

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 - 01/01/2022 à 31/03/2022	7
DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021	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 - 01/01/2022 à 31/03/2022	15
DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021	16
Demonstração de Valor Adicionado	17

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

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

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	55
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	56
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	57

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 31/03/2022
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	16.747.000
Preferenciais	0
Total	16.747.000
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 31/03/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
1	Ativo Total	25.609	25.653
1.01	Ativo Circulante	87	6.816
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	43	43
1.01.01.01	CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA	43	43
1.01.03	Contas a Receber	44	22
1.01.03.01	Clientes	44	22
1.01.03.01.01	CLIENTES	44	22
1.01.04	Estoques	0	6.745
1.01.04.01	IMOVEIS A COMERCIALIZAR	0	6.745
1.01.06	Tributos a Recuperar	0	6
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	0	6
1.01.06.01.01	IMPOSTOS A RECUPERAR	0	6
1.02	Ativo Não Circulante	25.522	18.837
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	236	296
1.02.01.04	Contas a Receber	19	19
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	19	19
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	217	277
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	217	277
1.02.02	Investimentos	18.541	18.541
1.02.02.01	Participações Societárias	18.541	18.541
1.02.02.01.04	Outros Investimentos	18.541	18.541
1.02.03	Imobilizado	6.745	0
1.02.03.03	Imobilizado em Andamento	6.745	0
1.02.03.03.01	Imóveis	6.745	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2	Passivo Total	25.609	25.653
2.01	Passivo Circulante	436	1.621
2.01.02	Fornecedores	285	1.135
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	285	1.135
2.01.02.01.01	fornecedores nacionais	285	1.135
2.01.03	Obrigações Fiscais	21	29
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	21	29
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	21	29
2.01.06	Provisões	130	457
2.01.06.02	Outras Provisões	130	457
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	37	37
2.01.06.02.04	Provisões para distratos a pagar	93	93
2.01.06.02.05	Provisões para outros contas a pagar	0	327
2.02	Passivo Não Circulante	3.572	2.435
2.02.02	Outras Obrigações	3.497	2.360
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	3.487	2.360
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	3.487	2.360
2.02.02.02	Outros	10	0
2.02.02.02.03	Outras contas a pagar	10	0
2.02.04	Provisões	75	75
2.02.04.02	Outras Provisões	75	75
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	75	75
2.03	Patrimônio Líquido	21.601	21.597
2.03.01	Capital Social Realizado	16.747	16.747
2.03.01.01	CAPITAL SOCIAL	16.747	16.747
2.03.04	Reservas de Lucros	4.854	4.850
2.03.04.01	Reserva Legal	243	243
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	4.611	4.607

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	17	0
3.03	Resultado Bruto	17	0
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-11	-764
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-326	-745
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	315	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	0	-19
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	6	-764
3.06	Resultado Financeiro	-2	0
3.06.01	Receitas Financeiras	1	0
3.06.02	Despesas Financeiras	-3	0
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	4	-764
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	4	-764
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	4	-764
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0	0,02744

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
4.01	Lucro Líquido do Período	4	-764
4.03	Resultado Abrangente do Período	4	-764

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-1.189	-830
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	5	-745
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) no período	4	-764
6.01.01.03	Impostos diferidos	1	19
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-878	-85
6.01.02.01	Contas a receber	-12	0
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	-6	0
6.01.02.03	Fornecedores	-855	-80
6.01.02.04	Impostos, taxas e contribuições a recolher	-5	-5
6.01.03	Outros	-316	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	60	0
6.02.01	Aumento/redução de capital	60	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	1.127	829
6.03.01	Partes relacionadas	1.127	829
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-2	-1
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	45	44
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	43	43

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022

(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	16.747	243	4.607	0	0	21.597
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	16.747	243	4.607	0	0	21.597
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	4	0	0	4
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	4	0	0	4
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	16.747	243	4.611	0	0	21.601

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 de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
7.01	Receitas	333	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-326	-745
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-326	-745
7.03	Valor Adicionado Bruto	7	-745
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	7	-745
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	0	-19
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	0	-19
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	7	-764
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	7	-764
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	2	0
7.08.03.01	Juros	2	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	4	-764
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	4	-764

