

SUGOI S.A.

Relatório do auditor independente

**Demonstrações contábeis individuais e
consolidadas**

Em 31 de dezembro de 2020

SUGOI S.A.

**Demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2020**

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Balancos patrimoniais individuais e consolidados

Demonstrações do resultado individual e consolidado

Demonstrações do resultado abrangente individual e consolidado

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individual e consolidado

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidadas

Demonstrações do valor adicionado individual e consolidado

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas



SUGOI S.A

Relatório da Administração 2021

São Paulo, 31 de março de 2021 – SUGOI S.A Atendendo às disposições legais e estatutárias, a Administração da Sugoí S.A. (“Sugoí”) apresenta-lhes, a seguir, o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas preparadas de acordo com o *International Financial Reporting Standards* (IFRS) e também com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil e normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM). A Companhia adotou todas as normas, revisões de normas que são efetivas para as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020.

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

A SUGOI vem se consolidando e melhorando – a cada ano – seus resultados, e sua eficiência nas operações. No ano de 2020 apresentou números consistentes e bem sucedidos, apesar do período de bastante adversidade, incertezas e dificuldades. Dentre os destaques podemos elencar: margem bruta 34%; receita líquida de R\$ 183,5 milhões; lucro líquido de R\$ 18,7 milhões. Os resultados demonstram a assertividade e estratégia nas decisões da Companhia, assim como seu posicionamento no segmento e praças de atuação, que mais uma vez demonstrou resiliência e capacidade de superação em períodos conturbados, como o enfrentado com a pandemia.

Outra notícia bastante exitosa, e que merece ênfase em 2020, foi a da regularização dos contratos de financiamentos de apoio a produção para 100% dos empreendimentos já lançados. Este tema foi motivo de preocupação em 2019, em virtude do aumento da dilatação dos prazos que tivemos para a contratação de tais financiamentos, consequência da transição de governo, e dos ajustes e mudanças sucedidas dentro da Caixa Econômica Federal (CEF). Efeitos desta conquista, teremos uma melhora considerável na evolução da operação da Companhia, permitindo uma redução do ciclo de nossos empreendimentos, uma vez que entre lançamento e início de obra, será quase que concomitante. Além disso, mitigaremos os efeitos negativos sofridos do período em que tivemos um ‘gap’ significativo entre lançamento e contratação do financiamento, entre eles – e principal – o distrato dos clientes.

Apesar de entendermos que em 2020 tivemos um impacto brando resultante das consequências da Covid-19, também fomos afetados, o qual evidenciamos: dilatação dos prazos de licenciamento e aprovação dos empreendimentos; aumento do desemprego, e/ou comprometimento da renda da população, possivelmente adiando a decisão da aquisição, e/ou distratando os contratos celebrados; redução da atividade econômica em geral, devido a imprevisibilidade e/ou falta de confiança, o qual acarretou em queda da oferta dos insumos, que na contramão do crescimento da atividade na construção civil (e atrelado a desvalorização do câmbio), gerou uma pressão inflacionária bastante forte dos insumos de obra. Este último item, apesar do baixo impacto que tivemos em 2020, exigirá a atenção e monitoramento em 2021, para mitigação dos impactos de nossas margens dos projetos em curso, assim como na adoção de medidas preventivas e corretivas, em relação aos projetos que terão seu início no ano corrente.

A pandemia e seus efeitos persistirão a impactar a economia e a vida da população no ano de 2021, até que parte relevante da população seja vacinada. Felizmente, a expectativa a cada dia se demonstra mais animadora em termos de variedades de vacinas e quantidades, proporcionando um maior número de vacinados em prazos menores. Apesar deste cenário adverso e remanescente da Covid-19, continuamos a viver uma conjuntura de cenário econômico positivo, em virtude das taxas de juros em patamares ainda baixos, excesso de liquidez financeira que necessita migrar para economia real, o que deverá proporcionar um impulsionamento da economia, o que tem uma correção muito forte com a construção civil e mercado imobiliário.

A Sugoí tem atuação segmento imobiliário econômico, também conhecido como Primeira Moradia, com foco no Programa Casa Verde Amarela (PCVA), do Grupo 1 ao Grupo 3, que engloba família com renda de R\$ 2mil a R\$ 7mil reais. É nesta faixa de renda aonde se encontra o grande déficit habitacional, e por tal motivo, entendemos ser um mercado com bastante espaço a ser explorado. Acreditamos, também, que em adição ao programa federal PCVA, novos programas de incentivo a moradia popular deverão ser criados no âmbito dos governos estaduais e municipais, para fomentar a economia, gerar empregos, atrelados a política social de habitação, uma vez que, mais do que nunca, o “Fica em Casa” ganhou um significado e sentido ainda maior, daquele que sempre foi o maior sonho da população carente brasileira, que é o sonho da casa própria.

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

Destaques

- A receita líquida do ano totalizou R\$ 183,5 milhões;
- A Companhia encerrou o exercício de 2020 com a Margem Bruta de 34%;
- O Lucro Líquido do exercício foi de R\$ 18,7 milhões;
- O VGV (valor geral vendas) dos projetos lançados em 2020, totalizaram 219 milhões;
- O Landbank da Companhia alcançou um VGV potencial de R\$ 3,5 bilhões.

Desempenho Operacional e Financeiro

Lançamentos

No ano de 2020 a companhia realizou os 4 lançamentos conforme descrito no quadro abaixo, todos dentro do município de São Paulo:

Empreendimento	Unidades	VGV Estimado	Cidade
VIDA & ALEGRIA - Condomínio 08	104	15,6 MM	São Paulo - SP
MIRAI PARQUE DO CARMO - Condomínio 03	246	36,2 MM	São Paulo - SP
VIDA & ALEGRIA - Condomínio 10	112	18,2 MM	São Paulo - SP
MIRAI PARQUE DO CARMO - Condomínio 02	246	37,0 MM	São Paulo - SP

Em virtude da Pandemia, tivemos impactos na aprovação e licenciamento de alguns empreendimentos, pois alguns órgãos e secretarias tiveram suas atividades comprometidas, em virtude do lockdown e da paralisação dos órgãos público, e/ou de problemas de saúde – direta ou indiretamente – dos servidores responsáveis, e/ou pela morosidade em se prepararem para o trabalho em Home Office. Resultado, tivemos a dilatação da aprovação dos prazos, o qual acreditamos e esperamos superar em 2021, impulsionando de maneira significativa o volume de lançamentos para o ano corrente.

Apesar das dificuldades, e do volume de lançamentos abaixo da expectativa inicialmente, terminamos o ano de 2020 com incremento de 55% em relação ao ano de 2019.

Vendas contratadas

As Vendas Brutas da Companhia totalizaram R\$ 219 milhões, uma melhora substancial representada por um aumento de 70% se comparado ao mesmo período de 2019, o que proporcionou para a empresa um VSO em níveis acima de 60% no ano de 2020.

O ticket médio dos produtos vendidos também teve incremento de 6%, R\$ 157 mil em 2020, ante a R\$ 148 mil em 2019.

Projetos concluídos e projetos em construção

O ano de 2020 foi importante em termos de conclusão de obras, consolidando a capacidade de trabalho e entrega em volume da companhia, e com qualidade diferenciada. Ao todo foram 8 empreendimentos, em um total de 1.720 unidades, e R\$ 232MM em VGV. Todos os empreendimentos foram entregues antes do prazo.

Atualmente a empresa tem 15 canteiros em execução, em um total de quase 3 mil unidades.

Banco de terrenos

Em 31 de dezembro de 2020, o banco de terrenos da Companhia representava um VGV estimado em R\$ 3,5 bilhões, com expectativa de lançamento nos próximos 5 anos.

O ano de 2020 foi um ano de muita prospecção, mas de baixa concretização, e consequentemente sem incremento de nosso landbank. Acreditamos que o ano de 2021 será de consolidação das oportunidades realizadas em 2020, repondo os lançamentos deste ano, e majorando o volume total.

Receita Líquida, Lucro Bruto e Margem Bruta

A receita operacional líquida totalizou R\$ 183,5 milhões no exercício de 2020, um aumento, se comparado com R\$ 150 milhões no mesmo período do ano de 2019.

Em 2020, o custo dos imóveis totalizou R\$ 120,6 milhões, comparado a um custo de R\$ 95,9 milhões no mesmo período em 2019, fato ocorrido em função dos novos lançamentos e do reconhecimento dos custos dos projetos em construção.

O lucro bruto do exercício foi de R\$ 62,9 milhões, 22% acima se comparado com o mesmo período de 2019 onde reportamos o lucro bruto no valor de R\$ 54,2 milhões. Tal aumento é justificado pelo volume dos empreendimentos e das obras em andamento.

Despesas com comercialização, gerais e administrativas

No ano de 2020, as despesas com comercialização totalizaram R\$ 12,5 milhões, apresentando um aumento de 65% em relação a 2019, alinhado com o incremento das vendas na comparação do mesmo exercício.

As despesas gerais e administrativas líquidas totalizaram R\$ 19,2 milhões em 2020, um aumento de 58% em relação ao mesmo período do ano de 2019. Tais despesas também estão alinhadas com o incremento de lançamento no comparativo do mesmo exercício, e principalmente, de acordo com o planejamento da Companhia, visando sustentar a demanda de lançamentos e obras que ocorrerão nos próximos anos.

Lucro do exercício

No ano de 2020 reportamos um lucro líquido acumulado de R\$ 18,7 milhões, em linha com o resultado do exercício de 2019, de R\$ 17,8 milhões. O resultado positivo atribui-se especialmente a retomada da Companhia em relação execução dos empreendimentos lançados em exercícios anteriores, e do incremento de lançamentos no ano de 2020.

Reinvestimento de lucros e distribuição de dividendos

Nos termos do disposto no artigo 189 da lei 6.404/76, houve uma distribuição de lucros no valor de R\$ 6 milhões no exercício.

Audidores Independentes

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

São Paulo, 31 de março de 2021.

