

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 30/06/2021	7
DMPL - 01/01/2020 à 30/06/2020	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 30/06/2021	15
DMPL - 01/01/2020 à 30/06/2020	16
Demonstração de Valor Adicionado	17

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

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

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	44
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	46
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	47

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/06/2021
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	27.837.899
Preferenciais	0
Total	27.837.899
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 30/06/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	36.657	31.975
1.01	Ativo Circulante	6.792	6.795
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	41	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	29.865	25.180
1.02.02	Investimentos	29.865	25.180
1.02.02.01	Participações Societárias	29.865	25.180
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	29.865	25.180

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	36.657	31.975
2.01	Passivo Circulante	695	864
2.01.02	Fornecedores	213	375
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	213	375
2.01.03	Obrigações Fiscais	19	26
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	Provisões para distratos a pagar	48	49
2.01.06.02.05	Provisões para outros contas a pagar	378	377
2.02	Passivo Não Circulante	2.111	554
2.02.02	Outras Obrigações	1.999	442
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	1.999	442
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	1.999	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	33.851	30.557
2.03.01	Capital Social Realizado	27.838	27.838
2.03.04	Reservas de Lucros	6.013	2.719
2.03.04.01	Reserva Legal	430	136
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	5.583	2.583

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2021 à 30/06/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/06/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2020 à 30/06/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	0	0	2.151	1.084
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	0	-1	-10	472
3.03	Resultado Bruto	0	-1	2.141	1.556
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	4.059	3.296	-24	27
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-645	-1.389	-24	-31
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	0	0	58
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	4.704	4.685	0	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	4.059	3.295	2.117	1.583
3.06	Resultado Financeiro	0	0	-1	-1
3.06.02	Despesas Financeiras	0	0	-1	-1
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	4.059	3.295	2.116	1.582
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	0	0	30
3.08.02	Diferido	0	0	0	30
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	4.059	3.295	2.116	1.612
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	4.059	3.295	2.116	1.612
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0	0,12029	0	0,05791

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2021 à 30/06/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/06/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2020 à 30/06/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020
4.01	Lucro Líquido do Período	4.059	3.295	2.116	1.612
4.03	Resultado Abrangente do Período	4.059	3.295	2.116	1.612

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 30/06/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-1.560	-130
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-1.391	1.582
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) no período	3.294	1.612
6.01.01.02	Resultado de Equivalencia Patrimonial	-4.685	0
6.01.01.03	Impostos diferidos	0	-30
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-169	-1.712
6.01.02.01	Contas a receber	0	482
6.01.02.03	Fornecedores	-162	0
6.01.02.04	Impostos, taxas e contribuições a recolher	-6	0
6.01.02.05	Outros passivos	0	-1.696
6.01.02.06	Impostos a recuperar (ativo)	0	-498
6.01.02.07	Distrato a pagar	-1	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	0	129
6.02.01	Aumento/redução de capital	0	129
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	1.557	0
6.03.01	Partes relacionadas	1.557	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-3	-1
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	44	65
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	41	64

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/06/2021**(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	136	2.583	0	30.557
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	SalDOS Iniciais Ajustados	27.838	0	136	2.583	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	3.000	0	3.000
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	3.000	0	3.000
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	294	0	0	0	294
5.06.01	Constituição de Reservas	0	294	0	0	0	0
5.06.04	Reserva legal	0	0	0	0	0	294
5.07	SalDOS Finais	27.838	294	136	5.583	0	33.851

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/06/2020**(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	-16.969	0	0	0	10.868
5.04.01	Aumentos de Capital	27.837	-16.969	0	0	0	10.868
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	1.612	0	1.612
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	1.612	0	1.612
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	27.838	0	1.561	1.612	0	31.011

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/06/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020
7.01	Receitas	0	1.172
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	0	1.084
7.01.02	Outras Receitas	0	88
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.391	472
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-1	472
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-1.390	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	-1.391	1.644
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-1.391	1.644
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	4.685	0
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	4.685	0
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	3.294	1.644
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	3.294	1.644
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	0	16
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	0	16
7.08.03.01	Juros	0	1
7.08.03.02	Aluguéis	0	15
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	3.294	1.612
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	3.294	1.612

