotadas pela Companhia (inclusive estimativas contábeis feitas pela administração sobre questões incertas e relevantes para a descrição da situação financeira e dos resultados, que exijam julgamentos subjetivos ou complexos, tais como: provisões, contingências, reconhecimento da receita, créditos fiscais, ativos de longa duração, vida útil de ativos não circulantes, planos de pensão, ajustes de conversão em moeda estrangeira, custos de recuperação ambiental, critérios para teste de recuperação de ativos e instrumentos financeiros):

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso, pela Administração da Companhia e de suas Controladas, de estimativas e premissas que afetam os saldos ativos e passivos e outras transações. Assim, as Demonstrações Contábeis incluem diversas estimativas

referentes a provisões para passivos contingentes, provisões para créditos de liquidação duvidosa, avaliação de vida útil do ativo imobilizado e impostos diferidos. O julgamento da Administração envolve a determinação de estimativas relacionadas à probabilidade de eventos futuros, portanto os resultados reais podem divergir substancialmente destas estimativas.

10.6. Comentários dos Diretores sobre controles internos adotados para assegurar a elaboração de demonstrações financeiras confiáveis:

a) grau de eficiência de tais controles, indicando eventuais imperfeições e providências adotadas para corrigi-las

Os Diretores acreditam que o grau de eficiência dos controles internos adotados para assegurar a elaboração das demonstrações financeiras é satisfatório. Embora não tenham havido imperfeições relevantes nos controles internos, a Companhia e suas Controladas estão continuamente revisando seus processos e buscando novas tecnologias com objetivo de aprimorar seus controles internos.

b) deficiências e recomendações sobre os controles internos presentes no relatório do auditor independente

O relatório do auditor independente não apontou deficiências ou recomendações sobre os controles internos.

10.7. Comentários dos Diretores sobre aspectos referentes a eventuais ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários: a) como os recursos resultantes da oferta foram utilizados; b) se houve desvios relevantes entre a aplicação efetiva dos recursos e as propostas de aplicação divulgadas nos prospectos da respectiva distribuição; c) caso tenha havido desvios, as razões para tais desvios.

A Companhia não efetuou oferta pública de valores mobiliários nos últimos 3 exercícios.

10.8. Itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras da Sociedade:

a) os ativos e passivos detidos pela Sociedade, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial (*off-balance sheet items*), tais como: i) arrendamentos mercantis operacionais, ativos e passivos; ii) carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade mantenha riscos e responsabilidades, indicando respectivos passivos; iii) contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços; iv) contratos de construção não terminada; e v) contratos de recebimentos futuros de financiamentos

b) outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

A Companhia não detém ativos e passivos relevantes, bem como qualquer operação, contrato, transação, obrigação ou outros tipos de compromissos que não estejam contabilizados em suas demonstrações financeiras ou outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras com exceção de operações de cessão de crédito firmada pela Habitasul Negócios Imobiliários e Administração de Bens S/A, na qual possui co-obrigação sobre os créditos cedidos.

10.9. Comentários dos Diretores sobre cada um dos itens não evidenciados nas demonstrações financeiras indicados no item 10.8: a) como tais itens alteram ou poderão vir a alterar as receitas, as despesas, o resultado operacional, as despesas financeiras ou outros itens das demonstrações financeiras do emissor, b) natureza e o propósito da operação, c) natureza e montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor do emissor em decorrência da operação

Não há itens não evidenciados nas demonstrações financeiras que alterem ou poderão alterar as receitas, despesas o resultado operacional ou outros itens das demonstrações financeiras.

10.10. Comentário dos diretores sobre principais elementos do plano de negócios da Sociedade: a) investimentos, incluindo: i) descrição quantitativa e qualitativa dos investimentos em andamento e dos investimentos previstos; ii) fontes de financiamento dos investimentos; iii) desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos. b) aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente a capacidade produtiva da Companhia. c) novos produtos e serviços, indicando: i) descrição das pesquisas em andamento já divulgadas; ii) montantes totais gastos pela Sociedade em pesquisas para desenvolvimento de novos produtos ou serviços; iii) projetos em desenvolvimento já divulgados; iv) montantes totais gastos pela Sociedade no desenvolvimento de novos produtos ou serviços.

A Companhia e suas Controladas não possuem planos em andamento para investimentos significativos a curto prazo, aquisição de plantas, equipamentos ou outros ativos que possam influenciar materialmente seus negócios. Também não há projetos para novos produtos ou serviços que não os decorrentes do prosseguimento de suas atividades normais nos segmentos onde atua através de coligadas e controladas.

