



SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
31 DE DEZEMBRO DE 2017
Com o relatório dos auditores independentes

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

31 DE DEZEMBRO DE 2017

CONTEÚDO

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

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 2017

São Paulo, 30 de março de 2018 – Atendendo aos dispositivos legais e estatutários, a Administração da Sugoi Incorporadora e Construtora S.A. (“Sugoi”) apresenta o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras, acompanhadas do Relatório dos auditores independentes, relativos ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2017.

Mensagem da Administração

O ano de 2017 continuou sendo um ano muito desafiador para o mercado de construção civil, inclusive para o seguimento residencial de baixa renda que enfrentou muitas incertezas políticas e econômicas, principalmente no que concerne os problemas em relação a Caixa Econômica Federal – CEF e sua capacidade de manter o papel de financiador do setor.

Nesse contexto, a Sugoi continuou a intensificar o foco no planejamento estratégico, revisão do pipe line e entrega dos empreendimentos já lançados, mantendo uma postura conservadora em relação a lançamentos apenas com demanda, vendas mediante a aprovação de crédito junto a Caixa Econômica Federal - CEF (Sicaj) e a preservação de caixa.

Apesar do cenário ainda não muito promissor no início de 2017 a Sugoi entregou 2 (dois) projetos que estavam em andamento, com todas as vendas realizadas repassadas, cujo VGV representava aproximadamente de R\$ 65 milhões. Outro fato importante para a Companhia, foi o lançamento de 3 (três) empreendimentos imobiliários realizados em dezembro de 2017, depois de mais de 2 (dois) anos sem qualquer lançamento. 1 – Vida e Alegria, localizado na cidade de São Paulo (capital) cujo VGV aproximado é de R\$ 42 milhões. 2 – Residencial Barcelona, localizado em Itapetininga, VGV de R\$ 40 milhões. 3 – Residencial Bom Retiro, localizado em Paulínia, 520 unidades sucesso de vendas no lançamento, VGV de R\$ 69 milhões.

Encerramos o ano de 2017 com R\$ 74 milhões de vendas contratadas, e aquisições de terrenos via permuta física e financeira para desenvolvimento no valor aproximado de R\$ 42 milhões. Temos convicção que 2018 será um grande ano para a empresa, em virtude dos lançamentos ocorridos no final de 2017, e em virtude dos lançamentos que serão realizados em 2018, mantendo nossa trajetória de crescimento conforme planejado e sustentável.

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

Desempenho Operacional e Financeiro

Lançamentos e vendas contratadas

No 4º trimestre de 2017 a companhia realizou 3 (três) lançamentos sendo um na cidade de São Paulo - SP cujo VGV aproximado é de R\$ 42 milhões; Itapetininga, cujo VGV são R\$ 40 milhões; e outro na cidade de Paulínia-SP, totalizando um VGV de R\$ 69 milhões. As vendas contratadas no período totalizaram R\$ 74 milhões de reais. Tais vendas terão impacto contábil no 1º trimestre de 2018.

Projetos concluídos e projetos em construção

No ano de 2017 a SUGOI realizou a entrega de 2 (dois) empreendimentos, sendo um na cidade de Guarulhos - SP denominado "Vista Cantareira" com VGV R\$ 42,5 milhões e outro projeto na Cidade de Salto - SP, denominado "Monte Serrat" com VGV R\$ 22,5 milhões, todas unidades vendidas e aptas já foram 100% repassadas.

Banco de terrenos

Em 31 de dezembro de 2017, o banco de terrenos da Companhia representava um VGV estimado em R\$ 2,1 bilhões, com expectativa de lançamento do banco de terrenos nos os próximos 5 anos.

Receita operacional

A receita operacional líquida totalizou R\$ 22,6 milhões em 2017, uma redução de 55% em relação ao ano anterior. Tal diminuição é decorrente do período que a empresa ficou sem conseguir lançar em virtude da demora nas aprovações e licenciamentos dos projetos; e da estratégia conservadora da SUGOI em realizar lançamentos e vendas apenas na demanda, enquanto não houver sinais de melhora do mercado.

Custos dos imóveis

Em 2017, o custo dos imóveis totalizou R\$ 21,6 milhões, comparado a um custo de R\$ 28,6 milhões em 2016, fato ocorrido em função da evolução das obras em andamento.

Despesas com comercialização, gerais e administrativas

No ano de 2017, as despesas com comercialização totalizaram R\$ 2,4 milhões, apresentando um aumento em relação a 2016, devido ao fato da Companhia ter aumentado seu volume e esforço de vendas no período.

As despesas gerais e administrativas líquidas totalizaram R\$ 6 milhões em 2017, um aumento quando comparado a 2016 devido ao fato da estruturação do G&A da Companhia, visando sustentar o crescimento de lançamentos e obras que ocorrerão nos próximos anos.

Lucro bruto

Em 2017, o lucro bruto ficou em R\$ 0,9 milhão, abaixo se comparado com os com os R\$ 12 milhões de 2016, tal diminuição, é justificada por gastos para conclusão dos empreendimentos em andamento, e incremento dos contingentes para os projetos.

Lucro do exercício

Em 2017 reportamos um prejuízo líquido de R\$ 6,5 milhões. O resultado negativo atribui-se especialmente ao período de mais de 2 anos sem lançamento até dezembro de 2017, incremento dos investimentos e despesas para fazer frente aos lançamentos que ocorreram, além dos que estão na iminência de acontecer, bem como gastos na conclusão dos empreendimentos em andamento.

