

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 (Método Indireto)	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 de Valor Adicionado	9

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
Balanço Patrimonial Passivo	11
Demonstração do Resultado	12
Demonstração do Resultado Abrangente	13
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	14

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021	15
DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020	16
Demonstração de Valor Adicionado	17

Comentário do Desempenho	18
--------------------------	----

Notas Explicativas	19
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	42
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	44
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	45

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 31/03/2021
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	27.836.899
Preferenciais	0
Total	27.836.899
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

#Error

#Error

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	31.955	31.975
1.01	Ativo Circulante	6.794	6.795
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	43	44
1.01.04	Estoques	6.745	6.745
1.01.04.01	Imoveis a Comercializar	6.745	6.745
1.01.06	Tributos a Recuperar	6	6
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	6	6
1.02	Ativo Não Circulante	25.161	25.180
1.02.02	Investimentos	25.161	25.180
1.02.02.01	Participações Societárias	25.161	25.180
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	25.161	25.180

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	31.955	31.975
2.01	Passivo Circulante	779	864
2.01.02	Fornecedores	296	375
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	296	375
2.01.03	Obrigações Fiscais	21	26
2.01.06	Provisões	462	463
2.01.06.02	Outras Provisões	462	463
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	37	37
2.01.06.02.04	Provisões para distratos a pagar	49	49
2.01.06.02.05	Provisões para outros contas a pagar	376	377
2.02	Passivo Não Circulante	1.383	554
2.02.02	Outras Obrigações	1.271	442
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	1.271	442
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	1.271	442
2.02.04	Provisões	112	112
2.02.04.02	Outras Provisões	112	112
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	112	112
2.03	Patrimônio Líquido	29.793	30.557
2.03.01	Capital Social Realizado	27.838	27.838
2.03.04	Reservas de Lucros	1.955	2.719
2.03.04.01	Reserva Legal	98	136
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	1.857	2.583

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	0	-569
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	0	483
3.03	Resultado Bruto	0	-86
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-764	52
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	0	-6
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-745	58
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-19	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-764	-34
3.06	Resultado Financeiro	0	-1
3.06.02	Despesas Financeiras	0	-1
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-764	-35
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	29
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-764	-6
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-764	-6
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,02744	0,01667

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	-764	-6
4.03	Resultado Abrangente do Período	-764	-6

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	-830	-56
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-745	-35
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) no período	-764	-6
6.01.01.02	Resultado de Equivalencia Patrimonial	19	0
6.01.01.03	Impostos diferidos	0	-29
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-85	-21
6.01.02.01	Contas a receber	0	483
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	0	-498
6.01.02.03	Fornecedores	-80	8
6.01.02.04	Impostos, taxas e contribuições a recolher	-5	1
6.01.02.05	Outros passivos	0	-15
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	0	54
6.02.01	Aumento/redução de capital	0	54
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	829	0
6.03.01	Partes relacionadas	829	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-1	-2
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	44	65
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	43	63

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	27.838	0	2.719	0	0	30.557
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	SalDOS Iniciais Ajustados	27.838	0	2.719	0	0	30.557
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-764	0	-764
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-764	0	-764
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	SalDOS Finais	27.838	0	2.719	-764	0	29.793

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	1	16.969	1.561	0	0	18.531
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1	16.969	1.561	0	0	18.531
5.04	Transações de Capital com os Sócios	27.837	-14.415	0	0	0	13.422
5.04.01	Aumentos de Capital	27.837	-14.415	0	0	0	13.422
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-6	0	-6
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-6	0	-6
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	27.838	2.554	1.561	-6	0	31.947

DFs Individuais / Demonstração de 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	0	-517
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	0	-569
7.01.02	Outras Receitas	0	52
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-745	483
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	0	483
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-745	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	-745	-34
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-745	-34
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-19	0
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-19	0
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-764	-34
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-764	-34
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	0	-22
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	0	-6
7.08.03.01	Juros	0	-1
7.08.03.02	Aluguéis	0	-5
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-764	-6
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-764	-6

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	61.920	55.127
1.01	Ativo Circulante	61.901	55.108
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	53	60
1.01.04	Estoques	61.842	55.042
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	61.842	55.042
1.01.06	Tributos a Recuperar	6	6
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	6	6
1.02	Ativo Não Circulante	19	19
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	19	19
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	19	19
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	19	19

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	61.920	55.127
2.01	Passivo Circulante	4.497	4.825
2.01.02	Fornecedores	401	683
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	401	683
2.01.03	Obrigações Fiscais	33	79
2.01.05	Outras Obrigações	3.600	3.600
2.01.05.02	Outros	3.600	3.600
2.01.05.02.04	Adiantamento de clientes e permuta física	3.600	3.600
2.01.06	Provisões	463	463
2.01.06.02	Outras Provisões	463	463
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	37	37
2.01.06.02.04	Provisão para distratos a pagar	49	49
2.01.06.02.05	Provisão para outros contas a pagar	377	377
2.02	Passivo Não Circulante	27.630	19.745
2.02.02	Outras Obrigações	27.518	19.633
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	27.518	19.633
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	27.518	19.633
2.02.04	Provisões	112	112
2.02.04.02	Outras Provisões	112	112
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	112	112
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	29.793	30.557
2.03.01	Capital Social Realizado	27.838	27.838
2.03.04	Reservas de Lucros	1.955	2.719
2.03.04.01	Reserva Legal	98	136
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	1.857	2.583

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
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-745	0
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-745	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-745	0
3.06	Resultado Financeiro	-19	0
3.06.02	Despesas Financeiras	-19	0
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-764	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-764	0
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-764	0
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-764	0
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,02744	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-764	0
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-764	0
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-764	0

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	-7.892	0
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-764	0
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) no período	-764	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-7.128	0
6.01.02.01	Fornecedores	-6.800	0
6.01.02.02	Impostos, taxas e contribuições	-282	0
6.01.02.03	Outros Passivos	-46	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	7.885	0
6.03.01	Partes relacionadas	7.885	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-7	0
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	60	0
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	53	0

