



SUGOI S.A.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
31 DE MARÇO DE 2020
Com relatório de revisão dos auditores independentes
sobre as Informações Trimestrais - ITR

SUGOI S.A.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

31 DE MARÇO DE 2020

CONTÉUDO

Relatório da administração	3
Relatório de revisão de informações trimestrais	6
Demonstrações financeiras	
Balanço patrimonial ativo	8
Balanço patrimonial passivo	9
Demonstrações dos resultados	10
Demonstrações dos resultados abrangentes	11
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	12
Demonstrações dos fluxos de caixa	13
Demonstrações do valor adicionado	14
Notas explicativas às demonstrações financeiras	15



Comentário de desempenho sobre as informações contábeis intermediárias do período de três meses findo em 31 de março de 2020

São Paulo, 15 de maio de 2020 – SUGOI S.A. Atendendo aos dispositivos legais e estatutários, a Administração da Sugoi S.A. (“Sugoi”) apresenta o Relatório da Administração e as Informações Contábeis Intermediárias, acompanhadas do Relatório dos auditores independentes, relativos ao período de três meses findo em 31 de março de 2020.

DESTAQUES

- A receita líquida do trimestre totalizou R\$ 34,1 milhões;
- A Companhia encerrou o primeiro trimestre de 2020 com a Margem Bruta de 40%;
- O Lucro Líquido do exercício foi de R\$ 6,5 milhões;
- O Landbank da Companhia alcançou um VGV potencial de R\$ 3,5 bilhões.
- A empresa teve 3 empreendimentos habilitados ao Programa Nossa Casa (Casa Paulista) do Governo do Estado.

Considerações Covid-19

A Companhia adotou as medidas de mitigação da transmissão de vírus em cada ponto de trabalho, quer seja nas obras, pontos de vendas e seu escritório central. As práticas adotadas foram higienização com maior frequência, auditoria diária dos controles, flexibilidade no horário de trabalho e adoção do home office, atendendo as orientações da OMS (Organização Mundial de Saúde) e Vigilância Sanitária buscando preservar a saúde física e psicológicas de seus colaboradores, inclusive dispensando do trabalho todos aqueles com idade acima de 60 anos.

Nossas operações continuam nos canteiros de obra, ainda com impactos sem relevância, e acreditamos que neste sentido, não deverá haver interferências significativas na execução dos empreendimentos. Entretanto, eventuais restrições externas como o transporte público dos funcionários, fornecimento de insumos e matérias primas essenciais para a continuidade das obras, pode ter impacto expressivo, possibilidade esta que não há como ser considerada e mensurada neste momento.

Redirecionamos nossa força de vendas para atender o nosso cliente à distância, ampliando a divulgação online 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 possíveis impactos em nossa operação, mas temos realizados pautas frequentes para tentar antecipar os problemas, de maneira a minimizá-los.

Programa Nossa Casa

A Sugoi teve 3 empreendimentos habilitados ao Programa Nossa Casa (Casa Paulista), do Governo do Estado. Vida e Alegria, Mirai Parque do Carmo e Villagio Franco da Rocha. O programa consiste no subsídio de até R\$ 16mil reais para os clientes e famílias com renda de até 3 salários mínimos. Tais subsídios são adicionais e complementares ao do Programa Minha Casa Minha Vida do Governo Federal.

Desempenho Operacional e Financeiro

Lançamentos e vendas contratadas

Para o primeiro trimestre a companhia não realizou novos lançamentos. Para o segundo trimestre a expectativa é de lançarmos R\$ 50 milhões.

Projetos concluídos e projetos em construção

A empresa deverá entregar R\$ 250 milhões de VGV neste ano de 2020, projetos lançados em 2017 e 2018. No primeiro trimestre do ano a companhia não realizou entrega de projetos.

Banco de terrenos

Em 31 de março de 2020, 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\$ 34,1 milhões no primeiro trimestre de 2020, um aumento se comparado com R\$ 28 milhões no mesmo período do ano de 2019, tal aumento é reflexo do reconhecimento de receita dos projetos lançados nos anos anteriores, em especial no ano de 2018.

Custos dos imóveis

No primeiro trimestre do ano de 2020, o custo dos imóveis totalizou R\$ 20,6 milhões, comparado a um custo de R\$ 15,1 milhões no mesmo período do ano de 2019, fato ocorrido em função do incremento dos lançamentos e do reconhecimento dos custos dos projetos em construção.

Despesas com comercialização, gerais e administrativas

No primeiro trimestre do ano de 2020, as despesas com comercialização totalizaram R\$ 1,9 milhões, apresentando um aumento comparado a R\$ 1,6 milhões em relação ao mesmo período do ano de 2019, incremento se deve a majoração dos lançamentos realizados no ano de 2019.

As despesas gerais e administrativas líquidas totalizaram R\$ 3,4 milhões no primeiro trimestre de 2020, um aumento se comparado a R\$ 1,4 milhões em relação ao mesmo período do ano de 2019. Tais despesas estão de acordo com o planejamento da Companhia, visando sustentar a demanda de lançamentos e obras que ocorrerão nos próximos anos.

Lucro bruto

No primeiro trimestre do ano de 2020, o lucro bruto ficou em R\$ 13,5 milhões, acima, se comparado com o mesmo período do ano de 2019 onde reportamos o lucro bruto no valor de R\$ 12,9 milhões. Tal aumento é justificado pelo volume das obras em andamento.

Lucro do exercício

No primeiro trimestre do ano de 2020 reportamos um lucro líquido acumulado de R\$ 6,5 milhões. O resultado positivo atribui-se especialmente a incremento de lançamentos dos anos anteriores, em especial de 2018.