Relações com Investidores

Telefone: (55 11) 5904-6400

E-mail: ri@sugoisa.com.br

www.sugoisa.com.br/ri

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos
Acionistas e Administradores da
Sugoi S.A.
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, da **Sugoi S.A. (“Companhia”)** e suas controladas, identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial individual e consolidado em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações, individuais e consolidadas, 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 contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas preparadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM)

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Companhia em 31 de dezembro de 2020, 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 às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis 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 de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfases

Reconhecimento de receita

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1 às demonstrações contábeis individuais e consolidadas, essas demonstrações foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Reapresentação dos valores correspondentes

Anteriormente, as demonstrações contábeis individuais e consolidadas do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foram auditadas por outros auditores independentes, para as quais emitiram relatório de auditoria, não modificado e com ênfase a respeito do reconhecimento de receita, em 30 de março de 2020. Conforme descrito na nota explicativa nº 2.14, a Administração da Companhia revisitou as suas práticas contábeis e identificou inconsistências relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e conforme previsto no Pronunciamento Técnico CPC 23 - Políticas contábeis, mudança de estimativas e retificação de erros, a Companhia está reapresentando os valores correspondentes do exercício findo em 31 de dezembro de 2019. Auditamos os ajustes mencionados na referida nota e em nossa opinião tais ajustes são apropriados e foram corretamente efetuados. A nossa opinião ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019 se limita apenas aos ajustes objeto de reapresentação. Nossa opinião não está ressalvada em relação a este 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 contábeis individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Reconhecimento do resultado de incorporação imobiliária

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2.13, a Companhia reconhece os resultados de incorporação imobiliária durante o andamento da obra com base no método da percentagem completada (*Percentage of Completion - "POC"*) de acordo com o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Este método é realizado utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual pelas vendas contratadas. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.

Este assunto foi considerado significativo para nossa auditoria tendo em vista que o processo de reconhecimento de receita envolve julgamento da administração.

Resposta da auditoria ao assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

- Avaliação do ambiente de controle interno no que tange ao processo orçamentário adotado pela Companhia;
- Avaliação da exatidão e integridade das informações utilizadas nos cálculos apresentados pela Companhia;
- Teste documental, em base amostral, sobre a base de vendas, distratos e custos incorridos;
- Verificação aos requisitos legais para lançamento dos empreendimentos; e
- Avaliação da divulgação das informações nas notas explicativas.

Com base nas evidências obtidas, determinamos que as estimativas utilizadas para reconhecimento da receita estão adequadas, assim como as suas respectivas divulgações na nota explicativa nº 20.

Reapresentação dos valores correspondentes

Conforme mencionado na nota explicativa nº 2.14, a Administração da Companhia revisitou as suas práticas contábeis e interpretações sobre determinadas operações e identificou inconsistências relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e conforme previsto no Pronunciamento Técnico CPC 23 - Políticas contábeis, mudança de estimativas e retificação de erros, a Companhia está reapresentando os valores correspondentes do exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

Consideramos esse assunto significativo para a nossa auditoria devido à relevância e complexidade sobre determinados assuntos ora reapresentados.

Resposta da auditoria ao assunto

Em relação a tais transações, efetuamos como principais procedimentos:

- Leitura dos contratos e acordos de celebrados na aquisição de determinadas investidas;
- Indagações a alta administração sobre as transações ora objeto de reapresentação, bem como discussão com os auditores independentes anteriores;
- Análise do suporte documental e memórias de cálculos para os ajustes refletidos;
- Leitura e avaliação das divulgações em notas explicativas.

No decorrer de nossa auditoria, identificamos certos ajustes de divulgação que foram parcialmente efetuados pela Administração.

Com base nas evidências obtidas, consideramos que a reapresentação dos valores correspondentes foi adequadamente registrada e divulgada.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações contábeis 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 contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Os valores correspondentes individuais e consolidados do valor adicionado (“DVA”) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, elaborados sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentados como informação suplementar para fins de IFRS, estão sendo também reapresentados em função dos ajustes de reapresentação conforme nota explicativa nº 2.14, e foram submetidos a procedimentos de auditoria, em conjunto com a auditoria das presentes demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis 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 contábeis 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 contábeis 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 contábeis 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 contábeis individuais e consolidadas

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis 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 contábeis, 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 contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis 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 contábeis.

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 contábeis 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 políticas 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 contábeis 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 manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis 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 contábeis 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.

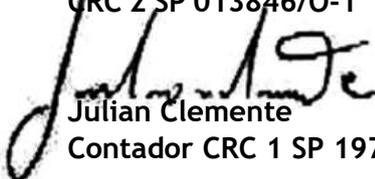


Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses 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, 31 de março de 2021.



BDO RCS Auditores Independentes SS
GRC 2 SP 013846/O-1



Julian Clemente
Contador CRC 1 SP 197232/O-6

Sugoi S.A.
Balancos patrimoniais em 31 de dezembro

(Em milhares de Reais)

ATIVO

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado	
		2020	2019 (Reapresentado)	2020	2019 (Reapresentado)
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	23.679	4.399	44.078	23.464
Contas a receber	4	-	-	26.922	20.369
Imóveis a comercializar	5	3.782	-	98.994	76.863
Créditos diversos	6	1.845	3.828	6.892	9.551
Impostos e contribuições a compensar	-	228	227	519	551
Despesas antecipadas	-	456	-	7.468	5.896
		29.990	8.454	184.873	136.694
Não circulante					
Contas a receber	4	-	-	14.438	17.935
Imóveis a comercializar	5	4.127	9.787	168.197	210.408
Créditos diversos	6	-	-	4.142	4.142
Partes relacionadas	9	46.700	33.261	10.551	6.827
Impostos e contribuições a compensar	-	22	22	-	22
Despesas antecipadas	-	-	-	427	-
		50.849	43.070	197.755	239.334
Investimentos	7	130.845	91.292	2.697	-
Imobilizado líquido	8	1.071	1.481	1.719	1.983
		182.765	135.843	202.171	241.317
Total do ativo		212.755	144.297	387.044	378.011

As notas explicativas são parte integrante da demonstração contábil.

Sugoi S.A.
Balancos patrimoniais em 31 de dezembro

(Em milhares de Reais)

PASSIVO

Passivo	Notas	Controladora		Consolidado	
		2020	2019	2020	2019
			(Reapresentado)		(Reapresentado)
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	11	9.248	4.800	17.573	16.405
Debêntures	16	7.301	16.299	7.301	16.299
Certificados de recebíveis Imobiliários	17	7.458	-	7.458	-
Fornecedores	12	191	152	16.629	8.154
Obrigações trabalhistas e tributárias	13	869	648	4.670	1.603
Contas a pagar	14	4.033	4.400	4.530	4.533
Adiantamentos de clientes e outros	15	6.477	8.622	67.209	80.998
Partes relacionadas	9	87.492	43.863	794	376
		123.069	78.784	126.164	128.368
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	11	9.325	1.529	19.662	2.368
Debêntures	16	-	17.808	-	17.809
Conta corrente com sociedade por conta de participação	10	1.405	1.405	1.405	1.405
Certificados de recebíveis Imobiliários	17	26.778	-	26.778	-
Obrigações trabalhistas e tributárias	13	-	-	1.247	1.430
Contas a pagar	14	-	1.297	500	1.797
Adiantamentos de clientes e outros	15	-	-	152.353	179.309
Provisões	18	-	8	4.370	2.926
Provisões para perda em investimentos	7	7.492	7.139	3.423	3.382
Partes relacionadas	9	-	1.744	-	-
		45.000	30.930	209.738	210.426
Total do passivo		168.069	109.714	335.902	338.794
Patrimônio líquido					
Capital social	19	1.000	1.000	1.000	1.000
Reserva legal		200	200	200	200
Reserva de lucros		43.438	33.383	43.438	33.383
Ajuste acumulado de conversão		48	-	48	90
		44.686	34.583	44.686	34.673
Participação dos não controladores		-	-	6.456	4.544
Total patrimônio líquido		44.686	34.583	51.142	39.217
Total do passivo e patrimônio líquido		212.755	144.297	387.044	378.011

As notas explicativas são parte integrante da demonstração contábil.

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

(Em milhares de Reais)

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
		(Reapresentado)		(Reapresentado)
Lucro líquido do período	16.665	15.425	18.677	17.750
Ajuste de conversão em controladas	48	-	48	90
(=) Resultado abrangente do período	16.713	15.425	18.725	17.840
Atribuível a				
Acionistas controladores da Companhia			16.713	15.515
Participação de não controladores			2.012	2.325
	-	-	18.725	17.840

As notas explicativas são parte integrante da demonstração contábil.

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

(Em milhares de Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2020	2019 (Reapresentado)	2020	2019 (Reapresentado)
Receita de imóveis	-	-	-	187.084	153.070
Receita de serviços	-	-	-	-	-
Impostos incidentes	-	-	-	(3.618)	(2.946)
Operações continuadas					
Receita líquida	20	-	-	183.466	150.124
Custos das vendas	20	-	-	(120.602)	(95.891)
Lucro bruto	20	-	-	62.864	54.233
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas gerais e administrativas	21	(13.883)	(7.552)	(19.193)	(11.110)
Despesas com comercialização	21	(329)	(229)	(12.535)	(7.582)
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	-	(1.974)	(4.082)	(2.582)	(4.374)
Resultado de equivalência patrimonial	7	37.459	33.620	(67)	(3.383)
		21.273	21.757	(34.377)	(26.449)
Lucro antes do resultado financeiro		21.273	21.757	28.487	27.784
Despesas financeiras	21	(4.673)	(6.356)	(6.797)	(7.719)
Receitas financeiras	-	65	2	326	383
Resultado financeiro líquido		(4.608)	(6.354)	(6.471)	(7.336)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		16.665	15.403	22.016	20.448
Imposto de renda e contribuição social - correntes	-	-	-	(2.859)	(2.720)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	-	-	22	(480)	22
Lucro do exercício		16.665	15.425	18.677	17.750
Atribuível a					
Acionistas controladores da Companhia				16.665	15.425
Participação de não controladores				2.012	2.325
Lucro básico e diluído por ação	18 c	16.665	15.425		

As notas explicativas são parte integrante da demonstração contábil.

