



SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
30 DE SETEMBRO DE 2017

Com o relatório de revisão dos auditores independentes
sobre as Informações Trimestrais - ITR

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

30 DE SETEMBRO DE 2017

CONTEÚDO

Comentários de desempenho	3
Relatório de revisão de informações trimestrais	6
Demonstrações financeiras	
Balanço patrimonial ativo.....	9
Balanço patrimonial passivo	10
Demonstrações dos resultados	11
Demonstrações do resultado abrangente	12
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	13
Demonstrações dos fluxos de caixa	14
Demonstrações do valor adicionado.....	15
Notas explicativas às demonstrações financeiras.....	16

Comentário de desempenho sobre as Informações Financeiras do trimestre findo em 30 de setembro de 2017

São Paulo, 14 de novembro de 2017 – A Sugoi Incorporadora e Construtora S.A. (“Sugoi”) apresenta seus resultados operacionais e financeiros, com o relatório de revisão dos auditores independentes, relativos ao primeiro trimestre encerrado em 30 de setembro de 2017 (3T17).

Destaques

- A Receita líquida acumulada no totalizou R\$ 18,1 milhões.
- Aquisição de terrenos para desenvolvimento do empreendimento denominado “São José do Rio Preto - Pinhel”, localizado na cidade de Franco da Rocha - SP, VGV estimado em R\$ 84 milhões.
- Conclusão de Obra “Habite-se” do empreendimento Residencial Monte Serrat, localizado na cidade de Salto– SP, VGV de R\$ 23 milhões.

Balanco Patrimonial

Caixa e Equivalentes de Caixa e Títulos e valores mobiliários

Em 30 de setembro de 2017, as contas de caixa e equivalentes de caixa totalizaram R\$ 10,6 milhões, contra um saldo de R\$ 4,3 milhões apurado em 31 de dezembro de 2016.

Gestão de Carteira

Encerramos o 3º trimestre de 2017 com uma carteira total de R\$ 28,5 milhões de recebíveis, sendo que sua totalidade são relativos a projetos que serão concluídos nos próximos 2 anos.

Estoque (imóveis para desenvolvimento e venda)

Em 30 de setembro de 2017, o saldo do estoque de unidades Sugoi era de R\$ 192 milhões, no qual comportam um VGV superior a R\$ 1,5 bilhões a ser lançado até o ano de 2021. O estoque da Companhia inclui terrenos adquiridos em dinheiro, permuta e unidades em construção.

Desempenho Econômico-Financeiro

Os resultados estão apresentados conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, em reais (R\$), de acordo com a legislação societária.

Receita Operacional Líquida

A receita líquida totalizou R\$ 18,1 milhões no 3T17, uma redução de 35,4 % quando comparado a R\$ 28 milhões em relação ao 3T16, tal redução é justificada pela estratégia da companhia de revisão dos lançamentos previstos para o período.

Custos dos Imóveis

No 3º trimestre de 2017, o custo dos imóveis totalizou R\$ 16 milhões, um volume menor se comparado ao R\$ 18,6 milhões no mesmo período de 2016.

Lucro Bruto e Receitas e Resultados a Apropriar

No 3º trimestre de 2017, o lucro bruto ficou em R\$ 2 milhões com margem bruta de 11,3%, uma redução de 78% em relação ao lucro bruto apurado no mesmo período do ano anterior, tal redução é justificada pela estratégia da companhia na revisão de lançamentos previstos para o período em função do cenário econômico, como também a ajustes nos custos das obras em andamento.

Despesas com Comercialização, Gerais e Administrativas

No 3º trimestre de 2017, as despesas com comercialização totalizaram R\$ 1,6 milhões, apresentando um aumento em relação aos R\$ 1,4 milhões do mesmo período de 2016, os aumentos observados referem se a gastos com comissão de vendas, alinhado com a estratégia bem-sucedida da companhia nas vendas das unidades em estoque.

As despesas gerais e administrativas líquidas totalizaram R\$ 4,5 milhões no 3º trimestre de 2017, um aumento em relação ao total de R\$ 2,2 milhões no 3º trimestre de 2016. Esse aumento é devido ao fato de ajustes nas participações de SCPs, fato não recorrente que teve um impacto no valor de R\$ 1,4 milhões, além de provisões para contingências cíveis e trabalhistas que foram acrescidas no período.

Resultado Financeiro

As despesas financeiras líquidas totalizaram R\$ 1,1 milhões no 3T17, apresentando um crescimento quando comparamos com mesmo período do ano anterior, impactado principalmente pela apropriação de juros das debêntures.

Lucro Líquido

No 3º trimestre de 2017, reportamos um prejuízo líquido de R\$ 4,8 milhões, o resultado negativo atribui-se especialmente a estratégia adotada pela Companhia, priorizar a evolução dos empreendimentos em andamento, vendas das unidades em estoque e revisão dos lançamentos previstos para o período em função no cenário econômico. Além dos ajustes com de SCPs e despesas financeiras apropriada relativas a debêntures.

Sobre a Sugoi Incorporadora e Construtora S.A.

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

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

Seguindo o planejamento estratégico a Companhia readequou sua estrutura de G&A para atendermos a demanda de trabalho esperada para os próximos 3 anos, com uma composição mais definida de pessoal e recursos necessários para execução dos projetos, com isso, uma melhora na capacidade operacional da Companhia para execução de seu pipe line.