Reinvestimento de lucros e distribuição de dividendos

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

Audidores Independentes

Nos termos da instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, destacamos que a Companhia contratou a Crowe 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, 15 de maio de 2020.

Relações com Investidores

Telefone: (55 11) 5904-6400

E-mail: ri@sugoisa.com.br

www.sugoisa.com.br/ri

RELATÓRIO DE REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS – ITR

Aos
Acionistas e administradores
Sugoi S.A.
São Paulo - SP

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Sugoi S.A. (“Companhia”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referente ao trimestre findo em 31 de março de 2020, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo nessa data, incluindo as notas explicativas.

A administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 (R4) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 (R4) e o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

Ênfase

Conforme descrito na Nota 2.13, as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 (R4) e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela 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 da Administração da Companhia quanto à aplicação do NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa conclusão não está ressaltada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

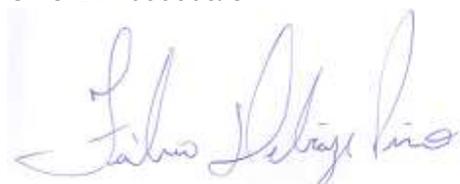
Demonstrações intermediárias do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2020, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se essas demonstrações estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 15 de maio de 2020.

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.
Balancos patrimoniais em 31 de março de 2020 e 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de Reais)

ATIVO

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	4.420	4.399	16.420	23.464
Contas a receber	4	-	-	44.357	40.213
Imóveis a comercializar	5	9.787	9.787	236.584	228.241
Créditos diversos	6	25.828	25.826	37.017	35.691
Impostos e contribuições a compensar		227	227	573	551
Despesas com vendas a apropriar		-	-	5.769	5.896
		40.262	40.239	340.720	334.056
Não circulante					
Imóveis a comercializar	5	-	-	59.030	59.030
Partes relacionadas	9	41.380	33.261	6.830	6.827
		41.380	33.261	65.860	65.857
Investimentos	7	103.713	92.948	3.224	3.224
Imobilizado líquido	8	229	222	776	724
Intangível		591	694	591	694
		145.913	127.125	70.451	70.499
Total do ativo		186.175	167.364	411.171	404.555

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Sugoi S.A.
Balancos patrimoniais em 31 de março de 2020 e 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais)

PASSIVO

Passivo	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	11	4.708	4.800	15.084	16.405
Debêntures	16	14.743	23.442	14.743	23.442
Fornecedores	12	253	203	12.949	8.205
Obrigações trabalhistas e tributárias	13	701	648	1.739	1.603
Contas a pagar	14	16.832	13.540	18.972	15.082
Adiantamentos de clientes e outros	15	8.622	8.622	229.033	232.374
Partes relacionadas	9	56.048	43.863	375	376
Provisões para perda em investimentos	7	4.641	3.757	3.356	3.382
		106.548	98.875	296.251	300.869
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	11	8	1.529	8	2.368
Debêntures	16	17.206	10.558	17.206	10.558
Conta corrente com sociedade por conta de participação	10	10.405	10.405	10.405	10.405
Obrigações trabalhistas e tributárias	13	-	-	1.723	1.430
Contas a pagar	14	-	-	500	500
Adiantamentos de clientes e outros	15	-	-	27.934	27.934
Provisões	17	-	-	1.538	1.509
Partes relacionadas	9	1.744	1.744	-	-
		29.363	24.236	59.314	54.704
Total do passivo		135.911	123.111	355.565	355.573
Patrimônio líquido					
Capital social	18	1.000	1.000	1.000	1.000
Reserva legal		200	200	200	200
Reserva de lucros		49.064	43.053	49.064	43.053
Ajuste acumulado de conversão		-	-	185	90
		50.264	44.253	50.449	44.343
Participação dos não controladores		-	-	5.157	4.639
Total patrimônio líquido		50.264	44.253	55.606	48.982
Total do passivo e patrimônio líquido		186.175	167.364	411.171	404.555

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Sugoi S.A.
Demonstrações do resultado dos trimestres findos em 31 de março
(Em milhares de Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2020	2019	2020	2019
Receita líquida	19	-	-	34.137	28.051
Custos das vendas	19	-	-	(20.593)	(15.126)
Lucro bruto	19	-	-	13.544	12.925
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas gerais e administrativas	20	(2.543)	(799)	(3.410)	(1.442)
Despesas com comercialização	20	(45)	(22)	(1.983)	(1.684)
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas		-	-	(373)	(173)
Resultado de equivalência patrimonial	7	9.733	9.616	26	-
		7.145	8.795	(5.740)	(3.299)
Lucro antes do resultado financeiro		7.145	8.795	7.804	9.626
Despesas financeiras	-	(1.172)	(2.452)	(1.385)	(2.804)
Receitas financeiras	-	38	91	110	127
Resultado financeiro líquido		(1.134)	(2.361)	(1.275)	(2.677)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		6.011	6.434	6.529	6.949
Imposto de renda e contribuição social - correntes	-	-	(1)	-	-
Lucro do período		6.011	6.433	6.529	6.949
Atribuível a					
Acionistas controladores da Companhia				6.011	6.433
Participação de não controladores				518	516
Lucro básico e diluído por ação	18 c	6.011	6.433		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Sugoi S.A.
Demonstrações do resultado abrangente dos trimestres findos em 31 de março
 (Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Lucro líquido do período	6.011	6.433	6.529	6.949
Ajuste de conversão em controladas	-	-	185	53
(=) Resultado abrangente do período	6.011	6.433	6.714	7.002
Atribuível a				
Acionistas controladores da Companhia			6.196	6.486
Participação de não controladores			518	516
	-	-	6.714	7.002

