



Companhia Habitasul de Participações
CNPJ – 87.762.563/0001-03

Demonstrações Financeiras
Referentes aos Exercícios Findos em
31 de Dezembro de 2020 e de 2019

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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

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

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia Habitasul de Participações (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis, acima referidas, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2020, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para Opinião

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

Ênfase - Reconhecimento de Receita

Conforme descrito na nota explicativa nº 2, às demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade e por suas controladas e investidas, 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.

Principais assuntos de auditoria

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

Provisões e passivos contingentes - riscos cíveis, trabalhistas e tributários

A mensuração, o reconhecimento e a divulgação das provisões e dos passivos contingentes, mencionados nas notas explicativas nº 15 e 21 às demonstrações contábeis individuais e consolidadas requerem julgamento da Administração. A avaliação dos riscos relacionados aos processos envolve julgamentos significativos que podem resultar em impactos relevantes sobre o valor reconhecido nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, incluindo suas divulgações e sobre o valor do investimento registrado pelo método de equivalência patrimonial nas demonstrações contábeis individuais. Esse assunto é significativo no nosso processo de auditoria pois requer julgamentos críticos por parte da Administração, suportados por seus assessores jurídicos internos e externos, principalmente na mensuração e à classificação desses processos como provisões ou como passivos contingentes, dentre os quais, destacamos o oriundo das obrigações junto a CEF – Caixa Econômica Federal.

Como o assunto foi tratado em nossa auditoria

Os procedimentos de auditoria por nós realizados incluíram, dentre outros: (a) entendimento do desenho dos controles internos chave da Companhia relacionados ao reconhecimento, mensuração e divulgação das referidas provisões e passivos contingentes; (b) obtenção de cartas de confirmação junto aos assessores jurídicos externos e internos da Companhia e controladas, contendo o detalhamento dos status dos processos judiciais e administrativos em andamento, bem como avaliação dos riscos envolvidos e probabilidades de perda; (c) avaliação da suficiência das provisões reconhecidas e dos valores de contingências divulgados, da razoabilidade dos critérios e premissas utilizados na metodologia de mensuração dos valores

provisionados e/ou divulgados; (d) discussões com a Administração e seus assessores jurídicos sobre os principais processos existentes.

Como base nas evidências obtidas através dos procedimentos realizados, consideramos aceitável o saldo das provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários e as divulgações dos passivos contingentes no contexto das demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

Valor justo das propriedades para investimento

Conforme descrito nas notas explicativas nº 3 e 12 às demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a Companhia e suas controladas mensuram as propriedades para investimento ao valor justo. A determinação do valor justo desses ativos está sujeita a julgamentos complexos por parte da Administração e dos avaliadores externos contratados pela Companhia e suas controladas para auxiliá-los. Devido à relevância dos valores registrados nas demonstrações contábeis, na complexidade e julgamento envolvidos na avaliação e mensuração do valor justo das propriedades para investimento, consideramos essa área como relevante para a nossa auditoria.

Como o assunto foi tratado em nossa auditoria

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

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos realizados, consideramos que são aceitáveis a mensuração a valor justo das propriedades para investimentos e as divulgações do valor justo no contexto das demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

Participações em coligadas

Conforme descrito na nota explicativa nº 11, a Companhia e controladas detém participações societárias em coligadas avaliadas pelo método de equivalência patrimonial, sendo: 34,45% na Irani Participações S.A. e 18,99% na Irani Papel e Embalagem S.A. Essas coligadas registram estimativas contábeis que afetam o resultado da Companhia e controladas de forma relevante, tais como: (a) valorização a valor justo de ativos biológicos; (b) mensuração do valor recuperável de ágio fundamentado em rentabilidade futura e (c) provisões e passivos contingentes. As coligadas avaliam continuamente as metodologias e premissas utilizadas. Devido à relevância e julgamentos envolvidos na mensuração dessas estimativas nas coligadas e o impacto que eventuais mudanças nas premissas teriam sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia, consideramos esse assunto significativo para a nossa auditoria.

Como o assunto foi tratado em nossa auditoria

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

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos realizados, consideramos que são aceitáveis a mensuração da participação em coligadas através do método de equivalência patrimonial e as divulgações desses investimentos no contexto das demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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

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

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

Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse

relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

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

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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

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

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

Porto Alegre, RS, 26 de março de 2021.

Baker Tilly Brasil RS Auditores Independentes S/S

CRCRS nº 006706/O

CVM 12.360

Sérgio Laurimar Fioravanti

Contador – CRCRS nº 48.60

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO

(Em milhares de reais)

ATIVO	Nota	Controladora		Consolidado		PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota	Controladora		Consolidado	
		2020	2019	2020	2019			2020	2019	2020	2019
ATIVO CIRCULANTE		12.494	5.075	196.654	134.816	CIRCULANTE		132.222	3.001	366.671	159.636
Caixa e equivalentes de caixa	04	12.084	4.669	13.473	5.223	Fornecedores		74	7	8.767	4.382
Clientes	05	-	-	13.927	7.367	Empréstimos e financiamentos	14	115.062	-	130.699	14.418
Impostos a recuperar		260	221	2.450	2.804	Provisão para pagamentos a efetuar		-	-	1.446	2.266
Estoques	07	-	-	116.437	113.134	Dividendos a pagar		2.077	2.659	2.077	2.659
Outros créditos	06	150	185	21.795	6.288	Participações administradores		276	276	2.986	2.986
						Impostos taxas e contribuições	16	61	59	27.651	11.516
Ativos não circulantes mantidos para venda	09	-	-	28.572	-	Outras contas a pagar	17	173	-	181.870	121.409
						Partes relacionadas	08	14.499	-	-	-
						Passivos relacionados a ativos não circulantes mantidos para venda	09	-	-	11.175	-
ATIVO NÃO CIRCULANTE		416.174	336.757	1.137.002	1.062.677	PASSIVO NÃO CIRCULANTE		2.438	105.925	672.877	804.693
Realizável a longo prazo		9.206	501	308.178	294.770	Empréstimos e financiamentos	14	-	103.702	5.677	106.308
Clientes	05	-	-	293.155	269.687	Provisão para contingências	15	2.383	2.223	410.136	433.725
Devedores p/ depósito em garantia	14	-	-	11.977	11.977	Impostos, taxas e contribuições	16	-	-	24.479	6.276
Depósitos judiciais e cauções		-	-	2.537	2.327	Tributos diferidos	10	55	-	117.762	106.573
Partes relacionadas	08	8.697	-	-	-	Outras contas a pagar	17	-	-	114.823	151.811
Estoques	07	-	-	-	10.278						
Outros créditos	06	509	501	509	501	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	18	294.008	232.906	294.108	233.164
						Patrimônio líquido atribuído aos acionistas controladores		294.008	232.906	294.008	232.906
Investimentos		406.225	336.168	788.440	710.027	Capital social		127.182	127.182	127.182	127.182
Participações em controladas	11	282.205	258.467	-	-	Reservas de capital		162	162	162	162
Participações em coligadas	11	123.982	77.663	241.599	152.962	Reservas de lucros		44.426	16.458	44.426	16.458
Outros		38	38	210	144	Ajuste de avaliação patrimonial		122.238	89.104	122.238	89.104
Propriedades para investimentos	12	-	-	546.631	556.921	Participação dos acionistas não controladores		-	-	100	258
						TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		428.668	341.832	1.333.656	1.197.493
Imobilizado	13	714	63	34.039	57.681						
Intangível		29	25	6.345	199						
TOTAL DO ATIVO		428.668	341.832	1.333.656	1.197.493						

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Demonstrações do Resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro

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

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2020	2019	2020	2019
Receita Líquida das Vendas e Resultado de Participações	24	15.603	(86.989)	100.910	(12.373)
Custo das Vendas e Serviços		-	-	(31.512)	(4.234)
Resultado Bruto		15.603	(86.989)	69.398	(16.607)
(Despesas) Receitas Operacionais		(3.174)	(3.694)	(22.594)	(95.255)
Com vendas	25	-	-	(1.312)	(1.081)
Gerais e administrativas	25	(3.107)	(3.692)	3.053	(82.357)
Outras (despesas) receitas operacionais líquidas	27	(67)	(2)	(24.335)	(11.817)
Resultado Operacional Antes do Resultado Financeiro		12.429	(90.683)	46.804	(111.862)
Resultado financeiro		(11.059)	(12.259)	(26.692)	(8.328)
Receitas financeiras	26	323	390	35.055	28.010
Despesas financeiras	26	(11.382)	(12.649)	(61.747)	(36.338)
Resultado operacional antes do Imposto de renda e da contribuição social		1.370	(102.942)	20.112	(120.190)
Imposto de Renda e Contribuição Social		94	-	(13.226)	19.368
Corrente		-	-	(265)	(806)
Diferido		94	-	(12.961)	20.174
Resultado líquido das operações continuadas		1.464	(102.942)	6.886	(100.822)
Resultado líquido de operações descontinuadas		-	-	(5.495)	(2.150)
Lucro/prejuízo Consolidado do Período		1.464	(102.942)	1.391	(102.972)
Resultado atribuível a :					
Acionistas controladores		1.464	(102.942)	1.464	(102.942)
Acionistas não controladores		-	-	(73)	(30)
Resultado básico/diluído por lote de mil ações em R\$ 1		160	(11.271)	152	(11.275)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Demonstrações do Resultado Abrangente dos exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
(Prejuízo) líquido do exercício	1.464	(102.942)	1.391	(102.972)
Outros resultados abrangentes				
Participação no resultado abrangente de coligadas	-	53.956	-	53.956
Ganho na alteração de participação em coligadas	59.373	-	59.373	-
Resultado abrangente total	60.837	(102.942)	60.764	(102.972)
Resultado abrangente atribuível a:				
Acionistas controladores	60.837	(48.986)	60.837	(48.986)
Acionistas não controladores	-	-	(73)	(30)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de reais)

