



www.sugoiincorporadora.com.br

Mensagem da Administração

A degradação do cenário econômico, bem como a extensão e desdobramento da crise política, continuaram impactando negativamente todos os setores da economia ao longo de 2016.

A piora contínua do desemprego, restrições na concessão de crédito e reduções nos investimentos, tornaram o ano mais desafiador para o mercado imobiliário brasileiro, resultando em uma expressiva redução no volume de lançamentos e maior esforço para realização de vendas dos imóveis em estoque.

Nesse contexto, intensificamos ao longo do ano, nosso foco no planejamento estratégico, especialmente na evolução física dos empreendimentos em andamento, melhoria na governança corporativa, estruturação e capacitação dos nossos colaboradores e desenvolvimento do banco de terrenos, visando a manutenção da margem líquida da Companhia, melhoria dos processos e a retomada do mercado imobiliário.

Em continuidade a nossa estratégia de crescimento, obtivemos no dia 19 de julho de 2016 o registro CVM (nº 23957) da Companhia, reforçando a melhoria na governança corporativa, e dando maior conforto e credibilidade a nossos investidores, parceiros e sócios.

Encerramos o ano de 2016 com vendas contratadas R\$29,6 milhões e um Lucro líquido de R\$7,5 milhões, em relação aos lançamentos, reavaliamos o cenário econômico, mantendo uma postura conservadora em relação a demanda e preservando o consumo de caixa.

A Companhia readequou sua estrutura organizacional, de forma a atender o volume de lançamentos esperado para 2017 e demais anos. Com capacidade operacional adequada, foco em nossos objetivos e um cenário econômico que começa a apresentar sinais de recuperação, temos convicção que faremos um ano ainda melhor que 2016, mantendo nossa trajetória de crescimento conforme planejado.

A Sugoi acredita na capacidade que o Brasil tem para retomar o crescimento e superar os desafios que vem enfrentando, certos de que o déficit habitacional é um dos maiores problemas sociais do país, trabalhamos na viabilização e construção de imóveis dignos para primeira moradia, dessa forma, convictos que estamos contribuindo para um Brasil mais justo.

São Paulo, 13 de março de 2017.

A Administração



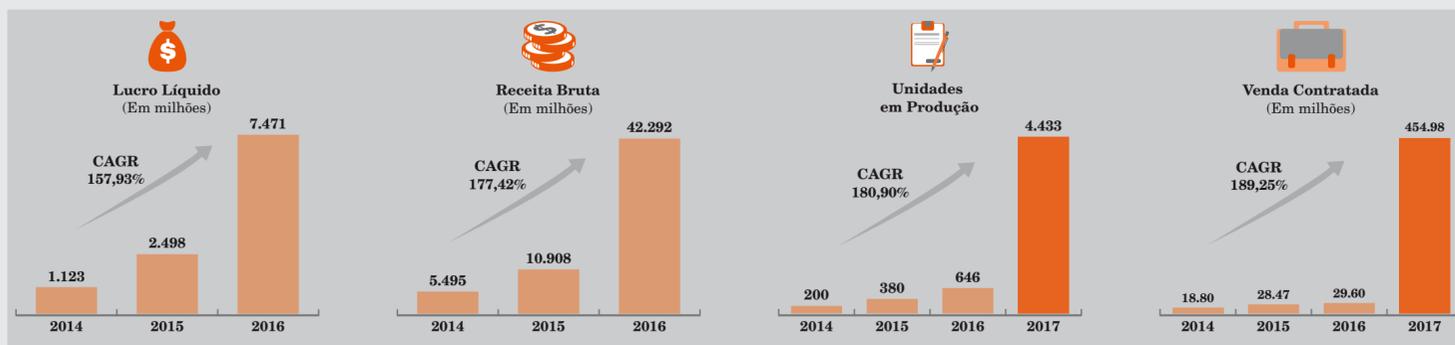
Vista Cantareira Guarulhos-SP



Monte Serrat Salto-SP



Varandas Jardim do Lago Campinas-SP



DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 2016

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A. | CNPJ/MF nº 13.584.310/0001-42

