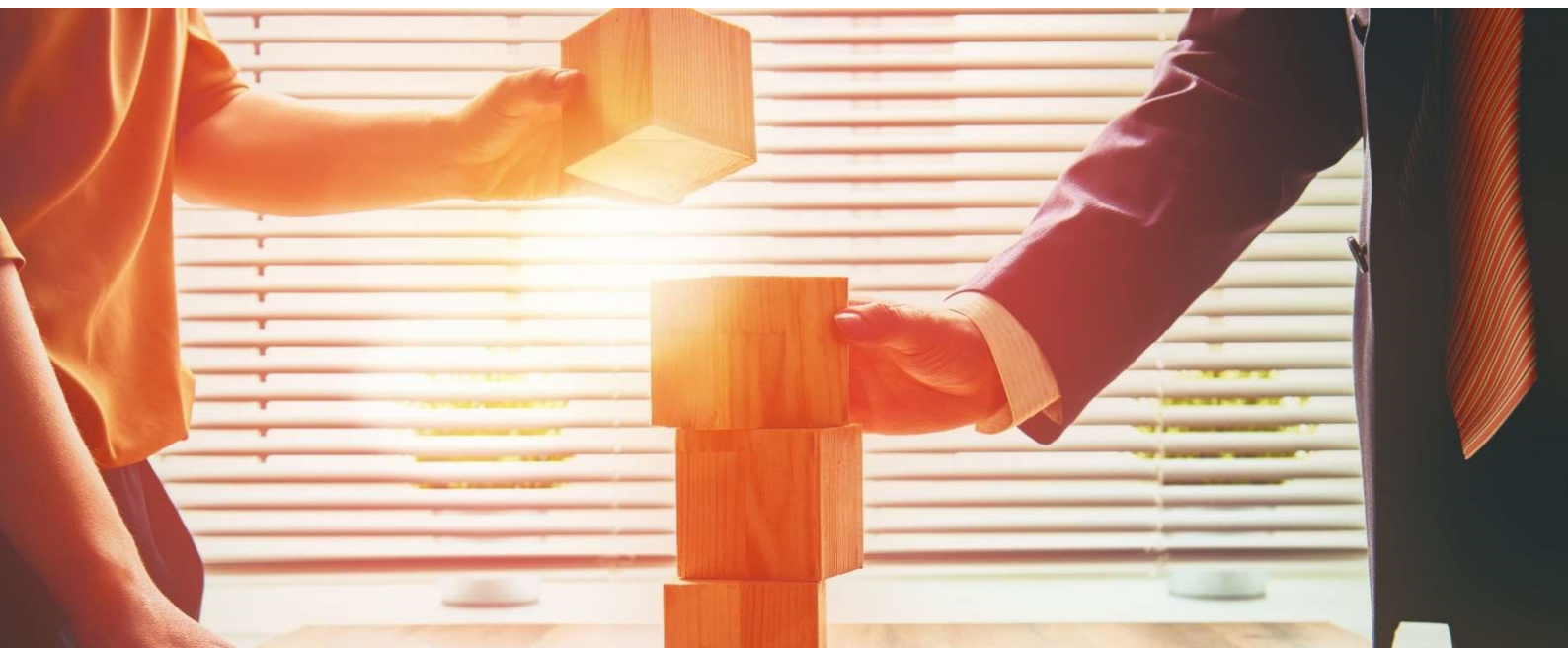




SUGOI S.A.

**DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
31 DE DEZEMBRO DE 2019**

Com o relatório dos auditores independentes

SUGOI S.A.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

31 DE DEZEMBRO DE 2019

CONTEÚDO

Relatório da administração	3
Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	6
Demonstrações financeiras	
Balanço patrimonial ativo.....	12
Balanço patrimonial passivo	13
Demonstrações dos resultados	14
Demonstrações dos resultados abrangentes.....	15
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	16
Demonstrações dos fluxos de caixa	17
Demonstrações do valor adicionado.....	18
Notas explicativas às demonstrações financeiras.....	19



SUGOI S.A.

Relatório da Administração 2019

São Paulo, 30 de março de 2020 – SUGOI S.A. Atendendo às disposições legais e estatutárias, a Administração da Sugoi S.A. (“SUGOI” ou “Companhia”) apresenta-lhes, a seguir, o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas preparadas de acordo com o *International Financial Reporting Standards* (IFRS) e também com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil e normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM). A Companhia adotou todas as normas e revisões de normas que são efetivas para as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019.

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

A SUGOI apresentou no ano de 2019 números sólidos e alinhados com a estratégia da companhia para seu crescimento. Dentre os destaques podemos elencar: margem bruta 36%; receita líquida de R\$ 149,3 milhões; lucro líquido de R\$ 27,5 milhões. Os resultados ratificam que estamos no caminho certo, e melhorando a cada ano nossa eficiência nas atividades operacionais apesar dos cenários adversos.

O ano de 2019 foi marcado por muita expectativa em virtude de ser o primeiro ano de uma transição de governo, tanto para economia brasileira, quanto para o mercado imobiliário que gera empregos e tem uma significativa relevância no PIB brasileiro. Entretanto, algumas projeções, assim como o próprio PIB, não foram como o esperado.

No segmento imobiliário econômico, como efeito adverso ao segmento, merecem destaque: a insuficiência de oferta de crédito no âmbito do MCMV (Minha Casa Minha Vida) versus a demanda latente deste recurso por parte do segmento; a restrição do subsídio por intermédio da redução das faixas de renda das famílias, como também da decisão do Governo Federal em contingenciar o Orçamento Geral da União. Ademais, a CEF passou por uma reestruturação interna, advinda das alterações de seu organograma. Todo este cenário, e alterações, acarretou na dilatação dos prazos das contratações do financiamento nos empreendimentos, fazendo que a empresa cessasse seu ciclo de crescimento de lançamentos em VGV, para mitigar problemas e riscos futuros, principalmente em relação aos distratos e inadimplência, buscando preservar, principalmente, a satisfação de seus clientes. Esta decisão, apesar de ter interrompido o ciclo crescente de lançamento em VGV, se mostrou adequada e acertada.

A conjuntura do cenário econômico positivo, em virtude de queda de taxas de juros, queda do desemprego, índice de confiança crescente, tem proporcionado ao segmento imobiliário a busca de outras formas de financiamento, aproveitando as taxas de juros imobiliárias baixas, em seu menor nível histórico. A SUGOI estuda outras formas de financiamento de seus projetos, ainda que focado em 1ª moradia, e estamos em constante revisão do nosso pipe-line para atender essa demanda de novas modalidade de financiamento que o mercado tem proporcionado. Acreditamos que as instituições financeiras focarão seus esforços novamente no segmento imobiliário, e buscarão, alternativas de financiamento inovadoras e eficientes para retomada mais sólida do mercado imobiliário.



A Sugoi segue forte no propósito que pode contribuir com a redução do déficit habitacional e consequentemente na melhoria de vida dos brasileiros, continuemos a desenvolver trabalhos que viabilizam imóveis dignos para primeira moradia, gerando empregos, contribuindo para um País mais sólido economicamente, justo e com menos desigualdade social.

Destaques

- A receita líquida do ano totalizou R\$ 149,3 milhões;
- A Companhia encerrou o exercício de 2019 com a Margem Bruta de 36%;
- O Lucro Líquido do exercício foi de R\$ 27,5 milhões;
- O VGV (valor geral vendas) dos projetos lançados em 2019, totalizaram R\$ 68,5 milhões;
- O Landbank da Companhia alcançou um VGV potencial de R\$ 3,5 bilhões.