	Capital Social	Reservas de Capital - Ágio na Conversão de Ações	Reservas de Lucros			Ajustes de Avaliação Patrimonial		Lucros / (Prejuízos) Acumulados	TOTAL	Participação dos Acionistas Não Controladores	Patrimônio Líquido total
			Lucros a Realizar	Legal	Estatutárias	Custo atribuído Imobilizado Controladas e	Ativo Outros Resultados Abrangentes				
Saldos em 31 de dezembro de 2018.	127.182	162	106.097	2.516	-	98.103	(53.956)	-	280.104	288	280.392
Realização do ajuste de avaliação patrimonial em controladas e coligadas	-	-	-	-	-	(8.999)	-	8.999	-	-	-
Hedge de fluxo de caixa de coligadas	-	-	-	-	-	-	53.956	-	53.956	-	53.956
Reversão de dividendos não reclamados e prescritos	-	-	-	-	-	-	-	2.268	2.268	-	2.268
Prejuízo líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	(102.942)	(102.942)	(30)	(102.972)
Destinações propostas à assembléia geral:											
Compensação de prejuízos	-	-	(91.675)	-	-	-	-	91.675	-	-	-
Dividendos propostos	-	-	(480)	-	-	-	-	-	(480)	-	(480)
Saldos em 31 de dezembro de 2019.	127.182	162	13.942	2.516	-	89.104	-	-	232.906	258	233.164
Realização do ajuste de avaliação patrimonial em controladas e coligadas	-	-	-	-	-	(26.239)	-	26.239	-	-	-
Ganhos por variação na percentagem de participações coligadas	-	-	-	-	-	-	59.373	-	59.373	3	59.376
Incorporação controlada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(88)	(88)
Reversão de dividendos não reclamados e prescritos	-	-	-	-	-	-	-	1.802	1.802	-	1.802
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	1.464	1.464	(73)	1.391
Destinações propostas à assembléia geral:											
Reserva legal	-	-	-	73	-	-	-	(73)	-	-	-
Reserva de lucros a realizar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reserva estatutária	-	-	-	-	29.432	-	-	(29.432)	-	-	-
Dividendos propostos	-	-	(1.537)	-	-	-	-	-	(1.537)	-	(1.537)
Saldos em 31 de dezembro de 2020	127.182	162	12.405	2.589	29.432	62.865	59.373	-	294.008	100	294.108

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

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

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	2020	2019	2020	2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Prejuízo líquido do exercício	1.464	(102.942)	1.391	(102.972)
Ajustes				
Custo do imobilizado e investimentos baixados	-	-	902	6.903
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(94)	-	12.961	(20.174)
Depreciação e amortização	3	-	882	788
Varição do valor justo das propriedades para investimentos	-	-	(9.125)	(5.698)
Recuperação perdas esperadas e para desvalorização de estoques	58	-	(1.934)	14.161
Provisão das contingências	160	921	(37.175)	50.027
Resultado de equivalência patrimonial	(15.240)	86.989	(31.691)	40.561
Baixa de propriedades para investimentos	-	-	20.523	891
Caixa líquido das operações descontinuadas	-	-	2.002	388
Variações nos ativos e passivos				
Contas a receber	-	-	(33.053)	(21.118)
Estoques	-	-	6.978	(1.142)
Impostos a recuperar	(39)	(108)	52	(717)
Outros ativos	(31)	94	(11.623)	1.575
Fornecedores	67	(22)	5.122	55
Impostos, taxas e contribuições	(19)	1	26.613	(134)
Outras contas a pagar	(4)	-	51.471	27.049
Caixa líquido da atividade operacional	(13.675)	(15.067)	4.296	(9.557)
Fluxo de caixa da atividade de investimentos				
Em imobilizado e intangível	-	-	(7.557)	(2.312)
Dividendos recebidos	1.043	480	2.430	1.111
Em propriedades para investimentos	-	-	(6.151)	(642)
Em investimentos	-	-	(66)	(79)
Caixa líquido atividades de investimentos descontinuadas	-	-	(35)	(429)
Caixa líquido da atividade de investimentos	1.043	480	(11.379)	(2.351)
Fluxo de caixa da atividade de financiamentos				
Partes relacionadas	9.004	4.446	-	(2.379)
Dividendos pagos	(317)	(532)	(317)	(532)
Varição empréstimos e financiamentos	11.360	7.872	15.650	10.077
Caixa líquido das atividades de financiamento descontinuadas	-	-	-	2.209
Caixa líquido da atividade de financiamentos	20.047	11.786	15.333	9.375
Varição de caixa e equivalentes de caixa	7.415	(2.801)	8.250	(2.533)
No início do exercício	4.669	7.470	5.223	7.756
No final do exercício	12.084	4.669	13.473	5.223
Varição de caixa e equivalentes de caixa	7.415	(2.801)	8.250	(2.533)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

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

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
1. RECEITAS	355	15	100.794	29.970
1.1) Vendas de mercadorias, produtos e serviços	400	-	77.210	31.098
1.2) Outras receitas	13	40	21.650	13.182
1.3) Provisão para perdas esperadas	(58)	(25)	1.934	(14.310)
2. INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS	1.474	2.324	36.587	78.235
2.1) Custo das mercadorias e serviços vendidos	-	-	32.519	5.833
2.2) Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	1.474	2.324	4.068	72.402
3. VALOR ADICIONADO BRUTO (1-2)	(1.119)	(2.309)	64.207	(48.265)
4. DEPRECIACÃO E AMORTIZACÃO	3	-	882	788
5. VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA ENTIDADE (3-4)	(1.122)	(2.309)	63.325	(49.053)
6. VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA	15.563	(86.599)	61.166	(14.701)
6.1) Resultado de equivalência patrimonial	15.240	(86.989)	31.606	(40.561)
6.2) Receitas financeiras	323	390	35.055	28.010
6.2) Valor adicionado das operações descontinuadas	-	-	(5.495)	(2.150)
7. VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR (5+6)	14.441	(88.908)	124.491	(63.754)
8. DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO	14.441	(88.908)	124.491	(63.754)
8.1) Pessoal	1.370	1.165	12.087	13.095
8.1.1) - Remuneração direta	1.241	1.051	9.832	10.849
8.1.2) - Benefícios	119	103	1.365	1.459
8.1.3) - F.G.T.S.	10	11	829	765
8.1.4) - Outros	-	-	61	22
8.2) Impostos, taxas e contribuições	225	222	49.266	(10.212)
8.2.1) - Federais	225	222	24.975	(12.529)
8.2.2) - Estaduais	-	-	-	(2)
8.2.3) - Municipais	-	-	24.291	2.319
8.3) Remuneração de capital de terceiros	11.382	12.647	61.747	36.335
8.3.1) - Despesas financeiras	11.382	12.647	61.747	36.335
8.4) Remuneração de capitais próprios	1.464	(102.942)	1.391	(102.972)
8.4.1) - Lucro/Prejuízo do exercício/Lucros retidos- operações continuadas	1.464	(102.942)	6.959	(100.792)
8.4.2) -Prejuízo do exercício/Lucros retidos - operações descontinuadas	-	-	(5.495)	(2.150)
8.4.3) -Prejuízo atribuído aos acionistas não controladores	-	-	(73)	(30)

ÍNDICES DE NOTAS EXPLICATIVAS

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

Companhia Habitasul de Participações – CNPJ 87.762.563/0001-03

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DE 2019

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

NOTA 01 - CONTEXTO OPERACIONAL

A Companhia Habitasul de Participações (“a Companhia”) é uma sociedade anônima de capital aberto listada na Bolsa de Valores de São Paulo, com sede em Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, sendo uma Holding Company que tem por atividade preponderante a participação no capital de outras sociedades de ramos diversificados, abrangendo as seguintes atividades: empreendimentos imobiliários; hotelaria e turismo; serviços relacionados a atividades imobiliárias e crédito imobiliário; reflorestamento e beneficiamento de madeiras, celulose, papel e embalagens.

Sua controladora direta é a Companhia Comercial de Imóveis, sociedade anônima brasileira de capital fechado. Sua controladora final é a empresa DP-Representações e Participações Ltda.

Em maio de 2020, foi encerrada as atividades da controlada Hotel Laje de Pedra S/A e a Administração da Companhia possui a intenção de alienação da operação do hotel. Devido à decisão de venda do investimento, o mesmo foi classificado como “mantido para venda” e contabilizado de acordo com o pronunciamento técnico IFRS 5 e NBC TG 31 - Ativos Não Correntes Mantidos para Venda e Operações Descontinuadas.

As demonstrações consolidadas do resultado referentes ao exercício findo em 31 de dezembro 2020 apresentam os resultados da operação do hotel em uma única linha, como resultado líquido de operações descontinuadas. A demonstração do resultado ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foi reclassificada para permitir a comparabilidade.

As principais informações sobre as participações em outras sociedades estão citadas nas Notas 3a, 11 e 28.

A autorização para emissão dessas demonstrações contábeis foi concedida pelo Conselho de Administração em 17 de março de 2021.

COVID-19: Em 31 de janeiro de 2020, a Organização Mundial da Saúde (OMS) anunciou que o Coronavírus (COVID-19) é uma emergência de saúde global. O surto desencadeou decisões significativas

de governos e entidades do setor privado, que somadas ao impacto potencial do surto, aumentaram o grau de incerteza para os agentes econômicos.

A Companhia conta com ações de enfrentamento ao COVID-19 que são avaliadas periodicamente pela Administração, todas com objetivo de minimizar ao máximo o impacto da pandemia nas suas atividades, e seus colaboradores.

Durante os meses subsequentes ao início da pandemia, a Companhia continuou tomando ações com objetivo de melhorar as condições de trabalho e auxiliar na qualidade de vida dos seus colaboradores, tais como: i) afastamento de gestantes; ii) afastamento de colaboradores portadores de doenças crônicas; iii) afastamento de colaboradores com mais de 60 anos de idade; iv) afastamento de jovens aprendizes, (v) para os trabalhadores em home office a Companhia está concedendo ajuda de custo para despesas pessoais com internet e energia elétrica, além de fornecer cadeira adequada para que os colaboradores exerçam suas atividades em suas casas.

Neste período, as operações da Companhia seguiram em ritmo normal no segmento de Desenvolvimento Imobiliários, e tiveram redução no segmento Hotelaria, Turismo e Serviços devido a paralisação dos hotéis que a JI Administração Hoteleira Ltda. administra. As atividades dos hotéis retornaram em julho, atuando de quinta a domingo e respeitando todos os protocolos de saúde e segurança. A Administração avalia periodicamente as medidas de enfrentamento ao Coronavírus.

No entendimento da nossa administração, as medidas tomadas até o momento e que estão em constante reavaliação buscam manter o nível de serviço e qualidade operacional que prezamos em nossas operações, além de buscar assegurar a saúde e bem estar dos nossos colaboradores, fornecedores e clientes e da sociedade como um todo, apoiando o cumprimento das medidas determinadas pelas autoridades públicas. Vamos continuar atuando de maneira a preservar a saúde de todos, sempre vigilantes e prontos a fazer correções de rumo conforme a evolução da situação.

NOTA 02 - APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade:

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

Base de preparação

a) Demonstrações contábeis individuais

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

b) Demonstrações contábeis consolidadas

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

2.2. Base de elaboração

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

NOTA 03 - PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

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

a) Base de consolidação

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data de aquisição do controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que esse controle deixar de existir.