Em relação ao pipe line a Companhia continua avaliando o cenário macroeconômico, mantendo uma postura conservadora em relação a lançamentos e demanda.

Relações com Investidores

Tel: (55 11) 5904-6400

E-mail: ri@sugoiincorporadora.com.br

www.sugoi.com.br/ri

RELATÓRIO DE REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS - ITR

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

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Sugoi Incorporadora e Construtora S.A. (“Companhia”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2017, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2017 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos nessa data, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo nessa data, incluindo as notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21(R1) - Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21(R1) e com a norma internacional IAS 34 - “Interim Financial Reporting”, emitida pelo “International Accounting Standards Board - IASB”, que considera a orientação técnica OCPC 04 sobre a aplicação da interpretação técnica ICPC 02 às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas preparadas de acordo com o CPC 21 (R1)

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21(R1), aplicável à elaboração das Informações Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM para elaboração de Informações Trimestrais - ITR.

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias consolidadas preparadas de acordo com a IAS 34, que considera a orientação técnica OCPC 04 sobre a aplicação da interpretação técnica ICPC 02 às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, emitida pelo CPC e aprovada pela CVM e pelo CFC

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a IAS 34, que considera a orientação técnica OCPC 04 sobre a aplicação da interpretação técnica ICPC 02 às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, emitidas pelo CPC e aprovadas pela CVM e pelo CFC, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM.

Ênfase

Orientação OCPC 04

Conforme descrito na nota explicativa nº 2, as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (CPC 21(R1)). As informações contábeis intermediárias consolidadas preparadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (“International Financial Reporting Standards - IFRSs”) aplicáveis às Entidades de incorporação imobiliária no Brasil (IAS 34, para as informações contábeis intermediárias) consideram, adicionalmente, a orientação técnica OCPC 04 editada pelo CPC. Essa orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias, conforme descrito em maiores detalhes na nota explicativa nº 3.2. Nossa conclusão não está ressalvada em razão desse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações intermediárias do valor adicionado

Revisamos, também, as demonstrações intermediárias do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2017, preparadas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais – ITR e considerada informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram adequadamente elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 14 de novembro de 2017.

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



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

Balanços patrimoniais em 30 de setembro de 2017 e 31 de dezembro de 2016

(Em milhares de Reais)

ATIVO

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado	
		30/09/2017	31/12/2016	30/09/2017	31/12/2016
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	8.721	25	10.606	4.275
Contas a receber	5	-	-	6.522	10.932
Imóveis a comercializar	6	4.719	14.196	76.953	66.609
Créditos diversos	7	6.685	1.635	8.693	4.071
Impostos e contribuições a compensar		67	67	117	111
Despesas com vendas a apropriar		-	-	696	629
		20.192	15.923	103.587	86.627
Não circulante					
Imóveis a comercializar	6	-	81.758	115.054	81.758
Partes relacionadas	10	19.277	10.701	7.331	6.044
		19.277	92.459	122.385	87.802
Investimentos	8	38.220	35.126	-	-
Imobilizado líquido	9	232	268	529	295
		57.729	127.853	122.914	88.097
Total do ativo		77.921	143.776	226.501	174.724

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Balanços patrimoniais em 30 de setembro de 2017 e 31 de dezembro de 2016

(Em milhares de Reais)

PASSIVO

Passivo	Notas	Controladora		Consolidado	
		30/09/2017	31/12/2016	30/09/2017	31/12/2016
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	10.2	3.815	2.165	3.896	2.496
Fornecedores	11	118	44	2.528	2.538
Obrigações trabalhistas e tributárias	12	37	64	292	1.149
Contas a pagar	14	17.910	17.911	19.038	18.108
Adiantamentos de clientes e outros	13	3.800	14.100	45.952	34.954
Partes relacionadas	10	15.404	343	-	-
Provisões para perda em investimentos	8	599	257	-	-
		41.683	34.884	71.706	59.245
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	10.2	42	2.962	42	2.962
Debêntures	10.3	17.347		17.347	
Conta corrente com sociedade por conta de participação	10.1	10.405	11.496	12.884	13.975
Obrigações trabalhistas e tributárias	12			661	829
Contas a pagar	14			500	
Adiantamentos de clientes e outros	13	-	81.758	114.198	83.958
Provisões	15	-	-	692	446
Partes relacionadas	10	1.682	1.158	-	-
		29.476	97.374	146.324	102.170
Total do passivo		71.159	132.258	218.030	161.415
Patrimônio líquido					
	16				
Capital social		1.000	1.000	1.000	1.000
Reserva legal		200	200	200	200
Reserva de lucros		5.562	10.318	5.562	10.318
		6.762	11.518	6.762	11.518
Participação dos não controladores		-	-	1.709	1.791
Total patrimônio líquido		6.762	11.518	8.471	13.309
Total do passivo e patrimônio líquido		77.921	143.776	226.501	174.724

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Demonstrações do resultado para os trimestres e
período de nove meses findos em 30 de setembro de 2017 e de 2016**

(Em milhares de Reais)