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 2019	1.000	-	200	17.958	52	19.210	2.555	21.765
Ajuste de conversão em controlada	-	-	-	-	1	1	-	1
Lucro líquido do exercício	-	-	-	6.433	-	6.433	516	6.949
Saldos em 31 de março de 2019	1.000	-	200	24.391	53	25.644	3.071	28.715
Saldo em 1º de janeiro de 2020	1.000	-	200	43.053	90	44.343	4.639	48.982
Ajuste de conversão em controlada	-	-	-	-	95	95	-	95
Lucro líquido do período	-	-	-	6.011	-	6.011	518	6.529
Saldos em 31 de março de 2020	1.000	-	200	49.064	185	50.449	5.157	55.606

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Sugoi S.A.
Demonstrações dos fluxos de caixa para os trimestres findos em 31 de março
(Em milhares de Reais)

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Das atividades operacionais				
Lucro líquido do período	6.011	6.433	6.529	6.949
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais				
Depreciação e amortização	109	12	110	13
Provisões para garantia de obras e contingências	-	-	574	148
Impostos diferidos	-	-	-	138
Resultado de equivalência patrimonial	(9.733)	(9.616)	(26)	-
	(3.613)	(3.171)	7.187	7.248
Variações nos ativos e passivos				
(Aumento)/redução contas de ativos				
Contas a receber	-	-	(4.144)	(13.013)
Imóveis a comercializar	-	(1.211)	(8.343)	28.681
Impostos e contribuições a compensar	-	(33)	(22)	(81)
Créditos diversos	(2)	(12.207)	(1.326)	(12.203)
Despesas com vendas a apropriar	-	-	127	(410)
Aumento/(redução) nas contas de passivos				
Obrigações trabalhistas e tributárias	53	2	429	62
Fornecedores	50	94	4.744	(2.071)
Contas a pagar	3.290	10.299	3.343	10.147
Adiantamento de clientes	-	6.359	(3.341)	(17.770)
	(222)	132	(1.346)	590
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	(1)	-	-
Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades operacionais	(222)	131	(1.346)	590
Das atividades de investimentos				
(Aumento)/redução de títulos e valores mobiliários	-	-	-	-
(Aumento)/redução de capital em controladas líquido	(148)	4.752	-	-
Ajuste de conversão de balanço de controlada	-	-	95	-
Lucros distribuídos	-	-	-	-
No imobilizado	(116)	-	(162)	13
No intangível	103	(1.015)	103	(1.015)
Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades de investimentos	(161)	3.737	36	(1.002)
Das atividades de financiamentos				
Captações de empréstimos e financiamentos e outros	609	1.913	4.316	4.256
Pagamento empréstimos e financiamentos e outros	(4.273)	(580)	(10.048)	(3.002)
Partes relacionadas	4.068	(7.428)	(2)	1.325
Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades de financiamentos	404	(6.095)	(5.734)	2.579
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	21	(2.227)	(7.044)	2.167
Caixa e equivalentes de caixa				
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4.399	6.087	23.464	10.270
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	4.420	3.860	16.420	12.437
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	21	(2.227)	(7.044)	2.167

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Sugoi S.A.
Demonstrações do valor adicionado os trimestres findos 31 de março
(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Receitas				
Vendas e serviços	-	-	35.490	29.196
Outras receitas	-	-	(373)	(173)
	-	-	35.117	29.023
Insumos adquiridos de terceiros				
Custo de produtos, mercadorias e serviços vendidos	-	-	(20.593)	(15.126)
Materiais, energia, serviço de terceiros e outros operacionais	(1.473)	-	(3.317)	(2.400)
Outros	-	(454)	-	-
	(1.473)	(454)	(23.910)	(17.526)
Valor adicionado bruto	(1.473)	(454)	11.207	11.497
Depreciação, amortização e exaustão líquidas	(109)	(12)	(110)	(13)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	(1.582)	(466)	11.097	11.484
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	9.733	9.616	26	-
Receitas financeiras	38	91	110	127
	9.771	9.707	136	127
Valor adicionado total a distribuir	8.189	9.241	11.233	11.611
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal				
Salários e encargos	922	85	927	85
Comissões sobre venda	-	-	809	322
Honorários de diretoria	15	15	15	15
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	-	1	1.353	1.145
Remuneração de capitais de terceiros				
Juros	1.172	2.452	1.385	2.804
Aluguéis	69	255	215	291
Remuneração de capitais próprios				
Lucro do período	6.011	6.433	6.011	6.433
Participação dos não-controladores nos lucros retidos	-	-	518	516
	8.189	9.241	11.233	11.611

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias em 31 de março de 2020

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 informações contábeis intermediárias 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 informações contábeis intermediárias em 31 de março de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.1 Declaração de conformidade

As Informações Trimestrais – ITR foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 (R4) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Os aspectos relacionadas a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação da NBC TG 47 alinhado com aquele manifesto pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18, de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais – ITR.

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram aprovadas pela Administração da Companhia em 15 de maio de 2020.

2.2 Base de preparação

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

2.2.1 Informações contábeis intermediárias individuais

Nas informações contábeis intermediárias individuais, as controladas e controladas em conjunto são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial. Os mesmos ajustes são feitos tanto nas informações contábeis intermediárias individuais quanto nas informações contábeis intermediárias 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 informações contábeis intermediárias individuais na rubrica de investimentos para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da controladora que estão apresentados nas informações contábeis intermediárias consolidadas. Esse ajuste, correspondente aos encargos financeiros apropriados às unidades não vendidas dos

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias em 31 de março de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

empreendimentos em construção, nas informações contábeis intermediárias 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 informações contábeis intermediárias consolidadas é registrado nas informações contábeis intermediárias individuais, com base no método da equivalência patrimonial.

