



SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
30 DE SETEMBRO DE 2018

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 2018

CONTEÚDO

Comentário 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 dos resultados abrangentes.....	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

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Comentário de desempenho sobre as informações financeiras do trimestre findo em 30 de setembro de 2018

São Paulo, 14 de novembro de 2018 – SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A. Atendendo aos dispositivos legais e estatutários, a Administração da Sugoi Incorporadora e Construtora S.A. (“Sugoi”) apresenta o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras, acompanhadas do Relatório dos auditores independentes, relativos ao trimestre encerrado em 30 de setembro de 2018.

DESTAQUES

- A receita líquida do trimestre totalizou R\$ 55,7 milhões;
- A Companhia encerrou o 3T18 com a Margem Bruta de 33%;
- O Lucro Líquido acumulado foi de R\$ 9,3 milhões;
- As vendas contratadas no trimestre totalizaram R\$ 86,4 milhões de reais;

Desempenho Operacional e Financeiro

Lançamentos e vendas contratadas

No terceiro trimestre de 2018 não houve lançamentos realizados pela Companhia.

Projetos concluídos e projetos em construção

Para o terceiro trimestre do ano de 2018, não houve entrega de empreendimentos.

Banco de terrenos

Em 30 de setembro de 2018, o banco de terrenos da Companhia representava um VGV estimado em R\$ 2,1 bilhões, com expectativa de lançamento nos próximos 5 anos.

Receita operacional

A receita operacional líquida totalizou R\$ 55,7 milhões no terceiro trimestre de 2018, um aumento significativo se comparado com R\$ 18,1 milhões no mesmo período do ano de 2017, tal aumento é reflexo do reconhecimento de receita dos projetos lançados em dezembro de 2017 e 1º semestre de 2018.

Custos dos imóveis

No terceiro trimestre de 2018, o custo dos imóveis totalizou R\$ 37,3 milhões, comparado a um custo de R\$ 16,1 milhões no mesmo período em 2017, fato ocorrido em função do reconhecimento dos custos de novos projetos em construção.

Despesas com comercialização, gerais e administrativas

No terceiro trimestre de 2018, as despesas com comercialização totalizaram R\$ 3,2 milhões, apresentando um aumento em relação a 2017, devido ao fato da Companhia ter aumentado seu volume operacional em virtude do incremento dos lançamentos realizados no ano de 2018.

As despesas gerais e administrativas líquidas totalizaram R\$ 3,9 milhões no terceiro trimestre de 2018, uma diminuição em relação ao mesmo período do ano de 2017. Tais despesas estão de acordo com o planejamento da Companhia, visando sustentar a demanda de lançamentos e obras que ocorrerão nos próximos anos.

Lucro bruto

No terceiro trimestre de 2018, o lucro bruto ficou em R\$ 18,3 milhões, acima se comparado com os com mesmo período do ano de 2017 onde reportamos o lucro bruto no valor de R\$ 2 milhões. Tal aumento é justificado pela retomada da Companhia em relação aos lançamentos e boa performance em vendas dos projetos lançados.

Lucro do exercício

No terceiro trimestre de 2018 reportamos um lucro líquido acumulado de R\$ 9,3 milhões. O resultado positivo atribui-se especialmente a retomada da Companhia em relação a lançamentos que ocorreram no fim do ano de 2017 e início do ano de 2018.

Reinvestimento de lucros e distribuição de dividendos

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

Auditores Independentes

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

São Paulo, 14 de novembro de 2018.

Relações com Investidores

Telefone: (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

Introdução

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 2018, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2018 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 e consolidadas de acordo com a NBC TG 21 – Demonstração Intermediária, contemplando a orientação contida no Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP n.º 01/2018 relacionado à aplicação do CTG 04, sobre o reconhecimento de receitas ao longo do tempo, e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP n.º 01/2018 relacionado à aplicação do CTG 04, sobre o reconhecimento de receitas ao longo do tempo, assim como a 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 elaboradas de acordo com a NBC TG 21, contemplando a orientação contida no Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP n.º 01/2018

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 a NBC TG 21, contemplando a orientação contida no Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP 01/2018, relacionado à aplicação do CTG 04, sobre o reconhecimento de receitas ao longo do tempo, assim como a apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR).

Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas elaboradas de acordo com a norma internacional IAS 34, contemplando a orientação contida no Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP n.º 01/2018

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 norma internacional IAS 34, contemplando a orientação contida no Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP n.º 01/2018, relacionada à aplicação do CTG 04, sobre o reconhecimento de receitas ao longo do tempo, assim como a apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR).