Notas	Controladora				Consolidado			
	01/07 a	01/01 a	01/07 a	01/01 a	01/07 a	01/01 a	01/07 a	01/01 a
	30/09/2017	30/09/2017	30/09/2016	30/09/2016	30/09/2017	30/09/2017	30/09/2016	30/09/2016
Receita de imóveis	-	-	-	-	2.521	18.867	6.809	29.146
(+) Receita de serviços	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Impostos incidentes	-	-	-	-	(92)	(730)	(393)	(1.071)
Operações continuadas								
Receita Líquida	17	-	-	-	2.429	18.137	6.416	28.075
(-) Custos das vendas	17	-	-	-	(2.719)	(16.086)	(5.296)	(18.648)
(=) Lucro (prejuízo) bruto		-	-	-	(290)	2.051	1.120	9.427
Receitas (despesas) operacionais								
Despesas gerais e administrativas	18	(577)	(2.222)	(1.144)	(1.848)	(2.247)	(1.285)	(2.185)
Despesas com comercialização	18	(23)	(137)	(47)	(63)	(436)	(555)	(1.415)
Outras receitas e despesas operacionais	18	-	(9)	-	-	117	70	129
Resultado de equivalência patrimonial	8	(2.172)	(1.527)	391	7.640	-	-	-
(=) Lucro (prejuízo) antes do resultado financeiro		(2.772)	(3.895)	(800)	5.729	(2.856)	(3.780)	5.956
Despesas financeiras	-	(492)	(864)	(268)	(344)	(541)	(460)	(719)
Receitas financeiras	-	-	4	37	334	24	86	486
(=) Resultado financeiro líquido		(492)	(860)	(231)	(10)	(517)	(374)	(233)
(=) Lucro (prejuízo) antes do impostos		(3.264)	(4.755)	(1.031)	5.719	(3.373)	(1.024)	5.723
(-) Imposto de renda e contribuição social - corrente	-	-	(1)	-	(16)	(5)	(7)	(23)
(=) Lucro (prejuízo) do período		(3.264)	(4.756)	(1.031)	5.703	(3.378)	(1.031)	5.700
Atribuível a								
Acionistas da Companhia					(3.265)	(4.756)	(1.031)	5.703
Participação de não controladores					(114)	(81)	-	(3)
					(3.379)	(4.837)	(1.031)	5.700

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Demonstrações do resultado abrangente para o período de
nove meses findos em 30 de setembro de 2017 e de 2016**

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2017	30/09/2016	30/09/2017	30/09/2016
Lucro (prejuízo) do período	(4.756)	5.703	(4.836)	5.700
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
(=) Resultado abrangente do período	<u>(4.756)</u>	<u>5.703</u>	<u>(4.836)</u>	<u>5.700</u>
Atribuível a				
Acionistas da Companhia			(4.756)	5.703
Participação de não controladores			(81)	(3)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(4.837)</u>	<u>5.700</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2017 e de 2016

(Em milhares de Reais)

	<u>Capital social</u>					<u>Patrimônio Líquido consolidado</u>
	<u>Capital social integralizado</u>	<u>A Integralizar</u>	<u>Reservas de lucros</u>	<u>Patrimônio Líquido</u>	<u>Participação dos não controladores</u>	
Saldos em 31 de dezembro de 2015	1.000	(1)	3.561	4.560	212	4.772
Integralização de capital	-	1	-	1	-	1
Lucro do período	-		5.703	5.703	(3)	5.700
Saldos em 30 de setembro de 2016	1.000	-	9.264	10.264	209	10.473
Saldos em 31 de dezembro de 2016	1.000	-	10.518	11.518	1.791	13.309
Prejuízo do período	-	-	(4.756)	(4.756)	(81)	(4.837)
Saldos em 30 de setembro de 2017	1.000	-	5.762	6.762	1.709	8.471

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2017 e de 2016

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2017	30/09/2016	30/09/2017	30/09/2016
Das atividades operacionais				
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social, incluindo operações descontinuadas	(4.756)	5.719	(4.837)	5.700
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais				
Depreciação e amortização	36	2	38	53
Provisões para garantia de obras e contingências	-	-	790	206
Custo na alienação de imobilizado	-	79	-	79
Impostos diferidos	-	-	37	257
Resultado de equivalência patrimonial	1.527	(7.640)	-	-
Participação de não controladores	-	-	-	3
	(3.193)	(1.840)	(3.972)	6.298
Variações nos ativos e passivos				
(Aumento)/Redução contas de ativos				
Contas a receber	-	-	4.410	(6.148)
Imóveis a comercializar	91.235	8.394	(43.640)	(5.165)
Impostos e contribuições a compensar	-	(59)	(6)	(91)
Créditos diversos	(5.049)	591	(4.622)	(587)
Despesas com vendas a apropriar	-	-	(67)	-
Aumento/(redução) nas contas de passivos				
Obrigações trabalhistas e tributárias	(27)	21	(1.017)	351
Fornecedores	74	(88)	(10)	1.593
Contas a pagar	(1)	(2.199)	886	(2.801)
Adiantamento de clientes	(92.058)	(9.103)	41.238	(207)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(9.019)	(4.283)	(6.800)	(6.757)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(1)	(16)	(45)	(23)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(9.020)	(4.299)	(6.845)	(6.780)
Das atividades de investimentos				
(Aumento)/redução de capital em controladas líquido	(4.279)	1	-	-
No imobilizado	-	(195)	(272)	(204)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(4.279)	(194)	(272)	(204)
Das atividades de financiamentos				
Captações de empréstimos e financiamentos e outros	17.647	4.936	17.727	5.589
Pagamento empréstimos e financiamentos e outros	(2.661)	-	(2.993)	-
Partes relacionadas	7.010	(3.311)	(1.286)	(1.626)
Aumento de capital de não controladores em controlada	-	-	-	(3)
Aumento de capital	-	1	-	1
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamentos	21.996	1.626	13.448	3.961
Saldo de caixa e equivalentes no final do exercício	8.722	910	10.606	2.963
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes	8.697	(2.867)	6.331	(3.023)
Saldo de caixa e equivalentes de caixa início do período	25	3.777	4.275	5.986
Saldo de caixa e equivalentes no final do exercício	8.722	910	10.606	2.963