Balancos Patrimoniais em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de Reais)

Ativo Circulante	Notas	Controladora		Consolidado		Passivo Circulante	Notas	Controladora		Consolidado	
		2016	2015	2016	2015			2016	2015	2016	2015
Caixa e equivalentes de caixa	4	25	3.777	4.275	5.986	Empréstimos e financiamentos	10.2	2.165	2.496	843	
Contas a receber	5	-	-	10.932	2.505	Fornecedores	11	44	330	2.538	1.115
Imóveis a comercializar	6	14.196	22.917	66.609	61.711	Obrigações trabalhistas e tributárias	12	64	2	1.149	97
Créditos diversos	7	1.635	2.224	4.071	4.023	Contas a pagar	14	17.911	20.961	18.108	21.969
Impostos e contribuições a compensar	-	67	61	111	80	Adiantamentos de clientes e outros	13	14.100	98.310	34.954	113.314
Despesas com vendas a apropriar	-	-	-	629	-	Partes relacionadas	10	343	645	-	47
		15.923	28.979	86.627	74.305	Provisões para perda em investimentos	8	257	341	-	385
								34.884	120.589	59.245	137.385
Não circulante						Não circulante					
Imóveis a comercializar	6	81.758	77.838	81.758	77.838	Empréstimos e financiamentos	10.2	2.962	2.962	-	-
Partes relacionadas	10	10.701	4.211	6.044	4.293	Conta corrente com sociedade por conta de participação	10.1	11.496	11.635	13.975	13.886
Investimentos	8	35.126	25.672	-	-	Obrigações trabalhistas e tributárias	12	-	-	829	467
Imobilizado líquido	9	268	84	295	202	Adiantamentos de clientes e outros	13	81.758	-	83.958	-
		127.853	107.805	88.097	82.333	Provisões	15	-	-	446	128
						Partes relacionadas	10	1.158	-	-	-
								97.374	11.635	102.170	14.481
Total do ativo		143.776	136.784	174.724	156.638	Total do passivo		132.258	132.224	161.415	151.866
						Patrimônio líquido					
						Capital social	16	1.000	999	1.000	999
						Reserva legal		200	-	200	-
						Reserva de lucros		10.318	3.561	10.318	3.561
						Participação dos não controladores		11.518	4.560	11.518	4.560
						Total patrimônio líquido		11.518	4.560	17.911	212
						Total do passivo e patrimônio líquido		143.776	136.784	174.724	156.638

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Demonstrações do Resultado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de Reais)

Recursos	Notas	Controladora		Consolidado	
		2016	2015	2016	2015
Recursos de imóveis		-	-	42.292	10.908
Impostos incidentes		-	-	(1.571)	(638)
Operações continuadas					
Receita		-	-	40.721	10.270
Custos das vendas		-	-	(28.638)	(6.566)
Lucro (prejuízo) bruto	17	-	-	12.083	3.704
Recursos (despesas) operacionais					
Despesas gerais e administrativas	18	(2.663)	(823)	(3.056)	(1.201)
Despesas com comercialização	18	(85)	(36)	(1.346)	(393)
Outras receitas (despesas) operacionais		(1)	-	277	-
Resultado de equivalência patrimonial	8	9.586	3.046	(219)	-
Lucro operacional antes do resultado financeiro		6.837	2.165	7.739	2.120
Despesas financeiras		(97)	(13)	(655)	(67)
Receitas financeiras		320	346	508	449
Resultado financeiro líquido		223	333	(147)	382
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		7.060	2.498	7.592	2.502
Imposto de renda e contribuição social - corrente		(103)	-	(121)	(4)
Imposto de renda e contribuição social - diferida		-	-	-	-
Lucro líquido do exercício		6.957	2.498	7.471	2.498
Atribuíveis a					
Acionistas da Companhia		-	-	6.957	2.498
Participação de não controladores		-	-	514	-
				7.471	2.498

