

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 30/09/2021	7
DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020	8
Demonstração de Valor Adicionado	9

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
Balanço Patrimonial Passivo	11
Demonstração do Resultado	13
Demonstração do Resultado Abrangente	14
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	15

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021	16
DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020	17
Demonstração de Valor Adicionado	18

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

Notas Explicativas	26
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	51
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	53
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	54

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidade)	Trimestre Atual 30/09/2021
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	3.152.764
Preferenciais	5.980.923
Total	9.133.687
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	682.631	428.668
1.01	Ativo Circulante	22.571	12.494
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1	1
1.01.02	Aplicações Financeiras	21.537	12.083
1.01.03	Contas a Receber	664	150
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	664	150
1.01.06	Tributos a Recuperar	369	260
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	369	260
1.02	Ativo Não Circulante	660.060	416.174
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	15.346	9.206
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	15.346	8.697
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	15.346	8.697
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	0	509
1.02.01.10.04	Outros Créditos	0	509
1.02.02	Investimentos	643.980	406.225
1.02.02.01	Participações Societárias	643.980	406.225
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	154.270	123.982
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	489.672	282.205
1.02.02.01.04	Outros Investimentos	38	38
1.02.03	Imobilizado	705	714
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	705	714
1.02.04	Intangível	29	29
1.02.04.01	Intangíveis	29	29
1.02.04.01.02	Outros	29	29

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	682.631	428.668
2.01	Passivo Circulante	96.849	132.222
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	69	0
2.01.02	Fornecedores	8	13
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	8	13
2.01.03	Obrigações Fiscais	57	61
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	57	61
2.01.03.01.02	Impostos Correntes	10	2
2.01.03.01.03	Impostos Retidos e Encargos Sociais	47	59
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	0	115.062
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	0	115.062
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	0	115.062
2.01.05	Outras Obrigações	96.715	17.086
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	95.327	14.560
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	242	61
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	95.085	14.499
2.01.05.02	Outros	1.388	2.526
2.01.05.02.04	Outras Exigibilidades	173	173
2.01.05.02.05	Dividendos a Pagar	939	2.077
2.01.05.02.06	Participação dos Administradores	276	276
2.02	Passivo Não Circulante	62.869	2.438
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	60.191	0
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	60.191	0
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	60.191	0
2.02.03	Tributos Diferidos	53	55
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	53	55
2.02.04	Provisões	2.625	2.383
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	2.625	2.383
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	2.625	2.383
2.03	Patrimônio Líquido	522.913	294.008
2.03.01	Capital Social Realizado	127.182	127.182
2.03.02	Reservas de Capital	162	162
2.03.02.07	Correção Monetária de Capital Social	162	162
2.03.04	Reservas de Lucros	44.426	44.426
2.03.04.01	Reserva Legal	2.589	2.589
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	41.837	41.837
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	235.883	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	115.260	122.238

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	143.169	243.230	5.362	11.234
3.03	Resultado Bruto	143.169	243.230	5.362	11.234
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-1.383	-4.144	-907	-2.270
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-1.326	-4.180	-867	-2.258
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	117	0	13
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-57	-81	-40	-25
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	141.786	239.086	4.455	8.964
3.06	Resultado Financeiro	-897	-10.334	-2.682	-8.450
3.06.01	Receitas Financeiras	1.084	1.321	92	203
3.06.02	Despesas Financeiras	-1.981	-11.655	-2.774	-8.653
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	140.889	228.752	1.773	514
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	1	0	0
3.08.02	Diferido	0	1	0	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	140.889	228.753	1.773	514
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	140.889	228.753	1.773	514
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	13,0295	21,1552	0,164	0,0475
3.99.01.02	PNA	14,3324	23,2707	0,1804	0,0523
3.99.01.03	PNB	474,8129	770,9267	5,9754	1,7316

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
4.01	Lucro Líquido do Período	140.889	228.753	1.773	514
4.02	Outros Resultados Abrangentes	0	-570	59.373	59.373
4.02.01	Participação no resultado Abrangente de Coligadas	0	0	59.373	59.373
4.02.02	Ganho na Alteração de Participação em Coligadas	0	-570	0	0
4.03	Resultado Abrangente do Período	140.889	228.183	61.146	59.887

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 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-14.285	-10.195
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-14.347	-10.241
6.01.01.01	Prejuízo Líquido do Período	228.753	514
6.01.01.02	Resultado de Equivalência Patrimonial	-243.230	-10.875
6.01.01.04	Provisão para Passivo Contingentes	242	109
6.01.01.05	Recuperação perdas esperadas	-117	11
6.01.01.06	Depreciação	6	0
6.01.01.07	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-1	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	62	46
6.01.02.01	Impostos a Recuperar	-109	-78
6.01.02.02	Outros Ativos	111	19
6.01.02.03	Fornecedores	-5	78
6.01.02.04	Obrigações Tributárias	65	27
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	5.478	556
6.02.01	Dividendos Recebidos	5.478	556
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	18.261	12.984
6.03.01	Partes Relacionadas	74.118	4.663
6.03.02	Dividendos Pagos	-986	-317
6.03.03	Variação de Empréstimos e Financiamentos	-54.871	8.638
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	9.454	3.345
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	12.084	4.669
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	21.538	8.014

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	127.182	162	44.426	0	122.238	294.008
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	127.182	162	44.426	0	122.238	294.008
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	152	0	152
5.04.08	Reversão de Dividendos Não Reclamados e Prescritos	0	0	0	152	0	152
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	229.323	-570	228.753
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	228.753	0	228.753
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	570	-570	0
5.05.02.06	Ganho Variação da Participação em Coligada	0	0	0	570	-570	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	6.408	-6.408	0
5.06.04	Realização do Ajuste de Avaliação Patrimonial em Controladas e Coligadas	0	0	0	6.408	-6.408	0
5.07	Saldos Finais	127.182	162	44.426	235.883	115.260	522.913

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	127.182	162	16.458	0	89.104	232.906
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	127.182	162	16.458	0	89.104	232.906
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	1.802	0	1.802
5.04.08	Reversão de Dividendos não Reclamados e Prescritos	0	0	0	1.802	0	1.802
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	514	59.373	59.887
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	514	0	514
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	59.373	59.373
5.05.02.06	Ganhos por Variação na Percentagem de Participações em Coligadas	0	0	0	0	59.373	59.373
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	25.142	-25.142	0
5.06.04	Realização do Ajuste de Avaliação Patrimonial em Controladas e Coligadas	0	0	0	25.142	-25.142	0
5.07	Saldos Finais	127.182	162	16.458	27.458	123.335	294.595

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
7.01	Receitas	117	408
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	0	396
7.01.02	Outras Receitas	0	24
7.01.04	Provisão/Reversão de Crédts. Liquidação Duvidosa	117	-12
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-2.766	-1.072
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-2.766	-1.072
7.03	Valor Adicionado Bruto	-2.649	-664
7.04	Retenções	-9	0
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-9	0
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-2.658	-664
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	244.551	11.079
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	243.230	10.875
7.06.02	Receitas Financeiras	1.321	204
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	241.893	10.415
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	241.893	10.415
7.08.01	Pessoal	1.207	998
7.08.01.01	Remuneração Direta	1.098	890
7.08.01.02	Benefícios	101	89
7.08.01.03	F.G.T.S.	8	8
7.08.01.04	Outros	0	11
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	282	250
7.08.02.01	Federais	264	250
7.08.02.03	Municipais	18	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	11.651	8.653
7.08.03.01	Juros	11.651	8.653
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	228.753	514
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	228.753	514

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	1.345.179	1.333.656
1.01	Ativo Circulante	126.063	196.654
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.784	1.390
1.01.02	Aplicações Financeiras	21.978	12.083
1.01.03	Contas a Receber	47.020	35.722
1.01.03.01	Clientes	23.855	13.927
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	23.165	21.795
1.01.04	Estoques	52.438	116.437
1.01.06	Tributos a Recuperar	2.843	2.450
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	2.843	2.450
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	0	28.572
1.01.08.02	Ativos de Operações Descontinuadas	0	28.572
1.02	Ativo Não Circulante	1.219.116	1.137.002
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	355.624	308.178
1.02.01.04	Contas a Receber	340.452	293.664
1.02.01.04.01	Clientes	340.452	293.155
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	0	509
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	15.172	14.514
1.02.01.10.03	Depósitos em garantia, Judiciais e Cauções	15.172	14.514
1.02.02	Investimentos	822.305	788.440
1.02.02.01	Participações Societárias	295.320	241.809
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	295.052	241.599
1.02.02.01.04	Participações em Controladas em Conjunto	268	210
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	526.985	546.631
1.02.03	Imobilizado	34.844	34.039
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	34.844	34.039
1.02.04	Intangível	6.343	6.345
1.02.04.01	Intangíveis	6.343	6.345
1.02.04.01.01	Contrato de Concessão	128	130
1.02.04.01.02	Ágio Investimento	6.215	6.215

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	1.345.179	1.333.656
2.01	Passivo Circulante	214.982	366.671
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	2.814	1.446
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	2.814	1.446
2.01.02	Fornecedores	8.721	8.706
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	8.721	8.706
2.01.03	Obrigações Fiscais	63.189	27.651
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	47.214	6.166
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	34.611	1.049
2.01.03.01.02	Impostos Correntes	8.502	1.781
2.01.03.01.03	Encargos Sociais e Impostos Retidos	530	1.226
2.01.03.01.04	Parcelamento Simplificados	3.571	2.110
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	30	31
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	15.945	21.454
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	16.790	130.699
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	16.790	130.699
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	16.790	130.699
2.01.05	Outras Obrigações	123.468	186.994
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	242	61
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	242	61
2.01.05.02	Outros	123.226	186.933
2.01.05.02.04	Outras Exigibilidades	119.301	181.870
2.01.05.02.05	Dividendos a Pagar	939	2.077
2.01.05.02.06	Participação dos Administradores	2.986	2.986
2.01.07	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda e Descontinuados	0	11.175
2.01.07.01	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda	0	11.175
2.02	Passivo Não Circulante	607.078	672.877
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	63.949	5.677
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	63.949	5.677
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	63.949	5.677
2.02.02	Outras Obrigações	9.362	139.302
2.02.02.02	Outros	9.362	139.302
2.02.02.02.03	Obrigações Tributárias	9.362	24.479
2.02.02.02.04	Outras Exigibilidades	0	114.823
2.02.03	Tributos Diferidos	98.660	117.762
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	98.660	117.762
2.02.04	Provisões	435.107	410.136
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	111.958	96.976
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	59.241	50.063
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	1.709	2.450
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	51.008	44.463
2.02.04.02	Outras Provisões	323.149	313.160
2.02.04.02.04	Provisões CEF	323.149	313.160
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	523.119	294.108
2.03.01	Capital Social Realizado	127.182	127.182

