



**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 Ordinária e Extraordinária***

Porto Alegre, 31 de março de 2014.

**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 e Extraordinária (“AGO/E”), que se realizará em abril de 2014, disponibilizar aos Acionistas as seguintes informações anexas:

**Documentos referentes à Assembleia Geral Ordinária:**

(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) relativos ao exercício social encerrado em 31.12.2013: divulgadas no website da Companhia, da CVM e da BM&FBOVESPA no dia 31.03.2014.

(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 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 III**”).

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

Pericles de Freitas Druck  
Presidente do Conselho de Administração

Eurito de Freitas Druck  
Diretor de Relações com Investidores

Jorge Juerecy Oliveira da Cunha  
Diretor

Maria Therezinha Druck Bastide  
Diretora



## COMPANHIA HABITASUL DE PARTICIPAÇÕES

Companhia Habitasul de Participações

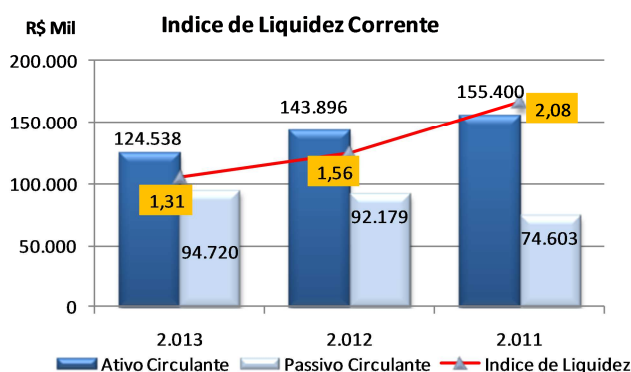
(Em atendimento às exigências contidas nas instruções CVM no. 480 e 481/09)

### 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 nos últimos três exercícios o índice de liquidez corrente apresentou quocientes compatíveis com as estratégias de gestão financeira da Companhia e suas Controladas.



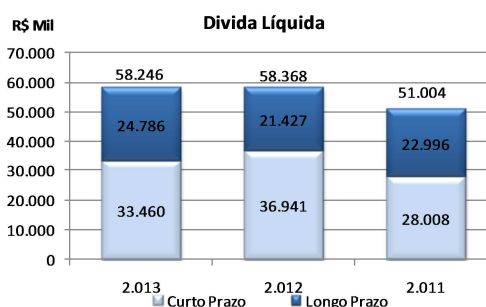
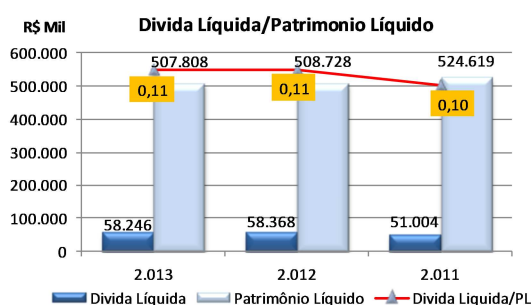
Observamos que para cada R\$ 1,00 de Obrigações de Curto Prazo assumidas pela Companhia e suas Controladas, há ativos suficientes para cumprir os compromissos assumidos no curto prazo e também garantir o desenvolvimento de novos projetos e investimentos.

A realização do VGV dos produtos concluídos ou em construção mais as receitas originadas dos ativos imobiliários destinados à geração de renda (Propriedades para Investimentos), permitirão à Companhia e suas Controladas liquidação integral dos recursos aplicados nestes empreendimentos, bem como garantirá a liquidez necessária para a continuidade de suas operações e o desenvolvimento de novos projetos.

Deste modo, a Diretoria entende que a Companhia e suas Controladas apresentam condições financeiras e patrimoniais satisfatórias para cumprimento de suas obrigações bem como para o bom andamento de suas atividades sociais.

##### **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 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 apresentaram aumento significativo no volume de venda de imóveis neste exercício, que somado a geração de renda dos ativos destinados para este fim (Propriedades para Investimentos) e da prestação de serviços, manteve sua capacidade de cumprimento das obrigações financeiras assumidas. Além disto, a Companhia e suas Controladas buscam revisar constantemente o perfil de suas dívidas, adequando a 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; e e) fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez

A Companhia e suas Controladas captam recursos por meio de contratos de empréstimos e financiamentos com instituições financeiras de grande e médio porte. Quando necessário estes recursos são empregados no financiamento das necessidades de capital de giro.

No financiamento de ativos não-circulantes, a controlada Hotel Laje de Pedra S/A utilizou-se de linha de Financiamento BNDES Automático através do agente BADESUL – Agencia de Fomento (antiga Caixa RS), para obras de revitalização do Hotel.

A Companhia e suas Controladas mantém parcerias de longo prazo com as instituições financeiras com as quais opera, sempre de maneira diluída, evitando pressões no seus limites de crédito. Desta forma, mantém condições favoráveis para a obtenção de novas operações destinadas a eventuais necessidades de capital de giro.

### 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.

Em 31 de dezembro de 2013, o saldo da dívida bruta consolidada da Companhia e Controladas era de R\$ 76.325 mil, dos quais R\$ 51.539 (67,53%) representam dívidas de curto prazo e 24.786 (32,47%) dívidas de longo prazo. Em 31 de dezembro de 2012, o saldo da dívida bruta era de R\$ 67.743 mil, dos quais R\$ 46.316 (68,37%) representam dívidas de curto prazo e 21.427 (31,63%) dívidas de longo prazo. Em 31 de dezembro de 2011, o saldo da dívida bruta consolidada da Companhia era de R\$ 58.378 mil, dos quais R\$ 35.382 (60,61%) representam dívidas de curto prazo e 22.996 (39,39%) dívidas de longo prazo.

**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	2013	2012	2011	Vencimento	Garantias
Empréstimos SFH	TR	12.659	12.659	12.659	-	Caução de Créditos
Contas Garantidas	CDI	1.008	3.168	873	23/06/2014	Aval da Controladora/ Caução de Créditos
Empréstimos Capital de Giro	CDI	39.190	20.834	29.679	06/12/2017	Alienação Fiduciária/ Hipoteca de Imóveis e Cessão Fiduciária de Recebíveis/ Aval da Controladora
	IGP-M	22.739	30.015	12.692	22/05/2015	Alienação Fiduciária de Imóveis/ Aval da Controladora
	Prefixada	-	-	804	30/04/2012	Cessão Fiduciária de Recebíveis
BNDES Automático	TJLP/Cesta de Moedas	629	970	1.528	15/02/2015	Alienação Fiduciária de Imóveis
CDC	Prefixada	100	97	143	10/09/2017	Alienação Fiduciária Veículos/Aval Controladora
<b>Sub Total</b>		<b>76.325</b>	<b>67.743</b>	<b>58.378</b>		

Parcela Circulante	51.539	46.316	35.382
Parcela Não Circulante	24.786	21.427	22.996

a) Operações indexadas ao CDI são acrescidas de juros que variam entre 6,17 % a.a. e 19,56% a.a. As Contas Garantidas tem como garantia o aval/fiança da Controladora Companhia Habitasul de Participações, exceto as operações de Conta Garantia 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 Habitasul de Participações. Algumas operações possuem, além da garantia de aval/fiança, alienação fiduciária/hipoteca de imóveis, cessão de Recebíveis e aplicações financeiras. Não há nestas operações restrições quanto a níveis de endividamento, contratação de novas dívidas, distribuição de dividendos e qualquer outra restrição ao curso ordinário dos negócios.