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	86.569	55.127
1.01	Ativo Circulante	78.394	55.108
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	926	60
1.01.03	Contas a Receber	5.815	0
1.01.03.01	Clientes	5.815	0
1.01.04	Estoques	71.647	55.042
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	0	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	8.175	19
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	8.175	19
1.02.01.04	Contas a Receber	8.156	0
1.02.01.04.01	Clientes	8.156	0
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 30/06/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	86.569	55.127
2.01	Passivo Circulante	12.256	4.825
2.01.02	Fornecedores	1.200	683
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.200	683
2.01.03	Obrigações Fiscais	45	79
2.01.05	Outras Obrigações	8.239	3.600
2.01.05.02	Outros	8.239	3.600
2.01.05.02.04	Adiantamento de clientes e permuta física	8.007	3.600
2.01.05.02.05	Impostos diferidos	232	0
2.01.06	Provisões	2.772	463
2.01.06.02	Outras Provisões	2.772	463
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	37	37
2.01.06.02.04	Provisão para distratos a pagar	48	49
2.01.06.02.05	Provisão para outros contas a pagar	2.687	377
2.02	Passivo Não Circulante	40.462	19.745
2.02.02	Outras Obrigações	39.876	19.633
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	33.882	19.633
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	33.882	19.633
2.02.02.02	Outros	5.994	0
2.02.02.02.03	Adiantamentos de clientes e permutas físicas	5.994	0
2.02.03	Tributos Diferidos	324	0
2.02.04	Provisões	262	112
2.02.04.02	Outras Provisões	262	112
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	262	112
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	33.851	30.557
2.03.01	Capital Social Realizado	27.838	27.838
2.03.04	Reservas de Lucros	6.013	2.719
2.03.04.01	Reserva Legal	430	136
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	5.583	2.583

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2021 à 30/06/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/06/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2020 à 30/06/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	20.298	20.298	2.151	1.084
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-14.205	-14.205	-10	472
3.03	Resultado Bruto	6.093	6.093	2.141	1.556
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-1.264	-2.009	-24	27
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-1.264	-2.009	-24	-31
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	0	0	0	58
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	4.829	4.084	2.117	1.583
3.06	Resultado Financeiro	-503	-522	-1	-1
3.06.02	Despesas Financeiras	-503	-522	-1	-1
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	4.326	3.562	2.116	1.582
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-267	-267	0	30
3.08.01	Corrente	-243	-243	0	0
3.08.02	Diferido	-24	-24	0	30
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	4.059	3.295	2.116	1.612
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	4.059	3.295	2.116	1.612
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	4.059	3.295	2.116	1.612
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0	0,12029	0	0,05791

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2021 à 30/06/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/06/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2020 à 30/06/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	4.059	3.295	2.116	1.612
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	4.059	3.295	2.116	1.612
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	4.059	3.295	2.116	1.612

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 30/06/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-13.383	-130
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	4.000	1.582
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) no período	3.294	1.612
6.01.01.03	Imposto Diferido	556	-30
6.01.01.04	Provisão para garantia de obra	150	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-17.383	-1.712
6.01.02.01	Contas a Receber Clientes	-13.971	482
6.01.02.02	Imoveis a Comercializar	-16.605	0
6.01.02.03	Fornecedores	516	0
6.01.02.04	Impostos, taxas e contribuições a recolher	-34	0
6.01.02.05	Outros Passivos	2.310	-1.696
6.01.02.06	Imposto a recuperar (Ativo)	0	-498
6.01.02.08	Adiantamento de Clientes	10.401	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	14.249	120
6.03.01	Partes relacionadas	14.249	120
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	866	-10
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	60	75
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	926	65

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/06/2021**(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	136	2.583	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	136	2.583	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	3.000	0	3.000	0	3.000
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	3.000	0	3.000	0	3.000
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	294	0	0	0	294	0	294
5.06.01	Constituição de Reservas	0	294	0	0	0	294	0	294
5.07	Saldos Finais	27.838	294	136	5.583	0	33.851	0	33.851

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/06/2020**(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	1	16.969	1.561	0	0	18.531	0	18.531
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1	16.969	1.561	0	0	18.531	0	18.531
5.04	Transações de Capital com os Sócios	27.837	-16.969	0	0	0	10.868	0	10.868
5.04.01	Aumentos de Capital	27.837	-16.969	0	0	0	10.868	0	10.868
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	1.612	0	1.612	0	1.612
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	1.612	0	1.612	0	1.612
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	27.838	0	1.561	1.612	0	31.011	0	31.011