Ênfase

Conforme descrito na Nota 2, as informações contábeis intermediárias foram elaboradas de acordo com a NBC TG 21 (nas informações consolidadas e individuais) e IAS 34 (nas informações consolidadas), contemplando a orientação contida no Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP n.º 01/2018 relacionado à aplicação do CTG 04 ora vigente, sobre o reconhecimento de receitas ao longo do tempo, enquanto o processo de discussão do CTG 04 não for concluído. Nossa conclusão não está ressalvada em função desse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações intermediárias do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2018, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a

procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa NBC TG 09 e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 14 de novembro de 2018.

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



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



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

Balanços patrimoniais em 30 de setembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017

(Em milhares de Reais)

ATIVO

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado	
		30/09/2018	31/12/2017	30/09/2018	31/12/2017
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	727	81	9.816	2.320
Contas a receber	5	-	-	24.502	4.510
Imóveis a comercializar	6	4.771	4.719	71.928	83.471
Créditos diversos	7	13.006	11.856	20.974	18.288
Impostos e contribuições a compensar		64	140	142	189
Despesas com vendas a apropriar		-	-	1.170	619
		18.568	16.796	128.532	109.397
Não circulante					
Imóveis a comercializar	6	-	-	110.554	115.054
Partes relacionadas	10	28.423	25.162	9.779	7.239
Despesas com vendas a apropriar	-	-	-	190	-
Investimentos	8	49.601	35.096	-	-
Imobilizado líquido	9	185	221	776	743
		78.209	60.479	121.299	123.036
Total do ativo		96.777	77.275	249.831	232.433

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Balanços patrimoniais em 30 de setembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017

(Em milhares de Reais)

PASSIVO

Passivo	Notas	Controladora		Consolidado	
		30/09/2018	31/12/2017	30/09/2018	31/12/2017
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	11	8.216	2.217	11.025	2.591
Debêntures	16	5.270	-	5.270	-
Fornecedores	12	56	92	4.752	2.411
Obrigações trabalhistas e tributárias	13	513	508	1.141	999
Contas a pagar	14	15.909	18.910	16.636	20.700
Adiantamentos de clientes e outros	15	4.471	3.800	56.994	51.795
Partes relacionadas	10	20.269	15.515	190	-
Provisões para perda em investimentos	8	2.141	1.021	-	-
		56.845	42.063	96.008	78.496
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	11	26	37	26	37
Debêntures	16	13.927	17.792	13.927	17.792
Conta corrente com sociedade por conta de participação	10.1	10.405	10.405	11.331	13.429
Obrigações trabalhistas e tributárias	13	-	-	1.119	560
Contas a pagar	14	-	-	500	500
Adiantamentos de clientes e outros	15	-	-	109.698	114.198
Provisões	17	-	-	1.123	666
Partes relacionadas	10	1.744	1.744	-	-
		26.102	29.978	137.724	147.182
Total do passivo		82.947	72.041	233.732	225.678
Patrimônio líquido	18				
Capital social		1.000	1.000	1.000	1.000
Reserva legal		200	200	200	200
Reserva de lucros		12.630	4.034	12.633	4.034
Ajuste acumulado de conversão		-	-	81	-
		13.830	5.234	13.914	5.234
Participação dos não controladores		-	-	2.185	1.521
Total patrimônio líquido		13.830	5.234	16.099	6.755
Total do passivo e patrimônio líquido		96.777	77.275	249.831	232.433

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações do resultado para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais)