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

Atribuível aos acionistas controladores da Companhia

	Capital social integralizado	A Integralizar	Reserva legal	Reservas de lucros	Ajuste acumulado de conversão	Total	Participação dos não controladores	Patrimônio líquido consolidado
Saldo em 1° de janeiro de 2019	1.000	-	200	17.958	52	19.210	2.555	21.765
Distribuição de lucros	-	-	-	-	-	-	(336)	(336)
Ajuste de conversão em controlada	-	-	-	-	38	38	-	38
Lucro líquido do exercício	-	-	-	15.425	-	15.425	2.325	17.750
Saldos em 31 de dezembro de 2019 (Reapresentado)	1.000	-	200	33.383	90	34.673	4.544	39.217
Saldo em 1° de janeiro de 2020	1.000	-	200	33.383	90	34.673	4.544	39.217
Distribuição de lucros	-	-	-	(6.610)	-	(6.610)	(100)	(6.710)
Ajuste de conversão em controlada	-	-	-	-	(42)	(42)	-	(42)
Lucro líquido do período	-	-	-	16.665	-	16.665	2.012	18.677
Saldos em 31 de dezembro de 2020	1.000	-	200	43.438	48	44.686	6.456	51.142

As notas explicativas são parte integrante da demonstração contábil.

Sugoi S.A.
Demonstrações dos fluxos de caixa dos exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019 (Reapresentado)	2020	2019 (Reapresentado)
Das atividades operacionais				
Lucro líquido do período	16.665	15.425	18.677	17.750
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais				
Depreciação e amortização	48	479	292	483
Provisões para garantia de obras e contingências	(8)	8	1.444	331
Ajuste de conversão patrimonial	(42)	-	(42)	-
Resultado de equivalência patrimonial	(37.459)	(33.620)	67	3.383
	(20.796)	(17.708)	20.438	21.947
Variações nos ativos e passivos (Aumento)/redução contas de ativos				
Contas a receber	-	-	(3.056)	1.099
Imóveis a comercializar	1.968	(1.235)	20.080	(52.169)
Impostos e contribuições a compensar	(1)	(184)	59	(306)
Créditos diversos	1.983	(10.214)	2.659	(14.249)
Despesas com vendas a apropriar	(456)	-	(1.999)	(1.909)
Aumento/(redução) nas contas de passivos				
Obrigações trabalhistas e tributárias	221	136	2.881	(259)
Fornecedores	39	71	8.475	72
Contas a pagar	(1.664)	1.297	(1.300)	2.664
Adiantamento de clientes	(2.145)	(2.193)	(40.745)	36.863
Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades operacionais	(20.851)	(30.030)	7.492	(6.247)
Das atividades de investimentos				
(Aumento)/redução de capital em controladas líquido	(1.741)	4.112	(2.723)	-
Ajuste de conversão de balanço de controlada	-	-	-	38
Lucros distribuídos	-	-	-	(336)
No imobilizado	362	(527)	(28)	(432)
No intangível	-	(1.259)	-	(1.259)
Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades de investimentos	(1.379)	2.326	(2.751)	(1.989)
Das atividades de financiamentos				
Captações de empréstimos e financiamentos e outros	57.396	17.899	90.794	39.975
Pagamento empréstimos e financiamentos e outros	(37.722)	(10.905)	(64.903)	(21.124)
Partes relacionadas	28.448	19.022	(3.306)	2.579
Participação de não controladores	-	-	(100)	-
Dividendos pagos	(6.612)	-	(6.612)	-
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamentos	41.510	26.016	15.873	21.430
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	19.280	(1.688)	20.614	13.194
Caixa e equivalentes de caixa				
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4.399	6.087	23.464	10.270
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	23.679	4.399	44.078	23.464
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	19.280	(1.688)	20.614	13.194

As notas explicativas são parte integrante da demonstração contábil.

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

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019 (Reapresentado)	2020	2019 (Reapresentado)
Receitas				
Vendas e serviços	-	-	187.084	153.070
Outras receitas	-	-	(2.582)	(4.374)
	-	-	184.502	148.696
Insumos adquiridos de terceiros				
Custo de produtos, mercadorias e serviços vendidos	-	-	(120.602)	(95.891)
Materiais, energia, serviço de terceiros e outros operacionais	(10.434)	(4.914)	(21.346)	(12.311)
Outros	(1.974)	(4.082)	-	-
	(12.408)	(8.996)	(141.948)	(108.202)
Valor adicionado bruto	(12.408)	(8.996)	42.554	40.494
Depreciação, amortização e exaustão líquidas	(48)	(479)	(292)	(483)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	(12.456)	(9.475)	42.262	40.011
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	37.459	33.620	(67)	(3.383)
Receitas financeiras	65	2	326	383
	37.524	33.622	259	(3.000)
Valor adicionado total a distribuir	25.068	24.147	42.521	37.011
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal				
Salários e encargos	3.458	1.685	3.500	1.685
Comissões sobre venda	-	-	6.295	3.196
Honorários de diretoria	44	66	44	66
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	-	(22)	6.957	5.644
Remuneração de capitais de terceiros				
Juros	4.673	6.356	6.797	7.719
Aluguéis	228	637	251	951
Remuneração de capitais próprios				
Lucro do período	16.665	15.425	16.665	15.425
Participação dos não-controladores nos lucros retidos	-	-	2.012	2.325
	25.068	24.147	42.521	37.011

As notas explicativas são parte integrante da demonstração contábil.

- - - -

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

1 Contexto operacional

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

A Companhia, constituída em 4 de abril de 2011, é uma sociedade anônima, com sede na Avenida Chedid Jafet, nº 222, bloco C, 5º andar, Conjunto 52, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.584.310/0001-42, tem como foco principal o segmento da primeira moradia e com gestão e a administração de empreendimentos residenciais de padrão econômico e médio, 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 que possibilitam maior facilidade e captação de oportunidades de negócios diferenciadas no mercado. A Companhia preza por uma governança corporativa e transparência 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, Itapetininga, Francisco Morato, Campinas, Paulínia, Salto, São José do Rio Preto, Mauá, Franco da Rocha, Caçapava, Santo André, Mirassol e Rio Branco, nos Estados de São Paulo e Acre, com aproximadamente 24.000 unidades em desenvolvimento, execução e entregas.

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

A Companhia possui certificações importantes, como a 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 contábeis individuais e consolidadas são apresentadas a seguir. Essas políticas foram aplicadas de forma consistente em relação ao ano anterior, salvo indicação em contrário.

2.1 Declaração de conformidade

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

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

As demonstrações contábeis consolidadas foram preparadas e estão apresentadas conforme práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária, registradas na CVM e conforme as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil com referência aos aspectos de transferência de controle de venda de unidades imobiliárias. As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis(CPC) e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade(CFC).

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram aprovadas pela Administração da Companhia em 31 de março de 2021.

2.2 Base de preparação

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e determinados ativos financeiros mensurados ao valor justo. A Companhia opera no Brasil e o real é a moeda funcional e de apresentação.

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram preparadas no curso normal das operações e no pressuposto de continuidade dos negócios da Companhia. A Administração realiza uma avaliação da capacidade da Companhia continuar operando ao preparar as demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas são apresentadas em milhares de Reais (R\$) e todos os valores são arredondados para o milhar mais próximo, exceto se indicado de outra forma.

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

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

Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis e que possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para a elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

2.2.1 Demonstrações contábeis individuais

Nas demonstrações contábeis individuais, as controladas e controladas em conjunto são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial. Os mesmos ajustes são feitos tanto nas demonstrações contábeis individuais quanto nas demonstrações contábeis consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da controladora.

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

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

2.2.2 Consolidação

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

(a) Controladas

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

Controladas e controladas em conjunto diretas	Percentual de participação	
	31/12/2020	31/12/2019
Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	95%	95%
Condomínio Varandas Jardim do Lago Ltda.	95%	95%
Residencial Monte Serrat SPE Ltda.	95%	95%
Haifa Investimentos e Participações Ltda.	100%	100%
Residencial São Mateus SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda	95%	95%
Residencial Bom Retiro SPE Ltda	95%	95%
Residencial Jacú-Pessegueiro II SPE Ltda	95%	95%
Residencial Colina Guarapiranga SPE Ltda	95%	95%
Residencial Paulínia I SPE Ltda	95%	95%
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Idemori SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Projeto SPE Ltda	95%	95%
Residencial Sports Gardens da Amazônia Ltda.	95%	95%
Sugoi N Empreendimentos Imobiliários Ltda	50%	50%
Residencial Portal do Belo Horizonte SPE Ltda	95%	95%
Residencial Barcelona SPE Ltda.	95%	95%
Condomínio Varandas Jardim do Lago II SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Isabel Ferrari SPE Ltda.	95%	95%
Residencial São Jose SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Jacú-Pessegueiro I SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial I SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial II SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial III SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Via Verde SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Residencial IV SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial V SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial VI SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial VII SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Residencial VIII SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Residencial IX SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Development USA, LLC	100%	100%
Sugoi Residencial X SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XI SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XII SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XIII SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XIV SPE Ltda.	95%	95%

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Controladas e controladas em conjunto diretas	Percentual de participação	
	31/12/2020	31/12/2019
Sugoi Residencial XV SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XVI SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XVII SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XVIII SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XIX SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XX SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XXI Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XXII SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XXIII SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XXIV SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XXV SPE Ltda (i)	0%	95%
HTG Infraestrutura e Participações Ltda	33,33%	33,33%

(i) Durante o exercício de 2020 houve a venda da participação.

(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 subseqüente contabilização da participação retida em uma sociedade de propósito específico (SPE) ou um ativo financeiro.

As participações minoritárias são demonstradas no patrimônio líquido.

(c) Empreendimentos controlados em conjunto

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

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

2.3 Caixa e equivalentes de caixa

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

2.4 Ajuste a valor presente

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

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.5 Instrumentos financeiros

Classificação e mensuração de ativos e passivos financeiros

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

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

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

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

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

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

Os ativos financeiros da Companhia são substancialmente representados por caixa e equivalentes de caixa (Nota 3) classificados ao valor justo por meio do resultado, além de contas a receber (Nota 4), créditos diversos (Nota 6) e partes relacionadas (Nota 9), ambos classificados como mensurados subsequentemente ao custo amortizado.

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

Os passivos financeiros da Companhia estão substancialmente representados por partes relacionadas (Nota 9), empréstimos e financiamentos (Nota 11), fornecedores (Nota 12), contas a pagar (Nota 14) e debêntures (Nota 16), Certificados de recebíveis imobiliários - CRI (Nota 17) os quais estão classificados como mensurados subsequentemente ao custo amortizado.

