



**SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.**

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
31 DE MARÇO DE 2018

Com o relatório de revisão dos auditores independentes  
sobre as Informações Trimestrais - ITR

## **SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.**

### DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

31 DE MARÇO DE 2018

#### CONTEÚDO

Comentário de desempenho .....	3
Relatório de revisão de informações trimestrais .....	6
Demonstrações financeiras	
Balanço patrimonial ativo.....	9
Balanço patrimonial passivo .....	10
Demonstrações dos resultados .....	11
Demonstrações dos resultados abrangentes.....	12
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	13
Demonstrações dos fluxos de caixa .....	14
Demonstrações do valor adicionado.....	15
Notas explicativas às demonstrações financeiras.....	16

## SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

### Comentário de desempenho sobre as informações financeiras do trimestre findo em 31 de março de 2018

**São Paulo, 15 de maio de 2018** – SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A. Atendendo aos dispositivos legais e estatutários, a Administração da Sugoi Incorporadora e Construtora S.A. (“Sugoi”) apresenta o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras, acompanhadas do Relatório dos auditores independentes, relativos ao trimestre encerrado em 31 de março de 2018.

#### Destaques

- A receita líquida do trimestre totalizou R\$ 20,4 milhões;
- A Companhia encerrou o 1T18 com a Margem Bruta de 32,2%;
- O Lucro Líquido apurado foi de R\$ 4,2 milhões;
- As vendas contratadas no trimestre totalizaram R\$ 77,4 milhões de reais;
- Lançamentos:
  - Residencial Bom Retiro - Fase 2 - 800 unid. – VGV 106 milhões - Paulínia-SP;
  - Residencial Vida & Alegria – Condomínio 3 “Emoção” - 292 unid. – VGV 42 milhões - São Paulo–SP.

#### Desempenho Operacional e Financeiro

##### Lançamentos e vendas contratadas

No primeiro trimestre de 2018 a companhia realizou 2 (dois) lançamentos, sendo um na cidade de São Paulo – SP, segunda fase do *Residencial Vida e Alegria – Condomínio 3 “Emoção”* - 292 unidades, VGV de R\$ 42 milhões; e a segunda fase do empreendimento *Residencial Bom Retiro*– 800 unidades na cidade de Paulínia-SP, VGV de R\$ 106 milhões. As vendas contratadas no trimestre totalizaram R\$ 77,4 milhões de reais.

##### Projetos concluídos e projetos em construção

Para o primeiro trimestre do ano de 2018, não houve entrega de empreendimentos.

##### Banco de terrenos

Em 31 de março de 2018, o banco de terrenos da Companhia representava um VGV estimado em R\$ 2,1 bilhões, com expectativa de lançamento nos próximos 5 anos.

### **Receita operacional**

A receita operacional líquida totalizou R\$ 20,4 milhões no primeiro trimestre de 2018, um aumento significativo se comparado com R\$ 9,8 milhões no mesmo período do ano de 2017, tal aumento é reflexo do reconhecimento de receita dos projetos lançados em dezembro de 2017.

### **Custos dos imóveis**

No primeiro trimestre de 2018, o custo dos imóveis totalizou R\$ 13,9 milhões, comparado a um custo de R\$ 6,9 milhões no mesmo período em 2017, fato ocorrido em função do reconhecimento dos custos de novos projetos em construção.

### **Despesas com comercialização, gerais e administrativas**

No primeiro trimestre de 2018, as despesas com comercialização totalizaram R\$ 1,2 milhões, apresentando um aumento em relação a 2017, devido ao fato da Companhia ter aumentado seu volume operacional em virtude do incremento dos lançamentos realizados.

As despesas gerais e administrativas líquidas totalizaram R\$ 1,1 milhões no primeiro trimestre de 2018, sem variação em relação ao mesmo período do ano de 2017. Tais despesas estão de acordo com o planejamento da Companhia, visando sustentar a demanda de lançamentos e obras que ocorrerão nos próximos anos.

### **Lucro bruto**

No primeiro trimestre de 2018, o lucro bruto ficou em R\$ 6,5 milhões, acima se comparado com os com mesmo período do ano de 2017 onde reportamos o lucro bruto no valor de R\$ 2,9 milhões Tal aumento é justificado pela retomada da Companhia em relação aos lançamentos e boa performance em vendas dos projetos lançados.

### **Lucro do período**

No primeiro trimestre de 2018 reportamos um lucro líquido de R\$ 4,2 milhões. O resultado positivo atribui-se especialmente a retomada da Companhia em relação a lançamentos que ocorreram no fim do ano de 2017 e início do ano de 2018.

### **Reinvestimento de lucros e distribuição de dividendos**

Não foram propostos dividendos a pagar, nos termos do disposto no artigo 189 da lei 6.404/76.

### **Audidores Independentes**

Nos termos da instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, destacamos que a Companhia contratou a Crowe Horwath Macro Auditores Independentes S.S. para prestação de serviços auditoria de suas demonstrações financeiras. Ainda de acordo com a instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que a Companhia não contraiu outros serviços junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações financeiras que não sejam relativos a trabalhos de auditoria.

São Paulo, 15 de maio de 2018.

### **Relações com Investidores**

**Telefone:** (55 11) 5904-6400

**E-mail:** [ri@sugoiincorporadora.com.br](mailto:ri@sugoiincorporadora.com.br)

[www.sugoi.com.br/ri](http://www.sugoi.com.br/ri)

## **RELATÓRIO DE REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS - ITR**

Aos  
Administradores e acionistas  
Sugoi Incorporadora e Construtora S.A.  
São Paulo - SP

### **Introdução**

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Sugoi Incorporadora e Construtora S.A. (“Companhia”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referente ao trimestre findo em 31 de março de 2018, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo nessa data, incluindo as notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21(R1) - Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21(R1) e com a norma internacional IAS 34 - “Interim Financial Reporting”, emitida pelo “International Accounting Standards Board - IASB”, que considera a orientação técnica OCPC 04 sobre a aplicação da interpretação técnica ICPC 02 às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, 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 preparadas de acordo com o CPC 21 (R1)**

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21(R1), aplicável à elaboração das Informações Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM para elaboração de Informações Trimestrais - ITR

### **Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias consolidadas preparadas de acordo com a IAS 34, que considera a orientação técnica OCPC 04 sobre a aplicação da interpretação técnica ICPC 02 às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, emitida pelo CPC e aprovada pela CVM e pelo CFC**

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a IAS 34, que considera a orientação técnica OCPC 04 sobre a aplicação da interpretação técnica ICPC 02 às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, emitida pelo CPC e aprovada pela CVM e pelo CFC, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM.

### **Ênfase**

#### **Orientação OCPC 04**

Conforme descrito na nota explicativa nº 2, as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (CPC 21(R1)). As informações contábeis intermediárias consolidadas preparadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (“International Financial Reporting Standards - IFRSs”) aplicáveis às Entidades de incorporação imobiliária no Brasil (IAS 34, para as informações contábeis intermediárias) consideram, adicionalmente, a orientação técnica OCPC 04 editada pelo CPC. Essa orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias, conforme descrito em maiores detalhes na nota explicativa nº 3.2. Nossa conclusão não está ressalvada em razão desse assunto.

## **Outros assuntos**

### **Demonstrações intermediárias do valor adicionado**

Revisamos, também, as demonstrações intermediárias do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2018, preparadas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais – ITR e considerada informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram adequadamente elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 15 de maio de 2018.

**Crowe Horwath Macro Auditores Independentes**  
CRC-2SP033508/O-1



**Sérgio Ricardo de Oliveira**  
Contador – CRC-1SP186070/O-8



## Balanços patrimoniais em 31 de março de 2018 e 31 de dezembro de 2017

(Em milhares de Reais)

### ATIVO

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/03/2018	31/12/2017	31/03/2018	31/12/2017
<b>Circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.523	81	3.929	2.320
Contas a receber	5	-	-	16.107	4.510
Imóveis a comercializar	6	4.719	4.719	76.545	83.471
Créditos diversos	7	12.238	11.856	18.874	18.288
Impostos e contribuições a compensar		140	140	196	189
Despesas com vendas a apropriar		-	-	350	619
		<b>18.620</b>	<b>16.796</b>	<b>116.001</b>	<b>109.397</b>
<b>Não circulante</b>					
Imóveis a comercializar	6	-	-	110.554	115.054
Partes relacionadas	10	27.537	25.162	7.935	7.239
Investimentos	8	40.395	35.096	-	-
Imobilizado líquido	9	209	221	804	743
		<b>68.141</b>	<b>60.479</b>	<b>119.293</b>	<b>123.036</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>86.761</b>	<b>77.275</b>	<b>235.294</b>	<b>232.433</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Balancos patrimoniais em 31 de março de 2018 e 31 de dezembro de 2017

(Em milhares de Reais)