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2.03.02	Reservas de Capital	162	162
2.03.02.07	Correção Monetária De Capital Social	162	162
2.03.04	Reservas de Lucros	44.426	44.426
2.03.04.01	Reserva Legal	2.589	2.589
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	41.837	41.837
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	235.883	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	115.260	122.238
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	206	100

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	61.702	231.865	21.837	60.162
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-20.300	-85.178	-8.931	-16.381
3.03	Resultado Bruto	41.402	146.687	12.906	43.781
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-20.414	-67.190	-10.828	-39.956
3.04.01	Despesas com Vendas	-407	-1.662	-302	-935
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-14.371	-52.404	-9.627	-38.218
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	456	5.676	3.697	10.238
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-6.092	-18.800	-4.596	-11.041
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	20.988	79.497	2.078	3.825
3.06	Resultado Financeiro	151.859	145.438	1.198	-1.328
3.06.01	Receitas Financeiras	167.442	188.299	9.781	24.716
3.06.02	Despesas Financeiras	-15.583	-42.861	-8.583	-26.044
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	172.847	224.935	3.276	2.497
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-31.951	-10.797	-543	2.380
3.08.01	Corrente	-34.610	-43.669	-485	-675
3.08.02	Diferido	2.659	32.872	-58	3.055
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	140.896	214.138	2.733	4.877
3.10	Resultado Líquido de Operações Descontinuadas	0	14.721	-963	-4.334
3.10.01	Lucro/Prejuízo Líquido das Operações Descontinuadas	0	14.721	-963	-4.334
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	140.896	228.859	1.770	543
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	140.896	228.753	1.773	514
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	7	106	-3	29
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	13,0295	21,1552	0,164	0,0475
3.99.01.02	PNA	14,3324	23,2707	0,1804	0,0523
3.99.01.03	PNB	474,8129	770,9267	5,9754	1,7316

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	140.896	228.859	1.770	543
4.02	Outros Resultados Abrangentes	0	-570	59.373	59.373
4.02.01	Participação no Resultado Abrangente de Coligadas	0	0	59.373	59.373
4.02.02	Ganho na Alteração de Participação em Coligadas	0	-570	0	0
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	140.896	228.289	61.143	59.916
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	140.889	228.183	61.146	59.887
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	7	106	-3	29

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 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	46.530	4.352
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	150.221	-1.597
6.01.01.01	Prejuízo Líquido do Período	228.859	543
6.01.01.02	Custo do Imobilizado e Investimento Baixados	2.559	0
6.01.01.03	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-32.872	-3.055
6.01.01.04	Depreciação e Amortização	733	645
6.01.01.05	Reversão/Provisão para Devedores Duvidosos e para Desvalorização de Estoque	-472	-1.832
6.01.01.06	Provisão para passivos Contingentes	23.386	15.139
6.01.01.07	Baixa Propriedades para Investimentos	19.949	8.184
6.01.01.08	Resultado Equivalência Patrimonial	-68.352	-21.170
6.01.01.09	Caixa líquido das operações descontinuadas	0	-51
6.01.01.10	Resultado na Alienação de Ativos Mantidos para Venda	-23.569	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-103.691	5.949
6.01.02.01	Contas a Receber Clientes	-16.710	-29.092
6.01.02.02	Estoques	63.999	4.659
6.01.02.03	Tributos a Recuperar	-393	489
6.01.02.04	Outras Contas a Receber	579	1.977
6.01.02.05	Fornecedores	-835	5.397
6.01.02.07	Outras Contas a Pagar	-178.263	16.961
6.01.02.08	Impostos e Contribuições	27.932	5.558
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	20.443	-11.684
6.02.01	Em imobilizado e Intangível	-1.539	-6.798
6.02.02	Em Propriedades para Investimentos	-303	-6.102
6.02.03	Em Investimentos	-58	-49
6.02.04	Dividendos Recebidos	12.343	1.300
6.02.05	Caixa líquido atividades de investimentos descontinuadas	0	-35
6.02.06	Recebimento de Vendas de Ativos Mantidos para Venda	10.000	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-56.684	10.947
6.03.01	Partes Relacionadas	-61	0
6.03.02	Variação Empréstimos e Financiamentos	-55.637	11.264
6.03.03	Dividendos Pagos	-986	-317
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	10.289	3.615
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	13.473	5.223
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	23.762	8.838

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	127.182	162	44.426	0	122.238	294.008	100	294.108
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	127.182	162	44.426	0	122.238	294.008	100	294.108
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	229.475	-570	228.905	106	229.011
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	228.753	0	228.753	106	228.859
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	722	-570	152	0	152
5.05.02.06	Ganho Variação da Participação em Coligada	0	0	0	570	-570	0	0	0
5.05.02.07	Reversão de Dividendos Não Reclamados e Prescritos	0	0	0	152	0	152	0	152
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	6.408	-6.408	0	0	0
5.06.04	Realização do Ajuste de Avaliação Patrimonial em Controladas e Coligadas	0	0	0	6.408	-6.408	0	0	0
5.07	Saldos Finais	127.182	162	44.426	235.883	115.260	522.913	206	523.119

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	127.182	162	16.458	0	89.104	232.906	258	233.164
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	127.182	162	16.458	0	89.104	232.906	258	233.164
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	1.802	0	1.802	0	1.802
5.04.08	Reversão de Dividendos não Reclamados e Prescritos	0	0	0	1.802	0	1.802	0	1.802
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	514	59.373	59.887	29	59.916
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	514	0	514	29	543
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	59.373	59.373	0	59.373
5.05.02.06	Ganhos por Variação na Percentagem de Participações Coligadas	0	0	0	0	59.373	59.373	0	59.373
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	25.142	-25.142	0	0	0
5.06.04	Realização do Ajuste de Avaliação Patrimonial em Controladas e Coligadas	0	0	0	25.142	-25.142	0	0	0
5.07	Saldos Finais	127.182	162	16.458	27.458	123.335	294.595	287	294.882

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 30/09/2021	Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
7.01	Receitas	177.312	54.616
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	174.321	43.424
7.01.02	Outras Receitas	3.462	9.360
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-471	1.832
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-136.969	-54.052
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-86.263	-17.141
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-50.706	-36.911
7.03	Valor Adicionado Bruto	40.343	564
7.04	Retenções	-733	-645
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-733	-645
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	39.610	-81
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	271.372	41.552
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	68.352	21.170
7.06.02	Receitas Financeiras	188.299	24.716
7.06.03	Outros	14.721	-4.334
7.06.03.01	Valor Adicionado das Operações Descontinuadas	14.721	-4.334
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	310.982	41.471
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	310.982	41.471
7.08.01	Pessoal	10.176	8.940
7.08.01.01	Remuneração Direta	8.258	7.237
7.08.01.02	Benefícios	1.099	1.007
7.08.01.03	F.G.T.S.	769	634
7.08.01.04	Outros	50	62
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	30.069	5.945
7.08.02.01	Federais	26.889	4.752
7.08.02.03	Municipais	3.180	1.193
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	41.878	26.043
7.08.03.01	Juros	41.878	26.043
7.08.05	Outros	228.859	543
7.08.05.01	Prejuízos Retidos, Líquidos da Realização de Ajustes Avaliação Patrimonial - Operação Continuada	214.032	4.848
7.08.05.02	Prejuízos Retidos, Líquidos da Realização de Ajustes Avaliação Patrimonial -Operação Descontinuada	14.721	-4.334
7.08.05.03	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	106	29

Comentário



Desempenho

Companhia Habitasul de Participações

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

30/09/2021

Apresentamos aos Senhores Acionistas e ao público em geral as Demonstrações Financeiras Intermediárias Individuais e Consolidadas e o Relatório do Auditor Independente sobre a revisão das Demonstrações Financeiras Intermediárias referentes ao 3º trimestre do exercício 2021 da Companhia Habitasul de Participações, holding do Grupo Habitasul que engloba a) Negócios Imobiliários, b) Prestação de Serviços e, c) Participações em Outros Negócios.

Destaques 2021

A Receita Operacional Líquida consolidada da Companhia apresentou aumento de 182,56% no 3T2021 em relação ao 3T2020, impulsionada pelo Segmento de Participação em Outros Negócios, pelo Segmento Negócios Imobiliários, especialmente pela venda de terreno no empreendimento loteamento Praia de Jurerê e pela recuperação da atividade do segmento Prestação de Serviços, que teve suas operações de hotéis e shopping afetadas pela pandemia. Em relação ao trimestre anterior, apresentou redução de 54,36% principalmente em função da venda de terreno da Jurerê Empreendimentos Imobiliários e Serviços Ltda - JEIS, realizado no 2T2021.

O Resultado Líquido deste trimestre foi de R\$ 140.896 mil, frente ao Resultado Líquido de R\$ 1.770 mil do 3T2020, e R\$ 69.539 mil do 2T2021. Esta variação está impactada principalmente pelo reconhecimento de desconto referente quitação integral de obrigação da controlada Habitasul Desenvolvimento Imobiliários S.A. com a EMGEA – Empresa Gestora de Ativos em montante de R\$ 150.736 mil.