		Controladora		Consolidado	
	Notas	30/09/2018	30/09/2017	30/09/2018	30/09/2017
Receita de imóveis	-	-	-	57.861	18.867
Receita de serviços	-	-	-	-	-
Impostos incidentes	-	-	-	(2.159)	(730)
Operações continuadas					
Receita líquida	19	-	-	55.702	18.137
Custos das vendas	19	-	-	(37.317)	(16.086)
Lucro bruto	19	-	-	18.385	2.051
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas gerais e administrativas	20	(1.934)	(2.222)	(3.920)	(4.522)
Despesas com comercialização	20	(102)	(137)	(3.284)	(1.605)
Outras receitas e despesas operacionais		-	(9)	408	296
Resultado de equivalência patrimonial	8	12.521	(1.527)	-	-
Lucro operacional antes do resultado financeiro		10.485	(3.895)	11.589	(3.780)
Despesas financeiras	-	(1.777)	(864)	(2.251)	(1.183)
Receitas financeiras	-	(33)	4	8	172
Resultado financeiro líquido		(1.810)	(860)	(2.243)	(1.011)
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social		8.675	(4.755)	9.346	(4.791)
Imposto de renda e contribuição social - corrente	-	(76)	(1)	(83)	(45)
Lucro (prejuízo) do período		8.599	(4.756)	9.263	(4.836)
Atribuível a					
Acionistas da Companhia				8.599	(4.755)
Participação de não controladores				664	(81)
				9.263	(4.836)
Lucro (prejuízo) básico e diluído por ação	18 c	8,5990	(4,7560)		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Demonstrações do resultado abrangente para os períodos de nove meses findos
em 30 de setembro de 2018 e de 2017**

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2018	30/09/2017	30/09/2018	30/09/2017
Lucro (prejuízo) do período	8.599	(4.756)	9.263	(4.836)
Ajustes de conversão em controladas	-	-	81	-
(=) Resultado abrangente do período	8.599	(4.756)	9.344	(4.836)
Atribuível a				
Acionistas da Companhia			8.680	(4.755)
Participação de não controladores			664	(81)
	-	-	9.344	(4.836)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais)

	Capital social							
	Capital social integralizado	A integralizar	Reserva legal	Reservas de lucros	Ajuste acumulado de conversão	Patrimônio líquido	Participação dos não controladores	Patrimônio líquido consolidado
Saldo em 1º de janeiro de 2017	1.000	-	200	10.318		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	-	200	5.562	-	6.762	1.710	8.472
Saldo em 1º de janeiro de 2018	1.000	-	200	4.034	-	5.234	1.521	6.755
Aumento de capital por subscrição privada	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajuste de conversão em controladas	-	-	-	-	81	81	-	81
Prejuízo do período	-	-	-	8.599		8.599	664	9.263
Saldos em 30 de setembro de 2018	1.000	-	200	12.633	81	13.914	2.185	16.099

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Demonstrações dos fluxos de caixa para ds períodos de nove meses findos
em 30 de setembro de 2018 e de 2017**

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2018	30/09/2017	30/09/2018	30/09/2017
Das atividades operacionais				
Lucro (prejuízo) do período	8.599	(4.756)	9.263	(4.836)
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais				
Depreciação e amortização	36	36	39	37
Provisões para garantia de obras e contingências	-	-	782	790
Impostos diferidos	-	-	79	37
Resultado de equivalência patrimonial	(12.521)	1.527	-	-
Participação de não controladores	-	-	-	-
	(3.886)	(3.193)	10.163	(3.972)
Variações nos ativos e passivos				
(Aumento)/redução contas de ativos				
Contas a receber	-	-	(19.992)	4.410
Imóveis a comercializar	(52)	91.235	16.043	(43.640)
Impostos e contribuições a compensar	76	-	47	(6)
Créditos diversos	(1.150)	(5.049)	(2.686)	(4.622)
Despesas com vendas a apropriar	-	-	(741)	(67)
Aumento/(redução) nas contas de passivos				
Obrigações trabalhistas e tributárias	5	(27)	622	(1.017)
Fornecedores	(36)	74	2.341	(10)
Contas a pagar	(3.001)	(1)	(4.389)	886
Adiantamento de clientes	671	(92.058)	699	41.238
	(7.373)	(9.019)	2.107	(6.800)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(4)	(1)	(4)	(45)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	(7.377)	(9.020)	2.103	(6.845)
Das atividades de investimentos				
(Aumento)/redução de capital em controladas líquido	(864)	(4.279)	80	-
No imobilizado	-	-	(72)	(272)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimentos	(864)	(4.279)	8	(272)
Das atividades de financiamentos				
Captações de empréstimos e financiamentos e outros	10.125	17.647	12.564	17.727
Pagamento empréstimos e financiamentos e outros	(2.731)	(2.661)	(4.829)	(2.993)
Partes relacionadas	1.493	7.010	(2.350)	(1.286)
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamentos	8.887	21.996	5.385	13.448
Saldo de caixa e equivalentes no final do exercício	727	8.722	9.816	10.606
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	646	8.697	7.496	6.331
Saldo de caixa e equivalentes de caixa início do período	81	25	2.320	4.275
Saldo de caixa e equivalentes no final do exercício	727	8.722	9.816	10.606