### PASSIVO

Passivo	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/03/2018	31/12/2017	31/03/2018	31/12/2017
<b>Circulante</b>					
Empréstimos e financiamentos	11	3.785	2.217	3.910	2.591
Fornecedores	12	99	92	4.489	2.411
Obrigações trabalhistas e tributárias	13	508	508	787	999
Contas a pagar	14	18.910	18.910	19.731	20.700
Adiantamentos de clientes e outros	15	3.800	3.800	52.246	51.795
Partes relacionadas	10	18.839	15.515	-	-
Provisões para perda em investimentos	8	1.199	1.021	-	-
		<b>47.140</b>	<b>42.063</b>	<b>81.163</b>	<b>78.496</b>
<b>Não circulante</b>					
Empréstimos e financiamentos	11	34	37	34	37
Debêntures	16	18.249	17.792	18.249	17.792
Conta corrente com sociedade por conta de participação	10.1	10.405	10.405	12.904	13.429
Obrigações trabalhistas e tributárias	13	-	-	982	560
Contas a pagar	14	-	-	500	500
Adiantamentos de clientes e outros	15	-	-	109.698	114.198
Provisões	17	-	-	781	666
Partes relacionadas	10	1.744	1.744	-	-
		<b>30.432</b>	<b>29.978</b>	<b>143.148</b>	<b>147.182</b>
<b>Total do passivo</b>		<b>77.572</b>	<b>72.041</b>	<b>224.311</b>	<b>225.678</b>
<b>Patrimônio líquido</b>					
	18				
Capital social		1.000	1.000	1.000	1.000
Reserva legal		200	200	200	200
Reserva de lucros		7.989	4.034	7.992	4.034
		<b>9.189</b>	<b>5.234</b>	<b>9.192</b>	<b>5.234</b>
Participação dos não controladores		-	-	1.791	1.521
<b>Total patrimônio líquido</b>		<b>9.189</b>	<b>5.234</b>	<b>10.983</b>	<b>6.755</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>86.761</b>	<b>77.275</b>	<b>235.294</b>	<b>232.433</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Demonstrações do resultado dos trimestres findos em 31 de março de 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/03/2018	31/03/2017	31/03/2018	31/03/2017
Receita de imóveis	-	-	-	21.235	10.273
Receita de serviços	-	-	-	-	-
Impostos incidentes	-	-	-	(822)	(407)
<b>Operações continuadas</b>					
Receita líquida	<b>19</b>	-	-	20.413	9.866
Custos das vendas	<b>19</b>	-	-	(13.877)	(6.978)
<b>Lucro bruto</b>	<b>19</b>	-	-	<b>6.536</b>	<b>2.888</b>
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas gerais e administrativas	<b>20</b>	(603)	(990)	(1.089)	(1.075)
Despesas com comercialização	<b>20</b>	(14)	(21)	(1.157)	(684)
Outras receitas e despesas operacionais		-	-	525	213
Resultado de equivalência patrimonial	<b>8</b>	5.122	2.105	-	-
<b>Lucro operacional antes do resultado financeiro</b>		<b>4.505</b>	<b>1.094</b>	<b>4.815</b>	<b>1.342</b>
Despesas financeiras	-	(547)	(31)	(592)	(189)
Receitas financeiras	-	-	1	4	33
<b>Resultado financeiro líquido</b>		<b>(547)</b>	<b>(30)</b>	<b>(588)</b>	<b>(156)</b>
<b>Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		<b>3.958</b>	<b>1.064</b>	<b>4.227</b>	<b>1.186</b>
Imposto de renda e contribuição social - corrente	-	-	-	(1)	(12)
<b>Lucro (prejuízo) do período</b>		<b>3.958</b>	<b>1.064</b>	<b>4.226</b>	<b>1.174</b>
Atribuível a					
Acionistas da Companhia				3.958	1.064
Participação de não controladores				268	110
				<b>4.226</b>	<b>1.174</b>
<b>Lucro (prejuízo) básico e diluído por ação</b>	<b>18 c</b>	<b>3,9580</b>	<b>1,0640</b>		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Demonstrações do resultado abrangente dos trimestres findos em 31 de março de 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais)

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2018</b>	<b>31/03/2017</b>	<b>31/03/2018</b>	<b>31/03/2017</b>
Lucro (prejuízo) do período	3.958	1.064	4.226	1.174
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
(=) Resultado abrangente do período	<u>3.958</u>	<u>1.064</u>	<u>4.226</u>	<u>1.174</u>
Atribuível a				
Acionistas da Companhia			3.958	1.064
Participação de não controladores			268	110
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4.226</u>	<u>1.174</u>

**As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.**

## Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos trimestres findos em 31 de março de 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais)

	<u>Capital social</u>				Participação dos não controladores	Patrimônio Líquido consolidado	
	Capital social integralizado	A Integralizar	Reserva legal	Reservas de lucros			Patrimônio Líquido
<b>Saldo em 1º de janeiro de 2017</b>	1.000	-	200	10.318	11.518	1.791	13.309
Lucro do Exercício	-	-	-	1.064	1.064	110	1.174
<b>Saldos em 31 de março de 2017</b>	<b>1.000</b>	<b>-</b>	<b>200</b>	<b>11.382</b>	<b>12.582</b>	<b>1.901</b>	<b>14.483</b>
<b>Saldo em 1º de janeiro de 2018</b>	1.000	-	200	4.034	5.234	1.523	6.757
Aumento de capital por subscrição privada	-	-	-	-	-	-	-
Prejuízo do exercício	-	-	-	3.958	3.958	268	4.226
<b>Saldos em 31 de março de 2018</b>	<b>1.000</b>	<b>-</b>	<b>200</b>	<b>7.992</b>	<b>9.192</b>	<b>1.791</b>	<b>10.983</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Demonstrações dos fluxos de caixa dos trimestres findos em 31 de março de 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2018	31/03/2017	31/03/2018	31/03/2017
<b>Das atividades operacionais</b>				
Lucro do período	3.958	1.064	4.226	1.174
<b>Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais</b>				
Depreciação e amortização	12	12	13	13
Provisões para garantia de obras e contingências	-	-	1.442	79
Impostos diferidos	-	-	56	(48)
Resultado de equivalência patrimonial	(5.122)	(2.105)	-	-
Participação de não controladores	-	-	-	(110)
	<b>(1.152)</b>	<b>(1.029)</b>	<b>5.737</b>	<b>1.108</b>
<b>Variações nos ativos e passivos (Aumento)/redução contas de ativos</b>				
Contas a receber	-	-	(11.597)	692
Imóveis a comercializar	-	(21.244)	11.426	(20.008)
Impostos e contribuições a compensar	-	-	(7)	(1)
Créditos diversos	(382)	32	(586)	(815)
Despesas com vendas a apropriar	-	-	269	43
<b>Aumento/(redução) nas contas de passivos</b>				
Obrigações trabalhistas e tributárias	-	(11)	154	(552)
Fornecedores	7	59	2.078	(646)
Contas a pagar	-	500	(2.294)	500
Adiantamento de clientes	-	20.740	(4.049)	22.320
	<b>(1.527)</b>	<b>(953)</b>	<b>1.131</b>	<b>2.641</b>
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	-	(12)
<b>Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais</b>	<b>(1.527)</b>	<b>(953)</b>	<b>1.131</b>	<b>2.629</b>
<b>Das atividades de investimentos</b>				
(Aumento)/redução de capital em controladas líquido	1	-	-	-
No imobilizado	-	-	(74)	-
<b>Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimentos</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>(74)</b>	<b>-</b>
<b>Das atividades de financiamentos</b>				
Captações de empréstimos e financiamentos e outros	3.026	539	3.555	208
Pagamento empréstimos e financiamentos e outros	(1.007)	489	(2.307)	-
Partes relacionadas	949	-	(696)	(8)
Aumento de capital de não controladores em controlada	-	-	-	110
Aumento de capital	-	-	-	-
<b>Caixa líquido gerado nas atividades de financiamentos</b>	<b>2.968</b>	<b>1.028</b>	<b>552</b>	<b>310</b>
<b>Saldo de caixa e equivalentes no final do exercício</b>	<b>1.523</b>	<b>100</b>	<b>3.929</b>	<b>7.214</b>
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	1.442	75	1.609	2.939
Saldo de caixa e equivalentes de caixa início do período	<b>81</b>	<b>25</b>	<b>2.320</b>	4.275
<b>Saldo de caixa e equivalentes no final do exercício</b>	<b>1.523</b>	<b>100</b>	<b>3.929</b>	<b>7.214</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Demonstrações do valor adicionado dos trimestres findos 31 de março de 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2018	31/03/2017	31/03/2018	31/03/2017
<b>Receitas</b>				
Vendas e serviços	-	-	21.235	10.273
Outras receitas	-	-	525	213
	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>21.760</b>	<b>10.486</b>
<b>Insumos adquiridos de terceiros</b>				
Custo de produtos, mercadorias e serviços vendidos	-	-	(13.877)	(6.978)
Materiais, energia, serviço de terceiros e outros operacionais	(355)	(672)	(1.452)	(902)
Outros	-	-	-	-
	<b>(355)</b>	<b>(672)</b>	<b>(15.329)</b>	<b>(7.880)</b>
<b>Valor adicionado bruto</b>	<b>(355)</b>	<b>(672)</b>	<b>6.431</b>	<b>2.606</b>
Depreciação, amortização e exaustão líquidas	(12)	(12)	(13)	(13)
<b>Valor adicionado líquido produzido pela Companhia</b>	<b>(367)</b>	<b>(684)</b>	<b>6.418</b>	<b>2.593</b>
<b>Valor adicionado recebido em transferência</b>				
Resultado de equivalência patrimonial	5.122	2.105	-	-
Receitas financeiras	-	1	4	33
	<b>5.122</b>	<b>2.106</b>	<b>4</b>	<b>33</b>
<b>Valor adicionado total a distribuir</b>	<b>4.755</b>	<b>1.422</b>	<b>6.422</b>	<b>2.626</b>
<b>Distribuição do valor adicionado</b>				
Pessoal				
Salários e encargos	36	23	50	23
Comissões sobre venda	-	-	325	517
Honorários de diretoria	15	117	15	117
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	-	-	823	419
Remuneração de capitais de terceiros				
Juros	547	31	592	189
Aluguéis	199	187	390	187
Remuneração de capitais próprios				
Lucro do exercício	3.958	1.064	3.958	1.064
Participação dos não-controladores nos lucros retidos	-	-	269	110
	<b>4.755</b>	<b>1.422</b>	<b>6.422</b>	<b>2.626</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2018**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