1. Desempenho Econômico-Financeiro

Principais Indicadores

Dados Consolidados - R\$ mil	3T2021	2T2021	3T2020	3T2021 x 3T2020
1. Receitas				
Receita Operacional Líquida	61.702	135.188	21.837	182,56%
Negócios Imobiliários	29.759	114.003	16.242	83,22%
Prestação de Serviços	1.511	797	566	166,96%
Participação em Outros Negócios	30.432	20.388	5.029	505,13%
2. Resultados				
Resultado Operacional antes dos tributos	172.847	48.825	3.276	5176,16%
Negócios Imobiliários	145.914	35.926	2.662	5381,37%
Prestação de Serviços	(3.499)	(7.489)	(4.415)	20,75%
Participação em Outros Negócios	30.432	20.388	5.029	
IR e CSLL	(31.951)	20.714	(543)	-5784,16%
Negócios Imobiliários	(31.823)	17.235	(533)	-5870,54%
Prestação de Serviços	(128)	3.479	(10)	-1180,00%
Resultado Líquido das Operações Continuadas	140.896	69.539	2.733	5055,36%
Negócios Imobiliários	114.091	53.161	2.129	5258,90%
Prestação de Serviços	(3.627)	(4.010)	(4.425)	18,03%
Participação em Outros Negócios	30.432	20.388	5.029	505,13%
Resultado Líquido das Operações Descontinuadas	-	-	(963)	100,00%
Prestação de Serviços	-	-	(963)	
Resultado Líquido	140.896	69.539	1.770	7860,23%

Prestação de Serviços: Excluído operação descontinuada no 3T2020 para efeito comparativo.

Comentário do Desempenho

2. Desempenho Operacional

2.1. Segmento Negócios Imobiliários

2.1.1. Receitas

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

R\$ mil



A Receita Operacional Líquida do segmento Negócios Imobiliários no 3T2021 apresentou diminuição de 73,90% comparado com o 2T2021 e aumento de 83,22% comparando com o 3T2020 especialmente pela venda de terreno no empreendimento loteamento Praia de Jurerê.

Quanto à comercialização de imóveis, o 3T2021 apresentou redução de 73,04% comparado com o 2T2021, e aumento de 399,16% comparado com o 3T2020, verificado em decorrência da diminuição das vendas da Granja Esperança e a venda do terreno da Jurerê Empreendimentos Imobiliários e Serviços (JEIS) no 2T2021.

R\$ mil

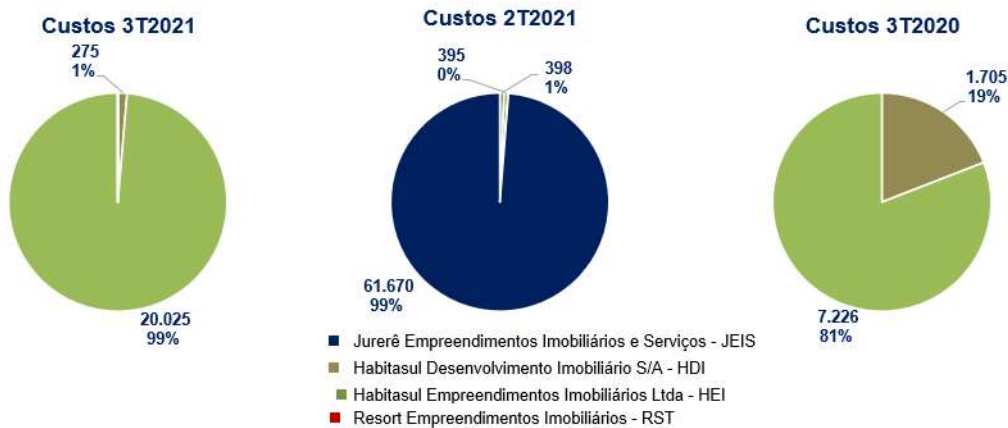
Empresa	Empreendimento	3T2021	2T2021	3T2020	3T2021 x 2T2021	3T2021 x 3T2020
Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S/A	Porto verde – Alvorada/RS	93	50	-	86,00%	
	Porto verde Etapa 4 – Alvorada/RS - Fase B	-	64	68		
	Porto verde Etapa 4 – Alvorada/RS - Fase C	109	331	1.070	-67,07%	-89,81%
	Porto verde Etapa 4 – Alvorada/RS - Fase D	484	454	3.223	6,61%	-84,98%
	Balneário Pinhal	25	-	-		
	Imóveis Avulso - RS	162	30	8	440,00%	1925,00%
	Granja Esperança	32	8.856	2.090	-99,64%	-98,47%
	Umbu	380	-	-		
Sub Total		1.285	9.785	6.459	-86,87%	-80,11%
Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Apartamentos Empreendimento ILC	556	2.801	-	-80,15%	
	Quadra 5 Lote 2	30.400	-	-		
	Sub Total	30.956	2.801	0	1005,18%	0,00%
Jurerê Empreendimentos Imobiliários e Serviços	Terreno - Jurerê Empreendimentos Imobiliários e Serviços	-	107.000	-	-100,00%	
	Sub Total	0	107.000	0	-100,00%	0,00%
Total		32.241	119.586	6.459	-73,04%	399,16%

2.1.2. Custos

Os Custos dos Bens e Serviços Vendidos no 3T2021 totalizaram R\$ 20.300 mil ante R\$ 62.463 mil do 2T2021, representando uma redução de 67,50%, justificado pela baixa do custo da venda do terreno da Jurerê Empreendimentos Imobiliários e Serviços (JEIS) ocorrida no 2T2021. Quando comparado com o 3T2020 é verificado aumento de 127,30%, especialmente pela baixa do custo da venda de terreno no empreendimento loteamento Praia de Jurerê neste trimestre.

Comentário do Desempenho

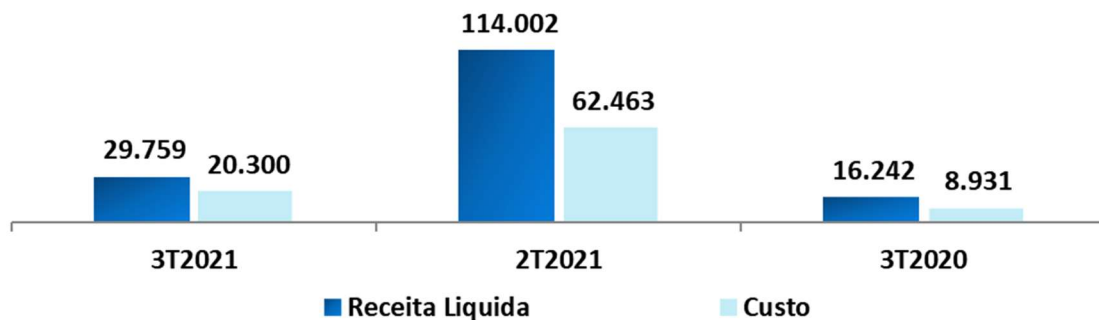
R\$ mil



R\$ mil

R\$ mil

Receita Líquida/Custo



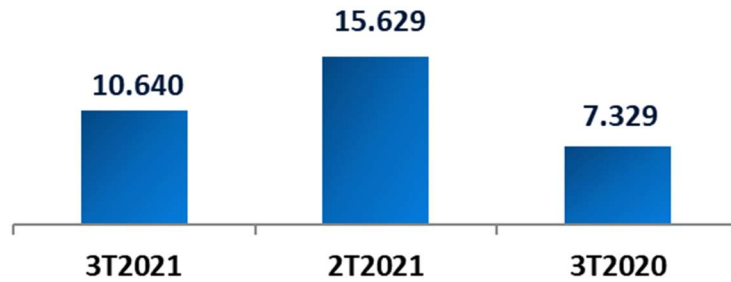
2.1.3. Despesas Administrativas

As Despesas Administrativas do 3T2021, apresentaram redução de 31,92% em comparação com o 2T2021 e aumento de 45,18% comparado com o 3T2020, ambos os períodos apresentaram impacto de contingências e condenações provisionadas pela Companhia, sendo elas: cíveis, trabalhistas e tributárias. No terceiro trimestre de 2021 foram reconhecidas contingências tributárias relacionadas a IPTU, contingências cíveis, contingências trabalhistas e contingências relativas a CEF, que somam R\$ 5.678 mil. Excluindo o efeito das contingências e condenações, as despesas administrativas do 3T2021 seriam R\$ 4.962 mil ante a R\$ 6.496 mil no 2T2021, representando uma redução de 23,61% e R\$ 6.167 mil do 3T2020, com redução de 19,54%.

Comentário do Desemp

Despesas Administrativas

R\$ mil



2.1.4. Investimentos

Os investimentos em obras e empreendimento realizados no 3T2021 referem-se principalmente a aplicação nos imóveis de Porto Verde – Alvorada/RS, e nos ativos de desenvolvimento localizados em Jurerê Internacional/SC. Apresentando aumento de 120,35% comparado com o 2T2021, e redução de 77,51% em relação ao 3T2020.