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Demonstrações do valor adicionado para os períodos de nove meses findos
em 30 de setembro de 2018 e de 2017**

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2018	30/09/2017	30/09/2018	30/09/2017
Receitas				
Vendas e serviços	-	-	57.861	18.867
Outras receitas	-	-	408	296
	-	-	58.269	19.163
Insumos adquiridos de terceiros				
Custo de produtos, mercadorias e serviços vendidos	-	-	(37.317)	(16.086)
Materiais, energia, serviço de terceiros e outros operacionais	(1.270)	(1.468)	(5.651)	(4.472)
Outros	-	(9)	-	-
	(1.270)	(1.477)	(42.968)	(20.558)
Valor adicionado bruto	(1.270)	(1.477)	15.301	(1.395)
Depreciação, amortização e exaustão líquidas	(36)	(36)	(39)	(38)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	(1.306)	(1.513)	15.262	(1.433)
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	12.521	(1.527)	-	-
Receitas financeiras	(33)	4	8	172
	12.488	(1.523)	8	172
Valor adicionado total a distribuir	11.182	(3.036)	15.270	(1.261)
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal				
Salários e encargos	141	-	180	-
Comissões sobre venda	-	-	392	747
Honorários de diretoria	30	251	30	251
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	76	1	2.242	775
Remuneração de capitais de terceiros				
Juros	1.777	864	2.251	1.183
Aluguéis	559	604	912	621
Remuneração de capitais próprios				
Lucro do exercício	8.599	(4.756)	8.599	(4.756)
Participação dos não-controladores nos lucros retidos	-	-	664	(82)
	11.182	(3.036)	15.270	(1.261)

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 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

1

Contexto operacional

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

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

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

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

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

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

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

2

Resumo das principais políticas contábeis

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

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2018

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.

As informações contábeis individuais (controladora) foram elaboradas de acordo com a NBC TG 21 - "Demonstração Intermediária", contemplando a orientação contida no Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP n.º 01/2018 relacionado à aplicação do CTG 04, sobre o reconhecimento de receitas ao longo do tempo, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM). As informações contábeis consolidadas foram elaboradas de acordo com a NBC TG 21 e IAS 34 - Interim Financial Information, contemplando a orientação contida no Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP n.º 01/2018 relacionado à aplicação do CTG 04, sobre o reconhecimento de receitas ao longo do tempo 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.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram aprovadas pela Administração da Companhia em 14 de novembro de 2018.

(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 o Comunicado CTG 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ITG 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).

O referido Comunicado CTG 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 2018

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 Conselho Federal de Contabilidade (CFC) 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 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Controladas e controladas em conjunto diretas	30/09/2018	31/12/2017
Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	95%	95%
Condomínio Varandas Jardim do Lago Ltda.	95%	95%
Residencial Monte Serrat SPE Ltda.	95%	95%
Haifa Investimentos e Participações Ltda.	60%	60%
Residencial São Mateus SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda	95%	95%
Residencial Bom Retiro SPE Ltda	95%	95%
Residencial José Vigna Talhado SPE Ltda	95%	95%
Residencial Colina Guarapiranga SPE Ltda	95%	95%
Residencial Paulínia I SPE Ltda	95%	95%
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Idemori SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Projeto SPE Ltda	95%	95%
Residencial Sports Gardens da Amazônia Ltda.	95%	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 Barra Bonita 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%	-
Sugoi Residencial VIII SPE Ltda	95%	-
Sugoi Residencial IX SPE Ltda	95%	-
Sugoi Development USA, LLC	100%	

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.

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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.

2.2 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 a Companhia for parte das disposições contratuais do instrumento e são inicialmente mensurados pelo valor justo ou custo amortizado, dependendo de sua característica.

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 ou no resultado abrangente) 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 ou resultado abrangente.

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.

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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.

(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.

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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.

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).

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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:

(a) Receita de incorporação imobiliária

Para o reconhecimento de receitas relacionadas às unidades imobiliárias vendidas, a Companhia adotou os procedimentos estabelecidos pela NBC TG 30 - "Receita", contemplando a orientação contida no Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP n.º 01/2018, 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 no Comunicado CTG 04, que trata da aplicação da Interpretação Técnica ITG 02 às Companhias brasileiras de desenvolvimento imobiliário.

