



**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 Ordinária de 28 de abril de 2020.***

Porto Alegre, 27 de março de 2020.

**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 Ordinária (“AGO”), que se realizará em 28 de abril de 2020, 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 31.12.2019: divulgadas no website da Companhia, da CVM e da BM&FBOVESPA no dia 27 de março de.2020].

(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**”);

(iv) Informações disponibilizadas em cumprimento ao disposto no artigo 10 da Instrução CVM nº 481, de 17.12.2009, referente a candidato indicado pelos acionistas controladores para membro do Conselho de Administração da Companhia, nos termos dos itens 12.5 a 12.10 do Formulário de Referência (“**Anexo III**”).

(v) Informações disponibilizadas em cumprimento ao disposto no artigo 12 da Instrução CVM nº 481, de 17.12.2009, incisos I e II, referentes à remuneração dos administradores a ser deliberada na AGO (“**Anexo IV**”).

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

**Sérgio Luiz Cotrim Ribas**

Diretor Presidente

**Odivan Carlos Cargnin**

Diretor de Administração, Finanças e Relações com Investidores

## ÍNDICE

ANEXO I.....	04
ANEXO II.....	23
ANEXO III.....	28

## ANEXO I

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

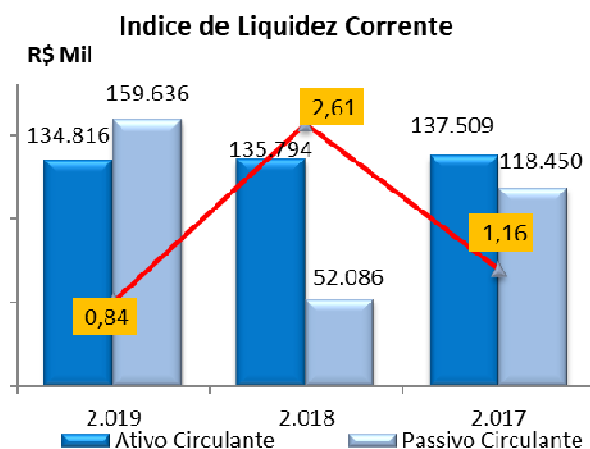
Formulário de Referência – Item 10

#### 10. Comentários dos Diretores

##### 10.1. Comentários dos Diretores sobre:

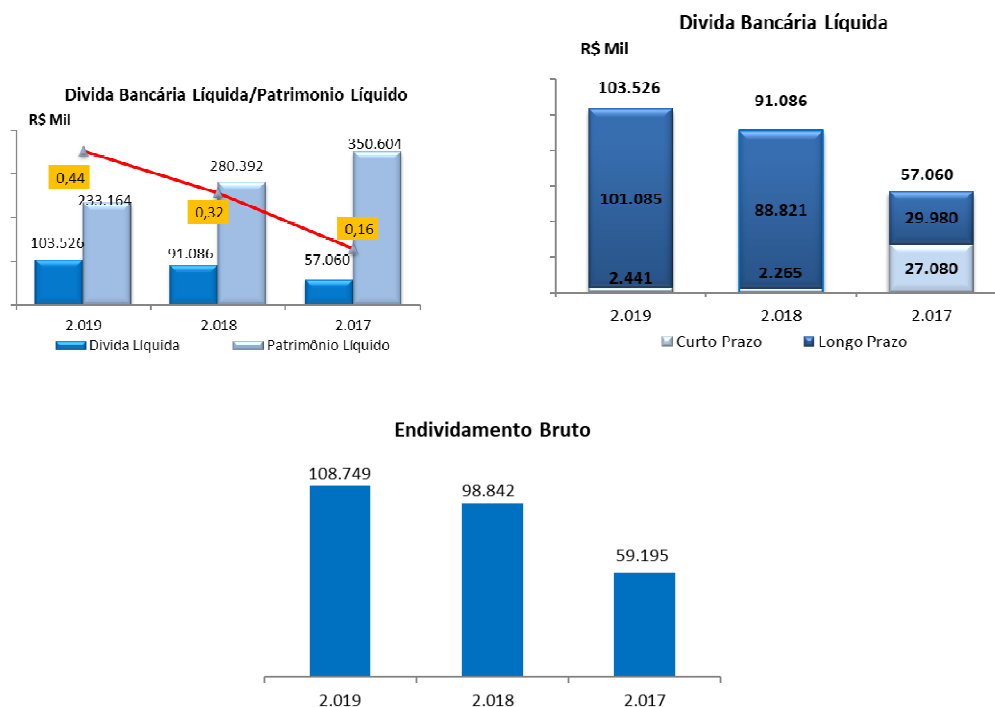
###### a) condições financeiras e patrimoniais gerais

O gráfico abaixo, elaborado de acordo com as Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia, demonstra que o índice de liquidez corrente no exercício de 2019 apresentou diminuição principalmente devido ao reconhecimento de outras exigibilidades junto a EMGEA – Empresa Gestora de Ativos que migraram de longo para curto prazo neste exercício, já em 2018 apresentou aumento principalmente pela captação de dívida em 02 de julho de 2018 junto ao Banco BTG Pactual no montante de R\$ 90.400 (95.719 em 31/12/2018) 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.



###### 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 mantém 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:

- 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.
- Em 02 de julho de 2018 a Companhia contratou empréstimo junto ao Banco BTG Pactual no montante de R\$ 90.400 (95.719 em 31/12/2018) 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.

- Em 2019 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. O empréstimo contratado junto ao Banco BTG Pactual em 2018 que tinha vencimento em janeiro de 2020, foi repactuado para abril de 2021.

**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:

(\*) 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 deste endividamento de 2019 é de R\$ 108.749 (2018 R\$ 98.842).

R\$ mil							
Tipo de Dívida	Indexador	2019	2018	2017	Vencimento	Garantias	Taxa
Empréstimos SFH	TR	11.977	11.977	11.977	(*)	Caução de Créditos	-
Contas Garantidas	CDI		170	1.041	-	Aval da Controladora	
Empréstimos Capital de Giro	Prefixada	5.048	2.953	6.740	fev/24	Aval Holding/ Caução de créditos	11,88% a.a e 23,00% a.a
	CDI	103.702	95.719	51.414	abr/21	Alienação Fiduciária em Garantia de Imóveis e Alienação Fiduciária de Ações	8,00% a.a
<b>Total</b>		<b>120.726</b>	<b>110.819</b>	<b>71.172</b>			
Parcela Circulante		14.418	14.242	41.192			
Parcela Não Circulante		106.308	96.577	29.980			

a) Operações de capital de giro indexadas ao CDI são acrescidas de juros de 8% a.a. As operações de capital de giro pré-fixadas têm juros que variam de 11,88% a.a. a 23,00% a.a.

Algumas operações possuem, além da garantia de aval/fiança, alienação fiduciária/hipoteca de imóveis, alienação de ações e cessão de recebíveis.

				R\$ mil		
Indexador	Tipo de Dívida	Instituição	2019	2018	2017	
CDI	Contas Garantidas	Banrisul		170	302	
		Banco Bradesco		-	739	
	Empréstimos Capital de Giro	Banrisul		-	-	5.523
		Banco Safra		-	-	12.620
		Banco Guanabara		-	-	5.488
		Banco Brickell		-	-	6.952
		Banco Mercantil		-	-	5.207
		Red Performance		-	-	1.121
		BTG		103.702	95.719	
		Banco BBM		-	-	8.670
		Banco Panamericano		-	-	5.832
		<b>Total</b>		<b>103.702</b>	<b>95.889</b>	<b>52.455</b>

b) Operação de capital de giro indexada ao CDI e acrescida de juros de 8% a.a. A operação tem, além da garantia de aval/fiança, alienação fiduciária/hipoteca de imóveis e alienação de ações.

**ii) outras relações de longo prazo com instituições financeiras;**

A Controlada Habitasul Desenvolvidimentos Imobiliários S.A. firmou acordo com a EMGEA – Empresa Gestora de Ativos em 17/05/2017 referente a uma demanda judicial. Tal acordo foi registrado em Outras Contas a Pagar no valor total de R\$ 236.599 mil, saldo total 31/12/2019 de 254.557 mil. Este valor será pago em até 5 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 quirografária.