R\$ mil

Empresa	Empreendimento	3T2021	2T2021	3T2020	2T2021 x 1T2021	3T2021 x 3T2020
Habitasul Empreendimentos Imobiliários	Etapas Jurerê Internacional/SC	156	65	72	140,00%	116,67%
Total SC		156	65	72	140,00%	116,67%
Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S/A	Porto verde - Alvorada/RS	59	15	1.014	293,33%	-94,18%
	Humaitá	34	33	-	3,03%	100,00%
	Pontal Figueiras	-	-	21		100,00%
Total RS		93	48	1.035	93,75%	-91,01%
Total de Investimentos		249	113	1.107	120,35%	-77,51%

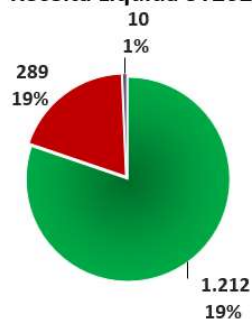
2.2. Segmento Prestação de Serviços

2.2.1. Receitas

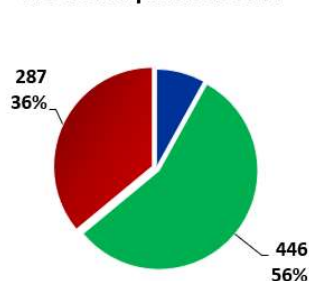
A Receita Operacional Líquida do segmento Prestação de Serviços no 3T2021 apresentou aumento de 89,59% comparado com o 2T2021 devido a sazonalidade e aumento de 166,96% comparado com o 3T2020, impactado pela recuperação da ocupação nos hotéis, que estava mais prejudicada no ano de 2020 devido a pandemia.

R\$ mil

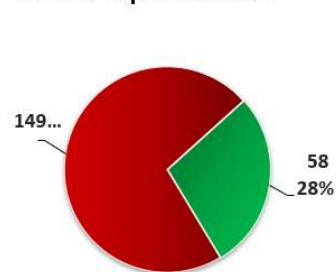
Receita Líquida 3T2021



Receita Líquida 2T2021



Receita Líquida 3T2020

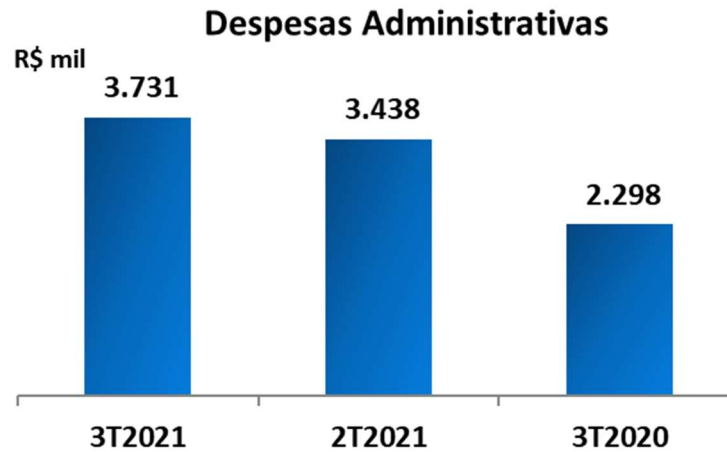


■ Vale da Ferradura Turismo LTDA ■ JJ Administração Hoteleira Ltda - JIAH ■ Companhia Habitasul de Participações - CHP

2.2.3. Despesas Administrativas

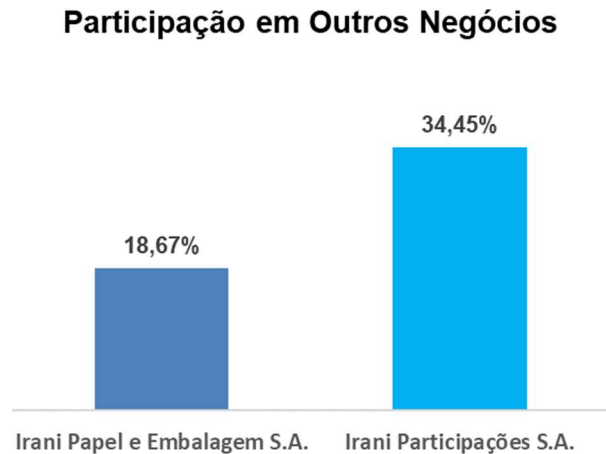
Comentário do Desempenho

As Despesas Administrativas do 3T2021 apresentaram aumento de 8,52% comparado com o 2T2021 e aumento de 49,61% comparado com o 3T2020 principalmente as despesas com a reestruturação das equipes e serviços de assessoria administrativa decorrente do novo modelo de governança da Companhia.



2.3 – Segmento Participação em Outros Negócios

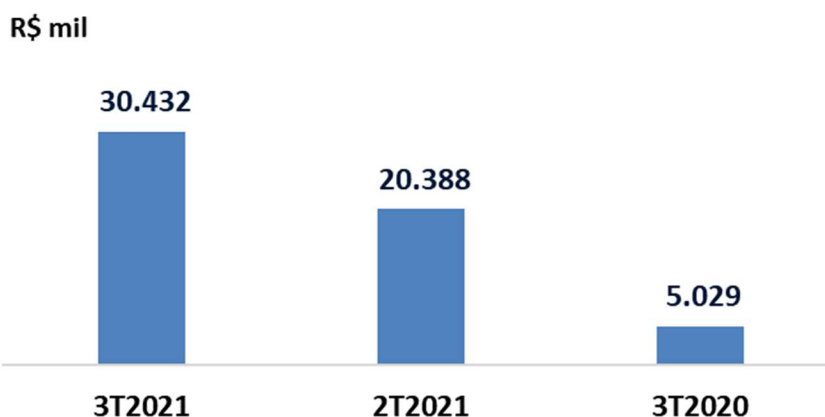
A Companhia participa de forma minoritária em outros negócios e reconhece o resultado destas participações como equivalência patrimonial. No 3T2021 a Companhia detinha participação nas seguintes empresas:



A participação em outros negócios do 3T2021 apresentaram aumento de 49,26% comparado com o 2T2021 e aumento de 505,13% comparado com o 3T2020.

Comentário do E

Participação em Outros Negócios



3. Endividamento Bancário Consolidado e Outras Contas a Pagar

Endividamento	3T2021	2T2021	3T2020	3T2021 x 2T2021	3T2021 x 3T2020
Curto Prazo	4.813	5.182	115.311	-7,12%	-95,83%
Longo Prazo	63.949	63.402	4.702	0,86%	1260%
Total Bruto	68.762	68.584	120.013	0,26%	-42,70%
Caixa e Equivalência de caixa	23.762	79.586	8.838	-70,14%	168,86%
Total Líquido	45.000	(11.002)	111.175	509,01%	-59,52%

Conforme demonstrado no quadro acima, o endividamento bancário líquido consolidado no 3T2021 apresentou redução de 59,52% comparado com 3T2020 e aumento de 509,01% comparado com 2T2021, principalmente pelo pagamento da primeira parcela do acordo da EMGEA-Empresa Gestora de Ativos, no valor de R\$ 30.000 mil, que diminuiu o valor de Caixa e Equivalentes de caixa no período. Em janeiro de 2021 ocorreu renegociação da dívida que postergou o seu vencimento para outubro de 2022 e em junho de 2021 foi amortizado o valor de R\$ 62.979 mil. Em abril e junho de 2021, foram realizadas operações de antecipação de recebíveis no valor de R\$ 2.367 mil.



Em 30 de setembro de 2021, a Companhia através de sua controlada Habitasul Desenvolvimento Imobiliários S.A., celebrou acordo para quitação integral de suas obrigações com a EMGEA-Empresa Gestora de Ativos, pelo valor de R\$ 140.000, sendo que R\$ 30.000 foram pagos em 30 de setembro de 2021 e o saldo no valor de R\$ 110.000 foram pagos 19 de outubro de 2021.

4. Mercado de Capitais

Comentário do Desempenho

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

5. Prestação de outros serviços pelo Auditor Independente

A Diretoria da Companhia, em atenção ao que dispõe a Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, informa que a Baker Tilly Brasil RS Auditores Independentes, na qualidade de firma responsável pela auditoria externa das demonstrações contábeis da Companhia e de suas controladas, não prestou outros serviços não-relacionados aos trabalhos típicos dos auditores independentes durante o 3T2021 e até a emissão do seu Relatório sobre as Demonstrações Contábeis relativas ao trimestre encerrado em 30 de setembro de 2021.

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

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

Atendendo ao que dispõe o Art. 25 da Instrução nº 480/09 da Comissão de Valores Mobiliários, a Diretoria da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com a conclusão expressa no Relatório do Auditor Independente, emitido em 12 de novembro de 2021, com as Demonstrações Contábeis intermediárias relativas ao período encerrado em 30 de setembro de 2021 (Controladora e Consolidado).

Porto Alegre/RS, 12 de novembro de 2021.

A Administração.

Notas Explicativas

Companhia Habitasul de Participações – CNPJ 87.762.563/0001-03

Notas explicativas às demonstrações contábeis intermediárias levantadas
em 30 de setembro de 2021.
(em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

NOTA 01 - CONTEXTO OPERACIONAL

A Companhia Habitasul de Participações (“a Companhia”) é uma sociedade anônima de capital aberto listada na Bolsa de Valores de São Paulo, com sede em Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, sendo uma Holding Company que tem por atividade preponderante a participação no capital de outras sociedades de ramos diversificados, majoritária ou minoritária, no capital de outras sociedades de ramos diversificados. Os negócios da Companhia estão organizados em três segmentos: Segmento Negócios Imobiliários, Segmento Prestação de Serviços e Segmento Participação em Outros Negócios.

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

As principais informações sobre as participações em outras sociedades estão citadas nas Notas 3a, 10 e 25.

A autorização para emissão dessas demonstrações contábeis foi concedida pela Administração em 12 de novembro de 2021.

COVID-19:

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

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

As operações da Companhia seguiram em ritmo normal no segmento de Desenvolvimento Imobiliários, e estão reduzidas no segmento Hotelaria, Turismo e Serviços respeitando as restrições impostas nos hotéis que a JI Administração Hoteleira Ltda. administra. As atividades dos hotéis estão respeitando todos os protocolos de saúde e segurança. A Administração avalia periodicamente as medidas de enfrentamento ao Coronavírus.