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	27.838	0	2.719	0	0	30.557	0	30.557
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	27.838	0	2.719	0	0	30.557	0	30.557
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	38	-38	-764	0	-764	0	-764
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-764	0	-764	0	-764
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	38	-38	0	0	0	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	27.838	38	2.681	-764	0	29.793	0	29.793

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	27.838	0	2.719	0	0	30.557	0	30.557
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	27.838	0	2.719	0	0	30.557	0	30.557
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	0	0	0	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	27.838	0	2.719	0	0	30.557	0	30.557

DFs Consolidadas / Demonstração de 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
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-745	0
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-745	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	-745	0
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-745	0
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-745	0
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-745	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	19	0
7.08.03.03	Outras	19	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-764	0
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-764	0

Comentário do Desempenho

HOUSI S.A.

Comentário do desempenho do 1º trimestre de 2021

Tendo em vista o momento em que a Companhia vive, com a gestão de estoques de empreendimentos terminados e o investimento em novos projetos, o comentário do desempenho não é considerado relevante. A Companhia não gerou receita no trimestre.

Como principal indicador, temos o investimento de R\$ 6.800 em imóveis, na rubrica de estoques.

A Administração

Notas Explicativas

Housi S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais – ITR individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

A Housi S.A. ("Companhia"), anteriormente denominada Vitacon 39 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda., constituída em 2012, é oriunda de uma reorganização societária do Grupo Vitacon, uma das principais incorporadoras imobiliárias do país, e engloba as atividades relativas ao desenvolvimento, locação e venda de propriedades e a prestação de serviços para locatários e locadores, através de avançada plataforma tecnológica, com o conceito de "moradia por assinatura". A empresa com expertise que opera os contratos, de "moradia por assinatura" pertencente ao Grupo Housi denominada Gestão Patrimonial S.A ainda não se encontra consolidada, nestas demonstrações contábeis, sendo que os atos societários estão sendo preparados para o exercício de 2021.

1.1. Reestruturação societária

Como parte da estratégia da Companhia e objetivando a realização de um processo de admissão de novos acionistas, no contexto de uma oferta pública inicial de ações ("IPO"), em 31 de dezembro de 2020, a Companhia foi transformada em uma sociedade por ações, passando a configurar como empresa Controladora deste novo grupo econômico, e a Administração iniciou o processo de reorganização societária do grupo, a ser realizado em 2 (duas) fases, conforme abaixo:

- a) **Fase 1** – 100% das cotas da Amoreira Desenvolvimento Imobiliário Ltda., Diamante Desenvolvimento Imobiliário Ltda., Diamante Amarelo Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda., Tanzanita Desenvolvimento Imobiliário Ltda. Amarilis Desenvolvimento Imobiliário Ltda. e Pedra Negra Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda. ("SPEs Fase 1"), foram transferidas para a Companhia (a "Reorganização Societária Fase 1") por meio de um ato de contribuição de participação societária e aumento de capital realizado pela acionista Vitacon Participações S.A. no valor de R\$27.836.899,00, com emissão de 27.836.899 quotas pela Companhia, sendo que (i) 25.219.081 quotas, no valor de R\$25.219.081,00, foram integralizadas por meio da contribuição de 100% das cotas das SPEs Fase 1 e (ii) 2.617.818 quotas, no valor de R\$2.617.818,00, foram integralizadas por meio da capitalização de créditos decorrentes de adiantamentos para futuro aumento de capital realizados pela Vitacon Participações S.A.. O processo de reorganização societária descrito nesta fase foi concluído em 31 de dezembro de 2020.

2. Declaração de conformidade e resumo das principais práticas contábeis

As informações trimestrais individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("International Financial Reporting Standards - IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM. Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Empresa, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício-Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15).

Notas Explicativas

Housi S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais – ITR individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Adicionalmente, a Companhia considerou as orientações emanadas da Orientação Técnica OCPC 07, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) em novembro de 2014, na preparação das suas demonstrações contábeis. Desta forma, as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

A Companhia não realiza operações em moeda estrangeira e atua em um único ambiente econômico, usando o Real como “moeda funcional”, que é também a moeda de apresentação das demonstrações contábeis.

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação dessas demonstrações contábeis estão definidas abaixo. Essas políticas foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados, salvo disposição em contrário.

2.1. Base de preparação

As informações trimestrais individuais foram elaboradas de acordo com a norma NBC TG 21 (R4) – Demonstração Intermediária e as informações trimestrais consolidadas foram elaboradas de acordo com a norma NBC TG 21 (R4) – Demonstrações intermediária e de acordo com a norma internacional IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, aplicáveis as entidades de incorporação imobiliária registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM.

As informações trimestrais financeiras das controladas, controladas em conjunto e coligadas, para fins de equivalência patrimonial, são elaboradas para o mesmo período de divulgação que a Sociedade e, quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Sociedade.

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Sociedade determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Sociedade em sua sociedade controlada ou controlada em conjunto.

A Sociedade determina, em cada data de fechamento, se há evidência objetiva de que os investimentos em controladas, controlados em conjunto e coligadas sofreram perdas por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Sociedade calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada, controlada em conjunto ou coligada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado da Sociedade.

Notas Explicativas

Housi S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais – ITR individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

a) Demonstrações trimestrais financeiras consolidadas

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específicas) nas quais a Sociedade tem o controle. A Sociedade controla uma entidade quando está exposta ou tem direito a retorno variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade. As controladas são totalmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Sociedade. A consolidação é interrompida a partir da data em que a Sociedade deixa de ter o controle.

Transações, saldos e ganhos não realizados em transações entre a Sociedade e suas controladas são eliminados. Os resultados não realizados também são eliminados a menos que a operação forneça evidências de uma perda ("impairment") do ativo transferido. As políticas contábeis das controladas são alteradas, quando necessário, para assegurar a consistência com as políticas adotadas pela Sociedade.