Desempenho Operacional e Financeiro

Lançamentos e vendas contratadas

No ano de 2019 a companhia realizou os lançamentos conforme descrito no quadro abaixo:

Empreendimento	Unidades	VGV Estimado	Cidade
VIDA & ALEGRIA - Condomínio 07	224	32.256.000	São Paulo - SP
MIRAI PARQUE DO CARMO - Condomínio 01	246	36.291.770	São Paulo - SP

Em virtude da dilatação dos prazos para a contratação do financiamento imobiliário, reflexo do incremento das exigências e burocracias, estrategicamente represamos os lançamentos em 2019, e passamos a adotar uma postura mais conservadora, de somente realizar o lançamento do empreendimento com o contrato de financiamento emitido, ou na iminência de ser emitido.

Projetos concluídos e projetos em construção

Para o exercício de 2019 não houve conclusão de projetos, reflexo do lapso de quase 2 anos que a empresa ficou sem lançar empreendimentos, de janeiro de 2016 a novembro de 2017, período este que a Sugoi – a exemplo de todo o segmento – sofreu com o licenciamento e aprovação dos empreendimentos, principalmente no município de São Paulo. O ano de 2020 será relevante em termos de entregas de empreendimentos para a Sugoi.

Banco de terrenos

Em 31 de dezembro de 2019, o banco de terrenos da Companhia representava um VGV estimado em R\$ 3,5 bilhões, com expectativa de lançamento nos próximos 5 anos.

Receita operacional

A receita operacional líquida totalizou R\$ 149,3 milhões no exercício de 2019, um aumento significativo se comparado com R\$ 84,8 milhões no mesmo período do ano de 2018, tal aumento é reflexo do reconhecimento de receita dos projetos lançados – principalmente – no ano de 2018.



Custos dos imóveis

Em 2019, o custo dos imóveis totalizou R\$ 95,9 milhões, comparado a um custo de R\$ 57,2 milhões no mesmo período em 2018, fato ocorrido em função do incremento dos lançamentos e do reconhecimento dos custos dos projetos em construção.

Despesas com comercialização, gerais e administrativas

No ano de 2019, as despesas com comercialização totalizaram R\$ 7,6 milhões, apresentando um aumento de 67% em relação a 2018, devido ao fato da Companhia ter majorado seu volume operacional em virtude do incremento dos lançamentos realizados no ano de 2018.

As despesas gerais e administrativas líquidas totalizaram R\$ 10,8 milhões em 2019, um aumento de 104% em relação ao mesmo período do ano de 2018. 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 ano de 2019, o lucro bruto ficou em R\$ 53,4 milhões, acima se comparado com o mesmo período do ano de 2018 onde reportamos o lucro bruto no valor de R\$ 27,6 milhões. Tal aumento é justificado pelo volume das obras em andamento.

Lucro do exercício

No ano de 2019 reportamos um lucro líquido acumulado de R\$ 27,5 milhões. O resultado positivo atribui-se especialmente a retomada da Companhia em relação a lançamentos que ocorreram durante no ano de 2017, e do incremento significativo de lançamentos no 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.

Auditores Independentes

Nos termos da instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, destacamos que a Companhia contratou a Crowe Macro Auditores Independentes S.S. para prestação de serviços de 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, 30 de março de 2020.

Relações com Investidores

Telefone: (55 11) 5904-6400

E-mail: ri@sugois.com.br
www.sugois.com.br/ri

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Sugoi S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 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 individuais preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais, acima referidas, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Sugoi S.A. em 31 de dezembro de 2019, o desempenho individual de suas operações e os seus fluxos de caixa individuais para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Sugoi S.A. em 31 de dezembro de 2019, o desempenho consolidado 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 e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo “International Accounting Standards Board - IASB”, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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

Conforme descrito na nota explicativa nº 2, as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e as demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria (PAA) 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 apresentada no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

- *Reconhecimento de receitas e custos de incorporação imobiliária*

A Companhia reconhece a receita com venda de imóveis durante a execução das obras como previsto no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, conforme descrito na nota explicativa nº 2.13 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Os procedimentos utilizados pela Companhia envolvem o uso de estimativas para o cálculo da apropriação imobiliária, por exemplo, prever os custos a serem incorridos até o final das obras e medição da evolução destas. Consequentemente, o assunto foi foco de nossa auditoria devido ao risco de tais estimativas relacionadas ao custo orçado utilizarem pressupostos subjetivos que podem ou não se concretizar, bem como pela relevância dos valores envolvidos.

Como esse assunto foi conduzido na auditoria

Identificamos o processo e as atividades de controles desenhados e implementados pela Companhia e efetuamos procedimentos de auditoria, que incluem: (i) obtenção de estimativas do custo a incorrer aprovadas pelo Departamento de Engenharia e pelo Comitê estabelecido pela Companhia com tal propósito; (ii) testes, em base amostral, na documentação existente, com o objetivo de avaliar a razoabilidade e integridade das estimativas de custo aprovadas para os empreendimentos; (iii) avaliação do estágio de execução das obras; (iv) revisões analíticas sobre as estimativas de custos incorridos e a incorrer; e (v) avaliação das divulgações nas demonstrações financeiras.

Com base no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, entendemos que: (i) as premissas utilizadas pela Administração para estimar os custos a incorrer são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas; e (ii) os cálculos efetuados pela Administração sobre o percentual de conclusão correspondem aos critérios estabelecidos conforme Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018.

Outros assuntos

Demonstração do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, 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 na NBC TG 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 nessa norma 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 este relatório está de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com o nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluímos que há distorção relevante no relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a esse 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 de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e pela elaboração das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e pelos controles internos que ela 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 são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade 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 obtivemos 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.
- Obtivemos 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.
- 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.
- Obtivemos 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.

Fornecemos também aos responsáveis pela Administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos e 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 a lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinamos 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.

São Paulo, 30 de março de 2019.

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



Fábio Debiaze Pino
Contador – CRC-1SP251154/O-9



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

Sugoi S.A.
Balanços patrimoniais em 31 de dezembro

(Em milhares de Reais)

ATIVO

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado	
		2019	2018	2019	2018
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	4.399	6.087	23.464	10.270
Contas a receber	4	-	-	40.213	39.403
Imóveis a comercializar	5	9.787	8.552	228.241	142.854
Créditos diversos	6	25.826	13.089	35.691	21.309
Impostos e contribuições a compensar		227	65	551	267
Despesas com vendas a apropriar		-	-	5.896	3.987
		40.239	27.793	334.056	218.090
Não circulante					
Imóveis a comercializar	5	-	-	59.030	92.248
Partes relacionadas	9	33.261	29.176	6.827	9.030
Impostos e contribuições a compensar	-	-	-	-	-
Despesas com vendas a apropriar	-	-	-	-	-
		33.261	29.176	65.857	101.278
Investimentos	7	92.948	57.169	3.224	-
Imobilizado líquido	8	222	174	724	774
Intangível	-	694	-	694	-
		127.125	86.519	70.499	102.052
Total do ativo		167.364	114.312	404.555	320.142

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Sugoi S.A.
Balanços patrimoniais em 31 de dezembro

(Em milhares de Reais)

PASSIVO

Passivo	Notas	Controladora		Consolidado	
		2019	2018	2019	2018
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	11	4.800	9.227	16.405	11.219
Debêntures	16	23.442	5.270	23.442	5.270
Fornecedores	12	203	81	8.205	8.082
Obrigações trabalhistas e tributárias	13	648	512	1.603	1.579
Contas a pagar	14	13.540	14.875	15.082	15.590
Adiantamentos de clientes e outros	15	8.622	10.815	232.374	132.053
Partes relacionadas	9	43.863	20.756	376	-
Provisões para perda em investimentos	7	3.757	2.524	3.382	-
		98.875	64.060	300.869	173.793
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	11	1.529	4.526	2.368	4.526
Debêntures	16	10.558	14.419	10.558	14.419
Conta corrente com sociedade por conta de participação	10	10.405	10.405	10.405	10.808
Obrigações trabalhistas e tributárias	13	-	-	1.430	1.713
Contas a pagar	14	-	-	500	500
Adiantamentos de clientes e outros	15	-	-	27.934	91.392
Provisões	17	-	-	1.509	1.226
Partes relacionadas	9	1.744	1.744	-	-
		24.236	31.094	54.704	124.584
Total do passivo		123.111	95.154	355.573	298.377
Patrimônio líquido	18				
Capital social		1.000	1.000	1.000	1.000
Reserva legal		200	200	200	200
Reserva de lucros		43.053	17.958	43.053	17.958
Ajuste acumulado de conversão		-	-	90	52
		44.253	19.158	44.343	19.210
Participação dos não controladores		-	-	4.639	2.555
Total patrimônio líquido		44.253	19.158	48.982	21.765
Total do passivo e patrimônio líquido		167.364	114.312	404.555	320.142

