

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	5
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa	6
--------------------------------	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020	8
--------------------------------	---

Demonstração do Valor Adicionado	9
----------------------------------	---

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	11
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	13
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	14
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa	15
--------------------------------	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021	16
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020	17
--------------------------------	----

Demonstração do Valor Adicionado	18
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	19
--------------------------	----

Notas Explicativas	25
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial	48
-------------------------------	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	50
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	51
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 31/03/2021
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	3.152.764
Preferenciais	5.980.923
Total	9.133.687
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	446.731	428.668
1.01	Ativo Circulante	14.382	12.494
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	13.117	12.084
1.01.03	Contas a Receber	991	150
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	991	150
1.01.06	Tributos a Recuperar	274	260
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	274	260
1.02	Ativo Não Circulante	432.349	416.174
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	209	9.206
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	142	8.697
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	142	8.697
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	67	509
1.02.01.10.03	Outros Créditos	67	509
1.02.02	Investimentos	431.400	406.225
1.02.02.01	Participações Societárias	431.400	406.225
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	132.328	123.982
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	299.034	282.205
1.02.02.01.04	Outros Investimentos	38	38
1.02.03	Imobilizado	711	714
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	711	714
1.02.04	Intangível	29	29
1.02.04.01	Intangíveis	29	29
1.02.04.01.01	Contrato de Concessão	29	29

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	446.731	428.668
2.01	Passivo Circulante	13.379	132.222
2.01.02	Fornecedores	81	74
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	81	74
2.01.03	Obrigações Fiscais	48	61
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	48	61
2.01.03.01.02	Impostos	48	61
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	0	115.062
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	0	115.062
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	0	115.062
2.01.05	Outras Obrigações	13.250	17.025
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	10.656	14.499
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	10.656	14.499
2.01.05.02	Outros	2.594	2.526
2.01.05.02.04	Dividendos a Pagar	2.077	2.077
2.01.05.02.05	Participação dos Administradores	276	276
2.01.05.02.06	Outras Exigibilidades	241	173
2.02	Passivo Não Circulante	121.009	2.438
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	118.389	0
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	118.389	0
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	118.389	0
2.02.03	Tributos Diferidos	54	55
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	54	55
2.02.04	Provisões	2.566	2.383
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	2.566	2.383
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	2.566	2.383
2.03	Patrimônio Líquido	312.343	294.008
2.03.01	Capital Social Realizado	127.182	127.182
2.03.02	Reservas de Capital	162	162
2.03.02.07	Correção Monetária de Capital Social	162	162
2.03.04	Reservas de Lucros	44.426	44.426
2.03.04.01	Reserva Legal	2.589	2.589
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	41.837	41.837
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	23.928	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	116.645	122.238

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	26.033	9.209
3.03	Resultado Bruto	26.033	9.209
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-1.220	-659
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-1.205	-676
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	24
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-15	-7
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	24.813	8.550
3.06	Resultado Financeiro	-6.479	-2.991
3.06.01	Receitas Financeiras	78	66
3.06.02	Despesas Financeiras	-6.557	-3.057
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	18.334	5.559
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	1	0
3.08.02	Diferido	1	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	18.335	5.559
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	18.335	5.559
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	1.695,64110	514,11290
3.99.01.02	PNA	1.865,20520	565,52410
3.99.01.03	PNB	61.791,72160	18.735,04860

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
4.01	Lucro Líquido do Período	18.335	5.559
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-570	0
4.03	Resultado Abrangente do Período	17.765	5.559

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-7.864	-3.614
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-7.509	-3.674
6.01.01.01	Resultado do Período	18.335	5.559
6.01.01.02	Resultado de Equivalência Patrimonial	-26.033	-9.209
6.01.01.03	Provisão Perdas Esperadas	4	-24
6.01.01.04	Impostos de Renda e Contribuição Social Diferidos	-1	0
6.01.01.05	Depreciação	3	0
6.01.01.06	Provisão das Contingências	183	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-355	60
6.01.02.01	Impostos a Recuperar	-14	-5
6.01.02.02	Outras Contas a Receber	-403	6
6.01.02.03	Fornecedores	7	71
6.01.02.04	Obrigações Tributárias	-13	-12
6.01.02.05	Outras Contas a Pagar	68	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	858	0
6.02.01	Dividendos Recebidos	858	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	8.039	2.612
6.03.01	Partes Relacionadas	4.712	-443
6.03.02	Varição de Empréstimos e Financiamentos	3.327	3.055
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	1.033	-1.002
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	12.084	4.669
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	13.117	3.667

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	127.182	162	44.426	0	122.238	294.008
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	127.182	162	44.426	0	122.238	294.008
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	18.905	-570	18.335
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	18.335	0	18.335
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	570	-570	0
5.05.02.06	Realização do Ganho Variação da Participação em Coligada	0	0	0	570	-570	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	5.023	-5.023	0
5.06.04	Realização do Ajuste de Avaliação Patrimonial em Controladas e Coligadas	0	0	0	5.023	-5.023	0
5.07	Saldos Finais	127.182	162	44.426	23.928	116.645	312.343

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	127.182	162	16.458	0	89.104	232.906
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	127.182	162	16.458	0	89.104	232.906
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	5.559	0	5.559
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	5.559	0	5.559
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	1.053	-1.053	0
5.06.04	Realização do Ajuste de Avaliação Patrimonial em Controladas e Coligadas	0	0	0	1.053	-1.053	0
5.07	Saldos Finais	127.182	162	16.458	6.612	88.051	238.465

DFs Individuais / Demonstração do Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
7.01	Receitas	-4	24
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-4	24
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-819	-268
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-819	-268
7.03	Valor Adicionado Bruto	-823	-244
7.04	Retenções	-3	0
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-3	0
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-826	-244
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	26.111	9.275
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	26.033	9.209
7.06.02	Receitas Financeiras	78	66
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	25.285	9.031
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	25.285	9.031
7.08.01	Pessoal	344	350
7.08.01.01	Remuneração Direta	307	322
7.08.01.02	Benefícios	34	25
7.08.01.03	F.G.T.S.	3	3
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	50	65
7.08.02.01	Federais	44	65
7.08.02.03	Municipais	6	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	6.556	3.057
7.08.03.01	Juros	6.556	3.057
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	18.335	5.559
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	18.335	5.559

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	1.378.376	1.333.656
1.01	Ativo Circulante	215.310	196.654
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	15.335	13.473
1.01.03	Contas a Receber	82.489	35.722
1.01.03.01	Clientes	55.797	13.927
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	26.692	21.795
1.01.04	Estoques	114.760	116.437
1.01.06	Tributos a Recuperar	2.726	2.450
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	2.726	2.450
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	0	28.572
1.01.08.02	Ativos de Operações Descontinuadas	0	28.572
1.02	Ativo Não Circulante	1.163.066	1.137.002
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	320.982	308.178
1.02.01.04	Contas a Receber	306.116	293.664
1.02.01.04.01	Clientes	306.049	293.155
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	67	509
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	14.866	14.514
1.02.01.10.03	Depósitos em Garantia , Judiciais e Cauções	14.866	14.514
1.02.02	Investimentos	801.563	788.440
1.02.02.01	Participações Societárias	254.850	241.809
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	254.623	241.599
1.02.02.01.04	Participações em Controladas em Conjunto	227	210
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	546.713	546.631
1.02.03	Imobilizado	34.137	34.039
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	34.137	34.039
1.02.04	Intangível	6.384	6.345
1.02.04.01	Intangíveis	6.384	6.345
1.02.04.01.01	Contrato de Concessão	169	130
1.02.04.01.02	Ágio Investimento	6.215	6.215