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Sociedade e das sociedades controladas referidas

(i) Transações com partes relacionadas

A Sociedade trata as transações com participações de não controladores como transações com proprietários de ativos da Sociedade e suas controladas. Para as compras de participações de não controladores, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido. Os ganhos ou perdas sobre alienações para participações de não controladores também são registrados diretamente no patrimônio líquido.

Quando a Sociedade deixa de ter controle, qualquer participação retida na entidade é remensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado.

Em 31 de dezembro de 2020:

31 de dezembro de 2020	% Housi	Ativo		Passivo		Acervo líquido
		Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante	
Housi S/A	100%	6.795	25.181	(864)	(1.007)	(30.104)
Amoreira	100%	20.102	-	-	(1.245)	(18.857)
Pedra Negra	100%	10.351	-	(3.630)	(4.805)	(1.917)
Diamante	100%	1.384	-	(137)	(619)	(628)
Tanzanita	100%	4.209	-	(133)	(3.947)	(129)
Diamante amarelo	100%	60	-	(59)	-	(1)
Vitacon Amarilis	100%	12.207	-	(62)	(8.515)	(3.630)
Total		55.108	25.181	(4.885)	(20.138)	(55.266)

Notas Explicativas

Housi S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais – ITR individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de março de 2021:

31 de março de 2021	%	Ativo		Passivo		Acervo líquido
		Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante	
Housi S/A	100%	6.794	25.161	(779)	(1.383)	(29.793)
Amoreira	100%	20.962	-	-	(2.105)	(18.857)
Pedra Negra	100%	10.472	-	(3.630)	(4.926)	(1.917)
Diamante	100%	1.790	-	(137)	(1.025)	(628)
Tanzanita	100%	4.795	-	(133)	(4.550)	(129)
Diamante amarelo	100%	67	-	(66)	-	(1)
Vitacon Amarilis	100%	17.021	-	(62)	(13.331)	(3.629)
Total		61.901	25.161	(4.807)	(27.320)	(54.954)

2.1.1. Base para consolidação

As demonstrações trimestrais contábeis consolidadas de 31 de março de 2021 incluem a consolidação das investidas conforme critérios demonstrados abaixo:

- (i) Controladas - As demonstrações contábeis de controladas são incluídas nas demonstrações contábeis consolidadas a partir da data em que a Companhia obtiver o controle até a data em que o controle deixa de existir. Nas demonstrações contábeis individuais da controladora, as demonstrações contábeis de controladas são reconhecidas por meio do método de equivalência patrimonial.
- (ii) As SPES foram incorporadas a Housi em 21 de agosto de 2020, através de alterações societárias e incorporadas ao patrimônio líquido da Housi.

Tais investimentos são reconhecidos inicialmente pelo custo, incluindo os gastos com a transação. Após o reconhecimento inicial, as demonstrações contábeis incluem a participação da Companhia no lucro ou prejuízo líquido do período e outros resultados abrangentes da investida até a data em que a influência significativa deixa de existir.

- (i) Participação de acionistas não controladores - A Companhia mensura qualquer participação de não controladores pela participação proporcional nos ativos líquidos identificáveis na data de aquisição. Mudanças na participação da Companhia em uma controlada que não resultem em perda de controle são contabilizadas como transações de patrimônio líquido.
- (ii) Transações eliminadas na consolidação - Os saldos e transações entre as empresas consolidadas foram eliminados no processo de consolidação. Ganhos e perdas decorrentes das transações entre empresas da Companhia são igualmente eliminadas.

Notas Explicativas

Housi S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais – ITR individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Quando a Companhia perde o controle de uma entidade, os ativos e passivos e qualquer participação de não-controladores e outros componentes registrados no patrimônio líquido referentes a essa entidade são desreconhecidos, onde, ocorrendo perda ou ganho, é registrado no resultado.

Essas demonstrações trimestrais contábeis apresentam os saldos das contas e transações da Companhia e das seguintes controladas a partir de 31 de março de 2021 conforme explanado na Nota Explicativa 1.1. a) Fase 1, sendo:

1. **Amoreira Desenvolvimento Imobiliário SPE LTDA. (Margarida, Apiacas e Caraíbas):**
Constituída em 12 de outubro de 2018 no estado de São Paulo, doravante denominada “Projeto Margarida”, possui como principal atividade o desenvolvimento e locação de unidades residenciais.
2. **Diamante Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda. (Flórida):**
Constituída em 29 de novembro de 2019 no estado de São Paulo, doravante denominada “Flórida”, possui como principal atividade o desenvolvimento e locação de unidades residenciais.
3. **Tanzanita Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (Maracatins):**
Constituída em 28 de janeiro de 2019 no estado de São Paulo, doravante denominada “Maracatins”, possui como principal atividade o desenvolvimento e locação de unidades residenciais.
4. **Diamante Amarelo Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda. (Oscar Porto):**
Constituída em 29 de novembro de 2019 no estado de São Paulo, doravante denominada “Oscar Porto”, possui como principal atividade o desenvolvimento e locação de unidades residenciais.
5. **Pedra Negra Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (Cabo Verde):**
Constituída em 30 de outubro de 2013 no estado de São Paulo, doravante denominada “Cabo Verde”, possui como principal atividade o desenvolvimento e locação de unidades residenciais.
6. **Vitacon Amarilis Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda. (Itú):**
Constituída em 30 de outubro de 2013 no estado de São Paulo, doravante denominada “Cabo Verde”, possui como principal atividade a incorporação de empreendimentos imobiliários.