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações do valor adicionado para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2017 e de 2016

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2017	30/09/2016	30/09/2017	30/09/2016
Receitas				
Vendas e serviços	-	-	18.867	29.146
Outras receitas	-	-	296	-
	-	-	19.163	29.146
Insumos adquiridos de terceiros				
Custo de produtos, mercadorias e serviços vendidos	-	-	(16.086)	(18.648)
Materiais, energia, serviço de terceiros e outros operacionais	(1.468)	(1.499)	(4.472)	(2.111)
Outros	(9)	(34)	-	77
	(1.477)	(1.533)	(20.558)	(20.682)
Valor adicionado bruto	(1.477)	(1.533)	(1.395)	8.464
Depreciação, amortização e exaustão líquidas	(36)	(2)	(38)	(53)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	(1.513)	(1.535)	(1.433)	8.411
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	(1.527)	7.640	-	-
Receitas financeiras	4	334	172	486
	(1.523)	7.974	172	486
Valor adicionado total a distribuir	(3.036)	6.439	(1.261)	8.897
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal				
Salários e encargos	-	71	-	93
Comissões sobre venda	-	-	747	969
Honorários de diretoria	251	186	251	186
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	1	16	775	1.094
Remuneração de capitais de terceiros				
Juros	864	344	1.183	719
Aluguéis	604	119	621	136
Remuneração de capitais próprios				
Lucro do exercício	(4.756)	5.703	(4.756)	5.703
Participação dos não-controladores nos lucros retidos	-	-	(82)	(3)
	(3.036)	6.439	(1.261)	8.897

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

1 Contexto operacional

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

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

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

Atualmente, a Companhia está presente nas cidades de São Paulo, Guarulhos, Itapeverica da Serra, Itapetininga, Francisco Morato, Campinas, Paulínia, Salto, São José do Rio Preto e Caçapava, todas no estado de São Paulo e com mais de 12.000 unidades em desenvolvimento e execução.

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

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

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

2 Resumo das principais políticas contábeis

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

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram aprovadas pela Administração da Companhia em 14 de novembro de 2017.

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.1 Base de preparação

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

Nos casos em que as notas explicativas destas ITR não se encontram apresentadas de forma completa, por razão de redundância de informação em relação ao apresentado na Demonstração Financeira Padrão (DFP) do exercício social findo em 31 de dezembro de 2016, as informações completas devem ser lidas na correspondente nota explicativa da DFP anual. A numeração das notas explicativas deste ITR é a mesma da DFP anual.

As informações contábeis individuais (controladora) foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) - "Demonstração Intermediária", e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM). As informações contábeis consolidadas foram elaboradas de acordo com o CPC 21 (R1) e IAS 34 - Interim Financial Information, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais (ITR).

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

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

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

(a) Demonstrações financeiras consolidadas

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

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

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Demonstrações financeiras individuais

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

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

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

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

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

2.1.1 Consolidação

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

(a) Controladas

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

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

<u>Controladas e controladas em conjunto diretas</u>	<u>30 de setembro de 2017</u>	<u>31 de dezembro de 2016</u>
Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	95%	95%
Condomínio Varandas Jardim do Lago Ltda.	95%	95%
Residencial Monte Serrat SPE Ltda.	95%	95%
Haifa Investimentos e Participações Ltda.	60%	60%
Residencial São Mateus SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Bom Retiro SPE Ltda.	95%	95%
Residencial José Vigna Talhado SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Colina Guarapiranga SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Paulínia I SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Idemori SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Projeto SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi N Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50%	50%
Residencial Portal do Belo Horizonte SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Sports Gardens da Amazônia Ltda.	95%	-
Residencial Barcelona SPE Ltda.	95%	-
Condomínio Varandas Jardim do Lago II SPE Ltda.	95%	-
Residencial Isabel Ferrari SPE Ltda.	95%	-
Residencial São Jose SPE Ltda.	95%	-
Residencial Barra Bonita SPE Ltda.	95%	-
Sugoi Residencial I SPE Ltda.	95%	-
Sugoi Residencial II SPE Ltda.	95%	-
Sugoi Residencial III SPE Ltda.	95%	-
Residencial Via Verde SPE Ltda.	95%	-

(b) Transações com participações de não controladores

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

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

As participações minoritárias são demonstradas no patrimônio líquido.