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Sugoi S.A.
Demonstrações do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de Reais)

		Controladora		Consolidado	
	Notas	2019	2018	2019	2018
Receita líquida	19	-	-	149.313	84.831
Custos das vendas	19	-	-	(95.891)	(57.241)
Lucro bruto	19	-	-	53.422	27.590
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas gerais e administrativas	20	(7.195)	(2.679)	(10.753)	(5.282)
Despesas com comercialização	20	(229)	(138)	(7.582)	(4.545)
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas		(8)	-	(300)	437
Resultado de equivalência patrimonial	7	38.658	19.428	(159)	-
		31.226	16.611	(18.794)	(9.390)
Lucro antes do resultado financeiro		31.226	16.611	34.628	18.200
Despesas financeiras	-	(6.249)	(2.619)	(7.612)	(3.248)
Receitas financeiras	-	118	9	499	89
Resultado financeiro líquido		(6.131)	(2.610)	(7.113)	(3.159)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		25.095	14.001	27.515	15.041
Imposto de renda e contribuição social - correntes	-	-	(77)	-	(83)
Lucro do período		25.095	13.924	27.515	14.958
Atribuível a					
Acionistas controladores da Companhia				25.095	13.924
Participação de não controladores				2.420	1.034
Lucro básico e diluído por ação	18 c	25,095	13,924		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Sugoi S.A.
Demonstrações do resultado abrangente dos exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Lucro líquido do período	25.095	13.924	27.515	14.958
Ajuste de conversão em controladas	-	-	90	52
(=) Resultado abrangente do período	25.095	13.924	27.605	15.010
Atribuível a				
Acionistas controladores da Companhia			25.185	13.976
Participação de não controladores			2.420	1.034
	-	-	27.605	15.010

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Sugoi S.A.
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
(Em milhares de Reais)

	Atribuível aos acionistas controladores da Companhia							
	Capital social integralizado	A Integralizar	Reserva legal	Reservas de lucros	Ajuste acumulado de conversão	Total	Participação dos não controladores	Patrimônio líquido consolidado
Saldo em 1º de janeiro de 2018	1.000	-	200	4.034	-	5.234	1.521	6.755
Ajuste de conversão em controlada	-	-	-	-	52	52	-	52
Lucro líquido do exercício	-	-	-	13.924	-	13.924	1.034	14.958
Saldos em 31 de dezembro de 2018	1.000	-	200	17.958	52	19.210	2.555	21.765
Saldo em 1º de janeiro de 2019	1.000	-	200	17.958	52	19.210	2.555	21.765
Distribuição de lucros	-	-	-	-	-	-	(336)	(336)
Ajuste de conversão em controlada	-	-	-	-	38	38	-	38
Lucro líquido do exercício	-	-	-	25.095	-	25.095	2.420	27.515
Saldos em 31 de dezembro de 2019	1.000	-	200	43.053	90	44.343	4.639	48.982

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Sugoi S.A.
Demonstrações dos fluxos de caixa dos exercícios findos em 31 de dezembro
(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Das atividades operacionais				
Lucro líquido do período	25.095	13.924	27.515	14.958
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais				
Depreciação e amortização	479	47	483	261
Provisões para garantia de obras e contingências	-	-	331	487
Impostos diferidos	-	-	-	79
Resultado de equivalência patrimonial	(38.658)	(19.428)	159	-
	(13.084)	(5.457)	28.488	15.785
Variações nos ativos e passivos				
(Aumento)/redução contas de ativos				
Contas a receber	-	-	(810)	(34.893)
Imóveis a comercializar	(1.235)	(3.833)	(52.169)	(36.577)
Impostos e contribuições a compensar	(162)	75	(284)	(78)
Créditos diversos	(12.737)	(1.233)	(14.382)	(3.021)
Despesas com vendas a apropriar	-	-	(1.909)	(3.368)
Aumento/(redução) nas contas de passivos				
Obrigações trabalhistas e tributárias	136	4	(259)	1.654
Fornecedores	122	(11)	123	5.671
Contas a pagar	(1.335)	(4.035)	(557)	(5.037)
Adiantamento de clientes	(2.193)	7.015	36.863	57.452
	(30.488)	(7.475)	(4.896)	(2.412)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	(4)	-	(4)
Caixa líquido consumido nas atividades operacionais	(30.488)	(7.479)	(4.896)	(2.416)
Das atividades de investimentos				
(Aumento)/redução de títulos e valores mobiliários	-	-	-	-
(Aumento)/redução de capital em controladas líquido	4.112	(1.142)	-	-
Ajuste de conversão de balanço de controlada	-	-	38	52
Lucros distribuídos	-	-	(336)	-
No imobilizado	(527)	-	(433)	(292)
No intangível	(694)	-	(694)	-
Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades de investimentos	2.891	(1.142)	(1.425)	(240)
Das atividades de financiamentos				
Captações de empréstimos e financiamentos e outros	17.792	16.456	38.060	20.404
Pagamento empréstimos e financiamentos e outros	(10.905)	(3.060)	(21.124)	(8.011)
Partes relacionadas	19.022	1.231	2.579	(1.787)
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamentos	25.909	14.627	19.515	10.606
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	(1.688)	6.006	13.194	7.950
Caixa e equivalentes de caixa				
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	6.087	81	10.270	2.320
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	4.399	6.087	23.464	10.270
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	(1.688)	6.006	13.194	7.950

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Sugoi S.A.
Demonstrações do valor adicionado dos exercícios findos em 31 de dezembro
(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Receitas				
Vendas e serviços	-	-	154.979	88.057
Outras receitas	-	-	(300)	437
	-	-	154.679	88.494
Insumos adquiridos de terceiros				
Custo de produtos, mercadorias e serviços vendidos	-	-	(95.891)	(57.241)
Materiais, energia, serviço de terceiros e outros operacionais	(4.557)	(1.717)	(11.954)	(7.605)
Outros	(8)	-	-	-
	(4.565)	(1.717)	(107.845)	(64.846)
Valor adicionado bruto	(4.565)	(1.717)	46.834	23.648
Depreciação, amortização e exaustão líquidas	(479)	(47)	(483)	(261)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	(5.044)	(1.764)	46.351	23.387
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	38.658	19.428	(159)	-
Receitas financeiras	118	9	499	89
	38.776	19.437	340	89
Valor adicionado total a distribuir	33.732	17.673	46.691	23.476
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal				
Salários e encargos	1.685	232	1.685	317
Comissões sobre venda	-	-	3.196	416
Honorários de diretoria	66	65	66	65
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	-	77	5.666	3.309
Remuneração de capitais de terceiros				
Juros	6.249	2.619	7.612	3.248
Aluguéis	637	756	951	1.163
Remuneração de capitais próprios				
Lucro do período	25.095	13.924	25.095	13.924
Participação dos não-controladores nos lucros retidos	-	-	2.420	1.034
	33.732	17.673	46.691	23.476

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

1

Contexto operacional

A Sugoi S.A. 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, Itapeverica da Serra, Itapetininga, Francisco Morato, Campinas, Paulínia, Salto, São José do Rio Preto, Mauá, Franco da Rocha, Caçapava, Sumaré, Santo André, Mirassol e Rio Branco, nos Estados de São Paulo e Acre, com aproximadamente 27.000 unidades em desenvolvimento, execução e entregues.