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Demonstrações do Resultado Abrangente para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de Reais)

Recursos	Notas	Controladora		Consolidado	
		2016	2015	2016	2015
Lucro líquido do exercício		6.957	2.498	6.957	2.498
Outros resultados abrangentes		-	-	-	-
Resultado abrangente do exercício		6.957	2.498	6.957	2.498
Atribuíveis a					
Acionistas da Companhia		6.957	2.498	6.957	2.498
Participação de não controladores		-	-	514	-
		6.957	2.498	7.471	2.498

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Demonstrações do Valor Adicionado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de Reais)

Recursos	Notas	Controladora		Consolidado	
		2016	2015	2016	2015
Receitas		-	-	-	-
Vendas e serviços		-	-	42.292	10.908
Outras receitas		-	-	276	-
		-	-	42.568	10.908
Insumos adquiridos de terceiros					
Custo de produtos, mercadorias e serviços vendidos		-	-	(28.638)	(6.566)
Materiais, energia, serviço de terceiros e outros operacionais	(2.097)	(881)	-	(3.062)	(1.584)
Outros	(1)	-	-	-	-
		(2.098)	(881)	(31.700)	(8.150)
Valor adicionado bruto		(2.098)	(881)	10.868	2.758
Depreciação, amortização e exaustão líquidas	(33)	-	-	(37)	-
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia		(2.131)	(881)	10.831	2.758
Valor adicionado recebido em transferência					
Resultado de equivalência patrimonial		9.586	3.046	(218)	-
Receitas financeiras		320	346	508	449
		9.906	3.392	290	449
Valor adicionado total a distribuir		7.775	2.511	11.121	3.207
Distribuição do valor adicionado					
Pessoal		-	-	-	-
Salários e encargos		100	-	100	-
Comissões sobre venda		327	-	647	-
Honorários de diretoria		-	-	327	-
Impostos, taxas e contribuições		103	-	1.692	642
Federais		-	-	-	-
Remuneração de capitais de terceiros		97	13	655	67
Juros		191	-	229	-
Aluguéis		-	-	-	-
Remuneração de capitais próprios		6.957	2.498	6.957	2.498
Lucro líquido do exercício		-	-	514	-
Participação dos não-controladores nos lucros retidos		7.775	2.511	11.121	3.207

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

continua ...

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de Reais)

Capital social	Capital social		Reservas de lucros	Patrimônio líquido	Participação dos não controladores	Patrimônio líquido consolidado
	A integralizar	Integralizado				
Saldo em 1º de janeiro de 2015	1.000	-	1.063	2.062	-	2.062
Integralização de capital	-	-	-	-	212	212
Lucro líquido do exercício	-	-	2.498	2.498	-	2.498
Saldos em 31 de dezembro de 2015	1.000	(1)	3.561	4.560	212	4.772
Aumento de capital por subscrição privada	-	1	-	1	-	1
Constituição da reserva legal	-	-	200	200	-	200
Redistribuição minoritários	-	-	-	-	1.065	1.065
Lucro líquido do exercício	-	-	6.757	6.757	-	6.757
Saldos em 31 de dezembro de 2016	1.000	(1)	10.518	11.518	1.791	13.309

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Demonstrações dos Fluxos de Caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de Reais)