As informações contábeis intermediárias 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 informações contábeis intermediárias 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.

Controladas e controladas em conjunto diretas	Percentual de participação	
	31/03/2020	31/12/2019
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%	100%
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 S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias em 31 de março de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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-Pessegue 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%	95%
Sugoi Residencial XIII SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XIV SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XV SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XVI SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XVII SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XVIII SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Residencial XIX SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Residencial XX SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Residencial XXI Ltda	95%	95%
Sugoi Residencial XXII SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Residencial XXIII SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Residencial XXIV SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Residencial XXV SPE Ltda	95%	95%

(b) Transações com participações de não controladores

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

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias em 31 de março de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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.

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:

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias em 31 de março de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- 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), créditos diversos (Nota 6) e partes relacionadas (Nota 9), ambos classificados como mensurados subsequentemente ao custo amortizado.

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.

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.

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.

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.

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias em 31 de março de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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.

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.

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias em 31 de março de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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).

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.

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.

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias em 31 de março de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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:

Contrato	Partes	Garantia real do imóvel	Risco de crédito	Risco de mercado	Risco de distrato
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”;

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias em 31 de março de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- 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;
- 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 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.

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 março de 2020 é de R\$ 591 (R\$ 694 em 31 de dezembro de 2019) apresentado na rubrica do intangível e o passivo atualizado na mesma data é de R\$ 621 (R\$ 730 em 31 de dezembro de 2019), apresentado na rubrica de contas a pagar.

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias em 31 de março de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- **IFRIC 23 - Incerteza sobre Tratamento de Tributos sobre o Lucro (ITG 22 - Incerteza sobre Tratamento de Tributos sobre o Lucro)**

Esta interpretação esclarece como aplicar os requisitos de reconhecimento e mensuração da ITG 22 Incerteza sobre Tratamento de Tributos sobre o Lucro (IAS 12 Income Taxes) quando houver incerteza sobre os tratamentos de imposto de renda. Nessas circunstâncias, a Companhia deve reconhecer e mensurar o seu ativo ou passivo fiscal, corrente ou diferido, aplicando os requisitos da NBC TG 32 (R4) / IAS 12 com base no lucro tributável (perda fiscal), nas bases fiscais, nas perdas fiscais não utilizadas, nos créditos fiscais não utilizados e nas alíquotas fiscais, determinados com base nesta interpretação. A administração da Companhia avaliou os efeitos da adoção da interpretação e não identificou mudanças que pudessem ter impacto relevante sobre as suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

3 Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2020	31 de dezembro de 2019	31 de março de 2020	31 de dezembro de 2019
Caixa e bancos conta-movimento	276	165	9.496	15.901
Certificados de Depósito Bancário (CDBs)	4.144	4.234	6.924	7.563
	4.420	4.399	16.420	23.464

4 Contas a receber

Descrição	Consolidado	
	31 de março de 2020	31 de dezembro de 2019
Receita de vendas apropriada	338.246	305.387
(-) Valor recebido	(294.300)	(265.489)
	43.946	39.898
Outras contas a receber	411	315
	44.357	40.213

Descrição	Consolidado	
	31 de março de 2020	31 de dezembro de 2019
Contas a receber de vendas apropriadas	338.246	305.387
Total recebimento	(294.300)	(265.489)
Receita de vendas a apropriar (*)	182.538	192.768
Total de contas a receber	226.484	232.666
Adiantamento de clientes	(13.134)	(15.902)
Total da carteira líquida a receber	213.350	216.764

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias em 31 de março de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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	
	31 de março de 2020	31 de dezembro de 2019	31 de março de 2020	31 de dezembro de 2019
Terrenos para incorporação (i)	9.787	9.787	238.672	246.874
Imóveis em construção	-	-	55.688	39.143
Imóveis concluídos	-	-	1.254	1.254
	9.787	9.787	295.614	287.271
Circulante	9.787	9.787	236.584	228.241
Não circulante	-	-	59.030	59.030

(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.

	31 de março de 2020	31 de dezembro de 2019
Custo total incorrido	288.484	251.549
Custo apropriado de unidades vendidas	(231.542)	(211.152)
Custo de unidades em estoque	56.942	40.397

6 Créditos diversos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2020	31 de dezembro de 2019	31 de março de 2020	31 de dezembro de 2019
Adiantamentos a fornecedores	2.011	2.010	8.883	7.497
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	12.117	12.117
Outros	870	869	1.045	1.105
	25.828	25.826	37.017	35.691