#### **1 Contexto operacional**

A Sugoi Incorporadora e Construtora e suas controladas (“Companhia”) têm como principal atividade a administração de bens próprios, a incorporação, construção e comercialização de imóveis, e a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia. O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária e a construção dos imóveis são efetuados diretamente pela Companhia pelas controladas ou por outros parceiros. A participação de parceiros ocorre de forma direta no empreendimento por meio de participação nas Sociedades em Conta de Participação (SCP) ou Sociedades com Propósito Específico (SPE), criadas para desenvolvimento dos projetos, como também parcerias estratégicas envolvendo permuta de terrenos para o desenvolvimento da atividade imobiliária.

A Companhia, constituída em 4 de abril de 2011, é uma sociedade anônima, com sede na Avenida Chedid Jafet, nº 222, bloco C, 5º andar, Conjunto 52, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.584.310/0001-42, tem como foco principal o segmento da primeira moradia e com gestão e a administração de empreendimentos residenciais de padrão médio e econômico, visando oferecer produtos de excelente qualidade com melhor custo benefício do mercado, projetos inteligentes que apostam em segurança conforto inovação e preços acessíveis.

A Companhia conta com uma gestão com mais de 40 anos de experiência no mercado imobiliário, network em diversas capitais brasileiras que possibilitam maior facilidade e captação de oportunidades de negócios diferenciadas no mercado. A Companhia preza por uma governança corporativa e transparente nas relações com mercado, clientes e investidores, promovendo a fiscalização em cada etapa do projeto e monitorando o processo físico e financeiro da construção.

Atualmente, a Companhia está presente nas cidades de São Paulo, Guarulhos, Ribeirão Preto, Itapeverica da Serra, Itapetininga, Francisco Morato, Campinas, Paulínia, Salto, São José do Rio Preto, Mauá, Franco da Rocha, Caçapava e Rio Branco, nos Estados de São Paulo e Acre com aproximadamente 19.200 unidades em desenvolvimento e execução.

A Companhia desde o ano de 2013 é avaliada pela área de risco da Caixa Econômica Federal - (GERIC), sendo que atualmente seu GERIC comporta a produção da totalidade do seu “pipeline” de projetos.

A Companhia possui certificações importantes, como a PBQPH nível A (Programa Brasileiro de Qualidade e produtividade do Habitat) e ISO 9001, as quais a qualificam ainda mais em todo o ciclo do processo executivo de obra, além de atestar a eficácia no processo das atividades da Companhia, que contribuem para uma melhor gestão e controle de custos.

A Companhia obteve no dia 19 de julho de 2016, o registro CVM na Categoria A, com controle acionário privado. Este processo é muito importante para a Companhia, o qual reforça o compromisso de boas práticas e governança corporativa adotada pela Administração.

#### **2 Resumo das principais políticas contábeis**

As principais políticas contábeis aplicadas na elaboração destas demonstrações financeiras são apresentadas a seguir. Essas políticas foram aplicadas de forma consistente em relação ao ano anterior, salvo indicação em contrário.



## **SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2018**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

#### **2.1 Base de preparação**

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e determinados ativos financeiros mensurados ao valor justo. A Companhia opera no Brasil e o real é a moeda funcional e de apresentação, não tendo realizado operações em moeda estrangeira.

As informações contábeis individuais (controladora) foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) - "Demonstração Intermediária", e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM). As informações contábeis consolidadas foram elaboradas de acordo com o CPC 21 (R1) e IAS 34 - Interim Financial Information, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais (ITR).

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. As estimativas são usadas para, entre outros, a determinação da vida útil de bens e equipamentos, provisões necessárias para passivos contingentes, provisão para créditos de liquidação duvidosa, os custos orçados para os empreendimentos, tributos e outros encargos similares. Baseado nesse fato, os resultados reais podem ser diferentes dos resultados considerados por essas estimativas.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações contábeis devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas periodicamente em prazo não superior a um ano.

Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis e que possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para a elaboração das demonstrações contábeis, estão divulgadas na Nota 3.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram aprovadas pela Administração da Companhia em 15 de maio de 2018.

#### **(a) Demonstrações financeiras consolidadas**

As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e também de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), que considera a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e aprovadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

A referida Orientação OCPC 04 trata de determinados assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias pelas Companhias de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas, conforme descrito com maiores detalhes na Nota 2.12.

#### **(b) Demonstrações financeiras individuais**

As demonstrações financeiras individuais da controladora foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs) e aprovadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e são publicadas juntas com as demonstrações financeiras consolidadas.

## **SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2018**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

Nas demonstrações financeiras individuais, as controladas e controladas em conjunto são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial. Os mesmos ajustes são feitos tanto nas demonstrações financeiras individuais quanto nas demonstrações financeiras consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da controladora. Os encargos financeiros incorridos sobre determinados empréstimos e financiamentos, cujos recursos foram empregados pela controladora na compra de terrenos e na construção dos empreendimentos das sociedades controladas e controladas em conjunto, são capitalizados e apresentados nas demonstrações financeiras individuais na rubrica de investimentos para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da controladora que estão apresentados nas demonstrações financeiras consolidadas. Esse ajuste, correspondente aos encargos financeiros apropriados às unidades não vendidas dos empreendimentos em construção, nas demonstrações financeiras consolidadas, estão apresentados na rubrica de imóveis a comercializar e são levados à rubrica de custos das unidades vendidas à medida em que as correspondentes unidades são vendidas. O reflexo da realização dos encargos financeiros nas demonstrações financeiras consolidadas é registrado nas demonstrações financeiras individuais, com base no método da equivalência patrimonial.

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

A participação societária no resultado das controladas e controladas em conjunto é demonstrada no resultado da controladora como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido da investida atribuível aos controladores.

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Companhia em sua sociedade controlada ou controlada em conjunto. A Companhia determina, em cada data de fechamento, se há evidência objetiva de que os investimentos em controladas e controladas em conjunto sofreram perdas por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada ou controlada em conjunto e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado da controladora.

#### **2.1.1 Consolidação**

As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas:

##### **(a) Controladas**

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

## SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Controladas e controladas em conjunto diretas	Percentual de participação	
	31/03/2018	31/12/2017
Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	95%	95%
Condomínio Varandas Jardim do Lago Ltda.	95%	95%
Residencial Monte Serrat SPE Ltda.	95%	95%
Haifa Investimentos e Participações Ltda.	60%	60%
Residencial São Mateus SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda	95%	95%
Residencial Bom Retiro SPE Ltda	95%	95%
Residencial José Vigna Talhado SPE Ltda	95%	95%
Residencial Colina Guarapiranga SPE Ltda	95%	95%
Residencial Paulínia I SPE Ltda	95%	95%
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Idemori SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Projeto SPE Ltda	95%	95%
Residencial Sports Gardens da Amazônia Ltda.	95%	95%
Sugoi N Empreendimentos Imobiliários Ltda	50%	50%
Residencial Portal do Belo Horizonte SPE Ltda	95%	95%
Residencial Barcelona SPE Ltda.	95%	95%
Condomínio Varandas Jardim do Lago II SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Isabel Ferrari SPE Ltda.	95%	95%
Residencial São Jose SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Barra Bonita SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial I SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial II SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial III SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Via Verde SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Residencial IV SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial V SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial VI SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial VII SPE Ltda	95%	-
Sugoi Residencial VIII SPE Ltda	95%	-
Sugoi Residencial IX SPE Ltda	95%	-

#### (b) Transações com participações de não controladores

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

Quando a Companhia deixa de ter controle, qualquer participação retida na entidade é mensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado. O valor justo é o valor contábil inicial para subsequente contabilização da participação retida em uma sociedade de propósito específico (SPE) ou um ativo financeiro.