Notas Explicativas

Housi S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais – ITR individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

A participação societária da Housi S.A. sobre suas controladas encontra-se da seguinte forma:

	Participação	
	31/03/2021	31/12/2020
	Direta	Direta
Amoreira Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%
Diamante Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%
Tanzanita Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%
Diamante Amarelo Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%
Pedra Negra Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%
Vitacon Amarilis Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%

2.2. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, resgatáveis no prazo de até 90 dias das datas das transações e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

2.3. Instrumentos financeiros

Ativos financeiros

Os ativos financeiros são classificados conforme abaixo:

- (a) Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado, que correspondem aos ativos que o objetivo é mantê-lo até o fim do fluxo de caixa contratual e ativos que contenham exclusivamente pagamento de principal e juros sobre o saldo em aberto.
- (b) Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, que correspondem a ativos cujo objetivo seja mantê-lo até o fim do recebimento dos fluxos contratuais ou pela venda do ativo, ou ativos que contenham pagamento de principal e juros sobre o saldo em aberto.
- (c) Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado, que correspondem a ativos que não atendem as condições de ativos financeiros mensurados ao custo amortizado ou valor justo por meio de resultado.

No reconhecimento inicial a Companhia e suas controladas avaliarão individualmente cada ativo para classificá-lo de acordo com as estratégias e modelos de negócio da Administração.

Um ativo financeiro, ou parte aplicável de um ativo financeiro ou grupo de ativos semelhantes, é baixado quando, e somente quando:

- (i) A instituição não tiver expectativa razoáveis de recuperar o ativo financeiro em sua totalidade ou parte dele.

Notas Explicativas

Housi S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais – ITR individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

- (ii) A instituição transfere o direito de receber o fluxo de caixa do ativo ou reter os direitos contratuais de receber fluxos de caixa do ativo financeiro, mas tenha assumido a obrigação de pagar o fluxo de caixa recebido, no montante total, sem demora material, a um terceiro e se a instituição transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo.

Passivos financeiros

Um passivo financeiro é reconhecido quando a Companhia e suas controladas se tornar parte das disposições contratuais do instrumento. No reconhecimento inicial, passivos financeiros são mensurados a valor justo adicionado ou deduzido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição ou à emissão de tais passivos, exceto por passivos financeiros mensurados ao valor justo.

Passivos financeiros são classificados como mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, exceto em determinadas circunstâncias, que incluem passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Quando passivos financeiros mensurados a custo amortizado tem seus termos contratuais modificados e tal modificação não for substancial, seus saldos contábeis refletirão o valor presente dos seus fluxos de caixa sob os novos termos, utilizando a taxa de juros efetiva original. A diferença entre o saldo contábil do instrumento remensurado quando da modificação não substancial dos seus termos e seu saldo contábil imediatamente anterior a tal modificação é reconhecida como ganho ou perda no resultado do exercício.

2.3. Contas a receber de clientes

A comercialização das unidades pode ser efetuada durante as fases de lançamento e construção dos empreendimentos. As contas a receber de clientes, nesses casos, são constituídas aplicando-se o percentual de evolução da obra (POC) sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas acumuladas a serem reconhecidas, sobre o qual deduz-se as parcelas recebidas, determinando-se o valor do contas a receber. Quando o montante das parcelas recebidas for superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é classificado como adiantamento de clientes, no passivo.

Quando concluída a construção, a totalidade do contas a receber estará apropriada contabilmente. Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o total do contas a receber é registrado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Notas Explicativas

Housi S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais – ITR individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

2.4. Imóveis a comercializar

No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque correspondente ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

O custo compreende a aquisição do terreno, contratação da construção e outros custos relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros das operações de crédito imobiliário incorridos durante o período de construção e os juros de outras linhas de financiamento), os quais são apropriados ao custo total da obra e levados ao resultado proporcionalmente à fração ideal das unidades vendidas, na rubrica “Custo das vendas”.

No caso de operações de permutas de terrenos, tendo por objeto a entrega de apartamentos a construir, o valor do terreno adquirido é apurado com base no valor justo, avaliado pelo valor de venda à vista das unidades imobiliárias a serem entregues. O valor justo do terreno é registrado como um componente do custo do empreendimento, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, no momento da assinatura do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos.

A Companhia e suas controladas também possuem estoques representados por terrenos e outros custos de construção destinados ao desenvolvimento de projetos imobiliários residenciais ou comerciais, com o objetivo de locação ou venda. Os estoques de terrenos e de unidades imobiliárias são registrados pelo custo histórico de formação que incluem todos os gastos correlacionados, diretamente vinculados e mensuráveis, inclusive operações de permuta calculadas pelo seu valor justo e custo do financiamento, se aplicável.

A classificação entre circulante e não circulante dos estoques de terrenos é realizada com base na estimativa da data de lançamento dos empreendimentos imobiliários. Essas estimativas são revisadas periodicamente pelo Grupo.

Os projetos imobiliários finalizados podem permanecer no estoque circulante até atingirem 18 meses de renda de aluguel (período estimado de maturação), sendo que após este prazo são transferidos para propriedades para investimento, caso a administração decida manter esta propriedade para obter renda.

2.5. Investimentos

Os investimentos em sociedades controladas, nas demonstrações contábeis individuais, são registrados pelo método de equivalência patrimonial. De acordo com esse método, tais investimentos são reconhecidos inicialmente pelo custo, o qual inclui os gastos com a transação.

Notas Explicativas

Housi S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais – ITR individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Após o reconhecimento inicial, as demonstrações contábeis incluem a participação da Companhia no lucro ou prejuízo líquido do período e outros resultados abrangentes da investida até a data em que a influência significativa ou controle conjunto deixa de existir.

2.6. Redução ao valor recuperável (“impairment”) de ativos não financeiros

Uma perda por impairment é reconhecida pelo valor ao qual o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável, o qual representa o maior valor entre o valor justo de um ativo menos os custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do impairment, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existam fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa (UGCs)). Os ativos não financeiros que tenham sofrido impairment são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do impairment na data do balanço.