**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 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.

A Companhia possui restrição conforme contrato com o banco BTG referente a : (i) qualquer dividendo ou pagamentos ocorridos pela Irani Papel e Embalagem S.A. aos Fiduciários até o valor de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) deverão ser liberados para livre-movimentação dos Fiduciários; (ii) qualquer valor que supere o montante exposto no item (i) deverá ficar retido em garantia ao FIDUCIÁRIO, seja na forma de recursos represados em Contas Vinculadas ou Certificado de Depósito Bancário emitido pelo Fiduciário, nessa ocasião devendo as Partes formalizarem instrumento apartado para formalização de tal garantia.

#### 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 %			
	2.019	2.018	2.017	2.019	2.018	2.017	2019 x 2018		2018 x 2017	
							R\$	%	R\$	%
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	(6.827)	63.069	22.677	100,00	100,00	100,00	(69.896)	(110,83)	40.392	178,12
(-) Custo das Mercadorias e Serviços Vendidos	(8.570)	(45.747)	(48.007)	125,52	(72,53)	(211,70)	37.177	(81,27)	2.260	(4,71)
<b>RESULTADO BRUTO</b>	<b>(15.397)</b>	<b>17.322</b>	<b>(25.330)</b>	225,52	27,47	(111,70)	(32.719)	(188,89)	42.652	(168,39)
<b>DESPESAS OPERACIONAIS</b>	<b>(98.555)</b>	<b>(95.762)</b>	<b>(67.749)</b>	1.443,54	(151,84)	(298,76)	(2.793)	2,92	(28.013)	41,35
Despesas Com Vendas	(1.362)	(1.412)	(2.005)	19,95	(2,24)	(8,84)	50	(3,55)	593	(29,58)
Despesas Administrativas	(84.104)	(114.656)	(66.181)	1.231,88	(181,79)	(291,84)	30.552	(26,65)	(48.475)	73,25
Depreciações e Amortizações	(1.855)	(1.816)	(1.780)	27,18	(2,88)	(7,85)	(39)	2,17	(36)	2,02
Outras (Despesas) Receitas Operacionais, Líquidas	(11.233)	22.122	2.217	164,54	35,08	9,78	(33.355)	(150,78)	19.905	897,83
Participação dos Administradores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO Financeiro</b>	<b>(113.952)</b>	<b>(78.440)</b>	<b>(93.079)</b>	1.669,06	(124,37)	(410,46)	(35.512)	45,27	14.639	(15,73)
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(8.508)</b>	<b>(12.700)</b>	<b>(37.100)</b>	124,62	(20,14)	(163,60)	4.192	(33,01)	24.400	(65,77)
Receitas Financeiras	28.010	29.688	33.207	(410,26)	47,07	146,43	(1.678)	(5,65)	(3.519)	(10,60)
Despesas Financeiras	(36.518)	(42.388)	(70.307)	534,88	(67,21)	(310,04)	5.870	(13,85)	27.919	(39,71)
<b>LUCRO OPERACIONAL ANTES DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL DO IMPOSTO DE RENDA</b>	<b>(122.460)</b>	<b>(91.140)</b>	<b>(130.179)</b>	1.793,68	(144,51)	(574,06)	(31.320)	34,36	39.039	(29,99)
Imposto de renda e contribuição social corrente	(807)	(512)	(787)	11,82	(0,81)	(3,47)	(295)	57,57	275	(34,94)
Imposto de renda e contribuição social diferido	20.293	33.082	13.698	(297,24)	52,45	60,40	(12.789)	(38,66)	19.384	141,51
<b>LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>	<b>(102.972)</b>	<b>(58.570)</b>	<b>(117.268)</b>	<b>1.508,23</b>	<b>(92,87)</b>	<b>(517,12)</b>	<b>(44.402)</b>	<b>75,81</b>	<b>58.698</b>	<b>(50,05)</b>

### Análise sobre os períodos encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017.

#### Receita Operacional Líquida Consolidada

Consolidado - R\$ mil	2019	2018	2017
Receitas de Vendas de Imóveis	13.996	37.897	52.202
Receitas de Hotelaria e Serviços	24.261	27.968	36.201
Resultado de Participações Societárias	(40.561)	4.180	(56.861)
<b>Receita Bruta</b>	<b>-2.304</b>	<b>70.045</b>	<b>31.542</b>
(-) Impostos sobre vendas	(4.523)	(6.976)	(8.865)
<b>Receita Líquida</b>	<b>-6.827</b>	<b>63.069</b>	<b>22.677</b>



No exercício de 2019, a Companhia apresentou Receita Operacional Líquida negativa principalmente em relação a piora no resultado de Participações Societárias nas coligadas Irani Participações S/A e Irani Papel e Embalagem S/A, e também, pela redução das vendas no segmento de Desenvolvimento Imobiliário.

No exercício de 2018, a Companhia apresentou aumento de 178% em sua Receita Operacional Líquida, principalmente em relação a melhora no resultado de Participações Societárias nas coligadas Irani Participações S/A e Irani Papel e Embalagem S/A.

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 Irani Papel e Embalagem 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.

### **Custos das Mercadorias e Serviços Vendidos**

No exercício de 2019 os Custos apresentaram redução de R\$ 37.177 mil em relação ao exercício de 2018. A redução decorre em relação a redução da receita apresentada no exercício e também em função de que a receita de vendas se refere somente a estoques que tem custo menor em relação as propriedades para investimentos.

No exercício de 2018 os Custos apresentaram diminuição de R\$ 2.260 mil em relação ao exercício de 2017. A diminuição no valor decorre principalmente devido ao encerramento das atividades de restaurante e gastronomia ocorrido no segundo trimestre de 2018.

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.

### **Despesas Administrativas**

<b>Consolidado -R\$ mil</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Despesas com pessoal e serviços de terceiros	(24.532)	(25.161)	(30.047)
Provisão para contingências e condenações	(51.753)	(80.106)	(28.851)
Consumo de energia elétrica , gás, água, telefone e internet	(2.825)	(2.107)	(2.050)
Manutenção de prédios, instalações, máquinas e equipamentos	(1.382)	(1.385)	(739)
Outras despesas administrativas	(5.467)	(7.713)	(6.274)
<b>Despesas Administrativas</b>	<b>(85.959)</b>	<b>(116.472)</b>	<b>(67.961)</b>

Ao final do exercício de 2019 as Despesas Administrativas apresentaram redução de R\$ 30.513 mil em relação ao exercício de 2018. Esta redução decorre principalmente pela diminuição de Provisões para Contingências que haviam sido realizadas no ano de 2018. Os demais itens de despesas apresentados permanecem nos mesmos patamares dos anos anteriores, com tendências de redução.

Ao final do exercício de 2018, as Despesas Administrativas apresentaram crescimento de R\$ 48.511 mil em relação ao exercício de 2017. Este aumento decorre principalmente da variação de Provisões para Contingências ocorrida em 2018 na controlada Habitasul Desenvolvidos Imobiliários S.A., onde a Companhia reavaliou a condição das contingências de IPTU, entre outros.

Ao final do exercício de 2017, as Despesas Administrativas apresentaram crescimento de R\$ 40.013 mil em relação ao exercício de 2016. Este aumento decorre principalmente da variação de Provisões para Contingências ocorrida em 2017 nas controladas Habitasul Desenvolvidos Imobiliários S.A, Habitasul – Negócios Imobiliários e Administração de Bens S.A.e Hotel Laje de Pedra S.A.