R\$ mil					
Indexador	Tipo de Dívida	Instituição	2013	2012	2011
CDI	Contas Garantidas	Banco Mercantil	718	1.513	509
		Banrisul	290	78	100
		Banco Bradesco	-	583	264
		Banco Safra	-	994	-
	Empréstimos Capital de Giro	Banrisul	10.390	5.653	3.730
		Banco Safra	17.327	7.327	8.044
		Banco Guanabara	3.576	4.012	6.023
		Banco Indusval	452	1.161	3.510
		Banco Brickell	4.956	-	-
		Banco Mercantil	2.489	744	2.529
		BicBanco	-	1.937	5.843
		<b>Total</b>		<b>40.198</b>	<b>24.002</b>

b) Operações indexadas a IGP-M são acrescidas de juros que variam entre 11,75% a.a e 12,95% a.a.. São operações de capital de giro que tem como garantia aval/fiança da Controladora Companhia Habitasul de Participações. Algumas operações possuem, além da garantia de aval/fiança, alienação fiduciária/hipoteca de imóveis, cessão de Recebíveis e aplicações financeiras. Não há nestas operações restrições quanto a níveis de endividamento, contratação de novas dívidas, distribuição de dividendos e qualquer outra restrição ao curso ordinário dos negócios exceto em operações contratadas junto ao BS Master FIDC detalhadas no item ii desta seção.

R\$ mil

Indexador	Tipo de Dívida	Instituição	2013	2012	2011
IGP-M	Empréstimos Capital de Giro	Banco Máxima	2.832	6.411	5.366
		Banco Panamericano	4.320	8.083	7.326
		BS Master FIDC	7.793	5.056	
		Banco BBM	7.794	10.465	
		<b>Total</b>	<b>22.739</b>	<b>30.015</b>	<b>12.692</b>

c) Operações indexadas a TLPJ/Cesta de Moedas são acrescidas de juros que variam ate 6,30% a.a.. Trata-se de operação contratada pela Controlada Hotel Laje de Pedra S/A para financiamento dos investimentos realizados na Revitalização de apartamentos do hotel. Tem como garantia o aval/fiança do Controlador e a hipoteca do próprio hotel.

R\$ mil

Indexador	Tipo de Dívida	Instituição	2013	2012	2011
TJLP/Cesta de Moedas	BNDES Automático	Caxia RS/ Badesul	629	970	1.528
		<b>Total</b>	<b>629</b>	<b>970</b>	<b>1.528</b>

d) Operações prefixadas incidem juros que variam entre 14,98% a.a. e 22,13% a.a.. São operações destinadas a aquisição de veículos que tem como garantia o próprio bem financiado.

R\$ mil

Indexador	Tipo de Dívida	Instituição	2013	2012	2011
Prefixada	CDC	Banco Mercantil	82	97	143
		Banco Volkswagen	18	-	-
		Banco Topazio	-	-	804
		<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>97</b>	<b>947</b>

**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.**

A Companhia e suas Controladas não possuem operações financeiras que tenham: outras relações de longo prazo com instituições financeiras; grau de subordinação entre as dívidas ou eventuais restrições impostas à Companhia e suas controladas, em especial em relação a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos (fora do curso ordinário dos negócios) e à emissão de novos valores mobiliários exceto em operações de crédito firmada pela controlada Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda em 27 de setembro de 2012 e em 22 de maio de 2013 junto ao BS Master FIDC, onde ficou estabelecido que é permitido ao credor considerar a

dívida antecipadamente vencida caso: i) o Patrimônio Líquido da tomadora sofrer uma redução superior a 20% ao final de cada semestre ii) se a razão entre Dívida Líquida/Patrimônio Líquido for superior a 3,50 (três inteiros e cinquenta centésimos).

O quadro abaixo demonstra os indicadores desta operação, onde a Controlada está dentro das margens especificadas.

Em R\$ mil	Dez/13	Jun/13	Dez/12
Dívida Líquida	39.965	48.763	44.200
Patrimônio Líquido	255.031	246.474	252.807
<b>Dívida Líquida/PL</b>	<b>0,16</b>	<b>0,20</b>	<b>0,17</b>
<b>Varição PL</b>	<b>3,5%</b>	<b>-2,5%</b>	

Alguns contratos de empréstimos e financiamentos firmados pelas Controladas da Companhia com diversas instituições financeiras possuem restrições quanto a alteração do controle societário.

#### 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, exceto com relação a limites de Contas Garantidas para suprir eventuais necessidades no montante de R\$ 3.300 mil.

#### h) alterações significativas em cada item das demonstrações financeiras

##### Alterações significativas na Demonstração de Resultado do Exercício.

Em milhares de Reais	DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO									
	Consolidado			Análise Vertical %			Análise Horizontal %			
	2.013	2.012	2.011	2.013	2.012	2.011	2013 x 2012		2012 x 2011	
							R\$	%	R\$	%
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	106.616	79.872	80.054	100,00	100,00	100,00	26.744	33,48	(182)	(0,23)
(-) Custo das Mercadorias e Serviços Vendidos	(28.949)	(20.661)	(26.645)	(27,15)	(25,87)	(33,28)	(8.288)	40,11	5.984	(22,46)
<b>RESULTADO BRUTO</b>	<b>77.667</b>	<b>59.211</b>	<b>53.409</b>	72,85	74,13	66,72	18.456	31,17	5.802	10,86
<b>DESPESAS OPERACIONAIS</b>	<b>(49.390)</b>	<b>(48.495)</b>	<b>(32.481)</b>	(46,33)	(60,72)	(40,57)	(895)	1,85	(16.014)	49,30
Despesas Com Vendas	(3.127)	(2.590)	(3.158)	(2,93)	(3,24)	(3,94)	(537)	20,73	568	(17,99)
Despesas Administrativas	(47.318)	(40.733)	(34.694)	(44,38)	(51,00)	(43,34)	(6.585)	16,17	(6.039)	17,41
Depreciações e Amortizações	(2.397)	(1.137)	(1.606)	(2,25)	(1,42)	(2,01)	(1.260)	110,82	469	(29,20)
Outras (Despesas) Receitas Operacionais, Líquidas	4.215	(3.537)	8.307	3,95	(4,43)	10,38	7.752	(219,17)	(11.844)	(142,58)
Participação dos Administradores	(763)	(498)	(1.330)	(0,72)	(0,62)	(1,66)	(265)	53,21	832	(62,56)
<b>LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO</b>	<b>28.277</b>	<b>10.716</b>	<b>20.928</b>	26,52	13,42	26,14	17.561	163,88	(10.212)	(48,80)
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(7.459)</b>	<b>(6.828)</b>	<b>(7.290)</b>	(7,00)	(8,55)	(9,11)	(631)	9,24	462	(6,34)
Receitas Financeiras	5.171	3.775	5.781	4,85	4,73	7,22	1.396	36,98	(2.006)	(34,70)
Despesas Financeiras	(12.630)	(10.603)	(13.071)	(11,85)	(13,27)	(16,33)	(2.027)	19,12	2.468	(18,88)
<b>LUCRO OPERACIONAL ANTES DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL DO IMPOSTO</b>	<b>20.818</b>	<b>3.888</b>	<b>13.638</b>	19,53	4,87	17,04	16.930	435,44	(9.750)	(71,49)
Imposto de renda e contribuição social corrente	(4.040)	(1.545)	(596)	(3,79)	(1,93)	(0,74)	(2.495)	161,49	(949)	159,23
Imposto de renda e contribuição social diferido	(3.717)	(1.836)	(3.329)	(3,49)	(2,30)	(4,16)	(1.881)	102,45	1.493	(44,85)
<b>LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>	<b>13.061</b>	<b>507</b>	<b>9.713</b>	<b>12,25</b>	<b>0,63</b>	<b>12,13</b>	<b>12.554</b>	<b>2.476,13</b>	<b>(9.206)</b>	<b>(94,78)</b>