As demonstrações contábeis das controladas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que as da controladora, utilizando políticas contábeis consistentes com as políticas adotadas pela controladora. Para a consolidação, os seguintes critérios são adotados: (i) eliminação dos investimentos em empresas controladas, bem como os resultados das equivalências patrimoniais, (ii) os lucros provenientes de operações realizadas entre as empresas consolidadas, assim como os correspondentes saldos de ativos e passivos são igualmente eliminados e (iii) as parcelas do patrimônio líquido e do resultado referentes às participações dos acionistas não controladores estão apresentadas em destaque

no balanço patrimonial e demonstração do resultado do período consolidado.

As demonstrações contábeis consolidadas abrangem as da Companhia e as de suas controladas em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, como seguem:

Empresas Consolidadas	Participação	Participação - %	
		2020	2019
Habitasul Desenvolvidores Imobiliários S.A.	Direta	99,99	99,99
Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda	Direta e Indireta	100	100
Vale da Ferradura Turismo Ltda	Direta e Indireta	99,75	99,75
Habitasul Comércio e Representações S.A.(*)	Direta	-	95,31
Hotel Laje de Pedra S.A.	Indireta	99,42	99,42
JI Negócios Imobiliários Ltda.	Direta e Indireta	100	100
JI Administração Hoteleira Ltda.	Indireta	100	100
Jurerê Empreendimentos Imobiliários e Serviços Ltda.	Direta e Indireta	100	100
Consulplanes – Consultoria e Planejamento Ltda.	Direta e Indireta	100	100
Resort Empreendimentos Imobiliários Ltda. (**)	Indireta	98,61	-

(*) Em outubro de 2020 a controlada Habitasul Comércio e Representações S.A. foi extinta sendo seus ativos e passivos incorporados pela controladora como segue.

Ativo		Passivo	
Circulante	23	Circulante	1.625
Caixa e equivalentes de caixa	3	Obrigações fiscais	21
Impostos a recuperar	20	Outras contas a pagar	27
Estoques	-	Dividendos a pagar	1.577
Não Circulante	3.202	Não Circulante	149
Créditos com partes relacionadas	3.202	Tributos diferidos	149
Imobilizado	654	Patrimônio Líquido	2.109
Intangível	4		
Total do Ativo Incorporado	3.883	Total do Passivo incorporado	3.883

(**) Em janeiro de 2020 a controlada Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda. comprou quotas e fez

aumento de capital na empresa Resort Empreendimentos Imobiliários Ltda., passou a ter percentual de participação de 98,61%, e assim a fazer parte do consolidado da Companhia.

b) Instrumentos financeiros

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

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

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

c) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

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

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

d) 1 Reconhecimento de Receita

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

Com a NBC TG 47 o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (at a point in time) ou ao longo do tempo (over time), conforme a

satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas que descrevemos a seguir com o diagnóstico:

1ª etapa: Identificação do contrato

2ª etapa: Identificação das obrigações de desempenho

3ª etapa: Determinação do preço da transação

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

5ª etapa: Reconhecimento da receita

d) 2 Apuração do Resultado

Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada com a transferência do controle desses bens, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Nas vendas de unidades não concluídas, a Companhia adotou a metodologia de reconhecimento de receitas pelo POC, percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento, por entender que essa sistemática é a melhor forma de demonstrar os resultados do seguimento, pois é possível acompanhar os resultados durante o processo de construção, isso permite uma análise concreta do resultado dos empreendimentos. As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas. O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente; eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da Companhia. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.

Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica “Contas a receber”. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Adiantamentos de clientes";

Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita auferida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita.

e) Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

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

f) Caixa e equivalentes de caixa

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

g) Contas a receber de clientes

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

h) Estoques

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

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

i) Outros ativos e passivos

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

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

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

j) Investimentos em controladas e coligadas

São avaliados pelo método de equivalência patrimonial, incluindo a participação da Companhia no resultado do exercício e outros resultados abrangentes das investidas, conforme demonstrado na nota 11.

k) Propriedades para investimento

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

l) Imobilizado

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

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

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

A Companhia optou na adoção inicial dos novos pronunciamentos técnicos emitidos pelo CPC, pela atribuição de custo ao ativo imobilizado relativos a terrenos e prédios, e a realização de ajuste de avaliação patrimonial não é adicionada a base do cálculo dos dividendos.

Os ganhos e as perdas de alienações são determinados pela comparação dos resultados com o valor contábil e são reconhecidos na demonstração do resultado em "Outras receitas (despesas) operacionais líquidas".

m) Redução do valor recuperável de ativos ("impairment")

A administração revisa anualmente o valor contábil dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas e o valor contábil exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior valor entre o valor em uso e o valor líquido de venda.

n) Provisões

As provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados, sendo provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e que o valor tiver sido estimado com segurança.

As provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas são reconhecidas tendo como base as melhores estimativas de risco envolvidas, sendo analisada a natureza de cada risco, com base no parecer dos advogados da Companhia, atualizados nas datas de balanços.

o) Empréstimos e financiamentos

São reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

p) Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social, do exercício corrente e diferido, são calculados sobre o lucro tributável às alíquotas de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável, conforme legislação aplicável, para imposto de renda e 9% para contribuição social e consideram quando aplicável a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro tributável.

Conforme facultado pela legislação tributária, algumas investidas optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas investidas, a base de cálculo do imposto de renda e a contribuição social é calculada à razão 32% sobre a receita proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição social.

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda correntes e diferidos.

O imposto corrente é o imposto a pagar ou a receber esperado sobre o lucro ou prejuízo tributável do período, a taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações contábeis e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores.

O imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se espera serem aplicadas às diferenças temporárias quando elas revertem, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das demonstrações contábeis.

Os ativos e passivos fiscais diferidos são apresentados pelo líquido no balanço patrimonial, caso haja um direito legal de compensar passivos e ativos fiscais correntes, e eles se relacionam a impostos de renda lançados pela mesma autoridade tributária sobre a mesma entidade sujeita à tributação.

Um ativo de imposto de renda e contribuição social diferido é reconhecido por perdas fiscais, créditos fiscais e diferenças temporárias dedutíveis não utilizados, quando é provável que lucros futuros sujeitos à tributação estarão disponíveis e contra os quais serão utilizados.

Ativos de imposto de renda e contribuição social diferido são revisados e serão reduzidos na medida em que sua realização não seja mais provável.

q) Resultado por ação

O resultado por ação básico é calculado por meio do resultado do período atribuível aos acionistas da Companhia e a média ponderada das ações ordinárias e preferenciais em circulação no respectivo período. A Companhia apresenta o resultado por ação diluído em mesmo montante que o cálculo básico, pois não existem ações ordinárias ou preferenciais potenciais diluidoras.

r) Informação por segmento

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

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

s) Demonstrações de valor adicionado

A Companhia elaborou demonstrações do valor adicionado (DVA) individual e consolidada nos termos da NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado, as quais são apresentadas como parte integrante das demonstrações contábeis conforme práticas contábeis aplicáveis às companhias abertas, enquanto para IFRS representam informação financeira adicional.

NOTA 04 – CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Conta corrente	1	3	1.390	554
Aplicações financeiras	12.083	4.666	12.083	4.669
Total	12.084	4.669	13.473	5.223

As aplicações estão representadas por CDB-Certificado de Depósito Bancário.

NOTA 05 - CLIENTES

A composição é a seguinte:

	Consolidado	
	2020	2019
Venda de imóveis	47.484	31.106
Créditos vinculados ao SFH -FCVS	289.671	272.520
Outros	2.863	3.971
Total	340.018	307.597
Provisão para perdas esperadas	(32.936)	(30.543)
Total líquido de provisão	307.082	277.054
Parcela do circulante	13.927	7.367
Parcela do não circulante	293.155	269.687

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

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

	Consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2019	(30.543)
Acréscimos	(6.226)
Baixa	3.833
Saldos em 31 de dezembro de 2020	(32.936)

NOTA 06 - OUTROS CRÉDITOS

A composição é a seguinte:

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Créditos por atividades imobiliárias	741	711	12.763	17.146
Adiantamentos	-	-	1.289	243
Créditos SFH	-	-	15	15
Valores a recuperar	-	-	3.872	2.959
Outros (*)	34	34	17.244	3.807
Total	775	745	35.183	24.170
Provisão para perdas esperadas	(116)	(59)	(12.879)	(17.381)
Total líquido de provisão	659	686	22.304	6.789
Parcela do circulante	150	185	21.795	6.288
Parcela do não circulante	509	501	509	501

(*) Contempla o Precatório devido pela Prefeitura de Alvorada no valor R\$ 12.348 na controlada Habitasul Desenvolvidores Imobiliários S.A., do qual será utilizado para quitação de IPTU conforme descrito na nota 15.

NOTA 07 - ESTOQUES

A composição é a seguinte:

	Consolidado	
	2020	2019
Imóveis a comercializar	120.392	127.370
Outros estoques	-	2
Total	120.392	127.372
Provisão para ajuste ao valor realizável líquido	(3.955)	(3.960)
Total líquido de provisão	116.437	123.412
Parcela do circulante	116.437	113.134
Parcela do não circulante (*)	-	10.278

(*) Em junho de 2020 foi proferida pelo TRF 4º Região a decisão determinando o levantamento da indisponibilidade sobre bens do empreendimento II Campanário conforme mencionado na nota 21, sendo o valor transferido para ativo circulante.

NOTA 08 - PARTES RELACIONADAS

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

	Controladora	
	2020	2019
Ativo		
Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A.	8.697	-
Total	8.697	-
Passivo		
Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda.	14.499	-
Total	14.499	-

b) Remuneração do pessoal-chave da administração

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a remuneração dos administradores e benefícios totalizou o montante de R\$ 1.231 na Controladora e R\$ 6.299 no Consolidado (R\$ 1.010 na Controladora e R\$ 3.541 no Consolidado, no exercício de 2019) que estão apresentados na rubrica “Despesas gerais e administrativas”, na demonstração do resultado. A remuneração no Consolidado contempla outros administradores com atribuições específicas para as empresas controladas, além dos administradores da Controladora.

NOTA 09 – ATIVOS MANTIDOS PARA VENDA

Os ativos não circulantes ou grupos (contendo ativos e passivos) mantidos para venda são classificados como mantidos para venda se for altamente provável que serão recuperados primariamente por meio de venda ao invés do seu uso contínuo.

Os ativos, ou grupo de ativos, mantidos para venda, são geralmente mensurados pelo menor valor entre o seu valor contábil e o valor justo menos as despesas de venda.

Uma vez classificados como mantidos para venda, ativos intangíveis e imobilizado não são mais amortizados ou depreciados, e qualquer investimento mensurado pelo método da equivalência patrimonial não é mais sujeito à aplicação do método.

Em 07 de maio de 2020, o Conselho de Administração, por unanimidade, aprovou a paralisação das atividades do Hotel Laje de Pedra S/A. Em função dessa decisão a operação e suas instalações ficaram a disposição para negociação.