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
1	Ativo Total	33.173	31.480
1.01	Ativo Circulante	88	31.184
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	44	46
1.01.01.01	CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA	44	46
1.01.03	Contas a Receber	38	26
1.01.03.01	Clientes	38	26
1.01.03.01.01	CLIENTES	38	26
1.01.04	Estoques	0	31.112
1.01.04.01	IMOVEIS A COMERCIALIZAR	0	31.112
1.01.06	Tributos a Recuperar	6	0
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	6	0
1.02	Ativo Não Circulante	33.085	296
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	236	296
1.02.01.04	Contas a Receber	19	19
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	19	19
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	217	277
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	217	277
1.02.03	Imobilizado	32.849	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2	Passivo Total	33.173	31.480
2.01	Passivo Circulante	463	1.648
2.01.02	Fornecedores	310	1.162
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	310	1.162
2.01.02.01.01	Fornecedores	310	1.162
2.01.03	Obrigações Fiscais	23	30
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	23	30
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	2	1
2.01.03.01.02	Impostos e Taxas e Contribuições a recolher	21	29
2.01.05	Outras Obrigações	0	326
2.01.05.02	Outros	0	326
2.01.06	Provisões	130	130
2.01.06.02	Outras Provisões	130	130
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	37	37
2.01.06.02.04	Provisões para distrato a pagar	93	93
2.02	Passivo Não Circulante	11.109	8.235
2.02.02	Outras Obrigações	11.034	8.160
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	11.024	8.160
2.02.02.02	Outros	10	0
2.02.02.02.03	Outras contas a pagar	10	0
2.02.04	Provisões	75	75
2.02.04.02	Outras Provisões	75	75
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	75	75
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	21.601	21.597
2.03.01	Capital Social Realizado	16.747	16.747
2.03.01.01	CAPITAL SOCIAL	16.747	16.747
2.03.04	Reservas de Lucros	4.854	4.850
2.03.04.01	Reserva Legal	243	243
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	4.611	4.607

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	17	0
3.03	Resultado Bruto	17	0
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-11	-745
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-326	-745
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	315	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	6	-745
3.06	Resultado Financeiro	-1	-19
3.06.01	Receitas Financeiras	1	0
3.06.02	Despesas Financeiras	-2	-19
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	5	-764
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	5	-764
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	5	-764
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	0	-764
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0	0,02744

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	4	-764
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	4	-764
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	4	-764

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-2.927	-7.892
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	4	-764
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) no período	4	-764
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-2.597	-7.128
6.01.02.01	Fornecedores	-1.737	-6.800
6.01.02.02	Impostos, taxas e contribuições	-852	-282
6.01.02.03	Outros Passivos	-8	-46
6.01.03	Outros	-334	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	60	0
6.02.01	Adiantamento para futuro aumento de capital	60	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	2.865	7.885
6.03.01	Partes relacionadas	2.865	7.885
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-2	-7
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	46	60
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	44	53

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022

(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	16.747	243	4.607	0	0	21.597	0	21.597
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	16.747	243	4.607	0	0	21.597	0	21.597
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	4	0	0	4	0	4
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	4	0	0	4	0	4
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	16.747	243	4.611	0	0	21.601	0	21.601

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 de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
7.01	Receitas	333	0
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	17	0
7.01.02	Outras Receitas	316	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-326	-745
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-326	-745
7.03	Valor Adicionado Bruto	7	-745
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	7	-745
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	7	-745
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	7	-745
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	7	19
7.08.03.03	Outras	7	19
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	0	-764
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	0	-764

Comentário do Desempenho

ITR – Comentários de desempenho

Senhores Acionistas: Submetemos à apreciação de V.Sas. as demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31.03.2022. A Housi S.A engloba as atividades relativas ao desenvolvimento, locação e venda de propriedades e a prestação de serviços para locatários e locadores. Em 21.09.2021 a companhia passou por uma reorganização societária com a cisão parcial da companhia, de suas controladas (Pedra Negra, Diamante Desenvolvimento, Tanzanita, Diamante Amarelo e Amarilis) para a Vitacon Participações S.A.