10.11. Comentários dos diretores sobre outros fatores que influenciaram de maneira relevante o desempenho operacional e que não tenham sido identificados ou comentados nos demais itens desta seção.

Não existem outros fatores que influenciaram de maneira relevante o desempenho operacional da Companhia e suas Controladas que não tenham sido identificados ou comentados nos demais itens desta seção.

Anexo II

Instrução CVM nº. 481, de 17 de dezembro de 2009 – Artigo 9º, §1º, II: Proposta de destinação do lucro líquido

Em cumprimento ao artigo 9º, §1º, II da Instrução CVM nº 481, de 17.12.2009, apresentamos as informações indicadas no Anexo 9-1-II à referida Instrução, sobre a proposta de destinação do lucro líquido da Companhia. Instrução CVM nº 481, de 17 de dezembro de 2.009 – ANEXO 9-1-II

Proposta para Distribuição de Dividendos

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.

Para o exercício de 2017, em razão do resultado do exercício negativo (prejuízo), está sendo proposta a distribuição integral dos dividendos recebidos pela Companhia de controladas, no total de R\$ 446. 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 tem garantido o direito à percepção de dividendos 10% mais que o atribuído às ações ordinárias.

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

	R\$ Mil
Lucro líquido do exercício	(117.255)
Reserva legal 5%	-
Base calculo do dividendo	-
Dividendo mínimo obrigatório (25%) e dividendo ações PNB (10%)	-
Dividendo recebidos de coligadas e controladas	446
Dividendos propostos a pagar	446
Ações Ordinárias Nominativas - R\$ 0,488030 por ação	130
Ações Preferenciais Classe A - R\$ 0,536833 por ação	270
Ações Preferenciais Classe B - R\$ 17,7845381 por ação	46

1 – Informar o lucro líquido do exercício.

O resultado do exercício foi negativo em R\$ 117.254.845,61.

2 – Informar o montante global e o valor por ação dos dividendos, incluindo dividendos antecipados e juros sobre capital próprio já declarados.

Montante global dos dividendos R\$ 446.294,17

Tipo de Ação	Dividendos R\$	Qtde de Ações	R\$ por Ação
Ordinárias Nominativas	130.125,66	3.152.764	0,041274
Preferenciais Nominativas "A"	270.150,01	5.950.327	0,045401
Preferenciais Nominativas "B"	46.018,50	30.596	1,504069

Não ocorreu no exercício o pagamento de dividendos antecipados e juros sobre capital próprio.

3 – Informar o percentual do lucro líquido do exercício distribuído

Não há distribuição de resultados sobre o lucro líquido do exercício tendo em vista o prejuízo apurado no exercício.

Está sendo proposta a distribuição integral dos dividendos recebidos de Coligadas e Controladas no total de R\$ 446.294,17.

4 – Informar o montante global e o valor por ação de dividendos distribuídos com base em lucro de exercícios anteriores.

Dividendos à Conta de Reserva de Lucros a Realizar: R\$ 446.294,17

Tipo de Ação	Dividendos R\$	Qtde de Ações	R\$ por Ação
Ordinárias Nominativas	130.125,66	3.152.764	0,041274
Preferenciais Nominativas "A"	270.150,01	5.950.327	0,045401
Preferenciais Nominativas "B"	46.018,50	30.596	1,504069

5 – Informar, deduzidos os dividendos antecipados e juros sobre capital próprio já declarados:

a. O valor bruto de dividendo e juros sobre capital próprio, de forma segregada, por ação de cada espécie e classe;

Tipo de Ação	Dividendos R\$	Qtde de Ações	R\$ por Ação
Ordinárias Nominativas	130.125,66	3.152.764	0,04127352
Preferenciais Nominativas "A"	270.150,01	5.950.327	0,04540087
Preferenciais Nominativas "B"	46.018,50	30.596	1,50406922

b. A forma e o prazo de pagamento dos dividendos e juros sobre capital próprio;

Os dividendos serão colocados à disposição dos acionistas em até 60 (sessenta) dias da data da deliberação da Assembléia Geral que os aprovar.

c. Eventual incidência de atualização e juros sobre os dividendos e juros sobre o capital próprio;

Não há incidência de atualização e de juros.

d. Data da declaração de pagamento dos dividendos e juros sobre capital próprio considerada para identificação dos acionistas que terão direito ao recebimento.