### **Outras Receitas (Despesas) Operacionais**

Consolidado - R\$ mil	2019	2018	2017
Provisão Créditos de Liquidação Duvidosa	(14.105)	527	(12.993)
Condomínios e IPTU	(5.572)	(6.668)	(5.952)
Receita de ajuste a valor justo	5.580	27.507	18.492
Manutenção, Segurança e conservação	(797)	(1.410)	(401)
Remuneração do Pool Hoteleiro	1.323	1.892	1.925
Outras Despesas/ Receitas	2.338	274	1.146
<b>Outras Receitas (Despesas) Operacionais</b>	<b>(11.233)</b>	<b>22.122</b>	<b>2.217</b>

As Outras Receitas (Despesas) Operacionais no exercício de 2018 apresentaram aumento em relação ao exercício anterior, fechando o exercício de 2019 com resultado negativo (Despesas). Esta variação decorre principalmente em função da diminuição da receita de ajuste a valor justo em propriedades para investimentos, e ainda pelo reconhecimento de provisão para créditos de liquidação duvidosa a receber de clientes dos contratos SFH-FCVS.

As Outras Receitas (Despesas) Operacionais no exercício de 2018 apresentaram aumento em relação ao exercício anterior. Esse aumento decorre principalmente da receita de ajuste a valor justo em propriedades para investimentos e da diminuição de crédito de liquidação duvidosa que em 2017 foi de R\$ 12.993 mil (despesa).

As Outras Receitas (Despesas) Operacionais no exercício de 2017 apresentaram 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 Desenvolvidos Imobiliários S.A., que causou bastante impacto nesse exercício.

## **Resultado Financeiro**

Consolidado - R\$ mil	2019	2018	2017
<b>Receitas Financeiras</b>	<b>28.010</b>	<b>29.688</b>	<b>33.207</b>
Juros	2.522	4.484	9.344
Rendimentos de Aplicações Financeiras	290	768	165
Variações Monetárias ativas	25.092	23.750	23.376
Outras	106	686	322
<b>Despesas Financeiras</b>	<b>(36.518)</b>	<b>(42.388)</b>	<b>(70.307)</b>
Juros	(15.399)	(12.098)	(15.930)
Variações Monetárias Passivas	(20.079)	(28.043)	(52.408)
Outras	(1.040)	(2.247)	(1.969)
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(8.508)</b>	<b>(12.700)</b>	<b>(37.100)</b>

Em 2019 as receitas financeiras variaram negativamente R\$ 1.678 mil em relação a 2018. As despesas financeiras também apresentaram redução de R\$ 5.870 mil em relação a 2018, devido principalmente a redução das variações monetárias passivas das operações financeiras da Companhia.

Em 2018 as receitas financeiras variaram negativamente R\$ 3.519 mil em relação a 2017. Esta variação decorre principalmente da liquidação de operações financeiras da Companhia com seus controladores. As despesas financeiras tiveram redução de R\$ 27.919 mil em relação a 2017, devido principalmente a redução das variações monetárias passivas nas controladas.

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 Habitusul Desenvolvidores Imobiliários S.A e Habitusul 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, Habitusul Negócios Imobiliários e Administração de Bens S.A., e Habitusul Desenvolvidores 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.

## **Resultado Líquido**

No ano de 2019 o resultado líquido do exercício foi de R\$ 102.972 mil negativos, e foi impactado principalmente pela equivalência patrimonial do resultado nas sociedades coligadas, especialmente na Irani Papel e Embalagem S.A, e Irani Participações S.A. O resultado das participações societárias no exercício foi negativo em R\$ 40.561 mil. A redução da receita líquida principalmente do segmento de desenvolvimentos imobiliários que foi 51,35% menor comparado com o exercício de 2018, também contribuiu para o resultado líquido negativo apresentado.

No ano de 2018 o resultado líquido do exercício foi de R\$ 58.570 mil negativos, e foi impactado principalmente pelas provisões de contingências de IPTU reconhecidas no exercício. Em relação ao exercício de 2017, houve uma melhora significativa quanto a equivalência patrimonial pelo resultado nas empresas investidas, especialmente na Irani Papel e Embalagem S.A, o que contribuiu positivamente para a melhoria dos resultados.

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 Irani Papel e Embalagem S/A e Irani Participações S/A no exercício foi de R\$ 56.861 mil negativo.

### Alterações significativas no Ativo

Em milhares de Reais	ATIVO									
	Consolidado			Análise Vertical %			Análise Horizontal %			
	Dez/19	Dez/18	Dez/17	Dez/19	Dez/18	Dez/17	Dez/19 x Dez/18		Dez/18 x Dez/17	
							R\$	%	R\$	%
<b>CIRCULANTE</b>	134.816	135.794	137.509	11,26	11,50	11,63	(978)	(0,72)	(1.715)	(1,25)
Caixa e Equivalente de Caixa	5.223	7.756	2.135	0,44	0,66	0,18	(2.533)	(32,66)	5.621	263,28
Créditos	16.459	16.251	18.246	1,37	1,38	1,54	208	1,28	(1.995)	(10,93)
Estoques	113.134	111.787	117.128	9,45	9,47	9,91	1.347	1,21	(5.341)	(4,56)
<b>NÃO CIRCULANTE</b>	1.062.677	1.044.663	1.044.364	88,74	88,50	88,37	18.014	1,72	299	0,03
Realizável a Longo Prazo	294.769	288.551	276.047	24,62	24,44	23,36	6.218	2,16	12.504	4,53
Investimentos	153.107	146.297	157.297	12,79	12,39	13,31	6.810	4,65	(11.000)	(6,99)
Propriedade para investimentos	556.921	551.472	551.102	46,51	46,72	46,63	5.449	0,99	370	0,07
Imobilizado	57.680	58.111	59.671	4,82	4,92	5,05	(431)	(0,74)	(1.560)	(2,61)
Intangível	199	232	247	0,02	0,02	0,02	(33)	(14,20)	(15)	(6,07)
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>1.197.493</b>	<b>1.180.457</b>	<b>1.181.873</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>17.036</b>	<b>1,44</b>	<b>(1.416)</b>	<b>(0,12)</b>

### Análise sobre os períodos encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017.

#### Ativo Circulante

Consolidado -R\$ mil	2019	2018	2017
Caixas e Bancos	554	288	546
Aplicações Financeiras	4.669	7.468	1.589
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>5.223</b>	<b>7.756</b>	<b>2.135</b>

Em 2019, o saldo de disponibilidades apresentou diminuição em relação a 2018 devido ao menor volume de recursos disponíveis em aplicações financeiras.

Em 2018, o saldo de disponibilidades apresentou aumento em relação a 2017 devido a maior volume de recursos disponíveis em aplicações financeiras.

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.

### Créditos

Consolidado - R\$ mil	2019	2018	2017
Clientes	13.570	13.498	17.289
Provisão para Devedores Duvidosos	(6.203)	(4.790)	(5.629)
Outros Créditos	6.288	5.456	4.858
Impostos a Recuperar	2.804	2.087	1.728
<b>Créditos</b>	<b>16.459</b>	<b>16.251</b>	<b>18.246</b>

No exercício de 2019 a conta de créditos se apresentou estável. Nos anos de 2018 e 2017 a conta créditos apresentou redução 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 nos estoques em 2019 em R\$ 1.347 mil decorre principalmente em função do encerramento do empreendimento imobiliário Porto Verde em Alvorada – RS, o qual foi disponibilizado para venda.

A redução nos estoques no exercício de 2018 (R\$ 4.151 mil) em relação ao exercício de 2017, decorre principalmente das vendas de lotes nas empresas controladas de desenvolvimento imobiliário.

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 Empreendimentos Imobiliários e Serviços Ltda. e Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda, em razão da expectativa de vendas dessas áreas ainda em 2018.

### **Ativo Não Circulante**

Consolidado - R\$ mil	2019	2018	2017
Clientes	269.687	263.022	235.715
Partes Relacionadas	-	-	15.887
Devedores p/depósito em Garantia	11.977	11.977	11.977
Depósitos Judiciais e Cauções	2.327	2.103	1.872
Estoques	10.278	10.278	9.088
Outros Créditos	501	1.171	1.508
<b>Realizável a Longo Prazo</b>	<b>294.769</b>	<b>288.551</b>	<b>276.047</b>

Ao final de 2019, as contas do Realizável a Longo Prazo apresentaram aumento de 2.16% em relação ao exercício de 2018, sendo que esse aumento decorre principalmente pela correção de créditos a receber de clientes dos contratos SFH-FCVS.