As participações minoritárias são demonstradas no patrimônio líquido.

## **SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2018**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

#### **(c) Empreendimentos controlados em conjunto**

Os investimentos em sociedades de propósitos específicos (SPEs) são contabilizados pelo método da equivalência patrimonial e são, inicialmente, reconhecidos pelo seu valor de custo.

Os ganhos não realizados com as sociedades de propósitos específicos (SPEs) são eliminados na proporção de participação societária. As perdas não realizadas também são eliminadas, a menos que a operação forneça evidências de uma perda (*impairment*) do ativo transferido. As políticas contábeis das controladas em conjunto são alteradas, quando necessário, para assegurar consistência com as políticas contábeis da Companhia.

#### **2.2 Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são demonstrados ao custo e incluem dinheiro em caixa e depósitos bancários, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

#### **2.3 Ajuste a valor presente**

São ajustados a seu valor presente com base em taxa efetiva de juros os itens monetários integrantes do ativo e passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo, se relevantes, e longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a: (i) juros pré-fixados; (ii) juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e (iii) reajustes somente por inflação, sem juros. A Companhia avalia periodicamente o efeito deste procedimento.

#### **2.4 Instrumentos financeiros**

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando uma entidade da Companhia for parte das disposições contratuais do instrumento e são inicialmente mensurados pelo valor justo.

Os custos da transação são diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) e são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

#### **(a) Ativos financeiros**

Os ativos financeiros da Companhia estão classificados na categoria de empréstimos e recebíveis. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A administração determina a classificação dos ativos financeiros no reconhecimento inicial.

Esta categoria compreende ativos financeiros não derivativos, recebíveis com pagamentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. Eles estão incluídos no ativo circulante, quando os vencimentos não são maiores do que 12 (doze) meses após o final do período de relatório. Os recebíveis da Companhia compreendem "Contas a receber", "Demais contas a receber" e "Caixa e equivalentes de caixa". Os recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos.

## **SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2018**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

#### **(b) Passivos financeiros**

Os passivos financeiros da Companhia estão classificados como “outros passivos financeiros” e mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem os empréstimos, financiamentos, contas a pagar a fornecedores e contas a pagar por aquisição de terrenos.

Os empréstimos e financiamentos são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações. Na data do balanço, estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos.

#### **2.5 Contas a receber**

As unidades são geralmente vendidas durante as fases de lançamento e construção de empreendimentos imobiliários. As contas a receber são constituídas com base no percentual de conclusão (PoC) da construção aplicado à receita das unidades vendidas, ajustado de acordo com os termos dos contratos de venda, assim determinando o valor da receita acumulada a ser reconhecido, sendo o mesmo deduzido das parcelas recebidas.

As contas a receber são reconhecidas inicialmente pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos.

Se o valor acumulado da receita apropriada, deduzida das parcelas recebidas, for inferior ao montante esperado a ser recebido do total da carteira de recebíveis em um ano ou menos, a receita apropriada é classificada como ativo circulante. Se não, a parcela que exceder é apresentada como ativo não circulante.

#### **2.6 Imóveis para venda**

A parcela registrada no estoque corresponde ao custo incorrido na fase atual da construção de unidades imobiliárias ainda não vendidas, que é inferior ao valor líquido realizável.

O valor líquido realizável é o preço de venda estimado no curso normal dos negócios, deduzido dos custos estimados de conclusão e das despesas estimadas com vendas.

O custo compreende terrenos, materiais, mão de obra (terceirizada) e outros custos relacionados com a construção.

#### **2.7 Imobilizado**

O imobilizado é avaliado pelo custo de aquisição, combinado com a dedução da sua depreciação, que foi calculada pelo método linear, às taxas mencionadas na Nota 9.

#### **2.8 Redução ao valor recuperável (impairment)**

A Companhia avalia, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de seus ativos imobilizados. Não foram identificados indícios de que tais ativos possam ter sofrido desvalorização, sendo assim, não foi necessário registrar perdas de impairment.

## **SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2018**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

#### **2.9 Fornecedores**

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios. Essas obrigações são classificadas como passivos circulantes se o pagamento é devido no prazo de um ano ou menos; caso contrário, são apresentados como passivo não circulante.

As contas a pagar são reconhecidas inicialmente pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura correspondente.

#### **2.10 Provisões**

As provisões são reconhecidas quando: (i) a Companhia tem uma obrigação presente legal ou construtiva, como resultado de eventos passados, (ii) é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação, e (iii) o valor pode ser estimado com segurança.

As estimativas e premissas que norteiam a determinação do valor a ser provisionado para cobrir gastos futuros durante o período de garantia da obra apresentam um risco significativo de causar um ajuste relevante nos valores contábeis para exercícios subsequentes. Dessa forma, as estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

#### **2.11 Imposto de renda e contribuição social**

As despesas de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem os impostos correntes e diferidos. Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado.

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

Conforme facultado pela legislação tributária, a Companhia optou pelo regime de lucro presumido, segundo o qual a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais aplicam-se as alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social.

O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias decorrentes de receitas nas atividades imobiliárias tributadas em regime de caixa e o valor registrado em regime de competência (Nota 2.12).

#### **2.12 Reconhecimento de receita**

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela venda das unidades imobiliárias vendidas no curso normal das atividades da Companhia. A receita é apresentada líquida dos impostos, dos distratos, abatimentos e descontos.

## SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

A Companhia reconhece a receita pelo valor justo dos contratos de venda assinados, quando critérios específicos tiverem sido atendidos, como segue:

#### (a) Receita de incorporação imobiliária

Para o reconhecimento de receitas relacionadas às unidades imobiliárias vendidas, a Companhia adotou os procedimentos estabelecidos pelo CPC 30 - "Receita", mais especificamente, os procedimentos relativos ao reconhecimento de receitas provenientes da venda de propriedades com transferência contínua dos riscos e benefícios mais significativos de propriedade. A classificação dos contratos de venda dos projetos, para os fins da aplicação da norma relacionada, foi baseado na Orientação OCPC 04, que trata da aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Companhias brasileiras de desenvolvimento imobiliário.

Com base nas normas supracitadas e, levando em consideração os procedimentos contábeis aplicáveis estabelecidas pela Orientação OCPC 01 (R1) - "Entidades de Incorporação Imobiliária", os seguintes procedimentos são adotados:

- . O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado.
- . É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado (PoC), sendo esse percentual aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante da receita de venda reconhecida.
- . Os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária do contas a receber com base na variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC), líquido das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.

O encargo relacionado com a comissão de venda é de responsabilidade da Companhia ou do adquirente do imóvel, dependendo das condições de cada contrato de venda. Quando de responsabilidade da Companhia, os valores pagos são classificados na rubrica "Despesas com vendas a apropriar" e amortizadas em contrapartida das "Despesas comerciais" com base no PoC.

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais serão revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados, afetando o PoC e são refletidas no resultado no período em que a administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram a revisão.

Após a entrega das chaves das unidades comercializadas, a atualização monetária das contas a receber passa a ser calculada pela variação do Índice Geral de Preços ao Mercado (IGP-M) e passa a incidir juros de 12% ao ano, apropriados de forma *pro rata temporis*. Nessa fase, a atualização monetária e os juros passam então a ser registrados como receita financeira usando o método da taxa efetiva de juros e não mais integram a base para determinação da receita de vendas.

#### (b) Receita de juros

A receita de juros é reconhecida pelo regime de competência, utilizando o método de juros efetivos.

## **SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2018**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

#### **2.13 Novas normas, pronunciamentos técnicos, revisões e interpretações que entraram em vigor em 1º de janeiro de 2018**

Foram aprovadas e emitidas as seguintes novas normas pelo IASB, as quais já estão em vigência e foram avaliadas pela Companhia, conforme mencionado abaixo:

- IFRS 9 – Instrumentos financeiros (NBC TG 48 “Instrumentos Financeiros”) - Substitui a norma IAS 39 e remete algumas questões sobre a aplicação da norma e introduz o conceito de “valor justo contra os resultados abrangentes” para a mensuração de alguns tipos de instrumentos de dívida, além de incluir requerimentos de reconhecimento de perdas pela não recuperabilidade de ativos relacionadas ao registro de perdas esperadas com créditos sobre os ativos financeiros e compromissos de renegociação destes créditos e contabilidade de hedge. Esta norma é efetiva para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018. A Companhia avaliou o impacto total da norma e, em sua opinião, não existem efeitos relevantes em suas demonstrações financeiras.
- IFRS 15 – Receita de Contratos com Clientes (NBC TG 47 “Receitas de Contratos com Clientes”) – Estabelece princípios de reconhecimento de receita e divulgação de informações sobre a natureza, montante, prazos e incertezas de receitas e fluxos de caixa que se originem de contratos com clientes de uma entidade, bem como no documento emitido posteriormente esclarece sobre aspectos importantes da norma. Esta norma é efetiva para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018. Desde a data de emissão da referida norma (novembro de 2016), há intensa discussão quanto ao seu tratamento contábil para o ambiente econômico e legal brasileiro referente setor de incorporação imobiliária. A CVM, mediante Ofício Circular CVM/SNC/SEP/nº 1/2018, orientou as entidades do setor no sentido de observar o que está previsto na OCPC 04 ora vigente, aprovada pela Deliberação CVM nº 653/2010, aplicando-se os ajustes que se fizerem necessários em função da vigência da IFRS 15 para períodos anuais a partir de 1º de janeiro de 2018, até que haja alinhamento sobre a aplicação ou não do reconhecimento de receita ao longo do tempo. Desta forma, a Companhia aguarda a pacificação do tema para mensurar, caso aplicável, eventual impacto da aplicação desta norma sobre suas demonstrações financeiras.