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias em 31 de março de 2020

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	
	31 de março de 2020	31 de dezembro de 2019	31 de março de 2020	31 de dezembro de 2019
Investimentos em controladas e demais investidas	103.713	92.948	3.224	3.224
Provisão para passivo a descoberto	(4.667)	(3.757)	(3.382)	(3.382)
Investimentos (a)	99.046	89.191	(158)	(158)
Reclassificação para o passivo	4.667	3.757	3.382	3.382
	103.713	92.948	3.224	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 informações contábeis intermediárias em 31 de março de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Controlada	Saldo em 31 dezembro de 2018	Equivalência patrimonial	Adição (redução) de investimentos	Saldo em 31 Dezembro de 2019	Equivalência patrimonial	Adição (redução) de investimentos	Saldo em 31 Março de 2020
Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.010	(293)	-	5.717	2	-	5.719
Condomínio Varandas Jardim do Lago Ltda.	12.889	4.178	(5.079)	11.988	(27)	-	11.961
Residencial Monte Serrat SPE Ltda.	1.895	(179)	-	1.716	(28)	-	1.688
Haifa Investimentos e Participações Ltda	(8)	(4)	-	(12)	(1)	-	(13)
Residencial São Mateus SPE Ltda.	17.323	20.188	17	37.528	2.980	-	40.508
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda.	7.103	(662)	-	6.441	4.252	-	10.693
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda	(291)	(42)	-	(333)	(10)	-	(343)
Residencial Bom Retiro SPE Ltda	11.064	17.629	-	28.693	3.161	-	31.854
Residencial José Vigna Talhado SPE Ltda	(26)	(169)	-	(195)	(5)	-	(200)
Residencial Colina Guarapiranga SPE Ltda	(16)	(1)	-	(17)	(19)	-	(36)
Residencial Paulínia I SPE Ltda	(20)	(2)	-	(22)	(1)	-	(23)
Residencial Idemori SPE Ltda	(9)	(1)	-	(10)	-	-	(10)
Sugoi Projeto SPE Ltda	(41)	(1)	-	(42)	-	-	(42)
Residencial Sports Gardens da Amazônia Ltda	(1.006)	(444)	-	(1.450)	(737)	-	(2.187)
Sugoi Inovare Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(2)	(1)	-	(3)	-	-	(3)
Residencial Portal do Belo Horizonte SPE Ltda.	(25)	(5)	-	(30)	(1)	-	(31)
Residencial Barcelona SPE Ltda.	(768)	(696)	-	(1.464)	(3)	-	(1.467)
Condomínio Varandas Jardim do Lago II SPE Ltda.	(10)	(22)	-	(32)	1	-	(31)
Residencial Isabel Ferrari SPE Ltda.	(7)	(2)	-	(9)	-	-	(9)
Residencial São Jose SPE Ltda	(6)	(5)	-	(11)	(1)	-	(12)
Residencial Barra Bonita SPE Ltda	(4)	(1)	-	(5)	(14)	-	(19)
Sugoi Residencial I SPE Ltda	(5)	(2)	-	(7)	(1)	-	(8)
Sugoi Residencial II SPE Ltda	(4)	(3)	-	(7)	(1)	-	(8)
Sugoi Residencial III SPE Ltda	(4)	(2)	-	(6)	(1)	-	(7)
Residencial Via Verde SPE Ltda	(1)	-	-	(1)	-	-	(1)
Sugoi Residencial IV SPE Ltda.	(1)	(1)	-	(2)	-	-	(2)
Sugoi Residencial V SPE Ltda.	(261)	255	-	(6)	423	-	417
Sugoi Residencial VI SPE Ltda.	(2)	(22)	-	(24)	(59)	-	(83)
Sugoi Residencial VII SPE Ltda	(2)	-	-	(2)	-	-	(2)
Sugoi Residencial VIII SPE Ltda	(2)	-	-	(2)	-	-	(2)
Sugoi Residencial IX SPE Ltda	(2)	(9)	-	(11)	3	-	(8)
Sugoi Development USA, LLC	884	(811)	950	1.023	(141)	149	1.031
Sugoi Residencial XI SPE Ltda.	-	(9)	-	(9)	-	-	(9)
Sugoi Residencial XIII SPE Ltda.	-	(22)	-	(22)	(62)	-	(84)
Sugoi Residencial XIV SPE Ltda	-	(1)	-	(1)	-	-	(1)
Sugoi Residencial X SPE LTDA	-	(1)	-	(1)	-	-	(1)
Sugoi Residencial XII SPE LTDA	-	(4)	-	(4)	-	-	(4)
Sugoi Residencial XV SPE LTDA	-	(1)	-	(1)	-	-	(1)
Sugoi Residencial XVI SPE LTDA	-	(6)	-	(6)	(1)	-	(7)
Sugoi Residencial XVII SPE Ltda	-	(1)	-	(1)	-	-	(1)
Sugoi Residencial XVIII SPE Ltda	-	(1)	-	(1)	-	-	(1)
Sugoi Residencial XIX SPE Ltda	-	(1)	-	(1)	-	-	(1)
Sugoi Residencial XX SPE Ltda	-	(1)	-	(1)	-	-	(1)
Sugoi Residencial XXI Ltda	-	(1)	-	(1)	-	-	(1)
Sugoi Residencial XXII SPE Ltda	-	(1)	-	(1)	-	-	(1)
Sugoi Residencial XXIII SPE Ltda	-	(1)	-	(1)	(1)	-	(2)
Sugoi Residencial XXIV SPE Ltda	-	(1)	-	(1)	(1)	-	(2)
Sugoi Residencial XXV SPE Ltda	-	(2)	-	(2)	(1)	-	(3)
HTG Infraestrutura e Participação Ltda.	-	(158)	(3.224)	(3.382)	-	-	(3.382)
HTG Infraestrutura e Participação Ltda. (agio)	-	-	3.224	3.224	-	-	3.224
	54.645	38.658	(4.112)	89.191	9.706	149	99.046

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias em 31 de março de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

8

Imobilizado

Descrição	Taxa de depreciação	Controladora		Consolidado	
		31 de março de 2020	31 de dezembro de 2019	31 de março de 2020	31 de dezembro de 2019
Instalações	10% a.a	44	44	44	44
Móveis e Utensílios	10% a.a	124	121	352	350
Máquinas e Equipamentos	20% a.a	127	127	150	147
Benfeitorias	20% a.a	21	20	21	20
Leasing Telefonia	20% a.a	72	72	72	72
Veículos		-	-	264	216
Imóveis		31	21	119	115
Estande de vendas	-	-	-	638	636
		419	405	1.660	1.600
Depreciação acumulada		(190)	(183)	(884)	(876)
		229	222	776	724