Ao final de 2018, as contas do Realizável a Longo Prazo apresentaram aumento de 11,58% em relação ao exercício de 2017, sendo que esse aumento decorre principalmente pela correção de créditos a receber de clientes dos contratos SFH-FCVS, em contrapartida houve redução de partes relacionadas pela liquidação de operações financeiras da Companhia com seus controladores.

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.

### **Investimentos**

Os investimentos apresentaram variação líquida positiva de R\$ 6.810 mil no exercício de 2019 em relação ao exercício de 2018, principalmente em função do aumento da participação nas suas controladas, superior ao resultado da participação societária recebido de suas coligadas.

Os investimentos apresentaram variação líquida negativa de R\$ 11.000 mil no exercício de 2018, em relação ao exercício de 2017, principalmente devido a equivalência negativa em suas controladas.

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

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

### **Propriedades para Investimentos**

<b>Evolução Propriedades Para Investimento - R\$ mil</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Saldo Inicial	551.472	551.102	645.778
Acréscimo	642	244	500
(-) Baixa	(891)	(27.381)	(13.998)
Transferência do do estoque	-	-	(99.670)
Variação do valor justo	5.698	27.507	18.492
<b>Saldo Final</b>	<b>556.921</b>	<b>551.472</b>	<b>551.102</b>

No exercício de 2019 as propriedades para investimentos tiveram acréscimos de R\$ 5.449 mil, referente a variação do valor justo verificado principalmente na controlada Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda. As baixas por venda das propriedades para investimentos no exercício foram de R\$ 891 mil.

No exercício de 2018 as propriedades para investimentos tiveram acréscimos de R\$ 27.507 mil, referente a variação do valor justo verificado principalmente na controlada Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda. Também houve redução de propriedades para investimentos referente baixa por venda no valor de R\$ 27.381 mil.

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 Empreendimentos Imobiliários e Serviços Ltda e Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda, para Estoque, como já mencionado anteriormente.

### **Imobilizado**

<b>Evolução Imobilizado - R\$ mil</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Saldo Inicial	58.111	59.671	61.247
Acréscimo	2.740	447	264
(-) Baixa	(1.343)	(203)	(76)
Depreciações	(1.827)	(1.804)	(1.764)
<b>Saldo Final</b>	<b>57.681</b>	<b>58.111</b>	<b>59.671</b>

Nos exercícios de 2019, 2018 e 2017 o imobilizado não sofreu variação significativa.

### Alterações significativas no Passivo

Em milhares de Reais	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO									
	Consolidado			Análise Vertical %			Análise Horizontal %			
	Dez/19	Dez/18	Dez/17	Dez/19	Dez/18	Dez/17	Dez/19 x Dez/18		Dez/18 x Dez/17	
							R\$	%	R\$	%
<b>CIRCULANTE</b>	<b>159.636</b>	<b>52.086</b>	<b>118.450</b>	<b>13,33</b>	<b>4,41</b>	<b>10,02</b>	<b>107.550</b>	<b>206,49</b>	<b>(66.364)</b>	<b>(56,03)</b>
Fornecedores	4.382	3.948	9.568	0,37	0,33	0,81	434	10,98	(5.620)	(58,74)
Obrigações por Empréstimos e Financiamentos	14.418	14.242	41.192	1,20	1,21	3,49	176	1,24	(26.950)	(65,43)
Provisão para Pagamentos a Efetuar	2.266	2.221	2.706	0,19	0,19	0,23	45	2,04	(485)	(17,92)
Participações Estatutárias e Dividendos	2.659	4.980	-	0,22	0,42	-	(2.321)	(46,61)	-	-
Participação dos Administradores	2.986	2.986	2.986	0,25	0,25	-	(0)	(0,01)	-	-
Impostos e Contribuições A Recolher	11.516	13.045	14.610	0,96	1,11	1,24	(1.529)	(11,72)	(1.565)	(10,71)
Partes Relacionadas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Exigibilidades	121.409	10.664	38.405	10,14	0,90	3,25	110.745	1.038,50	(27.741)	(72,23)
<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>804.693</b>	<b>847.981</b>	<b>712.820</b>	<b>67,20</b>	<b>71,83</b>	<b>60,31</b>	<b>(43.288)</b>	<b>(5,10)</b>	<b>135.161</b>	<b>18,96</b>
Obrigações por Empréstimos e Financiamentos	106.308	96.577	29.980	8,88	8,18	2,54	9.731	10,08	66.597	222,14
Provisão Passivos Contingentes	433.725	382.994	302.043	36,22	32,44	25,56	50.731	13,25	80.951	26,80
Impostos e Contrib. A Recolher	6.276	5.179	3.204	0,52	0,44	0,27	1.097	21,18	1.975	61,64
Outras Exigibilidades	151.812	236.066	217.936	12,68	20,00	18,44	(84.254)	(35,69)	18.130	8,32
Tributos Diferidos	106.573	127.165	159.657	8,90	10,77	13,51	(20.592)	(16,19)	(32.492)	(20,35)
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>233.164</b>	<b>280.392</b>	<b>350.604</b>	<b>19,47</b>	<b>23,75</b>	<b>29,67</b>	<b>(47.228)</b>	<b>(16,84)</b>	<b>(70.212)</b>	<b>(20,03)</b>
Patrimônio Líquido Atribuído aos Acionistas	232.906	280.105	350.310	19,45	23,73	29,64	(47.199)	(16,85)	(70.205)	(20,04)
Controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capital Social	127.182	127.182	127.182	10,62	10,77	10,76	(0)	-	-	-
Reservas de Capital	162	162	162	0,01	0,01	0,01	0	0,14	-	-
Reservas de Reavaliações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajuste de Avaliação Patrimonial	89.104	98.104	104.170	7,44	8,31	8,81	(9.000)	(9,17)	(6.066)	(5,82)
Resultados Abrangentes	-	(53.956)	(38.657)	-	(4,57)	(3,27)	53.956	(100,00)	(15.299)	39,58
Reservas de Lucros	13.942	108.613	154.937	1,16	9,20	13,11	(94.671)	(87,16)	(46.324)	(29,90)
Reserva Legal	2.516	-	2.516	0,21	-	0,21	2.516	-	(2.516)	(100,00)
Lucros Acumulados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Patrimônio Líquido Atribuído aos Acionistas Não Controladores	258	287	294	0,02	0,02	0,02	(29)	(10,08)	(7)	(2,38)
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>1.197.493</b>	<b>1.180.457</b>	<b>1.181.874</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>17.036</b>	<b>1,44</b>	<b>(1.417)</b>	<b>(0,12)</b>

### Passivo Circulante

Em 2019 o passivo circulante apresentou aumento significativo em 2019 no valor de R\$ 107.550 mil em relação ao exercício de 2018, principalmente em função de migração de parcelas de longo para curto prazo da exigibilidade junto a EMGEA – Empresa Gestora de Ativos.

Em 2018 o passivo circulante apresentou redução de R\$ 66.364 mil em relação ao exercício de 2017, principalmente pela captação de dívida em 02 de julho de 2018 junto ao Banco BTG Pactual no montante de R\$ 90.400 (95.719 em 31/12/2018) 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.

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.

### **Passivo Não Circulante**

Em 2019, o passivo não circulante apresentou redução de R\$ 84.254 mil em relação ao exercício de 2018, principalmente devido a migração da exigibilidade junto a EMGEA – Empresa Gestora de Ativos migrar parcialmente para o curto prazo.

Em 2018, o passivo não circulante apresentou acréscimo de R\$ 135.160 mil em relação ao exercício de 2017, principalmente devido a operação junto ao Banco BTG S.A., já explicada no item passivo 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.

### **Patrimônio Líquido**

Ao final do exercício de 2019 o Patrimônio Líquido apresentou redução de R\$ 47.228 mil em relação ao exercício de 2018. As variações apresentadas decorrem principalmente do Resultado Líquido do Exercício, das variações de Resultados Abrangentes por conta de participação nas Sociedades Coligadas Irani Papel e Embalagem S/A e Irani Participações S/A.