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(c) Empreendimentos controlados em conjunto

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

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

2.2 Caixa e equivalentes de caixa

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

2.3 Ajuste a valor presente

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

2.4 Instrumentos financeiros

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

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

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

(a) Ativos financeiros

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

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

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Passivos financeiros

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

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

2.5 Contas a receber

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

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

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

2.6 Imóveis para venda

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

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

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

2.7 Imobilizado

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

2.8 Redução ao valor recuperável (impairment)

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

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.9 Fornecedores

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

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

2.10 Provisões

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

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

2.11 Imposto de renda e contribuição social

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

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

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

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

2.12 Reconhecimento de receita

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

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

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(a) Receita de incorporação imobiliária

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

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

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

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

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

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

(b) Receita de juros

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

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

3 Principais estimativas e julgamentos

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

3.1 Estimativas e premissas contábeis críticas

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

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

3.2 Julgamentos críticos na aplicação das políticas contábeis da entidade

(a) Transferência continuada de riscos e benefícios

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

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

4 Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2017	31 de dezembro de 2016	30 de setembro de 2017	31 de dezembro de 2016
Caixa e bancos conta-movimento	2	4	1.475	3.560
Certificados de Depósito Bancário (CDBs)	8.719	21	9.131	715
	<u>8.721</u>	<u>25</u>	<u>10.606</u>	<u>4.275</u>

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

5 Contas a receber

Descrição	Consolidado	
	30 de setembro de 2017	31 de dezembro de 2016
Receita de vendas apropriada	77.416	58.466
(-) Valor recebido	(70.953)	(47.586)
	6.463	10.880
Outras contas a receber	59	52
Circulante	6.522	10.932

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

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

Ano	30 de setembro de 2017	31 de dezembro de 2016
2017	654	20.580
2018	20.548	11.597
2019	7.326	42
2020	1	42
	28.529	32.261

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

6 Imóveis a comercializar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2017	31 de dezembro de 2016	30 de setembro de 2017	31 de dezembro de 2016
Terrenos para incorporação (i)	4.719	95.954	189.978	140.677
Imóveis em construção	-	-	1.498	7.690
Imóveis concluídos	-	-	531	-
	4.719	95.954	192.007	148.367
Circulante	4.719	14.196	76.953	66.609
Não circulante	-	81.758	115.054	81.758

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

	30 de setembro de 2017	31 de dezembro de 2016
Custo total incorrido	56.264	46.084
Custo apropriado de unidades vendidas	(54.235)	(38.394)
Custo de unidades em estoque	2.029	7.690

7 Créditos diversos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2017	31 de dezembro de 2016	30 de setembro de 2017	31 de dezembro de 2016
Adiantamentos a fornecedores	396	346	2.404	2.782
Cheques em cobrança	1.000	1.000	1.000	1.000
Brasincop Incorporações Ltda. (i)	5.000	-	5.000	-
Outros	289	289	289	289
Circulante	6.685	1.635	8.693	4.071

(i) A Sugoi Incorporadora e Construtora S.A consta como avalista em um empréstimo obtido pela Brasincop Incorporações Ltda. O valor a receber descrito no quadro acima refere-se a pagamento efetuado em virtude deste empréstimo. Atualmente, como consta no acordo assinado entre a instituição financeira e a Sugoi há também uma parcela no valor de 4,5 milhões a vencer em 28 de dezembro de 2017 que deve ser cobrada da Brasincop Incorporações e Participações Ltda., onde esgotada a possibilidade de recebimento pela instituição financeira a Sugoi passa a assumir tal compromisso.

8 Investimentos

Descrição	Controladora	
	30 de setembro de 2017	31 de dezembro de 2016
Investimentos em controladas e controladas em conjunto	38.220	35.126
Provisão para passivo a descoberto (b)	(599)	(257)
Investimentos (a)	37.621	34.869
Reclassificação para o passivo (b)	599	257
	38.220	35.126

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

a) Movimento dos investimentos

Controlada	Saldo em 31 dezembro de 2015	Adição (redução) de investimentos	Equivalência patrimonial	Saldo em 30 setembro de 2016	Saldo em 31 dezembro de 2016	Adição (redução) de investimentos	Equivalência patrimonial	Saldo em 30 setembro de 2017
Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.027	(1)	3.217	7.243	8.358	(801)	(431)	7.126
Condomínio Varandas Jardim do Lago Ltda.	(341)	-	504	163	636	5.079	884	6.599
Residencial Monte Serrat SPE Ltda.	687	-	3.621	4.308	6.048	-	(1.615)	4.433
Haifa Investimentos e Participações Ltda	1	-	(3)	(2)	(3)	-	(2)	(5)
Residencial São Mateus SPE Ltda.	13.533	-	-	13.533	12.964	-	(21)	12.943
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda.	7.424	-	-	7.424	7.119	-	(3)	7.116
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda	-	-	(28)	(28)	(172)	-	(26)	(198)
Residencial Bom Retiro SPE Ltda	-	-	(42)	(42)	(13)	-	(107)	(120)
Residencial José Vigna Talhado SPE Ltda	-	-	(12)	(12)	(18)	-	(2)	(20)
Residencial Colina Guarapiranga SPE Ltda	-	-	(1)	(1)	(6)	-	(2)	(8)
Residencial Paulínia I SPE Ltda	-	-	(5)	(5)	(10)	-	(2)	(12)
Residencial Idemori SPE Ltda	-	-	(1)	(1)	(4)	-	(3)	(7)
Sugoi Projeto SPE Ltda	-	-	(1)	(1)	(30)	-	(1)	(31)
Residencial Sports Gardens da Amazônia Ltda	-	-	-	-	(1)	-	(31)	(32)
Residencial Portal do Belo Horizonte SPE Ltda.	-	-	-	-	1	-	(5)	(4)
Residencial Barcelona SPE Ltda.	-	-	-	-	-	-	(150)	(150)
Condomínio Varandas Jardim do Lago II SPE Ltda.	-	-	-	-	-	-	(2)	(2)
Residencial Isabel Ferrari SPE Ltda.	-	-	-	-	-	-	(4)	(4)
Residencial São Jose SPE Ltda	-	-	-	-	-	-	(1)	(1)
Residencial Barra Bonita SPE Ltda	-	-	-	-	-	-	(1)	(1)
Sugoi Residencial I SPE Ltda	-	-	-	-	-	-	(1)	(1)
Sugoi Residencial II SPE Ltda	-	-	-	-	-	-	-	-
Sugoi Residencial III SPE Ltda	-	-	-	-	-	-	-	-
	25.331	(1)	7.249	32.579	34.869	4.278	(1.526)	37.621