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	1.378.376	1.333.656
2.01	Passivo Circulante	256.630	366.671
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	2.176	1.446
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	2.176	1.446
2.01.02	Fornecedores	9.447	8.767
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	9.447	8.767
2.01.03	Obrigações Fiscais	29.331	27.651
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	6.314	6.166
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	1.802	1.049
2.01.03.01.02	Impostos Correntes	929	1.781
2.01.03.01.03	Encargos Sociais e Impostos Retidos	464	1.226
2.01.03.01.04	Parcelamento Simplificados	3.119	2.110
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	30	31
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	22.987	21.454
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	15.536	130.699
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	15.536	130.699
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	15.536	130.699
2.01.05	Outras Obrigações	200.140	186.933
2.01.05.02	Outros	200.140	186.933
2.01.05.02.04	Outras Exigibilidades	195.077	181.870
2.01.05.02.05	Dividendos a Pagar	2.077	2.077
2.01.05.02.06	Participação dos Administradores	2.986	2.986
2.01.07	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda e Descontinuados	0	11.175
2.01.07.01	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda	0	11.175
2.02	Passivo Não Circulante	809.214	672.877
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	123.409	5.677
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	123.409	5.677
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	123.409	5.677
2.02.02	Outras Obrigações	135.320	139.302
2.02.02.02	Outros	135.320	139.302
2.02.02.02.03	Obrigações Tributárias Parcelamentos	28.520	24.479
2.02.02.02.04	Outras Exigibilidades	106.800	114.823
2.02.03	Tributos Diferidos	129.021	117.762
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	129.021	117.762
2.02.04	Provisões	421.464	410.136
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	105.021	96.976
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	53.259	50.063
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	3.266	2.450
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	48.496	44.463
2.02.04.02	Outras Provisões	316.443	313.160
2.02.04.02.04	Provisões CEF	316.443	313.160
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	312.532	294.108
2.03.01	Capital Social Realizado	127.182	127.182
2.03.02	Reservas de Capital	162	162
2.03.02.07	Correção Monetária de Capital Social	162	162

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2.03.04	Reservas de Lucros	44.426	44.426
2.03.04.01	Reserva Legal	2.589	2.589
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	41.837	41.837
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	23.928	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	116.645	122.238
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	189	100

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	34.975	21.822
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-2.415	-2.506
3.03	Resultado Bruto	32.560	19.316
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-21.781	-11.037
3.04.01	Despesas com Vendas	-503	-355
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-18.966	-13.556
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	4.039	6.089
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-6.351	-3.215
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	10.779	8.279
3.06	Resultado Financeiro	-7.516	-1.346
3.06.01	Receitas Financeiras	9.227	7.328
3.06.02	Despesas Financeiras	-16.743	-8.674
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	3.263	6.933
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	440	-455
3.08.01	Corrente	-58	-472
3.08.02	Diferido	498	17
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	3.703	6.478
3.10	Resultado Líquido de Operações Descontinuadas	14.721	-870
3.10.01	Lucro/Prejuízo Líquido das Operações Descontinuadas	14.721	-870
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	18.424	5.608
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	18.335	5.559
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	89	49
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	1.695,64110	514,11290
3.99.01.02	PNA	1.865,20520	565,52410
3.99.01.03	PNB	61.791,72160	18.735,04860

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	18.424	5.608
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-570	0
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	17.854	5.608
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	17.765	5.559
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	89	49

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-12.191	8.409
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-4.232	-980
6.01.01.01	Resultado Período	18.424	5.608
6.01.01.02	Custo do Imobilizado e Investimento Baixado	2.556	4
6.01.01.03	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	4.884	-52
6.01.01.04	Depreciação e Amortização	233	498
6.01.01.05	Reversão para Devedores Duvidosos	454	-3.608
6.01.01.06	Provisão para Passivos Contingentes	10.319	5.596
6.01.01.07	Resultado Equivalência Patrimonial	-17.533	-9.026
6.01.01.08	Resultado na Alienação de Ativos Mantidos para Venda	-23.569	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-7.959	9.389
6.01.02.01	Contas a Receber Clientes	-15.175	-8.627
6.01.02.02	Estoques	1.677	454
6.01.02.03	Impostos a Recuperar	-276	-162
6.01.02.04	Outras Contas a Receber	-2.709	2.366
6.01.02.05	Fornecedores	-412	5.743
6.01.02.06	Impostos, Taxas e Contribuições	5.837	4.458
6.01.02.07	Outras Contas a Pagar	3.099	5.157
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	11.484	-12.617
6.02.01	Em Imobilizado e Intangível	-370	-6.573
6.02.02	Em Propriedades para Investimentos	-82	-6.031
6.02.03	Em Investimentos	-17	-13
6.02.04	Dividendos Recebidos	1.953	0
6.02.05	Recebimento de Venda de Ativos Mantidos para Venda	10.000	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	2.569	3.332
6.03.01	Variação Empréstimos e Financiamentos	2.569	3.332
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	1.862	-876
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	13.473	5.223
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	15.335	4.347

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	127.182	162	44.426	0	122.238	294.008	100	294.108
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	127.182	162	44.426	0	122.238	294.008	100	294.108
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	18.905	-570	18.335	89	18.424
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	18.335	0	18.335	89	18.424
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	570	-570	0	0	0
5.05.02.06	Realização do Ganho Variação da Participação em Coligada	0	0	0	570	-570	0	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	5.023	-5.023	0	0	0
5.06.04	Realização do Ajustee de Avaliação Patrimonial em Controladas e Coligadas	0	0	0	5.023	-5.023	0	0	0
5.07	Saldos Finais	127.182	162	44.426	23.928	116.645	312.343	189	312.532

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	127.182	162	16.458	0	89.104	232.906	258	233.164
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	127.182	162	16.458	0	89.104	232.906	258	233.164
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	5.559	0	5.559	49	5.608
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	5.559	0	5.559	49	5.608
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	1.053	-1.053	0	0	0
5.06.04	Realização do Ajuste de Avaliação Patrimonial em Controladas e Coligadas	0	0	0	1.053	-1.053	0	0	0
5.07	Saldos Finais	127.182	162	16.458	6.612	88.051	238.465	307	238.772

DFs Consolidadas / Demonstração do Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
7.01	Receitas	22.785	23.743
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	19.445	14.283
7.01.02	Outras Receitas	3.794	5.852
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-454	3.608
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-21.414	-18.182
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-2.602	-2.745
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-18.812	-15.437
7.03	Valor Adicionado Bruto	1.371	5.561
7.04	Retenções	-233	-227
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-233	-227
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	1.138	5.334
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	41.481	15.484
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	17.533	9.026
7.06.02	Receitas Financeiras	9.227	7.328
7.06.03	Outros	14.721	-870
7.06.03.01	Valor Adicionado das Operções Descontinuadas	14.721	-870
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	42.619	20.818
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	42.619	20.818
7.08.01	Pessoal	3.082	2.841
7.08.01.01	Remuneração Direta	2.430	2.364
7.08.01.02	Benefícios	358	270
7.08.01.03	F.G.T.S.	256	169
7.08.01.04	Outros	38	38
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	4.370	3.695
7.08.02.01	Federais	2.386	2.748
7.08.02.03	Municipais	1.984	947
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	16.743	8.674
7.08.03.01	Juros	16.743	8.674
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	18.424	5.608
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	18.335	5.559
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	89	49

Comenté



mpenho

HABITASUL
 Uma relação de vida.