Ao final do exercício de 2018 o Patrimônio Líquido apresentou redução de R\$ 70.212 mil em relação ao exercício de 2017. As variações apresentadas decorrem principalmente do Resultado Líquido do Exercício, das variações de Resultados Abrangentes por conta de participação nas Sociedades Coligadas Irani Papel e Embalagem S/A e Irani Participações S/A.

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 Irani Papel e Embalagem S/A e Irani Participações S/A e por realização de Reservas de Lucros a Realizar.



## 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	2019	2018	Var. 2019 x 2018
<b>1. Receitas</b>			
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>(6.827)</b>	<b>63.069</b>	<b>-110,83%</b>
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%
<b>2. Resultados</b>			
<b>Resultado Operacional antes dos tributos</b>	<b>(122.460)</b>	<b>(91.140)</b>	<b>-34,36%</b>
Desenvolvimentos Imobiliários	(85.259)	(81.368)	-4,78%
Hotelaria, Turismo e Serviços	(37.201)	(9.772)	-280,69%
<b>IR e CSLL</b>	<b>19.488</b>	<b>32.570</b>	<b>-40,17%</b>
Desenvolvimentos Imobiliários	19.982	32.666	-38,83%
Hotelaria, Turismo e Serviços	(494)	(96)	-414,58%
<b>Resultado Líquido das Atividades Continuadas</b>	<b>(102.972)</b>	<b>(58.570)</b>	<b>-75,81%</b>
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.

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 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. O segmento de Desenvolvimento Imobiliário manteve redução nas atividades imobiliárias 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 S.A. O segmento de Hotelaria e Turismo teve uma pequena queda, também refletindo a menor atividade nos hotéis. As receitas de Equivalência Patrimonial nas sociedades coligadas Irani Papel e Embalagem S.A e Irapar Participações S.A apresentaram resultado negativo de R\$ 40.561 mil, o que contribuiu para o resultado líquido negativo apurado neste exercício.

No ano de 2018, as incertezas políticas e econômicas impactaram significativamente nos negócios, especialmente no segmento Desenvolvimento Imobiliário. A atividade imobiliária continuou em ritmo lento, na sequência do que já havia sido verificado no ano de 2017. O segmento de Desenvolvimento Imobiliário apresentou uma redução nas atividades imobiliárias 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 S.A.. O segmento de Hotelaria e Turismo teve uma pequena queda, também refletindo a menor atividade nos hotéis. As receitas de Equivalência Patrimonial nas sociedades coligadas Irani Papel e Embalagem S.A e Irapar Participações S.A apresentaram resultado positivo de R\$ 4.180 mil, refletindo uma melhora no setor de papel e embalagem em relação ao ano de 2017.

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 S/A. O segmento de Hotelaria e Turismo teve uma pequena queda, também refletindo a menor atividade nos hotéis. As receitas de Equivalência Patrimonial nas sociedades coligadas Irani Papel e Embalagem 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.

**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 2019, 2018 e 2017 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 2019, 2018 e 2017 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 2019, o auditor manteve ênfase conforme já destacado em 2018, que segue:

Ênfase quanto à elaboração das Demonstrações Contábeis (Individuais e Consolidadas), 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.

Também em seu relatório sobre as demonstrações contábeis referente ao exercício de 2019, o auditor incluiu ênfase quanto a reapresentação de valores correspondentes em coligada, conforme segue:

Os auditores independentes da coligada Irani Papel e Embalagem S.A., emitiram relatório sobre as Demonstrações Contábeis do exercício findo em 31 de dezembro 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.

Em seu relatório sobre as demonstrações contábeis referente ao exercício de 2018, o auditor manteve ênfase conforme já destacado em 2017, que segue:

Ênfase quanto à elaboração das Demonstrações Contábeis (Individual e Consolidado), 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.

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.

**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 (incorporada pela Habitasul Desenvolvidores Imobiliários S.A. em 2018), 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 n.º 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 n.º 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 n.º 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 2019, 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\$ 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 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	(102.942)
Reserva legal 5%	-
Base calculo do dividendo	-
Dividendo mínimo obrigatório (25%) e dividendo ações PNB (10%)	-
<b>Dividendo recebidos de coligadas e controladas</b>	<b>480</b>
<b>Dividendos propostos a pagar</b>	<b>480</b>
Ações Ordinárias Nominativas - R\$ 0,4880305 por ação	140
Ações Preferenciais Classe A - R\$ 0,488736 por ação	291
Ações Preferenciais Classe B - R\$ 16,19116 por ação	49

#### 1 – Informar o lucro líquido do exercício.

O resultado do exercício foi negativo em R\$ 102.942.358,05

#### 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\$ 480.431,41

<b>Tipo de Ação</b>	<b>Dividendos R\$</b>	<b>Qtde de Ações</b>	<b>R\$ por Ação</b>
Ordinárias Nominativas	140.079,03	3.152.764	0,0444305
Preferenciais Nominativas "A"	290.813,91	5.950.327	0,0488736
Preferenciais Nominativas "B"	49.538,48	30.596	1,6191161

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\$ 480.431,41.

### **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\$ 480.431,41.

<b>Tipo de Ação</b>	<b>Dividendos R\$</b>	<b>Qtde de Ações</b>	<b>R\$ por Ação</b>
Ordinárias Nominativas	140.079,03	3.152.764	0,044431
Preferenciais Nominativas "A"	290.813,91	5.950.327	0,048874
Preferenciais Nominativas "B"	49.538,48	30.596	1,619116

### **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;**

<b>Tipo de Ação</b>	<b>Dividendos R\$</b>	<b>Qtde de Ações</b>	<b>R\$ por Ação</b>
Ordinárias Nominativas	140.079,03	3.152.764	0,04443055
Preferenciais Nominativas "A"	290.813,91	5.950.327	0,04887360
Preferenciais Nominativas "B"	49.538,48	30.596	1,61911615

#### **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 Assembleia 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;**

	2019	2018	2017
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>	<b>(102.942)</b>	<b>(58.564)</b>	<b>(117.255)</b>
Resultado por Ação das Ações PN Classe "A"	(10.472,1790)	(5.957,6488)	(11.928,1679)
Resultado por Ação das Ações PN Classe "B"	(346.929,0951)	(197.368,8285)	(395.164,0340)
Resultado por Ação das Ações ON	(9.520,1627)	(5.416,0443)	(10.843,7890)

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

Tipo de Ação	2019	2018	2017
Ordinárias Nominativas	0,044431	0,074119	0,041274
Preferenciais Nominativas "A"	0,048874	0,081530	0,045401
Preferenciais Nominativas "B"	1,619116	2,700992	1,504069

Não houve pagamento de juros sobre capital próprio nos exercícios de 2017, 2018 e 2019.

**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) dos 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 Assembleia 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 está 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\$ 11.267.019,90.

**c. Descrever como o montante foi calculado.**

R\$ mil	31/12/2019
Dividendos prescritos	2.267.715,75
Ajuste de Avaliação Patrimonial	8.999.304,15
<b>Total do montante destinado a Reserva</b>	<b>11.267.019,90</b>

**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.

### **ANEXO III**

*Instrução CVM n.º 481, de 17 de dezembro de 2009*  
*Artigo 12: Proposta remuneração dos administradores*

Em cumprimento ao artigo 12 da Instrução CVM n.º 481 de 17.12.2009, apresentamos as informações previstas no item 13 do Formulário de Referência, relativo à Proposta de Remuneração dos Administradores.

#### Proposta para a remuneração anual global da Administração:

- R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais)

O montante proposto refere-se à remuneração do Conselho de Administração e da Diretoria Estatutária da Companhia, para período de janeiro a dezembro de 2020 e compreende honorários fixos e benefícios bem como eventuais participações dos administradores.