Como parte do planejamento já desenhado para a operação, os ativos voltados para o negócio de venda e incorporação foram cindidos (conforme supracitado) e restam dentro da Companhia apenas os empreendimentos com foco em locação – a Companhia praticamente não teve movimentações, dado que os imóveis detidos ainda estão em fase de obras.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Período findo em 31 de março de 2022
(Valores expressos em milhares de Reais, 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 2022.

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 à 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).

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 destas demonstrações contábeis estão definidas a seguir. Essas políticas foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados, salvo disposição em contrário.

Notas Explicativas**Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas**
Períodos findos em 31 de março de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

a) Informações 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

Housi S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Períodos findos em 31 de março de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Períodos findos em 31 de março de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, 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 informações trimestrais 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 2021:

31 de dezembro de 2021	% Housi	Ativo		Passivo		Acervo líquido
		Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante	
Housi S/A	100	6.815	18.837	(1.277)	(2.779)	(21.596)
Amoreira Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100	24.369	-	(28)	(5.800)	(18.541)
Total		31.184	18.837	(1.305)	(8.579)	(40.137)

Em 31 de março de 2022:

31 de março 2022	% Housi	Ativo		Passivo		Acervo líquido
		Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante	
Housi S/A	100	87	25.522	(417)	(3.572)	(21.601)
Amoreira Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100	1	7.564	(28)	(7.537)	-
Total		88	33.086	(445)	(11.109)	(21.601)

Notas Explicativas

Housi S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Períodos findos em 31 de março de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Períodos findos em 31 de março de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2.1.1. Base para consolidação

As informações trimestrais contábeis consolidadas de 31 de março de 2022 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) A SPE foi incorporada a Housi em 21 de agosto de 2020, através de alterações societárias e incorporadas ao patrimônio líquido da Housi.

Tal investimento é reconhecido 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 referente a essa entidade são desreconhecidos, onde, ocorrendo perda ou ganho, é registrado no resultado.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Períodos findos em 31 de março de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Estas demonstrações trimestrais contábeis apresentam os saldos das contas e transações da Companhia e das seguintes controladas a partir de 31 de março de 2022, sendo:

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Períodos findos em 31 de março de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

▪ **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.

A participação societária da Housi S.A. sobre sua controlada encontra-se da seguinte forma:

	Participação (%)	
	31/03/2022	31/12/2021
	Direta	Direta
Amoreira 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.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Períodos findos em 31 de março de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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;
- (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 mensurado 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 se seu saldo contábil imediatamente anterior a tal modificação é reconhecida como ganho ou perda no resultado do exercício.

2.4. 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

Notas Explicativas**Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas**
Períodos findos em 31 de março de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 quando a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

2.5. 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

Notas Explicativas**Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Períodos findos em 31 de março de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

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**Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas**
Períodos findos em 31 de março de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, 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.

2.6. 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.

2.7. 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.

2.8. 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

Notas Explicativas**Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas**
Períodos findos em 31 de março de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

reconhecidas ao valor da fatura/contrato correspondente e, quando aplicável, acrescidas dos encargos financeiros incorridos, sendo baixados pela liquidação das obrigações.

2.9. 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.

2.10. 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

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Períodos findos em 31 de março de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais aplicam-se as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

Notas Explicativas**Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas**
Períodos findos em 31 de março de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

2.11. Reconhecimento de receitas**2.11.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária****a) Unidades concluídas**

Nas vendas a prazo de unidade concluída, o resultado é apropriado quando 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:

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Períodos findos em 31 de março de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- 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.

2.11.2. Receitas financeiras

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

2.12. 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.

2.13. Resultado básico e diluído por ação

Notas Explicativas**Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Períodos findos em 31 de março de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

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 2021 e período findo em 31 de março de 2022, o lucro básico por ação é igual ao lucro diluído.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas Períodos findos em 31 de março de 2022 e 2021 (Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2.14. Novos pronunciamentos emitidos

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações contábeis da Companhia, estão descritas a seguir. A Companhia pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