#### **2.14 Novas normas, pronunciamentos técnicos, revisões e interpretações ainda não em vigor**

Foi aprovada e emitida a seguinte nova norma pelo IASB, a qual ainda não está em vigência e não foi adotada de forma antecipada pela Companhia. A Administração avalia os impactos de sua adoção conforme mencionado abaixo:

- IFRS 16 – Arrendamento (NBC TG 06 (R3) “Operações de Arrendamento Mercantil”) - Estabelece aspectos de reconhecimento, mensuração e divulgação de arrendamentos. Esta norma é efetiva para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2019. A Companhia acredita que a aplicação dessas alterações não terá impacto sobre suas demonstrações financeiras e optou por não adotar antecipadamente essa norma

### **3 Principais estimativas e julgamentos**

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

#### **3.1 Estimativas e premissas contábeis críticas**

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



## SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A Companhia usa o método de Porcentagem de Conclusão (PoC) para contabilizar seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária em construção. O uso do método PoC requer que a Companhia estime os custos a serem incorridos até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos.

#### 3.2 Julgamentos críticos na aplicação das políticas contábeis da entidade

##### (a) Transferência continuada de riscos e benefícios

A Companhia segue as orientações da OCPC 04 para determinar quando os riscos e benefícios mais significativos inerente à propriedade das unidades imobiliárias vendidas são transferidos aos compradores. Essa determinação requer um julgamento significativo.

Caso a OCPC 04 não tivesse sido emitida e a conclusão tivesse sido de que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade das unidades imobiliárias não sejam transferidos continuamente aos compradores ao longo da construção do empreendimento de incorporação imobiliária, os maiores impactos seriam a redução do patrimônio líquido e do lucro líquido do exercício de forma transitória, uma vez que o reconhecimento da receita e dos correspondentes custos e impostos se daria por ocasião da entrega das chaves.

#### 4 Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2018	31 de dezembro de 2017	31 de março de 2018	31 de dezembro de 2017
Caixa e bancos conta-movimento	623	5	933	766
Certificados de Depósito Bancário (CDBs)	900	76	2.996	1.554
	<b>1.523</b>	<b>81</b>	<b>3.929</b>	<b>2.320</b>

#### 5 Contas a receber

Descrição	Consolidado	
	31 de março de 2018	31 de dezembro de 2017
Receita de vendas apropriada	103.334	82.093
(-) Valor recebido	(87.283)	(77.648)
	<b>16.051</b>	<b>4.445</b>
Outras contas a receber	56	65
Circulante	16.107	4.510

## SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Consolidado	
	31 de março de 2018	31 de dezembro de 2017
Contas a receber de vendas apropriadas	103.334	82.093
Total recebimento	(87.283)	(77.648)
Receita de vendas a apropriar (*)	125.787	23.554
Total de contas a receber	141.838	27.999
Adiantamento de clientes	(4.680)	(4.333)
Total da carteira líquida a receber	<b>137.158</b>	<b>23.666</b>

(\*) Sujeito aos efeitos do ajuste a valor presente de reconhecimento.

A expectativa dos anos de realização das contas a receber, sem considerar os efeitos dos ajustes a valor presente, estão resumidas abaixo:

Ano	31 de março de 2018	31 de dezembro de 2017
2017	125.014	11.985
2018	9.453	11.597
2019	2.264	42
2020	427	42
	<b>137.158</b>	<b>23.666</b>

Conforme estabelecido nos contratos de venda, as contas a receber são garantidas por alienação fiduciária das correspondentes unidades imobiliárias. Adicionalmente, a entrega das chaves somente ocorre caso o cliente esteja adimplente com suas obrigações contratuais. Dessa forma, a administração considera insignificante o risco de crédito no período de construção.

#### 6 Imóveis a comercializar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2018	31 de dezembro de 2017	31 de março de 2018	31 de dezembro de 2017
Terrenos para incorporação (i)	4.719	4.719	184.864	196.594
Imóveis em construção	-	-	1.820	1.503
Imóveis concluídos	-	-	415	428
	<b>4.719</b>	<b>4.719</b>	<b>187.099</b>	<b>198.525</b>
Circulante	4.719	4.719	76.545	83.471
Não circulante	-	-	110.554	115.054

## SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Os saldos dos estoques no circulante correspondem a (i) terrenos para incorporação cuja expectativa do prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários é inferior a um ano, sendo esta revisada periodicamente pela administração.

	31 de março de 2018	31 de dezembro de 2017
Custo total incorrido	66.970	61.671
Custo apropriado de unidades vendidas	(64.735)	(59.740)
Custo de unidades em estoque	2.235	1.931

#### 7 Créditos diversos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2018	31 de dezembro de 2017	31 de março de 2018	31 de dezembro de 2017
Adiantamentos a fornecedores	834	586	3.327	2.876
Cheques em cobrança	1.000	1.000	1.000	1.000
Brasinco Incorporações Ltda. (i)	9.830	9.830	9.830	9.830
Willian Gadelha (ii)	-	-	4.143	4.143
Outros	574	440	574	439
<b>Circulante</b>	<b>12.238</b>	<b>11.856</b>	<b>18.874</b>	<b>18.288</b>

(i) A Companhia consta como avalista em um empréstimo obtido pela Brasinco Incorporações Ltda, em virtude de tal compromisso ocorreram pagamentos os quais totalizam R\$ 9,8 milhões. Não há mais nenhum valor a pagar a instituição financeira, restando apenas o ressarcimento dos valores já efetuados por parte da Brasinco Incorporações Ltda.

(ii) Refere-se a um dívida de terceiros que foi subrogada pela Sugoi para desembaraço de um projeto imobiliário a qual será posteriormente cobrada do respectivo devedor.

#### 8 Investimentos

Descrição	Controladora	
	31 de março de 2018	31 de dezembro de 2017
Investimentos em controladas e controladas em conjunto	40.395	35.096
Provisão para passivo a descoberto (b)	(1.199)	(1.021)
Investimentos (a)	39.196	34.075
Reclassificação para o passivo (b)	1.199	1.021
	<b>40.395</b>	<b>35.096</b>

## SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### a) Movimento dos investimentos

<b>Controlada</b>	<b>Saldo em 31 de dezembro de 2016</b>	<b>Equivalência patrimonial</b>	<b>Saldo em 31 de março de 2017</b>	<b>Saldo em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>Equivalência patrimonial</b>	<b>Saldo em 31 de março de 2018</b>
Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8.358	1.130	9.488	6.500	(50)	6.450
Condomínio Varandas Jardim do Lago Ltda.	636	261	897	6.551	1.523	8.074
Residencial Monte Serrat SPE Ltda.	6.048	730	6.778	2.225	1	2.226
Haifa Investimentos e Participações Ltda	(3)	(1)	(4)	(6)	-	(6)
Residencial São Mateus SPE Ltda.	12.964	(5)	12.959	12.704	484	13.188
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda.	7.119	-	7.119	7.115	(6)	7.109
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda	(172)	(3)	(175)	(227)	(6)	(233)
Residencial Bom Retiro SPE Ltda	(13)	(3)	(16)	(243)	3.591	3.348
Residencial José Vigna Talhado SPE Ltda	(18)	-	(18)	(21)	-	(21)
Residencial Colina Guarapiranga SPE Ltda	(6)	-	(6)	(9)	(6)	(15)
Residencial Paulínia I SPE Ltda	(10)	-	(10)	(13)	(6)	(19)
Residencial Idemori SPE Ltda	(4)	-	(4)	(7)	-	(7)
Sugoi Projeto SPE Ltda	(30)	(1)	(31)	(33)	(6)	(39)
Residencial Sports Gardens da Amazônia Ltda	(1)	-	(1)	(88)	(284)	(373)
Sugoi Inovare Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	(1)	(1)
Residencial Portal do Belo Horizonte SPE Ltda.	1	(3)	(2)	(5)	(6)	(11)
Residencial Barcelona SPE Ltda.	-	-	-	(350)	(61)	(411)
Condomínio Varandas Jardim do Lago II SPE Ltda.	-	-	-	(3)	-	(3)
Residencial Isabel Ferrari SPE Ltda.	-	-	-	(5)	-	(5)
Residencial São Jose SPE Ltda	-	-	-	(3)	(1)	(4)
Residencial Barra Bonita SPE Ltda	-	-	-	(2)	(1)	(3)
Sugoi Residencial I SPE Ltda	-	-	-	(2)	(1)	(3)
Sugoi Residencial II SPE Ltda	-	-	-	(1)	(1)	(2)
Sugoi Residencial III SPE Ltda	-	-	-	(1)	(1)	(2)
Residencial Via Verde SPE Ltda	-	-	-	(1)	(1)	(2)
Sugoi Residencial IV SPE Ltda.	-	-	-	-	-	-
Sugoi Residencial V SPE Ltda.	-	-	-	-	(35)	(35)
Sugoi Residencial VI SPE Ltda.	-	-	-	-	(1)	(1)
Sugoi Residencial VII SPE Ltda	-	-	-	-	(1)	(1)
Sugoi Residencial VIII SPE Ltda	-	-	-	-	(1)	(1)
Sugoi Residencial IX SPE Ltda	-	-	-	-	(1)	(1)
	<b>34.869</b>	<b>2.105</b>	<b>36.974</b>	<b>34.075</b>	<b>5.122</b>	<b>39.196</b>

## SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### b) Provisão para perda de investimentos

Empresas	Controladora		
	31 de dezembro de 2017	Acréscimo/diminuição	31 de março de 2018
Haifa Investimentos e Participações Ltda	6	-	6
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda	228	5	233
Residencial Bom Retiro SPE Ltda	243	(243)	-
Residencial José Vigna Talhado SPE Ltda	21	-	21
Residencial Colina Guarapiranga SPE Ltda	9	6	15
Residencial Paulínia I SPE Ltda	13	6	19
Residencial Idemori SPE Ltda	7	-	7
Sugoi Projeto SPE Ltda	33	6	39
Residencial Sports Gardens da Amazônia Ltda	88	285	373
Sugoi Inovare Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1	1
Residencial Portal do Belo Horizonte SPE Ltda.	5	6	11
Residencial Barcelona SPE Ltda.	350	61	411
Condomínio Varandas Jardim do Lago II SPE Ltda.	3	-	3
Residencial Isabel Ferrari SPE Ltda.	5	-	5
Residencial São Jose SPE Ltda	3	1	4
Residencial Barra Bonita SPE Ltda	2	1	3
Sugoi Residencial I SPE Ltda	2	1	3
Sugoi Residencial II SPE Ltda	1	1	2
Sugoi Residencial III SPE Ltda	1	1	2
Residencial Via Verde SPE Ltda	1	1	2
Sugoi Residencial IV SPE Ltda.	-	-	-
Sugoi Residencial V SPE Ltda.	-	35	35
Sugoi Residencial VI SPE Ltda.	-	1	1
Sugoi Residencial VII SPE Ltda	-	1	1
Sugoi Residencial VIII SPE Ltda	-	1	1
Sugoi Residencial IX SPE Ltda	-	1	1
	<b>1.021</b>	<b>178</b>	<b>1.199</b>

#### 9 Imobilizado

Descrição	Taxa de depreciação	Controladora		Consolidado	
		31 de março de 2018	31 de dezembro de 2017	31 de março de 2018	31 de dezembro de 2017
Instalações	10% a.a	44	44	44	44
Móveis e Utensílios	10% a.a	86	86	86	86
Máquinas e Equipamentos	20% a.a	88	88	104	104
Benfeitorias	20% a.a	11	11	11	11
Leasing Telefonia	20% a.a	72	72	72	72
Veículos	20% a.a	-	-	5	-
Imóveis	4% a.a	-	-	3	-
Estande de vendas	-	-	-	579	515
Depreciação acumulada		(92)	(80)	(100)	(89)
		<b>209</b>	<b>221</b>	<b>804</b>	<b>743</b>

## SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 10 Partes relacionadas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2018	31 de dezembro de 2017	31 de março de 2018	31 de dezembro de 2017
Ativo não circulante	27.537	25.162	7.935	7.239
Passivo circulante	(18.839)	(15.515)	-	-
Passivo não circulante	(1.744)	(1.744)	-	-
	<b>6.954</b>	<b>7.903</b>	<b>7.935</b>	<b>7.239</b>

Descrição (ativo)	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2018	31 de dezembro de 2016	31 de março de 2018	31 de dezembro de 2016
Haifa Investimentos e Participações Ltda.	12	11	-	-
Sugoi Engenharia e Construção Ltda.	2.292	1.510	2.515	1.733
Residencial Monte Serrat Ltda.	23	-	-	-
Kibutz Participações Ltda.	7	5	7	5
Kibutz Administração e Participações Ltda.	4.858	4.857	4.858	4.857
Condomínio Varandas Jardim do Lago	-	-	-	-
Residencial São Mateus SPE Ltda.	5.142	4.225	-	-
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda.	965	953	-	-
Residencial Bom Retiro SPE Ltda.	4.484	4.381	-	-
Residencial José Vigna Talhado SPE Ltda.	196	196	-	-
Residencial Colina Guarapiranga SPE Ltda.	781	768	-	-
Residencial Paulínia I SPE Ltda.	158	152	-	-
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda.	919	917	-	-
Residencial Idemori SPE Ltda.	296	259	-	-
Sugoi Projeto SPE Ltda.	87	81	-	-
Residencial Sports Gardens da Amazônia Ltda.	4.800	4.541	-	-
Sugoi Inovare	83	60	-	-
Residencial Portal do Belo Horizonte SPE Ltda.	412	374	-	-
Botânica Infraest., Engenharia e Projetos Ltda.	3	3	3	3
Residencial Barcelona SPE Ltda.	1.219	1.209	-	-
Condomínio Varandas Jardim do Lago II	258	250	-	-
Residencial Isabel Ferrari SPE Ltda.	63	39	-	-
Sugoi Gestão Comercial Ltda.	-	89	-	89
Residencial São Jose SPE Ltda.	90	69	-	-
Residencial Barra Bonita SPE Ltda.	4	3	-	-
Sugoi Residencial I SPE Ltda.	159	140	-	-
Sugoi Residencial II SPE Ltda.	33	8	-	-
Sugoi Residencial III SPE Ltda.	27	1	-	-
Sugoi Residencial IV SPE Ltda.	1	1	-	-
Sugoi Residencial V SPE Ltda.	160	60	-	-
Sugoi Residencial VI SPE Ltda.	1	1	-	-
Sugoi Residencial VII SPE Ltda.	1	-	-	-
Sugoi Residencial VIII SPE Ltda.	1	-	-	-
Sugoi Residencial IX SPE Ltda.	1	-	373	373
Sugoi Residencial Via Verde SPE Ltda.	1	-	179	179
	<b>27.537</b>	<b>25.162</b>	<b>7.935</b>	<b>7.239</b>

## SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição (passivo)	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2018	31 de dezembro de 2017	31 de março de 2017	31 de dezembro de 2017
Condomínio Varandas Jardim do Lago (fee)	873	873	-	-
Condomínio Varandas Jardim do Lago Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.868	9.387	-	-
Residencial Monte Serrat Ltda.	6.971	6.128	-	-
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda.	586	586	-	-
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda.	175	175	-	-
	110	110	-	-
<b>Total</b>	<b>20.583</b>	<b>17.259</b>	-	-
Circulante	18.839	15.515	-	-
Não circulante	1.744	1.744	-	-

Os saldos das contas mantidos com sociedades controladas e controladas em conjunto representam operações de empréstimos na forma de mútuos em conta corrente, sem a incidência de encargos financeiros e não possuem vencimento predefinido.

Os saldos a receber pela sociedade controladora correspondem a recursos transferidos para as sociedades controladas e controladas em conjunto, com o objetivo de desenvolvimento dos projetos de incorporação imobiliária naquelas sociedades. Os saldos no passivo correspondem ao recebimento de recursos das sociedades controladas e controladas em conjunto, originários dos recebimentos de clientes pela venda dos empreendimentos.

#### 10.1 Conta corrente com sociedade por conta de participação

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2018	31 de dezembro de 2017	31 de março de 2018	31 de dezembro de 2017
Conta corrente com Sociedade por conta de participação	10.405	10.405	12.904	13.429
	<b>10.405</b>	<b>10.405</b>	<b>12.904</b>	<b>13.429</b>

As operações envolvendo Sociedade por Conta de Participação (SCP) são apresentadas de forma consolidada com as operações da Companhia. As aquisições contraídas com sócios participantes são apresentadas no passivo circulante e não circulante de acordo com a expectativa de desembolso da Companhia, na rubrica de conta corrente com sociedade por conta de participação.

## SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 11 Empréstimos e financiamentos

Modalidade	Instituição financeira	Taxa de juros e comissões	Controladora		Consolidado	
			31 de março de 2018	31 de dezembro de 2017	31 de março de 2018	31 de dezembro de 2017
CCB	Domus Companhia Hipotecária	8% a.a. + CDI	1.260	2.202	1.260	2.202
Capital de giro	Caixa Econômica Federal – CEF	Até 9,6 % a.a. +CDI	2.511	-	2.511	-
SFH	Caixa Econômica Federal – CEF	Até 11% a.a.	-	-	125	374
Leasing	Banco Daycoval	Até 22,99% a.a.	48	52	48	52
			<b>3.819</b>	<b>2.254</b>	<b>3.944</b>	<b>2.628</b>
Circulante			3.785	2.217	3.910	2.591
Não circulante			34	37	34	37

Os saldos do não circulante podem ser assim apresentados por ano de vencimento:

Ano	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2018	31 de dezembro de 2017	31 de março de 2018	31 de dezembro de 2017
2017	-	-	-	-
2018	2.108	2.217	2.233	2.591
2019	851	14	851	14
2020	851	14	851	14
2021	9	9	9	9
	<b>3.819</b>	<b>2.254</b>	<b>3.944</b>	<b>2.628</b>

Conforme determinado pela CVM, por meio da Instrução 475 a Administração da Companhia apresenta a análise de sensibilidade dos saldos relevantes, considerando:

- Cenário de variação da taxa de juros provável estimada pela Administração:
  - Taxa de juros estimada para o ano de 2018: 6,5% ao ano.
- Cenário de variação da taxa de juros possível, com deterioração de 25% (vinte e cinco por cento) na variável de risco considerada como provável:
  - Taxa de juros estimada para o ano de 2018: Aumento para 8,1% ao ano.
- Cenário de variação da taxa de juros remota, com deterioração de 50% (cinquenta por cento), na variável de risco considerada como provável:
  - Taxa de juros estimada para o ano de 2018: Aumento para 9,8% ao ano.



## SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

O impacto apresentado na tabela abaixo refere-se ao ano de 2018, onde encerrará as obrigações relevantes com os agentes financeiros, não sendo necessário projeções para os demais anos.

Modalidade	Instituição financeira	Risco de alta na taxa de juros	Cenários		
			6,5% a.a Provável	8,1% a.a Possível	9,8% a.a Remota
CCB	Domus Companhia Hipotecária	Efeito contábil	82	102	123
Capital de giro	Caixa Econômica Federal – CEF	Efeito contábil	163	203	246

#### 12 Fornecedores

Vencimentos	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2018	31 de dezembro de 2017	31 de março de 2018	31 de dezembro de 2016
Vencidos	85	74	3.436	1.964
A vencer até 30 dias	11	18	856	275
A vencer entre 31 e 60 dias	-	-	-	3
A vencer entre 61 e 90 dias	3	-	16	169
A vencer entre 91 e 120 dias	-	-	-	-
A vencer entre 121 e 180 dias	-	-	12	-
A vencer após 180 dias	-	-	169	-
A vencer total	14	18	1.053	447
<b>Total</b>	<b>99</b>	<b>92</b>	<b>4.489</b>	<b>2.411</b>

#### 13 Obrigações trabalhistas e tributárias

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2018	31 de dezembro de 2017	31 de março de 2018	31 de dezembro de 2017
Obrigações tributárias	502	502	503	506
Obrigações trabalhistas	4	4	20	19
Impostos retidos na fonte	2	2	126	389
Regime especial tributário (RET) corrente	-	-	138	85
Regime especial tributário (RET) diferido	-	-	982	560
	<b>508</b>	<b>508</b>	<b>1.769</b>	<b>1.559</b>
Circulante	508	508	787	999
Não circulante	-	-	982	560

## SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 14 Contas a pagar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2018	31 de dezembro de 2017	31 de março de 2018	31 de dezembro de 2017
Aquisição de participações societárias (i)	17.910	17.910	17.910	18.509
Comissão sobre terreno	-	-	498	500
Contingências (cíveis / trabalhista) (ii)	-	-	823	1.154
Outros	1.000	1.000	1.000	1037
	<b>18.910</b>	<b>18.910</b>	<b>20.231</b>	<b>21.200</b>
Circulante	18.910	18.910	19.731	20.700
Não circulante	-	-	500	500

(i) Valor referente a aquisição das Companhias Residencial São Mateus SPE Ltda e Residencial Parque do Carmo SPE Ltda. pelos valores de R\$ 10.787 e R\$ 7.123, respectivamente. Os valores serão pagos através de notas promissórias.

(ii) A Companhia, no curso normal de suas atividades, está sujeita a processos judiciais de natureza tributária, trabalhista e cível. A Administração, apoiada na opinião de seus assessores legais e, quando aplicável, fundamentada em pareceres específicos emitidos por especialistas, avalia a expectativa do desfecho dos processos em andamento e determina a necessidade ou não de constituição de provisão para contingências. A provisão existente no montante de R\$ 823 (R\$ 1.154 em 31 de dezembro de 2017) refere-se a processos cíveis e trabalhistas que estão em curso, cuja avaliação dos assessores legais da Companhia apontam para uma probabilidade de perda possível e provável.

#### 15 Adiantamentos de clientes e outros

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2018	31 de dezembro de 2017	31 de março de 2018	31 de dezembro de 2017
Adiantamentos de clientes incorporações	-	-	281	97
Adiantamento de clientes permutas – empreendimentos lançados	-	-	10.449	3.206
Credores por imóveis compromissados	1.900	1.900	125.633	111.642
Permutas físicas (*)	1.900	1.900	21.194	47.721
Outros	-	-	4.387	3.327
	<b>3.800</b>	<b>3.800</b>	<b>161.944</b>	<b>165.993</b>
Circulante	3.800	3.800	52.246	51.795
Não circulante	-	-	109.698	114.198

(\*) Em determinadas operações de aquisição de terrenos, a Companhia realizou permuta física com unidades a construir. Estas permutas físicas foram registradas a valor justo, como estoque de terrenos para incorporação, em contrapartida a adiantamento de clientes, considerando o valor à vista das unidades imobiliárias dadas em dação de pagamento, sendo que estas operações de permuta são apropriadas ao resultado considerando as mesmas premissas utilizadas para o reconhecimento das vendas de unidades imobiliárias.

## SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 16 Debêntures

Modalidade	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2018	31 de dezembro de 2017	31 de março de 2018	31 de dezembro de 2017
Debêntures	17.397	17.397	17.397	17.397
(-) Gastos com debêntures a amortizar	(592)	- 641	(592)	- 641
Juros sobre debêntures	1.444	1.036	1.444	1.036
	<b>18.249</b>	<b>17.792</b>	<b>18.249</b>	<b>17.792</b>

Em 4 de abril de 2017 a companhia obteve aprovação de seu primeiro programa de emissão pública de distribuição de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, com garantia real no montante de R\$ 17.397 na quantidade de 17.397 debêntures com o valor nominal unitário de R\$ 1.000 cada.

As debêntures são corrigidas pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) acrescidas de juros remuneratórios de 9,15% ao ano sobre o valor nominal, calculadas de forma pro rata temporis por dias úteis, com pagamentos mensais a partir de maio de 2019.

Como garantia, as debêntures contarão com garantia real de alienação fiduciária de terreno de propriedade de controlada e alienação fiduciária de direitos de participação acionária no capital social de sociedade controlada.

A Companhia e suas controladas possuem cláusulas restritivas no contrato de debêntures que restringem a habilidade na tomada de determinadas ações e pode requerer o vencimento antecipado ou a execução das garantias se a Companhia não cumprir com essas cláusulas restritivas.

#### 17 Provisões

Descrição	Consolidado	
	31 de março de 2017	31 de dezembro de 2016
Provisão para garantia (i)	781	666
	<b>781</b>	<b>666</b>

(i) Provisão de garantia - constituída durante o período de construção do empreendimento, para cobrir os custos estimados a serem incorridos durante o período de cinco anos após a conclusão do projeto.

#### 18 Patrimônio líquido

##### (a) Capital

O capital compreende 1.000.000 quotas, totalmente integralizadas e distribuídas da seguinte forma:

## SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	<u>31 de março de 2018</u>	<u>31 de dezembro de 2017</u>
Número de quotas		
Kibutz Administração e Participações Ltda	1.000.000	1.000.000
	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>

Conforme 7ª alteração de contrato social realizada em 03 de fevereiro de 2016, a Sugoi altera seu tipo jurídico e denominação social e passa a ser uma sociedade por ações, disciplinada pela Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S/A").

De acordo com a Ata de assembleia registrada em 24 de novembro de 2016 a Kibutz Participações Ltda. transfere suas quotas ordinárias nominativas a Kibutz Administração e Participações S.A.

A Companhia estruturou o processo de registro CVM categoria A no qual foi concedido em 19 de julho de 2016, e atualmente está cadastrado sob o código CVM 23957.

#### (b) Lucros

De acordo com estatuto social, o lucro calculado no final de cada ano pode ser distribuído, retido (total ou parcialmente) ou capitalizadas, como determinado por todos os quotistas. Não há valor mínimo estabelecido para ser distribuído.

Em cumprimento a legislação societária (artigo 193 da Lei 6.404/76) foi constituída reserva legal no valor de R\$ 200 em 31 de dezembro de 2016.