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 conforme alterada.

Audidores Independentes

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

São Paulo, 30 de março de 2018.

Relações com Investidores

Telefone: (55 11) 5904-6400

E-mail: ri@sugoiincorporadora.com.br

www.sugoi.com.br/ri

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Sugoi Incorporadora e Construtora S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Opinião sobre as demonstrações financeiras preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, acima referidas, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Sugoi Incorporadora e Construtora S.A. em 31 de dezembro de 2017, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Sugoi Incorporadora e Construtora S.A. em 31 de dezembro de 2017, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Orientação OCPC 04

Conforme descrito na nota explicativa nº 2, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil consideram, adicionalmente, a Orientação OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras editada pelo CPC. Essa orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias, conforme descrito em maiores detalhes na nota explicativa nº 2. Nossa opinião não está ressalvada em razão desse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Reconhecimento de Receita - estimativa dos custos de construção e percentual de conclusão da obra (“POC”) – Controladora e Consolidado

Conforme mencionado na nota explicativa nº 2.1 (a) e 2.12 a Companhia utiliza o método de Porcentagem de Conclusão da Obra (“POC” – “Percentage of completion”) para contabilizar as receitas de vendas de imóveis. Devido à relevância dos custos de construção a incorrer e ao alto grau de julgamento envolvido na determinação dessa estimativa, utilizada no cálculo do percentual de conclusão da obra, que é base para o reconhecimento de receita, e aos seus possíveis impactos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, consideramos esse como um principal assunto de auditoria.

Como esse assunto foi conduzido na auditoria

Avaliamos o desenho, e, com base em amostragem, a efetividade operacional dos controles internos chave relacionados à aprovação e acompanhamento das estimativas, à avaliação da metodologia, índices e premissas utilizados pela Companhia no cálculo da atualização dos orçamentos de custos de construção individualizados por empreendimento. Inspecionamos os orçamentos de custos e respectivas aprovações, confrontamos também por amostragem, o valor dos custos incorridos com a respectiva documentação suporte, avaliamos a natureza e razoabilidade das mudanças ocorridas no custo orçado e efetuamos a análise substantiva da razoabilidade do percentual de evolução da obra. Avaliamos também o estágio de execução das obras e a adequação das divulgações efetuadas pela Companhia.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos de auditoria acima resumidos, consideramos que o processo de reconhecimento da receita é aceitável no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017 tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstração do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - "Demonstração do Valor Adicionado". Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, assim como pelos controles internos que a Administração determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 30 de março de 2017.

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



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

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro

(Em milhares de Reais)

ATIVO

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado	
		2017	2016	2017	2016
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	81	25	2.320	4.275
Contas a receber	5	-	-	4.510	10.932
Imóveis a comercializar	6	4.719	14.196	83.471	66.609
Créditos diversos	7	11.856	1.635	18.288	4.071
Impostos e contribuições a compensar		140	67	189	111
Despesas com vendas a apropriar		-	-	619	629
		16.796	15.923	109.397	86.627
Não circulante					
Imóveis a comercializar	6	-	81.758	115.054	81.758
Partes relacionadas	10	25.162	10.701	7.239	6.044
Investimentos	8	35.096	35.126	-	-
Imobilizado líquido	9	221	268	743	295
		60.479	127.853	123.036	88.097
Total do ativo		77.275	143.776	232.433	174.724

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro

(Em milhares de Reais)

PASSIVO

Passivo	Notas	Controladora		Consolidado	
		2017	2016	2017	2016
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	11	2.217	2.165	2.591	2.496
Fornecedores	12	92	44	2.411	2.538
Obrigações trabalhistas e tributárias	13	508	64	999	1.149
Contas a pagar	14	18.910	17.911	20.700	18.108
Adiantamentos de clientes e outros	15	3.800	14.100	51.795	34.954
Partes relacionadas	10	15.515	343	-	-
Provisões para perda em investimentos	8	1.021	257	-	-
		42.063	34.884	78.496	59.245
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	11	37	2.962	37	2.962
Debêntures	16	17.792	-	17.792	-
Conta corrente com sociedade por conta de participação	10.1	10.405	11.496	13.429	13.975
Obrigações trabalhistas e tributárias	13	-	-	560	829
Contas a pagar	14	-	-	500	-
Adiantamentos de clientes e outros	15	-	81.758	114.198	83.958
Provisões	17	-	-	666	446
Partes relacionadas	10	1.744	1.158	-	-
		29.978	97.374	147.182	102.170
Total do passivo		72.041	132.258	225.678	161.415
Patrimônio líquido					
Capital social	18	1.000	1.000	1.000	1.000
Reserva legal		200	200	200	200
Reserva de lucros		4.034	10.318	4.034	10.318
		5.234	11.518	5.234	11.518
Participação dos não controladores		-	-	1.521	1.791
Total patrimônio líquido		5.234	11.518	6.755	13.309
Total do passivo e patrimônio líquido		77.275	143.776	232.433	174.724