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Perda por redução ao valor recuperável (Impairment)

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

2.6 Contas a receber

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

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

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

2.7 Imóveis para venda

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

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

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

A prática adotada para segregação entre circulante e não circulante da rubrica de imóveis a comercializar leva em consideração a previsão dos lançamentos de projetos. Projetos que tem a expectativa de lançamento inferior a um ano são considerados no circulante os demais no não circulante. Tal expectativa é revisada periodicamente pela administração da companhia.

2.8 Imobilizado

O imobilizado é avaliado pelo custo de aquisição, combinado com a dedução da sua depreciação, que foi calculada pelo método linear, às taxas mencionadas na Nota 8.

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

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

2.10 Fornecedores

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

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

2.11 Provisões

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

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

2.12 Imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido)

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. Nos projetos em construção a companhia adota a opção pelo RET (regime especial de tributação) no qual a carga tributária é de 4% considerando os impostos federais (PIS/COFINS) (IR e CSLL).

O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias decorrentes de receitas nas atividades imobiliárias tributadas em regime de caixa e o valor registrado em regime de competência (Nota 2.13).

2.13 Reconhecimento de receitas, custos e despesas

(a) Processo para reconhecimento da receita

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

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

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

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

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

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

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

2.14 Novos pronunciamentos emitidos

O IASB emitiu/revisou algumas normas IFRS, as quais tem sua adoção para o exercício de 2020 ou após, que ainda não tiveram as devidas alterações nas normas contábeis brasileiras e em seus respectivos pronunciamentos, e a Companhia apresenta abaixo a avaliação dos impactos da adoção destas normas em suas demonstrações contábeis:

- - **Alteração da norma IFRS 3 – Definição de negócio.** Esclarece aspectos para a definição de negócio, de forma a esclarecer quando uma transação deve ter tratamento contábil de combinação de negócios ou aquisição de ativos. Esta alteração na norma é efetiva para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2020. A Companhia não espera impactos significativos em possíveis eventos futuros de combinações de negócios ou aquisição de ativos.

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- - **Alteração das normas IAS 1 e IAS 8 – Definição de materialidade.** Esclarece aspectos de materialidade para o enquadramento da norma contábil onde este conceito é aplicável. Estas alterações de normas são efetivas para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2020. A Companhia não espera impactos significativos nas suas demonstrações contábeis.
- - **Alteração das normas IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7 – Reforma da taxa de juros.** Esclarece aspectos relacionados a taxa de juros em instrumentos financeiros de hedge. Estas alterações de normas são efetivas para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2020. A Companhia não espera impactos significativos nas suas demonstrações contábeis.
- - **Alteração da norma IAS 1 – Classificação de passivos como Circulante ou Não-circulante.** Esclarece aspectos a serem considerados para a classificação de passivos como Passivo Circulante ou Passivo Não-circulante. Esta alteração de norma é efetiva para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2022. A Companhia não espera impactos significativos nas suas demonstrações contábeis.

2.14 Reapresentação 2019

Os valores correspondentes ao balanço patrimonial e às demonstrações do resultado, dos fluxos de caixa e do valor adicionado, individuais e consolidados, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, apresentados nestas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para fins de comparação, estão sendo reapresentados em conformidade com o CPC 23 - Políticas contábeis, mudanças de estimativas e retificação de erro (IAS 8 - Accounting policies, changes in accounting estimates and errors), visando refletir os seguintes itens:

- (a) Adoção do CPC 06 (R2) – Operações de arrendamento. A referida norma passou a vigorar a partir de exercícios iniciados em 1º de janeiro de 2019. A Companhia reavaliou os contratos de locação e identificou determinados contratos, conforme nota explicativa nº 8, que estavam sob o escopo da referida norma e que não foram contabilizados como parte da adoção do CPC 06 (R2), resultando no registro de ativo de direito de uso e passivo correspondente ao ativo de direito de uso e seus respectivos reflexos de amortização e reconhecimento da despesa financeira no resultado do exercício de 2019.
- (b) Adoção do CPC 12 – Ajuste a valor presente. Conforme a referida norma, os ativos e passivos financeiros devem estar mensurados a valor presente. A Companhia reavaliou a aplicação da norma em seus recebíveis, para os quais o referido ajuste não havia sido reconhecido e apurou o efeito do ajuste a valor presente de forma retrospectiva no montante de R\$ 1.904, conforme nota explicativa nº 4.
- (c) Segregação entre circulante e não circulante dos recebíveis. A Companhia não segregava os seus recebíveis entre curto e longo prazo conforme expectativa de realização em consonância com o CPC 26 (R1) – Apresentação das demonstrações contábeis. A Companhia observou que os controles relacionados a segregação dos recebíveis estavam desatualizados, que consideraria a expectativa de evolução de projetos e recebimento da carteira e identificou ajustes relacionados a segregação entre circulante e não circulante no montante de R\$ 17.935.
- (d) Segregação entre circulante e não circulante dos estoques de terrenos. A Companhia não segregava os seus estoques de terrenos entre curto e longo prazo conforme expectativa de realização via lançamento dos projetos em consonância com o CPC 26 (R1) – Apresentação das demonstrações contábeis. A Companhia observou que os controles relacionadas a segregação dos terrenos, para a referida data base, estavam desatualizados, resultando em ajustes entre as linhas de imóveis a comercializar no ativo circulante e no ativo não circulante no montante de R\$ 151.378.

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (e) A Companhia recebeu cotas da investida HTG (coligada) sem contraprestação monetária. O investimento recebido estava com o patrimônio líquido negativo e a Companhia entendeu à época que poderia reconhecer um ágio sobre tal operação. A Companhia reavaliou o assunto e entendeu que a transação não tinha substância econômica e financeira para a classificação como ágio e reconheceu o respectivo valor no resultado como despesa, no montante de R\$ 3.224.
- (f) A Companhia reavaliou determinados saldos de ativos e com base nas informações à época, observou que deveria ter compensado alguns saldos de ativos e passivos e complementado a provisão para perda do saldo líquido em R\$ 4.074. A Companhia refletiu o ajuste retrospectivamente, conforme determinado pelo CPC 26 (R1) – Apresentação das demonstrações contábeis.
- (g) Segregação entre circulante e não circulante das debêntures. A Companhia reavaliou o controle relacionado a segregação das debêntures e com isso reclassificou o montante de R\$ 7.143 para o passivo não circulante. A Companhia também reavaliou os controles das cláusulas restritivas diante dos ajustes efetuados e continua adimplente no cumprimento das cláusulas conforme mencionado na nota explicativa nº 16.
- (h) Reconhecimento de despesa financeira das debêntures no valor de R\$ 107, decorrente de atualização do saldo devedor.
- (i) Reclassificação para melhor apresentação de provisões para contingências no valor de R\$ 1.021, que estavam classificadas como contas a pagar.
- (j) Reclassificação para melhor apresentação da provisão para perda em investimentos no valor de R\$ 3.757.
- (k) Reclassificação para melhor apresentação do imposto de renda e contribuição social correntes R\$ 2.720

	Controladora			Consolidado		
	2019	Ajustes	2019 (reapresentado)	2019	Ajustes	2019 (reapresentado)
Ativo Circulante						
Caixa e equivalentes de caixa	4.399	-	4.399	23.464	-	23.464
Contas a receber (b), (c)	-	-	-	40.213	(19.844)	20.369
Imóveis a comercializar (d)	9.787	(9.787)	-	228.241	(151.378)	76.863
Créditos diversos (f)	25.826	(21.998)	3.828	35.691	(26.140)	9.551
Impostos e contribuições a compensar	227	-	227	551	-	551
Despesas com vendas a apropriar	-	-	-	5.896	-	5.896
	40.239	(31.785)	8.454	334.056	(197.362)	136.694
Não Circulante						
Imóveis a comercializar (d)	-	9.787	9.787	59.030	151.378	210.408
Partes relacionadas	33.261	-	33.261	6.827	-	6.827
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	22	22	-	22	22
Créditos diversos	-	-	-	-	4.142	4.142
Contas a receber de clientes (b), (c)	-	-	-	-	17.935	17.935
	33.261	9.809	43.070	65.857	173.477	239.334
Investimentos						
Investimentos (e)	92.948	(1.656)	91.292	3.224	(3.224)	-
Imobilizado (a)	222	1.259	1.481	724	1.259	1.983
Intangível	694	(694)	-	694	(694)	-
	127.125	8.718	135.843	70.499	170.818	241.317
Total do ativo	167.364	(23.067)	144.297	404.555	(26.544)	378.011

SUGOI S.A.**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora			Consolidado		
	2019	Ajustes	2019 (reapresentado)	2019	Ajustes	2019 (reapresentado)
Passivo e patrimônio líquido						
Circulante						
Empréstimos e financiamentos	4.800	-	4.800	16.405	-	16.405
Debêntures (g), (h)	23.442	(7.143)	16.299	23.442	(7.143)	16.299
Fornecedores e subempreiteiros	203	(51)	152	8.205	(51)	8.154
Obrigações trabalhistas e tributárias	648	-	648	1.603	-	1.603
Contas a pagar (a), (f), (i)	13.540	(9.140)	4.400	15.082	(10.549)	4.533
Adiantamentos recebidos de clientes	8.622	-	8.622	232.374	(151.376)	80.998
Partes relacionadas	43.863	-	43.863	376	-	376
Provisões para perda em investimentos (j)	3.757	(3.757)	-	3.382	(3.382)	-
	98.875	(20.091)	78.784	300.869	(172.501)	128.368
Não circulante						
Empréstimos e financiamentos	1.529	-	1.529	2.368	-	2.368
Debêntures (g), (h)	10.558	7.250	17.808	10.558	7.250	17.808
Conta corrente com sociedade por conta de participação (f)	10.405	(9.000)	1.405	10.405	(9.000)	1.405
Obrigações trabalhistas e tributárias	-	-	-	1.430	-	1.430
Contas a pagar (a)	-	1.297	1.297	500	1.297	1.797
Adiantamentos recebidos de clientes	-	-	-	27.934	151.376	179.310
Provisões (i)	-	8	8	1.509	1.417	2.926
Partes relacionadas	1.744	-	1.744	-	-	-
Provisões para perda em investimentos (j)	-	7.139	7.139	-	3.382	3.382
	24.236	6.694	30.930	54.704	155.722	210.426
Patrimônio líquido						
Capital social	1.000	-	1.000	1.000	-	1.000
Reserva legal	200	-	200	200	-	200
Reserva de lucros	43.053	(9.670)	33.383	43.053	(9.670)	33.383
Ajuste acumulado de conversão	-	-	-	90	-	90
	44.253	(9.670)	34.583	44.343	(9.670)	34.673
Participação dos não controladores						
	44.253	(9.670)	34.583	4.639	(95)	4.544
	44.253	(9.670)	34.583	48.982	(9.765)	39.217
	167.364	(23.067)	144.297	404.555	(26.544)	378.011