Companhia Habitasul de Participações

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

31/03/2021

Apresentamos aos Senhores Acionistas e ao público em geral as Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas e o Relatório do Auditor Independente sobre a revisão das Demonstrações Contábeis referentes ao 1º trimestre do exercício 2021 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.

Destaques 2021

A Receita Operacional Líquida consolidada da Companhia apresentou aumento de 60,27% no 1T21 em relação ao 1T20, impulsionada pelo Segmento de Participação em Outros Negócios e pelo Segmento Negócios Imobiliários, mas afetada negativamente pelo Segmento de Serviços, que ainda teve suas operações de hotéis e shopping afetadas pela pandemia.

1. Desempenho Econômico-Financeiro

Principais Indicadores

Dados Consolidados - R\$ mil	1T2021	4T2020	1T2020	1T2021 x 1T2020
1. Receitas				
Receita Operacional Líquida	34.975	40.748	21.822	60,27%
Negócios Imobiliário	15.964	29.725	10.541	51,44%
Prestação de Serviços	1.478	587	2.255	-34,46%
Participação em Outros Negócios (*)	17.533	10.436	9.026	94,25%
2. Resultados				
Resultado Operacional antes dos tributos	3.263	17.615	6.933	-52,94%
Negócios Imobiliário	1.527	16.745	4.997	-69,44%
Prestação de Serviços	1.736	870	1.936	-10,33%
IR e CSLL	440	(15.606)	(455)	196,70%
Negócios Imobiliário	488	(15.671)	(106)	560,38%
Prestação de Serviços	(48)	65	(349)	86,25%
Resultado Líquido das Operações Continuadas	3.703	2.009	6.478	-42,84%
Negócios Imobiliário	2.015	1.074	4.891	-58,80%
Prestação de Serviços	1.688	935	1.587	6,36%
Resultado Líquido das Operações Descontinuadas	14.721	(1.161)	(870)	1792,07%
Prestação de Serviços	14.721	(1.161)	(870)	1792,07%
Resultado Líquido	18.424	848	5.608	228,53%

(*) 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).

Prestação de Serviços: Excluído operação descontinuada no 1T2020 e 1T2021 para efeito comparativo.

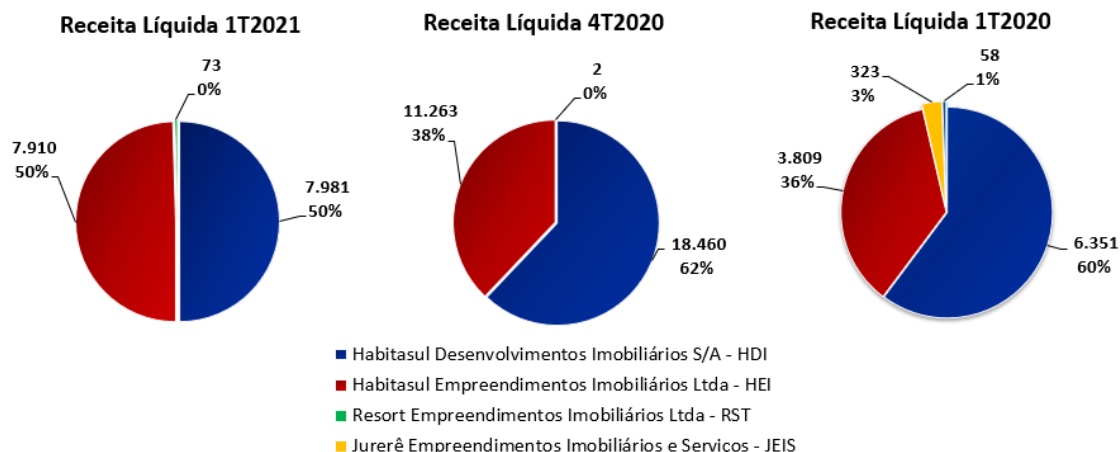
2. Desempenho Operacional

Comentário do Desempenho

2.1. Segmento Negócios Imobiliários

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 Negócios Imobiliários no 1T2021 apresentou redução de 46,29% comparado com o 4T2020 e aumento de 51,44% comparando com o 1T2020 resultado do aumento das vendas no segmento.

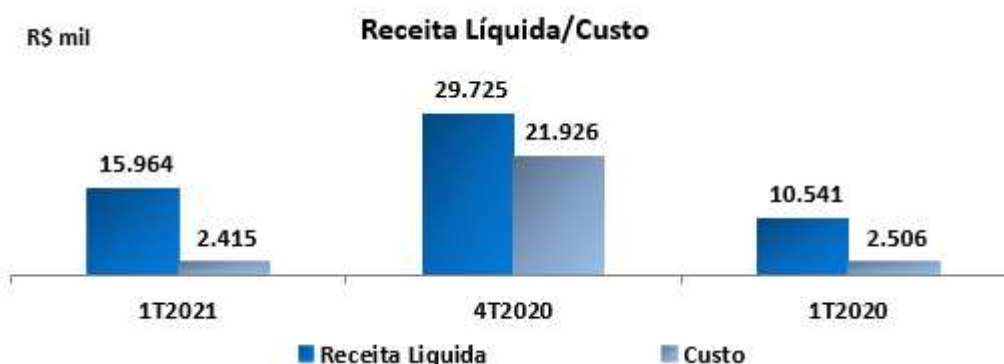
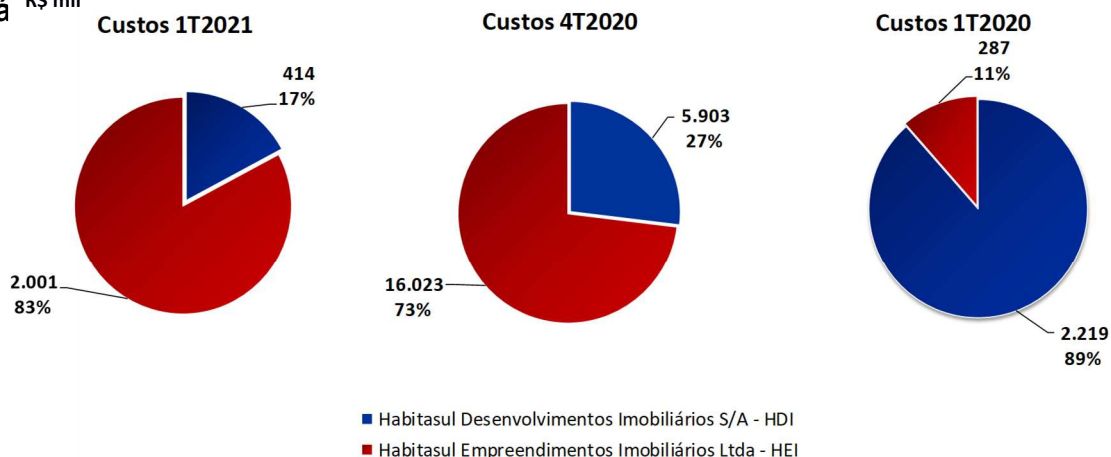
Quanto à comercialização de imóveis, o 1T2021 apresentou redução de 32,13% comparado com o 4T2020, e aumento de 104,53% comparado com o 1T2020, verificado em decorrência do aumento das vendas no segmento