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2017	2016	2017	2016
Receita de imóveis	-	-	-	23.527	42.292
Receita de serviços	-	-	-	-	-
Impostos incidentes	-	-	-	(903)	(1.571)
Operações continuadas					
Receita líquida	19	-	-	22.624	40.721
Custos das vendas	19	-	-	(21.633)	(28.638)
Lucro bruto	19	-	-	991	12.083
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas gerais e administrativas	20	(2.698)	(2.663)	(6.039)	(3.056)
Despesas com comercialização	20	(161)	(85)	(2.450)	(1.346)
Outras receitas e despesas operacionais		3.133	(1)	3.543	277
Resultado de equivalência patrimonial	8	(5.065)	9.586	9	(219)
Lucro (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro		(4.791)	6.837	(3.946)	7.739
Despesas financeiras	-	(1.348)	(97)	(2.592)	(655)
Receitas financeiras	-	327	320	500	508
Resultado financeiro líquido		(1.021)	223	(2.092)	(147)
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social		(5.812)	7.060	(6.038)	7.592
Imposto de renda e contribuição social - corrente	-	(472)	(103)	(516)	(121)
Lucro (prejuízo) do período		(6.284)	6.957	(6.554)	7.471
Atribuível a					
Acionistas da Companhia				(6.284)	6.957
Participação de não controladores				(270)	514
				(6.554)	7.471
Lucro (prejuízo) básico e diluído por ação	18 c	(6,2840)	6,9570		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações do resultado abrangente dos exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Lucro (prejuízo) do período	(6.284)	6.957	(6.554)	7.471
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
(=) Resultado abrangente do período	(6.284)	6.957	(6.554)	7.471
Atribuível a				
Acionistas da Companhia			(6.284)	6.957
Participação de não controladores			(270)	514
	-	-	(6.554)	7.471

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

(Em milhares de Reais)

	<u>Capital social</u>						
	<u>Capital social integralizado</u>	<u>A Integralizar</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reservas de lucros</u>	<u>Patrimônio Líquido</u>	<u>Participação dos não controladores</u>	<u>Patrimônio Líquido consolidado</u>
Saldo em 1º de janeiro de 2016	1.000	(1)	-	3.561	4.560	212	4.772
Integralização de capital	-	1		-	1	-	1
'	-			6.957	6.957	514	7.471
Constituição de reserva legal	-	-	200	(200)	-	-	-
Redistribuição minoritários	-	-		-	-	1.065	1.065
Saldos em 31 de dezembro de 2016	1.000	-	200	10.318	11.518	1.791	13.309
Saldo em 1º de janeiro de 2017	1.000	-	200	10.318	11.518	1.791	13.309
Prejuízo do exercício	-	-	-	(6.284)	(6.284)	(270)	(6.554)
Saldos em 31 de dezembro de 2017	1.000	-	200	4.034	5.234	1.521	6.755

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações dos fluxos de caixa dos exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Das atividades operacionais				
Lucro (prejuízo) do exercício	(6.284)	6.957	(6.554)	7.471
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais				
Depreciação e amortização	47	33	52	37
Provisões para garantia de obras e contingências	-	-	1.442	446
Impostos diferidos	-	-	56	-
Resultado de equivalência patrimonial	5.065	(9.586)	(9)	(219)
Participação de não controladores	-	-	-	(514)
	(1.172)	(2.596)	(5.013)	7.221
Variações nos ativos e passivos (Aumento)/redução contas de ativos				
Contas a receber	-	-	6.422	(8.427)
Imóveis a comercializar	91.235	4.801	(50.158)	(8.818)
Impostos e contribuições a compensar	(73)	(6)	(78)	(31)
Créditos diversos	(10.221)	589	(14.217)	(48)
Despesas com vendas a apropriar	-	-	10	(629)
Aumento/(redução) nas contas de passivos				
Obrigações trabalhistas e tributárias	444	62	(475)	1.414
Fornecedores	48	(286)	(127)	1.423
Contas a pagar	999	(3.050)	1.872	(3.989)
Adiantamento de clientes	(92.058)	(2.452)	47.081	5.598
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(10.798)	(2.938)	(14.683)	(6.286)
Das atividades de investimentos				
(Aumento)/redução de capital em controladas líquido	(4.271)	48	9	219
No imobilizado	-	(217)	(500)	(130)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimentos	(4.271)	(169)	(491)	89
Das atividades de financiamentos				
Captações de empréstimos e financiamentos e outros	18.197	4.988	19.389	4.704
Pagamento empréstimos e financiamentos e outros	(4.369)	-	(4.975)	-
Partes relacionadas	1.297	(5.634)	(1.195)	(1.798)
Aumento de capital de não controladores em controlada	-	-	-	1.579
Aumento de capital	-	1	-	1
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamentos	15.125	(645)	13.219	4.486
Saldo de caixa e equivalentes no final do exercício	81	25	2.320	4.275
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	56	(3.752)	(1.955)	(1.711)
Saldo de caixa e equivalentes de caixa início do período	25	3.777	4.275	5.986
Saldo de caixa e equivalentes no final do exercício	81	25	2.320	4.275