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Demonstração do resultado do exercício

	Controladora			Consolidado		
	2019	Ajustes	2019 (reapresentado)	2019	Ajustes	2019 (reapresentado)
Receita líquida de serviços e vendas (b), (k)	-	-	-	149.313	811	150.124
Custo das mercadorias vendidas	-	-	-	(95.891)	-	(95.891)
Lucro bruto	-	-	-	53.422	811	54.233
Despesas operacionais						
Despesas gerais e administrativas (a)	(7.195)	(357)	(7.552)	(10.753)	(357)	(11.110)
Despesas com comercialização	(229)	-	(229)	(7.582)	-	(7.582)
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas (f)	(8)	(4.074)	(4.082)	(300)	(4.074)	(4.374)
Resultado de equivalência patrimonial (e)	38.658	(5.038)	33.620	(159)	(3.224)	(3.383)
Lucro operacional	31.226	(9.469)	21.757	34.628	(6.844)	27.784
Resultado financeiro						
Despesas financeiras (h)	(6.249)	(107)	(6.356)	(7.612)	(107)	(7.719)
Receitas financeiras (a)	118	(116)	2	499	(116)	383
Lucro antes da contribuição social e do imposto de renda	25.095	(9.692)	15.403	27.515	(7.067)	20.448
Imposto de renda e contribuição social correntes(k)	-	-	-	-	(2.720)	(2.720)
Imposto de renda e contribuição social diferidos (a)	-	22	22	-	22	22
Prejuízo do exercício	25.095	(9.670)	15.425	27.515	(9.765)	17.750
Acionistas da Companhia	-	-	-	25.095	(9.670)	15.425
Participação de não controladores	-	-	-	2.420	(95)	2.325
	-	-	-	27.515	(9.765)	17.750

Conciliação do patrimônio líquido

Descrição	Controladora	Consolidado
Saldo anteriormente apresentado	44.253	48.982
Complemento de provisão para perdas	(4.074)	(4.074)
Baixa do ágio	(3.224)	(3.224)
Complemento de ajuste a valor presente e reflexo no investimento	(1.814)	(1.909)
Outros	(558)	(558)
Saldo do patrimônio líquido reapresentado	34.583	39.217

SUGOI S.A.**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Demonstrações dos fluxos de caixa

	Controladora			Consolidado		
	2019	Ajustes	2019 (reapresentado)	2019	Ajustes	2019 (reapresentado)
Das atividades operacionais						
Lucro líquido do exercício	25.095	9.670	15.425	27.515	9.765	17.750
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais		-			-	
Depreciação e amortização	479	-	479	483	-	483
Provisões para garantia de obras e contingências	-	(8)	8	331	-	331
Resultado de equivalência patrimonial	(38.658)	(5.038)	(33.620)	159	(3.224)	3.383
	(13.084)	4.624	(17.708)	28.488	6.541	21.947
Variações nos ativos e passivos (Aumento)/redução contas de ativos						
Contas a receber	-	-	-	(810)	(1.909)	1.099
Imóveis a comercializar	(1.235)	-	(1.235)	(52.169)	-	(52.169)
Impostos e contribuições a compensar	(162)	22	(184)	(284)	22	(306)
Créditos diversos	(12.737)	(2.523)	(10.214)	(14.382)	(133)	(14.249)
Despesas com vendas a apropriar	-	-	-	(1.909)	-	(1.909)
Aumento/(redução) nas contas de passivos						
Obrigações trabalhistas e tributárias	136	-	136	(259)	-	(259)
Fornecedores	122	51	71	123	51	72
Contas a pagar	(1.335)	(2.632)	1.297	(557)	(3.221)	2.664
Adiantamento de clientes	(2.193)	-	(2.193)	36.863	-	36.863
	(30.488)	(458)	(30.030)	(4.896)	1.351	(6.247)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	-	-	-	-
Caixa líquido consumido nas atividades operacionais	(30.488)	(458)	(30.030)	(4.896)	1.351	(6.247)
Das atividades de investimentos						
(Aumento)/redução de capital em controladas líquido	4.112	-	4.112	-	-	-
Ajuste de conversão de balanço de controlada	-	-	-	38	-	38
Lucros distribuídos	-	-	-	(336)	-	(336)
No imobilizado	(527)	-	(527)	(433)	(1)	(432)
No intangível	(694)	565	(1.259)	(694)	565	(1.259)
Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades de investimentos	2.891	565	2.326	(1.425)	564	(1.989)
Das atividades de financiamentos						
Captações de empréstimos e financiamentos e outros	17.792	(107)	17.899	38.060	(1.915)	39.975
Pagamento empréstimos e financiamentos e outros	(10.905)	-	(10.905)	(21.124)	-	(21.124)
Partes relacionadas	19.022	-	19.022	2.579	-	2.579
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamentos	25.909	(107)	26.016	19.515	(1.915)	21.430
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	(1.688)	-	(1.688)	13.194	-	13.194
Caixa e equivalentes de caixa						
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	6.087	-	6.087	10.270	-	10.270
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	4.399	-	4.399	23.464	-	23.464
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	(1.688)	-	(1.688)	13.194	-	13.194

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Demonstrações do valor adicionado

	Controladora			Consolidado		
	2019	Ajuste	2019 (Reapresentado)	2019	Ajuste	2019 (Reapresentado)
Receitas						
Vendas e serviços	-	-	-	154.979	(1.909)	153.070
Outras receitas	-	-	-	(300)	(4.074)	(4.374)
	-	-	-	154.679	(5.983)	148.696
Insumos adquiridos de terceiros						
Custo de produtos, mercadorias e serviços vendidos	-	-	-	(95.891)	-	(95.891)
Materiais, energia, serviço de terceiros e outros operacionais	(4.557)	(357)	(4.914)	(11.954)	(357)	(12.311)
Outros	(8)	(4.074)	(4.082)	-	-	-
	(4.565)	(4.431)	(8.996)	(107.845)	(357)	(108.202)
Valor adicionado bruto	(4.565)	(4.431)	(8.996)	46.834	(6.340)	40.494
Depreciação, amortização e exaustão líquidas	(479)	-	(479)	(483)	-	(483)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	(5.044)	(4.431)	(9.475)	46.351	(6.340)	40.011
Valor adicionado recebido em transferência						
Resultado de equivalência patrimonial	38.658	(5.038)	33.620	(159)	(3.224)	(3.383)
Receitas financeiras	118	(116)	2	499	(116)	383
	38.776	(5.154)	33.622	340	(3.340)	(3.000)
Valor adicionado total a distribuir	33.732	(9.585)	24.147	46.691	(9.680)	37.011
Distribuição do valor adicionado						
Pessoal						
Salários e encargos	1.685	-	1.685	1.685	-	1.685
Comissões sobre venda	-	-	-	3.196	-	3.196
Honorários de diretoria	66	-	66	66	-	66
Impostos, taxas e contribuições	-	-	-	-	-	-
Federais	-	(22)	(22)	5.666	(22)	5.644
Remuneração de capitais de terceiros	-	-	-	-	-	-
Juros	6.249	107	6.356	7.612	107	7.719
Aluguéis	637	-	637	951	-	951
Remuneração de capitais próprios	-	-	-	-	-	-
Lucro do período	25.095	(9.670)	15.425	25.095	(9.670)	15.425
Participação dos não-controladores nos lucros retidos	-	-	-	2.420	(95)	2.325
	33.732	(9.585)	24.147	46.691	(9.680)	37.011

Os ajustes apresentados na demonstração dos fluxos de caixa e na demonstração do valor adicionado, são em sua totalidade oriundos dos ajustes refletidos no balanço patrimonial e na demonstração do resultado reapresentados.

3 Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019 (reapresentado)	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019 (reapresentado)
Caixa e bancos conta-movimento	4.303	165	24.607	15.901
Certificados de Depósito Bancário (CDBs)	19.376	4.234	19.471	7.563
	23.679	4.399	44.078	23.464

Os CDBs são aplicações automáticas efetuada pelas instituições financeiras com liquidez imediata, sua remuneração média é de 98% do CDI.

Conforme determinado pela normas contábeis vigentes a Administração da Companhia apresenta a análise de sensibilidade dos saldos relevantes, considerando:

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

Para efeito do cálculo do ajuste a valor presente (AVP) foi considerado uma taxa no ano de 2020 de 3,10% e no ano de 2019 de 5,33%.

5 Imóveis a comercializar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019 (reapresentado)	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019 (reapresentado)
Terrenos para incorporação (i)	7.909	9.787	220.237	246.874
Imóveis em construção	-	-	44.624	37.618
Juros capitalizados	-	-	1.525	1.525
Imóveis concluídos	-	-	805	1.254
	7.909	9.787	267.191	287.271
Circulante	3.782	-	98.994	76.863
Não circulante	4.127	9.787	168.197	210.408

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

	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019 (reapresentado)
Custo total incorrido	341.631	251.549
Custo apropriado de unidades vendidas	(296.202)	(212.677)
Custo de unidades em estoque	45.429	38.872

6 Créditos diversos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019 (reapresentado)	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019 (reapresentado)
Adiantamentos a fornecedores	939	1.704	5.984	7.190
Cheques em cobrança	-	1.000	-	1.000
Brasinco Incorporações Ltda. (i)	830	830	830	830
William Gadelha (ii)	-	-	4.142	4.142
Brasinco Incorporações Ltda. (iii)	5.498	3.243	5.499	3.244
Provisão para perda (PDD)	(6.328)	(4.073)	(6.328)	(4.073)
Outros	906	1.124	907	1.360
	1.845	3.828	11.034	13.693
Circulante	1.845	3.828	6.892	9.551
Não circulante	-	-	4.142	4.142

(i) A Companhia constava como avalista em um empréstimo obtido pela Brasinco Incorporações Ltda. Em virtude de tal compromisso, ocorreram pagamentos neste montante. Não há mais nenhum valor a pagar à instituição financeira, restando apenas o ressarcimento dos valores por parte da Brasinco Incorporações Ltda.