A Companhia desde o ano de 2013 é avaliada pela área de risco da Caixa Economica 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 individuais e consolidadas são apresentadas a seguir. Essas políticas foram aplicadas de forma consistente em relação ao ano anterior, salvo indicação em contrário.

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.1 Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais foram elaboradas e estão apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas e estão apresentadas conforme práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária, registradas na CVM e conforme as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)*, contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 02/2018 sobre aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil com referência aos aspectos de transferência de controle de venda de unidades imobiliárias.

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram aprovadas pela Administração da Companhia em 30 de março de 2020.

2.2 Base de preparação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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, ajustes de perdas estimadas de 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 financeiras individuais e consolidadas 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 financeiras individuais e consolidadas, são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.2.1 Demonstrações financeiras individuais

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 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.

2.2.2 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 S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Controladas e controladas em conjunto diretas	Percentual de participação	
	2019	2018
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.	100%	60%
Residencial São Mateus SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda	95%	95%
Residencial Bom Retiro SPE Ltda	95%	95%
Residencial Jacú-Pessego II 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 Jacú-Pessego I 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%	95%
Sugoi Residencial VIII SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Residencial IX SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Development USA, LLC	100%	100%
Sugoi Residencial X SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XI SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XII SPE Ltda.	95%	-
Sugoi Residencial XIII SPE Ltda.	95%	-
Sugoi Residencial XIV SPE Ltda.	95%	-
Sugoi Residencial XV SPE Ltda.	95%	-
Sugoi Residencial XVI SPE Ltda.	95%	-
Sugoi Residencial XVII SPE Ltda.	95%	-
Sugoi Residencial XVIII SPE Ltda	95%	-
Sugoi Residencial XIX SPE Ltda	95%	-
Sugoi Residencial XX SPE Ltda	95%	-

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Sugoi Residencial XXI Ltda	95%	-
Sugoi Residencial XXII SPE Ltda	95%	-
Sugoi Residencial XXIII SPE Ltda	95%	-
Sugoi Residencial XXIV SPE Ltda	95%	-
Sugoi Residencial XXV 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.

(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.

2.3 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.

2.4 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.

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.5 Instrumentos financeiros

Classificação e mensuração de ativos e passivos financeiros

Conforme o IFRS 9 / CPC 48, no reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado em: a custo amortizado; valor justo por meio dos outros resultados abrangentes ("VJORA") – instrumento de dívida; VJORA – instrumento patrimonial; e valor justo por meio de resultado ("VJR"). A classificação dos ativos financeiros é substancialmente estabelecida conforme o modelo de negócios no qual um ativo financeiro é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais. As novas políticas contábeis significativas estão descritas a seguir:

Ativos financeiros a custo amortizado - Estes ativos são mensurados de forma subsequente ao custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por redução ao valor recuperável. A receita de juros, ganhos e perdas cambiais e perdas são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado a VJR:

- é mantido dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e
- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Um instrumento de dívida é mensurado a VJORA se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado a VJR:

- é mantido dentro de um modelo de negócio cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e
- seus termos contratuais geram em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Os ativos financeiros da Companhia são substancialmente representados por caixa e equivalentes de caixa (Nota 3) classificados ao valor justo por meio do resultado, além de contas a receber (Nota 4), outros créditos (Nota 6) e partes relacionadas (Nota 9), ambos classificados como mensurados subsequentemente ao custo amortizado. A adoção do IFRS 9 / CPC 48 não resultou em modificações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJR. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso for classificado como mantido para negociação, for um derivativo ou for designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao VJR são mensurados ao valor justo e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Os passivos financeiros da Companhia estão substancialmente representados por partes relacionadas (Nota 9), empréstimos e financiamentos (Nota 11), fornecedores (Nota 12), contas a pagar (Nota 14) e debêntures (Nota 16), os quais estão classificados como mensurados subsequentemente ao custo amortizado. Em relação aos passivos financeiros, a adoção da IFRS 9 / CPC 48 não resultou em modificações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Perda por redução ao valor recuperável (Impairment)

Perdas de crédito esperadas são estimativas ponderadas pela probabilidade de perdas de crédito baseados nas perdas históricas e projeções de premissas relacionadas. As perdas de crédito são mensuradas a valor presente com base em todas as insuficiências de caixa (ou seja, a diferença entre os fluxos de caixa devidos a Companhia de acordo com o contrato e os fluxos de caixa que a Companhia espera receber). As perdas de crédito esperadas são descontadas pela taxa de juros efetiva do ativo financeiro.

Em conformidade com a substituição do modelo de perdas incorridas por perdas esperadas, a Administração concluiu que a metodologia já adotada está aderente ao modelo de perdas esperadas e, portanto, a adoção inicial da IFRS 9 / CPC 48 a partir de 1º de janeiro de 2018 não apresentou impactos relevantes na mensuração da provisão para perdas em anuidades a receber.

2.6 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.

2.7 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.

2.8 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 8.

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.9 Redução ao valor recuperável (impairment) – ativos não financeiros

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.

2.10 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.

2.11 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.

2.12 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 2.13).

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.13 Reconhecimento de receitas, custos e despesas

(a) Processo para reconhecimento da receita

No processo de reconhecimento da receita de contratos com clientes foram adotados os preceitos introduzidos pelo CPC 47 a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47 e referido ofício circular para a Companhia.

De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

O modelo de negócios da Companhia é predominantemente baseado em contratos de compra e venda de imóveis com “financiamento na planta”. Neste modelo, geralmente voltado à baixa renda, o cliente assina “contrato de compra e venda de imóvel na planta” com a incorporadora, já prevendo as condições de pagamento, conforme seguem: (i) Pagamentos direto à incorporadora; (ii) Financiamento bancário; (iii) Recursos provenientes do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS); e (iv) Eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo.

Os valores pagos diretamente à incorporadora (item (i) acima) representam aproximadamente de 10% a 15% do valor do imóvel, sendo o restante do valor proveniente de financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios (itens de (ii) a (iv) acima). Em seguida, o cliente firma contrato de financiamento bancário (“contrato particular, com caráter de escritura pública”) com instituição financeira, contemplando os valores do financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo. A liberação destes recursos fica condicionada ao andamento das obras, de acordo com o percentual atestado no Relatório de Acompanhamento do Empreendimento, conforme o cronograma físico-financeiro aprovado pela instituição financeira. Este acompanhamento, para fins de liberação das parcelas, é efetuado pela área de engenharia da instituição financeira. No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade do imóvel é transferida para o cliente, sendo fiduciariamente alienado à respectiva instituição financeira.

Abaixo resumo dos contratos celebrados na modalidade “financiamento na planta”, partes envolvidas, garantias e riscos existentes:

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

<u>Contrato</u>	<u>Partes</u>	<u>Garantia real do imóvel</u>	<u>Risco de crédito</u>	<u>Risco de mercado</u>	<u>Risco de distrato</u>
Financiamento bancário	Incorporadora (Vendedora); Comprador e Instituição financeira (Credora fiduciária)	Instituição financeira (IF)	10% a 15% da Incorporadora e 85% a 90% da Instituição financeira	Comprador e Instituição financeira	Não aplicável. Em caso de inadimplemento, pelo cliente, a IF poderá consolidar a propriedade em seu nome para posterior alienação do imóvel a terceiros, conforme procedimentos previstos no art. 27 da Lei 9.514/97. O valor arrecadado terá como objetivo principal a quitação do saldo devedor do cliente para com a IF.