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações do valor adicionado dos exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Receitas				
Vendas e serviços	-	-	23.527	42.292
Outras receitas	-	-	3.543	277
	-	-	27.070	42.569
Insumos adquiridos de terceiros				
Custo de produtos, mercadorias e serviços vendidos	-	-	(21.633)	(28.638)
Materiais, energia, serviço de terceiros e outros operacionais	(1.741)	(2.097)	(6.425)	(3.062)
Outros	3.133	(1)	-	(1)
	1.392	(2.098)	(28.058)	(31.701)
Valor adicionado bruto	1.392	(2.098)	(988)	10.868
Depreciação, amortização e exaustão líquidas	(47)	(33)	(52)	(37)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	1.345	(2.131)	(1.040)	10.831
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	(5.065)	9.586	9	(218)
Receitas financeiras	327	320	500	508
	(4.738)	9.906	509	290
Valor adicionado total a distribuir	(3.393)	7.775	(531)	11.121
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal				
Salários e encargos	106	100	106	100
Comissões sobre venda	-	-	884	647
Honorários de diretoria	209	327	209	327
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	472	103	1.419	1.692
Remuneração de capitais de terceiros				
Juros	1.348	97	2.592	655
Aluguéis	756	191	813	229
Remuneração de capitais próprios				
Lucro do exercício	(6.284)	6.957	(6.284)	6.957
Participação dos não-controladores nos lucros retidos	-	-	(270)	514
	(3.393)	7.775	(531)	11.121

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

1 Contexto operacional

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

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

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

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

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

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

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

2 Resumo das principais políticas contábeis

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

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.1 Base de preparação

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

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

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

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

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram aprovadas pela Administração da Companhia em 30 de março de 2017.

(a) Demonstrações financeiras consolidadas

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

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

(b) Demonstrações financeiras individuais

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

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

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

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

2.1.1 Consolidação

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

(a) Controladas

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

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

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Percentual de participação	
	31 de dezembro de 2017	31 de dezembro de 2016
Controladas e controladas em conjunto diretas		
Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	95%	95%
Condomínio Varandas Jardim do Lago Ltda.	95%	95%
Residencial Monte Serrat SPE Ltda.	95%	95%
Haifa Investimentos e Participações Ltda.	60%	60%
Residencial São Mateus SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda	95%	95%
Residencial Bom Retiro SPE Ltda	95%	95%
Residencial José Vigna Talhado SPE Ltda	95%	95%
Residencial Colina Guarapiranga SPE Ltda	95%	95%
Residencial Paulínia I SPE Ltda	95%	95%
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Idemori SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Projeto SPE Ltda	95%	95%
Residencial Sports Gardens da Amazônia Ltda.	95%	-
Sugoi N Empreendimentos Imobiliários Ltda	50%	50%
Residencial Portal do Belo Horizonte SPE Ltda	95%	95%
Residencial Barcelona SPE Ltda.	95%	-
Condomínio Varandas Jardim do Lago II SPE Ltda.	95%	-
Residencial Isabel Ferrari SPE Ltda.	95%	-
Residencial São Jose SPE Ltda.	95%	-
Residencial Barra Bonita SPE Ltda.	95%	-
Sugoi Residencial I SPE Ltda.	95%	-
Sugoi Residencial II SPE Ltda.	95%	-
Sugoi Residencial III SPE Ltda.	95%	-
Residencial Via Verde SPE Ltda	95%	-
Sugoi Residencial IV SPE Ltda.	95%	-
Sugoi Residencial V SPE Ltda.	95%	-
Sugoi Residencial VI SPE Ltda.	95%	-

(b) Transações com participações de não controladores

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

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

As participações minoritárias são demonstradas no patrimônio líquido.

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(c) Empreendimentos controlados em conjunto

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

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

2.2 Caixa e equivalentes de caixa

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

2.3 Ajuste a valor presente

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

2.4 Instrumentos financeiros

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

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

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

(a) Ativos financeiros

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

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

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Passivos financeiros

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

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

2.5 Contas a receber

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

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

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

2.6 Imóveis para venda

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

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

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

2.7 Imobilizado

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

2.8 Redução ao valor recuperável (impairment)

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

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.9 Fornecedores

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

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

2.10 Provisões

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

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

2.11 Imposto de renda e contribuição social

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

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

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

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

2.12 Reconhecimento de receita

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

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

(a) Receita de incorporação imobiliária

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

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

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

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

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

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

(b) Receita de juros

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

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.13 Novas normas, pronunciamentos técnicos, revisões e interpretações ainda não em vigor

Foram aprovadas e emitidas as seguintes novas normas pelo IASB, as quais não estão em vigência e não foram adotadas de forma antecipada pela Companhia. A Administração avalia os impactos de sua adoção conforme mencionado abaixo:

- IFRS 9 – Instrumentos financeiros (NBC TG 48 “Instrumentos Financeiros”) - Substitui a norma IAS 39 e remete algumas questões sobre a aplicação da norma e introduz o conceito de “valor justo contra os resultados abrangentes” para a mensuração de alguns tipos de instrumentos de dívida, além de incluir requerimentos de reconhecimento de perdas pela não recuperabilidade de ativos relacionadas ao registro de perdas esperadas com créditos sobre os ativos financeiros e compromissos de renegociação destes créditos e contabilidade de hedge. Esta norma é efetiva para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018. A Companhia está atualmente avaliando o impacto total da norma, e optou por não adotar antecipadamente essa norma.
- IFRS 15 – Receita de Contratos com Clientes (NBC TG 47 “Receitas de Contratos com Clientes”) – Estabelece princípios de reconhecimento de receita e divulgação de informações sobre a natureza, montante, prazos e incertezas de receitas e fluxos de caixa que se originem de contratos com clientes de uma entidade, bem como no documento emitido posteriormente esclarece sobre aspectos importantes da norma. Esta norma é efetiva para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018. Desde a data de emissão da referida norma (novembro de 2016), há intensa discussão quanto ao seu tratamento contábil para o ambiente econômico e legal brasileiro referente setor de incorporação imobiliária. A CVM, mediante Ofício Circular CVM/SNC/SEP/nº 1/2018, orientou as entidades do setor no sentido de observar o que está previsto na OCPC 04 ora vigente, aprovada pela Deliberação CVM nº 653/2010, aplicando-se os ajustes que se fizerem necessários em função da vigência da IFRS 15 para períodos anuais a partir de 1º de janeiro de 2018, até que haja alinhamento sobre a aplicação ou não do reconhecimento de receita ao longo do tempo. Desta forma, a Companhia aguarda a pacificação do tema para mensurar, caso aplicável, eventual impacto da aplicação desta norma sobre suas demonstrações financeiras.
- IFRS 16 – Arrendamento (NBC TG 06 (R3) “Operações de Arrendamento Mercantil”) - Estabelece aspectos de reconhecimento, mensuração e divulgação de arrendamentos. Esta norma é efetiva para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2019. A Companhia acredita que a aplicação dessas alterações não terá impacto sobre suas demonstrações financeiras e optou por não adotar antecipadamente essa norma.