SUGOI S.A.**Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias em 31 de março de 2020**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(a) Movimentação do imobilizado

Descrição	Controladora				Consolidado			
	31 de dezembro de 2019	Adições	Baixas	31 de março de 2020	31 de dezembro de 2019	Adições	Baixas	31 de março de 2020
Instalações	44	-	-	44	44	-	-	44
Móveis e Utensílios	121	3	-	124	350	2	-	352
Máquinas e Equipamentos	127	-	-	127	147	3	-	150
Benfeitorias	20	1	-	21	20	1	-	21
Leasing Telefonia	72	-	-	72	72	-	-	72
Veículos	-	-	-	-	216	48	-	264
Imóveis	21	11	(1)	31	115	31	(27)	119
Estande de vendas / Decorado	-	-	-	-	636	2	-	638
	<u>405</u>	<u>15</u>	<u>(1)</u>	<u>419</u>	<u>1.600</u>	<u>87</u>	<u>(27)</u>	<u>1.660</u>
Depreciação acumulada	(183)	(7)	-	(190)	(876)	(8)	-	(884)
	<u>222</u>	<u>8</u>	<u>(1)</u>	<u>229</u>	<u>724</u>	<u>79</u>	<u>(27)</u>	<u>776</u>

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias em 31 de março de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

9

Partes relacionadas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2020	31 de dezembro de 2019	31 de março de 2020	31 de dezembro de 2019
Ativo não circulante	41.380	33.261	6.830	6.827
Passivo circulante	(56.048)	(43.863)	(375)	(376)
Passivo não circulante	(1.744)	(1.744)	-	-
	(16.412)	(12.346)	6.455	6.451

Descrição (ativo)	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2020	31 de dezembro de 2019	31 de março de 2020	31 de dezembro de 2019
Haifa Investimentos e Participações Ltda.	21	21	-	-
Sugoi Engenharia e Construção Ltda.	15	15	238	238
Residencial Monte Serrat Ltda.	93	55	-	-
Dahab Participações Ltda.	7	7	7	7
Kibutz Administração e Participações Ltda.	5.965	5.965	5.965	5.965
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda.	1.476	1.386	-	-
Residencial Bom Retiro SPE Ltda.	-	-	52	49
Residencial José Vigna Talhado SPE Ltda.	303	287	-	-
Residencial Colina Guarapiranga SPE Ltda.	920	883	-	-
Residencial Paulínia I SPE Ltda.	162	162	-	-
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda.	9.363	2.421	-	-
Residencial Idemori SPE Ltda.	414	401	-	-
Sugoi Projeto SPE Ltda.	91	91	-	-
Residencial Sports Gardens da Amazônia Ltda.	9.851	9.160	-	-
Sugoi N Empreendimentos Imobiliários Ltda.	259	236	-	-
Residencial Portal do Belo Horizonte SPE Ltda.	573	554	-	-
Residencial Barcelona SPE Ltda.	2.791	2.723	-	-
Condomínio Varandas Jardim do Lago II	628	609	-	-
Residencial Isabel Ferrari SPE Ltda.	195	181	-	-
Residencial São José SPE Ltda.	263	260	-	-
Residencial Jacú-Pessego I SPE Ltda.	119	89	-	-
Sugoi Residencial I SPE Ltda.	195	194	-	-
Sugoi Residencial II SPE Ltda.	210	208	-	-
Sugoi Residencial III SPE Ltda.	251	195	-	-
Sugoi Residencial Via Verde SPE Ltda.	1	1	-	-
Sugoi Residencial IV SPE Ltda.	77	76	-	-
Sugoi Residencial V SPE Ltda.	2.129	2.466	-	-
Sugoi Residencial VI SPE Ltda.	890	828	-	-
Sugoi Residencial VIII SPE Ltda.	807	807	-	-
Sugoi Residencial IX SPE Ltda.	1.418	1.380	-	-
Tsuri Acre	16	16	16	16

31

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias em 31 de março de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Sugoi Residencial XI SPE Ltda.	170	145	-	-
Sugoi Residencial XIII SPE Ltda.	1.413	1.195	-	-
Sugoi Residencial XIV SPE Ltda.	1	1	-	-
Sugoi Residencial X SPE Ltda.	25	14	-	-
Sugoi Residencial XII SPE Ltda.	22	22	-	-
Sugoi Residencial XVI SPE Ltda.	107	106	-	-
Sugoi Residencial XV SPE Ltda.	12	1	-	-
Sugoi Residencial XXIV SPE Ltda.	1	1	-	-
Sugoi Residencial XXIII SPE Ltda.	1	1	-	-
Sugoi Residencial XXII SPE Ltda.	1	1	-	-
Sugoi Residencial XIX SPE Ltda.	1	1	-	-
Sugoi Residencial XX SPE Ltda.	1	1	-	-
Sugoi Residencial XXI Ltda.	92	85	-	-
Sugoi Residencial XXV SPE Ltda.	1	1	-	-
Sugoi Residencial XVII SPE Ltda.	1	1	-	-
Sugoi Residencial XVIII SPE Ltda.	26	6	-	-
Outros	2	2	552	552
	41.380	33.261	6.830	6.827