2.7. Credores por imóveis compromissados

Credores por imóveis compromissados são relacionadas à aquisição de terrenos para o desenvolvimento de projetos de incorporação imobiliária ou de propriedades. Credores por imóveis compromissados são classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano; caso contrário é apresentado como passivo não circulante.

Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura/contrato correspondente e, quando aplicável, acrescidas dos encargos financeiros incorridos, sendo baixados pela liquidação das obrigações.

2.8. Provisões

As provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita. Quando há uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada, levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes de impostos, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor temporal do dinheiro e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

Notas Explicativas

Housi S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais – ITR individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

2.9. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro corrente e diferido

As despesas de imposto de renda e contribuição social do período compreendem os impostos corrente e diferido, ambos reconhecidos na demonstração do resultado.

O encargo de imposto de renda e contribuição social corrente e diferido é calculado com base nas leis tributárias promulgadas na data do balanço. A Administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia nas declarações de impostos de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

Conforme facultado pela legislação tributária, a Companhia e suas controladas, optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas Companhias, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais aplicam-se as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

Certas investidas efetuaram a opção irrevogável pelo “Regime Especial de Tributação - RET”, adotando o “patrimônio de afetação”, segundo o qual o imposto de renda e contribuição social são calculados à razão de 1,92% sobre as receitas brutas, assim como as Contribuições ao Financiamento da Seguridade Social - COFINS e ao Programa de Integração Social - PIS são calculados à razão de 2,08% sobre as referidas receitas.

O imposto de renda e contribuição social diferido é reconhecido usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações contábeis. As principais diferenças correspondem ao critério de apuração das receitas pelo regime fiscal (regime de caixa) e societário (POC) e o imposto diferido sobre o valor justo das propriedades para investimento.

2.10. Reconhecimento de receitas

2.10.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária

a) Unidades concluídas

Nas vendas a prazo de unidade concluída, o resultado é apropriado no momento em que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade são transferidos, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros prefixados e a variação monetária são apropriados de forma “pro rata temporis” ao resultado, na rubrica “Receitas financeiras”, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

Notas Explicativas

Housi S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais – ITR individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

b) Unidades em construção

Nas vendas de unidades não concluídas, os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício-Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento da receita de vendas das unidades em construção:

- O custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o custo do terreno, é apropriado integralmente ao resultado.
- É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno, em relação ao seu custo total orçado (POC), sendo esse percentual aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das operações efetuadas em permuta de terrenos), ajustada segundo as condições dos contratos de venda, o qual prevê a atualização monetária dos valores a receber de acordo com o Índice Nacional da Construção Civil - INCC, sendo assim determinado o montante da receita de venda a ser reconhecida.
- Os montantes da receita de venda apuradas, incluindo a atualização monetária do contas a receber, líquido das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.
- Os juros e encargos financeiros, de financiamento de obras e aquisição de terrenos, são apropriados ao custo do empreendimento, sendo apropriados ao resultado de acordo com as unidades alienadas, não interferindo na determinação do percentual do custo incorrido em relação ao custo total orçado (POC).
- Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais serão revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no período em que a administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram a revisão.

c) Operações de permuta

As permutas de terrenos, tendo por objeto a entrega de imóveis a construir, são apuradas com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues. O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, no momento em que as eventuais cláusulas resolutivas do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação, não produzam mais efeitos.

O custo do terreno passa a integrar o custo do correspondente empreendimento de incorporação imobiliária.

Notas Explicativas

Housi S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais – ITR individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Os adiantamentos de clientes decorrentes das operações de permutas são apropriados ao resultado com base no POC. A parcela não apropriada é classificada no passivo circulante ou não circulante, levando em consideração o prazo previsto de conclusão do empreendimento.

2.10.2. Receitas financeiras

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido, usando o método da taxa efetiva de juros.

2.11. Demonstrações dos fluxos de caixa (DFC)

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com o pronunciamento técnico NBC TG 03 (R2) – IAS 7 – Demonstrações dos fluxos de caixa.

2.12. Resultado básico e diluído por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia e pela média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício.

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o lucro básico por ação é igual ao lucro diluído.

2.13. Novos pronunciamentos emitidos

O IASB emitiu/revisou algumas normas IFRS, as quais tem sua adoção para o exercício de 2020 ou após, que ainda não tiveram as devidas alterações nas normas contábeis brasileiras e em seus respectivos pronunciamentos, e a Companhia apresenta abaixo a avaliação dos impactos da adoção destas normas em suas demonstrações contábeis:

- - **Alteração da norma IAS 1 – Classificação de passivos como Circulante ou Não-circulante.** Esclarece aspectos a serem considerados para a classificação de passivos como Passivo Circulante ou Passivo Não-circulante. Esta alteração de norma é efetiva para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2023. A Companhia não espera impactos significativos nas suas Demonstrações Financeiras;
- - **Melhorias anuais nas normas IFRS 2018-2020.** Efetua alterações nas normas IFRS 1, abordando aspectos de primeira adoção em uma controlada; IFRS 9, abordando o critério do teste de 10% para a reversão de passivos financeiros; IFRS 16, abordando exemplos ilustrativos de arrendamento mercantil e IAS 41, abordando aspectos de mensuração a valor justo. Estas alterações são efetivas para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2022. A Companhia não espera impactos significativos nas suas Demonstrações Financeiras.

Notas Explicativas

Housi S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais – ITR individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

- - **Alteração da norma IAS 16** – Imobilizado: Resultado gerado antes do atingimento de condições projetadas de uso. Esclarece aspectos a serem considerados para a classificação de itens produzidos antes do imobilizado estar nas condições projetadas de uso. Esta alteração de norma é efetiva para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2022. A Companhia não espera impactos significativos nas suas Demonstrações Financeiras.
- - **Alteração da norma IAS 37** – Contrato oneroso: Custo de cumprimento de um contrato. Esclarece aspectos a serem considerados para a classificação dos custos relacionados ao cumprimento de um contrato oneroso. Esta alteração de norma é efetiva para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2022. A Companhia não espera impactos significativos nas suas Demonstrações Financeiras.
- - **Alteração da norma IFRS 3** – Referências a estrutura conceitual. Esclarece alinhamentos conceituais desta norma com a estrutura conceitual do IFRS. Esta alteração de norma é efetiva para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2022. A Companhia não espera impactos significativos nas suas Demonstrações Financeiras.