3 Principais estimativas e julgamentos

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

3.1 Estimativas e premissas contábeis críticas

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

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

3.2 Julgamentos críticos na aplicação das políticas contábeis da entidade

(a) Transferência continuada de riscos e benefícios

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

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

4 Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Caixa e bancos conta-movimento	5	4	766	3.560
Certificados de Depósito Bancário (CDBs)	76	21	1.554	715
	<u>81</u>	<u>25</u>	<u>2.320</u>	<u>4.275</u>

5 Contas a receber

Descrição	Consolidado	
	2017	2016
Receita de vendas apropriada	82.093	58.466
(-) Valor recebido	(77.648)	(47.586)
	4.445	10.880
Outras contas a receber	65	52
Circulante	<u>4.510</u>	<u>10.932</u>
		Consolidado
	2017	2016
Contas a receber de vendas apropriadas	82.093	58.466
Total recebimento	(77.648)	(47.586)
Receita de vendas a apropriar (*)	<u>23.554</u>	<u>26.678</u>
Total de contas a receber	27.999	37.558
Adiantamento de clientes	(4.333)	(5.297)
Total da carteira líquida a receber	<u>23.666</u>	<u>32.261</u>

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

Ano	2017	2016
2017		20.580
2018	14.845	11.597
2019	8.812	42
2020	8	42
2021	1	
	<u>23.666</u>	<u>32.261</u>

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

6 Imóveis a comercializar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Terrenos para incorporação (i)	4.719	95.954	196.594	140.677
Imóveis em construção	-	-	1.503	7.690
Imóveis concluídos	-	-	428	
	<u>4.719</u>	<u>95.954</u>	<u>198.525</u>	<u>148.367</u>
Circulante	4.719	14.196	83.471	66.609
Não circulante	-	81.758	115.054	81.758

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

	2017	2016
Custo total incorrido	61.671	46.084
Custo apropriado de unidades vendidas	(59.740)	(38.394)
Custo de unidades em estoque	<u>1.931</u>	<u>7.690</u>

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

7 Créditos diversos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Adiantamentos a fornecedores	586	346	2.876	2.782
Cheques em cobrança	1.000	1.000	1.000	1.000
Brasinco Incorporações Ltda. (i)	9.830	-	9.830	-
Willian Gadelha (ii)	-	-	4.143	-
Outros	440	289	439	289
Circulante	11.856	1.635	18.288	4.071

- (i) A Companhia consta como avalista em um empréstimo obtido pela Brasinco Incorporações Ltda, em virtude de tal compromisso ocorreram pagamentos os quais totalizam R\$ 9,8 milhões. Não há mais nenhum valor a pagar a instituição financeira, restando apenas o ressarcimento dos valores já efetuados por parte da Brasinco Incorporações Ltda.
- (ii) Refere-se a um dívida de terceiros que foi subrogada pela Sugoi para desembaraço de um projeto imobiliário a qual será posteriormente cobrada do respectivo devedor.

8 Investimentos

Descrição	Controladora	
	2017	2016
Investimentos em controladas e controladas em conjunto	35.096	35.126
Provisão para passivo a descoberto (b)	(1.021)	(257)
Investimentos (a)	34.075	34.869
Reclassificação para o passivo (b)	1.021	257
	35.096	35.126