#### Análise sobre os períodos encerrados em 31 de dezembro de 2013, 2012 e 2011.

##### Receita Operacional Líquida

O exercício de 2013 apresentou uma variação de R\$ 26.744 mil em relação ao final de 2012, representando um crescimento de 33,48%, destacando-se o aumento de: (i) 86,95% na receita bruta das vendas de Imóveis, (ii) 2,37% na receita bruta de Hotelaria e Serviços, (iii) 16,50% na receita bruta de Operações de Gestão e Geração de Créditos e; (iv) 34,77% no Resultado de Participações Societárias, oriundo basicamente da participação da Companhia e suas Controladas na Celulose Irani S/A e Irani Participações S/A.

No exercício de 2012 em relação ao exercício de 2011 a receita líquida não apresentou variação expressiva, mas na sua composição as seguintes variações ocorreram: i) aumento de R\$ 10.335 mil da Receita com Resultado de Participações Societárias que reflete basicamente a participação da Companhia e suas Controladas na Celulose Irani S/A e Irani Participações S/A; ii) redução da Receita de operações de Gestão e Geração de Créditos no montante de R\$ 2.748 mil reflexo da redução da carteira e iii) da redução da Receita de venda de produtos e serviços no valor de R\$ 8.537 mil impactada especialmente pela queda da Receita de venda de Imóveis.

Consolidado - R\$ mil	2013	2012	2011
Receitas de Vendas de Imóveis	44.847	23.989	43.549
Receitas de Hotelaria e Serviços	32.667	31.912	20.889
Receitas de Gestão e Geração de Créditos	19.187	16.470	19.218
Resultado de Participações Societárias	18.432	13.677	3.342
<b>Receita Bruta</b>	<b>115.133</b>	<b>86.048</b>	<b>86.998</b>
(-) Impostos sobre vendas	(8.517)	(6.176)	(6.944)
<b>Receita Líquida</b>	<b>106.616</b>	<b>79.872</b>	<b>80.054</b>

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

No exercício de 2013 os Custos apresentaram aumento de R\$ 8.288 mil em relação ao exercício de 2012. O aumento decorrente do maior volume de receitas de Vendas de Imóveis ocorridas no exercício de 2013. Excluído o resultado de participações societárias, os custos ficaram proporcionalmente estáveis, representando 32,83% em 2013 e 31,21% em 2012 da receita operacional líquida.

No exercício de 2012 os Custos apresentaram redução de R\$ 5.984 mil em relação ao exercício de 2011. Esta redução está diretamente relacionada com a queda na venda de imóveis. Excluído o resultado de participações societárias, os custos ficaram proporcionalmente estáveis, representando 31,21% em 2012 e 34,73% em 2011 da receita operacional líquida.

### **Resultado Bruto**

As variações no Resultado Bruto de 2013 em relação a 2012 e de 2012 em relação a 2011 decorrem das variações da Receita Líquida e dos Custos comentados acima.

### **Despesas Administrativas**

Ao final do exercício de 2013, as Despesas Administrativas apresentaram crescimento de 16,17% em relação ao exercício de 2012. Este aumento decorre principalmente de: i) Despesas com Pessoal e Serviços de Terceiros no valor de R\$ 1.658 mil por conta do reajuste previsto na convenção coletiva e aumento em Honorários e Rescisões, ii) Provisões e Acordos Judiciais que apresentou variação de R\$ 2.907 mil por conta de perícias e pagamento de honorários em acordos judiciais, iii) aumento nas Contingencias Tributárias R\$ 1.062 mil na controlada Habitusul Desenvolvimentos Imobiliários S/A, iv) Variação de Provisões Trabalhistas por conta de Reversão ocorrida em 2012 (R\$ 1.024 mil) na controlada Hotel Laje de Pedra S/A; v) no aumento de R\$ 991 mil de Contingencias em Ações Cíveis da Controlada Habitusul Empreendimentos Imobiliários Ltda basicamente pela atualização dos valores já provisionados e vi) da redução das despesas com Manutenção de prédios, instalações, máquinas e equipamento no montante de R\$ 1.231 mil.

No exercício de 2012 as Despesas Administrativas apresentaram aumento de R\$ 6.039 em relação ao exercício de 2011. Este aumento decorre basicamente do: i) aumento das despesas de Pessoal e Prestadores de serviço que totalizaram R\$ 27.328 mil ante o total de R\$ 21.793



mil no exercício de 2011 ii) aumento das Outras Despesas Administrativas no total de R\$ 2.702 mil e iii) pela redução de R\$ 2.198 mil das Provisões para Contingências.

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

No exercício de 2013 as Outras Receitas (Despesas) Operacionais apresenta variação decorrente da: i) redução das Receitas de ajuste a valor justo das Propriedade para Investimentos no valor de R\$ 5.280 mil, ii) da reversão na Provisão para Riscos de Crédito e Baixa de Créditos Irrecuperáveis ocasionando uma variação de R\$ 11.923 mil e; iv) o aumento de R\$ 1.060 nas outras receitas.

A variação nas Outras Receitas (Despesas) Operacionais, no exercício de 2012 em relação ao exercício de 2011 decorre, basicamente, da: i) redução das Receitas de ajuste a valor justo das PPI no valor de R\$ 5.997 mil e ii) aumento na Provisão de Créditos com Liquidação Duvidosa no montante de R\$ 6.611 mil.

<b>Consolidado - R\$ mil</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Resultado com alienação de imobilizado e	5	6	294
Remuneração do Pool Hoteleiro	1.370	1.174	1.579
Condomínios e IPTU	(4.868)	(5.088)	(6.597)
Receita de ajuste a valor justo	4.289	9.569	15.566
Provisão Créditos de Liquidação Duvidosa	5.481	(6.442)	169
Outras Despesas	(4.887)	(4.521)	(3.687)
Outras Receitas	2.825	1.765	983
<b>Outras Receitas (Despesas) Operacionais</b>	<b>4.215</b>	<b>(3.537)</b>	<b>8.307</b>

### **Resultado Financeiro**

As despesas financeiras variaram R\$ 2.027 mil em 2013 em relação a 2012. As principais contas que contribuíram com o aumento da despesa são: i) juros e Impostos sobre Operações Financeiras totalizando aumento de R\$ 1.810 mil por conta do aumento do Endividamento Bruto e ii) das Variações Monetárias Passivas no montante de R\$ 92 mil.

As receitas financeiras variaram R\$ 1.396 mil em 2013 em relação a 2012. Esta variação decorre basicamente das Variações Monetária Ativas.

As despesas financeiras ao final do exercício de 2012 em relação ao exercício de 2011 apresentaram redução R\$ 2.468 mil. Esta redução decorre da redução dos Juros sobre empréstimos e financiamentos e pela redução das variações monetárias passivas. Estas variações refletem as menores taxas aplicadas nestas operações em razão da redução da taxa básica de juros.