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(ii) Refere-se a uma dívida de terceiros que foi subrogada pela Sugoi para desembaraço de um projeto imobiliário a qual será posteriormente cobrada (compensada) do respectivo devedor, uma vez que o empreendimento tem um saldo a pagar pela aquisição do terreno em valor superior ao da dívida subrogada.

(iii) Refere-se a adiantamentos realizados para a aquisição do investimento Brasinco.

7 Investimentos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019 (reapresentado)	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019 (reapresentado)
Investimentos em controladas e demais investidas	138.337	98.431	2.697	-
Provisão para passivo a descoberto	(7.492)	(7.139)	(3.423)	(3.382)
Investimentos (a)	130.845	91.292	(726)	(3.382)
Reclassificação para o passivo	7.492	7.139	3.423	3.382
	138.337	98.431	2.697	-

O saldo de investimento no consolidado refere-se à participação em novos negócios obtido através de sua controlada Sugoi LLC development em um projeto imobiliário. A Companhia não possui o controle da referida empresa, e seu investimento é avaliado com o método de equivalência patrimonial.

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(a) Movimentação dos investimentos

Controlada	Saldo em 31	Equivalência	Adição (redução)	Saldo em 31	Equivalência	Adição (redução)	Saldo em 31 de
	dezembro de			2019			Dezembro de 2020
	2018	patrimonial	de investimentos	(Reapresentado)	patrimonial	de investimentos	
Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.010	(293)	-	5.717	209	-	5.926
Condomínio Varandas Jardim do Lago Ltda.	12.889	4.178	(5.079)	11.988	350	-	12.338
Residencial Monte Serrat SPE Ltda.	1.895	(179)	-	1.716	(485)	-	1.231
Haifa Investimentos e Participações Ltda	(8)	(4)	-	(12)	(2)	-	(14)
Residencial São Mateus SPE Ltda.	17.323	20.188	17	39.629	18.359	(4.406)	53.582
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda	(291)	(42)	-	(333)	(41)	-	(374)
Residencial Bom Retiro SPE Ltda	11.064	17.629	-	28.693	14.263	(109)	42.847
Residencial Jacú-Pessego II SPE Ltda.	(26)	(169)	-	(195)	(20)	-	(215)
Residencial Colina Guarapiranga SPE Ltda	(16)	(1)	-	(17)	(23)	-	(40)
Residencial Paulínia I SPE Ltda	(20)	(2)	-	(22)	(3)	-	(25)
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda.	7.103	(662)	-	6.441	1.379	(288)	7.532
Residencial Idemori SPE Ltda	(9)	(1)	-	(10)	(537)	-	(547)
Sugoi Projeto SPE Ltda	(41)	(1)	-	(42)	(51)	-	(93)
Residencial Sports Gardens da Amazônia Ltda	(1.006)	(444)	-	(1.450)	5.120	(165)	3.505
Sugoi Inovare Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(2)	(1)	-	(3)	(5)	-	(8)
Residencial Portal do Belo Horizonte SPE Ltda.	(25)	(5)	-	(30)	(3)	-	(33)
Residencial Barcelona SPE Ltda.	(768)	(696)	-	(1.464)	(37)	-	(1.501)
Condomínio Varandas Jardim do Lago II SPE Ltda.	(10)	(22)	-	(32)	(350)	-	(382)
Residencial Isabel Ferrari SPE Ltda.	(7)	(2)	-	(9)	(2)	-	(11)
Residencial São Jose SPE Ltda	(6)	(5)	-	(11)	(8)	-	(19)
Residencial Jacú-Pessego I SPE Ltda.	(4)	(1)	-	(5)	(21)	-	(26)
Sugoi Residencial I SPE Ltda	(5)	(2)	-	(7)	(4)	-	(11)
Sugoi Residencial II SPE Ltda	(4)	(3)	-	(7)	(3)	-	(10)
Sugoi Residencial III SPE Ltda	(4)	(2)	-	(6)	(3)	-	(9)
Residencial Via Verde SPE Ltda	(1)	-	-	(1)	-	-	(1)
Sugoi Residencial IV SPE Ltda.	(1)	(1)	-	(2)	(1)	-	(3)
Sugoi Residencial V SPE Ltda.	(261)	255	-	(6)	947	(119)	822
Sugoi Residencial VI SPE Ltda.	(2)	(22)	-	(24)	(151)	-	(175)
Sugoi Residencial VII SPE Ltda	(2)	-	-	(2)	-	-	(2)
Sugoi Residencial VIII SPE Ltda	(2)	-	-	(2)	(1)	-	(3)
Sugoi Residencial IX SPE Ltda	(2)	(9)	-	(11)	(10)	-	(21)
Sugoi Residencial XI SPE Ltda.	-	(9)	-	(9)	(6)	-	(15)
Sugoi Residencial XIII SPE Ltda.	-	(22)	-	(22)	(225)	-	(247)
Sugoi Residencial XIV SPE Ltda	-	(1)	-	(1)	(1)	-	(2)
Sugoi Residencial X SPE LTDA	-	(1)	-	(1)	(24)	-	(25)
Sugoi Residencial XII SPE LTDA	-	(4)	-	(4)	(1)	-	(5)
Sugoi Residencial XV SPE LTDA	-	(1)	-	(1)	(35)	-	(36)
Sugoi Residencial XVI SPE LTDA	-	(6)	-	(6)	(5)	-	(11)
Sugoi Residencial XVII SPE Ltda	-	(1)	-	(1)	(1)	-	(2)
Sugoi Residencial XVIII SPE Ltda	-	(1)	-	(1)	(10)	-	(11)
Sugoi Residencial XIX SPE Ltda	-	(1)	-	(1)	(1)	-	(2)
Sugoi Residencial XX SPE Ltda	-	(1)	-	(1)	(11)	-	(12)
Sugoi Residencial XXI SPE Ltda	-	(1)	-	(1)	(212)	-	(212)
Sugoi Residencial XXII SPE Ltda	-	(1)	-	(1)	(1)	-	(2)
Sugoi Residencial XXIII SPE Ltda	-	(1)	-	(1)	(1)	-	(2)
Sugoi Residencial XXIV SPE Ltda	-	(1)	-	(1)	(1)	-	(2)
Sugoi Residencial XXV SPE Ltda	-	(2)	-	(2)	-	-	-
HTG Infraestrutura e Participação Ltda.	-	(158)	(3.224)	(3.382)	(41)	6.812	3.389
HTG Infraestrutura e Participação Ltda. (agio)	-	-	3.224	3.224	-	(3.224)	-
Sugoi Development USA, LLC	884	(811)	950	1.023	(805)	3.563	3.782
	54.645	38.658	(4.112)	91.292	37.485	2.064	130.845

SUGOI S.A.**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

8 Imobilizado

Descrição	Taxa de depreciação	Controladora		Consolidado	
		31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019 (reapresentado)	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019 (reapresentado)
Instalações	10% a.a	44	44	44	44
Móveis e Utensílios	10% a.a	123	121	213	350
Máquinas e Equipamentos	20% a.a	128	128	148	147
Benfeitorias	20% a.a	27	19	28	20
Leasing Telefonia	20% a.a	72	72	72	72
Veículos	20% a.a	-	-	422	216
Imóveis	4% a.a	59	21	235	115
Equipamentos de Informática		-	-	-	-
Direitos de uso		2.038	2.038	2.038	2.038
Estande de vendas (*)		-	-	636	636
		2.308	2.316	3.202	3.638
Depreciação acumulada		(1.420)	(962)	(2.117)	(1.655)
		1.071	1.481	1.719	1.983

(*) Estande de vendas - A depreciação de estande de vendas ocorre pelo período a qual se espera que o ativo seja utilizado pela companhia até a sua desativação.

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(a) Movimentação do imobilizado

Descrição	Controladora						Consolidado							
	31 de dezembro de 2018	Adições	Baixas	31 de dezembro de 2019 (reapresentado)	Adições	Baixas	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2018	Adições	Baixas	31 de dezembro de 2019 (reapresentado)	Adições	Baixas	31 de dezembro de 2020
Instalações	44	-	-	44	-	-	44	44	-	-	44	-	-	44
Móveis e Utensílios	86	35	-	121	2	-	123	173	177	-	350	3	(140)	213
Máquinas e Equipamentos	88	40	-	128	-	-	128	104	43	-	147	17	(16)	148
Benfeitorias	11	8	-	19	8	-	27	11	9	-	20	8	-	28
Leasing Telefonia	72	-	-	72	-	-	72	72	-	-	72	-	-	72
Veículos	-	-	-	0	-	-	0	63	153	-	216	206	-	422
Imóveis	-	21	-	21	41	(3)	59	23	95	(3)	115	146	(26)	235
Estande de vendas	-	-	-	0	-	-	0	634	45	(43)	636	-	-	636
Direito de uso de imóvel	-	2.038	-	2.038	-	-	2.038	-	2.038	-	2.038	-	-	2.038
	301	2.142	-	2.443	51	(3)	2.491	1.124	2.560	(46)	3.638	380	- 182	3.836
Depreciação acumulada	(127)	-	(835)	(962)	(458)	-	(1.420)	(350)	-	(1.305)	(1.655)	-	(462)	(2117)
	174	2.142	(835)	1.481	(407)	(3)	1.071	774	2.560	(1.351)	1.983	380	(644)	1.719

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

9 Partes relacionadas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019 (reapresentado)	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019 (reapresentado)
Ativo não circulante	46.700	33.261	10.551	6.827
Passivo circulante	(87.492)	(43.863)	(794)	(376)
Passivo não circulante	-	(1.744)	-	-
	(40.792)	(12.346)	9.757	6.451