Em 31 de dezembro de 2020, o grupo de ativos e passivos mantidos para venda estava apresentado conforme o quadro abaixo e compreendia os seguintes ativos e passivos:

Propriedades para investimento/Imobilizado/intangível	27.969
Contas a receber de clientes e outros recebíveis	<u>603</u>
Ativos mantidos para venda	28.572
Fornecedores e outras contas a pagar	<u>11.175</u>
Passivos mantidos para venda	11.175

Em janeiro de 2021 foi efetivado a venda do Complexo Hoteleiro Laje de Pedra, vide nota 30.

NOTA 10 - TRIBUTOS DIFERIDOS

a) Composição dos tributos diferidos

A base para constituição é a seguinte:

	Consolidado	
	2020	2019
Ativo		
Provisão para perdas esperadas	45.467	47.454
Provisão sobre estoques	3.955	3.960
Provisão para contingências	146.158	172.002
Base de cálculo	195.580	223.416
Alíquota nominal	34%	34%
Total tributos diferidos ativos	66.497	75.961
Passivos		
Custo atribuído e valor justo	503.088	515.529
Outros	29.068	15.836
Total	532.156	531.365
Alíquota nominal	34%	34%
IRPJ e CSLL diferidos	180.933	180.664
Receita Diferida	35.957	20.214
Alíquota nominal	9,25%	9,25%
PIS e COFINS diferidos	3.326	1.870
Total tributos diferidos passivos	184.259	182.534
Tributos diferidos passivos líquido	117.762	106.573

b) Estimativa das parcelas de realização do ativo fiscal diferido – Consolidado

As controladas, fundamentadas na expectativa de geração de lucros tributáveis futuros, reconheceram créditos tributários sobre as diferenças temporárias, que não possuem prazo prescricional.

c) Prejuízos fiscais – controladora

A Companhia possui em 31 de dezembro de 2020 prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social sobre os quais não foi registrado o valor de R\$ 17.622 (R\$ 10.307 em 2019) de tributos diferidos ativos.

NOTA 11 – PARTICIPAÇÕES EM CONTROLADAS E COLIGADAS

A seguir demonstramos as informações relativas às participações em Controladas e Coligadas:

	Habitasul Desenvol Imob. S.A	Habitasul Empreend. d. Imob. Ltda.	Jurerê Empreend. Imob. Serv. Ltda	Habitasul Com. e Repres. S.A. (b)	Consulplan es Cons e Planej. Ltda	Vale da Ferradura Turismo Ltda	JI Negócios Imob. Ltda.	Total Controladas	Irani Papel e Embalagem S.A.	Irani Particip. S.A	Total Coligadas	Total
Em 31 de dezembro de 2018	144.622	75.453	82	1.835	1.458	5.972	6	229.428	40.425	30.741	71.166	300.594
Resultado da equivalência patrimonial	(73.231)	(3.880)	9.124	1.763	94	98	(259)	(66.291)	(10.282)	(10.416)	(20.698)	(86.989)
Compra de quotas	-	29.335	1.484	-	-	-	38.230	69.049	-	-	-	69.049
Dividendos recebidos	-	-	-	-	-	-	-	-	(480)	-	(480)	(480)
Hedge Accounting de fluxo de caixa de coligadas	26.281	-	-	-	-	-	-	26.281	13.741	13.934	27.675	53.956
Em 31 de dezembro de 2019	97.672	100.908	10.690	3.598	1.552	6.070	37.977	258.467	43.404	34.259	77.663	336.130
Resultado da equivalência patrimonial	(1.147)	434	(200)	(85)	103	103	(3)	(795)	9.103	6.932	16.035	15.240
Ganhos por variação na percentagem de participações (a)	28.046	-	-	-	-	-	-	28.046	14.500	16.827	31.327	59.373
Dividendos recebidos	-	-	-	-	-	-	-	-	(1043)	-	(1043)	(1043)
Incorporação (b)	-	-	-	(3.513)	-	-	-	(3.513)	-	-	-	(3.513)
Em 31 de dezembro de 2020	124.571	101.342	10.490	-	1.655	6.173	37.974	282.205	65.964	58.018	123.982	409.700
Ativo	874.191	435.340	66.532	-	1.688	6.678	38.460		1819.064	334.194		
Passivo	749.607	443.321	31.095	-	7	80	482		1032.910	76.491		
Patrimônio líquido	120.971	292.019	35.437	-	1.681	6.598	37.978		786.154	257.703		
Dividendos provisionados	3.613	-	-	-	-	-	-		-	676		
Receita operacional líquida	37.542	27.758	58	-	-	157	-		1025.551	2.093		
Resultado do período	(1.146)	1.250	(677)	-	105	110	(3)		92.761	30.634		
Participação no capital	99,99%	34,70%	29,60%		98,44%	93,56%	99,99%		8,21%	22,45%		

Os saldos das participações em coligadas das demonstrações consolidadas no montante de R\$ 241.599 (R\$ 152.962 em dezembro 2019) refere-se as participações nas coligadas Irani Participações S.A. e Irani Papel e Embalagem S/A.

- a)** A coligada Irani Papel e Embalagem S.A (anteriormente com a razão social de Celulose Irani S.A.) efetuou aumento de capital, mediante a oferta pública de ações ordinárias, adquiridas por terceiros. Conseqüentemente houve a redução de participação (12,64% para 8,21%) na coligada Irani Papel e Embalagem S.A. e um ganho sobre a participação no patrimônio líquido da coligada. Da mesma forma a controlada Habitasul Desenvolvimento Imobiliários S.A. e a coligada Irani Participações S.A. alteraram suas participações e geraram ganho.
- b)** Em outubro de 2020 a companhia incorporou a sua controlada extinta Habitasul Comércio e Representações S.A.

NOTA 12 – PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS

Consolidado	Glebas	Bens de renda	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2018	499.468	52.004	551.472
Acréscimo	642	-	642
Baixa	-	(891)	(891)
Varição do valor justo	5.823	(125)	5.698
Saldos em 31 de dezembro de 2019	505.933	50.988	556.921
Acréscimos (1)	4.371	1.780	6.151
Baixa	(4.709)	(15.814)	(20.523)
Varição do valor justo	8.419	706	9.125
Efeito das operações Descontinuadas : Movimentações líquidas do exercício transferência para mantidos para venda	(5.043)	-	(5.043)
Saldos em 31 de dezembro de 2020	508.971	37.660	546.631

(1) O acréscimo se refere substancialmente ao ingresso da controlada Resort Empreendimentos Imobiliários Ltda.

As avaliações das propriedades para investimento são efetuadas nas datas anuais de reporte por empresas especializadas e consistem basicamente na aplicação do método evolutivo para bens de renda e método involutivo para as glebas, conforme descrito abaixo:

a) Método comparativo de dados de mercado (Evolutivo)

Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os Graus de Fundamentação preconizados pela NBR 14.653-2/2004.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

b) Método Involutivo

O método Involutivo, definido pela NBR 14.653-1:2001, baseia-se em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica de um potencial aproveitamento, onde, a partir da capitalização das receitas, das despesas de transformação e do lucro do empreendedor, em um período de transformação (projeto, execução e comercialização) compatível, mediante taxas financeiras operacionais reais, é obtido o valor que um empreendedor estaria disposto a pagar pela gleba urbana de forma a garantir sua taxa mínima de atratividade.

NOTA 13 – IMOBILIZADO – CONSOLIDADO

	Imóveis	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Instalações	Equipamentos de informática	Outros	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2018	53.992	458	382	2.256	381	642	58.111
Aquisições	1625	440	15	106	42	512	2.740
Baixas	(1.145)	(22)	(48)	-	-	(128)	(1.343)
Depreciação	(1.385)	(121)	(53)	(140)	(85)	(43)	(1.827)
Saldos em 31 de dezembro de 2019	53.087	755	296	2.222	338	983	57.681
Custo	67.295	4.031	3.076	2.783	1.569	2.015	80.769
Depreciação acumulada	(14.208)	(3.276)	(2.780)	(561)	(1.231)	(1.032)	(23.088)
Saldos em 31 de dezembro de 2019	53.087	755	296	2.222	338	983	57.681
Aquisições	211	866	21	29	-	215	1.342
Transferências	-	-	-	-	265	(265)	-
Baixas	(902)	-	-	-	-	-	(902)
Depreciação	(356)	(99)	(31)	(165)	(51)	(115)	(817)
Efeito das Operações Descontinuadas: Movimentações líquidas do exercício transferência para mantidos para venda	(21.688)	(217)	(77)	(1.036)	(6)	(241)	(23.265)
Saldos em 31 de dezembro de 2020	30.352	1.305	209	1.050	546	577	34.039
Custo	34.198	3.780	2.073	1.776	1.666	1.706	45.199
Depreciação acumulada	(3.846)	(2.475)	(1.864)	(726)	(1.120)	(1.129)	(11.160)
Saldos em 31 de dezembro de 2020	30.352	1.305	209	1.050	546	577	34.039

A tabela abaixo demonstra as taxas médias de depreciação do imobilizado:

	Taxa média depreciação (a.a.)
Imóveis prédios	3,60%
Máquinas e equipamentos	10 a 20%
Móveis e utensílios	10,00%
Instalações	10,00%
Equipamentos de informática	20,00%
Veículos	20,00%

NOTA 14 - EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

São registrados pelos valores originais de captação, atualizados monetariamente pelos indexadores pactuados contratualmente com os credores, acrescidos de juros apropriados até as datas dos balanços.

Tipo de Dívida	Indexador	Controladora 2020			Controladora 2019			Vencimento Final	Indexador acrescido de	Garantias
		Total	Parcela Circulante	Parcela Não Circulante	Total	Parcela Circulante	Parcela Não Circulante			
Empréstimos Capital de Giro (**)	CDI	115.062	115.062	-	103.702	-	103.702	abr-2021	CDI + 8% a.a.	Alienação Fiduciária em garantia de Imóveis e Alienação Fiduciária de Ações.
	Total	115.062	115.062	-	103.702	-	103.702			

Tipo de Dívida	Indexador	Consolidado 2020			Consolidado 2019			Vencimento Final	Indexador acrescido de	Garantias
		Total	Parcela Circulante	Parcela Não Circulante	Total	Parcela Circulante	Parcela Não Circulante			
Empréstimos SFH (*)	TR	11.977	11.977	-	11.977	11.977	-	(*)	-	Caução de Créditos
Capital de Giro	Prefixada	9.337	3.660	5.677	5.047	2.441	2.606	dez-2024	14,02% a.a. e 18,86% a.a.	Aval Holding/ Caução de créditos
Empréstimos Capital de Giro (**)	CDI	115.062	115.062	-	103.702	-	103.702	abr-2021	CDI + 8% a.a.	Alienação Fiduciária em garantia de Imóveis e Alienação Fiduciária de Ações.
	Total	136.376	130.699	5.677	120.726	14.418	106.308			

(*) Refere-se a demanda judicial – Ação de Consignação - entre Habitasul e CEF conforme descrito na nota 15 (1), e para o mesmo a Companhia possui depósito em garantia registrado no seu ativo no mesmo valor, desta forma a dívida líquida do endividamento de 2020 é de R\$ 124.399 (2019 R\$ 108.749).