As receitas financeiras apresentaram ao final do exercício de 2012 em relação ao exercício de 2011 redução de R\$ 2.006 mil, basicamente por conta do recebimento ocorrido em 2011 de juros sobre capital próprio de empresa coligada no montante de R\$ 1.519 mil.

Consolidado - R\$ mil	2013	2012	2011
<b>Receitas Financeiras</b>	<b>5.171</b>	<b>3.775</b>	<b>5.781</b>
Juros	847	1.179	502
Rendimentos de Aplicações Financeiras	380	316	194
Variações Monetárias ativas	3.777	2.075	3.525
Juros de Capital Próprio	-	-	1.519
Outras	167	205	41
<b>Despesas Financeiras</b>	<b>(12.630)</b>	<b>(10.603)</b>	<b>(13.071)</b>
Juros	(10.281)	(8.932)	(10.001)
Variações Monetárias Passivas	(774)	(682)	(1.767)
Impostos s/operações financeiras	(938)	(477)	(426)
Outras	(637)	(512)	(877)
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(7.459)</b>	<b>(6.828)</b>	<b>(7.290)</b>

### Resultado Líquido

Em decorrência do aumento da Receita de Vendas e das variações antes comentadas nas contas de resultado, o Resultado líquido do exercício de 2013 totalizou R\$ 13.061 mil, apresentando significativo crescimento em relação ao R\$ 507 mil apresentados no exercício de 2012. O resultado de equivalência patrimonial das sociedades coligadas Celulose Irani S/A e Irani Participações S/A no exercício foi de R\$ 18.432 mil.

No exercício de 2012 o Lucro Líquido atingiu o total de R\$ 507 mil apresentando redução de R\$ 9.206 mil em relação ao exercício de 2011, decorrente, basicamente, da diminuição da Receita de vendas.

### Alterações significativas no Ativo

Em milhares de Reais	ATIVO										
	Consolidado			Análise Vertical %			Análise Horizontal %				
	Dez/13	Dez/12	Dez/11	Dez/13	Dez/12	Dez/11	Dez/13 x Dez/12		Dez/12 x Dez/11		
	R\$	%	R\$	%	R\$	%	R\$	%	R\$	%	
<b>CIRCULANTE</b>	<b>124.538</b>	<b>143.896</b>	<b>155.400</b>	<b>9,41</b>	<b>11,02</b>	<b>11,92</b>	<b>(19.358)</b>	<b>(13,45)</b>	<b>(11.504)</b>	<b>(7,40)</b>	
Caixa e Equivalente de Caixa	18.079	9.375	7.374	1,37	0,72	0,57	8.704	92,84	2.001	27,14	
Créditos	19.308	21.298	26.733	1,46	1,63	2,05	(1.990)	(9,34)	(5.435)	(20,33)	
Estoques	87.151	113.223	121.293	6,58	8,67	9,31	(26.072)	(23,03)	(8.070)	(6,65)	
<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>1.199.464</b>	<b>1.162.072</b>	<b>1.147.745</b>	<b>90,59</b>	<b>88,98</b>	<b>88,08</b>	<b>37.392</b>	<b>3,22</b>	<b>14.327</b>	<b>1,25</b>	
Realizável a Longo Prazo	276.681	258.837	259.415	20,90	19,82	19,91	17.844	6,89	(578)	(0,22)	
Investimentos	264.371	244.260	242.009	19,97	18,70	18,57	20.111	8,23	2.251	0,93	
Propriedade para investimentos	591.867	591.041	580.309	44,70	45,26	44,53	826	0,14	10.732	1,85	
Imobilizado	66.368	67.750	65.847	5,01	5,19	5,05	(1.382)	(2,04)	1.903	2,89	
Intangível	177	184	165	0,01	0,01	0,01	(7)	(3,80)	19	11,52	
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>1.324.002</b>	<b>1.305.968</b>	<b>1.303.145</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>18.034</b>	<b>1,38</b>	<b>2.823</b>	<b>0,22</b>	

### Análise sobre os períodos encerrados em 31 de dezembro de 2013, 2012 e 2011.

#### **Ativo Circulante**

O saldo do caixa e equivalentes de caixa apresentou crescimento de 92,84% em relação a 2012 justificado, principalmente, pelo maior volume de recursos em aplicações financeiras.

A conta Caixa e Equivalentes de Caixa ao final do exercício de 2012 apresentou aumento de R\$ 2.001 mil em relação ao exercício de 2011. Esta conta representa, basicamente, os saldos disponíveis em conta corrente e aplicações financeiras.

Consolidado - R\$ mil	2013	2012	2011
Caixas e Bancos	1.499	1.082	5.038
Aplicações Financeiras	16.580	8.293	2.336
<b>Disponibilidades</b>	<b>18.079</b>	<b>9.375</b>	<b>7.374</b>

A conta Créditos apresentou redução de R\$ 1.990 mil em relação a 2012, afetada basicamente pela conta Clientes, que apresentou redução de R\$ 2.336 mil. Embora as vendas no exercício de 2013 tenham aumentado significativamente, foram priorizadas as vendas com recebimento do preço no curto prazo. A redução reflete a amortização líquida do exercício.

A conta Créditos apresentou no exercício de 2012 redução no valor de R\$ 5.435 mil em relação ao exercício de 2011. Esta variação decorre basicamente da conta Clientes que apresentou ao final do exercício de 2012 o saldo de R\$ 18.376 ante o saldo de R\$ 23.408 mil no exercício anterior. Esta redução ocorreu por conta dos recebimentos ocorridos no período e da redução das vendas de imóveis.

Consolidado - R\$ mil	2013	2012	2011
Clientes	10.791	13.127	18.746
Outros Créditos	7.119	6.783	6.299
Impostos a Recuperar	1.398	1.388	1.688
<b>Créditos</b>	<b>19.308</b>	<b>21.298</b>	<b>26.733</b>

A redução verificada nos Estoques no exercício de 2013 (R\$ 26.072 mil) e no exercício de 2012 (R\$ 8.070 mil) decorre, basicamente, da baixa dos custos dos Imóveis vendidos nos respectivos exercícios.

#### **Ativo Não Circulante**

As contas do Realizável a Longo Prazo apresentaram aumento de 6,89% no final do exercício de 2013 em relação ao exercício de 2012. Este aumento decorre, basicamente: i) do aumento de R\$ 11.681 mil de créditos a receber de clientes em maior parte devido a correção dos contratos SFH-FCVS, ii) aumento de R\$ 2.274 mil de créditos retidos vinculados a FGTS e FCVS, iii) aumento de R\$ 7.527 mil em Outros Créditos por conta de acordo com devedor na controlada Habitusul Empreendimentos Imobiliários Ltda e redução de créditos tributários.

As contas do Realizável a Longo Prazo no exercício de 2012 em relação ao exercício de 2011 apresentaram redução no valor de R\$ 578 mil. Esta redução decorre, basicamente: i) redução no valor de R\$ 3.027 mil na conta de sociedades ligadas e; ii) aumento no valor de R\$ 2.134 mil na conta de Crédito Retidos FGTS e FCVS.