Descrição (ativo)	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019 (reapresentado)	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019 (reapresentado)
Haifa Investimentos e Participações Ltda	23	21	-	-
Dahab Brasil S.A	-	15	222	238
Residencial Monte Serrat Ltda	-	55	-	-
Dahab Participações Ltda	7	7	7	7
Kibutz Administração e Participações Ltda	-	5.965	-	5.965
Residencial São Mateus SPE Ltda	-	-	1.701	-
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda	1.461	1.386	-	-
Residencial Bom Retiro SPE Ltda	-	-	8.052	49
Residencial José Vigna Talhado SPE Ltda	479	287	-	-
Residencial Colina Guarapiranga SPE Ltda	907	883	-	-
Residencial Paulínia I SPE Ltda	139	162	-	-
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda	14.591	2.426	-	-
Residencial Idemori SPE Ltda	588	401	-	-
Sugoi Projeto SPE Ltda	92	91	-	-
Residencial Sports Gardens da Amazônia Ltda.	12.621	9.360	-	-
Sugoi N Empreendimentos Imobiliários Ltda.	515	(19)	-	-
Residencial Portal do Belo Horizonte SPE Ltda	580	554	-	-
Residencial Barcelona SPE Ltda	2.819	2.743	-	-
Condomínio Varandas Jardim do Lago II	1.239	609	-	-
Residencial Isabel Ferrari SPE Ltda	254	181	-	-
Residencial São José SPE Ltda.	802	260	-	-
Residencial Jacú-Pessego I SPE Ltda.	337	89	-	-
Sugoi Residencial I SPE Ltda	261	194	-	-
Sugoi Residencial II SPE Ltda	410	208	-	-
Sugoi Residencial III SPE Ltda	492	195	-	-
Sugoi Residencial Via Verde SPE Ltda	1	1	-	-
Sugoi Residencial IV SPE Ltda	73	76	-	-
Sugoi Residencial V SPE Ltda	-	2.496	-	-
Sugoi Residencial VI SPE Ltda	1.755	828	-	-
Vercelli Gestão de Negócios Eireli	-	-	1	-
Sugoi Residencial VII SPE Ltda	2	2	-	-
Sugoi Residencial VIII SPE Ltda	809	807	-	-
Sugoi Residencial IX SPE Ltda	2.142	1.380	-	-
Tsurí Acre Ltda	16	16	16	16
Sugoi Residencial XI SPE Ltda	546	145	-	-
Sugoi Residencial XIII SPE Ltda	2.075	1.195	-	-
Sugoi Residencial XIV SPE Ltda	3	1	-	-
Sugoi Residencial X SPE Ltda	26	14	-	-
Sugoi Residencial XII SPE Ltda	26	22	-	-
Sugoi Residencial XVI SPE Ltda	112	106	-	-
Sugoi Residencial XV SPE Ltda	38	1	-	-
Sugoi Residencial XXIV SPE Ltda	1	1	-	-
Sugoi Residencial XXIII SPE Ltda	12	1	-	-
Sugoi Residencial XXII SPE Ltda	1	1	-	-
Sugoi Residencial XIX SPE Ltda	17	1	-	-
Sugoi Residencial XX SPE Ltda	2	1	-	-
Sugoi Residencial XXI Ltda	223	85	-	-
Sugoi Residencial XXV SPE Ltda	-	1	-	-
Sugoi Residencial XVII SPE Ltda	2	1	-	-
Sugoi Residencial XVIII SPE Ltda	201	6	-	-
Outros	-	-	552	552
	46.700	33.261	10.551	6.827

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição (passivo)	Controladora		Consolidado	
	31 de Dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019 (reapresentado)	31 de Dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019 (reapresentado)
Condomínio Varandas Jardim do Lago (fee)	-	873	-	-
Condomínio Varandas Jardim do Lago	11.376	9.969	-	-
Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda	6.491	6.444	-	-
Residencial Monte Serrat Ltda	337	587	-	-
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda	-	175	-	-
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda	-	127	-	-
Tsuri Brasil	-	-	-	11
Montanha Vermelha Participações S.A	436	-	436	-
Sports Garden Amazônia	-	-	-	199
Residencial São Mateus SPE Ltda	41.644	17.452	-	-
Residencial Guarapiranga SPE Ltda	-	149	31	149
Residencial Bom Retiro SPE Ltda	27.048	9.831	-	-
Residencial Sports Gardens da Amazônia Ltda.	-	-	210	-
Sugoi Residencial V SPE Ltda	43	-	-	-
Dahab Brasil S.A.	117	-	117	17
Total	87.492	45.607	794	376

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

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

10 Conta corrente com sociedade por conta de participação

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019 (reapresentado)	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019 (reapresentado)
Conta corrente com Sociedade por conta de participação	1.405	1.405	1.405	1.405
	1.405	1.405	1.405	1.405

As operações envolvendo Sociedade por Conta de Participação (SCP) são apresentadas de forma consolidada com as operações da Companhia. As aquisições contraídas com sócios participantes são apresentadas no passivo circulante e não circulante de acordo com a expectativa de desembolso da Companhia, na rubrica de conta corrente com sociedade por conta de participação.

SUGOI S.A.**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

11

Empréstimos e financiamentos

Modalidade	Instituição financeira	Taxa de juros e comissões	Controladora		Consolidado	
			31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019 (reapresentado)	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019 (reapresentado)
Capital de giro	Caixa Econômica Federal - CEF	CDI + 9,6 % a.a.	1.400	2.242	1.400	2.242
SFH (SPEs)	Caixa Econômica Federal - CEF	Até 11% a.a.	-	-	6.304	11.605
Finame (SPEs)	Santander	CDI + 5,54% a.a.	-	-	11.277	-
Leasing	Banco Daycoval	22,99% a.a.	33	30	33	30
CCB	Banco Daycoval	14,02 % a.a.	1.516	-	1.516	-
CCB	Banco ABC	CDI + 6,73% a.a.	10.111	-	10.111	-
CCB	Banco PINE	CDI + 08,47% a.a.	1.513	1.364	1.513	1.364
CCB	Banco PINE	10,43% a.a.	4.000	-	4.000	-
CCB	CHB	CDI + 10,5% a.a.	-	2.693	-	2.693
Outros	Outros	n/a	-	-	1.081	839
			18.573	6.329	37.235	18.773
Circulante			9.248	4.800	17.573	16.405
Não circulante			9.325	1.529	19.662	2.368

Os saldos podem ser assim apresentados por ano de vencimento:

Ano	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019 (reapresentado)	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019 (reapresentado)
2020	-	4.800	-	16.405
2021	9.248	917	17.573	1.756
2022	3.903	612	9.541	642
2023	3.417	-	8.116	-
2023	2.005	-	2.005	-
	18.573	6.329	37.235	18.803

Como garantia, os empréstimos contarão com garantia real de alienação fiduciária de imóveis de propriedade de controlada ou carteira de recebíveis. Já o contrato de financiamento a produção (SFH) tem como garantia a alienação fiduciária dos terrenos objeto do empreendimento financiado, assim como o financiamento (crédito associativo) dos clientes.

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Conforme determinado pela normas contábeis vigentes 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: 4 % 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: Aumento para 5% 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: Aumento para 6% ao ano.

Os impactos apresentados na tabela abaixo referem-se ao Total do saldo devedor das dívidas em andamento.

Saldo	Risco de alta na taxa de juros	Controladora		
		4% a.a Provável	5% a.a. Possível	6% a.a. Remoto
18.573	Efeito contábil (custo / despesa)	1.207	1.504	1.820

Saldo	Risco de alta na taxa de juros	Consolidado		
		4% a.a Provável	5% a.a. Possível	6% a.a. Remoto
37.235	Efeito contábil (custo / despesa)	2.420	3.016	3.649

12 Fornecedores

Vencimentos	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019 (reapresentado)	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019 (reapresentado)
Vencidos	49	11	2.872	1.619
A vencer até 30 dias	142	138	11.530	4.933
A vencer entre 31 e 60 dias	-	3	1.312	259
A vencer entre 61 e 90 dias	-	-	574	172
A vencer entre 91 e 120 dias	-	-	103	235
A vencer entre 121 e 180 dias	-	-	201	44
A vencer após 180 dias	-	-	37	892
A vencer total	142	141	13.757	6.535
	191	152	16.629	8.154

SUGOI S.A.**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

13

Obrigações trabalhistas e tributárias

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019 (reapresentado)	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019 (reapresentado)
Obrigações tributárias	501	501	503	503
Obrigações trabalhistas	346	139	585	198
Impostos retidos na fonte	22	8	781	388
Regime especial tributário (RET) corrente	-	-	2.801	514
Regime especial tributário (RET) diferido	-	-	1.247	1.430
	869	648	5.917	3.033
Circulante	869	648	4.670	1.603
Não circulante	-	-	1.247	1.430

14 Contas a pagar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019 (reapresentado)	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019 (reapresentado)
Aquisição de participações societárias (i)	1.680	3.967	1.680	3.967
Comissão sobre terreno	-	-	500	500
Distratos a pagar	-	-	497	487
Outros	2.353	1.730	2.353	1.376
	4.033	5.697	5.030	6.330
Circulante	4.033	4.400	4.530	4.533
Não circulante	-	1.297	500	1.797

(i) O referido valor é composto por: R\$ 3.967 referente a aquisição da empresa Residencial Parque do Carmo SPE Ltda. (R\$ 2.930 em 31 de dezembro de 2019), os quais serão pagos através de notas promissórias e.

15

Adiantamentos de clientes e outros

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019 (reapresentado)	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019 (reapresentado)
Adiantamentos de clientes incorporações	-	-	9.463	15.847
Adiantamento de clientes permutas – empreendimentos lançados	-	-	10.841	11.116
Credores por imóveis compromissados	1.042	2.942	118.445	152.176
Permutas físicas (*)	5.435	5.680	78.531	78.776
Outros	-	-	2.283	2.393
	6.477	8.622	219.562	260.308
Circulante	6.477	8.622	67.209	80.998
Não circulante	-	-	152.353	179.309

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(*) 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	
	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019 (reapresentado)	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019 (reapresentado)
Debêntures	32.897	33.004	32.897	33.004
(-) Amortização	(32.547)	(4.810)	(32.547)	(4.810)
Juros sobre debêntures	6.951	5.913	6.951	5.913
	7.301	34.107	7.301	34.107
Circulante	7.301	16.299	7.301	16.299
Não circulante	-	17.808	-	17.808

Em 4 de abril de 2017 a Companhia obteve aprovação de seu primeiro programa de emissão pública de distribuição de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, com garantia real no montante de R\$ 17.397 na quantidade de 17.397 debêntures com o valor nominal unitário de R\$ 1,00 cada.