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2021 à 30/06/2021	Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020
7.01	Receitas	20.587	1.172
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	20.587	1.084
7.01.02	Outras Receitas	0	88
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-16.215	472
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-14.205	472
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-2.010	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	4.372	1.644
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	4.372	1.644
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	4.372	1.644
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	4.372	1.644
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	556	16
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	522	16
7.08.03.01	Juros	522	1
7.08.03.02	Aluguéis	0	15
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	3.294	1.612
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	3.294	1.612

Comentário do Desempenho

Notas Explicativas
Housi S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais – ITR individuais e consolidadas

Em 30 de junho 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 companhia por ações, passando a configurar como empresa Controladora deste novo grupo econômico, e a Administração iniciou o processo de reorganização societária do grupo, conforme abaixo:

- a) 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

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 Companhia e, quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Companhia.

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

A Companhia 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 Companhia 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 Companhia.

Demonstrações trimestrais financeiras consolidadas

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específicas) nas quais a Companhia tem o controle. A Companhia 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 Companhia. A consolidação é interrompida a partir da data em que a Companhia deixa de ter o controle.

Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais – ITR individuais e consolidadas

Em 30 de junho de 2021

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

Transações, saldos e ganhos não realizados em transações entre a Companhia 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 Companhia.

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia e das companhias controladas referidas

(i) Transações com partes relacionadas

A Companhia trata as transações com participações de não controladores como transações com proprietários de ativos da Companhia 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 Companhia 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)

Em 30 de junho de 2021:

30 de junho de 2021	% Housi	Ativo		Passivo		Acervo líquido
		Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante	
Housi S/A	100%	6.794	29.865	(696)	(2.111)	(33.852)
Amoreira	100%	22.093	-	(28)	(3.310)	(18.755)
Pedra Negra	100%	11.188	-	(3.983)	(5.492)	(1.713)
Diamante	100%	2.458	-	(171)	(1.660)	(627)
Tanzanita	100%	16.152	8.132	(13.493)	(5.329)	(5.462)
Diamante amarelo	100%	67	-	(66)	-	(1)
Vitacon Amarilis	100%	19.643	24	(30)	(16.351)	(3.286)
Total		78.395	38.021	(18.467)	(34.253)	(63.696)

Notas Explicativas

2.1.1. Base para consolidação

As demonstrações trimestrais contábeis consolidadas de 30 de junho 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.

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 30 de junho 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.

Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais – ITR individuais e consolidadas

Em 30 de junho de 2021

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

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.

4. 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.

5. 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.

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

	Participação	
	30/06/2021	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.

Notas Explicativas

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 razoável de recuperar o ativo financeiro em sua totalidade ou parte dele.
- (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.

Notas Explicativas
Housi S.A.Notas explicativas às informações trimestrais – ITR individuais e consolidadasEm 30 de junho de 2021

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

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.

Notas Explicativas

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.

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.

Notas Explicativas
Housi S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais – ITR individuais e consolidadas

Em 30 de junho de 2021

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

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 companhias 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.

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.

Notas Explicativas

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.

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.

Notas Explicativas
Housi S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais – ITR individuais e consolidadas

Em 30 de junho de 2021

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

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.

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.

Notas Explicativas

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.

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 e 30 de junho de 2021, 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 2021 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;

Notas Explicativas Housi S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais – ITR individuais e consolidadas

Em 30 de junho de 2021

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

- - **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
- - **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.

Notas Explicativas

Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidos 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.

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.

d) Provisão para Distratos

As vendas são substancialmente realizadas durante o período de construção, com alienação fiduciária das unidades imobiliárias vendidas. O recebimento das vendas ocorre parceladamente a partir da assinatura dos contratos, sendo que parcela substancial é recebida por ocasião da conclusão do empreendimento, quando o cliente obtém o financiamento junto a instituição financeira (repasse), quitando o saldo existente. Por diversos fatores, dentre os quais a deterioração da qualidade de crédito dos clientes, as operações de repasse podem não ser satisfatoriamente concluídas com todos os clientes, ocorrendo o distrato dos contratos então firmados, retornando à unidade para ser novamente comercializada.