Consolidado - R\$ mil	2013	2012	2011
Clientes	198.477	186.796	186.301
Créditos c/Sociedades Ligadas	-	-	3.027
Direitos Creditícios	470	1.328	1.328
Devedores p/depósito em Garantia	11.977	11.977	11.977
Depósitos Judiciais e Cauções	1.806	1.632	1.751
Créditos Retidos FGTS e FCVS	37.470	35.196	33.062
Créditos Tributários e Outros Créditos	26.481	21.908	21.969
<b>Realizável a Longo Prazo</b>	<b>276.681</b>	<b>258.837</b>	<b>259.415</b>

Os Investimentos apresentaram variação líquida positiva de R\$ 20.111 mil no exercício de 2013 em relação ao exercício de 2012 e uma variação líquida positiva de R\$ 2.251 mil no exercício de 2012 em relação a 2011. As variações nas Contas de Investimentos decorrem, basicamente, das participações nas Sociedades Coligadas.

As Propriedades para Investimentos tiveram acréscimo de R\$ 5.449 mil por variação do valor justo e por novos investimentos bem como redução de R\$ 4.623 mil por conta de alienação ocorrida no exercício.

Em 2012, as Propriedades para Investimentos apresentaram variação positiva de R\$ 10.732 mil em relação ao exercício de 2011 por conta da variação do Valor Justo.

<b>Evolução Propriedades Para Investimento - R\$ mil</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Saldo Inicial	591.041	580.309	569.090
Acréscimo	1.160	1.234	4.260
(-) Baixa	(4.623)	(71)	(8.607)
Variação do valor justo	4.289	9.569	15.566
<b>Saldo Final</b>	<b>591.867</b>	<b>591.041</b>	<b>580.309</b>

O Imobilizado apresentou variação negativa de R\$ 1.382 mil em relação ao exercício anterior. Ao final do exercício de 2012, apresentou um aumento de R\$ 1.903 mil em relação a 2011. Estas variações decorrem, basicamente, por aquisição de móveis, utensílios e instalações e por alienação e depreciação ocorrida no período.

<b>Evolução Imobilizado - R\$ mil</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Saldo Inicial	67.750	65.847	68.548
Acréscimo	1.079	3.076	3.409
(-) Baixa	(79)	(54)	(4.521)
Depreciações	(2.382)	(1.119)	(1.589)
<b>Saldo Final</b>	<b>66.368</b>	<b>67.750</b>	<b>65.847</b>

### Alterações significativas no Passivo

<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>										
<b>Em milhares de Reais</b>	<b>Consolidado</b>			<b>Análise Vertical %</b>			<b>Análise Horizontal %</b>			
	<b>Dez/13</b>	<b>Dez/12</b>	<b>Dez/11</b>	<b>Dez/13</b>	<b>Dez/12</b>	<b>Dez/11</b>	<b>Dez/13 x Dez/12</b>		<b>Dez/12 x Dez/11</b>	
							<b>R\$</b>	<b>%</b>	<b>R\$</b>	<b>%</b>
<b>CIRCULANTE</b>	<b>94.720</b>	<b>92.179</b>	<b>74.603</b>	<b>7,15</b>	<b>7,06</b>	<b>5,72</b>	<b>2.541</b>	<b>2,76</b>	<b>17.576</b>	<b>23,56</b>
Fornecedores	3.747	3.144	3.183	0,28	0,24	0,24	603	19,18	(39)	(1,23)
Obrigações por Empréstimos e Financiamentos	51.539	46.316	35.382	3,89	3,55	2,72	5.223	11,28	10.934	30,90
Provisão para Pagamentos a Efetuar	2.737	2.676	1.817	0,21	0,20	0,14	61	2,28	859	47,28
Participações Estatutárias e Dividendos	20.985	20.215	13.034	1,58	1,55	1,00	770	3,81	7.181	55,09
Impostos e Contribuições A Recolher	8.132	7.809	8.882	0,61	0,60	0,68	323	4,14	(1.073)	(12,08)
Outras Exigibilidades	7.580	12.019	12.305	0,57	0,92	0,94	(4.439)	(36,93)	(286)	(2,32)
<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>721.474</b>	<b>705.061</b>	<b>703.923</b>	<b>54,49</b>	<b>53,99</b>	<b>54,02</b>	<b>16.413</b>	<b>2,33</b>	<b>1.138</b>	<b>0,16</b>
Obrigações por Empréstimos e Financiamentos	24.786	21.427	22.996	1,87	1,64	1,76	3.359	15,68	(1.569)	(6,82)
Provisão Passivos Contingentes	498.695	494.701	494.020	37,67	37,88	37,91	3.994	0,81	681	0,14
Débitos c/Sociedades Ligadas	632	625	565	0,05	0,05	0,04	7	1,12	60	10,62
Impostos e Contrib. A Recolher	3.867	4.246	5.395	0,29	0,33	0,41	(379)	(8,93)	(1.149)	(21,30)
Outras Exigibilidades	26.586	17.974	16.218	2,01	1,38	1,24	8.612	47,91	1.756	10,83
Tributos Diferidos	166.908	166.088	164.729	12,61	12,72	12,64	820	0,49	1.359	0,82
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>507.808</b>	<b>508.728</b>	<b>524.619</b>	<b>38,35</b>	<b>38,95</b>	<b>40,26</b>	<b>(920)</b>	<b>(0,18)</b>	<b>(15.891)</b>	<b>(3,03)</b>
Patrimônio Líquido Atribuído aos Acionistas Controladores	507.451	508.355	524.238	38,33	38,93	40,23	(904)	(0,18)	(15.883)	(3,03)
Capital Social	127.182	127.182	127.182	9,61	9,74	9,76	-	-	-	-
Reservas de Capital	162	162	162	0,01	0,01	0,01	-	-	-	-
Reservas de Reavaliações	-	175	331	-	0,01	0,03	(175)	(100,00)	(156)	(47,13)
Ajuste de Avaliação Patrimonial	117.112	133.574	141.330	8,85	10,23	10,85	(16.462)	(12,32)	(7.756)	(5,49)
Reservas de Lucros	262.995	247.262	255.233	19,86	18,93	19,59	15.733	6,36	(7.971)	(3,12)
Patrimônio Líquido Atribuído aos Acionistas Não Controladores	357	373	381	0,03	0,03	0,03	(16)	(4,29)	(8)	(2,10)
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>1.324.002</b>	<b>1.305.968</b>	<b>1.303.145</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>18.034</b>	<b>1,38</b>	<b>2.823</b>	<b>0,22</b>

### Passivo Circulante

O Passivo Circulante apresentou crescimento de 2,76% no final do exercício de 2013 em relação ao exercício de 2012. Essa variação ocorreu basicamente pelo aumento da conta Obrigações por Empréstimos em R\$ 5.223 mil, em função de novas operações de crédito contratadas no período e redução na conta Outras Exigibilidades no montante de R\$ 4.439 mil.

Ao final do exercício de 2012, o Passivo Circulante apresentou aumento de R\$ 17.576 mil em relação ao exercício de 2011. As variações significativas foram: i) aumento de R\$ 10.934 mil na conta de Obrigações por Empréstimos e Financiamentos por conta das captações realizadas no

exercício e do vencimento de obrigações contratadas em exercícios anteriores que passaram a ter seu vencimento no curto prazo; ii) aumento do saldo da Conta de Participações Estatutárias e Dividendos no valor de R\$ 7.181 mil e; iii) redução da conta Impostos e Contribuições a Recolher no valor de R\$ 1.073 mil.