(**) Em janeiro de 2021 foi repactuado as condições do empréstimo conforme nota 30.

NOTA 15 - PROVISÃO DE CONTINGÊNCIAS

A Companhia e suas controladas possuem ações judiciais e administrativas de natureza trabalhista, cíveis e tributárias, decorrentes das atividades normais de seus negócios.

Com base na opinião dos assessores jurídicos, a Administração da Companhia e das controladas entende que a provisão para contingências esta constituída em montantes considerados suficientes para cobrir as perdas prováveis esperadas no desfecho das ações em curso, conforme demonstrado a seguir:

Consolidado	CEF (1)	Trabalhistas (2)	Cíveis (3)	Tributárias (4)	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2019	300.326	2.681	40.272	90.446	433.725
Novos processos/complementos	-	337	2.238	2.966	5.541
Atualizações monetárias	12.834	42	2.538	3.265	18.679
Operações descontinuadas	-	(500)	-	-	(500)
Condenações/acordos (*)	-	(110)	(585)	(46.614)	(47.309)
Saldos em 31 de dezembro de 2020	313.160	2.450	44.463	50.063	410.136

(1) Em 01/10/1993, a então denominada Habitasul Crédito Imobiliário S/A ajuizou na Justiça Federal de Porto Alegre - RS, ação de consignação em pagamento nº 93.00.12019-0 contra a Caixa Econômica Federal, para quitação de obrigação do “Instrumento Particular de Consolidação e Confissão de Dividas, com Assunção de Obrigações e Outras Avenças”, firmado em 23/12/1991 que teve por objeto créditos hipotecários. Em 24/10/1994 a Caixa aforou contra a Habitasul a ação anulatória nº 94.00.15685-5, também na Justiça Federal de Porto Alegre, com pretensão de ver desconstituído referido “Instrumento Particular de Consolidação e Confissão de Dividas, com Assunção de Obrigações e Outras Avenças”, por entender presente erro substancial, dado que o valor transacionado e confessado seria inferior ao valor que seria devido. Em segundo grau, por maioria de votos, foi mantida a procedência da ação anulatória, devolvendo as partes à situação anterior, e foi julgada extinta, por perda de objeto, a ação consignatória, determinando-se, todavia, que os créditos consignados ficassem com a CEF, a título de pagamento parcial.

Em relação à ação consignatória, foram interpostos embargos infringentes, que não foram conhecidos. Esta decisão é objeto de recurso ao Superior Tribunal de Justiça, nos autos do Recurso Especial nº 1.581.225-RS, no qual se busca não apenas a anulação da decisão para que sejam conhecidos e providos os embargos infringentes, mas que, após e uma vez a conhecidos e providos os embargos, seja reconhecida a quitação do contrato pela consignação realizada, ou, se mantida a decisão de extinção da consignatória por perda de objeto, sejam devolvidos todos os valores consignados para a Habitasul.

A sentença que anulou o contrato entre Habitasul e a Caixa Econômica Federal reconheceu a existência de um crédito a favor da CEF superior ao valor transacionado no negócio jurídico anulado. Todavia, os créditos hipotecários consignados possuíam taxa média de juros superior à taxa de juros do contrato anulado e à taxa média de juros dos contratos que tinham sido consolidados na transação de 1991. Deste modo, as relações de débito e crédito entre as partes deverão ser apuradas administrativamente ou judicialmente.

Nesse sentido, a CEF ajuizou o processo nº 5023874-87.2018.4.04.7100, perante a Justiça Federal de Porto Alegre, RS, para cobrança dos valores que entende devidos. Em que pese a prejudicialidade do resultado da ação consignatória objeto do Recurso Especial nº 1.581.225-RS em relação a esta tentativa de cobrança, a Administração da companhia decidiu por efetuar provisão no valor de R\$ 309.976. A Companhia possui R\$ 290.743 em créditos (Nota 5) junto ao FCVS que podem ser utilizados na liquidação deste passivo.

(2) Reclamatórias trabalhistas movidas por ex-funcionários pleiteando, dentre outros itens, pagamento de horas extraordinárias, equiparação salarial e danos morais;

(3) Ações envolvendo questões na área cível tais como rescisão e revisão de contratos, usucapião, reivindicatórias, cumprimento de termo de acordo judicial (TAJ) e outras; neste exercício houve um acréscimo significativo oriundo do prognóstico avaliado dos assessores jurídicos quanto ao desfecho dos processos cíveis relacionados a indenização com terceiros.

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

(*) Em 09 de outubro de 2020 através do “Instrumento de Confissão de Dívida”, a controlada Habitasul Desenvolvidores Imobiliários S.A., assumiu uma obrigação a pagar de IPTU, reconhecida em Impostos Taxas e Contribuições a Recolher gerando uma redução significativa em suas contingências, que serão pagos com dação de imóveis, moeda corrente e precatórios.

Contingências Possíveis

Para as contingências avaliadas pela Administração em conjunto com seus assessores jurídicos como perdas possíveis, não foram registradas provisões. Em 31 de dezembro o montante estimado, com base no valor atualizado das causas, já descontado o acordo de IPTU mencionado no item (4), dessas contingências classificadas como de perdas possíveis, a composição é a seguinte:

Contingências	Consolidado	
	2020	2019
Trabalhistas	2.482	2.362
Cíveis	18.238	7.061
Tributárias (1)	41.352	60.488
Ambiental (2)	22.888	37.094
Total	84.960	107.005

(1) Representa as demandas relacionadas ao IPTU.

(2) Refere-se aos efeitos da sentença mencionada na nota explicativa 21.

NOTA 16 - IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES

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

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Impostos correntes	2	1	2.840	1.184
Encargos sociais e impostos retidos	59	58	1.226	758
Impostos parcelados (*)	-	-	44.812	11.703
Impostos municipais - IPTU	-	-	3.252	4.147
Total	61	59	52.130	17.792
Parcela circulante	61	59	27.651	11.516
Parcela não circulante	-	-	24.479	6.276

(*) Contempla basicamente o acordo firmado e mencionado na nota 15 no valor de R\$ 32.980.

NOTA 17 – OUTRAS CONTAS A PAGAR

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
EMGEA - Empresa Gestora de Ativos (1)	-	-	275.686	254.557
Créditos de terceiros por administração de bens	-	-	293	1.190
Adiantamentos de clientes	-	-	12.266	9.857
Cobrança por conta de terceiros	173	-	455	483
Despesas de Condomínio	-	-	2.709	2.333
Outras	-	-	5.284	4.800
Total	173	-	296.693	273.220
Parcela circulante	173	-	181.870	121.409
Parcela não circulante	-	-	114.823	151.811

(1) Refere-se a Instrumento Particular de Condições Especiais para Satisfação de Dívida, firmado em 17 de maio de 2017, entre EMGEA-Empresa Gestora de Ativos, Habitusul Negócios Imobiliários e Administração de Bens S.A. (empresa incorporada em 29 de dezembro de 2017 pela HDI), e Habitusul Desenvolvidores Imobiliários S.A., com vencimento final em 17 de maio de 2023. A dívida é atualizada mensalmente com taxa efetiva de juros de 8,30% a.a., desde 28 de setembro de 2018 conforme o segundo aditivo firmado com a EMGEA-Empresa Gestora de Ativos em decorrência da antecipação de pagamento. A operação está com pagamentos em atraso e a Habitusul Desenvolvidores Imobiliários S.A. está em negociação de alongamento do acordo e, os encargos financeiros estão registrados na rubrica Despesas Financeiras, nota 26.

NOTA 18 – PATRIMÔNIO LÍQUIDO

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

b) Reserva legal – constituída pela destinação de 5% do lucro líquido do exercício, até o limite de 20% do capital integralizado. A reserva legal pode ser utilizada para aumentar o capital ou para absorver prejuízos.

c) Reserva de lucros a realizar – constituída com base em lucros não realizados relativos aos efeitos na adoção inicial dos pronunciamentos técnicos do CPC traduzidos para normas brasileiras contábeis (NBC) e IFRS em decorrência dos efeitos do valor justo das propriedades para investimento da Companhia e do resultado líquido positivo da equivalência patrimonial sobre investimentos em controladas e coligadas. A Companhia optou por constituir uma reserva de lucros a realizar, a qual é utilizada para absorver prejuízos ou pagar dividendos.

d) Ajustes de avaliação patrimonial - constituída com base na avaliação de certos ativos imobilizados, ao custo atribuído no balanço de abertura para adoção inicial do IFRS. Também estão registrados os efeitos por equivalência patrimonial em coligadas, dos valores dos instrumentos financeiros designados como hedge de fluxo de caixa líquidos dos efeitos tributários.

NOTA 19 – DIVIDENDOS

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

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

b) Para o exercício de 2020 além dos dividendos calculados sobre o lucro líquido do exercício, está sendo proposta a distribuição integral dos dividendos recebidos pela Companhia de coligadas, no total de R\$ 1.043. Aos acionistas detentores das ações preferenciais classe B, foram destinadas 10% do valor total recebido. O saldo remanescente será destinado aos detentores de ações ordinárias e preferenciais classe A e B, sendo que as ações preferenciais têm garantido o direito a percepção de dividendos 10% mais que o atribuído às ações ordinárias.

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

d)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Resultado do exercício	1.464	(102.942)
Reserva legal 5%	(73)	-
Base calculo do dividendo	1.391	(102.942)
Dividendo mínimo obrigatório (25%) e dividendo ações PNB (10%)	494	-
Dividendo recebidos de controladas e coligadas	1.043	480
Dividendos propostos a pagar	1.537	480
Ações Ordinárias Nominativas	464	140
Ações Preferenciais Classe A	964	291
Ações Preferenciais Classe B	109	49

NOTA 20 - COBERTURA DE SEGUROS

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

NOTA 21 - AÇÕES JUDICIAIS

Nos autos da ação penal nº 5036273-81.2014.4.04.7200/SC, após julgamento dos recursos pelo Tribunal Regional Federal da Quarta Região, foi decretada extinta a punibilidade do ex-administrador da Companhia, Hélio Chevarria, em razão da prescrição. O processo prossegue por força do recurso interposto pelo Ministério Público Federal ao Superior Tribunal de Justiça, contra a decisão que absolveu ou declarou extinta a punibilidade em relação à Andrea Pereira Druck, a Carlos Berenhauser Leite. Em relação à Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda. e ao Jurerê Praia Hotel Ltda, recorre o Ministério Público buscando reestabelecer a decisão de demolição do Il Campanario, dentre outros aspectos. A Administração da Companhia e suas Controladas baseada na opinião dos seus assessores jurídicos atribuiu a chance de perda como possível. O empreendimento Il Campanario atualmente opera obedecendo as restrições decorrentes do estado de calamidade pública ora vigente. O tribunal Regional Federal da Quarta Região também revogou a indisponibilidade imposta às unidades do Il Campanario, restando livres para eventuais alienações.