As debêntures são corrigidas pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) acrescidas de juros remuneratórios de 9,15% ao ano sobre o valor nominal, calculadas de forma "pro rata temporis" por dias úteis, com pagamentos mensais a partir de maio de 2019 e vencimento em setembro de 2022.

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

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

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

As debêntures são corrigidas por 100% do CDI + 7,5% ao ano sobre o valor nominal, calculadas de forma "pro rata temporis" por dias úteis, com pagamentos mensais a partir de março de 2020 e vencimento em janeiro de 2022.

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 S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia está atendendo a todas as obrigações contratuais dos contratos de debêntures, incluindo as relacionadas a indicadores financeiros.

17 Certificado de recebíveis imobiliários – (CRI)

Modalidade	Controladora	Consolidado
	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2020
Certificado de recebíveis imobiliários (CRI)	35.000	35.000
(-) Amortização	-	-
Encargos a apropriar	(848)	(848)
Juros sobre CRI	84	84
	34.236	34.236
Circulante	7.458	7.458
Não circulante	26.778	26.778

Conforme aprovado em Assembléia Geral Extraordinária realizada em 30 de novembro de 2020, a companhia deliberou os termos e condições da 3ª emissão de debêntures simples, realizada em 01 de dezembro de 2020 (“data de emissão”), não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, fiduciárias e fidejussória, em série única no montante de R\$ 35.000.000,00. São 35.000 (trinta e cinco mil) Debêntures, com valor nominal unitário, na data de emissão de R\$ 1.000 (um mil reais).

Os certificados de recebíveis imobiliários (CRI) são corrigidas pelo Certificado de Depósito Interbancário (CDI) acrescidas de juros remuneratórios de 7% ao ano sobre o valor nominal, calculadas de forma “*pro rata temporis*” por dias úteis, com pagamentos mensais a partir de maio de 2021 e vencimento em novembro de 2024.

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. Todas as cláusulas estão sendo cumpridas de acordo com as datas-base apresentada.

Conforme determinado pela normas contábeis vigentes 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: 4 % 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: Aumento para 5% 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: Aumento para 6% ao ano.

Os impactos apresentados na tabela abaixo referem-se ao total do saldo devedor, tanto na controladora como no consolidado.

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Saldo	Risco de alta na taxa de juros	4% a.a	5 a.a.	6% a.a.
		Provável	Possível	Remoto
34.236	Efeito contábil (custo / despesa)	1.369	1.712	2.054

18 Provisões

Descrição	Consolidado	
	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019 (reapresentado)
Provisão para garantia (i)	2.753	1.509
Provisão para contingências	1.617	1.417
	4.370	2.926

- (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.
- (ii) A Companhia, no curso normal de suas atividades, está sujeita a processos judiciais de natureza tributária, trabalhista e cível. A Administração, apoiada na opinião de seus assessores legais e, quando aplicável, fundamentada em pareceres específicos emitidos por especialistas, avalia a expectativa do desfecho dos processos em andamento e determina a necessidade ou não de constituição de provisão para contingências. A provisão existente no consolidado no montante de R\$ 1.617 (R\$ 1.417 em 31 de dezembro de 2019) refere-se a processos cíveis e trabalhistas que estão em curso, cuja avaliação dos assessores legais da Companhia apontam para uma probabilidade de perda provável. Além do referido montante, não foram computados R\$ R\$ 618 Controladora e R\$ 6.017 Consolidado (R\$ 6.129 em 31 de dezembro de 2019) decorrentes também de causas trabalhistas e cíveis, cuja avaliação dos assessores legais da Companhia aponta para uma probabilidade de perda possível, razão pela qual a Administração não registrou esse montante nas informações contábeis intermediárias.

19 Patrimônio líquido

(a) Capital

O capital compreende 1.000.000 (Um milhão) de quotas, totalmente integralizadas e distribuídas da seguinte forma:

	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019 (reapresentado)
Número de quotas		
Kibutz Administração e Participações Ltda	-	1.000.000
Ronaldo Yoshio Akagui	500.000	-
Thiago de Oliveira Andrade Pazinato	500.000	-
	1.000.000	1.000.000

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Conforme 7ª alteração de contrato social realizada em 3 de fevereiro de 2016, a Sugoi altera seu tipo jurídico e denominação social e passa a ser uma sociedade por ações, disciplinada pela Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976 (“Lei das S/A.”).

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

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

Conforme reorganização societária realizada pela companhia em 29 de novembro de 2020 “fato relevante” a Kibutz Administração e Participações S.A deixa de ser a holding operacional da Sugoi S.A, passando o controle para os sócios diretos. Tais registros ainda constam em trâmites de junta comercial até a presente data.

(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 a seguir demonstra o resultado consolidado e o cálculo do lucro básico e diluídos por ação:

	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019 (reapresentado)
Lucro do exercício (em reais)	18.892.000	17.750.000
Quantidade de ações	1.000.000	1.000.000
	18.892	17.750

O lucro básico por ação é calculado mediante a divisão do resultado atribuível aos acionistas controladores da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação durante o período, conforme preconizado pela NBC TG 41 (R2) (Deliberação CVM 636/10) – resultado por ação.

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

Não há diferença entre o lucro básico por ação e o lucro diluído pois não há ações ordinárias potenciais que poderiam ser emitidas futuramente e convertidas. As debêntures emitidas, conforme nota 17, não são conversíveis em ações.

(d) Ajuste acumulado de conversão

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

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

20 Receita líquida e lucro bruto

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

Descrição	Consolidado	
	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019 (reapresentado)
Receita de imóveis	188.115	154.179
Vendas canceladas	(1.031)	(1.109)
Receita operacional bruta	187.084	153.070
Impostos incidentes	(3.618)	(2.946)
Receita operacional líquida	183.466	150.124
Custo com terreno, incorporação, construção	(120.602)	(95.891)
Lucro bruto	62.864	54.233
Percentual margem bruto - %	34,3%	36,1%

21 Despesas por natureza

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019 (reapresentado)	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019 (reapresentado)
Despesas comerciais				
Comissões	-	-	(6.295)	(3.196)
Assessoria e consultoria	(93)	(94)	(192)	(186)
Propaganda e publicidade	(27)	(70)	(3.859)	(1.891)
Despesas com Estande de vendas e Apartamento decorado	-	-	(558)	(1.419)
Despesas com aluguéis	-	-	(761)	(304)
Seguros	(170)	-	(601)	-
Outras despesas comerciais	(39)	(65)	(269)	(586)
	<u>(329)</u>	<u>(229)</u>	<u>(12.535)</u>	<u>(7.582)</u>
Despesas gerais e administrativas				
Assessoria e consultoria	(6.107)	(3.595)	(8.174)	(4.850)
Despesas com pessoal	(3.913)	(1.752)	(3.937)	(1.760)
Despesas com aluguéis	(323)	(353)	(362)	(363)
Despesas com materiais de escritório	(448)	(531)	(790)	(681)
Depreciação	(260)	(479)	(264)	(483)
Despesas com cartórios e registros	(149)	(70)	(288)	(453)
Provisão para contingências	-	-	-	(221)
Seguros	-	-	(510)	-
PDD	(2.254)	-	(2.254)	-
Outras despesas administrativas	(429)	(772)	(2.615)	(2.299)
	<u>(13.883)</u>	<u>(7.552)</u>	<u>(19.193)</u>	<u>(11.110)</u>

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Despesas Financeiras	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019 (reapresentado)	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019 (reapresentado)
Descontos concedidos	-	-	(51)	(35)
Juros	(4.481)	(6.317)	(5.415)	(6.896)
Multa de mora	(85)	-	(206)	(17)
Despesas e Tarifas bancárias	(107)	(39)	(1.125)	(771)
	(4.673)	(6.356)	(6.797)	(7.719)

22 Projetos imobiliários em desenvolvimento

Descrição	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019 (reapresentado)
Venda contratada a apropriar (Nota 4)	178.941	192.768
Contribuições sobre as vendas	(7.158)	(7.711)
	171.783	185.057
Custo a incorrer das unidades vendidas	(121.753)	(137.445)
	50.030	47.612
Percentual da margem bruta a apropriar	29,1%	25,7%

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

Descrição	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019 (reapresentado)
Receita apropriada	373.199	190.571
Contribuições incidentes sobre receita	(14.928)	(7.632)
	358.271	182.939
Custo apropriado	(250.676)	(130.528)
Lucro bruto	107.595	52.411
Margem bruta apropriada - %	30,03%	28,65%

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

Descrição	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019 (reapresentado)
Unidades vendidas em construção	121.753	137.445
Unidades não vendidas em construção	24.357	50.961
Custo orçado a incorrer	146.110	188.406
Estoque imóveis em construção	46.149	39.143
Custo total a ser apropriado no futuro	192.259	227.549

23 Seguros

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

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 contábeis individuais e consolidadas individuais e consolidadas foram determinados de acordo com os critérios e as práticas contábeis divulgadas em notas explicativas específicas.

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

Risco de crédito

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

Risco de taxa de juros

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

Risco de mercado

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

Risco de liquidez

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

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

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Risco operacional

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

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

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

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

(b) Instrumentos financeiros

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

(c) Gestão de capital

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

(d) Instrumentos financeiros derivativos

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

25 Pandemia – Covid-19 – Coronavírus

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

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

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

Em relação as medidas operacionais/financeiras da companhia em função da pandemia, podemos destacar:

Negociação com fornecedores, parceiro de negócios e adesão a pacotes de incentivos governamental visando a preservação de caixa e aumento do índice de liquidez da companhia.

Readequação dos projetos em desenvolvimento considerando os lançamentos previstos para o período e melhorando a exposição de caixa da companhia para o ano.

Alinhamento com o clientes reforçando o compromisso e segurança com programas de renegociação de parcelas entre outros.

Até o momento, não há medidas adicionais relevantes em curso para o período encerrado em 31 de dezembro de 2020.

26. Eventos subsequentes

Quitação saldo de debêntures – janeiro de 2021

No dia 11 de janeiro de 2021, a companhia realizou a quitação integral das parcelas referente a debêntures no valor de R\$ 7.031 referente a 2ª emissão realizada em 07 de novembro de 2019, com isso, até a data de emissão do presente relatório a companhia não consta em sua operação nenhuma debêntures vigente.