Das atividades operacionais	Controladora		Consolidado		Das atividades operacionais	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015		2016	2015	2016	2015
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social, incluindo operações descontinuadas	7.060	2.498	7.471	2.502	Adiantamento de clientes	(2.452)	89.335	5.598	88.658
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais					Caixa líquido proveniente (aplicado) nas atividades operacionais	(2.835)	17.873	(6.165)	(3.021)
Depreciação e amortização	33	-	37	1	Imposto de renda e contribuição social pagos	(103)	-	(121)	(4)
Provisões para garantia de obras	-	-	446	87	Caixa líquido proveniente (aplicado) nas atividades operacionais	(2.938)	17.873	(6.286)	(3.025)
Resultado de equivalência patrimonial	(9.586)	(3.046)	(219)	-	Das atividades de investimentos				
Participação de não controladores	-	-	(514)	-	Aumento/redução de capital em controladas líquido	48	(20.959)	219	-
	(2.493)	(548)	7.221	2.590	Adições de imobilizado líquidas	(217)	(64)	(130)	(183)
Variações nos ativos e passivos					Caixa líquido proveniente (aplicado) nas atividades de investimentos	(169)	(21.023)	89	(183)
(Aumento)Redução contas de ativos					Das atividades de financiamentos				
Contas a receber	-	-	(8.427)	(706)	Captações de empréstimos e financiamentos e outros	4.988	8.140	4.704	7.623
Imóveis a comercializar	4.801	(91.326)	(8.818)	(114.627)	Partes relacionadas	(5.634)	(1.849)	(1.798)	(2.120)
Impostos e contribuições a compensar	(6)	(43)	(31)	(61)	Aumento de capital de não controladores em controlada	-	-	1.579	212
Créditos diversos	589	(827)	(48)	(2.034)	Aumento de capital	1	-	1	-
Despesas com vendas a apropriar	-	-	(629)	-	Caixa líquido proveniente (aplicado) nas atividades de financiamentos	(645)	6.291	4.486	4.915
Aumento(redução) nas contas de passivos					Saldo de caixa e equivalentes no final do exercício	25	3.777	4.275	5.986
Obrigações trabalhistas e tributárias	62	(5)	1.535	256	Aumento(redução) de caixa e equivalentes	(3.752)	3.141	(1.711)	1.707
Fornecedores	(286)	326	1.423	1.048	Saldo de caixa e equivalentes de caixa início do período	3.777	636	5.986	4.279
Contas a pagar	(3.0								



INCORPORADORA E CONSTRUTORA

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2016 e 2015 (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 entidades, 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, Itapeirica da Serra, Itapetininga, Francisco Morato, Campinas, Paulínia, Salto, São José do Rio Preto e Caçapava, todas no estado de São Paulo e com mais de 12.000 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 PBQPQ 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.

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.

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, reconhecimento 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 10 de março de 2017.

(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 ICPQ 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, com base no 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 (CPC) e aprovadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e são publicadas juntas com as demonstrações financeiras consolidadas.

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 atribuído 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 atribuído aos acionistas da controladora que estão apresentados nas demonstrações financeiras consolidadas. Esses ajustes correspondem aos encargos financeiros apropriados às unidades não vendidas dos empreendimentos em construção, nas demonstrações financeiras consolidadas, e estão apresentados na rubrica de imóveis a comercializar e são levados à rubrica de custos das unidades vendidas à medida em que os correspondentes unidades são vendidas. O reflexo na 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 atribuído 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 sofrem 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 acesso 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.

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia e das seguintes sociedades controladas de acordo com a respectiva participação percentual na data das demonstrações financeiras:

Controladas e controladas em conjunto diretas	Percentual de participação	
	2016	2015
Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	95%	100%
Condomínio Varandas Jardim do Lago Ltda.	95%	100%
Residencial Monte Serrat SPE Ltda.	100%	100%
Haifa Investimentos e Participações Ltda.	60%	60%
Residencial São Mateus SPE Ltda.	95%	99%
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda.	95%	99%
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 Idemori SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Projeto SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Inovare Empreendimentos Imobiliários Ltda.	95%	95%
Residencial Portal do Belo Horizonte SPE Ltda.	95%	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.