NOTA 22 - GESTÃO DE RISCO

22.1 Fatores de risco

a) Riscos Econômicos

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

b) Riscos com Taxas de juros

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

- INCC: parte dos custos e as carteiras de recebimentos de empreendimentos não finalizados são atualizados por este índice;

- IGP-M: a carteira de recebimentos de empreendimentos finalizados é atualizada por este índice.

- TR: A carteira de clientes – SFH, créditos junto ao FCVS e FGTS, bem como os passivos vinculados ao SFH são atualizados por este índice; e

- CDI – As aplicações financeiras e aproximadamente 85,11% do endividamento da Companhia e suas Controladas estão atrelados a este índice.

c) Riscos Cambiais

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

d) Análise de sensibilidade adicional requerida pela CVM

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

22.2 Gestão de capital

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

O endividamento líquido em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019 é de:

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Dívida atualizada (principal e encargos)	115.062	103.702	136.376	120.726
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(12.084)	(4.669)	(13.473)	(5.223)
Total	102.978	99.033	122.903	115.503

NOTA 23 - RESULTADO POR AÇÃO

O cálculo do resultado básico por ação é feito através da divisão do lucro (prejuízo) líquido do período atribuível aos detentores de ações ordinárias - ON e preferenciais – PN da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias e preferenciais disponíveis durante o exercício. No caso da Companhia, o lucro diluído por ação é igual ao lucro básico por ação, pois esta não possui ações ordinárias ou preferenciais potenciais diluidoras.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Lucro(prejuízo) do exercício atribuível aos acionistas	1.464	(102.942)
Resultado atribuível as ações PN classe "A"	886	(62.313)
Quantidade de ações PN classe "A"	5.950.327	5.950.327
Resultado por ação atribuível as ações PN classe "A"	148,9524	(10.472,1790)
Resultado atribuível as ações PN classe "B"	151	(10.615)
Quantidade de ações PN classe "B"	30.596	30.596
Resultado por ação atribuível as ações PN classe "B"	4.934,5926	(346.929,0951)
Resultado atribuível as ações ordinárias nominativas	427	(30.014)
Quantidade de ações ordinárias nominativas	3.152.764	3.152.764
Resultado por ação atribuível as ações ordinárias nominativas	135,4113	(9.520,1627)

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

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

NOTA 24 - RECEITA LÍQUIDA DAS VENDAS E RESULTADO DAS PARTICIPAÇÕES

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Resultado de participações societárias	15.240	(86.989)	31.606	(40.561)
Vendas brutas de produtos e serviços	400	-	77.875	32.189
Impostos sobre vendas	(37)	-	(8.571)	(4.001)
Total	15.603	(86.989)	100.910	(12.373)

NOTA 25 - DESPESAS POR NATUREZA

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Despesas com vendas				
Despesas com publicidade e propaganda	-	-	(958)	(756)
Comissões e corretagens	-	-	(342)	(325)
Outras despesas com vendas	-	-	(12)	-
Total	-	-	(1.312)	(1.081)
Despesas administrativas				
Despesas com pessoal e serviços de terceiros	(2.637)	(2.493)	(25.984)	(24.532)
Provisão para contingências e condenações (*)	(159)	(925)	36.227	(51.396)
Depreciação e amortização	(3)	-	(882)	(788)
Consumo de energia elétrica , gás, água, telefone e internet	-	-	(1.664)	(1.815)
Manutenção em ativos imobilizados	(13)	(12)	(1.275)	(1.140)
Despesas com viagens e veículos	(2)	(25)	(867)	(1.052)
Aluguéis e condomínios	-	-	(378)	(300)
Outras despesas	(293)	(237)	(2.124)	(1.334)
Total	(3.107)	(3.692)	3.053	(82.357)

(*) Refere-se substancialmente a reversão de contingências tributárias conforme acordo na controlada Habitasul Desenvolvidimentos Imobiliários S.A. firmado com a Prefeitura de Alvorada e mencionado na nota 15.

NOTA 26 - RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Receitas financeiras				
Juros	60	64	1.888	2.522
Rendimento de aplicações financeiras	115	288	115	290
Variações monetárias ativas	147	37	32.415	25.092
Outras	1	1	637	106
Total	323	390	35.055	28.010
Despesas financeiras				
Juros	(11.367)	(12.565)	(15.943)	(15.304)
Variações monetárias passivas	-	(8)	(45.471)	(20.079)
Outras	(15)	(76)	(333)	(955)
Total	(11.382)	(12.649)	(61.747)	(36.338)

NOTA 27 - OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS, LÍQUIDAS

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Remuneração do Pool hoteleiro	-	-	1.603	1.267
Condomínios e IPTU (*)	(17)	(18)	(27.617)	(5.224)
Recuperação provisão para perdas esperadas e desvalorização de estoque	(58)	(24)	1.934	(14.105)
Perda/recuperação de créditos irrecuperáveis	-	-	(7.791)	(1.806)
Manutenção, segurança e conservação	(4)	-	(1.088)	(797)
Resultado c/alienação de imobilizado	-	-	314	(357)
Variação do valor justo	-	-	9.125	5.580
Outras	12	40	(815)	3.625
Total	(67)	(2)	(24.335)	(11.817)
Outras receitas operacionais	12	40	22.315	12.701
Outras (despesas) operacionais	(79)	(42)	(46.650)	(24.518)

(*) Refere-se substancialmente o reconhecimento de IPTU conforme acordo firmado na controlada Habitasul Desenvolvidimentos Imobiliários S.A., mencionado na nota 15.

NOTA 28 - INFORMAÇÕES SOBRE SEGMENTO

Os segmentos da companhia estão divididos em Desenvolvidos Imobiliários e Hotelaria, Turismo e Serviços:

	Desenvolvidos Imobiliários		Hotelaria, Turismo e Serviços		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
OPERAÇÕES CONTINUADAS						
RECEITA LÍQUIDA	81.347 a)	3.058	19.563 b)	(15.431)	100.910	(12.373)
Custo das Mercadorias Vendidas e Serviços Prestados	(31512)	(4.233)	-	(1)	(31512)	(4.234)
LUCRO BRUTO	49.835 a)	(1.175)	19.563 b)	(15.432)	69.398	(16.607)
Despesas com Vendas	(798)	(579)	(514)	(502)	(1312)	(1081)
Despesas Administrativas	12.101	(72.423)	(8.166)	(9.146)	3.935	(81569)
Depreciações e Amortizações	(818)	(720)	(64)	(68)	(882)	(788)
Outras Receitas (Despesas) Operacionais Líquidas	(24.474)	(14.104)	139	2.287	(24.335)	(11817)
RESULTADO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO E DOS TRIBUTOS	35.846	(89.001)	10.958	(22.861)	46.804	(111.862)
RESULTADO FINANCEIRO						
Receitas Financeiras	34.540	27.313	515	697	35.055	28.010
Despesas Financeiras	(50.232)	(23.571)	(11.515)	(12.767)	(61.747)	(36.338)
RESULTADO ANTES DOS TRIBUTOS SOBRE O LUCRO	20.154	(85.259)	(42)	(34.931)	20.112	(120.190)
IR e CSLL Corrente	(231)	(211)	(34)	(595)	(265)	(806)
IR e CSLL Diferido	(13.024)	20.193	63	(19)	(12.961)	20.174
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO DAS ATIVIDADES CONTINUADAS	6.899	(65.277)	(13)	(35.545)	6.886	(100.822)
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO DAS ATIVIDADES DESCONTINUADAS	-	-	(5.495)	(2.150)	(5.495)	(2.150)

a) Inclui resultado positiva de equivalência patrimonial em sociedades coligadas no valor de R\$ 15.656 (negativa valor R\$ 19.863 em 2019).

b) Inclui resultado positiva de equivalência patrimonial em sociedades coligadas no valor de R\$ 15.950 (negativa no valor de R\$ 20.698 em 2019).

NOTA 29 - OPERAÇÃO DESCONTINUADA

Hotel Laje de Pedra S/A.: Em 07 de maio de 2020 o Conselho de Administração, nos termos do artigo 3º do seu Estatuto Social, aprovou, por unanimidade, paralisar, a partir de 08 de maio de 2020, as atividades da filial do Hotel Laje de Pedra S/A, localizada, na cidade de Canela, RS. autorizando a Diretoria da Sociedade, diretamente ou através de seus procuradores a realizar todos os atos necessários a concretização da deliberação aprovada, bem como, a informação e registro nos órgãos competentes.

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, os resultados e fluxo de caixa das atividades operacionais da operação descontinuada estão apresentados conforme segue:

Resultado da operação descontinuada

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Receita líquida	975	5.546
Custo dos produtos vendidos	<u>(3.763)</u>	<u>(4.337)</u>
Resultado bruto	(2.788)	1.209
Despesas com vendas, gerais e administrativas	(2.495)	(3.883)
Resultado financeiro	(138)	(180)
Outras receitas e despesas operacionais	<u>(170)</u>	<u>584</u>
Prejuízo operacional antes dos efeitos tributários	(5.591)	(2.270)
Imposto de renda e contribuição social	96	120
Prejuízo da operação descontinuada	(5.495)	(2.150)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Fluxo de caixa		
Prejuízo da operação descontinuadas	(5.495)	(2.150)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(95)	(120)
Depreciação e amortização	1.086	1.067
Variação do valor justo das propriedades para investimen	(710)	(56)
Provisão das contingências	205	255
Variações nos ativos e passivos		
Contas a receber	549	(201)
Estoques	2	1
Impostos a recuperar	18	-
Outros ativos	(14)	(277)
Fornecedores	355	379
Impostos, taxas e contribuições	(25)	(146)
Outras contas a pagar	631	(514)
Caixa líquido da atividade operacional descontinuada	(3.493)	(1.762)
Em imobilizado e intangível	(35)	(429)
Caixa líquido da atividade de investimento descontinuada	(35)	(429)
Partes relacionadas	3.484	(5.215)
Adiantamento futuro aumento de capital	-	7.594
Variação empréstimos e financiamentos	-	(170)
Caixa líquido da atividade de financiamento descontinuada	3.484	2.209
Caixa líquido consumido na atividade descontinuada	(44)	18

Nota 30 – EVENTOS SUBSEQUENTES

Venda Laje de Pedra

Em 25 de janeiro de 2021, através do “Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóveis”, a controlada Hotel Laje de Pedra S.A. vendeu seus imóveis que integram o Complexo Hoteleiro denominado Laje de Pedra, pelo montante de R\$ 52 milhões, dos quais R\$ 10 milhões pagos no ato e o restante a longo prazo corrigidos monetariamente.