(b) Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado quando houver a transferência contínua do controle para instituição financeira ou cliente, utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos; Nos casos que durante o período de aprovação do cliente junto a entidade financiadora houver indícios que o cliente não cumprirá com sua parte contratual, é realizada a provisão para distrato do seu valor integral.
- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica "Contas a receber". Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Adiantamentos de clientes";
- A variação monetária, incidente sobre o saldo de contas a receber até a entrega das chaves, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios "pro rata temporis";
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque (Nota 2.7);
- Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão, observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita auferida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;
- As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas.

2.14 Novas normas, pronunciamentos técnicos, revisões e interpretações

Alterações de normas que foram adotadas pela primeira vez para o exercício iniciado em 1º de janeiro de 2018:

▪ IFRS 15 - Receita de Contratos com Clientes (NBC TG 47 - Receita de Contrato com Cliente)

A norma traz os princípios que uma entidade aplicará para determinar a mensuração da receita e como e quando ela é reconhecida. As alterações estabelecem os critérios para mensuração e registro das receitas, na forma que efetivamente foram realizadas com a devida apresentação, assim como o registro pelos valores que a entidade tenha direito na operação, considerando eventuais estimativas de perdas de valor. A administração da Companhia avaliou os efeitos da adoção da norma e não identificou alterações ou impactos no reconhecimento de suas receitas.

▪ IFRS 9 - Instrumentos Financeiros (NBC TG 48 - Instrumentos Financeiros)

A norma aborda a classificação, a mensuração e o reconhecimento de ativos e passivos financeiros. As principais alterações são os novos critérios de classificação de ativos financeiros em duas categorias (mensurados ao valor justo e mensurados ao custo amortizado) dependendo da característica de cada instrumento podendo ser classificado em resultado financeiro ou resultado abrangente, o novo modelo de impairment para ativos financeiros sendo um híbrido de perdas esperadas e incorridas, em substituição ao modelo atual de perdas incorridas, e flexibilização das exigências para adoção da contabilidade de hedge. A administração da Companhia avaliou a nova norma e, considerando as suas transações atuais, não identificou mudanças que pudessem ter impacto relevante sobre as suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, haja visto que os instrumentos financeiros que mantém não são complexos e não apresentam risco de impacto em sua reavaliação, assim como não apresentam risco de impairment ou de redução de valor de forma significativa em função de expectativa de perdas futuras.

Alterações de normas que foram adotadas pela primeira vez para o exercício iniciado em 1º de janeiro de 2019:

• IFRS 16 - Operações de Arrendamento Mercantil (NBC TG 06 (R3) - Operações de Arrendamento Mercantil)

A norma tem como objetivo unificar o modelo de contabilização dos arrendamentos, exigindo dos arrendatários reconhecer os passivos assumidos em contrapartida aos respectivos ativos de direito de uso para todos os contratos de arrendamento em que estiverem no escopo da norma, a menos que sejam enquadrados por algum tipo de isenção.

A companhia adotou a norma usando a abordagem retrospectiva modificada que não requer a reapresentação dos saldos comparativos.

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Na adoção da norma, a Companhia reconheceu os passivos de arrendamento em relação aos contratos que atendem a definição de arrendamento, cujos passivos foram mensurados pelo valor presente dos pagamentos remanescentes do arrendamento, descontados com base na taxa de juros incremental. Os ativos associados ao direito de uso foram mensurados pelo valor igual ao passivo de arrendamento em 1º de janeiro de 2019, sem impacto nos lucros acumulados, no montante de 1.117. O saldo líquido do direito de uso em 31 de dezembro de 2019 é de R\$ 693 apresentado na rubrica do intangível e o passivo atualizado na mesma data é de R\$ 730, apresentado na rubrica de contas a pagar.

3 Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Caixa e bancos conta-movimento	165	33	15.901	4.153
Certificados de Depósito Bancário (CDBs)	4.234	6.054	7.563	6.117
	4.399	6.087	23.464	10.270

4 Contas a receber

Descrição	Consolidado	
	2019	2018
Receita de vendas apropriada	305.387	167.128
(-) Valor recebido	(265.489)	(127.925)
	39.898	39.203
Outras contas a receber	315	200
	40.213	39.403

	Consolidado	
	2019	2018
Contas a receber de vendas apropriadas	305.387	167.128
Total recebimento	(265.489)	(127.925)
Receita de vendas a apropriar (*)	192.768	265.517
Total de contas a receber	232.666	304.720
Adiantamento de clientes	(15.902)	(15.819)
Total da carteira líquida a receber	216.764	288.901

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

SUGOI S.A.**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e de 2018**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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.

5 Imóveis a comercializar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Terrenos para incorporação (i)	9.787	8.552	246.874	204.189
Imóveis em construção	-	-	39.143	30.601
Imóveis concluídos	-	-	1.254	312
	9.787	8.552	287.271	235.102
Circulante	9.787	8.552	228.241	142.854
Não circulante	-	-	59.030	92.248

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

	2019	2018
Custo total incorrido	251.549	147.038
Custo apropriado de unidades vendidas	(211.152)	(116.125)
Custo de unidades em estoque	40.397	30.913

6 Créditos diversos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Adiantamentos a fornecedores	2.010	1.415	7.497	5.390
Cheques em cobrança	1.000	1.000	1.000	1.000
Brasinc Incorporações Ltda. (i)	9.830	9.830	9.830	9.830
Willian Gadelha (ii)	-	-	4.142	4.142
Brasinc Incorporações Ltda. (iii)	12.117	-	12.117	-
Outros	869	844	1.105	947
	25.826	13.089	35.691	21.309

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (i) A Companhia consta como avalista em um empréstimo obtido pela Brasinco Incorporações Ltda. Em virtude de tal compromisso, ocorreram pagamentos neste montante. Não há mais nenhum valor a pagar à instituição financeira, restando apenas o ressarcimento dos valores por parte da Brasinco Incorporações Ltda.
- (ii) Refere-se a uma dívida de terceiros que foi subrogada pela Sugoi para desembaraço de um projeto imobiliário a qual será posteriormente cobrada do respectivo devedor.
- (iii) Refere-se à direito contratual de receber outro ativo financeiro. (vide detalhamento da operação na Nota 14).

7 Investimentos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Investimentos em controladas e demais investidas	92.948	57.169	3.224	-
Provisão para passivo a descoberto	(3.757)	(2.524)	(3.382)	-
Investimentos (a)	89.191	54.645	(158)	-
Reclassificação para o passivo	3.757	2.524	3.382	-
	92.948	57.169	3.224	-

O saldo de investimento no consolidado refere-se à participação na empresa HTG Infraestrutura e Participação, avaliada pelo método da equivalência patrimonial. A Companhia não possui o controle da referida empresa.