Empresa	Empreendimento	1T2021	4T2020	1T2020	1T2021 x 1T2020
Habitasul Desenvolvidores Imobiliários S/A	Porto verde – Alvorada/RS	68	65	0	
	Porto verde Etapa 4 – Alvorada/RS - Fase B	128	140	55	131,82%
	Porto verde Etapa 4 – Alvorada/RS - Fase C	0	262	684	-100,00%
	Porto verde Etapa 4 – Alvorada/RS - Fase D	908	2.503	1.569	-42,14%
	Balneário Pinhal	18			
	Granja Esperança	7.736	4.067	3.287	135,34%
	Parque dos Maias		78	130	-100,00%
Sub Total		8.857	7.115	5.725	54,70%
Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Apartamentos Empreendimento ILC	2.801	6.441		100,00%
	Apartamentos Empreendimento JBV	52	2.482		100,00%
	Lote Jurerê		1.216		
Sub Total		2.853	10.139	0	100,00%
Total		11.710	17.254	5.725	104,53%

2.1.2. Custos

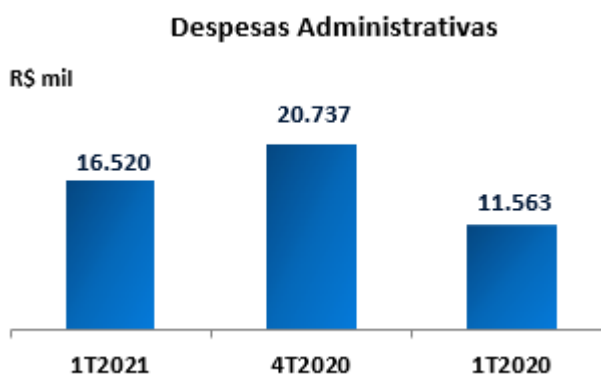
Os Custos dos Bens e Serviços Vendidos no 1T2021 totalizaram 2.415 mil ante R\$ 21.926 mil do 4T2020, representando redução de 88,98%, justificado pela redução das vendas neste segmento. Quando comparado com o 1T2020 é verificado redução de 3,63%.

Comentário R\$ mil



2.1.3. Despesas Administrativas

As Despesas Administrativas do 1T2021, apresentaram redução de 20,33% em comparação com o 4T2020 e aumento de 42,86% comparado com o 1T2020, ambos os períodos 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 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. No primeiro trimestre de 2021 foram reconhecidas contingências tributárias relacionadas a IPTU, contingências cíveis, contingências trabalhistas e contingências relativas a CEF, que somam R\$ 10.735 mil. Excluindo o efeito das contingências e condenações, as despesas administrativas do 1T2021 seriam R\$ 5.785 mil ante a R\$ 7.993 mil obtido no 1T2020, representando uma redução de 27,62% devido as reestruturações realizadas no quadro no período em 2020.



Comentário do Desempenho

2.1.4. Investimentos

Os investimentos em obras e empreendimento realizados no 1T2021 referem-se principalmente a aplicação nos imóveis de Porto Verde – Alvorada/RS, e nos ativos de desenvolvimento localizados em Jurerê Internacional/SC. Apresentando redução de 60,00% comparado com o 4T2020, e redução de 89,73% em relação ao 1T2020.

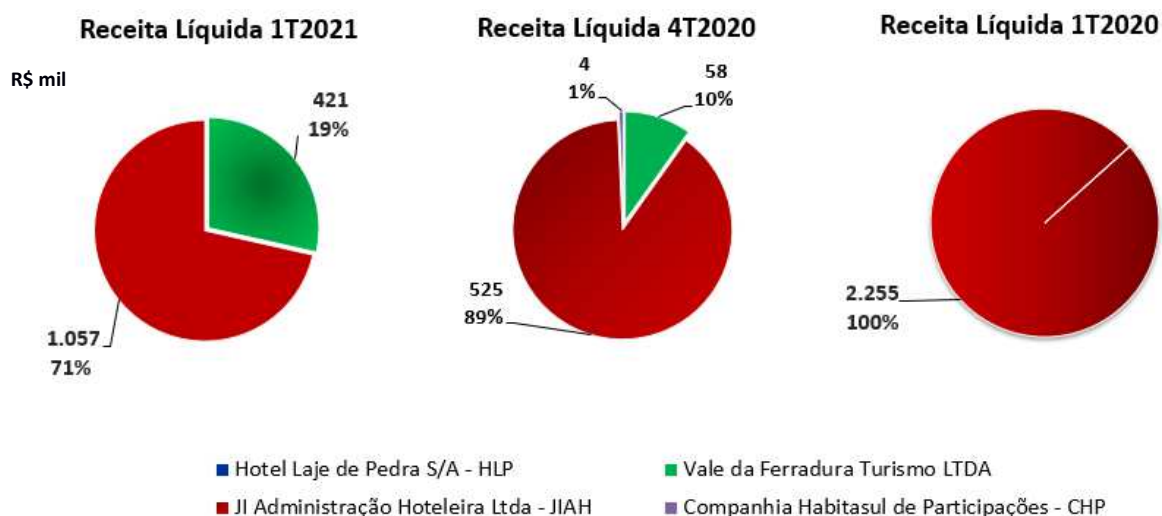
Empresa	Empreendimento	1T2021	4T2020	1T2020	1T2021 x 1T2020
Habitasul Empreendimentos Imobiliários	Etapas Jurerê Internacional/SC	9	97	365	-
Total SC		9	97	365	-97,45%
Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S/A	Porto verde - Alvorada/RS	168	437	1773	-90,53%
	Humaitá	32	16		100,00%
	Pontal Figueiras	11			100,00%
	9ª Etapa			5	-100,00%
Total RS		211	453	1.778	-88,14%
Total de Investimentos		220	550	2.143	-89,73%

2.2. Segmento Prestação de Serviços

2.2.1. Receitas

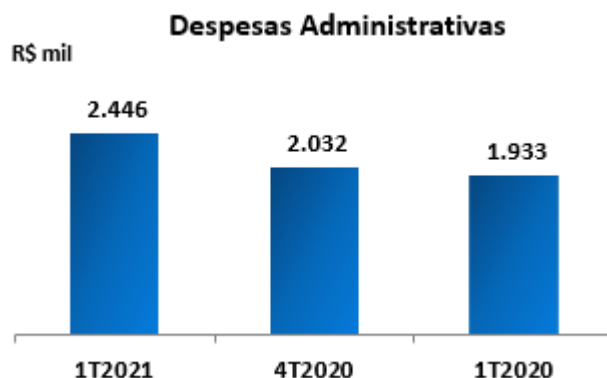
No exercício de 2020 a Companhia encerrou as atividades do Hotel Laje de Pedra S.A, localizado em Canela, RS, conforme deliberado pelo Conselho de Administração em 07 de maio. As informações aqui apresentadas são das operações continuadas.

A Receita Operacional Líquida do segmento Prestação de Serviços no 1T2021 apresentou aumento de 151,79% comparado com o 4T2020 e redução de 34,45% comparado com o 1T2020, impactado pelas restrições de ocupação nos hotéis devido a pandemia.

