



Sugoi Incorporadora e Construtora S.A.

CNPJ/MF nº 13.584.310/0001-42
Relatório de Administração 2017

São Paulo, 30 de março 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 de Administração e as Demonstrações Financeiras...

de 2018. Projetos concluídos e projetos em construção - No ano de 2017 a SUGOI realizou a entrega de 2 (dois) empreendimentos, sendo um na cidade de Guarulhos - SP denominado "Vista Cantareira" com VGV R\$ 42,5 milhões...

Demonstrações Contábeis referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Table with multiple columns: Balanços patrimoniais em 31 de dezembro, Demonstrações do Resultado, Demonstrações dos fluxos de caixa, Demonstrações do valor adicionado. Includes sub-tables for demonstrações do patrimônio líquido and demonstrações das mutações do patrimônio líquido.

1. Contexto operacional - A Sugoi Incorporadora e Construtora e suas controladas ("Companhia") têm como principal atividade a administração de bens próprios...

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...

de 2018. Projetos concluídos e projetos em construção - No ano de 2017 a SUGOI realizou a entrega de 2 (dois) empreendimentos, sendo um na cidade de Guarulhos - SP denominado "Vista Cantareira"...

Percentual de participação
Table with columns: 2017, 2016. Rows include Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda., Condomínio Varandas Jardim do Lago Ltda., etc.

de 2018. Projetos concluídos e projetos em construção - No ano de 2017 a SUGOI realizou a entrega de 2 (dois) empreendimentos, sendo um na cidade de Guarulhos - SP denominado "Vista Cantareira"...

3. Principais estimativas e julgamentos - As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores...

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...

4. Caixa e equivalentes de caixa

Table showing Caixa e equivalentes de caixa for 2017 and 2016, including sub-tables for demonstrações do valor adicionado and demonstrações das mutações do patrimônio líquido.



>>>Continuação...

(i) A Companhia consta como avaliada 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 uma dívida de terceiros que foi subrogada pela Sugi para desamboragem de um projeto imobiliário a qual será posteriormente cobrada do respectivo devedor.

Table with columns: Descrição, 2017, 2016, 2017, 2016. Rows include Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda., Condomínio Varandas Jardim do Lago Ltda., Residencial Monte Serrat SPE Ltda., etc.

Table with columns: Descrição, 2017, 2016, 2017, 2016. Rows include Haifa Investimentos e Participações Ltda., Residencial Colina F. Morato SPE Ltda., Residencial Bom Retiro SPE Ltda., etc.

Table with columns: Descrição, 2017, 2016, 2017, 2016. Rows include Depreciação acumulada, Depreciação acumulada, Depreciação acumulada.

Table with columns: Descrição, 2017, 2016, 2017, 2016. Rows include Haifa Investimentos e Participações Ltda., Sugi Engenharia e Construção Ltda., Residencial Monte Serrat Ltda., etc.

Table with columns: Descrição, 2017, 2016, 2017, 2016. Rows include Investimentos em controladas e controladas em conjunto, Provisão para passivo a descoberto (b), Investimentos (a), etc.

Table with columns: Descrição, 2017, 2016, 2017, 2016. Rows include Condomínio Varandas Jardim do Lago (fee), Condomínio Varandas Jardim do Lago, Vista Cantareira Empreend. Imobiliários Ltda., etc.

Table with columns: Descrição, 2017, 2016, 2017, 2016. Rows include Domus Companhia Hipotecária, Caixa Econômica Federal-CEF, Caixa Econômica Federal - CEF, etc.

Table with columns: Descrição, 2017, 2016, 2017, 2016. Rows include Circulante, Não circulante, Os saldos do não circulante podem ser assim apresentados por ano de vencimento, etc.

Table with columns: Descrição, 2017, 2016, 2017, 2016. Rows include Obrigações trabalhistas e tributárias, Obrigações tributárias, Obrigações trabalhistas, etc.

Table with columns: Descrição, 2017, 2016, 2017, 2016. Rows include Circulante, Não circulante, Valor referente a aquisição das Companhias Residencial São Mateus SPE Ltda e Residencial Parque do Carmo SPE Ltda., etc.