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

Notas Explicativas

NOTA 02 - APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade:

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

Base de preparação

As demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

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

2.2. Base de elaboração

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

NOTA 03 - PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

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

a) Base de consolidação

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

As demonstrações contábeis das controladas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que as da controladora, utilizando políticas contábeis consistentes com as políticas adotadas pela controladora. Para a consolidação, os seguintes critérios são adotados: (i) eliminação dos investimentos em empresas controladas, bem como os resultados das equivalências patrimoniais, (ii) os lucros provenientes de operações realizadas entre as empresas consolidadas, assim como os correspondentes saldos de ativos e passivos são igualmente eliminados e (iii) as parcelas do patrimônio líquido e do resultado referentes às participações dos acionistas não controladores estão apresentadas em destaque no balanço patrimonial e demonstração do resultado do período consolidado.

Notas Explicativas

As demonstrações contábeis consolidadas abrangem as da Companhia e as de suas controladas em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, como segue:

Empresas Consolidadas	Participação	Participação - %	
		30.09.2021	31.12.2020
Habitasul Desenvolvidimentos Imobiliários S.A.	Direta	99,99	99,99
Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Direta e Indireta	100	100
Vale da Ferradura Turismo Ltda	Direta e Indireta	99,75	99,75
Hotel Laje de Pedra S.A.	Indireta	99,42	99,42
JI Negócios Imobiliários Ltda.	Direta e Indireta	100	100
JI Administração Hoteleira Ltda.	Indireta	100	100
Jurerê Empreendimentos Imobiliários e Serviços Ltda.	Direta e Indireta	100	100
Consulplanes – Consultoria e Planejamento Ltda.	Direta e Indireta	100	100
Resort Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Indireta	98,61	98,61

b) Instrumentos financeiros

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

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

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

c) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

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

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

d) 1 Reconhecimento de Receita

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

Notas Explicativas

Com a NBC TG 47 o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (at a point in time) ou ao longo do tempo (over time), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas que descrevemos a seguir com o diagnóstico:

1ª etapa: Identificação do contrato

2ª etapa: Identificação das obrigações de desempenho

3ª etapa: Determinação do preço da transação

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

5ª etapa: Reconhecimento da receita

d) 2 Apuração do Resultado

- Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada com a transferência do controle desses bens, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.
- Nas vendas de unidades não concluídas, a Companhia adotou a metodologia de reconhecimento de receitas pelo POC, percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento, por entender que essa sistemática é a melhor forma de demonstrar os resultados do seguimento, pois é possível acompanhar os resultados durante o processo de construção, isso permite uma análise concreta do resultado dos empreendimentos. As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas. O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente; eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da Companhia. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.
- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica “Contas a receber”. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica “Adiantamentos de clientes”;
- Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita auferida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita.

Notas Explicativas

e) Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

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

f) Caixa e equivalentes de caixa

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

g) Contas a receber de clientes

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

h) Estoques

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

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

i) Outros ativos e passivos

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

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

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

j) Investimentos em controladas e coligadas

São avaliados pelo método de equivalência patrimonial, incluindo a participação da Companhia no resultado do exercício e outros resultados abrangentes das investidas, conforme demonstrado na nota 10.

Notas Explicativas

k) Propriedades para investimento

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

l) Imobilizado

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

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

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

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

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

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

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

n) Provisões

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

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

Notas Explicativas

o) Empréstimos e financiamentos

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

p) Imposto de renda e contribuição social

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

q) Resultado por ação

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

r) Informação por segmento

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

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

s) Demonstrações de valor adicionado

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

NOTA 04 – CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2021	31.12.2020
Conta corrente	1	1	1.784	1.390
Aplicações financeiras	21.537	12.083	21.978	12.083
Total	21.538	12.084	23.762	13.473

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

Notas Explicativas**NOTA 05 - CLIENTES**

A composição é a seguinte:

	Consolidado	
	30.09.2021	31.12.2020
Venda de imóveis	90.255	47.484
Créditos vinculados ao SFH -FCVS (*)	304.487	289.671
Outros	3.099	2.863
Total	397.841	340.018
Provisão para perdas esperadas	(33.534)	(32.936)
Total líquido de provisão	364.307	307.082
Parcela do circulante	23.855	13.927
Parcela do não circulante	340.452	293.155

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

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

	Consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2020	(32.936)
Acréscimos	(3.941)
Baixa	3.343
Saldos em 30 de setembro de 2021	(33.534)

NOTA 06 - OUTROS CRÉDITOS

A composição é a seguinte:

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2021	31.12.2020
Créditos por atividades imobiliárias	-	741	12.763	12.763
Adiantamentos	-	-	1.026	1.289
Despesas exercício seguinte	664	-	1.816	-
Valores a recuperar	-	-	4.672	3.872
Outros (*)	-	34	15.924	17.259
Total	664	775	36.201	35.183
Provisão para perdas esperadas	-	(116)	(13.036)	(12.879)
Total líquido de provisão	664	659	23.165	22.304
Parcela do circulante	664	150	23.165	21.795
Parcela do não circulante	-	509	-	509

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

Notas Explicativas**NOTA 07 - ESTOQUES**

A composição é a seguinte:

	Consolidado	
	30.09.2021	31.12.2020
Imóveis a comercializar	56.393	120.392
Total	56.393	120.392
Provisão para ajuste ao valor realizável líquido	(3.955)	(3.955)
Total líquido de provisão	52.438	116.437

NOTA 08 - PARTES RELACIONADAS

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

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2021	31.12.2020
Ativo				
Habitasul Desenvolvidos Imobiliários S.A.	15.346	8.697	-	-
Total	15.346	8.697	-	-
Passivo				
Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda.	95.085	14.499	-	-
Irani Papel e Embalagem S.A.	242	61	242	61
Total	95.327	14.560	242	61

	Controladora		Controladora	
	Período de 3 meses findos em	Período de 3 meses findos em	Período de 9 meses findos em	Período de 9 meses findos em
	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2021	30.09.2020
Despesas				
Irani Papel e Embalagem S.A.	660	-	1.721	-
Remuneração dos administradores	310	309	1.100	879
Total	970	309	2.821	879

	Consolidado		Consolidado	
	Período de 3 meses findos em	Período de 3 meses findos em	Período de 9 meses findos em	Período de 9 meses findos em
	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2021	30.09.2020
Despesas				
Irani Papel e Embalagem S.A.	660	-	1.721	-
Remuneração dos administradores	903	912	2.704	2.624
Total	1.563	912	4.425	2.624

O valor a pagar junto a Irani Papel e Embalagem S.A. decorre de contrato de ressarcimento de custos para implantação de novo modelo de governança na Companhia, com revisões dos valores semestralmente.

Notas Explicativas

b) Remuneração do pessoal-chave da administração

No período findo em 30 de setembro de 2021, a remuneração dos administradores e benefícios totalizou o montante de R\$ 310 nos 3 meses, e acumulado 9 meses de R\$ 1.100 na Controladora e R\$ 903 nos 3 meses e acumulado de 9 meses R\$ 2.704 no Consolidado (R\$ 309 nos 3 meses e acumulado 9 meses R\$ 879 na Controladora e R\$ 912 nos 3 meses, acumulado 9 meses R\$ 2.642 no Consolidado, findo em 30 de setembro de 2020) que estão apresentados na rubrica "Despesas gerais e administrativas", na demonstração do resultado.

NOTA 09 - TRIBUTOS DIFERIDOS

a) Composição dos tributos diferidos

A base para constituição é a seguinte:

	Consolidado	
	30.09.2021	31.12.2020
Ativo		
Provisão para perdas esperadas	46.067	45.467
Provisão sobre estoques	3.955	3.955
Provisão para contingências	168.334	146.158
Base de cálculo	218.356	195.580
Alíquota nominal	34%	34%
Total tributos diferidos ativos	74.241	66.497
Passivos		
Custo atribuído e valor justo	424.345	503.088
Outros	64.868	29.068
Total	489.213	532.156
Alíquota nominal	34%	34%
IRPJ e CSLL diferidos	166.332	180.933
Receita Diferida	67.457	35.957
Alíquota nominal	9,25%	9,25%
Receita Diferida	9.000	-
Alíquota nominal	3,65%	-
PIS e COFINS diferidos	6.569	3.326
Total tributos diferidos passivos	172.901	184.259
Tributos diferidos passivos líquido	98.660	117.762

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

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

c) Prejuízos fiscais – controladora

A Companhia possui em 30 de setembro de 2021 prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social sobre os quais não foi registrado o valor de R\$ 22.537 (R\$ 17.622 em 31 de dezembro de 2020) de tributos diferidos ativos.

Notas Explicativas

NOTA 10 – PARTICIPAÇÕES EM CONTROLADAS E COLIGADAS

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

	Habitasul Desenvol Imob. S.A	Habitasul Empreend. Imob. Ltda.	Jurerê Empreend. Imob. Serv. Ltda	Consulplanes Cons e Planej. Ltda	Vale da Ferradura Turismo Ltda	Jl Negócios Imob. Ltda.	Total Controladas	Irani Papel e Embalagem S.A.	Irani Particip. S.A	Total Coligadas	Total
Em 31 de dezembro de 2020	124.571	10.134,2	10.490	1.655	6.173	37.974	282.205	65.964	58.018	123.982	406.187
Resultado da equivalência patrimonial	174.178	13.993	17.613	82	1601	(2)	207.465	18.268	17.498	35.766	243.230
Dividendos recebidos	-	-	-	-	-	-	-	(5.326)	(152)	(5.478)	(5.478)
Aumento de investimento	-	-	-	-	2	-	2	-	-	-	2
Em 30 de setembro de 2021	298.749	115.335	28.103	1.737	7.776	37.972	489.672	78.906	75.364	154.270	643.942
Ativo	960.132	551.791	97.686	1.769	8.951	38.586		2.099.980	400.684		
Passivo	664.967	221.618	2.752	5	642	610		1.145.741	65.055		
Patrimônio líquido	295.165	330.173	94.934	1.764	8.309	37.976		954.239	335.629		
Dividendos provisionados	3.613	-	-	-	-	-		-	-		
Receita operacional líquida	15.888	40.666	103.095	-	2.079	-		954.239	-		
Resultado do período	174.184	40.321	59.497	84	1.711	(2)		22.1989	77.925		
Participação no capital	99,99%	34,70%	29,60%	98,44%	93,56%	99,99%		8,21%	22,45%		

1) Os saldos das participações em coligadas das demonstrações consolidadas no montante de R\$ 295.052 (R\$ 241.599 em dezembro 2020) refere-se as participações nas coligadas Irani Participações S.A. e Irani Papel e Embalagem S/A.