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

a) Movimento dos investimentos

Controlada	2015	Adição (redução) de investimentos	Equivalência patrimonial	2016	Adição (redução) de investimentos	Equivalência patrimonial	2017
Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.027	799	3.532	8.358	(800)	(1.058)	6.500
Condomínio Varandas Jardim do Lago Ltda.	(341)	(1)	978	636	5.079	836	6.551
Residencial Monte Serrat SPE Ltda.	687	-	5.361	6.048	-	(3.823)	2.225
Haifa Investimentos e Participações Ltda	1	-	(4)	(3)	-	(3)	(6)
Residencial São Mateus SPE Ltda.	13.533	(547)	(22)	12.964	-	(260)	12.704
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda.	7.424	(300)	(5)	7.119	-	(4)	7.115
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda	-	-	(172)	(172)	-	(55)	(227)
Residencial Bom Retiro SPE Ltda	-	-	(13)	(13)	-	(230)	(243)
Residencial José Vigna Talhado SPE Ltda	-	-	(18)	(18)	-	(3)	(21)
Residencial Colina Guarapiranga SPE Ltda	-	-	(6)	(6)	-	(3)	(9)
Residencial Paulínia I SPE Ltda	-	-	(10)	(10)	-	(3)	(13)
Residencial Idemori SPE Ltda	-	-	(4)	(4)	-	(3)	(7)
Sugoi Projeto SPE Ltda	-	-	(30)	(30)	-	(3)	(33)
Residencial Sports Gardens da Amazônia Ltda	-	-	(1)	(1)	-	(87)	(88)
Residencial Portal do Belo Horizonte SPE Ltda.	-	-	1	1	-	(6)	(5)
Residencial Barcelona SPE Ltda.	-	-	-	-	-	(350)	(350)
Condomínio Varandas Jardim do Lago II SPE Ltda.	-	-	-	-	-	(3)	(3)
Residencial Isabel Ferrari SPE Ltda.	-	-	-	-	-	(5)	(5)
Residencial São Jose SPE Ltda	-	-	-	-	-	(3)	(3)
Residencial Barra Bonita SPE Ltda	-	-	-	-	-	(2)	(2)
Sugoi Residencial I SPE Ltda	-	-	-	-	-	(2)	(2)
Sugoi Residencial II SPE Ltda	-	-	-	-	-	(1)	(1)
Sugoi Residencial III SPE Ltda	-	-	-	-	-	(1)	(1)
Residencial Via Verde SPE Ltda	-	-	-	-	-	-	-
Sugoi Residencial IV SPE Ltda.	-	-	-	-	-	-	-
Sugoi Residencial V SPE Ltda.	-	-	-	-	-	-	-
Sugoi Residencial VI SPE Ltda.	-	-	-	-	-	-	-
	<u>25.331</u>	<u>(49)</u>	<u>9.587</u>	<u>34.869</u>	<u>4.279</u>	<u>(5.073)</u>	<u>34.075</u>

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

b) Provisão para perda de investimentos

Empresas	Controladora				
	2015	Acréscimo	2016	Acréscimo	2017
Haifa Investimentos e Participações Ltda.	-	3	3	3	6
Residencial Colina F. Morato SPE Ltda.	-	172	172	56	228
Residencial Bom Retiro SPE Ltda.	-	13	13	230	243
Residencial José V. Talhado SPE Ltda.	-	18	18	3	21
Residencial Col. Guarapiranga SPE Ltda.	-	6	6	3	9
Residencial Paulínia I SPE Ltda.	-	10	10	3	13
Residencial Idemori SPE Ltda.	-	4	4	3	7
Sugoi Projeto SPE Ltda.	-	31	31	2	33
Residencial Sports G. da Amazônia Ltda.	-	-	-	88	88
Residencial Portal do B. Horiz. SPE Ltda.	-	-	-	5	5
Residencial Barcelona SPE Ltda.	-	-	-	150	350
Cond. Varandas Jardim do Lago Ltda.	341	(341)	-	-	-
Cond. Varandas J. do Lago II SPE Ltda.	-	-	-	3	3
Residencial Isabel Ferrari SPE Ltda.	-	-	-	5	5
Residencial São Jose SPE Ltda.	-	-	-	3	3
Residencial Barra Bonita SPE Ltda.	-	-	-	2	2
Sugoi Residencial I SPE Ltda.	-	-	-	2	2
Sugoi Residencial II SPE Ltda.	-	-	-	1	1
Sugoi Residencial III SPE Ltda.	-	-	-	1	1
Residencial Via Verde SPE Ltda.	-	-	-	1	1
Provisão para passivo a descoberto	341	(84)	257	564	1.021

9 Imobilizado

Descrição	Taxa de depreciação	Controladora		Consolidado	
		2017	2016	2017	2016
Instalações	10% a.a	44	44	44	44
Móveis e Utensílios	10% a.a	86	86	86	86
Máquinas e Equipamentos	20% a.a	88	88	104	104
Benfeitorias	20% a.a	11	11	11	11
Leasing Telefonia	20% a.a	72	72	72	72
Estande de vendas	-	-	-	515	15
		301	301	832	332
Depreciação acumulada		(80)	(33)	(89)	(37)
		221	268	743	295

10 Partes relacionadas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Ativo não circulante	25.162	10.701	7.239	6.044
Passivo circulante	(15.515)	(343)	-	-
Passivo não circulante	(1.744)	(1.158)	-	-
	7,903	9.200	7.239	6.044

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição (ativo)	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Haifa Investimentos e Participações Ltda	11	7	-	-
Sugoi Engenharia e Construção Ltda	1.510	291	1.733	291
Residencial Monte Serrat Ltda	-	17	-	-
Sol Energia Renovável	-	8	-	8
Kibutz Participações Ltda	5	3	5	3
Kibutz Administração e Participações Ltda	4.857	4.841	4.857	4.841
Condomínio Varandas Jardim do Lago	-	216	-	-
Residencial São Mateus SPE Ltda	4.225	2.287	-	-
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda	953	876	-	-
Residencial Bom Retiro SPE Ltda	4.381	490	-	-
Residencial José Vigna Talhado SPE Ltda	196	191	-	-
Residencial Colina Guarapiranga SPE Ltda	768	574	-	-
Residencial Paulínia I SPE Ltda	152	123	-	-
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda	917	623	-	-
Residencial Idemori SPE Ltda	259	121	-	-
Sugoi Projeto SPE Ltda	81	32	-	-
Residencial Sports Gardens da Amazônia Ltda.	4541	-	-	-
Sugoi Inovare	60	-	-	-
Residencial Portal do Belo Horizonte SPE Ltda	374	-	-	-
Botânica Infraestrutura, Engenharia e Projetos Ltda.	3	-	3	-
Residencial Barcelona SPE Ltda	1.209	-	-	-
Condomínio Varandas Jardim do Lago II	250	-	-	-
Residencial Isabel Ferrari SPE Ltda	39	-	-	-
Sugoi Gestão Comercial LTDA	89	-	89	-
Residencial São Jose SPE Ltda	69	-	-	-
RESIDENCIAL BARRA BONITA SPE LTDA.	3	-	-	-
Sugoi Residencial I SPE Ltda	140	-	-	-
Sugoi Residencial II SPE Ltda	8	-	-	-
Sugoi Residencial III SPE Ltda	1	-	-	-
Sugoi Residencial IV SPE Ltda	1	-	-	-
Sugoi Residencial V SPE Ltda	60	-	-	-
Sugoi Residencial VI SPE Ltda	1	-	-	-
Brasinco Incorporações	-	-	-	363
Ricardo Aflalo	-	-	373	358
Fabio Benedicto Folco	-	-	179	179
Outros	-	1	-	1
	25.163	10.701	7.239	6.044