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

b) Provisão para perda de investimentos

Empresas	Controladora		
	31 de dezembro de 2016	Acréscimo (diminuição)	30 de setembro de 2017
Haifa Investimentos e Participações Ltda.	3	2	5
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda.	172	27	199
Residencial Bom Retiro SPE Ltda.	13	107	120
Residencial José Vigna Talhado SPE Ltda.	18	2	20
Residencial Colina Guarapiranga SPE Ltda.	6	2	8
Residencial Paulínia I SPE Ltda.	10	2	12
Residencial Idemori SPE Ltda.	4	3	7
Sugoi Projeto SPE Ltda.	31	-	31
Residencial Sports Gardens da Amazônia Ltda.	-	32	32
Residencial Portal do Belo Horizonte SPE Ltda.	-	4	4
Residencial Barcelona SPE Ltda.	-	150	150
Condomínio Varandas Jardim do Lago II SPE Ltda.	-	2	2
Residencial Isabel Ferrari SPE Ltda.	-	4	4
Residencial São Jose SPE Ltda.	-	1	1
Residencial Barra Bonita SPE Ltda.	-	1	1
Sugoi Residencial I SPE Ltda.	-	1	1
Sugoi Residencial II SPE Ltda.	-	1	1
Sugoi Residencial III SPE Ltda.	-	1	1
Provisão para passivo a descoberto	257	342	599

9 Imobilizado

Descrição	Taxa de depreciação	Controladora		Consolidado	
		30 de setembro de 2017	31 de dezembro de 2016	30 de setembro de 2017	31 de dezembro de 2016
Instalações	10% a.a	44	44	44	44
Móveis e utensílios	10% a.a	86	86	86	86
Máquinas e equipamentos	20% a.a	88	88	104	104
Benfeitorias	20% a.a	11	11	11	11
Leasing telefonia	20% a.a	72	72	72	72
Estande de vendas	-	-	-	288	15
Depreciação acumulada		(69)	(33)	(76)	(37)
		232	268	529	295

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

10 Partes relacionadas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2017	31 de dezembro de 2016	30 de setembro de 2017	31 de dezembro de 2016
Ativo não circulante	19.277	10.701	7.331	6.044
Passivo circulante	(15.404)	(343)	-	-
Passivo não circulante	(1.682)	(1.158)	-	-
	<u>2.191</u>	<u>9.200</u>	<u>7.331</u>	<u>6.044</u>

Descrição (ativo não circulante)	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2017	31 de dezembro de 2016	30 de setembro de 2017	31 de dezembro de 2016
Haifa Investimentos e Participações Ltda.	10	7	-	-
Sugoi Engenharia e Construção Ltda.	1.668	291	1.891	291
Residencial Monte Serrat Ltda.	-	17	-	-
Sol Energia Renovável	-	8	-	8
Kibutz Participações Ltda.	5	3	5	3
Kibutz Administração e Participações Ltda.	4.850	4.841	4.850	4.841
Condomínio Varandas Jardim do Lago	-	216	-	-
Residencial São Mateus SPE Ltda.	3.748	2.287	-	-
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda.	926	876	-	-
Residencial Bom Retiro SPE Ltda.	4.145	490	-	-
Residencial José Vigna Talhado SPE Ltda.	194	191	-	-
Residencial Colina Guarapiranga SPE Ltda.	713	574	-	-
Residencial Paulínia I SPE Ltda.	141	123	-	-
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda.	830	623	-	-
Residencial Idemori SPE Ltda.	230	121	-	-
Sugoi Projeto SPE Ltda.	55	32	-	-
Residencial Sports Gardens da Amazônia Ltda.	205	-	-	-
Sugoi Inovare	36	-	-	-
Residencial Portal do Belo Horizonte SPE Ltda.	302	-	-	-
Botânica Infraestrutura, Engenharia e Projetos Ltda.	3	-	3	-
Residencial Barcelona SPE Ltda.	732	-	-	-
Condomínio Varandas Jardim do Lago II	241	-	-	-
Residencial Isabel Ferrari SPE Ltda.	32	-	-	-
Sugoi Gestão Comercial Ltda.	45	-	45	-
Residencial São Jose SPE Ltda.	25	-	-	-
Residencial Barra Bonita SPE Ltda.	1	-	-	-
Sugoi Residencial I SPE Ltda.	137	-	-	-
Sugoi Residencial II SPE Ltda.	1	-	-	-
Sugoi Residencial III SPE Ltda.	1	-	-	-
Brasinco Incorporações	-	-	-	363
Ricardo Aflalo	-	-	358	358
Fabio Benedicto Folco	-	-	179	179
Outros	1	1	-	1
	<u>19.277</u>	<u>10.701</u>	<u>7.331</u>	<u>6.044</u>