NOTA 11 – PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS

Consolidado	Glebas	Bens de renda	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2020	508.971	37.660	546.631
Acréscimos	303	-	303
Baixa (*)	(19.949)	-	(19.949)
Saldos em 30 de setembro de 2021	489.325	37.660	526.985

(*) A baixa principalmente a concretização da venda do imóvel da controlada Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda conforme contrato de permuta firmado em 01/09/2021.

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

a) Método comparativo de dados de mercado (Evolutivo)

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

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

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

Notas Explicativas

b) Método Involutivo

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

NOTA 12 – IMOBILIZADO – CONSOLIDADO

	Imóveis	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Instalações	Equipamentos de informática	Outros	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2020	30.352	1.305	209	1.050	546	577	34.039
Aquisições	19	166	-	-	386	909	1480
Depreciação	(263)	(125)	(22)	(121)	(89)	(55)	(675)
Saldos em 30 de setembro de 2021	30.108	1.346	187	929	843	1.431	34.844
Custo	34.217	3.946	2.073	1.776	1.890	2.583	46.485
Depreciação acumulada	(4.109)	(2.600)	(1.886)	(847)	(1.047)	(1.152)	(11.641)
Saldos em 30 de setembro de 2021	30.108	1.346	187	929	843	1.431	34.844

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

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

NOTA 13 - EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

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

Tipo de Dívida	Indexador	Controladora 30.09.2021			Controladora 31.12.2020			Vencimento Final	Indexador acrescido de	Garantias
		Total	Parcela Circulante	Parcela Não Circulante	Total	Parcela Circulante	Parcela Não Circulante			
Empréstimos Capital de Giro	CDI	60.191	-	60.191	115.062	115.062	-	out-2022	CDI + 7,5% a.a.	Alienação Fiduciária em garantia de Imóveis e Alienação Fiduciária de Ações.
	Total	60.191	-	60.191	115.062	115.062	-			

Notas Explicativas

		Consolidado			Consolidado					
		30.09.2021			31.12.2020					
Tipo de Dívida	Indexador	Total	Parcela Circulante	Parcela Não Circulante	Total	Parcela Circulante	Parcela Não Circulante	Vencimento Final	Indexador acrescido de	Garantias
Empréstimos SFH	TR	11.977	11.977	-	11.977	11.977	-	(*)	-	Caução de Créditos
Capital de Giro	Prefixada	8.571	4.813	3.758	9.337	3.660	5.677	dez-2024	14,03% a.a. e 18,16% a.a.	Aval Holding/ Caução de créditos
Empréstimos Capital de Giro	CDI	60.191	-	60.191	115.062	115.062	-	out-2022	CDI + 7,5% a.a.	Alienação Fiduciária em garantia de Imóveis e Alienação Fiduciária de Ações.
	Total	80.739	16.790	63.949	136.376	130.699	5.677			

(*) Refere-se a demanda judicial – Ação de Consignação - entre Habitasul e CEF conforme descrito na nota 14 (1), e para o mesmo a Companhia possui depósito em garantia registrado no seu ativo no mesmo valor, desta forma a dívida líquida do endividamento de 2021 é de R\$ 68.762 (2020 R\$ 124.399).

NOTA 14 - PROVISÃO DE CONTINGÊNCIAS

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

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

	CEF (1)	Trabalhistas (2)	Cíveis (3)	Tributárias (4)	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2020	313.160	2.450	44.463	50.063	410.136
Novos processos/complementos	-	694	7.627	9.258	17.579
Atualizações monetárias	9.989	-	-	394	10.383
Operações descontinuadas	-	705	-	-	705
Condenações/acordos	-	(2.140)	(1.082)	(474)	(3.696)
Saldos em 30 de setembro de 2021	323.149	1.709	51.008	59.241	435.107

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

Em relação à ação consignatória, foram interpostos embargos infringentes, que não foram conhecidos. Esta decisão é objeto de recurso ao Superior Tribunal de Justiça, nos autos do Recurso Especial nº 1.581.225-RS, no qual se busca não apenas a anulação da decisão para que sejam conhecidos e providos os embargos infringentes, mas que, após e uma vez a conhecidos e providos os embargos,

Notas Explicativas

seja reconhecida a quitação do contrato pela consignação realizada, ou, se mantida a decisão de extinção da consignatória por perda de objeto, sejam devolvidos todos os valores consignados para a Habitasul.

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

Nesse sentido, a CEF ajuizou o processo nº 5023874-87.2018.4.04.7100, perante a Justiça Federal de Porto Alegre, RS, para cobrança dos valores que entende devidos. Em que pese a prejudicialidade do resultado da ação consignatória objeto do Recurso Especial nº 1.581.225-RS em relação a esta tentativa de cobrança, a Administração da companhia decidiu por efetuar provisão no valor de R\$ 323.149. A Companhia possui R\$ 304.487 em créditos (Nota 5) junto ao FCVS que podem ser utilizados na liquidação deste passivo.

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

(3) Ações envolvendo questões na área cível tais como rescisão e revisão de contratos, usucapião, reivindicatórias, cumprimento de termo de acordo judicial (TAJ) e outras.

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

Contingências Possíveis

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

	Consolidado	
	30.09.2021	31.12.2020
Trabalhista	2.043	2.482
Cíveis (1)	55.526	18.238
Tributária (2)	37.242	41.352
Ambiental (3)	-	22.888
Total	94.811	84.960

(1) Cíveis: Variação se refere principalmente a Ação Civil Pública proposta pelo Ministério Público do Rio Grande do Sul contra Habitasul Desenvolvimento Imobiliário S.A. e outros, visando reparação de danos e condenação das rés em implantar no Loteamento Moradas da Colina (Ramada), sistema de tratamento de esgotos cloacal, com a colocação da tubulação respectiva e a construção de Estação de Tratamento de Esgotos, tudo aprovado pela CORSAN e pelo Órgão Ambiental Estadual (FEPAM). Sentença julgou procedente a ação, condenando os três réus, solidariamente. A mesma foi confirmada pelo Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, tendo sido interpostos Recursos Especiais ao STJ. Foi elaborado um orçamento para o custo total da obra, estimado em R\$ 30.882.

Notas Explicativas

(2) Tributárias: Representa as demandas relacionadas ao IPTU.

(3) Neste trimestre houve o encerramento do processo em 31 de agosto de 2021, referente ao risco ambiental que estava sendo divulgado, com decisão favorável para a controlada Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda.

NOTA 15 - IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES

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

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2021	31.12.2020
Impostos correntes (*)	10	2	43.113	2.840
Encargos sociais e impostos retidos	47	59	530	1.226
Impostos parcelados (**)	-	-	26.434	44.812
Impostos municipais - IPTU	-	-	2.474	3.252
Total	57	61	72.551	52.130
Parcela circulante	57	61	63.189	27.651
Parcela não circulante	-	-	9.362	24.479

(*) Os impostos correntes apresentaram variação significativa principalmente devido a tributação sobre o ganho financeiro da liquidação da dívida com a EMGEA-Empresa Gestora de Ativos, realizada neste trimestre.

(**) Neste trimestre houve antecipação da liquidação do acordo firmado em 01/10/2020 através do "Instrumento de Confissão de Dívida", restando somente a parcela de IPTU a ser paga com precatórios (Nota 06), que aguarda homologação junto a prefeitura.

NOTA 16 – OUTRAS CONTAS A PAGAR

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2021	31.12.2020
EMGEA - Empresa Gestora de Ativos (1)	-	-	110.000	275.686
Créditos de terceiros por administração de bens	-	-	293	293
Adiantamentos de clientes	-	-	1.669	12.266
Cobrança por conta de terceiros	173	173	358	455
Despesas de Condomínio	-	-	2.739	2.709
Outras	-	-	4.242	5.284
Total	173	173	119.301	296.693
Parcela circulante	173	173	119.301	181.870
Parcela não circulante	-	-	-	114.823

(1) Refere-se a Instrumento Particular de Condições Especiais para Satisfação de Dívida, firmado em 17 de maio de 2017, entre EMGEA-Empresa Gestora de Ativos, Habitasul Negócios Imobiliários e Administração de Bens S.A. (empresa incorporada em 29 de dezembro de 2017 pela HDI), e Habitasul Desenvolvimento Imobiliários S.A., com vencimento final em 17 de maio de 2023. A dívida era

Notas Explicativas

atualizada mensalmente com taxa efetiva de juros de 8,30% a.a., desde 28 de setembro de 2018 conforme o segundo aditivo firmado com a EMGEA-Empresa Gestora de Ativos em decorrência da antecipação de pagamento. Em 30 de setembro de 2021, a Companhia através de sua controlada Habitasul Desenvolvimento Imobiliários S.A., celebrou acordo para quitação integral de suas obrigações com a EMGEA-Empresa Gestora de Ativos, pelo valor de R\$ 140.000, gerando desconto de R\$ 150.736, reconhecido como receita financeira, sendo que R\$ 30.000 foram pagos em 30 de setembro de 2021 e o restante no valor de R\$ 110.000 foram pagos em 19 de outubro de 2021, conforme nota explicativa nº 27.

NOTA 17 – PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) O Capital Social em 30 de setembro de 2021 é de R\$ 127.182, representado por 9.133.687 ações, sendo 3.152.764 ações Ordinárias Nominativas e 5.980.923 Ações Preferenciais Nominativas, sendo estas 5.950.327 da Classe “A” e 30.596 da Classe “B”.