Descrição (passivo)	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2020	31 de dezembro de 2019	31 de março de 2020	31 de dezembro de 2019
Condomínio Varandas Jardim do Lago (fee)	873	873	-	-
Condomínio Varandas Jardim do Lago Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.297	9.969	-	-
Residencial Monte Serrat Ltda.	6.440	6.444	-	-
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda.	587	587	-	-
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda.	175	175	-	-
Tsuri Brasil	110	110	-	-
Sports Gardem Amazônia	-	-	11	11
Residencial São Mateus SPE Ltda.	-	-	199	199
Residencial Guarapiranga SPE Ltda.	20.752	17.452	-	-
Residencial Bom Retiro SPE Ltda.	148	149	149	149
Sugoi Engenharia e Construção Ltda.	18.394	9.831	-	-
	16	17	16	17
	57.792	45.607	375	376
Circulante	56.048	43.863	375	376
Não circulante	1.744	1.744	-	-

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias em 31 de março de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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	
	31 de março de 2020	31 de dezembro de 2019	31 de março de 2020	31 de dezembro de 2019
Conta corrente com Sociedade por conta de participação	10.405	10.405	10.405	10.405
	10.405	10.405	10.405	10.405

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.

11 Empréstimos e financiamentos

Modalidade	Instituição financeira	Taxa de juros e comissões	Controladora		Consolidado	
			31 de março de 2020	31 de dezembro de 2019	31 de março de 2020	31 de dezembro de 2019
Capital de giro	Caixa Econômica Federal - CEF	Até 9,6 % a.a. +CDI	2.034	2.242	2.034	2.242
SFH	Caixa Econômica Federal - CEF	Até 11% a.a.	-	-	9.301	11.605
Leasing	Banco Daycoval	Até 22,99% a.a.	34	30	34	30
CCB	Banco PINE	CDI + 08,47% a.a.	965	1.364	965	1.364
CCB	CHB	CDI + 10,5% a.a.	1.683	2.693	1.683	2.693
Outros	Outros	n/a	-	-	1.075	839
			4.716	6.329	15.092	18.773
Circulante			4.708	4.800	15.084	16.405
Não circulante			8	1.529	8	2.368

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias em 31 de março de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Os saldos podem ser assim apresentados por ano de vencimento:

Ano	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2020	31 de dezembro de 2019	31 de março de 2020	31 de dezembro de 2019
2020	3.187	4.800	12.724	16.405
2021	917	917	1.756	1.756
2022	612	612	612	612
	4.716	6.329	15.092	18.773

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.

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	3.187	Efeito contábil (custo / despesa)	207	258	312
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	12.724	Efeito contábil (custo / despesa)	827	1.031	1.247
2021	1.756	Efeito contábil (custo / despesa)	114	142	172

SUGOI S.A.**Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias em 31 de março de 2020**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

12 Fornecedores

Vencimentos	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2020	31 de dezembro de 2019	31 de março de 2020	31 de dezembro de 2019
Vencidos	39	11	2.178	1.619
A vencer até 30 dias	191	189	9.193	4.984
A vencer entre 31 e 60 dias	16	3	505	259
A vencer entre 61 e 90 dias	-	-	15	172
A vencer entre 91 e 120 dias	-	-	111	235
A vencer entre 121 e 180 dias	7	-	432	44
A vencer após 180 dias	-	-	515	892
A vencer total	214	192	10.771	6.586
	253	203	12.949	8.205

13 Obrigações trabalhistas e tributárias

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2020	31 de dezembro de 2019	31 de março de 2020	31 de dezembro de 2019
Obrigações tributárias	501	501	503	503
Obrigações trabalhistas	193	139	261	198
Impostos retidos na fonte	7	8	352	388
Regime especial tributário (RET) corrente	-	-	623	514
Regime especial tributário (RET) diferido	-	-	1.723	1.430
	701	648	3.462	3.033
Circulante	701	648	1.739	1.603
Não circulante	-	-	1.723	1.430

14 Contas a pagar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2020	31 de dezembro de 2019	31 de março de 2020	31 de dezembro de 2019
Aquisição de participações societárias (i)	15.203	11.802	15.203	11.802
Comissão sobre terreno	-	-	500	500
Contingências (Cíveis / Trabalhista) (ii)	6	8	1.422	1.049
Distratos a pagar	-	-	714	487
Outros	1.623	1.730	1.633	1.744
	16.832	13.540	19.472	15.582

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias em 31 de março de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Circulante	16.832	13.540	18.972	15.082
Não circulante	-	-	500	500

- (i) O referido valor é composto por: R\$ 6.930 referente a aquisição da empresa Residencial Parque do Carmo SPE Ltda., (R\$ 2.930 em 31 de dezembro de 2019), os quais serão pagos através de notas promissórias e; R\$ 8.273 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\$ 1.422 (R\$ 1.049 em 31 de dezembro de 2019) 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\$ 11.910 (R\$ 6.129 em 31 de dezembro de 2019) 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 informações contábeis intermediárias.

15 Adiantamentos de clientes e outros

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2020	31 de dezembro de 2019	31 de março de 2020	31 de dezembro de 2019
Adiantamentos de clientes incorporações	-	-	13.040	15.847
Adiantamento de clientes permutas – empreendimentos lançados	-	-	11.116	11.116
Credores por imóveis compromissados	2.942	2.942	151.618	152.176
Permutas físicas (*)	5.680	5.680	78.776	78.776
Outros	-	-	2.417	2.395
	8.622	8.622	256.967	260.308
Circulante	8.622	8.622	229.033	232.374
Não circulante	-	-	27.934	27.934

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

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias em 31 de março de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

16 Debêntures

Modalidade	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2020	31 de dezembro de 2019	31 de março de 2020	31 de dezembro de 2019
Debêntures	32.897	32.897	32.897	32.897
(-) Amortização	(7.265)	(4.810)	(7.265)	(4.810)
(-) Gastos com Debêntures a amortizar	-	-	-	-
Juros sobre debêntures	6.317	5.913	6.317	5.913
	31.949	34.000	31.949	34.000
Circulante	14.743	23.442	14.743	23.442
Não circulante	17.206	10.558	17.206	10.558

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.