#### **13. Remuneração dos administradores**

**13.1. Descrever a política ou prática de remuneração do conselho de administração, da diretoria estatutária e não estatutária, do conselho fiscal, dos comitês estatutários e dos comitês de auditoria, de risco, financeiro e de remuneração, abordando os seguintes aspectos:**

**a. objetivos da política ou prática de remuneração, informando se a política de remuneração foi formalmente aprovada, órgão responsável por sua aprovação, data da aprovação e, caso a Companhia divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado**

A administração da Companhia é desenvolvida pelo Conselho de Administração e pela Diretoria Estatutária. A Companhia não mantém Conselho Fiscal permanente nem comitês.

a.1. A prática de remuneração da Diretoria Estatutária busca:

- i) alinhar os interesses dos administradores aos dos acionistas;
- ii) estimular a visão de curto e longo prazo dos administradores;
- iii) estimular e manter o comprometimento dos administradores com os resultados da Companhia;

iv) atrair, reter e motivar os administradores.

a.2. Em sua maior parte, os honorários do Conselho de Administração são compatíveis com os praticados pelo mercado.

**b. composição da remuneração, indicando:**

i. **descrição dos elementos da remuneração e os objetivos de cada um deles**

ii. **qual a proporção de cada elemento na remuneração total**

iii. **metodologia de cálculo e de reajuste de cada um dos elementos da remuneração**

iv. **razões que justificam a composição da remuneração**

v. a existência de membros não remunerados pela Companhia e a razão para esse fato

A remuneração da Diretoria Estatutária é dívida em 2 (duas) parcelas:

A – Honorários Fixos e Benefícios;

B – Participação nos resultados da Companhia de acordo com previsão estatutária.

**A- Honorários Fixos e Benefícios:**

A remuneração dos administradores é composta pelos honorários recebidos diretamente da Cia e pelos honorários recebidos das subsidiárias, totalizados no item 13.15.

A remuneração fixa e os benefícios obedecem às condições e práticas de mercado.

O reajuste é feito de acordo com os índices de inflação ou movimentação do mercado.

Os honorários fixos e benefícios correspondem de 50% a 100% da remuneração total.

**B- Participação nos Resultados da Companhia:**

Complementa a remuneração fixa e é determinada em função dos resultados da Companhia.

O cálculo é efetuado de acordo com os critérios definidos no estatuto da Companhia a seguir transcritos.

*“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.”

A Remuneração por Participação nos Resultados da Companhia corresponde de 0% a 50% da remuneração total.

**c. principais indicadores de desempenho que são levados em consideração na determinação de cada elemento da remuneração**

Os principais indicadores de desempenho são o Lucro Líquido da Companhia e a Avaliação de Desempenho Individual.

**d. como a remuneração é estruturada para refletir a evolução dos indicadores de desempenho**

A participação no resultado do exercício, na forma estatutária, reflete a evolução dos indicadores (Lucro Líquido do Exercício e avaliação de desempenho individual).

**e. como a política ou prática de remuneração se alinha aos interesses da Companhia de curto, médio e longo prazo**

Os indicadores estabelecidos mantêm os administradores comprometidos com os resultados e com a criação de valor para a Companhia.

**f. existência de remuneração suportada por subsidiárias, controladas ou controladores diretos ou indiretos**

Os Diretores recebem remuneração de controladas.

**g. existência de qualquer remuneração ou benefício vinculado à ocorrência de determinado evento societário, tal como a alienação do controle societário da Companhia**

Não existe qualquer remuneração ou benefício vinculada a ocorrência de eventos societários.

**h. práticas e procedimentos adotados pelo Conselho de Administração para definir a remuneração individual do Conselho de Administração e da Diretoria, indicando:**

- (i) os órgãos e comitês da Companhia que participam do processo decisório, identificando de que forma participam;
- (ii) critérios e metodologia utilizada para a fixação da remuneração individual, indicando se há a utilização de estudos para a verificação das práticas de mercado, e, em caso positivo, os critérios de comparação e a abrangência desses estudos;
- (iii) com que frequência e de que forma o Conselho de Administração avalia a adequação da política de remuneração da Companhia

Anualmente o Conselho de Administração avalia a remuneração dos Administradores da Companhia. A remuneração da Diretoria é determinada em consideração a complexidade dos cargos e a remuneração de Mercado. A remuneração do Conselho de Administração é determinada em função do tempo de dedicação mensal à empresa de cada um de seus membros.

**13.2. Em relação à remuneração reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal, elaborar tabela com o seguinte conteúdo:**

Não há conselho fiscal constituído.

<b>Exercício social encerrado em 31.12. 2017 (em R\$ mil, exceto número de membros)</b>	<b>Conselho de Administração</b>	<b>Diretoria Estatutária</b>	<b>Total</b>
Número de membros	6	3,92	9,92
Número de membros remunerados	6	3,42	9,42
Remuneração fixa anual	185,4	336,9	522,3
- Salário ou pró-labore	154,5	269,4	423,9
- Benefícios diretos e indiretos	0	13,6	13,6
- Remuneração por participação em comitês	n/a	n/a	n/a
-Outros	30,9	53,88	84,8
Remuneração variável	n/a	n/a	n/a
- Bônus	n/a	n/a	n/a
- Participação nos resultados	n/a	n/a	n/a
- Remuneração por participação em reuniões	n/a	n/a	n/a
- Comissões	n/a	n/a	n/a
- Outros	n/a	n/a	n/a
Benefícios pós-emprego	n/a	n/a	n/a
Benefícios por cessão do exercício do cargo	n/a	n/a	n/a
Remuneração baseada em ações	n/a	n/a	n/a
Total da remuneração	185,4	336,9	522,3

<b>Exercício social encerrado em 31.12. 2018 (em R\$ mil, exceto número de membros)</b>	<b>Conselho de Administração</b>	<b>Diretoria Estatutária</b>	<b>Total</b>
Número de membros	5,33	4	9,33
Número de membros remunerados	5,33	2	7,33
Remuneração fixa anual	532,4	444,0	976,4
- Salário ou pró-labore	441,0	370,0	811,0
- Benefícios diretos e indiretos	3,2	0,0	3,2
- Remuneração por participação em comitês	n/a	n/a	n/a
-Outros	88,2	74	162,2
Remuneração variável	n/a	n/a	n/a
- Bônus	n/a	n/a	n/a
- Participação nos resultados	n/a	n/a	n/a
- Remuneração por participação em reuniões	n/a	n/a	n/a
- Comissões	n/a	n/a	n/a
- Outros	n/a	n/a	n/a
Benefícios pós-emprego	n/a	n/a	n/a
Benefícios por cessão do exercício do cargo	n/a	n/a	n/a
Remuneração baseada em ações	n/a	n/a	n/a
Total da remuneração	532,4	444,0	976,4



<b>Exercício social encerrado em 31.12. 2019 (em R\$ mil, exceto número de membros)</b>	<b>Conselho de Administração</b>	<b>Diretoria Estatutária</b>	<b>Total</b>
Número de membros	6	3,58	9,58
Número de membros remunerados	6	2,08	8,08
Remuneração fixa anual	823,0	483,5	1.306,5
- Salário ou pró-labore	683,0	402,9	1.085,9
- Benefícios diretos e indiretos	3,4	0,0	3,4
- Remuneração por participação em comitês	n/a	n/a	n/a
-Outros	136,6	80,58	217,2
Remuneração variável	n/a	n/a	n/a
- Bônus	n/a	n/a	n/a
- Participação nos resultados	n/a	n/a	n/a
- Remuneração por participação em reuniões	n/a	n/a	n/a
- Comissões	n/a	n/a	n/a
- Outros	n/a	n/a	n/a
Benefícios pós-emprego	n/a	n/a	n/a
Benefícios por cessão do exercício do cargo	n/a	n/a	n/a
Remuneração baseada em ações	n/a	n/a	n/a
<b>Total da remuneração</b>	<b>823,0</b>	<b>483,5</b>	<b>1.306,5</b>

<b>Previsto para exercício social de 2020 (em R\$ mil, exceto número de membros)</b>	<b>Conselho de Administração</b>	<b>Diretoria Estatutária</b>	<b>Total</b>
Número de membros	6	4	10
Número de membros remunerados	6	2	8
Remuneração fixa anual	723,6	482,8	1.206,4
- Salário ou pró-labore	600,0	402,3	1.002,3
- Benefícios diretos e indiretos	3,6	0,0	3,6
- Remuneração por participação em comitês	n/a	n/a	n/a
-Outros	120	80,46	200,5
Remuneração variável	n/a	n/a	n/a
- Bônus	n/a	n/a	n/a
- Participação nos resultados	n/a	n/a	n/a
- Remuneração por participação em reuniões	n/a	n/a	n/a
- Comissões	n/a	n/a	n/a
- Outros	n/a	n/a	n/a
Benefícios pós-emprego	n/a	n/a	n/a
Benefícios por cessão do exercício do cargo	n/a	n/a	n/a
Remuneração baseada em ações	n/a	n/a	n/a
<b>Total da remuneração</b>	<b>723,6</b>	<b>482,8</b>	<b>1.206,4</b>

**13.3. Em relação à remuneração variável dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal, elaborar tabela com o seguinte conteúdo:**

Não há conselho fiscal constituído.