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição (passivo)	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2017	31 de dezembro de 2016	30 de setembro de 2017	31 de dezembro de 2016
Condomínio Varandas Jardim do Lago Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9.113	873	-	-
Residencial Monte Serrat Ltda.	5.730	343	-	-
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda.	1.958		-	-
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda.	175	175	-	-
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda.	110	110	-	-
Total	<u>17.086</u>	<u>1.501</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Circulante	<u>15.404</u>	<u>343</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Não circulante	<u>1.682</u>	<u>1.158</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

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

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

10.1 Conta corrente com sociedade por conta de participação

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2017	31 de dezembro de 2016	30 de setembro de 2017	31 de dezembro de 2016
Conta corrente com Sociedade por conta de participação	10.405	11.496	12.884	13.975
	<u>10.405</u>	<u>11.496</u>	<u>12.884</u>	<u>13.975</u>

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 INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

10.2 Empréstimos e financiamentos

Modalidade	Taxa de juros e comissões	Controladora		Consolidado	
		30 de setembro de 2016	31 de dezembro de 2016	30 de setembro de 2016	31 de dezembro de 2016
CCB	8% a.a. + CDI	3.801	5.060	3.801	5.060
Capital de giro	Até 22,27% a.a. +CDI	-	-	-	331
SFH	Até 11% a.a.	-	-	81	-
Leasing	Até 22,99% a.a.	56	67	56	67
		<u>3.857</u>	<u>5.127</u>	<u>3.938</u>	<u>5.458</u>
Circulante		<u>3.815</u>	<u>2.165</u>	<u>3.896</u>	<u>2.496</u>
Não circulante		<u>42</u>	<u>2.962</u>	<u>42</u>	<u>2.962</u>

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

Ano	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2017	31 de dezembro de 2016	30 de setembro de 2017	31 de dezembro de 2016
2018	4	2.924	4	2.924
2019	14	14	14	14
2020	14	14	14	14
2021	10	10	10	10
	<u>42</u>	<u>2.962</u>	<u>42</u>	<u>2.962</u>

10.3 Debêntures

Modalidade	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2016	31 de dezembro de 2016	30 de setembro de 2016	31 de dezembro de 2016
Debêntures	17.397	-	17.397	-
(-) Gastos com Debêntures a amortizar	(689)	-	(689)	-
Juros sobre debêntures	639	-	639	-
	<u>17.347</u>	<u>-</u>	<u>17.347</u>	<u>-</u>

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

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

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

11 Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2017	31 de dezembro de 2016	30 de setembro de 2017	31 de dezembro de 2016
Vencimentos				
Vencidos	4	20	100	839
A vencer até 30 dias	106	24	1.943	1.173
A vencer entre 31 e 60 dias	-	-	242	207
A vencer entre 61 e 90 dias	8	-	27	75
A vencer entre 91 e 120 dias	-	-	138	74
A vencer entre 121 e 180 dias	-	-	58	150
A vencer após 180 dias	-	-	20	20
A vencer total	114	24	2.428	1.699
Total	118	44	2.528	2.538

12 Obrigações trabalhistas e tributárias

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2017	31 de dezembro de 2016	30 de setembro de 2017	31 de dezembro de 2016
Obrigações tributárias	31	30	34	34
Obrigações trabalhistas	3	12	28	45
Impostos retidos na fonte	3	22	154	583
Regime especial tributário (RET) corrente	-	-	76	467
Regime especial tributário (RET) diferido	-	-	661	849
	37	64	953	1.978
Circulante	37	64	292	1.149
Não circulante	-	-	661	829

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

13 Adiantamentos de clientes e outros

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2017	31 de dezembro de 2016	30 de setembro de 2017	31 de dezembro de 2016
Adiantamentos de clientes incorporações	-	-	353	1.491
Adiantamento de clientes permutas – empreendimentos lançados	-	-	3.677	4.606
Credores por imóveis compromissados	1.900	86.418	109.742	99.625
Permutas físicas (*)	1.900	9.440	43.541	10.915
Outros	-	-	2.837	2.275
	<u>3.800</u>	<u>95.858</u>	<u>160.150</u>	<u>118.912</u>
Circulante	<u>3.800</u>	<u>14.100</u>	<u>45.952</u>	<u>34.954</u>
Não circulante	<u>-</u>	<u>81.758</u>	<u>114.198</u>	<u>83.958</u>

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

14 Contas a pagar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2017	31 de dezembro de 2016	30 de setembro de 2017	31 de dezembro de 2016
Aquisição de participações societárias (i)	17.910	17.911	18.508	17.911
Comissão sobre terreno	-	-	500	197
Contingências (Cíveis / Trabalhista)	-	-	495	-
Outros	-	-	35	-
	<u>17.910</u>	<u>17.911</u>	<u>19.538</u>	<u>18.108</u>
Circulante	<u>17.910</u>	<u>17.911</u>	<u>19.038</u>	<u>18.108</u>
Não circulante	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>500</u>	<u>-</u>

(i) Valor referente a aquisição das Companhias Residencial São Mateus SPE Ltda e Residencial Parque do Carmo SPE Ltda. pelo valor de R\$ 10.787 e R\$ 7.125, em 2017. Os valores serão pagos através de notas promissórias.