### **Passivo Não Circulante**

O Passivo Não Circulante apresentou, no exercício de 2013 em relação ao exercício de 2012, aumento de R\$ 16.413 mil. Este aumento ocorreu basicamente por: i) aumento das Obrigações por Empréstimos e Financiamentos no total de R\$ 3.359 mil em função das novas contratações ocorridas no exercício que resultaram no alongamento do perfil da dívida; ii) aumento de R\$ 3.994 mil na conta de Provisão Passivos Contingentes em Ações Cíveis, Trabalhistas e Tributárias, iii) acréscimo de R\$ 820 mil de Tributos Diferidos por conta das variações ocorridas em ajustes e provisões com Impostos Diferidos e iv) aumento de R\$ 8.612 mil em Outras exigibilidades.

No exercício de 2012 em relação ao exercício de 2011, o Passivo Não Circulante apresentou aumento de R\$ 1.138 mil. Este aumento ocorreu basicamente por: i) redução na conta de Obrigações por Empréstimo e Financiamento no valor de R\$ 1.569 mil; ii) redução da conta de Impostos e Contribuições a Recolher no valor de R\$ 1.149 mi; iii) aumento da conta Outras Exigibilidades no valor de R\$ 1.756 mil e; iv) aumento na conta de Tributos Diferidos no valor de R\$ 1.359 mil e na conta de Passivos Contingentes no valor de R\$ 681 mil por conta de aumento nas provisões fiscais e cíveis.

### **Patrimônio Líquido**

Ao final do exercício de 2013 o Patrimônio Líquido apresentou redução de R\$ 920 mil em relação ao exercício de 2012. As variações apresentadas decorrem do Lucro Líquido do Exercício, das variações das Contas de Reservas por realizações ocorridas no período e da Proposta de Distribuição de Dividendos.

O Patrimônio Líquido no exercício de 2011 não apresentou variação significativa (aumento de R\$ 331 mil). As variações apresentadas referem-se ao Lucro Líquido do Exercício, da proposta da destinação dos lucros e as variações entre as Contas de Reservas.

#### **10.2. Comentários dos Diretores sobre:**

**a) resultado das operações da Companhia, em especial: i) descrição de quaisquer componentes importantes da receita; e ii) fatores que afetaram materialmente os resultados operacionais; 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; 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.**

A Companhia Habitasul de Participações (“a Companhia”) é uma sociedade anônima de capital aberto listada na Bolsa de Valores de São Paulo, com sede em Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, sendo uma Holding Company que tem por atividade preponderante a participação no capital de outras sociedades de ramos diversificados, abrangendo as seguintes atividades: empreendimentos imobiliários; hotelaria e turismo; serviços relacionados a atividades imobiliárias e crédito imobiliário – repassadora; 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 2013, embora o mercado imobiliário, principal segmento de atuação da Companhia, tenha apresentado um crescimento mais moderado do que em anos anteriores, a controlada Habitasul Desenvolvidores Imobiliários S/A, apresentou significativo aumento no seu volume de vendas de imóveis, sejam lotes prontos para clientes no varejo ou mesmo áreas destinadas a construtores e incorporadores. Diferentemente da Habitasul Desenvolvidores Imobiliários S/A que atua em segmentos de renda onde o mercado imobiliário segue aquecido (baixa e média renda), a controlada Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda, desenvolvedora do empreendimento Jurere Internacional, tem foco no segmento de alta renda, onde permanece uma condição de mercado de menor velocidade das vendas, que leva a empresa, por conta de sua estratégia de criação de valor no empreendimento, a apresentar um menor volume de vendas neste exercício. Nos segmentos de Hotelaria e Turismo e Gestão de Créditos e Outros Serviços as receitas apresentaram crescimentos satisfatórios. O resultado de equivalência patrimonial em sociedades controladas e coligadas (R\$ 13.755 mil) excede os resultados obtidos no exercício e representa lucros a serem realizados em exercícios futuros pelo recebimento de dividendos. Por esta razão a Companhia optou por formar reserva de lucros a realizar em montante equivalente aos dividendos a serem distribuídos por ocasião da realização dos lucros.

Em 2012 a Companhia e suas Controladas tiveram suas receitas, especialmente no segmento de Desenvolvidores Imobiliários, impactadas pelos fatores macroeconômicos já apresentados no exercício de 2011: baixo crescimento do PIB, crescimento menor dos preços praticados e escassez de insumos básicos da cadeia produtiva da construção civil. Fatores que combinados levam a redução da demanda com consequente redução de lançamentos e da velocidade de vendas, notadamente em imóveis com perfil destinados a clientes de alta renda, nicho onde a Companhia através de sua controlada Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda possui o maior volume de estoques prontos para a comercialização. Além disto, a Companhia mantém estratégia de longo prazo visando a criação de valor nos seus empreendimentos, mesmo que isto represente menor volume de vendas no curto prazo. No segmento de Hotelaria e Turismo as receitas no exercício de 2012, continuaram a crescer de maneira satisfatória, especialmente nos serviços prestados de administração hotelaria e no fornecimento de alimentos e bebidas onde busca consolidar sua estratégia. No segmento de Gestão de Créditos e outros Serviços, embora não tenha apresentado crescimento na receitas, seu desempenho está de acordo com as expectativas deste segmento.

No ano de 2011 a economia brasileira apresentou crescimento 2,7% no PIB, muito abaixo do crescimento apresentado pelos demais países emergentes e embora o cenário interno seja de estabilidade econômica, o setor imobiliário passou a apresentar um crescimento menor nos preços praticados. Também a escassez de mão-de-obra e de insumos básicos geraram a retração de novos lançamentos com consequente redução de vendas. Diante disto, a Companhia através de suas Controladas que atuam neste setor, apresentou queda na comercialização de imóveis, parte em decorrência de menor demanda, especialmente nos empreendimentos voltados a alta renda em Jurere Internacional e parte em razão da menor quantidade de empreendimentos ofertados nas classes de renda média e baixa. Nos segmentos de hotelaria e turismo bem como no de Gestão de Créditos e Outros Serviços, as receitas da Companhia e suas Controladas cresceram de maneira satisfatória. O segmento de hotelaria e turismo apresentou crescimento de 27,45% na Receita Líquida em decorrência do início da operação no setor de alimentos e bebidas do hotel Il Campanário Villagio Resort.

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.

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 supra citados 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 2013, 2012 e 2011 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 2013, 2012 e 2011 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**

No relatório sobre as demonstrações contábeis referente ao exercício de 2013, o auditor independente, dá ênfase quanto a avaliação de investimentos em controladas e coligadas pelo método de equivalência patrimonial de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, enquanto para fins de IFRS seria custo ou valor justo.

Há ênfase também quanto a 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

Neste relatório o auditor independente, dá ênfase quanto ao fato de não haver sido registrado os encargos referentes as Obrigações por Empréstimo junto ao FGDLI na controlada Habitusul Desenvolvidimentos Imobiliários S/A tendo em vista a intenção de liquidação antecipada da obrigação.

Quanto a este aspecto, a administração da Companhia, com base na opinião de advogados, avaliou que nenhuma provisão complementar deveria ser feita para eventuais ajustes de liquidação antecipada, fato também citado no relatório dos auditores.

Em seu relatório sobre as demonstrações contábeis referente ao exercício de 2012, o auditor independente, dá ênfase quanto ao fato de não haver sido registrado os encargos referentes as Obrigações por Empréstimo junto ao FGDLI na controlada Habitusul Desenvolvidimentos Imobiliários S/A tendo em vista a intenção de liquidação antecipada da obrigação. Além disto, no mesmo item, informa que eventuais efeitos decorrente do procedimento da liquidação antecipada não poder ser atualmente quantificados.