Table with columns: Descrição, 2017, 2016, 2017, 2016. Rows include Depêntes, Depêntes, Depêntes, Depêntes.

Table with columns: Descrição, 2017, 2016, 2017, 2016. Rows include Depêntes, Depêntes, Depêntes, Depêntes.

Table with columns: Descrição, 2017, 2016, 2017, 2016. Rows include Depêntes, Depêntes, Depêntes, Depêntes.

Table with columns: Descrição, 2017, 2016, 2017, 2016. Rows include Despesas por natureza, Despesas comerciais, Comissões, Assessoria e consultoria, etc.

Table with columns: Descrição, 2017, 2016, 2017, 2016. Rows include Despesas gerais e administrativas, Assessoria e consultoria, Despesas com pessoal, etc.

Table with columns: Descrição, 2017, 2016, 2017, 2016. Rows include Projetos imobiliários em desenvolvimento, Venda contratada a apropriar (Nota 5), Contribuições sobre as vendas, etc.

Table with columns: Descrição, 2017, 2016, 2017, 2016. Rows include Despesas por natureza, Despesas comerciais, Comissões, Assessoria e consultoria, etc.

Table with columns: Descrição, 2017, 2016, 2017, 2016. Rows include Depêntes, Depêntes, Depêntes, Depêntes.

Aos Administradores e acionistas Sugi Incorporadora e Construtora S.A. São Paulo - SP - Opinião - Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Sugi Incorporadora e Construtora S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidada, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis. Opinião sobre as demonstrações financeiras preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil - Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, acima referidas, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Sugi Incorporadora e Construtora S.A. em 31 de dezembro de 2017, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Sugi Incorporadora e Construtora S.A. em 31 de dezembro de 2017, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC. Base para opinião - Novas auditorias foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com as normas internacionais de auditoria e suas atualizações, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas contidas nessas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião. Ênfase - Orientação OCP 04 - Conforme descrito na nota explicativa nº 2, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil consideram, adicionalmente, a Orientação OCP 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICP 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras 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 2. Nossa opinião não está ressalvada em razão desse assunto. Principais assuntos de auditoria - Principais assuntos de auditoria (PA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Reconhecimento de Receita - Estimativa dos custos de construção e percentual de conclusão da obra ("POC") - Controladora e Consolidado - Conforme mencionado na nota explicativa nº 2.1 (a) e 2.12 a Companhia utilizou o método de Porcentagem de Conclusão da Obra ("POC" - "Percentage of completion") para contabilizar as receitas de vendas de imóveis. Devido à relevância dos custos de construção a incorrer e ao alto grau de julgamento envolvido na determinação dessa estimativa, utilizada no cálculo do percentual de conclusão da obra, que é base para o reconhecimento de receita, e aos seus possíveis impactos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, consideramos esse como um principal assunto de auditoria. Como esse assunto foi conduzido na auditoria - Avaliamos o desenho, e, com base em amostragem, a efetividade operacional dos controles internos chave relacionados à aprovação e acompanhamento das estimativas, à avaliação da metodologia, índices e premissas utilizados pela Companhia no cálculo da atualização dos orçamentos de custos de construção individualizados por empreendimento. Inspecionamos os orçamentos de custos e respectivas aprovações, confrontamos também por amostragem, o valor dos custos incorridos com a respectiva documentação suporte, avaliamos a natureza e razoabilidade das mudanças ocorridas no custo orçado e efetuamos a análise substantiva da razoabilidade do percentual de evolução da obra. Avaliamos também o estágio de execução das obras e a adequação das divulgações efetuadas pela Companhia. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos de auditoria acima resumidos, consideramos que o processo de reconhecimento da receita é aceitável no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017 tomadas em conjunto. Outros assuntos - Demonstração do valor adicionado - As demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado (VA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - "Demonstração do Valor Adicionado". Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto. Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor - A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não

abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório. Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito. Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas - A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, assim como pelos controles internos que a administração determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade da Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras. Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas - Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras. Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso: • Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais. • Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas. • Avaliamos a adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração. • Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional. • Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada. • Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria. Comunicamos-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos. Fornecemos também aos responsáveis pela governança uma declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas. Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

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

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