(c) Empreendimentos controlados em conjunto
Os investimentos em sociedades de propósito específico (SPE) são contabilizados pelo método da equivalência patrimonial e são, inicialmente, reconhecidos pelo seu valor de custo. Os ganhos não realizados com as sociedades de propósito específico (SPE) são eliminados na proporção de participação societária. As perdas não realizadas também são eliminadas, a menos que a operação forneça evidência 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 convertíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitos 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 atribuídos 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 atribuídos 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.

(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 reconhecimento 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, deduzidas 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. Em 2016 e 2015, não foram identificados indícios de que tais ativos possam ter sofrido desvalorização, sendo assim, não foi necessário registrar perdas de impairment.

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 de dívida no prazo de um ano ou menos; caso contrário, são apresentadas 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 pelo valor de fato 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 quitar a obrigação, e (iii) o valor a 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 com base 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 o 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 prevê a redução de receitas relacionadas às unidades imobiliárias vendidas, 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 de 20% 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 eventos de natureza tributária 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 distritos, abatimentos e descontos.

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, é baseado na Orientação OCPC 04, que trata da aplicação da Interpretação Técnica ICPQ 02 às Companhias brasileiras de desenvolvimento imobiliário.

Com base nas normas supracitadas e, levando em consideração os procedimentos contábeis aplicáveis estabelecidos 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 valor de 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.

• 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 (IGPM-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 atualização monetária, não 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.

(c) Movimento dos investimentos Controladas

	Saldo em 2014	Adição (redução) de investimentos	Equivalência patrimonial	Saldo em 2015	Adição (redução) de investimentos	Equivalência patrimonial	Saldo em 2016
Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.370	–	2.657	4.027	799	3.532	8.358
Condomínio Varandas Jardim do Lago Ltda.	(43)	–	(289)	(341)	(1)	30	636
Residencial Monte Serrat SPE Ltda.	–	–	687	687	–	5.361	6.048
Haifa Investimentos e Participações Ltda.	(1)	2	–	1	–	(4)	(3)
Residencial São Mateus SPE Ltda.	–	13.533	–	13.533	(547)	(12)	12.986
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda.	–	7.424	–	7.424	(300)	(5)	7.119
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda.	–	–	–	–	–	(172)	(172)
Residencial Bom Retiro SPE Ltda.	–	–	–	–	–	(13)	(13)
Residencial José Vigna Talhado SPE Ltda.	–	–	–	–	–	(2)	(18)
Residencial Colina Guarapiranga SPE Ltda.	–	–	–	–	–	(6)	(6)
Residencial Paulínia I SPE Ltda.	–	–	–	–	–	(10)	(10)
Residencial Idemori SPE Ltda.	–	–	–	–	–	(4)	(4)
Sugoi Projeto SPE Ltda.	–	–	–	–	–	(30)	(30)
Sugoi Inovare Empreendimentos Imob. Ltda.	–	–	–	–	–	(1)	(1)
Residencial Portal do Belo Horizonte SPE Ltda.	–	–	–	–	–	–	1
	1.326	20.959	3.046	25.331	(48)	9.586	34.869

(d) Provisão para perda de investimentos

	Controladora	Acrescimo (diminuição)	2015	2016
Controladas	–	–	172	172
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda.	–	–	172	172
Sugoi Projeto SPE Ltda.	–	–	30	30
Residencial Parque do Talhado SPE Ltda.	–	–	18	18
Residencial Bom Retiro SPE Ltda.	–	–	13	13
Residencial Paulínia I SPE Ltda.	–	–	10	10
Residencial Colina Guarapiranga SPE Ltda.	–	–	6	6
Residencial Idemori SPE Ltda.	–	–	4	4
Haifa Investimentos e Participações Ltda.	–	–	3	3
Sugoi Inovare Empreendimentos Imob. Ltda.	–	–	1	1
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda.	34	–	(34)	–
Residencial São Mateus SPE Ltda.	341	–	(84)	257