Descrição (passivo)	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Condomínio Varandas Jardim do Lago (fee)	873	873	-	-
Condomínio Varandas Jardim do Lago	9.387	-	-	-
Vista Cantareira Empreend. Imobiliários Ltda	6.128	343	-	-
Residencial Monte Serrat Ltda	586	-	-	-
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda	175	175	-	-
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda	110	110	-	-
Total	17.259	1.501	-	-

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Circulante	15.515	343	-	-
Não circulante	1.744	1.158	-	-

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

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

10.1 Conta corrente com sociedade por conta de participação

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Conta corrente com sociedade por conta de participação	10.405	11.496	13.429	13.975
	10.405	11.496	13.429	13.975

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	
			2017	2016	2017	2016
CCB	Domus Companhia Hipotecária	8% a.a. + CDI	2.202	5.060	2.202	5.060
Capital de giro	Caixa Econômica Federal - CEF	Até 22,27% a.a. +CDI	-	-	-	331
SFH	Caixa Econômica Federal - CEF	Até 11% a.a.	-	-	374	
Leasing	Banco Daycoval	Até 22,99% a.a.	52	67	52	67
			2.254	5.127	2.628	5.458
Circulante			2.217	2.165	2.591	2.496
Não circulante			37	2.962	37	2.962

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Ano	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
2017	-	2.165	-	2.496
2018	2.217	2.924	2.591	2.924
2019	14	14	14	14
2020	14	14	14	14
2021	9	10	9	10
	<u>2.254</u>	<u>5.127</u>	<u>2.628</u>	<u>5.458</u>

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

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

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

Modalidade	Instituição financeira	Risco de alta na taxa de juros	Cenários		
			6,5% a.a Provável	8,1% a.a Possível	9,8% a.a Remota
CCB	Domus Companhia Hipotecária	Efeito contábil	143	178	216

12 Fornecedores

Vencimentos	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Vencidos	74	20	1.964	839
A vencer até 30 dias	18	24	275	1.173
A vencer entre 31 e 60 dias	-	-	3	207
A vencer entre 61 e 90 dias	-	-	169	75
A vencer entre 91 e 120 dias	-	-	-	74
A vencer entre 121 e 180 dias	-	-	-	150
A vencer após 180 dias	-	-	-	20
A vencer total	<u>18</u>	<u>24</u>	<u>447</u>	<u>1.699</u>
Total	<u>92</u>	<u>44</u>	<u>2.411</u>	<u>2.538</u>

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

13 Obrigações trabalhistas e tributárias

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Obrigações tributárias	502	30	506	34
Obrigações trabalhistas	4	12	19	45
Impostos retidos na fonte	2	22	389	583
Regime especial tributário (RET) corrente	-	-	85	467
Regime especial tributário (RET) diferido	-	-	560	849
	<u>508</u>	<u>64</u>	<u>1.559</u>	<u>1.978</u>
Circulante	<u>508</u>	<u>64</u>	<u>999</u>	<u>1.149</u>
Não circulante	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>560</u>	<u>829</u>

14 Contas a pagar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Aquisição de participações societárias (i)	17.910	17.911	18.509	17.911
Comissão sobre terreno	-	-	500	-
Contingências (cíveis/trabalhista) (ii)	-	-	1.154	-
Outros	1.000	-	1.037	197
	<u>18.910</u>	<u>17.911</u>	<u>21.200</u>	<u>18.108</u>
Circulante	<u>18.910</u>	<u>17.911</u>	<u>20.700</u>	<u>18.108</u>
Não circulante	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>500</u>	<u>-</u>

(i) Valor referente a aquisição das Companhias Residencial São Mateus SPE Ltda e Residencial Parque do Carmo SPE Ltda. pelos valores de R\$ 10.787 e R\$ 7.124, em 2017, respectivamente (R\$ 10.787 e R\$ 7.124 em 2016). Os valores serão pagos através de notas promissórias.

(ii) A Companhia, no curso normal de suas atividades, está sujeita a processos judiciais de natureza tributária, trabalhista e cível. A Administração, apoiada na opinião de seus assessores legais e, quando aplicável, fundamentada em pareceres específicos emitidos por especialistas, avalia a expectativa do desfecho dos processos em andamento e determina a necessidade ou não de constituição de provisão para contingências. A provisão existente no montante de R\$ 1.154 refere-se a processos cíveis e trabalhistas que estão em curso. Além do referido montante, não foram computados R\$ 571 decorrentes também de causas trabalhistas e cíveis, cuja avaliação dos assessores legais da Companhia aponta para uma probabilidade possível de perda, razão pela qual a Administração não registrou esse montante nas demonstrações financeiras.