Com base nas normas supracitadas e, levando em consideração os procedimentos contábeis aplicáveis estabelecidas pelo CTG 01 - "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

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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.

2.13 Novas normas, pronunciamentos técnicos, revisões e interpretações que entraram em vigor em 1º de janeiro de 2018

Foram aprovadas e emitidas as seguintes novas normas pelo IASB, as quais já estão em vigência e foram avaliadas pela Companhia, conforme mencionado abaixo:

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

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

Foi aprovada e emitida a seguinte nova norma pelo IASB, a qual ainda não está em vigência e não foi adotada de forma antecipada pela Companhia. A Administração avalia os impactos de sua adoção conforme mencionado abaixo:

- IFRS 16 – Arrendamento (NBC TG 06 (R3) “Operações de Arrendamento Mercantil”) - Estabelece aspectos de reconhecimento, mensuração e divulgação de arrendamentos. Esta norma é efetiva para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2019. A Companhia acredita que a aplicação dessas alterações não terá impacto sobre suas demonstrações financeiras e optou por não adotar antecipadamente essa norma.

3 Principais estimativas e julgamentos

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

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 2018	31 de dezembro de 2017	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017
Caixa e bancos conta-movimento	421	5	7.210	766
Certificados de Depósito Bancário (CDBs)	306	76	2.606	1.554
	727	81	9.816	2.320

5 Contas a receber

Descrição	Consolidado	
	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017
Receita de vendas apropriada	136.851	82.093
(-) Valor recebido	(112.476)	(77.648)
	24.375	4.445
Outras contas a receber	127	65
Circulante	24.502	4.510

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Consolidado	
	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017
Contas a receber de vendas apropriadas	136.851	82.093
Total recebimento	(112.476)	(77.648)
Receita de vendas a apropriar (*)	210.902	23.554
Total de contas a receber	235.277	27.999
Adiantamento de clientes	(8.322)	(4.333)
Total da carteira líquida a receber	226.955	23.666

(*) 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 2018	31 de dezembro de 2017
2017	66.893	-
2018	71.148	14.845
2019	50.015	8.812
2020	38.899	9
	226.955	23.666

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 2018	31 de dezembro de 2017	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017
Terrenos para incorporação (i)	4.771	4.719	179.157	196.594
Imóveis em construção	-	-	3.014	1.503
Imóveis concluídos	-	-	311	428
	4.771	4.719	182.482	198.525
Circulante	4.771	4.719	71.928	83.471
Não circulante	-	-	110.554	115.054

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.

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Consolidado	
	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017
Custo total incorrido	76.319	61.671
Custo apropriado de unidades vendidas	(72.994)	(59.740)
Custo de unidades em estoque	3.325	1.931

7 Créditos diversos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017
Adiantamentos a fornecedores	1.377	586	5.017	2.876
Cheques em cobrança	1.000	1.000	1.000	1.000
Brasinco Incorporações Ltda. (i)	9.830	9.830	9.830	9.830
Willian Gadelha (ii)	-	-	4.142	4.143
Outros	799	440	985	439
Circulante	13.006	11.856	20.974	18.288

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

8 Investimentos

Descrição	Controladora	
	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017
Investimentos em controladas e controladas em conjunto	49.601	35.096
Provisão para passivo a descoberto (b)	(2.141)	(1.021)
Investimentos (a)	47.460	34.075
Reclassificação para o passivo (b)	2.141	1.021
	49.601	35.096