3. Estimativas e julgamentos contábeis críticas

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

3.1. Estimativas e premissas contábeis críticas

Com base em premissas, a Companhia faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão contempladas a seguir.

b) Provisão para riscos e processos judiciais

A Companhia está sujeita no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, dentre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Companhia, podem afetar adversamente a Companhia, independentemente do respectivo resultado final.

A Companhia poderá periodicamente ser fiscalizada por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias, ambientais e de vigilância sanitária. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

Notas Explicativas

Housi S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais – ITR individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

A Companhia reconhece provisão para causas fiscais, cíveis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

c) Provisão para garantia de obra

A Companhia concede exercício de garantia sobre os imóveis com base na legislação vigente por um período de cinco anos. Uma provisão é reconhecida a valor presente da estimativa dos custos a serem incorridos no atendimento de eventuais reivindicações.

A constituição da provisão de garantia é registrada na Companhia ao longo da construção do empreendimento, compondo o custo total da obra, e após a sua entrega inicia-se o processo de realização da provisão de acordo com a curva de gastos históricos definidos pela área de Engenharia.

4. Caixas e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Caixa e bancos conta movimento	17	26	19	42
Aplicações financeiras (*)	26	18	34	18
Total	43	44	53	60

(*) Representam aplicações financeiras em CDBs, remunerados a taxas que variam entre 97% e 102,2% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI, sem o risco de mudança significativa do valor. Os prazos para resgate variam entre um e três meses em média e possuem liquidez imediata.

5. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Terrenos	-	-	55.097	48.297
Imóveis concluídos	6.745	6.745	6.745	6.745
	6.745	6.745	61.842	55.042

Notas Explicativas

Housi S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais – ITR individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

A movimentação de estoques, para os exercícios findos são representadas da seguinte forma:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31/12/2019	4.079	-
Aquisição	-	48.297
Custos incorridos	498	498
Transferências de propriedade de investimento	2.168	2.168
Saldo em 31/12/2020	6.745	55.042
Aquisição	-	6.800
Saldo em 31/03/2021	6.745	61.842

6. Investimentos

A movimentação do investimento em empresas controladas que permanecem registradas nas demonstrações contábeis são demonstrados a seguir:

Controlada	% Participação Direta		Saldo em 31/12/2020	Resultado Equivalência Patrimonial	Saldo em 31/03/2021
	31/12/2020	31/03/2021			
SPE Amoreira (Margaridas, Apiacas e Caraibas)	100%	100%	18.857	-	18.857
SPE Diamante Des. (Flórida)	100%	100%	628	-	628
SPE Amarilis (Itú)	100%	100%	3.629	(1)	3.628
SPE Diamante Amarelo Oscar Porto	100%	100%	1	-	1
SPE Tanzanita (Maracatins)	100%	100%	129	(17)	112
SPE Pedra Negra (Cabo Verde)	100%	100%	1.917	(1)	1.916
Total			25.161	(19)	25.142

31 de março de 2021	% Housi	Ativo		Passivo		Patrimônio líquido	Resultado do exercício
		Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante		
Amoreira	100%	20.962	-	-	(2.105)	(18.857)	-
Pedra Negra	100%	10.472	-	(3.630)	(4.926)	(1.916)	(1)
Diamante	100%	1.790	-	(137)	(1.025)	(628)	
Tanzanita	100%	4.795	-	(133)	(4.550)	(112)	(17)
Diamante amarelo	100%	67	-	(66)	-	(1)	-
Vitacon Amarilis	100%	17.021	-	(62)	(13.331)	(3.628)	(1)
Total		55.107	-	(4.028)	(25.937)	(25.142)	(19)

Notas Explicativas

Housi S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais – ITR individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

7. Partes relacionadas

a) Operações de mútuo passivo

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Gestão Patrimonial	1.117	325	1.117	325
Vitacon Participações	154	117	26.401	19.308
	1.271	442	27.518	19.633

b) Remuneração da administração

Os Administradores da Companhia e suas controladas são remunerados diretamente pela Montanha Prateada Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda. Durante o exercício de 2021 não ocorreram pagamentos a administradores efetuados diretamente pela Montanha Prateada Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.

- c) As operações de mútuo ativas estão sujeitas a encargos financeiros calculados pela variação do CDI e possuem vencimento predeterminado de 360 dias.

Movimentação das partes relacionadas

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31.12.2020	442	19.633
Adições	829	7.885
Saldo em 31.03.2021	1.271	27.518

8. Adiantamento de clientes e permutas físicas

	Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020
Permutas físicas	3.600	3.600
	3.600	3.600

Em determinadas operações de aquisição de terrenos, a Companhia realiza permuta física com unidades a construir. Estas permutas foram registradas a valor justo como estoque de terreno para incorporação em contrapartida de adiantamento de clientes. As permutas são apropriadas ao resultado, considerando as mesmas premissas utilizadas para o reconhecimento das vendas de unidades imobiliárias.

Os recebimentos de clientes com valores superiores aos saldos de créditos a receber decorrentes da venda de imóveis encontram-se registrados como adiantamento de clientes no passivo circulante.

Notas Explicativas

Housi S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais – ITR individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Compromissos foram assumidos pela Companhia para a compra de terrenos, cujo registro contábil ainda não foi efetuado em virtude de pendências a serem solucionadas pelos vendedores para que a escritura definitiva e as correspondentes transferências da propriedade para a Companhia, suas controladas ou seus parceiros sejam efetivadas.