Renegociação dos Empréstimos

Em 14 de janeiro de 2021 conforme os aditivos referente as CCBs Cédulas de Crédito Bancário junto ao Banco BTG Pactual, a Companhia firmou a alteração da taxa para 7,5% a.a. e o prolongamento do prazo para vencimento final em Outubro de 2022.

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Péricles Pereira Druck – Presidente do Conselho

Eurito de Freitas Druck – Vice-Presidente

Paulo Sérgio Viana Mallmann - Conselheiro

Andrea Pereira Druck – Conselheira

Paulo Iserhard – Conselheiro-Independente

Roberto Faldini – Conselheiro-Independente

Carlos Berenhauser Leite-Conselheiro

DIRETORIA

Sérgio Luiz Cotrim Ribas – Diretor Presidente

Odivan Carlos Cargnin - Diretor de Administração,

Finanças e Relações com Investidores

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

José Roberto Mateus Junior – Diretor de Negócios

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



HABITASUL
Uma relação de vida.

Companhia Habitasul de Participações

RELATÓRIO
31/12/2020

DA

ADMINISTRAÇÃO

Apresentamos aos Senhores Acionistas e ao público em geral as Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas e o Relatório do Auditor Independente sobre o exame das Demonstrações Contábeis referente ao exercício 2020 encerrado em 31 dezembro de 2020 da Companhia Habitasul de Participações, holding das empresas que compõem a área imobiliária da HABITASUL relacionadas na nota explicativa n. 3(a). Estes números, consolidados na controladora, contemplam a situação patrimonial e o resultado das empresas operacionais controladas pela Companhia. Os demonstrativos também apresentam os resultados obtidos através da participação societária que a Companhia e suas controladas possuem nas coligadas Irani Participações S/A e Irani Papel e Embalagem S/A (Anteriormente Celulose Irani S/A).

Destaques 2020

As incertezas geradas pela pandemia no ano de 2020 impactaram significativamente nos negócios, especialmente no segmento de Hotelaria, turismo e serviços. Apesar do impacto negativo em alguns negócios, a receita líquida consolidada dos segmentos da Companhia, exceto pelo resultado da participação societária em coligadas, apresentou aumento de 145,87% no exercício 2020 em comparação com 2019, decorrente principalmente pelas vendas no segmento de Desenvolvimento Imobiliário.

1. Desempenho Econômico-Financeiro

Principais Indicadores

Dados Consolidados - R\$ mil	2020	2019	2020 x 2019
1. Receitas			
Receita Operacional Líquida	100.910	(12.373)	915,54%
Desenvolvimentos Imobiliários	65.691	22.921	186,59%
Hotelaria, Turismo e Serviços	3.613	5.267	-31,41%
Equivalência Patrimonial (*)	31.606	(40.561)	177,92%
2. Resultados			
Resultado Operacional antes dos tributos	20.112	(120.190)	116,73%
Desenvolvimentos Imobiliários	20.154	(85.259)	123,64%
Hotelaria, Turismo e Serviços	(42)	(34.931)	99,88%
IR e CSLL	(13.226)	19.368	-168,29%
Desenvolvimentos Imobiliários	(13.255)	19.982	-166,33%
Hotelaria, Turismo e Serviços	29	(614)	104,72%
Resultado Líquido das Atividades Continuadas	6.886	(100.822)	106,83%
Desenvolvimentos Imobiliários	6.899	(65.277)	110,57%
Hotelaria, Turismo e Serviços	(13)	(35.545)	99,96%
Resultado Líquido das Atividades Descontinuadas	(5.495)	(2.150)	-155,58%
Desenvolvimentos Imobiliários	-	-	-
Hotelaria, Turismo e Serviços	(5.495)	(2.150)	-155,58%
Resultado Líquido	1.391	(102.972)	101,35%

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

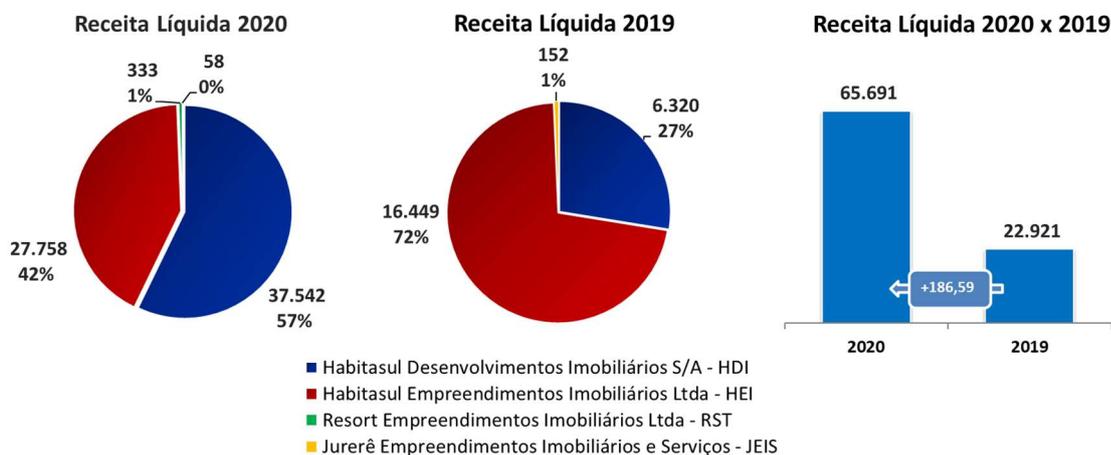
Hotelaria, Turismo e Serviços: Excluído operação descontinuada no exercício 2020 e 2019 para efeito comparativo.

2. Desempenho Operacional

2.1. Desenvolvimento Imobiliário

2.1.1. Receitas

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



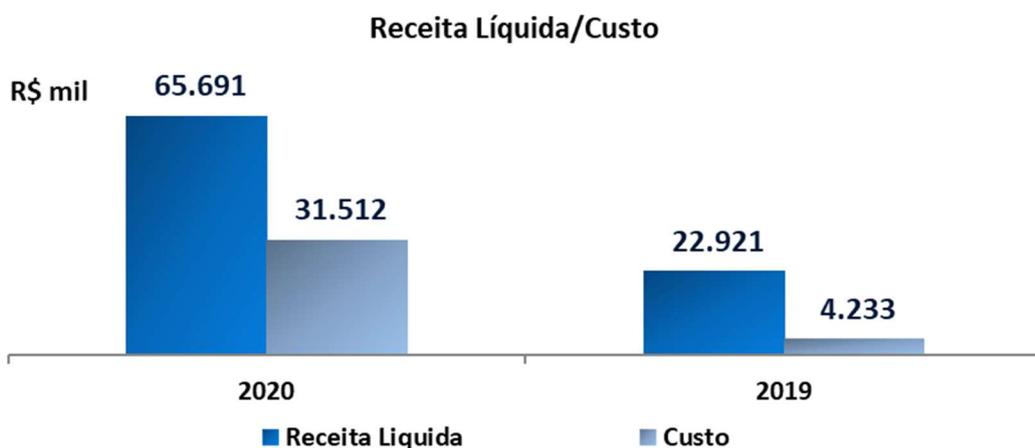
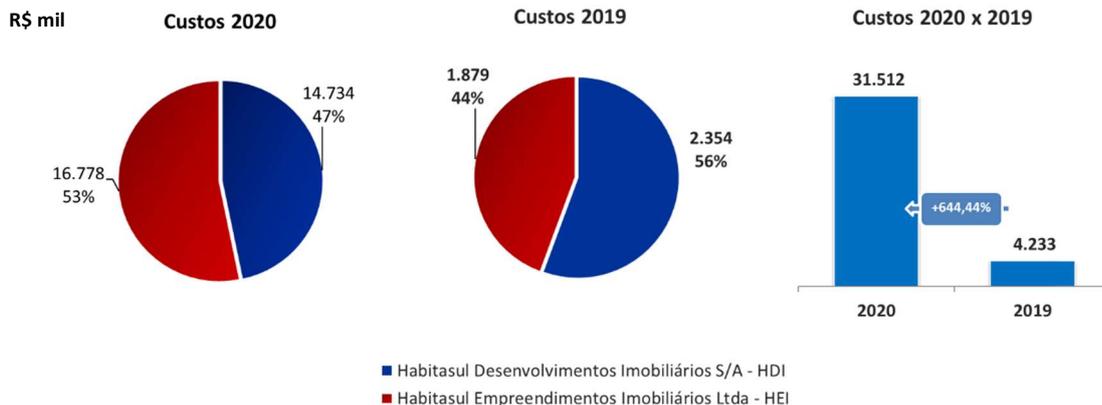
A Receita Operacional Líquida do segmento de Desenvolvimento Imobiliário no exercício de 2020 apresentou aumento de 186,59% comparado com o exercício 2019 resultado do aumento das vendas no segmento.

Quanto à comercialização de imóveis, o exercício de 2020 apresentou aumento de 149,94% comparado com o exercício 2019, conforme apresentado no quadro abaixo:

Empresa	Empreendimento	2020	2019	2020 x 2019
Habitasul Desenvolvidos Imobiliários S/A	Porto verde – Alvorada/RS	-	284	
	Porto verde Etapa 4 – Alvorada/RS - Fase A	-	385	
	Porto verde Etapa 4 – Alvorada/RS - Fase B	195	551	
	Porto verde Etapa 4 – Alvorada/RS - Fase C	2.765	615	
	Porto verde Etapa 4 – Alvorada/RS - Fase D	9.331	5.505	
	Guaíba	-	73	
	Dona Leopoldina	-	153	
	Outros Porto Alegre	-	180	
	Cond. Vale dos Lirios – Gravataí/RS	-	60	
	Granja Esperança	11.652	504	
	Imóveis Avulsos - RS	189	1.812	
	Laje de Pedra Mountain Village - Canela/RS	1.320	-	
	SPA Mason Mirelli	932	-	
Sub Total		26.384	10.122	160,66%
Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Lotes Jurerê Internacional/SC	1.216	6.890	
	Apartamentos Jurerê Beach Village	3.736	1.027	
	Apartamentos IL Campanário	13.751	-	
Sub Total		18.703	7.917	136,23%
Total		45.087	18.039	149,94%

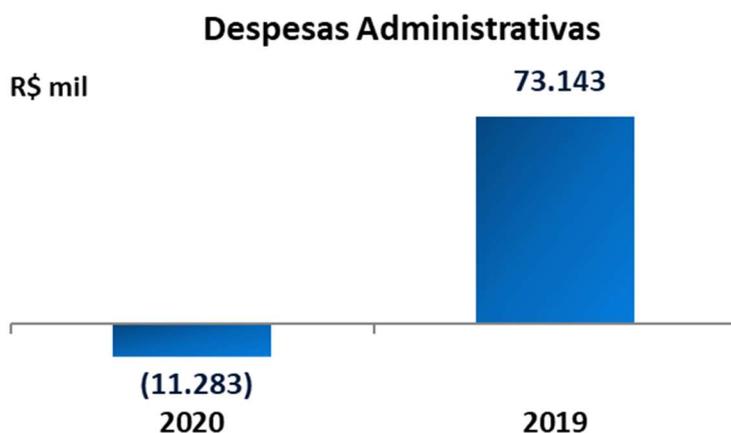
2.1.2. Custos

Os Custos dos Bens e Serviços Vendidos do exercício de 2020 totalizaram 31.512 mil ante R\$ 4.233 mil do exercício 2019, representando aumento de 644,44%, justificado pelo aumento das vendas neste segmento.