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

a) Movimento dos investimentos

Controlada	Saldo em 31 dezembro de 2016	Adição (redução) de investimentos	Equivalência patrimonial	Saldo em 30 setembro de 2017	Saldo em 31 dezembro de 2017	Equivalência patrimonial	Adição (redução) de investimentos	Saldo em 30 setembro de 2018
Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8.358	(800)	(431)	7.127	6.500	(710)	-	5.790
Condomínio Varandas Jardim do Lago Ltda.	636	5.079	884	6.599	6.551	4.675	-	11.226
Residencial Monte Serrat SPE Ltda.	6.048	-	(1.615)	4.433	2.225	(211)	-	2.014
Haifa Investimentos e Participações Ltda	(3)	-	(2)	(5)	(6)	(1)	-	(7)
Residencial São Mateus SPE Ltda.	12.964	-	(21)	12.943	12.704	3.062	-	15.766
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda.	7.119	-	(3)	7.116	7.115	(8)	-	7.107
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda	(172)	-	(26)	(198)	(227)	(45)	-	(272)
Residencial Bom Retiro SPE Ltda	(13)	-	(107)	(120)	(243)	7.200	-	6.957
Residencial José Vigna Talhado SPE Ltda	(18)	-	(2)	(20)	(21)	(1)	-	(22)
Residencial Colina Guarapiranga SPE Ltda	(6)	-	(2)	(8)	(9)	(7)	-	(16)
Residencial Paulínia I SPE Ltda	(10)	-	(2)	(12)	(13)	(7)	-	(20)
Residencial Idemori SPE Ltda	(4)	-	(3)	(7)	(7)	(2)	-	(9)
Sugoi Projeto SPE Ltda	(30)	-	(1)	(31)	(33)	(7)	-	(40)
Residencial Sports Gardens da Amazônia Ltda	(1)	-	(31)	(32)	(88)	(806)	-	(895)
Sugoi Inovare Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	(5)	(5)	-	(1)	-	(1)
Residencial Portal do Belo Horizonte SPE Ltda.	1	-	(150)	(149)	(5)	(8)	-	(13)
Residencial Barcelona SPE Ltda.	-	-	(2)	(2)	(350)	(329)	-	(679)
Condomínio Varandas Jardim do Lago II SPE Ltda.	-	-	(4)	(4)	(3)	(7)	-	(10)
Residencial Isabel Ferrari SPE Ltda.	-	-	(1)	(1)	(5)	(1)	-	(6)
Residencial São Jose SPE Ltda	-	-	(1)	(1)	(3)	(3)	-	(6)
Residencial Barra Bonita SPE Ltda	-	-	(1)	(1)	(2)	(2)	-	(4)
Sugoi Residencial I SPE Ltda	-	-	-	-	(2)	(3)	-	(5)
Sugoi Residencial II SPE Ltda	-	-	-	-	(1)	(2)	-	(3)
Sugoi Residencial III SPE Ltda	-	-	-	-	(1)	(2)	-	(3)
Residencial Via Verde SPE Ltda	-	-	-	-	(1)	(1)	-	(2)
Sugoi Residencial IV SPE Ltda.	-	-	-	-	-	(1)	-	(1)
Sugoi Residencial V SPE Ltda.	-	-	-	-	-	(120)	-	(120)
Sugoi Residencial VI SPE Ltda.	-	-	-	-	-	(1)	-	(1)
Sugoi Residencial VII SPE Ltda	-	-	-	-	-	(2)	-	(2)
Sugoi Residencial VIII SPE Ltda	-	-	-	-	-	(2)	-	(2)
Sugoi Residencial IX SPE Ltda	-	-	-	-	-	(2)	-	(2)
Sugoi Development USA, LLC	-	-	-	-	-	(123)	784	741
	34.869	4.279	(1.526)	37.622	34.075	12.521	784	47.460

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

b) Provisão para perda de investimentos

Empresas	Controladora		
	31 de dezembro de 2017	Acréscimo/diminuição	30 de setembro de 2018
Haifa Investimentos e Participações Ltda	6	1	7
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda	228	44	272
Residencial Bom Retiro SPE Ltda	243	(243)	-
Residencial José Vigna Talhado SPE Ltda	21	1	22
Residencial Colina Guarapiranga SPE Ltda	9	7	16
Residencial Paulínia I SPE Ltda	13	7	20
Residencial Idemori SPE Ltda	7	2	9
Sugoi Projeto SPE Ltda	33	7	40
Residencial Sports Gardens da Amazônia Ltda	88	807	895
Sugoi Inovare Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1	1
Residencial Portal do Belo Horizonte SPE Ltda.	5	8	13
Residencial Barcelona SPE Ltda.	350	329	679
Condomínio Varandas Jardim do Lago II SPE Ltda.	3	7	10
Residencial Isabel Ferrari SPE Ltda.	5	1	6
Residencial São Jose SPE Ltda	3	3	6
Residencial Barra Bonita SPE Ltda	2	2	4
Sugoi Residencial I SPE Ltda	2	3	5
Sugoi Residencial II SPE Ltda	1	2	3
Sugoi Residencial III SPE Ltda	1	2	3
Residencial Via Verde SPE Ltda	1	1	2
Sugoi Residencial IV SPE Ltda.	-	1	1
Sugoi Residencial V SPE Ltda.	-	120	120
Sugoi Residencial VI SPE Ltda.	-	1	1
Sugoi Residencial VII SPE Ltda	-	2	2
Sugoi Residencial VIII SPE Ltda	-	2	2
Sugoi Residencial IX SPE Ltda	-	2	2
Provisão para passivo a descoberto	1.021	1.120	2.141