9. Provisão para riscos, processos judiciais e provisão para garantia de obra

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2020	31/12/2020
Provisão para garantia de obra (a)	149	149	149	149
	149	149	149	149
Circulante	37	37	37	37
Não circulante	112	112	112	112

(a) Provisão para garantia de obra

São fornecidas garantias limitadas pelo período de até cinco anos, cobrindo defeitos estruturais nos empreendimentos imobiliários comercializados.

A Companhia e suas controladas contratam construtoras especializadas para realizar a construção dos empreendimentos a serem comercializados, os quais possuem prazo de cinco anos de garantia. Os contratos firmados com as construtoras garantem que a cobertura de eventual sinistro seja de sua responsabilidade, motivo pelo qual determinadas garantias pela execução dos serviços (responsabilidades e custos) são normalmente conduzidas pelas empresas subcontratadas. Estima-se que os montantes a serem desembolsados pela Companhia e suas investidas não serão significativos, sendo que a Companhia e suas investidas registram provisão correspondente a melhor estimativa para fazer face às futuras ocorrências desta natureza que não sejam de responsabilidade das construtoras ou que, eventualmente, não venha a ser coberto por estas.

Provisão para demandas judiciais

A Companhia e suas controladas são parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as contingências, incluindo processos judiciais, para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

Notas Explicativas

Housi S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais – ITR individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Adicionalmente, em 31 de março de 2021, a Companhia e suas controladas possuem processos cíveis, trabalhistas e tributários em andamento, para os quais a administração, como corroborado pelos seus consultores jurídicos, considera como risco de perda remoto.

Os processos os quais a administração considerou como risco de perda possível monta em 31 março 2021 nenhum saldo R\$- (saldo em R\$ 30 31 de dezembro de 2020).

10. Patrimônio líquido

10.1. Capital social

O capital social está dividido em 27.837.899 ações ordinárias nominativas, no valor nominal de R\$ 1 real cada, assim distribuída:

	Quotas	Valor	Participação
Alexandre Lafer Frankel	1	-	0%
Montanha Prateada Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	27.837.898	27.838	100%
	27.837.899	27.838	100%

Movimentação do Patrimônio Líquido

Saldo Capital Social em 31.12.2020	27.838
Saldo Capital Social em 31.03.2021	27.838

10.2. Retenção de lucros

A Administração da Companhia propõe que seja constituída reserva de lucros com o lucro líquido em dezembro de 2020. Em 31 de março de 2021 o saldo da reserva de retenção de lucros é de R\$1.857 (R\$2.153 em 31 de dezembro de 2020).

10.3. Retenção legal

A Administração da Companhia propõe que seja constituída reserva legal de 5% com o lucro líquido em dezembro de 2020. Em 31 de março de 2021 o saldo da reserva legal é de R\$98.

Notas Explicativas

Housi S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais – ITR individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

11. Receita líquida

Descrição	Controladora		Consolidado
	01/01/2021 a 31/03/2021	01/01/2020 a 31/03/2020	01/01/2021 a 31/03/2021
Incorporação imobiliária	-	(569)	-
Receita operacional bruta	-	(569)	-
	-	(569)	-

12. Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados

Descrição	Controladora		Consolidado
	01/01/2021 a 31/03/2021	01/01/2020 a 31/03/2020	01/01/2021 a 31/03/2021
Custo com terreno incorporação, construção e serviços	-	483	-
	-	483	-

13. Resultado por ação

Em atendimento a norma NBC TG 41 – IAS 33 – Resultado por ação, aprovada pela Deliberação CVM nº 636, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o resultado por ação para o período findo em 31 de março de 2020:

Descrição	31/03/2021	31/03/2020
Prejuízo do exercício	(764)	(6)
Quantidade de ações (mil)	27.838	1
Lucro ou prejuízo básico por ação	(0,02744)	(0,16666)

Notas Explicativas

Housi S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais – ITR individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

14. Instrumentos financeiros

As atividades da Companhia e suas controladas as expõem a diversos riscos financeiros: risco de mercado (incluindo taxa de juros dos financiamentos de crédito imobiliário, risco de taxa de juros de fluxo de caixa e risco de preço de determinados ativos avaliados ao valor justo), risco de crédito e risco de liquidez. O programa de gestão de risco se concentra na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Companhia. A Companhia e suas controladas não tem como prática fazer uso de instrumentos financeiros derivativos para proteger exposições a risco.

A gestão de risco é realizada pela tesouraria central da Companhia, a qual identifica, avalia e protege a Companhia e suas controladas contra eventuais riscos financeiros em cooperação.

a) Risco de mercado

i) *Risco cambial*

A Companhia e suas controladas não possuem ativos ou passivos denominados em moeda estrangeira, bem como não possui dependência significativa de materiais importados em sua cadeia produtiva. Adicionalmente, a Companhia e suas controladas não efetuam vendas indexadas em moeda estrangeira.

ii) *Risco de taxa de juros*

A Companhia e suas controladas analisam sua exposição à taxa de juros de forma dinâmica. São simulados diversos cenários levando em consideração refinanciamento, renovação de posições existentes e financiamento. Com base nesses cenários, a Companhia define uma mudança razoável na taxa de juros e calcula o impacto sobre o resultado no momento a companhia não possui taxas de juros para divulgação.

b) Risco de crédito

O risco de crédito é administrado corporativamente. O risco de crédito decorre de contas a receber de clientes e depósitos e aplicações em instituições financeiras no momento não há risco de créditos para divulgação.

c) Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada por empreendimento e agregada pelo departamento de Finanças. Este departamento monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Companhia e suas controladas para assegurar que ele tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais.

d) Gestão de capital

Os objetivos da Companhia e suas controladas ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de sua continuidade operacional, fortalecendo seu rating de crédito perante as instituições financeiras, a fim de suportar os negócios e reduzir esse custo.