#### (c) Resultado por ações

A tabela abaixo demonstra o resultado aos montantes usados para calcular o lucro (prejuízo) básico e diluídos por ação:

	<u>31 de março de 2018</u>	<u>31 de dezembro de 2017</u>
Lucro líquido do resultado (em reais)	4.226.000	(6.284.000)
Quantidade de ações	1.000.000	1.000.000
	<u>4,226</u>	<u>(6,284)</u>

O lucro (prejuízo) básico por ação é calculado mediante a divisão do resultado atribuível aos acionistas controladores da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação durante o período, conforme preconizado pela NBC TG 41/R1 (Deliberação CVM 636/10) – resultado por ação.

O lucro (prejuízo) diluído por ação é calculado mediante o ajuste da quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação, para presumir a conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas.

Não há diferença entre o lucro (prejuízo) básico por ação e o lucro (prejuízo) diluído pois não há ações ordinárias potenciais que poderiam ser emitidas futuramente e convertidas. As debêntures emitidas, conforme nota explicativa 16, não são conversíveis em ações.

## SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 19 Lucro bruto

A conciliação entre a receita bruta e receita operacional é a seguinte:

Descrição	Consolidado	
	31 de março de 2018	31 de março de 2017
Receita de imóveis	21.242	10.289
Vendas canceladas	(7)	(16)
Receita operacional bruta	21.235	10.273
Impostos incidentes	(822)	(407)
Receita operacional líquida	20.413	9.866
Custo com terreno, incorporação, construção	(13.877)	(6.978)
Lucro bruto	6.536	2.888
Percentual margem bruto - %	32,0%	29,2%

#### 20 Despesas por natureza

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2018	31 de março de 2017	31 de março de 2018	31 de março de 2017
<b>Despesas comerciais</b>				
Comissões	-	-	(325)	(517)
Assessoria e consultoria	(14)	(9)	(56)	(28)
Propaganda e publicidade	-	(12)	(304)	(103)
Despesas com Estande de vendas e Apartamento decorado	-	-	(239)	(31)
Despesas com aluguéis	-	-	(191)	-
Outras despesas comerciais	-	-	(42)	(5)
	<b>(14)</b>	<b>(21)</b>	<b>(1.157)</b>	<b>(684)</b>
<b>Despesas gerais e administrativas</b>				
Assessoria e consultoria	(292)	(535)	(612)	(608)
Despesas com pessoal	(51)	(140)	(65)	(140)
Despesas com aluguéis	(199)	(187)	(199)	(187)
Despesas com materiais de escritório	(15)	(20)	(38)	(21)
Depreciação	(12)	(12)	(13)	(13)
Despesas com cartórios e registros	-	-	(15)	-
Despesas com acordos e contratos	-	-	(56)	-
Outras despesas administrativas	(34)	(96)	(91)	(106)
	<b>(603)</b>	<b>(990)</b>	<b>(1.089)</b>	<b>(1.075)</b>
	<b>(617)</b>	<b>(1.011)</b>	<b>(2.246)</b>	<b>(1.759)</b>

## SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 21 Projetos imobiliários em desenvolvimento

<b>Descrição</b>	<b>31 de março de 2018</b>	<b>31 de dezembro de 2017</b>
Venda contratada a apropriar (Nota 5)	125.787	23.554
Contribuições sobre as vendas	(5.031)	(942)
	120.756	22.612
Custo a incorrer das unidades vendidas	(81.939)	(18.651)
	<b>38.817</b>	<b>3.961</b>
Percentual da margem bruta a apropriar	32,1%	17,5%

(a) A tabela abaixo mostra os resultados apropriados do projeto em construção.

<b>Descrição</b>	<b>31 de março de 2018</b>	<b>31 de dezembro de 2017</b>
Receita apropriada (Nota 5)	24.077	17.075
Contribuições incidentes sobre receita	(963)	(683)
	23.114	16.392
Custo apropriado (Nota 6)	(16.112)	(11.419)
Lucro bruto	7.002	4.973
Margem bruta apropriada - %	30,29%	30,34%

(b) A tabela abaixo mostra o custo total orçado a incorrer no projeto.

<b>Descrição</b>	<b>31 de março de 2018</b>	<b>31 de dezembro de 2017</b>
Unidades vendidas em construção	81.939	18.651
Unidades não vendidas em construção	73.772	2.454
Custo orçado a incorrer	155.711	21.105
Estoque imóveis em construção	1.820	1.502
Custo total a ser apropriado no futuro	157.531	22.607

#### 22 Seguros

A Companhia mantém cobertura de seguros por montantes considerados suficientes pela administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades.

O escopo dos trabalhos de nossos auditores não inclui a emissão de opinião sobre a suficiência da cobertura de seguros.

## **SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2018**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

#### **23 Gerenciamento de riscos e instrumentos financeiros**

##### **(a) Gerenciamento de riscos**

A Companhia mantém operações com instrumentos financeiros. A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos visando assegurar liquidez, rentabilidade e segurança. A contratação de instrumentos financeiros com o objetivo de proteção é feita por meio de uma análise periódica da exposição ao risco que a administração pretende cobrir. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das condições contratadas versus condições vigentes no mercado. A Companhia não efetua aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros instrumentos financeiros de risco.

Os valores dos instrumentos financeiros ativos e passivos constantes nas demonstrações financeiras foram determinados de acordo com os critérios e as práticas contábeis divulgadas em notas explicativas específicas.

A Companhia apresenta exposição aos seguintes riscos advindos do uso de instrumentos financeiros:

##### Risco de crédito

Decorre da possibilidade de a Companhia sofrer perdas decorrentes de inadimplência de seus clientes. Para mitigar esses riscos, a Companhia adota como prática a análise das situações financeira e patrimonial de seus clientes, assim administra o risco de crédito por meio de um programa de qualificação e concessão de crédito.

##### Risco de taxa de juros

Decorre da possibilidade de a Companhia sofrer ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Para mitigar estes riscos, a Companhia possui contratos que lastreiam os ativos e passivos financeiros, mediante a aplicação de taxas pré-fixadas.

##### Risco de mercado

Decorre da possibilidade de oscilação dos preços de mercado de matérias primas e insumos utilizados no processo de construção das unidades imobiliárias. Essas oscilações de preços podem provocar alterações substanciais nos custos dos Estoques. Para mitigar esses riscos, a Companhia gerencia os estoques reguladores destas matérias-prima e insumos.

##### Risco de liquidez

Decorre da possibilidade de redução dos recursos destinados para pagamentos de dívidas. A Administração monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Companhia para assegurar que se tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais.

Adicionalmente, a Companhia mantém saldos em aplicações financeiras passíveis de resgate a qualquer momento para cobrir eventuais descasamentos entre a data de maturidade de suas obrigações contratuais e sua geração de caixa.

## **SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2018**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

#### Risco operacional

Risco operacional é o risco de prejuízos diretos ou indiretos decorrentes de uma variedade de causas associadas a processos, pessoal, tecnologia e infra-estrutura da Companhia e de fatores externos, exceto riscos de crédito, mercado e liquidez, como aqueles decorrentes de exigências legais e regulatórias e de padrões geralmente aceitos de comportamento Companhia. Riscos operacionais surgem de todas as operações da Companhia.

O objetivo da Companhia é administrar o risco operacional para evitar a ocorrência de prejuízos financeiros e danos à reputação da Companhia e buscar eficácia de custos e para evitar procedimentos de controle que restrinjam iniciativa e criatividade.

A principal responsabilidade para o desenvolvimento e implementação de controles para tratar riscos operacionais é atribuída à alta administração. A responsabilidade é apoiada pelo desenvolvimento de padrões gerais da Companhia para a administração de riscos operacionais nas seguintes áreas:

- exigências para segregação adequada de funções, incluindo a autorização independente de operações;
- exigências para a reconciliação e monitoramento de operações;
- cumprimento com exigências regulatórias e legais;
- documentação de controles e procedimentos;
- exigências para a avaliação periódica de riscos operacionais enfrentados e a adequação de controles e procedimentos para tratar dos riscos identificados;
- exigências de reportar prejuízos operacionais e as ações corretivas propostas;
- desenvolvimento de planos de contingência;
- treinamento e desenvolvimento profissional;
- padrões éticos e comerciais;
- mitigação de risco, incluindo seguro quando eficaz.

#### **(b) Instrumentos financeiros**

Para fins de divulgação, os valores justos dos ativos e passivos financeiros, juntamente com os valores contábeis estão apresentados no balanço patrimonial nas rubricas de caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber e outras contas a receber, fornecedores, outras contas a pagar e empréstimos e financiamentos.

#### **(c) Gestão de capital**

A Companhia administra seu capital com o objetivo de salvaguardar a continuidade do retorno aos seus acionistas e beneficiar às demais partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para investir em seu crescimento.

#### **(d) Instrumentos financeiros derivativos**

A Companhia não efetua operações com instrumentos financeiros derivativos com o objetivo de mitigar ou de eliminar riscos inerentes à sua operação.

\*\*\*\*\*