(a) Movimentação dos investimentos

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Controladas e investidas	2017	Equivalência patrimonial	Adição (redução) de investimentos	2018	Equivalência patrimonial	Adição (redução) de investimentos	2019
Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.500	(490)	-	6.010	(293)	-	5.717
Condomínio Varandas Jardim do Lago Ltda.	6.551	6.338	-	12.889	4.178	(5.079)	11.988
Residencial Monte Serrat SPE Ltda.	2.225	(330)	-	1.895	(179)	-	1.716
Haifa Investimentos e Participações Ltda	(6)	(2)	-	(8)	(4)	-	(12)
Residencial São Mateus SPE Ltda.	12.704	4.619	-	17.323	20.188	17	37.528
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda.	7.115	(12)	-	7.103	(662)	-	6.441
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda	(227)	(64)	-	(291)	(42)	-	(333)
Residencial Bom Retiro SPE Ltda	(243)	11.307	-	11.064	17.629	-	28.693
Residencial José Vigna Talhado SPE Ltda	(21)	(5)	-	(26)	(169)	-	(195)
Residencial Colina Guarapiranga SPE Ltda	(9)	(7)	-	(16)	(1)	-	(17)
Residencial Paulínia I SPE Ltda	(13)	(7)	-	(20)	(2)	-	(22)
Residencial Idemori SPE Ltda	(7)	(2)	-	(9)	(1)	-	(10)
Sugoi Projeto SPE Ltda	(33)	(8)	-	(41)	(1)	-	(42)
Residencial Sports Gardens da Amazônia Ltda	(88)	(918)	-	(1.006)	(444)	-	(1.450)
Sugoi Inovare Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(1)	(1)	-	(2)	(1)	-	(3)
Residencial Portal do Belo Horizonte SPE Ltda.	(5)	(20)	-	(25)	(5)	-	(30)
Residencial Barcelona SPE Ltda.	(349)	(419)	-	(768)	(696)	-	(1.464)
Condomínio Varandas Jardim do Lago II SPE Ltda.	(3)	(7)	-	(10)	(22)	-	(32)
Residencial Isabel Ferrari SPE Ltda.	(5)	(2)	-	(7)	(2)	-	(9)
Residencial São Jose SPE Ltda	(3)	(3)	-	(6)	(5)	-	(11)
Residencial Barra Bonita SPE Ltda	(2)	(2)	-	(4)	(1)	-	(5)
Sugoi Residencial I SPE Ltda	(2)	(3)	-	(5)	(2)	-	(7)
Sugoi Residencial II SPE Ltda	(1)	(3)	-	(4)	(3)	-	(7)
Sugoi Residencial III SPE Ltda	(1)	(3)	-	(4)	(2)	-	(6)
Residencial Via Verde SPE Ltda	-	(1)	-	(1)	-	-	(1)
Sugoi Residencial IV SPE Ltda.	-	(1)	-	(1)	(1)	-	(2)
Sugoi Residencial V SPE Ltda.	-	(261)	-	(261)	255	-	(6)
Sugoi Residencial VI SPE Ltda.	(1)	(1)	-	(2)	(22)	-	(24)
Sugoi Residencial VII SPE Ltda	-	(2)	-	(2)	-	-	(2)
Sugoi Residencial VIII SPE Ltda	-	(2)	-	(2)	-	-	(2)
Sugoi Residencial IX SPE Ltda	-	(2)	-	(2)	(9)	-	(11)
Sugoi Development USA, LLC	-	(258)	1.142	884	(811)	950	1.023
Sugoi Residencial XI SPE Ltda.	-	-	-	-	(9)	-	(9)
Sugoi Residencial XIII SPE Ltda.	-	-	-	-	(22)	-	(22)
Sugoi Residencial XIV SPE Ltda	-	-	-	-	(1)	-	(1)
Sugoi Residencial X SPE LTDA	-	-	-	-	(1)	-	(1)
Sugoi Residencial XII SPE LTDA	-	-	-	-	(4)	-	(4)
Sugoi Residencial XV SPE LTDA	-	-	-	-	(1)	-	(1)
Sugoi Residencial XVI SPE LTDA	-	-	-	-	(6)	-	(6)
Sugoi Residencial XVII SPE Ltda	-	-	-	-	(1)	-	(1)
Sugoi Residencial XVIII SPE Ltda	-	-	-	-	(1)	-	(1)
Sugoi Residencial XIX SPE Ltda	-	-	-	-	(1)	-	(1)
Sugoi Residencial XX SPE Ltda	-	-	-	-	(1)	-	(1)
Sugoi Residencial XXI Ltda	-	-	-	-	(1)	-	(1)
Sugoi Residencial XXII SPE Ltda	-	-	-	-	(1)	-	(1)
Sugoi Residencial XXIII SPE Ltda	-	-	-	-	(1)	-	(1)
Sugoi Residencial XXIV SPE Ltda	-	-	-	-	(1)	-	(1)
Sugoi Residencial XXV SPE Ltda	-	-	-	-	(2)	-	(2)
HTG Infraestrutura e Participação Ltda.	-	-	-	-	(158)	(3.224)	(3.382)
HTG Infraestrutura e Participação Ltda. (Ágio)	-	-	-	-	-	3.224	3.224
	34.075	19.428	1.142	54.645	38.658	(4.112)	89.191

SUGOI S.A.**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e de 2018**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

8**Imobilizado**

Descrição	Taxa de depreciação	Controladora		Consolidado	
		2019	2018	2019	2018
Instalações	10% a.a	44	44	44	44
Móveis e utensílios	10% a.a	121	86	350	173
Máquinas e equipamentos	20% a.a	127	88	147	104
Benfeitorias	20% a.a	20	11	20	11
Leasing telefonia	20% a.a	72	72	72	72
Veículos		-	-	216	63
Imóveis		21	-	115	23
Estande de vendas	-	-	-	636	634
		405	301	1.600	1.124
Depreciação acumulada		(183)	(127)	(876)	(350)
		222	174	724	774

SUGOI S.A.**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e de 2018**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(a) Movimentação do imobilizado do exercício de 2019

Descrição	Controladora				Consolidado			
	2018	Adições	Baixas	2019	2018	Adições	Baixas	2019
Instalações	44	-	-	44	44	-	-	44
Móveis e Utensílios	86	35	-	121	173	177	-	350
Máquinas e Equipamentos	88	39	-	127	104	43	-	147
Benfeitorias	11	9	-	20	11	9	-	20
Leasing Telefonia	72	-	-	72	72	-	-	72
Veículos	-	-	-	-	63	153	-	216
Imóveis	-	21	-	21	23	95	(3)	115
Estande de vendas/ Decorado	-	-	-	-	634	45	(43)	636
	301	104	-	405	1.124	522	(46)	1.600
Depreciação acumulada	(127)	(56)	-	(183)	(350)	(526)	-	(876)
	174	48	-	222	774	(4)	(46)	724

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Movimentação do imobilizado do exercício de 2018

Movimentação da controladora

Não houve movimentação de custo (adições e baixas) na controladora nos exercícios de 2018, apenas a depreciação no montante de R\$ 47.

Movimentação do consolidado

Descrição	2017	Adição	Baixa	2018
Instalações	44	-	-	44
Móveis e utensílios	86	87	-	173
Máquinas e equipamentos	104	-	-	104
Benfeitorias	11	-	-	11
Leasing telefonia	72	-	-	72
Veículos	-	63	-	63
Imóveis	-	23	-	23
Estande de vendas	515	119	-	634
	832	292	-	1.124
Depreciação acumulada	(89)	(261)	-	(350)
	743	31	-	774

9 Partes relacionadas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Ativo não circulante	33.261	29.176	6.827	9.030
Passivo circulante	(43.863)	(20.756)	(376)	-
Passivo não circulante	(1.744)	(1.744)	-	-
	(12.346)	6.676	6.451	9.030

Descrição (ativo)	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Haifa Investimentos e Participações Ltda.	21	14	-	-
Sugoi Engenharia e Construção Ltda.	15	19	238	1.839
Residencial Monte Serrat Ltda.	55	55	-	-
Kibutz Participações Ltda.	7	7	7	7
Kibutz Administração e Participações Ltda.	5.965	6.884	5.965	6.612
Residencial São Mateus SPE Ltda.	-	3.038	-	-
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda.	1.386	1.116	-	-
Residencial Bom Retiro SPE Ltda.	-	5.265	49	6
Residencial José Vigna Talhado SPE Ltda.	287	201	-	-

SUGOI S.A.**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e de 2018****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