Quanto a este aspecto, a administração da Companhia, com base na opinião de advogados, avaliou que nenhuma provisão complementar deveria ser feita para eventuais ajustes de liquidação antecipada.

O parecer do auditor independente sobre as demonstrações de 2011 enfatizou que tendo em vista a intenção de liquidação antecipada, os encargos referentes às Obrigações por Empréstimos junto ao FGDLI pela Controlada Habitusul Desenvolvimentos Imobiliários S/A não foram registrados não tendo seu impacto quantificado.

Na avaliação da administração da Companhia, realizada com base na opinião de advogados, nenhuma provisão complementar deveria ser realizada para eventuais ajustes da liquidação antecipada.

**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 controlada Habitasul Crédito Imobiliário S/A (em transformação para 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**

A controlada Habitasul Crédito Imobiliário S/A (em transformação para Habitasul Negócios Imobiliários e Administração de Bens S/A ) possui co-obrigação sobre os créditos cedidos em operações firmadas em exercícios anteriores. Eventual inadimplência nestas carteiras cedidas poderá obrigar a Controlada a efetuar a recompra destes créditos. Abaixo a posição destas operações ao final no exercício de 2013.

R\$ mil			
Prazo Remanescente	%	Saldo da Carteira	Saldo da Cessão
Faixa até 12 meses	14,73	213	190
Faixa de 13 até 24 meses	43,90	636	568
Faixa acima de 25 meses	41,38	599	545
<b>Total geral das operações</b>	<b>100</b>	<b>1.448</b>	<b>1.303</b>

**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.

## **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 as ações ordinárias.

b) Para o ano de 2013 está sendo proposta a constituição de reserva de lucros a realizar para os lucros não realizados relativos a receita com equivalência patrimonial, que representam o total do lucro líquido do exercício, bem como a realização de lucros a realizar relativo a anos anteriores, com base na distribuição integral dos dividendos recebidos pela Companhia de Coligadas e Controladas, no total de R\$ 8.760. 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 a percepção de dividendos 10% mais que o atribuído as ações ordinárias.

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

	<b>R\$ Mil</b>
Lucro líquido do exercício	13.077
Realização da reserva de reavaliação de controladas	175
Lucro líquido do exercício ajustado	13.252
Reserva legal 5%	(654)
Base calculo do dividendo	12.598
Dividendo mínimo obrigatório (25%) e dividendo ações PNB (10%)	4.458
<b>Proposta de destinação para reserva de lucros a realizar</b>	<b>(4.458)</b>
<hr/>	
<b>Dividendo recebidos de coligadas e controladas</b>	<b>8.760</b>
<hr/>	
<b>Dividendos propostos a pagar</b>	<b>8.760</b>
Ações Ordinárias Nominativas	2.554
Ações Preferenciais Classe A	5.303
Ações Preferenciais Classe B	903
<hr/>	
<b>Lucros a Realizar</b>	<b>13.801</b>
Equivalência Patrimonial em Sociedades Ligadas e Controladas	13.755
Ajustes da Valor Justo de Propriedades para Investimento	46

O resultado de equivalência patrimonial nas sociedades ligadas e controladas excede os resultados obtidos no exercício e representa lucros a serem realizados em exercícios futuros pelo recebimento de dividendos. Por esta razão a Companhia optou por formar reserva de lucros a realizar em montante equivalente aos dividendos a serem distribuídos por ocasião da realização dos lucros.

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

O lucro líquido do exercício foi de R\$ 13.076.765,04.

**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\$ 8.759.985,63

<b>Tipo de Ação</b>	<b>Dividendos R\$</b>	<b>Qtde de Ações</b>	<b>R\$ Por Ação</b>
ON	2.554.142,45	3.152.764	0,81012802
PN "A" – total	5.302.579,27	5.950.327	0,89114082
PN "B"	903.263,91	30.596	29,52228747
<b>Total R\$</b>	<b>8.759.985,63</b>	<b>9.133.687</b>	

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 a constituição de Reserva de Lucros a Realizar.

Está sendo proposta a distribuição integral dos dividendos recebidos de Coligadas e Controladas no total de R\$ 8.759.985,63.

**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\$ 8.759.985,63..

<b>Tipo de Ação</b>	<b>Dividendos R\$</b>	<b>Qtde de Ações</b>	<b>R\$ Por Ação</b>
ON	2.554.142,45	3.152.764	0,81012802
PN "A" - total	5.302.579,27	5.950.327	0,89114082
PN "B"	903.263,91	30.596	29,52228747
<b>Total R\$</b>	<b>8.759.985,63</b>	<b>9.133.687</b>	

**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>
ON	2.554.142,45	3.152.764	0,81012802
PN "A" - total	5.302.579,27	5.950.327	0,89114082
PN "B"	903.263,91	30.596	29,52228747
<b>Total R\$</b>	<b>8.759.985,63</b>	<b>9.133.687</b>	

**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 Ordinária (AGO) 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 Ordinária (AGO) 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 há .

**b. Informar a data dos respectivos pagamentos.**

Não há .

**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;**

	2013	2012	2011
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>	<b>13.077</b>	<b>515</b>	<b>9.737</b>
Resultado por Ação das Ações PN Classe "A"	1,3303	0,0412	0,7782
Resultado por Ação das Ações PN Classe "B"	44,0712	4,9700	93,9665
Resultado por Ação das Ações ON	1,2094	0,0374	0,7076

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

Tipo de Ação	2013	2012	2011
Ordinárias Nominativas	0,81012802	1,22666999	0,83411348
Preferenciais Nominativas "A"	0,89114082	1,34933699	0,91752483
Preferenciais Nominativas "B"	29,52228747	45,79951432	53,68096084

Não houve pagamento de juros sobre capital próprio nos exercício de 2011, 2012 e 2013.

**8 - Havendo destinação de lucros à reserva legal:**

**a. Identificar o montante destinado a reserva legal;**

Montante destinado a reserva legal R\$ 653.838,25.

**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 calculo 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 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 a constituição de reservas de lucros a realizar.

**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;

Montante destinado a reserva de lucros a realizar R\$ 4.457.358,21 relativo aos dividendos a serem distribuídos, por ocasião da realização, sobre o lucro a realizar do exercício.

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

Os lucros não realizados tem origem nas receitas de Equivalência Patrimonial em sociedades controladas e coligadas.

**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\$ 7.965.568,58.

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

<b>R\$</b>	<b>31/12/2013</b>
Lucro Líquido do Exercício	13.076.765,04
Reserva Legal	(653.838,25)
Reserva de Lucros a Realizar	(4.457.358,21)
<b>Montante Destinado a Reserva</b>	<b>7.965.568,58</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.



**Proposta de remuneração dos administradores e Formulário de  
Referência – item 13 (remuneração)  
(Instrução CVM nº 480 – Anexo 24, item 13)**

**Remuneração Global dos Administradores**

Em atendimento ao artigo 12 da Instrução CVM nº 481 de 17 de dezembro de 2009, a Administração da Companhia Habitasul de Participações encaminha à Assembléia Geral a seguinte proposta de remuneração anual global da Administração para o exercício de 2014:

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 e compreende os honorários fixos e benefícios bem como eventuais participações nos resultados.

\*\*\*\*\*

## Formulário de Referência – Item 13

### 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**

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. Os honorários do Conselho de Administração são simbólicos.