<b>Exercício social encerrado em 31.12.2017 (em R\$ mil, exceto número de membros)</b>	<b>Conselho de Administração</b>	<b>Diretoria Estatutária</b>	<b>Total</b>
Número de membros	6	3,92	9,92
Número de membros remunerados	0	0	0
Bônus			
- Valor mínimo previsto no plano de remuneração	n/a	n/a	n/a
- Valor máximo previsto no plano de remuneração	n/a	n/a	n/a
- Valor previsto no plano de remuneração – metas	n/a	n/a	n/a
- Valor efetivamente reconhecido	n/a	n/a	n/a
Participação no resultado			
- Valor mínimo previsto no plano de remuneração	n/a	n/a	n/a
- Valor máximo previsto no plano de remuneração	n/a	n/a	n/a
- Valor previsto no plano de remuneração – metas	n/a	n/a	n/a
- Valor efetivamente reconhecido	n/a	n/a	n/a

<b>Exercício social encerrado em 31.12.2018 (em R\$ mil, exceto número de membros)</b>	<b>Conselho de Administração</b>	<b>Diretoria Estatutária</b>	<b>Total</b>
Número de membros	5,33	4	9,33
Número de membros remunerados	0	0	0
Bônus			
- Valor mínimo previsto no plano de remuneração	n/a	n/a	n/a
- Valor máximo previsto no plano de remuneração	n/a	n/a	n/a
- Valor previsto no plano de remuneração – metas	n/a	n/a	n/a
- Valor efetivamente reconhecido	n/a	n/a	n/a
Participação no resultado			
- Valor mínimo previsto no plano de remuneração	n/a	n/a	n/a
- Valor máximo previsto no plano de remuneração	n/a	n/a	n/a
- Valor previsto no plano de remuneração – metas	n/a	n/a	n/a
- Valor efetivamente reconhecido	n/a	n/a	n/a

<b>Exercício social encerrado em 31.12.2019 (em R\$ mil, exceto número de membros)</b>	<b>Conselho de Administração</b>	<b>Diretoria Estatutária</b>	<b>Total</b>
Número de membros	6	3,58	9,58
Número de membros remunerados	0	0	0
Bônus			
- Valor mínimo previsto no plano de remuneração	n/a	n/a	n/a
- Valor máximo previsto no plano de remuneração	n/a	n/a	n/a
- Valor previsto no plano de remuneração – metas	n/a	n/a	n/a
- Valor efetivamente reconhecido	n/a	n/a	n/a
Participação no resultado			
- Valor mínimo previsto no plano de remuneração	n/a	n/a	n/a
- Valor máximo previsto no plano de remuneração	n/a	n/a	n/a
- Valor previsto no plano de remuneração – metas	n/a	n/a	n/a
- Valor efetivamente reconhecido	n/a	n/a	n/a

<b>Previsto Exercício social de 2020 (em R\$ mil, exceto número de membros)</b>	<b>Conselho de Administração</b>	<b>Diretoria Estatutária</b>	<b>Total</b>
Número de membros	6	4	10
Número de membros remunerados	0	0	0
Bônus			
- Valor mínimo previsto no plano de remuneração	n/a	n/a	n/a
- Valor máximo previsto no plano de remuneração	n/a	n/a	n/a
- Valor previsto no plano de remuneração – metas	n/a	n/a	n/a
- Valor efetivamente reconhecido	n/a	n/a	n/a
Participação no resultado			
- Valor mínimo previsto no plano de remuneração	n/a	n/a	n/a
- Valor máximo previsto no plano de remuneração	n/a	n/a	n/a
- Valor previsto no plano de remuneração – metas	n/a	n/a	n/a
- Valor efetivamente reconhecido	n/a	n/a	n/a

**13.4. Em relação ao plano de remuneração baseado em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária, em vigor no último exercício social e previsto para o exercício social corrente, descrever:**

- a. termos e condições gerais
- b. principais objetivos do plano
- c. forma como o plano contribui para esses objetivos
- d. como o plano se insere na política de remuneração da Companhia
- e. como o plano alinha os interesses dos administradores e da Companhia a curto, médio e longo prazo
- f. número máximo de ações abrangidas
- g. número máximo de opções a serem outorgadas
- h. condições de aquisição de ações

- i. critérios para fixação do preço de aquisição ou exercício**
- j. critérios para fixação do prazo de exercício**
- k. forma de liquidação**
- l. restrições à transferência das ações**
- m. critérios e eventos que, quando verificados, ocasionarão a suspensão, alteração ou extinção do plano**
- n. efeitos da saída do administrador dos órgãos da Companhia sobre seus direitos previstos no plano de remuneração baseado em ações**

A Companhia não possui plano de remuneração baseado em ações.

**13.5. Em relação à remuneração baseada em ações reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente, do conselho de administração e da diretoria estatutária, elaborar tabela com o seguinte conteúdo:**

- a. órgão**
- b. número de membros**
- c. número de membros remunerados**
- d. em relação a cada outorga de opções de compra de ações:**
  - i. data de outorga**
  - ii. quantidade de opções outorgadas**
  - iii. prazo para que as opções se tornem exercíveis**
  - iv. prazo máximo para exercício das opções**
  - v. prazo de restrição à transferência das ações**
  - vi. preço médio ponderado de exercício de cada um dos seguintes grupos de opções:**
    - em aberto no início do exercício social
    - perdidas durante o exercício social
    - exercidas durante o exercício social
    - expiradas durante o exercício social
- e. valor justo das opções na data de outorga**
- f. diluição potencial em caso de exercício de todas as opções outorgadas**

A Companhia não possui plano de remuneração baseado em ações.

**13.6. Em relação às opções em aberto do conselho de administração e da diretoria estatutária ao final do último exercício social, elaborar tabela com o seguinte conteúdo:**

- a. órgão**
- b. número de membros**
- c. número de membros remunerados**
- d. em relação às opções ainda não exercíveis**

- i. quantidade**
- ii. data em que se tornarão exercíveis**
- iii. prazo máximo para exercício das opções**
- iv. prazo de restrição à transferência das ações**
- v. preço médio ponderado de exercício**
- vi. valor justo das opções no último dia do exercício social**

**d. em relação às opções exercíveis**  
**i. quantidade**

- ii. prazo máximo para exercício das opções**
- iii. prazo de restrição à transferência das ações**
- iv. preço médio ponderado de exercício**
- v. valor justo das opções no último dia do exercício social**
- vi. valor justo do total das opções no último dia do exercício social**

A Companhia não possui plano de remuneração baseado em opções de ações.

**13.7. Em relação às opções exercidas e ações entregues relativas à remuneração baseada em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária, nos 3 últimos exercícios sociais, elaborar tabela com o seguinte conteúdo:**

- a. órgão**
- b. número de membros**
- c. número de membros remunerados**
- d. em relação às opções exercidas informar:**
  - i. número de ações**
  - ii. preço médio ponderado de exercício**
  - iii. valor total da diferença entre o valor de exercício e o valor de mercado das ações relativas às opções exercidas**
- d. em relação às ações entregues informar:**
  - i. número de ações**
  - ii. preço médio ponderado de aquisição**

**iii. valor total da diferença entre o valor de aquisição e o valor de mercado das ações adquiridas**

A Companhia não possui plano de remuneração baseado em opções de ações.