Residencial Colina Guarapiranga SPE Ltda.	883	838	-	-
Residencial Paulínia I SPE Ltda.	162	160	-	-
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda.	2.421	1.221	-	-
Residencial Idemori SPE Ltda.	401	381	-	-
Sugoi Projeto SPE Ltda.	91	89	-	-
Residencial Sports Gardens da Amazônia Ltda.	9.160	4.317	-	-
Sugoi N Empreendimentos Imobiliários Ltda.	236	175	-	-
Residencial Portal do Belo Horizonte SPE Ltda.	554	483	-	-
Residencial Barcelona SPE Ltda.	2.723	1.261	-	-
Condomínio Varandas Jardim do Lago II	609	387	-	-
Residencial Isabel Ferrari SPE Ltda.	181	110	-	-
Residencial São José SPE Ltda.	260	149	-	-
Residencial Jacú-Pessegueiro I SPE Ltda.	89	23	-	-
Sugoi Residencial I SPE Ltda.	194	163	-	-
Sugoi Residencial II SPE Ltda.	208	90	-	-
Sugoi Residencial III SPE Ltda.	195	127	-	-
Sugoi Residencial IV SPE Ltda.	76	76	-	-
Sugoi Residencial V SPE Ltda.	2.466	965	-	-
Sugoi Residencial VI SPE Ltda.	828	613	-	-
Sugoi Residencial VII SPE Ltda.	-	2	-	-
Sugoi Residencial VIII SPE Ltda.	807	278	-	-
Sugoi Residencial IX SPE Ltda.	1.380	641	-	-
Sugoi Residencial Via Verde SPE Ltda.	1	1	-	-
Tsuri Acre	16	16	16	14
Sugoi Residencial XIII SPE Ltda.	1.195	11	-	-
Sugoi Residencial XI SPE Ltda.	145	-	-	-
Sugoi Residencial XII SPE Ltda.	22	-	-	-
Sugoi Residencial X SPE Ltda.	14	-	-	-
Sugoi Residencial XVI SPE Ltda.	106	-	-	-
Sugoi Residencial XIV SPE Ltda.	1	-	-	-
Sugoi Residencial XV SPE Ltda.	1	-	-	-
Sugoi Residencial XXIV SPE Ltda.	1	-	-	-
Sugoi Residencial XXIII SPE Ltda.	1	-	-	-
Sugoi Residencial XXII SPE Ltda.	1	-	-	-
Sugoi Residencial XIX SPE Ltda.	1	-	-	-
Sugoi Residencial XX SPE Ltda.	1	-	-	-
Sugoi Residencial XXI Ltda.	85	-	-	-
Sugoi Residencial XXV SPE Ltda.	1	-	-	-
Sugoi Residencial XVII SPE Ltda.	1	-	-	-
Sugoi Residencial XVIII SPE Ltda.	6	-	-	-
Outros	2	-	552	552
	33.261	29.176	6.827	9.030

SUGOI S.A.**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e de 2018**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição (passivo)	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Condomínio Varandas Jardim do Lago (fee)	873	873	-	-
Condomínio Varandas Jardim do Lago	9.969	13.956	-	-
Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.444	6.780	-	-
Residencial Monte Serrat Ltda.	587	606	-	-
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda.	175	175	-	-
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda.	110	110	-	-
Residencial São Mateus SPE Ltda.	17.452	-	-	-
Residencial Sports Gardens da Amazônia	-	-	199	-
Residencial Guarapiranga SPE Ltda.	149	-	149	-
Residencial Bom Retiro SPE Ltda.	9.831	-	-	-
Dahab Brasil S.A	17	-	17	-
Tsuri Brasil Ltda.	-	-	11	-
	45.607	22.500	376	-
Circulante	43.863	20.756	376	-
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 Conta corrente com sociedade por conta de participação

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Conta corrente com sociedade por conta de participação	10.405	10.405	10.405	10.808
	10.405	10.405	10.405	10.808

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 S.A.**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 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	
			2019	2018	2019	2018
CCB	Domus Cia Hipotecária	8% a.a. + CDI	-	-	-	-
Capital de giro	Caixa Econômica Federal	Até 9,6 % a.a. + CDI	2.242	1.912	2.242	1.912
SFH	Caixa Econômica Federal	Até 11% a.a.	-	-	11.605	1.365
Leasing	Banco Daycoval	Até 22,99% a.a.	30	37	30	37
CCB	Banco PINE	CDI + 08,47% a.a.	1.364	7.760	1.364	7.760
CCB	CHB	CDI + 10,5% a.a.	2.693	4.044	2.693	4.044
Outros	Outros	n/a	-	-	839	627
			6.329	13.753	18.773	15.745
Circulante			4.800	9.227	16.405	11.219
Não circulante			1.529	4.526	2.368	4.526

Os saldos podem ser assim apresentados por ano de vencimento:

Ano	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
2019	-	9.227	-	11.219
2020	4.800	4.452	16.405	4.452
2021	917	74	1.756	74
2022	612	-	612	-
	6.329	13.753	18.773	15.745

Conforme determinado pela CVM, por meio da Instrução nº 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 os exercícios de 2020 e 2021: 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 os exercícios de 2020 e 2021: 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 os exercícios de 2020 e 2021: Aumento para 9,8% ao ano.

SUGOI S.A.**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e de 2018**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Os impactos apresentados na tabela abaixo referem-se aos exercícios de 2020 e de 2021, onde encerrarão as obrigações relevantes com os agentes financeiros, não sendo necessário projeções para os demais anos.

Exercício	Saldo	Risco de alta na taxa de juros	Controladora		
			6,5% a.a. Provável	8,1% a.a. Possível	9,8% a.a. Remoto
2020	4.800	Efeito contábil (custo / despesa)	312	389	470
2021	917	Efeito contábil (custo / despesa)	60	74	90

Exercício	Saldo	Risco de alta na taxa de juros	Consolidado		
			6,5% a.a. Provável	8,1% a.a. Possível	9,8% a.a. Remoto
2020	16.405	Efeito contábil (custo / despesa)	1.066	1.329	1.608
2021	1.756	Efeito contábil (custo / despesa)	114	142	172

12 Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Vencimentos				
Vencidos	11	2	1.619	1.347
A vencer até 30 dias	189	79	4.984	5.738
A vencer entre 31 e 60 dias	3	-	259	240
A vencer entre 61 e 90 dias	-	-	172	188
A vencer entre 91 e 120 dias	-	-	235	115
A vencer entre 121 e 180 dias	-	-	44	200
A vencer após 180 dias	-	-	892	254
A vencer total	192	79	6.586	6.735
	203	81	8.205	8.082

13 Obrigações trabalhistas e tributárias

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Obrigações tributárias	501	501	503	503
Obrigações trabalhistas	139	6	188	64
Impostos retidos na fonte	8	5	388	634
Regime especial tributário (RET) corrente	-	-	524	378
Regime especial tributário (RET) diferido	-	-	1.430	1.713
	648	512	3.033	3.292

SUGOI S.A.**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e de 2018**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Circulante	648	512	1.603	1.579
Não circulante	-	-	1.430	1.713

14 Contas a pagar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Aquisição de participações societárias (i)	11.802	13.875	11.802	13.875
Comissão sobre terreno	-	-	500	500
Contingências (cíveis/trabalhista) (ii)	8	-	1.049	715
Distrato a pagar	-	-	487	-
Outros	1.730	1.000	1.744	1.000
	13.540	14.875	15.582	16.090
Circulante	13.540	14.875	15.082	15.590
Não circulante	-	-	500	500

- (i) O referido valor é composto por: R\$ 2.930 (R\$ 13.875 em 31 de dezembro de 2018) referente a aquisição das empresas Residencial São Mateus SPE Ltda e Residencial Parque do Carmo SPE Ltda., nos saldos de R\$ 0 e R\$ 2.930, respectivamente (R\$ 6.752 e R\$ 7.123 em 31 de dezembro de 2018), os quais serão pagos através de notas promissórias e; R\$ 8.872 referente a saldo da dívida pela aquisição de direitos contratuais, descritos na Nota 6, gerados pela conclusão do acordo para aquisição da participação societária detida por Brasinco Incorporações Ltda. no bojo da parceria voltada ao desenvolvimento de projetos imobiliários por intermédio da empresa Haifa Investimentos e Participações Ltda., na qual já detinha 60% do capital social.
- (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 consolidado no montante de R\$ 1.049 (R\$ 715 em 31 de dezembro de 2018) refere-se a processos cíveis e trabalhistas que estão em curso, cuja avaliação dos assessores legais da Companhia apontam para uma probabilidade de perda provável. Além do referido montante, não foram computados R\$ 6.129 (R\$ 8.910 em 31 de dezembro de 2018) decorrentes também de causas trabalhistas e cíveis, cuja avaliação dos assessores legais da Companhia aponta para uma probabilidade de perda possível, razão pela qual a Administração não registrou esse montante nas demonstrações financeiras.