- **Alteração na norma IAS 16 Imobilizado** - classificação do resultado gerado antes do imobilizado estar em 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 01 de janeiro de 2022. A Administração entende que essas emendas não trouxeram impactos significativos nas demonstrações financeiras da Companhia;
- **Melhorias anuais nas Normas IFRS 2018-2020** efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2022. 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 de norma são efetivas para exercícios iniciando em/ou após 01 de janeiro de 2022. A Administração entende que essas emendas não trouxeram impactos significativos nas demonstrações financeiras da Companhia;
- **Alteração na norma IFRS 3** - inclui alinhamentos conceituais desta norma com a estrutura conceitual das IFRS. As alterações à IFRS 3 são efetivas para períodos iniciados em ou após 01 de janeiro de 2022. A Administração entende que essas emendas não trouxeram impactos significativos nas demonstrações financeiras da Companhia;
- **Alteração na norma IFRS 17** - inclui esclarecimentos de aspectos referentes a contratos de seguros. Alteração à IFRS 17 efetiva para períodos iniciados em ou após 01 de janeiro de 2023. A Administração entende que essas emendas não trouxeram impactos significativos nas demonstrações financeiras da Companhia;
- **Alteração na norma IAS 1** - Classificação de passivos como Circulante ou Não-circulante. Esta alteração esclarece aspectos a serem considerados para a classificação de passivos como circulante e não-circulante. Alteração à IAS 1 efetiva para

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Períodos findos em 31 de março de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

períodos iniciados em ou após 01 de janeiro de 2023. A Administração entende que essas emendas não trouxeram impactos significativos nas demonstrações financeiras da Companhia;

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Períodos findos em 31 de março de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- **Alteração na norma IFRS 4** - Extensão das isenções temporárias da aplicação da IFRS 9 para seguradoras. Esclarece aspectos referentes a contratos de seguro e a isenção temporária de aplicação da norma IFRS 9 para seguradoras. Alteração à IFRS 4 efetiva para períodos iniciados em ou após 01 de janeiro de 2023. A Administração entende que essas emendas não trouxeram impactos significativos nas demonstrações financeiras da Companhia.

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.

a) 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 (repassa), 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

Notas Explicativas**Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas**
Períodos findos em 31 de março de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

a entidade. Exemplos: (i) atrasos no pagamento das parcelas; (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 Companhia, que eventuais montantes poderão ser retidos quando do pagamento das indenizações aos respectivos promitentes compradores, entre outros.

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.

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 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

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Períodos findos em 31 de março de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 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	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Caixa e bancos conta movimento	9	12	10	13
Aplicações financeiras (*)	34	33	34	33
Total	43	45	44	46

(*) 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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Ativo circulante				
Clientes	38	26	38	26
Ativo não circulante				
Outras contas a receber	19	19	19	19

Notas Explicativas

Housi S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Períodos findos em 31 de março de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Total a receber	<u>57</u>	<u>45</u>	<u>57</u>	<u>45</u>
-----------------	-----------	-----------	-----------	-----------

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Períodos findos em 31 de março de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 março de 2022 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.

6. Imóveis a comercializar

Por motivo de a administração não possuir expectativa de venda para os próximos 12 meses, os imóveis a comercializar foram classificados para longo prazo.

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Imóveis em construção	-	-	26.104	24.367
Imóveis concluídos	6.745	6.745	6.744	6.745
	6.745	6.745	32.849	31.112
Circulante	-	6.745	-	31.112
Não circulante	6.745	-	32.849	-

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Períodos findos em 31 de março de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

	Controladora	Consolidado
Saldos em 31 de março de 2021	6.745	61.842
Custo incorridos	-	26.155
Baixa imóveis em construção	-	(14.054)
Baixa cisão unidades imobiliárias *	-	(42.831)
Saldos em 31 de dezembro de 2021	6.745	31.112
Custos incorridos	-	1.737
Saldos em 31 de março de 2022	6.745	32.849

(*) Cisão parcial dos estoques conforme documento datado em 21 de setembro de 2021, a HOUSI realizou a cisão de suas controladas (Pedra Negra, Diamante, Tanzanita, Diamante Amarelo e Amarilis) para a Vitacon Participações S/A, a qual temos mesmos sócios da HOUSI (Montanha Prateada) com o objetivo de segregar o segmento das operações "Properties" e "Incorporação". Do montante total dos estoques cindidos, foi transferido o saldo de R\$ 42.831.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Período findo em 31 de março de 2022
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Investimentos