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

15 Provisões

Descrição	Consolidado	
	30 de setembro de 2017	31 de dezembro de 2016
Provisão para garantia (i)	692	446
	692	446

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

16 Patrimônio líquido

(a) Capital

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

	30 de setembro de 2017	31 de dezembro de 2016
Número de quotas		
Kibutz Administração e Participações S.A.	1.000.000	1.000.000
	1.000.000	1.000.000

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

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

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

(b) Lucros

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

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

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(c) Resultado por ações

A tabela abaixo demonstra o resultado aos montantes usados para calcular o lucro por ação básico:

	30 de setembro de 2017	31 de dezembro de 2016
Lucro líquido (prejuízo) do exercício (em reais)	(4.836.000)	7.471.000
Quantidade de ações	1.000.000	1.000.000
	(4,836)	7,471

17 Lucro bruto

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

Descrição	Consolidado	
	30 de setembro de 2017	30 de setembro de 2016
Receita de imóveis	18.949	29.187
Vendas canceladas	(82)	(41)
Receita operacional bruta	18.867	29.146
Impostos incidentes	-	(1.071)
Receita operacional líquida	18.867	28.075
Custo com terreno, incorporação, construção	(16.086)	(18.648)
Lucro bruto	2.781	9.427
Percentual margem bruto - %	14,7%	33,6%

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2017**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

18 Despesas por natureza

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2017	30 de setembro de 2016	30 de setembro de 2017	30 de setembro de 2016
Despesas comerciais				
Comissões	-	-	(747)	(969)
Assessoria e consultoria	(39)	(22)	(58)	(78)
Propaganda e publicidade	(14)	(24)	(555)	(214)
Despesas com Estande de vendas e Apartamento decorado	-	-	(136)	(51)
Despesas com aluguéis	-	-	(17)	(29)
Outras despesas comerciais	(84)	(17)	(92)	(74)
	<u>(137)</u>	<u>(63)</u>	<u>(1.605)</u>	<u>(1.415)</u>
Despesas gerais e administrativas				
Assessoria e consultoria	(1.080)	(1.134)	(1.414)	(1.363)
Despesas com pessoal	(251)	(258)	(251)	(279)
Despesas com aluguéis	(604)	(169)	(604)	(169)
Despesas com materiais de escritório	(40)	(83)	(57)	(83)
Depreciação	(35)	(2)	(38)	(2)
Despesas com cartórios e registros	(4)	-	(31)	-
Despesas com acordos e contratos	-	-	(1.203)	-
Provisão para Contingências	-	-	(495)	-
Outras despesas administrativas	(208)	(202)	(429)	(289)
	<u>(2.222)</u>	<u>(1.848)</u>	<u>(4.522)</u>	<u>(2.185)</u>
	<u>(2.359)</u>	<u>(1.911)</u>	<u>(6.127)</u>	<u>(3.600)</u>

19 Projetos imobiliários em desenvolvimento

Descrição	30 de setembro de 2017	31 de dezembro de 2016
Venda contratada a apropriar (Nota 5)	26.363	26.678
Contribuições sobre as vendas	(1.055)	(1.067)
	<u>25.308</u>	<u>25.611</u>
Custo a incorrer das unidades vendidas	(20.338)	(16.981)
	<u>4.970</u>	<u>8.630</u>
Percentual da margem bruta a apropriar	<u>19,6%</u>	<u>33,7%</u>

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

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição	30 de setembro de 2017	31 de dezembro de 2016
Receita apropriada (Nota 5)	12.442	59.045
Contribuições incidentes sobre receita	(498)	(2.362)
	<u>11.944</u>	<u>56.683</u>
Custo apropriado (Nota 6)	<u>(8.253)</u>	<u>(38.394)</u>
Lucro bruto	<u>3.691</u>	<u>18.289</u>
Margem bruta apropriada - %	<u>30,90%</u>	<u>32,27%</u>

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

Descrição	30 de setembro de 2017	31 de dezembro de 2016
Unidades vendidas em construção	20.338	16.981
Unidades não vendidas em construção	3.690	13.052
Custo orçado a incorrer	<u>24.028</u>	<u>30.033</u>
Estoque imóveis em construção	1.497	7.690
Custo total a ser apropriado no futuro	<u>25.525</u>	<u>37.723</u>

20 Seguros

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

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

21 Gerenciamento de riscos e instrumentos financeiros

(a) Gerenciamento de riscos

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

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

Risco de crédito

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

Risco de taxa de juros

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

Risco de mercado

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

Risco de liquidez

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

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

Risco operacional

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

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

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

- exigências para segregação adequada de funções, incluindo a autorização independente de operações;

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

(b) Instrumentos financeiros

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

(c) Gestão de capital

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

(d) Instrumentos financeiros derivativos

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