**13.8. Descrição sumária das informações necessárias para a compreensão dos dados divulgados nos itens 13.5 a 13.7, tal como a explicação do método de precificação do valor das ações e das opções, indicando, no mínimo:**

**a. modelo de precificação**

**b. dados e premissas utilizadas no modelo de precificação, incluindo o preço médio ponderado das ações, preço de exercício, volatilidade esperada, prazo de vida da opção, dividendos esperados e a taxa de juros livre de risco**

**c. método utilizado e as premissas assumidas para incorporar os efeitos esperados de exercício antecipado**

**d. forma de determinação da volatilidade esperada**

**e. se alguma outra característica da opção foi incorporada na mensuração de seu valor justo**

A Companhia não possui plano de remuneração baseado em ações ou opções de ações.

**13.9. Informar a quantidade de ações ou cotas direta ou indiretamente detidas, no Brasil ou no exterior, e outros valores mobiliários conversíveis em ações ou cotas, emitidos pela Companhia, seus controladores diretos ou indiretos, sociedades controladas ou sob controle comum, por membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal, agrupados por órgão, na data de encerramento do último exercício social.**

Não há Conselho Fiscal constituído.

Órgão	Emissor	Sociedades Controladas	
	Ações	Ações	Cotas
Conselho Administração	5.647	10	415
Diretoria Estatutária	-	0	0

**13.10. Em relação aos planos de previdência em vigor conferidos aos membros do conselho de administração e aos diretores estatutários, fornecer as seguintes informações em forma de tabela:**

**a. órgão**

**b. número de membros**

**c. número de membros remunerados**

**d. nome do plano**

**e. quantidade de administradores que reúnem as condições para se aposentar**

**f. condições para se aposentar antecipadamente**

**g. valor atualizado das contribuições acumuladas no plano de previdência até o encerramento do último exercício social, descontada a parcela relativa a contribuições feitas diretamente pelos administradores**

**h. valor total acumulado das contribuições realizadas durante o último exercício social, descontada a parcela relativa a contribuições feitas diretamente pelos administradores**

**i. se há a possibilidade de resgate antecipado e quais as condições**

Não há planos de previdência em vigor conferidos aos membros do conselho de administração e aos diretores estatutários.

**13.11. Em forma de tabela, indicar, para os 3 últimos exercícios sociais, em relação ao conselho de administração, à diretoria estatutária e ao conselho fiscal:**

O número de membros de cada órgão foi apurado de forma a corresponder à média anual do número de membros de cada órgão aferido mensalmente, com duas casas decimais, conforme detalhado no Ofício-Circular/CVM/SEP/Nº02/2020).

Não há Conselho Fiscal constituído.

<b>Exercício social encerrado em 31.12.2017 (em R\$ mil, exceto número de membros)</b>	<b>Conselho de Administração</b>	<b>Diretoria Estatutária</b>
Número de membros	6	3,92
Número de membro remunerados	6	3,42
Valor da maior remuneração individual	80,0	95,3
Valor da menor remuneração individual	3,0	0,0
Valor médio de remuneração individual	27,7	72,1

<b>Exercício social encerrado em 31.12.2018 (em R\$ mil, exceto número de membros)</b>	<b>Conselho de Administração</b>	<b>Diretoria Estatutária</b>
Número de membros	5,33	4
Número de membro remunerados	5,33	2
Valor da maior remuneração individual	162,5	240,0
Valor da menor remuneração individual	6,0	0,0
Valor médio de remuneração individual	83,3	92,5

<b>Exercício social encerrado em 31.12.2019 (em R\$ mil, exceto número de membros)</b>	<b>Conselho de Administração</b>	<b>Diretoria Estatutária</b>
Número de membros	6	3,58
Número de membro remunerados	6	2,08
Valor da maior remuneração individual	168,0	260,0
Valor da menor remuneração individual	6,0	0,0
Valor médio de remuneração individual	114,4	193,4

**13.12. Descrever arranjos contratuais, apólices de seguros ou outros instrumentos que estructurem mecanismos de remuneração ou indenização para os administradores em caso de destituição do cargo ou de aposentadoria, indicando quais as consequências financeiras para a Companhia.**

Não há contratos, apólices de seguros ou outros instrumentos que estruturam mecanismos de remuneração ou indenização para os administradores em caso de destituição do cargo ou de aposentadoria.

**13.13. Em relação aos 3 últimos exercícios sociais, indicar o percentual da remuneração total de cada órgão reconhecida no resultado da Companhia referente a membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal que sejam partes relacionadas aos controladores, diretos ou indiretos, conforme definido pelas regras contábeis que tratam desse assunto**

Não há Conselho Fiscal constituído.

Órgão	% referente a partes relacionadas aos controladores em 2017
Conselho	83,82%
Diretoria	59,46%

Órgão	% referente a partes relacionadas aos controladores em 2018
Conselho	63,42%
Diretoria	0,00%

Órgão	% referente a partes relacionadas aos controladores em 2019
Conselho	58,04%
Diretoria	0,00%

**13.14. Em relação aos 3 últimos exercícios sociais, indicar os valores reconhecidos no resultado da Companhia como remuneração de membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal, agrupados por órgão, por qualquer razão que não a função que ocupam, como por exemplo, comissões e serviços de consultoria ou assessoria prestados**

Exercício social encerrado em 31.12.2017 (em R\$ mil)					
Controlador e Controladas do Emissor	Órgão	Controladores Diretos e Indiretos	Controladas do Emissor	Sociedades Sob Controle Comum	Total
	Conselho de Administração	-	90,00	-	90,00
	Diretoria Estatutária	-	-	-	-

Exercício social encerrado em 31.12.2018 (em R\$ mil)					
Controlador e Controladas do Emissor	Órgão	Controladores Diretos e Indiretos	Controladas do Emissor	Sociedades Sob Controle Comum	Total
	Conselho de Administração	-	-	-	-
	Diretoria Estatutária	-	-	-	-

Exercício social encerrado em 31.12.2019 (em R\$ mil)					
Controlador e Controladas do Emissor	Órgão	Controladores Diretos e Indiretos	Controladas do Emissor	Sociedades Sob Controle Comum	Total
	Conselho de Administração	-	-	-	-
	Diretoria Estatutária	-	-	-	-

**13.15. Em relação aos 3 últimos exercícios sociais, indicar os valores reconhecidos no resultado de controladores, diretos ou indiretos, de sociedades sob controle comum e de controladas da Companhia, como remuneração de membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal da Companhia, agrupados por órgão, especificando a que título tais valores foram atribuídos a tais indivíduos**

Não há Conselho Fiscal constituído.

Exercício social encerrado em 31.12.2017 (em R\$ mil)					
Controlador e Controladas do Emissor	Órgão	Controladores Diretos e Indiretos	Controladas do Emissor	Sociedades Sob Controle Comum	Total
	Conselho de Administração	386,84	2.571,40	9.286,51	12.244,75
	Diretoria Estatutária	-	2.966,58	659,37	3.625,95

Exercício social encerrado em 31.12.2018 (em R\$ mil)					
Controlador e Controladas do Emissor	Órgão	Controladores Diretos e Indiretos	Controladas do Emissor	Sociedades Sob Controle Comum	Total
	Conselho de Administração	198,00	534,71	3.750,35	4.483,06
	Diretoria Estatutária	-	715,71	1.693,21	2.408,92

Exercício social encerrado em 31.12.2019 (em R\$ mil)					
Controlador e Controladas do Emissor	Órgão	Controladores Diretos e Indiretos	Controladas do Emissor	Sociedades Sob Controle Comum	Total
	Conselho de Administração	198,00	1.102,00	3.310,02	4.610,02
	Diretoria Estatutária	-	42,30	7.290,18	7.332,48

**13.16. Fornecer outras informações que a Companhia julgue relevantes**

Todas as informações relevantes a respeito da remuneração dos Administradores da Companhia foram divulgadas nos itens acima.