A Administração realiza análises periódicas, a fim de identificar se existem evidências objetivas que indiquem que os benefícios econômicos associados à receita apropriada poderão não fluir para a entidade. Exemplos: (i) atrasos no pagamento das parcelas; e (ii) condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, a respectiva provisão para distrato é registrada.

O montante a ser registrado nesta provisão considera que o imóvel será recuperado pela Sociedade, que eventuais montantes poderão ser retidos quando do pagamento das indenizações aos respectivos promitentes compradores, entre outros.

Notas Explicativas Housi S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 30 de junho de 2021 e de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

4. Caixas e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Caixa e bancos conta movimento	10	26	893	42
Aplicações financeiras (*)	31	18	33	18
Total	41	44	926	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. Contas a receber

	Consolidado	
	30.06.2021	31.12.2020
Empreendimentos em construção		
Vendas contratadas atualizadas	57.153	-
(-) Venda contratada a apropriar	(36.134)	-
(=) Receita apropriada	21.019	-
(-) Ajuste a valor presente	(432)	-
(-) Parcelas recebidas	(6.640)	-
Saldo líquido a receber dos empreendimentos em construção	13.947	-
Contas a receber de incorporação imobiliária (em construção)	13.947	-
Contas a receber de outras operações	24	-
Total das contas a receber	13.971	-
Circulante	5.815	-
Não circulante	8.156	-

Os valores estão atualizados, conforme cláusulas contratuais, a saber:

Até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Nacional de Construção Civil – INCC. Após a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Geral de Preços ao Mercado - IGP-M, acrescidos de juros de 12% ao ano, apropriados de forma “pro rata temporis” e registrados como receita financeira no resultado do exercício.

As contas a receber de imóveis não concluídos foram mensuradas a valor presente das contraprestações a receber, considerando a taxa de remuneração da NTN-B.

A taxa média praticada pela Companhia para o exercício findo em 31 de junho de 2020 foi de 2,12%.

A taxa de juros praticada para as contas a receber de imóveis concluídos é considerada idêntica às taxas usuais de mercado, motivo pelo qual estão apresentadas a seu valor justo. As contrapartidas da reversão do valor justo ocorrem até a data da entrega das chaves, sendo, desta forma, revertidas em contrapartida da receita de incorporação imobiliária.

Notas Explicativas Housi S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 30 de junho de 2021 de 31 de dezembro de 2020

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

Em 31 de junho de 2021, as parcelas do circulante e não circulante possuem os seguintes vencimentos:

Vencimento	Consolidado	
	30.06.2021	31.12.2020
A vencer		
2021	4.380	-
2022	2.502	-
2023	2.490	-
2024 em diante	5.031	-
Subtotal – a vencer	14.403	-
(-) Ajuste a valor presente	(432)	-
	13.971	-

6. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Terrenos	-	-	55.279	48.297
Imóveis e construção	-	-	9.623	-
Imóveis concluídos	6.745	6.745	6.745	6.745
	6.745	6.745	71.647	55.042
Circulante	6.745	6.745	71.647	6.745

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

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31/12/2019	4.079	-
Aquisição	-	52.376
Custos incorridos	498	498
Transferências de propriedade de investimento	2.168	2.168
Saldo em 31/12/2020	6.745	55.042
Aquisição	-	30.659
Baixa imóveis em construção		(14.054)
Saldo em 30/06/2021	6.745	71.647

Notas Explicativas Housi S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 30 de junho de 2021

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

7. 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 30/06/2021
	31/12/2020	30/06/2021			
SPE Amoreira (Margaridas, Apiacas e Caraibas)	100%	100%	18.857	(101)	18.756
SPE Diamante Des. (Flórida)	100%	100%	628	(1)	627
SPE Amarilis (Itú)	100%	100%	3.629	(344)	3.285
SPE Diamante Amarelo Oscar Porto	100%	100%	1	-	1
SPE Tanzanita (Maracatins)	100%	100%	129	5.333	5.462
SPE Pedra Negra (Cabo Verde)	100%	100%	1.917	(202)	1.715
Total			25.161	4.685	29.846