A data da Assembleia Geral que deliberar a distribuição dos dividendos.

6 – Caso tenha havido declaração de dividendos ou juros sobre capital próprio com base em lucros apurados em balanços semestrais ou em períodos menores:

a. Informar o montante dos dividendos ou juros sobre capital próprio declarados;

Não houve declaração de dividendos ou juros sobre capital próprio com base em lucros apurados em balanços semestrais ou em períodos menores.

b. Informar a data dos respectivos pagamentos.

Não houve declaração de dividendos ou juros sobre capital próprio com base em lucros apurados em balanços semestrais ou em períodos menores.

7 – Fornecer tabela comparativa indicando os seguintes valores por ação de cada espécie e classe:

a. Lucro líquido do exercício e dos 3 (três) exercícios anteriores;

	2017	2016	2015
Lucro Líquido do Exercício	(117.255)	(4.899)	6.049
Resultado por Ação das Ações PN Classe "A"	(11.928,1679)	(0,4984)	0,6154
Resultado por Ação das Ações PN Classe "B"	(395.164,0340)	(16,5103)	20,3859
Resultado por Ação das Ações ON	(10.843,7890)	(0,4531)	0,5594

b. Dividendo e juros sobre capital próprio distribuídos nos 3(três) exercícios anteriores.

Tipo de Ação	2017	2016	2015
Ordinárias Nominativas	0,041274	0,488030	0,607530
Preferenciais Nominativas "A"	0,045401	0,536833	0,668283
Preferenciais Nominativas "B"	1,504069	17,784538	22,139299

Não houve pagamento de juros sobre capital próprio nos exercício de 2015, 2016 e 2017.

8 - Havendo destinação de lucros à reserva legal:

a. Identificar o montante destinado a reserva legal;

Não há destinação de Lucro à reserva legal.

b. Detalhar a forma de cálculo da reserva legal.

A reserva legal é calculada conforme o Estatuto Social e art. 193 da Lei 6.404/74 que determinam a destinação de 5% do lucro líquido do exercício para sua constituição.

9 – Caso a Companhia possua ações preferenciais com direito a dividendos fixos ou mínimos:

a. Descrever a forma de cálculo de cálculo dos dividendos fixos ou mínimos;

b. Informar se o lucro do exercício é suficiente para o pagamento integral dos dividendos fixos ou mínimos;

c. Identificar se eventual parcela não paga é cumulativa;

d. Identificar o valor global dos dividendos fixos ou mínimos a serem pagos a cada classe de ações preferenciais;

e. Identificar os dividendos fixos ou mínimos a serem pagos por ação preferencial de cada classe.

Não há dividendos fixos ou mínimos que não os legais e estatutários incidentes sobre os lucros efetivamente apurados, se houver.

A forma de cálculo dos dividendos está descrita no Capítulo VII do estatuto social da Companhia, transcrito no item 10 a seguir, notadamente em seu artigo 34 e 36.

10 – Em relação ao dividendo obrigatório:

a. Descrever a forma de cálculo prevista no estatuto;

A forma de cálculo dos dividendos está descrita no Capítulo VII do estatuto social da Companhia, transcrito a seguir, notadamente nos artigos 34 e 36.

“CAPÍTULO VII – EXERCÍCIO SOCIAL E LUCROS

Artigo 31 - *O exercício social encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, quando a Diretoria fará elaborar as demonstrações financeiras previstas em lei, facultado o levantamento de balanços em períodos menores.*

Artigo 32 - *Do resultado do exercício serão deduzidos, antes de qualquer participação, os prejuízos acumulados, se houver, e a provisão para o imposto de renda.*

Artigo 33 - *Feitas as deduções referidas no Artigo 32 supra, será destacada uma participação aos administradores da Companhia, em montante não superior a 10% (dez por cento) dos lucros remanescentes, a qual não poderá ultrapassar a sua remuneração anual, se este limite for menor.*

Parágrafo 1º - *Os administradores somente farão jus à participação nos lucros do exercício social em relação ao qual for atribuído aos acionistas o dividendo obrigatório de que trata o Artigo 36 infra.*

Parágrafo 2º - *A participação atribuída aos administradores, nos termos deste Artigo, será rateada entre seus membros, de acordo com deliberação específica do Conselho de Administração.*

Artigo 34 - *Após as deduções de que tratam os Artigos 32 e 33, será destacada quantia equivalente a 10% (dez por cento) do lucros remanescentes, a qual será distribuída como dividendo às ações preferenciais da Classe "B"*

Artigo 35 - *O lucro líquido resultante, após as deduções de que tratam os Artigos 32 e 33 supra, será diminuído ou acrescido dos seguintes valores, nos termos do Artigo 202, inciso I, da Lei nº 6.404, de 15.12.1976:*

a) 5% (cinco por cento) destinados à Reserva Legal;

b) importância destinada à formação da reserva para contingências e reversão da mesma reserva formada em exercícios anteriores.