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

Controlada	% Participação Direta		Saldo em 31/12/2020	Aumento/ (redução) de capital	Resultado Equivalência Patrimonial	Saldos em 31/12/2021
	31/12/2020	31/12/2021				
SPE Amoreira (Margaridas, Apiacas e Caraíbas)	100%	100%	18.857	-	(316)	18.541
SPE Diamante Des. (Flórida) (*)	100%	-	628	(628)	-	-
SPE Amarilis (Itú) (*)	100%	-	3.629	(3.285)	(344)	-
SPE Diam. Amarelo Oscar Porto (*)	100%	-	1	(1)	-	-
SPE Tanzanita (Maracatins) (*)	100%	-	129	(5.462)	5.333	-
SPE Pedra Negra (Cabo Verde) (*)	100%	-	1.917	(1.715)	(202)	-
Total			25.161	(11.091)	4.633	18.541

(*) A Companhia cindiu partes de seus ativos para uma empresa coligada do grupo denominada Vitacon Participações S/A com base no laudo de Cisão.

Controlada	% Participação Direta		Saldo em 31/12/2021	Resultado Equivalência Patrimonial	Saldo em 31/03/2022
	31/12/2021	31/03/2022			
SPE Amoreira (Margaridas, Apiacas e Caraíbas)	100%	100%	18.541	-	18.541
Total			18.541	-	18.541

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Período findo em 31 de março de 2022
 (Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Partes relacionadas**a) Remuneração da Administração**

Os Administradores da Companhia e suas controladas são remunerados diretamente pela Montanha Prateada Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda. Durante o primeiro trimestre de 2022 não ocorreram pagamentos a administradores efetuados diretamente pela Montanha Prateada Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Ativo não circulante	217	277	217	277
Passivo não circulante	(3.487)	(2.360)	(11.024)	(8.160)
	(3.270)	(2.083)	(10.807)	(7.883)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Gestão Patrimonial	(3.487)	(2.360)	(3.487)	(2.360)
Vitacon Participações	217	277	(7.320)	(5.523)
	(3.270)	(2.083)	(10.807)	(7.883)

Movimentação das partes relacionadas:

	Controladora	Consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2021	2.083	7.883
Adições	1.187	2.924
Saldos em 31 de março de 2022	3.270	10.807

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Provisão para garantia de obra (a)	112	112	112	112
	112	112	112	112
Circulante	37	37	37	37
Não circulante	75	75	75	75

Notas Explicativas**Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas**
Períodos findos em 31 de março de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

(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.

Adicionalmente, em 31 de março de 2022, 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.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Períodos findos em 31 de março de 2022 e 2021
 (Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Patrimônio líquido**10.1. Capital social**

O capital social está dividido em 16.747.000 ações ordinárias nominativas, no valor nominal de R\$ 1 real cada, assim distribuída:

	Quotas	Valor	Participação (%)
Alexandre Lafer Frankel	1	-	-
Montanha Prateada Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	16.746.999	16.747	100
	16.747.000	16.747	100

10.2. Retenção de lucros

A Administração da Companhia propõe que seja constituída reserva de lucros com o lucro líquido em dezembro de 2021. Em 31 de março de 2022, o saldo da reserva de retenção de lucros é de R\$ 4.611 (R\$ 4.607 em 31 de dezembro de 2021).

10.3. Retenção legal

A Administração da Companhia propõe que seja constituída reserva legal de 5% com o lucro líquido em dezembro de 2021. Em 31 de março de 2022 o saldo da reserva legal é de R\$ 243.

11. Receita líquida

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2022 a 31/03/2022	01/01/2021 a 31/03/2021	01/01/2022 a 31/03/2022	01/01/2021 a 31/03/2021
Incorporação imobiliária	17	-	17	-
Receita operacional bruta	17	-	17	-
(-) Impostos Incidentes	-	-	-	-
	17	-	17	-

Notas Explicativas**Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas****Períodos findos em 31 de março de 2022 e 2021****(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)****12. Despesas gerais e administrativas**

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021
Contabilidade/ Auditoria	(24)	-	(24)	-
Honorários advocatícios	-	(27)	-	(27)
Serviços de terceiros	(282)	(754)	(282)	(754)
Aluguéis e condomínios	(10)	-	(10)	-
Consultoria	-	(124)	-	(124)
Desp. Gerais e administrativas	-	162	-	162
IPTU	(10)	(2)	(10)	(2)
	(326)	(745)	(326)	(745)

13. Outras receitas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021
Outras receitas*	316	-	316	-
	316	-	316	-

(*) Valor de R\$ 316 foi baixado pelo motivo de estar em aberto mais de 360 dias a título de caução sendo discutido com a Diretoria.