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

15 Adiantamentos de clientes e outros

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Adiantamentos de clientes incorporações	-	-	97	1.491
Adiantamento de clientes permutas – empreendimentos lançados	-	-	3.206	4.606
Credores por imóveis compromissados	1.900	86.418	111.642	99.625
Permutas físicas (*)	1.900	9.440	47.721	10.915
Outros	-	-	3.327	2.275
	<u>3.800</u>	<u>95.858</u>	<u>165.993</u>	<u>118.912</u>
Circulante	<u>3.800</u>	<u>14.100</u>	<u>51.795</u>	<u>34.954</u>
Não circulante	<u>-</u>	<u>81.758</u>	<u>114.198</u>	<u>83.958</u>

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

16 Debêntures

Modalidade	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Debêntures	17.397	-	17.397	-
(-) Gastos com debêntures a amortizar	(641)	-	(641)	-
Juros sobre debêntures	1.036	-	1.036	-
	<u>17.792</u>	<u>-</u>	<u>17.792</u>	<u>-</u>

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

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

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

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

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

17 Provisões

Descrição	Consolidado	
	2017	2016
Provisão para garantia (i)	666	446
	666	446

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

18 Patrimônio líquido

(a) Capital

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

	2017	2016
Kibutz Administração e Participações S.A.	1.000.000	1.000.000
	1.000.000	1.000.000

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

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

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

(b) Lucros

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

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

(c) Resultado por ações

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

	2017	2016
Lucro (prejuízo) líquido do resultado (em reais)	(6.284.000)	6.957.000
Quantidade de ações	1.000.000	1.000.000
Lucro (prejuízo) básico e diluído por ação (em reais)	(6,284)	6,957

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

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

19 Lucro bruto

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

Descrição	Consolidado	
	2017	2016
Receita de imóveis	23.609	42.361
Vendas canceladas	(82)	(69)
Receita operacional bruta	23.527	42.292
Impostos incidentes	(903)	(1.571)
Receita operacional líquida	22.624	40.721
Custo com terreno, incorporação, construção	(21.633)	(28.638)
Lucro bruto	991	12.083
Percentual margem bruto - %	4,4%	29,7%

20 Despesas por natureza

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Despesas comerciais				
Comissões	-	-	(876)	(647)
Assessoria e consultoria	(61)	(24)	(81)	(110)
Propaganda e publicidade	(14)	(36)	(987)	(186)
Despesas com estande de vendas e apto decorado	-	-	(345)	(232)
Despesas com aluguéis	-	-	(36)	(38)
Outras despesas comerciais	(86)	(25)	(125)	(133)
	<u>(161)</u>	<u>(85)</u>	<u>(2.450)</u>	<u>(1.346)</u>
Despesas gerais e administrativas				
Assessoria e consultoria	(1.270)	(1.622)	(1.777)	(1.910)
Despesas com pessoal	(315)	(428)	(315)	(429)
Despesas com aluguéis	(756)	(308)	(777)	(344)
Despesas com materiais de escritório	(57)	(33)	(151)	-
Depreciação	(47)	-	(51)	(37)
Despesas com cartórios e registros	(4)	-	(54)	-
Despesas com acordos e contratos	-	-	(1.203)	-
Provisão para contingências	-	-	(1.154)	-
Outras despesas administrativas	(249)	(272)	(555)	(336)
	<u>(2.698)</u>	<u>(2.663)</u>	<u>(6.039)</u>	<u>(3.056)</u>

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

21 Projetos imobiliários em desenvolvimento

Descrição	2017	2016
Venda contratada a apropriar (Nota 5)	23.554	26.678
Contribuições sobre as vendas	(942)	(1.067)
	<u>22.612</u>	<u>25.611</u>
Custo a incorrer das unidades vendidas	(18.651)	(16.981)
	<u>3.961</u>	<u>8.630</u>
Percentual da margem bruta a apropriar	<u>17,5%</u>	<u>33,7%</u>

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

Descrição	2017	2016
Receita apropriada (Nota 5)	17.075	59.045
Contribuições incidentes sobre receita	(683)	(2.362)
	<u>16.392</u>	<u>56.683</u>
Custo apropriado (Nota 6)	<u>(11.419)</u>	<u>(38.394)</u>
Lucro bruto	<u>4.973</u>	<u>18.289</u>
Margem bruta apropriada - %	<u>30,34%</u>	<u>32,27%</u>

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

Descrição	2017	2016
Unidades vendidas em construção	18.651	16.981
Unidades não vendidas em construção	2.454	13.052
Custo orçado a incorrer	21.105	30.033
Estoque imóveis em construção	1.502	7.690
Custo total a ser apropriado no futuro	<u>22.607</u>	<u>37.723</u>

22 Seguros

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

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

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

24 Gerenciamento de riscos e instrumentos financeiros

(a) Gerenciamento de riscos

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

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

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

Risco de crédito

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

Risco de taxa de juros

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

Risco de mercado

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

Risco de liquidez

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

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

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Risco operacional

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

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

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

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

(b) Instrumentos financeiros

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

(c) Gestão de capital

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

(d) Instrumentos financeiros derivativos

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