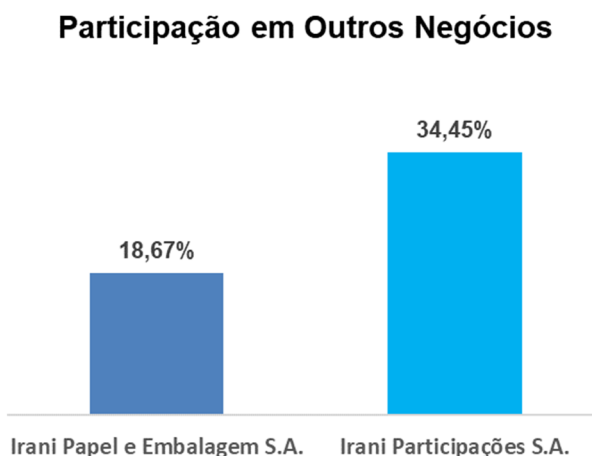


2.2.3. Despesas Administrativas

As Despesas Administrativas do 1T2021 apresentaram aumento de 20,37% comparado com o 4T2020 e aumento de 26,53% comparado com o 1T2020.

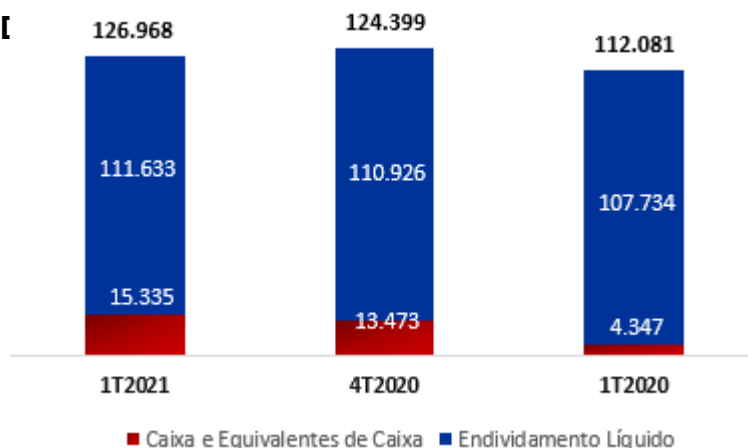
Comentário do Des**2.3 – Segmento Participação em Outros Negócios**

A Companhia participa de forma minoritária em outros negócios e reconhece o resultado destas participações como equivalência patrimonial. No 1T21 a Companhia detinha participação nas seguintes empresas:

**3. Endividamento Bancário Consolidado e Outras Contas a Pagar**

Endividamento	1T2021	4T2020	1T2020	1T2021 x 1T2020
Curto Prazo	3.559	118.722	2.977	19,55%
Longo Prazo	123.409	5.677	109.104	13%
Total Bruto	126.968	124.399	112.081	13,28%
Caixa e Equivalência de caixa	15.335	13.473	4.347	252,77%
Total Líquido	111.633	110.926	107.734	3,62%

Conforme demonstrado no quadro acima, o endividamento bancário líquido consolidado no 1T2021 apresentou aumento de 0,63% comparado com 4T2020 e aumento 3,62% comparado com 1T2020. Em abril de 2020 a dívida com o Banco BTG foi reclassificada para o longo prazo, já em janeiro de 2021 ocorreu nova renegociação da dívida que postergou o seu vencimento para outubro de 2022. Em fevereiro de 2021, foi realizada operação de antecipação de recebíveis no valor de R\$ 713 mil.

Comentário do I

A Companhia tem ainda operação de dívida classificada como Outras Contas a Pagar no valor de R\$ 281.236 mil junto a EMGEA-Empresa Gestora de Ativos. A operação está com pagamentos em atraso e a Habitasul Desenvolvidores Imobiliários S.A. está em negociação para repactuação 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 1T21 e até a emissão do seu Relatório sobre as Demonstrações Contábeis relativas ao trimestre encerrado em 31 de março de 2021.

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 14 de maio de 2021, com as Demonstrações Contábeis intermediárias relativas ao período encerrado em 31 de março de 2021 (Controladora e Consolidado).

Porto Alegre/RS, 14 de maio de 2021.

A Administração.

Notas Explicativas

Companhia Habitasul de Participações – CNPJ 87.762.563/0001-03

Notas explicativas às demonstrações contábeis intermediárias levantadas em 31 de março de 2021.
(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, majoritária ou minoritária, no capital de outras sociedades de ramos diversificados. Os negócios da Companhia estão organizados em três segmentos: Segmento Negócios Imobiliários, Segmento Prestação de Serviços e Segmento Participação em Outros Negócios.

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

As principais informações sobre as participações em outras sociedades estão citadas nas Notas 3a, 10 e 27.

A autorização para emissão dessas demonstrações contábeis foi concedida pelo Conselho de Administração em 13 de maio de 2021.

COVID-19:

Neste primeiro trimestre a Companhia permanece 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 primeiro trimestre de 2021, as operações da Companhia seguiram em ritmo normal no segmento de Desenvolvimento Imobiliários, e estão reduzidas no segmento Hotelaria, Turismo e Serviços devido as restrições impostas nos hotéis que a JI Administração Hoteleira Ltda. administra. As atividades dos hotéis estão 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.

Notas Explicativas

NOTA 02 - APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade:

As demonstrações contábeis intermediárias 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

As demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil conforme o Pronunciamento Técnico NBC-TG 21 (R1) - Demonstração Intermediária e com norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB) contemplando a orientação contida no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC-TG 47 (IFRS 15) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil com referência aos aspectos de transferência de controle na venda de unidades imobiliárias.

2.2. Base de elaboração

As demonstrações contábeis intermediárias 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 períodos 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 março de 2021 e 31 de dezembro de 2020, como seguem:

Notas Explicativas

Empresas Consolidadas	Participação	Participação - %	
		31.03.2021	31.12.2020
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
Hotel Laje de Pedra S.A.	Indireta	99,42	99,42
Jl Negócios Imobiliários Ltda.	Direta e Indireta	100	100
Jl Administração Hoteleira Ltda.	Indireta	100	100
Jurerê Empreendimentos Imobiliários e Serviços Ltda.	Direta e Indireta	100	100
Consulplanes – Consultoria e Planejamento Ltda.	Direta e Indireta	100	100
Resort Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Indireta	98,61	98,61

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

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

d) 1 Reconhecimento de Receita

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

Notas Explicativas

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.

Notas Explicativas

e) Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

As estimativas contábeis foram baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações contábeis. Itens significativos sujeitos a estas estimativas e premissas incluem o valor justo das propriedades para investimento, o valor residual do ativo imobilizado, provisão para 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.

Notas Explicativas

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.

Notas Explicativas

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.

Notas Explicativas

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	
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
Conta corrente	1	1	1.699	1.390
Aplicações financeiras	13.116	12.083	13.636	12.083
Total	13.117	12.084	15.335	13.473

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

NOTA 05 - CLIENTES

A composição é a seguinte:

	Consolidado	
	31.03.2021	31.12.2020
Venda de imóveis	62.608	47.484
Créditos vinculados ao SFH -FCVS (*)	294.614	289.671
Venda Imobilizado (**)	35.000	-
Outros	3.010	2.863
Total	395.232	340.018
Provisão para perdas esperadas	(33.386)	(32.936)
Total líquido de provisão	361.846	307.082
Parcela do circulante	55.797	13.927
Parcela do não circulante	306.049	293.155

Notas Explicativas

(*) 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.