SUGOI S.A.**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e de 2018**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

15 Adiantamentos de clientes e outros

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Adiantamentos de clientes	-	-	15.846	9.735
incorporações	-	-	-	-
Adiantamento de clientes permutas – empreendimentos lançados	-	-	11.116	13.914
Credores por imóveis compromissados	2.942	5.680	152.175	140.035
Permutas físicas (*)	5.680	1.900	78.776	54.197
Outros	-	3.235	2.395	5.564
	8.622	10.815	260.308	223.445
Circulante	8.622	10.815	232.374	132.053
Não circulante	-	-	27.934	91.392

(*) 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.

16 Debêntures

Modalidade	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Debêntures	32.897	17.397	32.897	17.397
(-) Amortização	(4.810)	-	(4.810)	-
(-) Gastos com debêntures a amortizar	-	(435)	-	(435)
Juros sobre debêntures	5.913	2.727	5.913	2.727
	34.000	19.689	34.000	19.689
Circulante	23.442	5.270	23.442	5.270
Não circulante	10.558	14.419	10.558	14.419

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\$ 1,00 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.

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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.

Em 7 de novembro de 2019 a Companhia obteve aprovação de seu segundo programa de emissão pública de distribuição de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, com garantia real no montante de R\$ 15.500 na quantidade de 15.500.000 debêntures com o valor nominal unitário de R\$ 1,00 cada.

As debêntures são corrigidas por 100% do CDI + 7,5% ao ano sobre o valor nominal, calculadas de forma “*pro rata temporis*” por dias úteis, com pagamentos mensais a partir de março de 2020.

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	
	2019	2018
Provisão para garantia (i)	1.509	1.226
	1.509	1.226

(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 (Um milhão) de quotas, totalmente integralizadas e distribuídas da seguinte forma:

	2019	2018
Número de quotas		
Kibutz Administração e Participações Ltda	1.000.000	1.000.000
	1.000.000	1.000.000

Conforme 7ª alteração de contrato social realizada em 3 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.”).

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 consolidado e o cálculo do lucro básico e diluídos por ação:

	2019	2018
Lucro do exercício (em reais)	25.094.000	13.924.000
Quantidade de ações	1.000.000	1.000.000
	25,094	13,924

O lucro 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 (R2) (Deliberação CVM 636/10) – resultado por ação.

O lucro 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 básico por ação e o lucro diluído pois não há ações ordinárias potenciais que poderiam ser emitidas futuramente e convertidas. As debêntures emitidas, conforme nota 16, não são conversíveis em ações.

(d) Ajuste acumulado de conversão

A Companhia reconhece nesta rubrica o efeito das variações cambiais sobre o investimento em controlada no exterior (Sugoi Development USA, LLC), cuja moeda funcional segue aquela a que a operação no exterior está sujeita. O efeito acumulado, destacado no patrimônio líquido e na demonstração do resultado abrangente, será revertido para o resultado do exercício como ganho ou perda somente em caso de alienação ou baixa do investimento.

19 Receita líquida e lucro bruto

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

SUGOI S.A.**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e de 2018**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição	Consolidado	
	2019	2018
Receita de imóveis	156.088	88.180
Vendas canceladas	(1.109)	(123)
Receita operacional bruta	154.979	88.057
Impostos incidentes	(5.666)	(3.226)
Receita operacional líquida	149.313	84.831
Custo com terreno, incorporação, construção	(95.891)	(57.241)
Lucro bruto	53.422	27.590
Percentual margem bruto - %	35,8%	32,5%

20 Despesas por natureza

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Despesas comerciais				
Comissões	-	-	(3.196)	(417)
Assessoria e consultoria	(94)	(31)	(186)	(187)
Propaganda e publicidade	(70)	(11)	(1.891)	(1.742)
Despesas com estande de vendas e Apartamento decorado	-	-	(1.419)	(1.059)
Despesas com aluguéis	-	-	(304)	(397)
Outras despesas comerciais	(65)	(96)	(586)	(743)
	(229)	(138)	(7.582)	(4.545)
Despesas gerais e administrativas				
Assessoria e consultoria	(3.595)	(1.178)	(4.850)	(2.744)
Despesas com pessoal	(1.752)	(296)	(1.760)	(382)
Despesas com aluguéis	(353)	(740)	(363)	(844)
Despesas com materiais de escritório	(531)	(218)	(681)	(296)
Depreciação	(479)	(47)	(483)	(51)
Despesas com cartórios e registros	(70)	(37)	(453)	(367)
Despesas com acordos e contratos	-	-	-	(121)
Provisão para contingências	-	-	(221)	-
Outras despesas administrativas	(415)	(163)	(1.942)	(477)
	(7.195)	(2.679)	(10.753)	(5.282)
	(7.424)	(2.817)	(18.335)	(9.827)

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

21 Projetos imobiliários em desenvolvimento

Descrição	2019	2018
Venda contratada a apropriar (Nota 4)	192.768	265.517
Contribuições sobre as vendas	(7.711)	(10.621)
	185.057	254.896
Custo a incorrer das unidades vendidas	(137.445)	(182.056)
	47.612	72.840
Percentual da margem bruta a apropriar	25,7%	28,6%

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

Descrição	2019	2018
Receita apropriada	190.571	102.060
Contribuições incidentes sobre receita	(7.632)	(4.082)
	182.939	97.978
Custo apropriado	(130.528)	(67.398)
Lucro bruto	52.411	30.580
Margem bruta apropriada - %	26,65%	31,21%

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

Descrição	2019	2018
Unidades vendidas em construção	137.445	182.056
Unidades não vendidas em construção	50.961	91.299
Custo orçado a incorrer	188.406	273.355
Estoque imóveis em construção (Nota 5)	39.143	30.601
Custo total a ser apropriado no futuro	227.549	303.956

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 S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 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 individuais e consolidadas 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-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.

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 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, outras contas a receber, fornecedores, outras contas a pagar, empréstimos e financiamentos e partes relacionadas.

(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.

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

24 Eventos subsequentes

Pandemia Covid-19 – Coronavírus

A Companhia adotou as medidas de higienização e controle diário de contaminação, flexibilidade no horário de trabalho e prática de home office para as áreas de suporte, atendendo as orientações da vigilância sanitária bem como preocupada com a preservação da integridade física e psicológicas de seus colaboradores, inclusive dispensando do trabalho todos aqueles com idade acima de 60 anos.

Nossa operação continua nos canteiros de obra, sob o risco de ser afetado com restrições externas como o transporte público dos funcionários, fornecimento de insumos e matérias primas essenciais para a continuidade das obras, fato que não há como mensurar neste momento.

Redirecionamos nossa força de vendas para atender o nosso cliente à distância, ampliando a divulgação dos empreendimentos via aplicativos e redes sociais e mantemos contato diário da alta administração para acompanhamento do cenário e pronta tomada de decisão.

Diante de tantas incertezas e ajustes diários nas diretrizes governamentais, consideramos que ainda não há como mensurar possíveis impactos na evolução dos projetos, vendas, estimativas contábeis e demonstrações financeiras da organização.