#### **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**

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. Os honorários do Conselho de Administração são simbólicos.

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 correspondem de 0% a 50% da remuneração total.

O Conselho de Administração recebe remuneração simbólica.

**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 do emissor 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 do emissor**

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

**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. 2011 (em R\$ mil, exceto números de membros)</b>	<b>Conselho de Administração</b>	<b>Diretoria Estatutária</b>	<b>Total</b>
Número de membros	6	4	10
Remuneração fixa anual	30,0	197,0	227,0
- Salário ou pró-labore	30,0	189,0	219,0
- Benefícios diretos e indiretos	n/a	8	8
- Remuneração por participação em comitês	n/a	n/a	n/a
- Outros	n/a	n/a	n/a
Remuneração variável	n/a	219,0	219,0
- Bônus	n/a	n/a	n/a
- Participação nos resultados*	n/a	219,0	219,0
- 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	30,0	416,0	446,0

<b>Exercício social encerrado em 31.12. 2012 (em R\$ mil, exceto números de membros)</b>	<b>Conselho de Administração</b>	<b>Diretoria Estatutária</b>	<b>Total</b>
Número de membros	6	4	10
Remuneração fixa anual	30,0	278,8	308,8
- Salário ou pró-labore	30,0	270,3	300,3
- Benefícios diretos e indiretos	n/a	8,5	8,5
- Remuneração por participação em comitês	n/a	n/a	n/a
- Outros	n/a	n/a	n/a
Remuneração variável	n/a	57	57
- Bônus	n/a	n/a	n/a
- Participação nos resultados*	n/a	57,0	57
- 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	30	335,8	365,8

\* A Participação nos resultados está sujeita a aprovação pela Assembléia Geral Ordinária. Sua efetiva distribuição é realizada por deliberação específica do Conselho de Administração conforme previsto no §2º do Artigo 33 de seu Estatuto Social.

<b>Exercício social encerrado em 31.12. 2013 (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
Remuneração fixa anual	30,0	374,1	404,1
- Salário ou pró-labore	30,0	365,3	395,3
- Benefícios diretos e indiretos	n/a	8,8	8,8
- Remuneração por participação em comitês	n/a	n/a	n/a
-Outros	n/a	n/a	n/a
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	30,0	374,1	404,1

<b>Previsto para exercício social de 2014 (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
Remuneração fixa anual	36,0	1.410,0	1.446,0
- Salário ou pró-labore	36,0	1.400,0	1.436,0
- Benefícios diretos e indiretos	n/a	10,0	10,0
- Remuneração por participação em comitês	n/a	n/a	n/a
-Outros	n/a	n/a	n/a
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	36,0	1.410,0	1.446,0

**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 31.12.2011 (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
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 atingidas	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 atingidas	n/a	n/a	n/a
- Valor efetivamente reconhecido	n/a	219,0	219,0

<b>Exercício social encerrado em 31.12.2012 (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
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 atingidas	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 atingidas	n/a	n/a	n/a
- Valor efetivamente reconhecido	n/a	57,0	57,0

\* A Participação nos resultados está sujeita a aprovação pela Assembléia Geral Ordinária. Sua efetiva distribuição é realizada por deliberação específica do Conselho de Administração conforme previsto no §2º do Artigo 33 de seu Estatuto Social.

<b>Exercício social encerrado em 31.12.2013 (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
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 atingidas	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 atingidas	n/a	n/a	n/a
- Valor efetivamente reconhecido	n/a	n/a	n/a

<b>Previsto Exercício social de 2014 (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
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 atingidas	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 atingidas	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 do emissor**

**e. como o plano alinha os interesses dos administradores e do emissor 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 do emissor sobre seus direitos previstos no plano de remuneração baseado em ações**

A Companhia não possui plano de remuneração baseado em ações.

**13.5. 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 pelo emissor, 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.**

Órgão	Emissor	Sociedades Controladas	
	Ações	Ações	Cotas
Conselho Administração	7.951	17.702	913
Diretoria Estatutária	-	2	0

Não há Conselho Fiscal constituído.

**13.6. 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. 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

**d. valor justo das opções na data de outorga**

**e. diluição potencial em caso de exercício de todas as opções outorgadas**

A Companhia não possui plano de remuneração baseado em ações.



**13.7. 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. 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.

**13.8. 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. 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.

**13.9. Descrição sumária das informações necessárias para a compreensão dos dados divulgados nos itens 13.6 a 13.8, 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.

**13.10. 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. nome do plano**

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

**e. condições para se aposentar antecipadamente**

**f. 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**

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

**h. 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:**

Não há Conselho Fiscal constituído.

<b>Exercício social encerrado em 31.12.2011 (em R\$ mil, exceto número de membros)</b>	<b>Conselho de Administração</b>	<b>Diretoria Estatutária</b>
Número de membros	6	4
Valor da maior remuneração individual	6,0	71,4
Valor da menor remuneração individual	6,0	31,3
Valor médio de remuneração individual	5,0	49,2

<b>Exercício social encerrado em 31.12.2012 (em R\$ mil, exceto número de membros)</b>	<b>Conselho de Administração</b>	<b>Diretoria Estatutária</b>
Número de membros	6	4
Valor da maior remuneração individual	6,0	112
Valor da menor remuneração individual	6,0	44,8
Valor médio de remuneração individual	5,0	69,7

<b>Exercício social encerrado em 31.12.2013 (em R\$ mil, exceto número de membros)</b>	<b>Conselho de Administração</b>	<b>Diretoria Estatutária</b>
Número de membros	6	4
Valor da maior remuneração individual	6,0	159,3
Valor da menor remuneração individual	6,0	50,0
Valor médio de remuneração individual	5,0	93,5

**13.12. Descrever arranjos contratuais, 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, indicando quais as conseqüências financeiras para o emissor**

Não há arranjos contratuais, 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 do emissor 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.

<b>Órgão</b>	<b>% referente a partes relacionadas aos controladores em 2011</b>
Conselho	60,00%
Diretoria	73,60%

<b>Órgão</b>	<b>% referente a partes relacionadas aos controladores em 2012</b>
Conselho	60,00%
Diretoria	72,70%

<b>Órgão</b>	<b>% referente a partes relacionadas aos controladores em 2013</b>
Conselho	60,00%
Diretoria	72,20%

**13.14. Em relação aos 3 últimos exercícios sociais, indicar os valores reconhecidos no resultado do emissor 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**

Não há nos 3 últimos exercícios sociais valores reconhecidos no resultado do emissor como remuneração de membros do conselho de administração e da diretoria estatutária, por qualquer razão que não a função que ocupam.

**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 do emissor, como remuneração de membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal do emissor, agrupados por órgão, especificando a que título tais valores foram atribuídos a tais indivíduos**

Não há Conselho Fiscal constituído.

Controlador e Controladas do Emissor	Órgão	Exercício social encerrado em 31.12.2011 (em R\$ mil)
	Conselho de Administração	1.804,20
	Diretoria Estatutária	639,3

Controlador e Controladas do Emissor	Órgão	Exercício social encerrado em 31.12.2012 (em R\$ mil)
	Conselho de Administração	2.134,70
	Diretoria Estatutária	748,6

Controlador e Controladas do Emissor	Órgão	Exercício social encerrado em 31.12.2013 (em R\$ mil)
	Conselho de Administração	2.265,68
	Diretoria Estatutária	682,36

**13.16. Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes**

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