(**) Refere-se à alienação do imobilizado da controlada Hotel Laje de Pedra S/A.

A movimentação da provisão para perdas esperadas encontra-se no quadro a seguir. As perdas esperadas referem-se principalmente aos créditos vinculados ao SFH-FCVS e às operações do segmento negócios imobiliários da Companhia.

	<u>Consolidado</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2020	(32.936)
Acréscimos	(927)
Baixa	477
Saldos em 31 de março de 2021	(33.386)

NOTA 06 - OUTROS CRÉDITOS

A composição é a seguinte:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31.03.2021</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.03.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Créditos por atividades imobiliárias	165	741	12.763	12.763
Adiantamentos	-	-	743	1.289
Despesas exercício seguinte	979	-	4.437	-
Valores a recuperar	-	-	4.312	3.872
Outros (*)	34	34	17.387	17.259
Total	1.178	775	39.642	35.183
Provisão para perdas esperadas	(120)	(116)	(12.883)	(12.879)
Total líquido de provisão	1.058	659	26.759	22.304
Parcela do circulante	991	150	26.692	21.795
Parcela do não circulante	67	509	67	509

(*) 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.

Notas Explicativas

NOTA 07 - ESTOQUES

A composição é a seguinte:

	Consolidado	
	31.03.2021	31.12.2020
Imóveis a comercializar	118.715	120.392
Total	118.715	120.392
Provisão para ajuste ao valor realizável líquido	(3.955)	(3.955)
Total líquido de provisão	114.760	116.437

NOTA 08 - PARTES RELACIONADAS

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

	Controladora	
	31.03.2021	31.12.2020
Ativo		
Habitasul Desenvolvidores Imobiliários S.A.	142	8.697
Total	142	8.697
Passivo		
Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.656	14.499
Total	10.656	14.499

b) Remuneração do pessoal-chave da administração

No primeiro trimestre findo em 31 de março de 2021 a remuneração dos administradores e benefícios totalizou o montante de R\$ 308 na Controladora e R\$ 828 no Consolidado (R\$ 309 na Controladora e R\$ 935 no Consolidado, no primeiro trimestre de 2020) que estão apresentados na rubrica “Despesas gerais e administrativas”, na demonstração do resultado.

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.

Notas Explicativas

Em 25 de janeiro de 2021, ocorreu a venda do complexo Laje de Pedra S/A no valor R\$ 52.000, com recebimento no ato de R\$ 10.000 e o restante com prazo de liquidação até 15 de janeiro de 2023, corrigido pela CDI e vinculado às condições resolutivas, dentre as quais a aprovação do novo projeto pelos órgãos competentes. As vendedoras participarão, como sócias minoritárias do resultado do futuro empreendimento a ser implementado pelo comprador.

NOTA 10 - TRIBUTOS DIFERIDOS

a) Composição dos tributos diferidos

A base para constituição é a seguinte:

	Consolidado	
	31.03.2021	31.12.2020
Ativo		
Provisão para perdas esperadas	45.917	45.467
Provisão sobre estoques	3.955	3.955
Provisão para contingências	156.371	146.158
Base de cálculo	206.243	195.580
Alíquota nominal	34%	34%
Total tributos diferidos ativos	70.123	66.497
Passivos		
Custo atribuído e valor justo	503.054	503.088
Outros	69.260	29.068
Total	572.314	532.156
Alíquota nominal	34%	34%
IRPJ e CSLL diferidos	194.587	180.933
Receita Diferida	49.266	35.957
Alíquota nominal	9,25%	9,25%
PIS e COFINS diferidos	4.557	3.326
Total tributos diferidos passivos	199.144	184.259
Tributos diferidos passivos líquido	129.021	117.762

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 março de 2021 prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social sobre os quais não foi registrado o valor de R\$ 20.005 (R\$ 17.622 em 31 de dezembro de 2020) de tributos diferidos ativos.

Notas Explicativas

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. Imob. Ltda.	Jurerê Empreend. Imob. Serv. Ltda	Consulplan es Cons e Planej. Ltda	Vale da Ferradura Turismo Ltda	Jl Negócios Imob. Ltda.	Total Controladas	Irani Papel e Embalagem S.A.	Irani Particip. S.A	Total Coligadas	Total
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	406.187
Resultado da equivalência patrimonial	16.921	(128)	(308)	26	319	(1)	16.829	4.548	4.656	9.204	26.033
Dividendos recebidos	-	-	-	-	-	-	-	(858)	-	(858)	(858)
Em 31 de março de 2021	141.492	101.214	10.182	1.681	6.492	37.973	299.034	69.654	62.674	132.328	431.362
Ativo	900.772	431.512	62.265	1.713	7.062	38.460		1.911.363	354.642		
Passivo	759.266	139.862	27.869	5	124	483		1.068.511	76.681		
Patrimônio líquido	137.893	291.650	34.396	1.708	6.938	37.977		842.852	277.961		
Dividendos provisionados	3.613	-	-	-	-	-		-	676		
Receita operacional líquida	7.981	7.910	-	-	421	-		354.913	-		
Resultado do período	16.922	(369)	(1.041)	27	340	(1)		56.700	20.258		
Participação no capital	99,99%	34,70%	29,60%	98,44%	93,56%	99,99%		8,21%	22,45%		

1) Os saldos das participações em coligadas das demonstrações consolidadas no montante de R\$ 254.623 (R\$ 241.599 em dezembro 2020) refere-se as participações nas coligadas Irani Participações S.A. e Irani Papel e Embalagem S/A.

NOTA 12 – PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS

Consolidado	Glebas	Bens de renda	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2020	508.971	37.660	546.631
Acréscimos	82	-	82
Saldos em 31 de março de 2021	509.053	37.660	546.713

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.

Notas Explicativas

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 2020	30.352	1.305	209	1.050	546	577	34.039
Aquisições	-	68	-	-	68	177	313
Depreciação	(88)	(41)	(7)	(40)	(12)	(27)	(215)
Saldos em 31 de março de 2021	30.264	1.332	202	1.010	602	727	34.137
Custo	34.198	3.848	2.073	1.776	1.572	1.851	45.318
Depreciação acumulada	(3.934)	(2.516)	(1.871)	(766)	(970)	(1.124)	(11.181)
Saldos em 31 de março de 2021	30.264	1.332	202	1.010	602	727	34.137

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 31.03.2021			Controladora 31.12.2020			Vencimento Final	Indexador acrescido de	Garantias
		Total	Parcela Circulante	Parcela Não Circulante	Total	Parcela Circulante	Parcela Não Circulante			
Empréstimos Capital de Giro	CDI	118.389	-	118.389	115.062	115.062	-	out-2022	CDI + 7,5% a.a.	Alienação Fiduciária em garantia de Imóveis e Alienação Fiduciária de Ações.
	Total	118.389	-	118.389	115.062	115.062	-			

Notas Explicativas

Tipo de Dívida	Indexador	Consolidado			Consolidado			Vencimento Final	Indexador acrescido de	Garantias
		31.03.2021			31.12.2020					
		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	8.579	3.559	5.020	9.337	3.660	5.677	dez-2024	14,02% a.a. e 18,16% a.a.	Aval Holding/ Caução de créditos
Empréstimos Capital de Giro	CDI	118.389	-	118.389	115.062	115.062	-	out-2022	CDI + 7,5% a.a.	Alienação Fiduciária em garantia de Imóveis e Alienação Fiduciária de Ações.
Total		138.945	15.536	123.409	136.376	130.699	5.677			

(*) 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 2021 é de R\$ 126.968 (2020 R\$ 124.399).