14. 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 31 de março de 2022:

	31/03/2022	31/03/2021
Resultado líquido do período	4	(764)
Quantidade de ações (mil)	16.747	27.838
Resultado básico por ação	0,00023	(0,02744)

15. 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.

Notas Explicativas Housi S.A.**Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas**
Períodos findos em 31 de março de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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**Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas****Períodos findos em 31 de março de 2022 e 2021****(Valores expressos em milhares de Reais, 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:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	43	45	44	46
Dívida líquida	(43)	(45)	(44)	(46)
Patrimônio líquido	16.747	21.597	16.747	21.597
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 a seguir:

Notas Explicativas

Housi S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Período findo em 31 de março de 2022
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

		Controladora				Consolidado			
		31/03/2022		31/12/2021		31/03/2022		31/12/2021	
	Nível hierárquico do valor justo	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos									
Caixa e bancos conta movimento	2	9	9	12	12	10	10	13	13
Aplicações financeiras	2	34	34	33	33	34	34	33	33
Passivos									
Fornecedores	2	283	283	1.135	1.135	311	311	1.163	1.163
Outras contas a pagar	2	21	21	-	-	21	21	-	-

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Período findo em 31 de março de 2022
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

16. Informações por segmento

As principais informações financeiras de cada segmento para o período findo em 31 de março de 2022 estão demonstradas abaixo:

Ativos e passivos:

	Incorporação	Renda
	31/03/2022	recorrente
	31/03/2022	31/03/2022
Ativo circulante	87	88
Ativo não circulante	25.522	33.085
Ativo do segmento	25.609	33.173
Passivo circulante	436	463
Passivo não circulante	3.572	11.109
Passivo do segmento	4.008	11.572

Resultado:

	Incorporação	Renda
	31/03/2022	recorrente
	31/03/2022	31/03/2022
Receita operacional líquida	17	-
Custos operacionais	-	-
Lucro bruto	17	-
Receitas/ (despesas) operacionais	316	-
Despesas gerais e administrativas	(326)	-
Lucro líquido operacional	6	-
Resultado financeiro, líquido	(2)	-
Resultado antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social		
Imposto de Renda e Contribuição Social	-	-
Lucro líquido do período	4	-

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Períodos findos em 31 de março de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Eventos subsequentes

Após a data vinte e um de junho de 2022 foi dado a baixa junto a CVM encerrando as atividades como empresa de capital aberto se tornando capital fechado a partir de então. Até a data da publicação houve aportes com a empresa coligada Vitacon Participações S/A. no montante de R\$ 10.524. Os aportes estão sendo feitos por empresas coligadas para a manutenção do pessoal da Housi.

18. Aprovação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administração da Companhia e autorizadas para emissão em 17 de outubro de 2022.

19. 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 exposto, 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.

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.

Notas Explicativas**Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas****Períodos findos em 31 de março de 2022 e 2021****(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

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

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 2022, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2022 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, 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 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 2022, 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, 17 de outubro de 2022.

BDO RCS Auditores Associados Ltda.
CRC 2 SP 015165/O-8

Julian Clemente
Contador CRC 1 SP 197232/O-6

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

São Paulo, 18 de Outubro de 2022.

Em observância às disposições constantes da Instrução CVM nº480/2009, a Diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com as demonstrações financeiras relativas ao trimestre findo em 31 de março de 2022.

Alexandre Lafer Frankel
Diretor Presidente e Diretor de Relação com Investidores

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

São Paulo, 18 de Outubro de 2022.

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 2022.

Alexandre Lafer Frankel

Diretor presidente e Diretor de relação com os investidores