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.

No primeiro trimestre de 2020, após o recebimento de informações completas e detalhadas do Agente Fiduciário, a Companhia procedeu aos ajustes necessários para a segregação adequada da obrigação entre circulante e não circulante.

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias em 31 de março de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

17 Provisões

Descrição	Consolidado	
	31 de março de 2020	31 de dezembro de 2019
Provisão para garantia (i)	1.538	1.509
	1.538	1.509

(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:

	31 de março de 2020	31 de dezembro de 2019
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.").

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:

	31 de março de 2020	31 de dezembro de 2019
Lucro do exercício (em reais)	6.503.000	25.094.000
Quantidade de ações	1.000.000	1.000.000
	6,503	25,094

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias em 31 de março de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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:

Descrição	Consolidado	
	31 de março de 2020	31 de março de 2019
Receita de imóveis	35.718	29.240
Vendas canceladas	(228)	(44)
Receita operacional bruta	35.490	29.196
Impostos incidentes	(1.353)	(1.145)
Receita operacional líquida	34.137	28.051
Custo com terreno, incorporação, construção	(20.593)	(15.126)
Lucro bruto	13.544	12.925
Percentual margem bruto - %	39,7%	46,1%

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias em 31 de março de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

20	Despesas por natureza	Controladora		Consolidado	
		31 de março de 2020	31 de março de 2019	31 de março de 2020	31 de março de 2019
	Descrição				
	Despesas comerciais				
	Comissões	-	-	(808)	(322)
	Assessoria e consultoria	(27)	(18)	(92)	(52)
	Propaganda e publicidade	(4)	-	(633)	(480)
	Despesas com Estande de vendas e Apartamento decorado	-	-	(163)	(177)
	Despesas com aluguéis	-	-	(123)	(37)
	Outras despesas comerciais	(14)	(4)	(164)	(616)
		(45)	(22)	(1.983)	(1.684)
	Despesas gerais e administrativas				
	Assessoria e consultoria	(1.091)	(325)	(1.369)	(627)
	Despesas com pessoal	(921)	(100)	(927)	(100)
	Despesas com aluguéis	(69)	(252)	(92)	(253)
	Despesas com materiais de escritório	(116)	(55)	(169)	(79)
	Depreciação	(109)	(12)	(110)	(13)
	Despesas com cartórios e registros	(4)	(8)	(95)	(100)
	Despesas com acordos e contratos	-	-	-	-
	Provisão para Contingências	-	-	-	(6)
	Outras despesas administrativas	(233)	(47)	(648)	(264)
		(2.543)	(799)	(3.410)	(1.442)
		(2.588)	(821)	(5.393)	(3.126)

21 Projetos imobiliários em desenvolvimento

Descrição	31 de março de 2020	31 de dezembro de 2019
	Venda contratada a apropriar (Nota 4)	182.538
Contribuições sobre as vendas	(7.302)	(7.711)
	175.236	185.057
Custo a incorrer das unidades vendidas	(130.636)	(137.445)
	44.600	47.612
Percentual da margem bruta a apropriar	25,5%	25,7%

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias em 31 de março de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Descrição	31 de março de 2020	31 de dezembro de 2019
Receita apropriada	223.394	190.571
Contribuições incidentes sobre receita	(8.936)	(7.632)
	214.458	182.939
Custo apropriado	(152.795)	(130.528)
Lucro bruto	61.663	52.411
Margem bruta apropriada - %	28,75%	28,65%

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

Descrição	31 de março de 2020	31 de dezembro de 2019
Unidades vendidas em construção	130.636	137.445
Unidades não vendidas em construção	52.766	50.961
Custo orçado a incorrer	183.402	188.406
Estoque imóveis em construção	55.688	39.143
Custo total a ser apropriado no futuro	239.090	227.549

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.

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.

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias em 31 de março de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Os valores dos instrumentos financeiros ativos e passivos constantes nas informações contábeis intermediárias 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-prima e insumos.

Risco de liquidez

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

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

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:

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias em 31 de março de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- 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.

24 Eventos subsequentes

Pandemia Covid-19 – Coronavírus

A Companhia adotou as medidas de mitigação da transmissão de vírus em cada ponto de trabalho, quer seja nas obras, pontos de vendas e seu escritório central. As práticas adotadas foram higienização com maior frequência, auditoria diária dos controles, flexibilidade no horário de trabalho e adoção do home office, atendendo as orientações da OMS (Organização Mundial de Saúde) e Vigilância Sanitária buscando preservar a saúde física e psicológicas de seus colaboradores, inclusive dispensando do trabalho todos aqueles com idade acima de 60 anos.

Nossas operações continuam nos canteiros de obra, ainda com impactos sem relevância, e acreditamos que neste sentido, não deverá haver interferências significativas na execução dos empreendimentos. Entretanto, eventuais restrições externas como o transporte público dos funcionários, fornecimento de insumos e matérias primas essenciais para a continuidade das obras, pode ter impacto expressivo, possibilidade esta que não há como ser considerada e mensurada neste momento.

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

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias em 31 de março de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Diante de tantas incertezas e ajustes diários nas diretrizes governamentais, consideramos possíveis impactos em nossa operação, mas temos realizados pautas frequentes para tentar antecipar os problemas, de maneira a minimizá-los.