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 2020	313.160	2.450	44.463	50.063	410.136
Novos processos/complementos	-	86	4.033	3.421	7.540
Atualizações monetárias	3.283	-	-	258	3.541
Operações descontinuadas	-	730	-	6	736
Condenações/acordos	-	-	-	(489)	(489)
Saldos em 31 de março de 2021	316.443	3.266	48.496	53.259	421.464

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

Notas Explicativas

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\$ 316.443. A Companhia possui R\$ 294.614 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.

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

Contingências Possíveis

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

Contingência	Consolidado	
	31.03.2021	31.12.2020
Trabalhista	2.801	2.482
Cíveis	20.350	18.238
Tributária (1)	27.094	41.352
Ambiental (2)	22.888	22.888
Total	73.133	84.960

(1) Representa as demandas relacionadas ao IPTU.

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

Notas Explicativas

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	
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
Impostos correntes	1	2	2.733	2.840
Encargos sociais e impostos retidos	47	59	472	1.226
Impostos parcelados	-	-	50.735	44.812
Impostos municipais - IPTU	-	-	3.911	3.252
Total	48	61	57.851	52.130
Parcela circulante	48	61	29.331	27.651
Parcela não circulante	-	-	28.520	24.479

NOTA 17 – OUTRAS CONTAS A PAGAR

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
EMGEA - Empresa Gestora de Ativos (1)	-	-	281.236	275.686
Créditos de terceiros por administração de bens	-	-	361	293
Adiantamentos de clientes	-	-	11.739	12.266
Cobrança por conta de terceiros	241	173	333	455
Despesas de Condomínio	-	-	3.092	2.709
Outras	-	-	5.116	5.284
Total	241	173	301.877	296.693
Parcela circulante	241	173	195.077	181.870
Parcela não circulante	-	-	106.800	114.823

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

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".

Notas Explicativas

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 - COBERTURA DE SEGUROS

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

NOTA 20 - AÇÕES JUDICIAIS

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 21- GESTÃO DE RISCO

21.1 Fatores de risco

a) Riscos Econômicos

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

Notas Explicativas

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 85,21% do endividamento da Companhia e suas Controladas estão atrelados a este índice.

c) Riscos Cambiais

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

d) Análise de sensibilidade adicional requerida pela CVM

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

21.2 Gestão de capital

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

O endividamento líquido em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020 é de:

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
Dívida atualizada (principal e encargos)	118.389	115.062	138.945	136.376
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(13.117)	(12.084)	(15.335)	(13.473)
Total	105.272	102.978	123.610	122.903

NOTA 22 - RESULTADO POR AÇÃO

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

Notas Explicativas

	<u>31.03.2021</u>	<u>31.03.2020</u>
Lucro(prejuízo) do exercício atribuível aos acionistas	18.335	5.559
Resultado atribuível as ações PN classe "A"	11.098	3.365
Quantidade de ações PN classe "A"	5.950.327	5.950.327
Resultado por ação atribuível as ações PN classe "A"	1.865,2052	565,5241
Resultado atribuível as ações PN classe "B"	1.891	573
Quantidade de ações PN classe "B"	30.596	30.596
Resultado por ação atribuível as ações PN classe "B"	61.791,7216	18.735,0486
Resultado atribuível as ações ordinárias nominativas	5.346	1.621
Quantidade de ações ordinárias nominativas	3.152.764	3.152.764
Resultado por ação atribuível as ações ordinárias nominativas	1.695,6411	514,1129

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

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

NOTA 23 - RECEITA LÍQUIDA DAS VENDAS E RESULTADO DAS PARTICIPAÇÕES

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31.03.2021</u>	<u>31.03.2020</u>	<u>31.03.2021</u>	<u>31.03.2020</u>
Resultado de participações societárias	26.033	9.209	17.533	9.026
Vendas brutas de produtos e serviços	-	-	19.510	14.453
Impostos sobre vendas	-	-	(2.068)	(1.657)
Total	<u>26.033</u>	<u>9.209</u>	<u>34.975</u>	<u>21.822</u>

NOTA 24 - DESPESAS POR NATUREZA

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31.03.2021</u>	<u>31.03.2020</u>	<u>31.03.2021</u>	<u>31.03.2020</u>
Despesas com vendas				
Despesas com publicidade e propaganda	-	-	(180)	(219)
Comissões e corretagens	-	-	(323)	(131)
Outras despesas com vendas	-	-	-	(5)
Total	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(503)</u>	<u>(355)</u>
Despesas administrativas				
Despesas com pessoal e serviços de terceiros	(905)	(554)	(5.800)	(5.605)
Provisão para contingências e condenações (*)	(183)	-	(10.925)	(5.870)
Depreciação e amortização	(3)	-	(233)	(226)
Consumo de energia elétrica , gás, água, telefone e internet	-	-	(415)	(564)
Manutenção em ativos imobilizados	(3)	(4)	(434)	(367)
Despesas com viagens e veículos	-	(2)	(164)	(381)
Aluguéis e condomínios	-	-	(80)	(137)
Outras despesas	(111)	(116)	(915)	(406)
Total	<u>(1.205)</u>	<u>(676)</u>	<u>(18.966)</u>	<u>(13.556)</u>

Notas Explicativas**NOTA 25 - RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS**

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2021	31.03.2020
Receitas financeiras				
Juros	12	15	465	301
Rendimento de aplicações financeiras	37	36	37	36
Variações monetárias ativas	29	15	8.699	6.974
Outras	-	-	26	17
Total	78	66	9.227	7.328
Despesas financeiras				
Juros	(6.447)	(3.055)	(7.168)	(3.404)
Variações monetárias passivas	-	-	(9.094)	(5.202)
Outras	(110)	(2)	(481)	(68)
Total	(6.557)	(3.057)	(16.743)	(8.674)

NOTA 26 - OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS, LÍQUIDAS

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2021	31.03.2020
Remuneração do Pool hoteleiro	-	-	91	1.187
Condomínios e IPTU	(10)	(3)	(2.835)	(2.157)
Provisão para perdas esperadas e desvalorização de estoque	(4)	24	(453)	3.608
Perda/recuperação de créditos irrecuperáveis	-	-	(1.443)	254
Manutenção, segurança e conservação	-	(4)	(243)	(204)
Resultado c/alienação de imobilizado	-	-	2.751	-
Outras	(1)	-	(180)	186
Total	(15)	17	(2.312)	2.874
Outras receitas operacionais	-	24	4.039	6.089
Outras (despesas) operacionais	(15)	(7)	(6.351)	(3.215)