Artigo 36 - *Do lucro líquido ajustado, nos termos do Artigo 35 supra, será distribuída a todos os acionistas, a título de dividendo obrigatório, quantia não inferior a 25% (vinte e cinco por cento), assegurando-se às ações preferenciais de Classe "A" e "B" o direito à percepção de um dividendo 10% (dez por cento) maior que o atribuído a cada ação ordinária.*

Parágrafo Único – *O valor dos juros pagos ou creditados aos acionistas, a título de remuneração do capital próprio, poderá ser imputado, por seu montante líquido do imposto de renda na fonte, ao valor do dividendo obrigatório previsto neste artigo.*

Artigo 37 – *No exercício em que o montante do dividendo obrigatório, calculado nos termos do artigo anterior, ultrapassar a parcela realizada do lucro líquido do exercício, a*

Assembléia Geral poderá, por proposta dos órgãos da administração, destinar o excesso à constituição de reserva de lucros a realizar.

Parágrafo 1º – *Considera-se realizada a parcela do lucro líquido do exercício que exceder à soma dos seguintes valores:*

a) resultado líquido positivo da equivalência patrimonial; e

b) lucro, ganho ou rendimento em operações cujo prazo de realização financeira ocorra após o término do exercício social seguinte.

Parágrafo 2º – *Os lucros registrados na reserva de lucros a realizar, quando realizados e se não tiverem sido absorvidos por prejuízos de exercícios subsequentes, deverão ser acrescidos ao primeiro dividendo declarado após a realização.”*

b. Informar se ele está sendo pago integralmente;

Não há distribuição de dividendos sobre o lucro líquido do exercício tendo em vista o prejuízo apurado no exercício.

c. Informar o montante eventualmente retido.

Não há retenção de dividendos.

11 – Havendo retenção de dividendo obrigatório devido a situação financeira da companhia:

a. Informar o montante da retenção;

b. Descrever, pormenorizadamente, a situação financeira da companhia, abordando, inclusive, aspectos relacionados à análise de liquidez, ao capital de giro e fluxo de caixa positivos;

c. Justificar a retenção dos dividendos.

Não há retenção de dividendos.

12 – Havendo destinação de resultado para reserva de contingências:

a. Identificar o montante destinado à reserva;

b. Identificar a perda considerada provável e sua causa;

c. Explicar porque a perda foi considerada provável;

d. Justificar a constituição da reserva.

Não há destinação de resultados para reserva de contingências.

13 – Havendo destinação de resultado para reserva de lucros a realizar:

a. Informar o montante destinado a reserva de lucros a realizar;

Não há destinação de resultados para reserva de lucros a realizar.

b. Informar a natureza dos lucros não realizados que deram origem à reserva.

Não há destinação de resultados para reserva de lucros a realizar.

14 – Havendo destinação de resultado para reservas estatutárias:

a. Descrever as cláusulas estatutárias que estabelecem a reserva;

A reserva estatutária esta prevista no artigo 38 do estatuto social transcrito abaixo.

ARTIGO 38– *A parcela dos lucros que remanescer, após as deduções previstas nos artigos 32 a 37, será transferida a uma Reserva para Investimentos, destinada a investimentos que venham a integrar o Ativo Circulante ou Permanente da Companhia.*

b. Identificar o montante destinado a reserva;

O montante destinado a reserva é de R\$ 8.796.706,00.

c. Descrever como o montante foi calculado.

R\$	31/12/2017
Dividendos prescritos	2.988.584,28
Ajuste da Avaliação Patrimonial	5.808.121,72
Montante Destinado a Reserva	8.796.706,00

15 – Havendo retenção de lucros prevista em orçamento de capital:

- a. Identificar o montante da retenção;**
- b. Fornecer cópia do orçamento de capital.**

Não há.

16 – Havendo destinação de resultado para reserva de incentivos fiscais:

- a. Informar o montante destinado a reserva;**
- b. Explicar a natureza da destinação.**

Não há.