Notas Explicativas

Housi S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais – ITR individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Condizente com outras Companhias que compõem o setor, a Companhia e suas controladas monitoram o capital com base em índice que corresponde à dívida líquida dividida pelo capital total. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos, conforme demonstrado no balanço patrimonial), subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa, dos ativos financeiros valorizados ao valor justo por meio do resultado e das contas vinculadas. O capital total é apurado através da soma do patrimônio líquido, conforme demonstrado no balanço patrimonial, com a dívida líquida.

Referidos índices, de acordo com as informações financeiras, podem ser assim sumariados:

Descrição	Controladora		Consolidado
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021
Empréstimos e financiamentos			
Obrigações com investidores	-	-	-
Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	43	53	60
Dívida líquida	(43)	(53)	(60)
Patrimônio líquido	29.793	30.557	29.793
Percentual	0%	0%	0%

e) Categorias de instrumentos financeiros

Os valores dos ativos e passivos financeiros individuais e consolidados ao valor justo aproximam-se ao valor contábil, conforme demonstrado abaixo:

	Nível hierárquico do valor justo	Controladora				Consolidado	
		31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Ativos							
Caixa e bancos conta movimento	2	17	17	26	26	19	19
Aplicações financeiras	2	23	26	18	18	34	34
Passivos							
Fornecedores	2	296	296	375	375	401	401
Outras contas a pagar	2	376	376	377	377	377	377

A gestão de risco é realizada pela tesouraria central da Empresa, a qual identifica, avalia e protege a Empresa contra eventuais riscos financeiros.

Notas Explicativas

Housi S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais – ITR individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

15. Informações por segmento

. As principais informações financeiras de cada segmento para o exercício findo em 31 de março de 2021 estão demonstradas abaixo:

Ativos e passivos

	Incorporação	Renda
	31/03/2021	recorrente
	31/03/2021	31/03/2021
Ativo circulante	6.794	55.107
Ativo não circulante	19	-
Ativo do segmento	6.813	55.107
Passivo circulante	779	3.718
Passivo não circulante	1.383	26.247
Passivo do segmento	2.162	29.965

Resultado

	Incorporação	Renda
	31/03/2021	recorrente
	31/03/2021	31/03/2021
Receita operacional líquida	-	-
Custos operacionais	-	-
Lucro bruto	-	-
Receitas e (despesas) operacionais	-	-
Despesas gerais e administrativas	(745)	-
Lucro líquido operacional	(745)	-
Resultado financeiro, líquido	(745)	(19)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	-	-
Imposto de renda e contribuição social	-	-
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	(745)	(19)

16. Aprovação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administração da Companhia e autorizadas para emissão em 14 de maio de 2021.

Notas Explicativas

Housi S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais – ITR individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

17. Impacto COVID-19

Avaliação dos impactos do COVID-19 nos negócios e *demonstrações contábeis individual e consolidada* do Grupo.

Em 10 de março de 2020 a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) emitiu o Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2020 destacando a importância de as Companhias Abertas considerarem cuidadosamente os impactos do COVID-19 em seus negócios e reportarem nas demonstrações contábeis os principais riscos e incertezas advindos dessa análise, observadas as normas contábeis aplicáveis.

Nesse sentido, dentre os diversos riscos e incertezas aos quais o Grupo está exposta, especial atenção foi dada àqueles eventos econômicos que tenham relação com a continuidade dos nossos negócios e/ou às estimativas contábeis levadas à efeito, como, por exemplo, nas seguintes áreas: mensuração do valor justo, recuperabilidade de ativos, reconhecimento de receita e provisões para perda esperada.

Na frente operacional, as unidades de negócios foram orientadas a adaptar as operações de forma a priorizar a saúde das pessoas envolvidas bem como os compromissos empresariais. A Sociedade continua atenta e acompanhando as mudanças no cenário atual provocada pelos efeitos da Covid em 2021, porém, não alterou o cronograma previsto para o desenvolvimento nos próximos meses.

Até a data de divulgação destas *demonstrações contábeis individuais e consolidadas*, identificamos impactos moderados do surto do COVID-19 na operação do Grupo, com redução da velocidade de venda de imóveis e da taxa de ocupação de nossas unidades alugadas. O Grupo entende neste momento que as projeções utilizadas na análise de realização de seus ativos não devem sofrer mudanças significativas em função desse evento e mantém as premissas previamente utilizadas. Não obstante, a Companhia continua monitorando e avaliando de forma diligente toda e qualquer informação a respeito do tema e tomando as devidas providências para manter a segurança de nossos clientes e prestadores de serviços.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

RELATÓRIO DE REVISÃO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos
Acionistas e Administradores da
Housi S.A.
São Paulo - SP

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Housi S.A. ("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 findos naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e 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, consequentemente, 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 contábeis 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 CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária, aplicável às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), assim como a apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

Outros assuntos**Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)**

As informações trimestrais acima referidas incluem as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findos 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 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 sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na norma 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 aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 14 de maio de 2021.

BDO RCS Auditores Independentes SS
CRC 2 SP 013846/O-1

Julian Clemente
Contador CRC 1 SP 197232/O-6

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

São Paulo, 14 de maio de 2021.

Em observância às disposições constantes da Instrução CVM nº 480/2009, a Diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com as demonstrações financeiras relativas ao trimestre findo em 31 de março de 2021.

Alexandre Lafer Frankel
Diretor Presidente

Alexandre Elgarten Rocha
Diretor de Relações com Investidores

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

São Paulo, 14 de maio de 2021.

Em observância às disposições constantes da Instrução CVM nº 480/2009, a Diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com as conclusões expressas no relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras relativas ao trimestre findo em 31 de março de 2021.

Alexandre Lafer Frankel
Diretor Presidente

Alexandre Elgarten Rocha
Diretor de Relações com Investidores