9. Imobilizado

	Taxa de depreciação	Controladora 2015	Controladora 2016	Consolidado 2015	Consolidado 2016
Instalações	10% a.a.	44	–	44	–
Móveis e utensílios	10% a.a.	86	61	86	63
Máquinas e equipamentos	20% a.a.	80	21	104	32
Benefícios	20% a.a.	11	–	11	–
Leasing telefonia	20% a.a.	72	–	72	–
Estande de vendas	–	–	2	15	103
Apartamento decorado	–	–	–	–	4
		301	84	332	202
Depreciação acumulada	–	(33)	–	(37)	–
		268	84	295	202

Movimentação do exercício

	Controladora	Consolidado
Descrição	2015	2015
Instalações	–	44
Móveis e utensílios	61	86
Máquinas e equipamentos	21	86
Benefícios	–	11
Leasing telefonia	72	72
Estande de vendas	2	14
Apartamento decorado	–	4
	84	255
Depreciação acumulada	(33)	(37)
	51	218

10. Partes relacionadas

	Controladora	Consolidado
Descrição	2016	2016
Ativo não circulante	10.701	4.211
Passivo circulante	(1.158)	(645)
Passivo não circulante	9.200	3.566
	9.200	3.566

Controladora

	Controladora	Consolidado
Descrição	2016	2016
Ativo não circulante	10.701	4.211
Passivo circulante	(1.158)	(645)
Passivo não circulante	9.200	3.566
	9.200	3.566

Consolidado

	Controladora	Consolidado
Descrição	2016	2016
Ativo não circulante	10.701	4.211
Passivo circulante	(1.158)	(645)
Passivo não circulante	9.200	3.566
	9.200	3.566

Controladora

	Controladora	Consolidado
Descrição	2016	2016
Ativo não circulante	10.701	4.211
Passivo circulante	(1.158)	(645)
Passivo não circulante	9.200	3.566
	9.200	3.566

Consolidado



... continuação das Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2016 e 2015 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

15 Provisões

Descrição	Consolidado	
	2016	2015
Provisão para garantia (i)	446	128
	446	128

(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.

16 Patrimônio líquido

(a) **Capital**
O capital compreende 1.000.000 quotas, totalmente integralizadas e distribuídas da seguinte forma:

	2016	2015
Número de quotas	1.000.000	999.900
Kibutz Administração e Participações S.A.	100	100
Kibutz Participações Ltda.	1.000.000	1.000.000

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 23997.

(b) Lucros

De acordo com estatuto social, o lucro calculado no final de cada ano pode ser distribuído, retido (total ou parcialmente) ou capitalizados, 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 por ação básico:

	2016	2015
Lucro líquido do resultado (em reais)	7.471.000	2.498.000
Quantidade de ações	1.000.000	1.000.000
	7,471	2,498

17 Lucro bruto

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

Descrição	Consolidado	
	2016	2015
Receita de imóveis	42.361	10.908
Vendas canceladas	(69)	–
Receita operacional bruta	42.292	10.908
Impostos incidentes	(1.571)	(638)
Receita operacional líquida	40.721	10.270
Custo com terreno, incorporação, construção	(28.638)	(6.566)
Lucro bruto	12.083	3.704
Percentual margem bruta – %	29,67%	36,07%

18 Despesas por natureza

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Despesas comerciais				
Assessoria e consultoria	–	–	(647)	(231)
Propaganda e publicidade	(24)	–	(110)	–
Despesas com estande de vendas e Apartamento decorado	(36)	(24)	(186)	(49)
Despesas com alugueis	–	–	(38)	–
Outras despesas comerciais	(25)	(34)	(133)	(103)
	(85)	(58)	(1.346)	(383)

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Despesas gerais e administrativas				
Assessoria e consultoria	(1.622)	(471)	(1.910)	(702)
Despesas com pessoal	(428)	(43)	(429)	(43)
Despesas com alugueis	(308)	(82)	(344)	(100)
Depreciação	(33)	–	(37)	–
Despesas com materiais de escritório	–	(212)	–	(277)
Outras despesas administrativas	(272)	(15)	(336)	(79)
	(2.663)	(823)	(3.056)	(1.201)
	(2.748)	(881)	(4.402)	(1.584)