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

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

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

NOTA 18 - COBERTURA DE SEGUROS

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

NOTA 19- GESTÃO DE RISCO

19.1 Fatores de risco

a) Riscos Econômicos

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

b) Riscos com Taxas de juros

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

Notas Explicativas

- INCC: parte dos custos e as carteiras de recebimentos de empreendimentos não finalizados são atualizados por este índice;
- IGP-M: a carteira de recebimentos de empreendimentos finalizados é atualizada por este índice.
- TR: A carteira de clientes – SFH, créditos junto ao FCVS e FGTS, bem como os passivos vinculados ao SFH são atualizados por este índice; e
- CDI – As aplicações financeiras e aproximadamente 74,55% do endividamento da Companhia e suas Controladas estão atrelados a este índice.

c) Riscos Cambiais

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

d) Análise de sensibilidade adicional requerida pela CVM

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

19.2 Gestão de capital

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

O endividamento líquido em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 é de:

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2021	31.12.2020
Dívida atualizada (principal e encargos)	60.191	115.062	68.762	124.399
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(21.538)	(12.084)	(23.762)	(13.473)
Total	38.653	102.978	45.000	110.926

NOTA 20 - RESULTADO POR AÇÃO

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

Notas Explicativas

	Período de 3 meses findos em		Período de 9 meses findos em	
	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2021	30.09.2020
Lucro(prejuízo) do exercício atribuível aos acionistas	140.889	1.773	228.753	514
Resultado atribuível as ações PN classe "A"	85.283	1.073	138.469	311
Quantidade de ações PN classe "A"	5.950.327	5.950.327	5.950.327	5.950.327
Resultado por ação atribuível as ações PN classe "A"	14,3324	0,1804	23,2707	0,0523
Resultado atribuível as ações PN classe "B"	14.527	183	23.587	53
Quantidade de ações PN classe "B"	30.596	30.596	30.596	30.596
Resultado por ação atribuível as ações PN classe "B"	474,8129	5,9754	770,9267	1,7316
Resultado atribuível as ações ordinárias nominativas	41.079	517	66.697	150
Quantidade de ações ordinárias nominativas	3.152.764	3.152.764	3.152.764	3.152.764
Resultado por ação atribuível as ações ordinárias nominativas	13,0295	0,1640	21,1552	0,0475

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

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

NOTA 21 - RECEITA LÍQUIDA DAS VENDAS E RESULTADO DAS PARTICIPAÇÕES

	Controladora		Controladora	
	Período de 3 meses findos em		Período de 9 meses findos em	
	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2021	30.09.2020
Resultado de participações societárias	143.169	5.003	243.230	10.875
Vendas brutas de produtos e serviços	-	396	-	396
Impostos sobre vendas	-	(37)	-	(37)
Total	143.169	5.362	243.230	11.234

	Consolidado		Consolidado	
	Período de 3 meses findos em		Período de 9 meses findos em	
	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2021	30.09.2020
Resultado de participações societárias	30.431	5.029	68.352	21.170
Vendas brutas de produtos e serviços	34.787	19.024	174.568	44.041
Impostos sobre vendas	(3.516)	(2.216)	(11.055)	(5.049)
Total	61.702	21.837	231.865	60.162

Notas Explicativas**NOTA 22 - DESPESAS POR NATUREZA**

	Controladora		Controladora	
	Período de 3 meses findos em		Período de 9 meses findos em	
	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2021	30.09.2020
Despesas administrativas				
Despesas com pessoal e serviços de terceiros	(1.234)	(720)	(3.606)	(1.867)
Provisão para contingências e condenações	(59)	(109)	(242)	(109)
Depreciação e amortização	(3)	-	(9)	-
Manutenção em ativos imobilizados	(4)	(2)	(11)	(9)
Despesas com viagens e veículos	-	-	-	(2)
Outras despesas	(26)	(36)	(312)	(271)
Total	(1.326)	(867)	(4.180)	(2.258)
	Consolidado		Consolidado	
	Período de 3 meses findos em		Período de 9 meses findos em	
	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2021	30.09.2020
Despesas com vendas				
Despesas com publicidade e propaganda	(272)	(265)	(601)	(731)
Comissões e corretagens	(53)	(33)	(857)	(194)
Outras despesas com vendas	(82)	(4)	(204)	(10)
Total	(407)	(302)	(1.662)	(935)
Despesas administrativas				
Despesas com pessoal e serviços de terceiros	(7.903)	(6.214)	(21.578)	(17.139)
Provisão para contingências e condenações	(4.366)	(1.767)	(24.253)	(15.963)
Depreciação e amortização	(258)	(210)	(733)	(645)
Consumo de energia elétrica , gás, água, telefone e internet	(261)	(327)	(961)	(1.281)
Manutenção em ativos imobilizados	(303)	(343)	(1.047)	(916)
Despesas com viagens e veículos	(138)	(168)	(409)	(731)
Aluguéis e condomínios	(76)	(91)	(242)	(294)
Outras despesas	(1.066)	(507)	(3.181)	(1.249)
Total	(14.371)	(9.627)	(52.404)	(38.218)

Notas Explicativas**NOTA 23 - RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS**

	Controladora		Controladora	
	Período de 3 meses findos em		Período de 9 meses findos em	
	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2021	30.09.2020
Receitas financeiras				
Juros	-	15	16	44
Rendimento de aplicações financeiras	1.079	36	1.265	87
Variações monetárias ativas	5	40	40	71
Outras	-	1	-	1
Total	1.084	92	1.321	203
Despesas financeiras				
Juros	(1.978)	(2.770)	(11.261)	(8.640)
Outras	(3)	(4)	(394)	(13)
Total	(1.981)	(2.774)	(11.655)	(8.653)
	Consolidado		Consolidado	
	Período de 3 meses findos em		Período de 9 meses findos em	
	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2021	30.09.2020
Receitas financeiras				
Juros	870	525	1.986	1.309
Rendimento de aplicações financeiras	1.084	36	1.274	87
Variações monetárias ativas	7.593	8.681	27.022	22.724
Outras (*)	157.895	539	158.017	596
Total	167.442	9.781	188.299	24.716
Despesas financeiras				
Juros	(2.281)	(3.143)	(13.243)	(9.772)
Variações monetárias passivas	(4.185)	(5.327)	(19.435)	(15.935)
Outras (**)	(9.117)	(113)	(10.183)	(337)
Total	(15.583)	(8.583)	(42.861)	(26.044)

(*) Contempla o desconto do acordo firmado com a EMGEA nota 16 e a antecipação da dívida junto a Prefeitura de Alvorada nota 15.

(**) Contempla provisão Programa de Integração Social (PIS) e Contribuição social para financiamento da Seguridade Social (COFINS) R\$ 7.009, sobre o desconto EMGEA.

Notas Explicativas**NOTA 24 - OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS, LÍQUIDAS**

	Controladora		Controladora	
	Período de 3 meses findos em		Período de 9 meses findos em	
	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2021	30.09.2020
Condomínios e IPTU	(56)	(4)	(79)	(9)
Provisão para perdas esperadas e desvalorização de estoque	-	(49)	-	(12)
Perda/recuperação de créditos irre recuperáveis	-	-	117	-
Manutenção, segurança e conservação	-	-	-	(4)
Outras	(1)	13	(2)	13
Total	(57)	(40)	36	(12)
Outras receitas operacionais	-	-	117	13
Outras (despesas) operacionais	(57)	(40)	(81)	(25)

	Consolidado		Consolidado	
	Período de 3 meses findos em		Período de 9 meses findos em	
	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2021	30.09.2020
Remuneração do Pool hoteleiro	7	-	98	1.300
Condomínios e IPTU	(3.882)	(810)	(7.165)	(3.288)
Provisão para perdas esperadas e desvalorização de estoque	-	(550)	-	1.832
Perda/recuperação de créditos irre recuperáveis	(656)	812	(4.816)	180
Manutenção, segurança e conservação	(1.251)	(161)	(1.918)	(504)
Resultado c/alienação de imobilizado	2	-	1.239	-
Variação do valor justo	-	-	-	-
Outras	144	(190)	(562)	(323)
Total	(5.636)	(899)	(13.124)	(803)
Outras receitas operacionais	456	3.697	5.676	10.238
Outras (despesas) operacionais	(6.092)	(4.596)	(18.800)	(11.041)

Notas Explicativas

NOTA 25 - INFORMAÇÕES SOBRE SEGMENTO

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

	Negócios Imobiliários		Prestação de Serviços		Participação em Outros Negócios (*)		Consolidado	
	Período de 3 meses findos em							
	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2021	30.09.2020
OPERAÇÕES CONTINUADAS								
RECEITA LÍQUIDA	29.759	16.242	1.512	566	30.431	5.029	61.702	21.837
Custo das Mercadorias Vendidas e Serviços Prestados	(20.300)	(8.931)	-	-	-	-	(20.300)	(8.931)
LUCRO BRUTO	9.459	7.311	1.512	566	30.431	5.029	41.402	12.906
Despesas com Vendas	(286)	(201)	(121)	(101)	-	-	(407)	(302)
Despesas Administrativas	(10.408)	(7.135)	(3.705)	(2.282)	-	-	(14.113)	(9.417)
Depreciações e Amortizações	(232)	(194)	(26)	(16)	-	-	(258)	(210)
Outras Receitas (Despesas) Operacionais Líquidas	(5.409)	(987)	(227)	88	-	-	(5.636)	(899)
RESULTADO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO E DOS TRIBUTOS	(6.876)	(1.206)	(2.567)	(1.745)	30.431	5.029	20.988	2.078
RESULTADO FINANCEIRO								
Receitas Financeiras	166.308	9.647	1.134	134	-	-	167.442	9.781
Despesas Financeiras	(13.518)	(5.779)	(2.065)	(2.804)	-	-	(15.583)	(8.583)
RESULTADO ANTES DOS TRIBUTOS SOBRE O LUCRO	145.914	2.662	(3.498)	(4.415)	30.431	5.029	172.847	3.276
IR e CSLL Corrente	(34.473)	(475)	(137)	(10)	-	-	(34.610)	(485)
IR e CSLL Diferido	2.650	(58)	9	-	-	-	2.659	(58)
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO DAS ATIVIDADES CONTINUADAS	114.091	2.129	(3.626)	(4.425)	30.431	5.029	140.896	2.733
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO DAS ATIVIDADES DESCONTINUADAS	-	-	-	(963)	-	-	-	(963)