Notas Explicativas

NOTA 27 - INFORMAÇÕES SOBRE SEGMENTO

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

	Negócios Imobiliários		Prestação de Serviços		Participação em Outros Negócios		Consolidado	
	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2021	31.03.2020
OPERAÇÕES CONTINUADAS								
RECEITA LIQUIDA	15.964 a)	10.541	1.478 b)	2.255	17.533	9.026	34.975	21.822
Custo das Mercadorias Vendidas e Serviços Prestados	(2.415)	(2.506)	-	-	-	-	(2.415)	(2.506)
LUCRO BRUTO	13.549 a)	8.035	1.478 b)	2.255	17.533	9.026	32.560	19.316
Despesas com Vendas	(395)	(197)	(108)	(158)	-	-	(503)	(355)
Despesas Administrativas	(16.304)	(11.353)	(2.429)	(1.977)	-	-	(18.733)	(13.330)
Depreciações e Amortizações	(216)	(210)	(17)	(16)	-	-	(233)	(226)
Outras Receitas (Despesas) Operacionais Líquidas	(2.538)	2.662	226	212	-	-	(2.312)	2.874
RESULTADO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO E DOS TRIBUTOS	(5.904)	(1.063)	(850)	316	17.533	9.026	10.779	8.279
RESULTADO FINANCEIRO								
Receitas Financeiras	9.108	7.215	19	113	-	-	9.227	7.328
Despesas Financeiras	(10.005)	(5.569)	(6.738)	(3.105)	-	-	(16.743)	(8.674)
RESULTADO ANTES DOS TRIBUTOS SOBRE O LUCRO	(6.801)	583	(7.469)	(2.676)	17.533	9.026	3.263	6.933
IR e CSLL Corrente	(11)	(137)	(47)	(335)	-	-	(58)	(472)
IR e CSLL Diferido	499	31	(1)	(14)	-	-	498	17
EXERCÍCIO DAS ATIVIDADES CONTINUADAS	(6.313)	477	(7.517)	(3.025)	17.533	9.026	3.703	6.478
EXERCÍCIO DAS ATIVIDADES DESCONTINUADAS	-	-	14.721	(870)	-	-	14.721	(870)

a) Inclui resultado positivo de equivalência patrimonial em sociedades coligadas no valor de R\$ 8.328 (positivo valor R\$ 4.414 em 2020).

b) Inclui resultado positivo de equivalência patrimonial em sociedades coligadas no valor de R\$ 9.205 (positivo no valor de R\$ 4.612 em 2020).

NOTA 28 - 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 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.

Em 22/01/2021 o Conselho de Administração aprovou a alienação dos ativos do Hotel Laje Pedra por R\$ 52 milhões, conforme Fato Relevante divulgado pela Companhia em 26/01/2021.

Notas Explicativas

Em 31 de março de 2021 e 2020, os resultados e fluxo de caixa das atividades operacionais da operação descontinuada estão apresentados conforme segue:

Resultado da operação descontinuada

	<u>31.03.2021</u>	<u>31.03.2020</u>
Receita líquida	40.491	973
Custo dos produtos vendidos	<u>(13.893)</u>	<u>(1.064)</u>
Resultado bruto	26.598	(91)
Despesas com vendas, gerais e administrativas	(875)	(706)
Resultado financeiro	37	(40)
Outras receitas e despesas operacionais	<u>(4.079)</u>	<u>(68)</u>
tributários	21.681	(905)
Imposto de renda e contribuição social	<u>(6.960)</u>	<u>35</u>
Resultado da operação descontinuada	<u>14.721</u>	<u>(870)</u>

	<u>31.03.2021</u>	<u>31.03.2020</u>
Fluxo de caixa		
Resultado da operação descontinuadas	14.721	(870)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	5.381	(35)
Depreciação e amortização	17	272
Provisão das contingências	31	(103)
Resultado na alienação de ativo imobilizado	(23.569)	-
Variações nos ativos e passivos		
Contas a receber	-	447
Outros ativos	(2.969)	(20)
Fornecedores	(93)	(126)
Impostos, taxas e contribuições	2.956	(56)
Outras contas a pagar	(2.006)	(120)
Caixa líquido da atividade operacional descontinuada	<u>(5.531)</u>	<u>(611)</u>
Em imobilizado e intangível	(17)	(18)
Recebimento de venda de ativos mantidos para venda	10.000	-
Caixa líquido da atividade de investimento descontinuada	<u>9.983</u>	<u>(18)</u>
Partes relacionadas	(4.182)	675
Caixa líquido da atividade de financiamento descontinuada	<u>(4.182)</u>	<u>675</u>
Caixa líquido consumido na atividade descontinuada	<u>270</u>	<u>46</u>

Notas Explicativas

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

Evandro Zabott – Contador CRC/SC 024961/O-8

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais - ITR

Aos Acionistas, Conselheiros e Administradores da

Companhia Habitasul de Participações

Porto Alegre - RS

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Companhia Habitasul de Participações ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, referente ao trimestre findo em 31 de março de 2021, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 - Demonstração Intermediária, e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com a norma internacional IAS 34 - Interim Financial Reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 – Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 – Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 e IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

Ênfases

1) Reconhecimento da receita ao longo do tempo.

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.1, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação do NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

2) Provisão e passivo contingente junto à Caixa Econômica Federal.

Conforme descrito na nota explicativa nº 15, a controlada Habitasul Desenvolvidos Imobiliários S.A. é parte envolvida em processos judiciais, oriundos de obrigações junto a CEF – Caixa Econômica Federal. O andamento desses processos nas diversas esferas pode ter desdobramentos significantes da estimativa elaborada pela Administração e seus assessores jurídicos. Nossa conclusão não contém modificações em função desse assunto.

Outros assuntos:

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Valores correspondentes

Os valores correspondentes relativos aos balanços patrimoniais, individual e consolidado, em 31 de dezembro de 2020 foram por nós auditados conforme relatório datado de 26 de março de 2021 sem modificação e com parágrafo de ênfase quanto ao reconhecimento de receita ao longo do tempo e, as demonstrações, individuais e consolidadas, do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo em 31 de março de 2020 foram anteriormente revisadas por nós conforme relatório datado em 14 de maio de 2020, sem modificação e com parágrafos de ênfase quanto ao reconhecimento de receita ao longo do tempo, provisão e passivo contingente junto à Caixa Econômica Federal. Os valores correspondentes relativos às Demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2020, foram submetidos aos mesmos procedimentos de revisão e, emitimos relatório reportando que não tivemos conhecimento de nenhum fato que levasse a acreditar que a DVA não foi elaborada, em todos os seus aspectos relevantes, de forma consistente com as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Porto Alegre, 14 de maio de 2021.

Sérgio Laurimar Fioravanti

Sócio – CRCRS nº 48.601

Baker Tilly Brasil RS Auditores Independentes S/S

CRCRS nº 006706/O

CVM 12.360

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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 intermediárias da Companhia referente ao período de três meses encerrado em 31 de março de 2021.

Porto Alegre 14 de maio de 2021.

Sérgio Luiz Cotrim Ribas – Diretor Presidente

Odivan Carlos Cargnin- Diretor – Diretor de Administração,

Finanças e Relações com Investidores

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

José Roberto Mateus Junior – Diretor de Negócios

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

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 período de três meses encerrado em 31 de março de 2021.

Porto Alegre, RS, 14 de maio de 2021.

Sérgio Luiz Cotrim Ribas – Diretor Presidente

Odivan Carlos Cargnin- Diretor – Diretor de Administração,

Finanças e Relações com Investidores

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

José Roberto Mateus Junior – Diretor de Negócios