19 Projetos imobiliários em desenvolvimento

Descrição	2016		2015	
	2016	2015	2016	2015
Venda contratada a apropriar (Nota 5)	26.678	30.729	–	–
Contribuições sobre as vendas	(1.067)	(1.229)	–	–
	25.611	29.500	–	–
Custo a incorrer das unidades vendidas	(16.981)	(19.490)	–	–
	8.630	10.010	–	–
	33,7%	33,9%	–	–
Percentual da margem bruta a apropriar				
(a) A tabela abaixo mostra os resultados apropriados do projeto em construção.				
Descrição	2016	2015	2016	2015
Receita apropriada (Nota 5)	59.045	16.152	–	–
Contribuições incidentes sobre receita	(2.362)	(638)	–	–
	56.683	15.514	–	–
Custo apropriado (Nota 6)	(38.394)	(10.075)	–	–
Lucro bruto	18.289	5.439	–	–
Margem bruta apropriada – %	32,27%	35,06%	–	–
(b) A tabela abaixo mostra o custo total orçado a incorrer no projeto.				
Descrição	2016	2015	2016	2015
Receita esperada em construção	56.683	15.514	–	–
Unidades não vendidas em construção	13.052	4.833	–	–
Custo orçado a incorrer	30.033	24.323	–	–
Estoque de imóveis em construção	7.690	5.711	–	–
Custo total a ser apropriado no futuro	37.723	30.034	–	–

20 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.

21 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
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 pre-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-primas 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.

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;
- 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 receber 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 adequada para o crescimento e financiamentos.

(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.

Diretoria

Ronaldo Yoshio Akagi
Presidente

Victor Salvador Duarte
Diretor Financeiro

Guilherme Castelo Branco Cavalcante
Diretor de Engenharia

Contador

Rogério Gueff
CRC 1SP 115.402/O-0

Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras

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

Opinião
Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Sugoi Incorporadora e Construtora S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016 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 da Sugoi Incorporadora e Construtora S.A. em 31 de dezembro de 2016, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa 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 Sugoi Incorporadora e Construtora S.A. em 31 de dezembro de 2016, 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
Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, 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 conforme essas 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 ICPC 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 ressaltada em razão desse assunto.

Outros assuntos
Demonstração do valor adicionado
As demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016, 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.

Auditoria das demonstrações financeiras do exercício anterior
As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2015, apresentadas para fins comparativos, foram auditadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria datado de 5 de fevereiro de 2016, sem ressalvas.

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 de a 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, contusão, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejamos 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.
- Concluimos 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.

Comunicamo-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.

São Paulo, 10 de março de 2017.



Crowe Horwath Macro Auditores Independentes
CRC 2SP 033.508/O-1

Sérgio Ricardo de Oliveira
Contador – CRC 1SP 186.070/O-8

NOS ALTOS E BAIXOS, VOCÊ CUIDOU DOS NÚMEROS DA SUA EMPRESA.

TENHA O MESMO ZELO NA HORA DE DIVULGAR SEUS RESULTADOS.

Valor Econômico

91% dos assinantes são investidores

65% dos assinantes possuem cargo de decisão

Deixe que mais de **3,4 milhões** de leitores, muito bem qualificados, vejam os números da sua empresa.

Uma oportunidade de gerar negócios, atrair investidores e fazer sua empresa crescer ainda mais.

11 3767.1323 - São Paulo
61 3717.1331 - Brasília
21 3521.1415 - Rio de Janeiro

valor.com.br/
comunicacaocominvestidores

Valor ECONÔMICO
Notícias que geram negócios

Só o Valor disponibiliza seus resultados em todas as plataformas.

Fonte: Niconquest – perfil dos assinantes – 2016.