2.1.3. Despesas Administrativas

As Despesas Administrativas do exercício 2020, apresentaram redução de 115,42% em comparação com o exercício 2019, ambos os exercícios apresentaram impacto de contingências e condenações provisionadas pela companhia, sendo elas: cíveis, trabalhistas e tributárias. Em 09 de outubro de 2020 através do “Instrumento de Confissão de Dívida”, a controlada Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A., assumiu uma obrigação a pagar de IPTU, reconhecida em Impostos taxes e Contribuições a Recolher gerando uma redução significativa em suas contingências, que serão pagos com dação de imóveis, moeda corrente e precatórios. Excluindo o efeito das contingências e condenações, as despesas administrativas do exercício 2020 seriam R\$ 25.061 mil ante a R\$ 22.676 mil obtido no exercício de 2019, representando um aumento de 10,52% devido as reestruturações realizadas no quadro realizadas no exercício 2020.



2.1.4. Investimentos

Os investimentos em obras e empreendimento realizados no exercício 2020 referem-se principalmente a aplicação nos imóveis de Porto Verde – Alvorada/RS, e nos ativos de desenvolvimento localizados em Jurerê Internacional/SC. Apresentando aumento de 36,79% comparado com o exercício 2019.

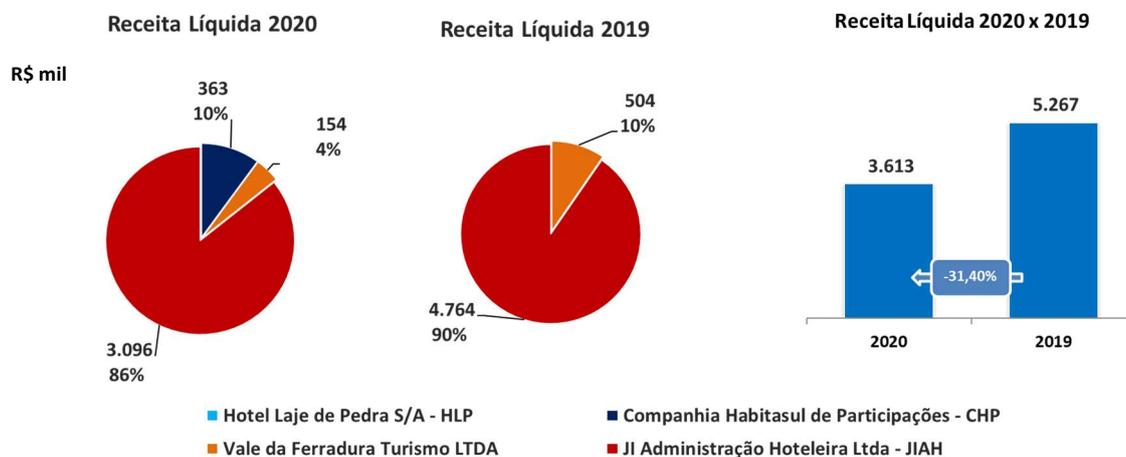
Empresa	Empreendimento	2020	2019	2020 x 2019
Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda	Etapas Jurerê Internacional/SC	681	1.041	
Total SC		681	1.041	-34,54%
Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S/A	Cond. Vale das Cerejeiras – Gravataí/RS	-	4	
	Porto verde - Alvorada/RS	4.023	2.435	
	Outros Imóveis – RS	71	11	
Total RS		4.094	2.450	67,10%
Total de Investimentos		4.775	3.491	36,79%

2.2. Segmento de Hotelaria, Turismo e Serviços

2.2.1. Receitas

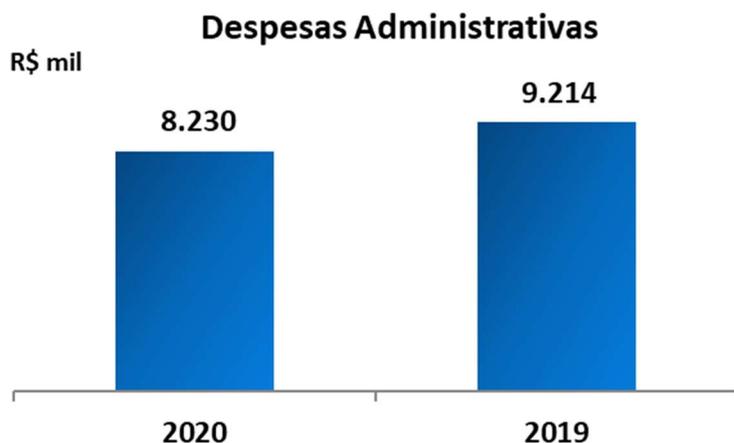
No exercício de 2020 a Companhia encerrou as atividades do Hotel Laje de Pedra S.A, localizado em Canela, RS, conforme deliberado pelo Conselho de Administração em 07 de maio. As informações aqui apresentadas são das operações continuadas.

A Receita Operacional Líquida do segmento de Hotelaria, Turismo e Serviços no exercício 2020 apresentou redução de 31,40% comparado com o exercício 2019, impactado pelo fechamento das operações hoteleiras devido a pandemia.



2.2.3. Despesas Administrativas

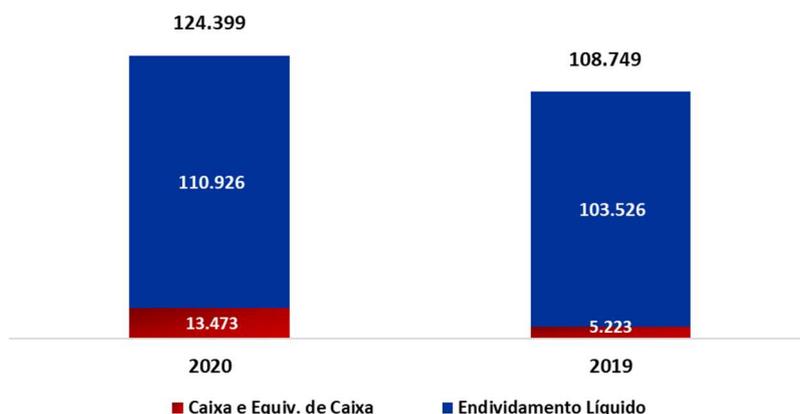
As Despesas Administrativas do exercício de 2020 apresentaram redução de 10,67% comparado com o exercício de 2019, devido as reestruturações realizadas no quadro realizadas no exercício 2020.



3. Endividamento Bancário Consolidado e Outras Contas a Pagar

Endividamento	2020	2019	2020 x 2019
Curto Prazo	118.722	2.441	4763,66%
Longo Prazo	5.677	106.308	-94,66%
Total Bruto	124.399	108.749	14,39%
Caixa e Equivalência de caixa	13.473	5.223	157,96%
Total Líquido	110.926	103.526	7,15%

Conforme demonstrado no quadro acima, o endividamento bancário líquido consolidado do exercício 2020 apresentou aumento de 7,15% comparado com o exercício 2019. Em abril de 2020 a dívida com o Banco BTG foi reclassificada para curto prazo e em junho de 2020 foi contratada operação de capital de giro no valor de R\$ 2.000 mil junto ao Banco Bannrisul e contratada operações de antecipação de recebíveis no total de R\$ 2.619 mil.



A Companhia tem ainda operação de dívida classificada como Outras Contas a Pagar no valor de R\$ 275.686 mil junto a EMGEA-Empresa Gestora de Ativos. A operação está com pagamentos em atraso e a Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A. está em negociação de alongamento do acordo.

4. Mercado de Capitais

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

5. Prestação de outros serviços pelo Auditor Independente

A Diretoria da Companhia, em atenção ao que dispõe a Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, informa que a Baker Tilly Brasil RS Auditores Independentes, na qualidade de firma responsável pela auditoria externa das demonstrações contábeis da Companhia e de suas controladas, não prestou outros serviços não-relacionados aos trabalhos típicos dos auditores independentes durante o exercício de 2020 e até a emissão do seu Relatório sobre as Demonstrações Contábeis relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020.

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

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

Atendendo ao que dispõe o Art. 25 da Instrução nº 480/09 da Comissão de Valores Mobiliários, a Diretoria da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com a conclusão expressa no Relatório do Auditor Independente, emitido em 26 de março de 2021, com as Demonstrações Contábeis relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020 (Controladora e Consolidado).

7. Perspectivas

Para o exercício de 2021, acreditamos na recuperação da economia, especialmente no segundo semestre, em função do avanço da vacinação no Brasil.

A Companhia está concentrando todos os esforços para minimizar os impactos da pandemia, cuidando primeiro da vida dos colaboradores e das demais pessoas envolvidas e adequando as estratégias de negócio para superar os desafios trazidos e, também, aproveitando as oportunidades que surgem.

Porto Alegre/RS, 26 de março de 2021.

A Administração.



Declaração da Diretoria

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

Na qualidade de Diretores da Companhia Habitasul de Participações, sociedade por ações com sede na Rua General João Manoel, nº 157, 17º andar, na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 87.762.563/0001--03, DECLARAMOS nos termos do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº. 480, de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com a opinião expressa no relatório dos auditores independentes da Companhia referente às demonstrações financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020.

Porto Alegre, RS, 26 de março de 2021.

Sérgio Luiz Cotrim Ribas – Diretor Presidente

Odivan Carlos Carginin- Diretor – Diretor de Administração,

Finanças e Relações com Investidores

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

José Roberto Mateus Junior – Diretor de Negócios



DECLARAÇÃO DA DIRETORIA

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

Na qualidade de Diretores da Companhia Habitasul de Participações, sociedade por ações com sede na Rua General João Manoel, nº 157, 17º andar, na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 87.762.563/0001--03, DECLARAMOS nos termos do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº. 480, de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as demonstrações financeiras da Companhia referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020.

Porto Alegre, 26 de março de 2021.

Sérgio Luiz Cotrim Ribas – Diretor Presidente

Odivan Carlos Carginin- Diretor – Diretor de Administração,

Finanças e Relações com Investidores

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

José Roberto Mateus Junior – Diretor de Negócios