30 de junho de 2021	% Housi	Ativo		Passivo		Patrimônio líquido	Resultado do exercício
		Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante		
Amoreira	100%	22.093	-	(28)	(3.310)	(18.654)	(101)
Pedra Negra	100%	11.188	-	(3.983)	(5.492)	(1.511)	(202)
Diamante	100%	2.458	-	(171)	(1.660)	(626)	(1)
Tanzanita	100%	16.152	8.132	(13.493)	(5.329)	(10.795)	5.333
Diamante amarelo	100%	67	-	(66)	-	(1)	-
Vitacon Amarilis	100%	19.643	24	(30)	(16.351)	(2.942)	(344)
Total		71.601	8.156	(17.771)	(32.142)	(34.529)	4.685

Movimentação dos investimentos

Saldo em 31.12.2020	25.161
Resultado com equivalência patrimonial	4.685
Saldo em 30.06.2021	29.846

8. Partes relacionadas

a) Operações de mútuo passivo

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Gestão Patrimonial	1.802	325	1.802	325
Vitacon Participações	197	117	32.080	19.308
	1.999	442	33.882	19.633

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 30 de junho de 2021 de 31 de dezembro de 2020

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

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	1.557	14.249
Saldo em 30.06.2021	1.999	33.882

9. Adiantamento de clientes e permutas físicas

	Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020
Adiantamentos de clientes incorporações	10.280	-
Permutas físicas	3.721	3.600
	14.001	3.600
Circulante	8.007	3.600
Não Circulante	5.994	-

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.

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.

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 30 de junho de 2021

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

10. Impostos Diferidos

Composição por imposto	Consolidado	
	30.06.2020	31.12.2020
IRPJ e CSLL diferidos	267	-
PIS e COFINS diferidos	289	-
	<u>556</u>	<u>-</u>
Passivo circulante	232	-
Passivo não circulante	324	-
	<u>556</u>	<u>-</u>

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos, são registrados para refletir os efeitos fiscais futuros decorrente de diferenças temporárias entre a base fiscal, determinada pelo recebimento (regime de caixa) – Instrução Normativa SRF nº 84/79, e a base contábil do lucro imobiliário.

A movimentação do imposto de renda e da contribuição social diferidos pode ser assim apresentada:

	Consolidado	
	30.06.2020	30.06.2020
No início do exercício	-	-
Resultado	267	(30)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	<u>267</u>	<u>(30)</u>

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Provisão para garantia de obra (a)	149	149	299	149
	<u>149</u>	<u>149</u>	<u>299</u>	<u>149</u>
Circulante	37	37	37	37
Não circulante	<u>112</u>	<u>112</u>	<u>262</u>	<u>112</u>

(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.

Notas Explicativas Housi S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 30 de junho de 2021 de 31 de dezembro de 2020

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

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.

(b) 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.

Adicionalmente, em 30 de junho 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 R\$ 30 (nenhum saldo em 31 de dezembro de 2020).

12. Patrimônio líquido

12.1. 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 30.06.2021	27.838

12.2. Retenção de lucros

A Administração da Companhia propõe que seja constituída reserva de lucros com o lucro líquido em dezembro de 2020. Em 30 de junho de 2021 o saldo da reserva de retenção de lucros é de R\$5.583 (R\$2.583 em 31 de dezembro de 2020).

Notas Explicativas Housi S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 30 de junho de 2021

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

12.3. Retenção legal

A Administração da Companhia propõe que seja constituída reserva legal de 5% com o lucro líquido em dezembro de 2020. Em 30 de junho de 2021 o saldo da reserva legal é de R\$430.

13. Receita líquida

Descrição	Controladora				Consolidado			
	01/04/2021	01/01/2021	01/04/2020	01/01/2020	01/04/2021	01/01/2021	01/04/2020	01/01/2020
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/06/2021	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2021	30/06/2021	30/06/2020
Incorporação imobiliária	-	-	1.653	1.084	20.587	20.587	1.653	1.084
Receita operacional bruta	-	-	1.653	1.084	20.587	20.587	1.653	1.084
(-) Impostos Incidentes					(298)	(298)		
	-	-	1.653	1.084	20.298	20.298	1.653	1.084

14. Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados

Descrição	Controladora				Consolidado			
	01/04/2021	01/01/2021	01/04/2020	01/01/2020	01/04/2021	01/01/2021	01/04/2020	01/01/2020
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/06/2021	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2021	30/06/2021	30/06/2020
Custo com terreno incorporação, construção e serviços	(1)	(1)	(11)	472	(14.205)	(14.205)	(11)	472
	(1)	(1)	(11)	472	(14.205)	(14.205)	(11)	472

15. 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 semestre findo em 30 de junho de 2021:

Descrição	30/06/2021	30/06/2020
Lucro líquido do período	3.294	1.612
Quantidade de ações (mil)	27.838	27.838
Lucro básico por ação	0,12029	0,057906

Notas Explicativas Housi S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 30 de junho de 2021 de 31 de dezembro de 2020

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

16. 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 demonstrações contábeis

Exercício findo em 30 de junho 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	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	30/12/2020
Empréstimos e financiamentos				
Obrigações com investidores	-	-	-	-
Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	41	53	926	60
Dívida líquida	(41)	(53)	(926)	(60)
Patrimônio líquido	33.851	30.557	33.851	30.557
Percentual	-%	-%	-%	-%

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			
		30/06/2021		31/12/2020		30/06/2021		31/12/2020	
		Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos									
Caixa e bancos	2	10	10	26	26	893	893	42	42
contas a receber									
Aplicações financeiras	2	31	31	18	18	33	33	18	18
Passivos									
Fornecedores	2	213	213	375	375	1.200	1.200	683	683
Outras contas a pagar	2	378	378	377	377	1.200	1.200	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.

17. Informações por segmento

As principais informações financeiras de cada segmento para o exercício findo em 30 de junho de 2021 estão demonstradas abaixo:

Notas Explicativas Housi S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 30 de junho de 2021 de 31 de dezembro de 2020

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

Ativos e passivos

	Incorporação	Receita de
	30/06/2021	incorporação
	30/06/2021	30/06/2021
Ativo circulante	6.792	71.601
Ativo não circulante	19	8.156
Ativo do segmento	6.811	79.757
Passivo circulante	779	3.718
Passivo não circulante	1.383	11.478
Passivo do segmento	2.162	15.196

Resultado

	Incorporação	Receita de
	30/06/2021	incorporação
	30/06/2021	30/06/2021
Receita operacional líquida		20.298
Receita operacional líquida	-	20.298
Custos operacionais	(1)	(14.204)
Lucro bruto	(1)	6.094
Receitas e (despesas) operacionais	-	-
Despesas gerais e administrativas	(1.390)	(620)
Lucro líquido operacional	(1.391)	5.474
Resultado financeiro, líquido	-	(522)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	-	-
Imposto de renda e contribuição social	-	(267)
Lucro líquido (prejuízo) do período	(1.391)	4.685

18. Aprovação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administração da Companhia e autorizadas para emissão em 12 de agosto de 2021.

19. Impacto COVID-19

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

Notas Explicativas
Housi S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 30 de junho de 2021

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

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 Companhia 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 30 de junho de 2021, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente para o período de três e seis meses findos naquela data, e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis 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, 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 contábeis intermediárias individuais

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais 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.

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias 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 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 a apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

Ênfase

Reconhecimento de receita

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1, as informações contábeis intermediárias individuais, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e as informações contábeis intermediárias consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, foram elaboradas de acordo com o 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 CVM. Desta forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Transações com partes relacionadas

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 8 às informações contábeis intermediárias, a qual indica que a Vitacon Participações, parte relacionada da Companhia, assume determinados custos decorrentes da estrutura utilizada para a gestão da Housi. Adicionalmente, a Companhia possui transações com partes relacionadas efetuadas de acordo com as condições estabelecidas com essas partes relacionadas, conforme mencionado na referida nota explicativa. Consequentemente, os resultados das operações da Housi poderiam ser diferentes daqueles apresentados caso o rateio dos custos e as condições normais de mercado fossem considerados. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

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 seis meses findos em 30 de junho de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34, aplicáveis as 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 CPC 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, 12 de agosto 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

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 30 de junho de 2021.

São Paulo, 16 de agosto 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

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 30 de junho de 2021.

São Paulo, 16 de agosto de 2021.

Alexandre Lafer Frankel
Diretor Presidente

Alexandre Elgarten Rocha
Diretor de Relações com Investidores