	Negócios Imobiliários		Prestação de Serviços		Participação em Outros Negócios (*)		Consolidado	
	Período de 9 meses findos em							
	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2021	30.09.2020
OPERAÇÕES CONTINUADAS								
RECEITA LÍQUIDA	159.726	35.966	3.787	3.026	68.352	21.170	231.865	60.162
Custo das Mercadorias Vendidas e Serviços Prestados	(85.178)	(16.381)	-	-	-	-	(85.178)	(16.381)
LUCRO BRUTO	74.548	19.585	3.787	3.026	68.352	21.170	146.687	43.781
Despesas com Vendas	(1.350)	(553)	(312)	(382)	-	-	(1.662)	(935)
Despesas Administrativas	(42.122)	(31.423)	(9.549)	(6.150)	-	-	(51.671)	(37.573)
Depreciações e Amortizações	(667)	(597)	(66)	(48)	-	-	(733)	(645)
Outras Receitas (Despesas) Operacionais Líquidas	(11.705)	(1.273)	(1.419)	470	-	-	(13.124)	(803)
RESULTADO FINANCEIRO								
Receitas Financeiras	186.784	24.381	1.515	335	-	-	188.299	24.716
Despesas Financeiras	(30.449)	(17.284)	(12.412)	(8.760)	-	-	(42.861)	(26.044)
RESULTADO ANTES DOS TRIBUTOS SOBRE O LUCRO	175.039	(7.164)	(18.456)	(11.509)	68.352	21.170	224.935	2.497
IR e CSLL Corrente	(37.219)	(652)	(6.450)	(23)	-	-	(43.669)	(675)
IR e CSLL Diferido	23.119	3.068	9.753	(13)	-	-	32.872	3.055
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO DAS ATIVIDADES CONTINUADAS	160.939	(4.748)	(15.153)	(11.545)	68.352	21.170	214.138	4.877
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO DAS ATIVIDADES DESCONTINUADAS	-	-	14.721	(4.334)	-	-	14.721	(4.334)

(*) Participações nas coligadas Irani Participações S.A. e Irani Papel e Embalagem S/A.

Notas Explicativas

NOTA 26 - OPERAÇÃO DESCONTINUADA

Hotel Laje de Pedra S/A.: Em 07 de maio de 2020 o Conselho de Administração, nos termos do artigo 3º do seu Estatuto Social, aprovou paralisar, a partir de 08 de maio de 2020, as atividades da filial do Hotel Laje de Pedra S/A, localizada, na cidade de Canela, RS.

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

Em 30 de setembro de 2021 e 2020, os resultados e fluxo de caixa das atividades operacionais da operação descontinuada estão apresentados conforme segue:

Resultado da operação descontinuada

	30.09.2021	30.09.2020
Receita líquida	4.491	991
Custo dos produtos vendidos	(5.171)	(3.374)
Resultado bruto	(680)	(2.383)
Despesas com vendas, gerais e administrativas	(875)	(1.766)
Resultado financeiro	37	(62)
Outras receitas e despesas operacionais	23.199	(227)
tributários	21.681	(4.438)
Imposto de renda e contribuição social	(6.960)	104
Resultado da operação descontinuada	14.721	(4.334)

Fluxo de caixa

	30.09.2021	30.09.2020
Resultado da operação descontinuadas	14.721	(4.334)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	5.381	(104)
Depreciação e amortização	17	815
Provisão das contingências	31	(54)
Resultado na alienação de ativo imobilizado	(23.569)	-
Variações nos ativos e passivos		
Contas a receber	-	542
Estoques	-	2
Impostos a recuperar	-	18
Outros ativos	(2.969)	(15)
Fornecedores	(93)	26
Impostos, taxas e contribuições	2.956	(187)
Outras contas a pagar	(2.006)	(1.094)
Caixa líquido da atividade operacional descontinuada	(5.531)	(51)
Em imobilizado e intangível	(17)	(35)
Recebimento de venda de ativos mantidos para venda	10.000	-
descontinuada	9.983	(35)
Partes relacionadas	(4.182)	4.386
descontinuada	(4.182)	4.386
Caixa líquido consumido na atividade descontinuada	270	(34)

Notas Explicativas

NOTA 27 – EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 19 de outubro de 2021, a Companhia celebrou contrato de empréstimo com o Banco BTG Pactual S.A., no valor de R\$ 150.000, com prazo total de vencimento de quatro anos, na mesma data a Companhia efetuou o pagamento de R\$ 110.000, referente ao acordo firmado com a EMGEA – Empresa Gestora de Ativos.

Em 25 de outubro de 2021, a Controlada Habitasul Desenvolvimento Imobiliários S.A. celebrou acordo com o município de Porto Alegre RS, para quitação de débitos fiscais relativos a vários imóveis de sua propriedade, incluindo honorários advocatícios devidos à procuradoria Municipal, já lançados os descontos relativos ao pagamento à vista, conforme estabelecido no Programa RecuperaPoa, cujo valor totaliza a quantia de R\$ 23.340. Os referidos débitos serão quitados integralmente através da entrega por parte da Companhia dos imóveis: i) Prédio da Rua General João Manoel, 157 e ii) Box/estacionamento do Edifício Garagem Sete de Setembro, sob o qual pende ainda a emissão e registro da Carta de Adjudicação junto ao Registro de Imóveis competente.

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Péricles Pereira Druck – Presidente do Conselho
Eurito de Freitas Druck – Vice-Presidente
Paulo Sérgio Viana Mallmann - Conselheiro
Andrea Pereira Druck – Conselheira
Paulo Iserhard – Conselheiro-Independente
Roberto Faldini – Conselheiro-Independente
Carlos Berenhauser Leite-Conselheiro

DIRETORIA

Sérgio Luiz Cotrim Ribas – Diretor Presidente
Odivan Carlos Cargnin - Diretor de Administração,
Finanças e Relações com Investidores
Fabiano Alves de Oliveira – Diretor de Pessoas, Estratégia e Gestão
José Roberto Mateus Junior – Diretor de Negócios

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

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

COMPANHIA HABITASUL DE PARTICIPAÇÕES
Relatório sobre a revisão de informações trimestrais – 3 ITR
30 de setembro de 2021

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais - ITR

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Companhia Habitasul de Participações (“Companhia”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2021, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

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

Ênfases

1) Reconhecimento da receita ao longo do tempo.

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

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

Conforme descrito na nota explicativa nº 14, a controlada Habitasul Desenvolvimento Imobiliários S.A. é parte envolvida em processos judiciais, oriundos de obrigações junto a CEF – Caixa Econômica Federal, que no entendimento da Administração estão substancialmente cobertos pelos créditos junto ao FCVS. O andamento desses processos nas diversas esferas pode ter desdobramentos significativos da estimativa elaborada pela Administração e seus assessores jurídicos. Nossa conclusão não contém modificações em função desse assunto.

Outros assuntos:

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da administração da

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

Valores correspondentes

Os valores correspondentes relativos aos balanços patrimoniais, individual e consolidado, em 31 de dezembro de 2020 foram por nós auditados conforme relatório datado de 26 de março de 2021 sem modificação e com parágrafo de ênfase quanto ao reconhecimento de receita ao longo do tempo e, as demonstrações, individuais e consolidadas, do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três e nove meses findo em 30 de setembro de 2020 foram anteriormente revisadas por nós conforme relatório datado em 13 de novembro de 2020, sem modificação e com parágrafos de ênfase quanto ao reconhecimento de receita ao longo do tempo, provisão e passivo contingente junto à Caixa Econômica Federal. Os valores correspondentes relativos às Demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020, foram submetidos aos mesmos procedimentos de revisão e, emitimos relatório reportando que não tivemos conhecimento de nenhum fato que levasse a acreditar que a DVA não foi elaborada, em todos os seus aspectos relevantes, de forma consistente com as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Porto Alegre, RS, 12 de novembro de 2021.

Sérgio Laurimar Fioravanti
Sócio – CRCRS nº 48.601
Baker Tilly Brasil RS Auditores Independentes S/S
CRCRS nº 006706/O
CVM 12.360

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**DECLARAÇÃO DA DIRETORIA**

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

Na qualidade de Diretores da Companhia Habitasul de Participações, sociedade por ações com sede na Rua General João Manoel, nº 157, 17º andar, na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 87.762.563/0001-03, DECLARAMOS nos termos do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº. 480, de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as demonstrações financeiras intermediárias da Companhia referente ao período de três meses encerrado em 30 de setembro de 2021.

Porto Alegre 12 novembro de 2021.

Sérgio Luiz Cotrim Ribas – Diretor Presidente

Odivan Carlos Cargnin- Diretor – Diretor de Administração, Finanças e Relações com Investidores

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

José Roberto Mateus Junior – Diretor de Negócios

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

DECLARAÇÃO DA DIRETORIA

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

Na qualidade de Diretores da Companhia Habitasul de Participações, sociedade por ações com sede na Rua General João Manoel, nº 157, 17º andar, na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 87.762.563/0001-03, DECLARAMOS nos termos do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº. 480, de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as demonstrações financeiras intermediárias da Companhia referente ao período de três meses encerrado em 30 de setembro de 2021.

Porto Alegre 12 novembro de 2021.

Sérgio Luiz Cotrim Ribas – Diretor Presidente

Odivan Carlos Cargnin- Diretor – Diretor de Administração, Finanças e Relações com Investidores

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

José Roberto Mateus Junior – Diretor de Negócios