9

Imobilizado

Descrição	Taxa de depreciação	Controladora		Consolidado	
		30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017
Instalações	10% a.a	44	44	44	44
Móveis e utensílios	10% a.a	86	86	88	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
Veículos	-	-	-	40	-
Imóveis	-	-	-	14	-
Estande de vendas	-	-	-	634	515
Depreciação acumulada	-	(116)	(80)	(231)	(89)
		185	221	776	743

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

10 Partes relacionadas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017
Ativo não circulante	28.423	25.162	9.779	7.239
Passivo circulante	(20.269)	(15.515)	190	-
Passivo não circulante	(1.744)	(1.744)	-	-
	6.410	7.903	9.969	7.239

Descrição (ativo)	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017
Haifa Investimentos e Participações Ltda	12	11	-	-
Sugoi Engenharia e Construção Ltda	2.417	1.510	2.639	1.733
Kibutz Participações Ltda	7	5	7	5
Kibutz Administração e Participações Ltda	6.581	4.857	6.581	4.857
Residencial São Mateus SPE Ltda	3.621	4.225	-	-
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda	1.034	953	-	-
Residencial Bom Retiro SPE Ltda	4.159	4.381	-	-
Residencial José Vigna Talhado SPE Ltda	196	196	-	-
Residencial Colina Guarapiranga SPE Ltda	798	768	-	-
Residencial Paulínia I SPE Ltda	159	152	-	-
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda	959	917	-	-
Residencial Idemori SPE Ltda	355	258	-	-
Sugoi Projeto SPE Ltda	89	81	-	-
Residencial Sports Gardens da Amazônia Ltda.	4.782	4.541	-	-
Sugoi Inovare	129	60	-	-
Residencial Portal do Belo Horizonte SPE Ltda	422	374	-	-
Botânica Infraestrutura, Engenharia e Projetos Ltda.	-	3	-	3
Residencial Barcelona SPE Ltda	975	1.209	-	-
Condomínio Varandas Jardim do Lago II	277	250	-	-
Residencial Isabel Ferrari SPE Ltda	87	39	-	-
Sugoi Gestão Comercial LTDA	-	89	-	89
Residencial São Jose SPE Ltda	132	69	-	-
Residencial Barra Bonita SPE Ltda.	4	3	-	-
Sugoi Residencial I SPE Ltda	162	140	-	-
Sugoi Residencial II SPE Ltda	60	8	-	-
Sugoi Residencial III SPE Ltda	115	1	-	-
Sugoi Residencial IV SPE Ltda	44	1	-	-
Sugoi Residencial V SPE Ltda	356	60	-	-
Sugoi Residencial VI SPE Ltda	101	1	-	-
Sugoi Residencial VII SPE Ltda	2	-	-	-
Sugoi Residencial VIII SPE Ltda	22	-	-	-
Sugoi Residencial IX SPE Ltda	365	-	373	373
Sugoi Residencial Via Verde SPE Ltda	1	-	179	179
	28.423	25.162	9.779	7.239

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição (passivo)	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017
Condomínio Varandas Jardim do Lago (fee)	873	873	-	-
Condomínio Varandas Jardim do Lago	13.425	9.387	-	-
Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda	6.573	6.128	-	-
Residencial Monte Serrat Ltda	667	586	-	-
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda	175	175	-	-
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda	110	110	-	-
Sugoi Gestão Comercial	190	-	190	-
Total	22.013	17.259	190	-
Circulante	20.269	15.515	190	-
Não circulante	1.744	1.744	-	-

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

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

10.1 Conta corrente com sociedade por conta de participação

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017
Conta corrente com Sociedade por Conta de Participação	10.405	10.405	11.331	13.429
	10.405	10.405	11.331	13.429

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 setembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

11 Empréstimos e financiamentos

Modalidade	Instituição financeira	Taxa de juros e comissões	Controladora		Consolidado	
			30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017
CCB	Domus					
	Companhia Hipotecária Caixa	8% a.a. + CDI	-	2.202	-	2.202
Capital de giro	Econômica Federal - CEF	Até 9,6 % a.a. + CDI	2.159	-	2.159	-
SFH	Caixa Econômica Federal - CEF	Até 11% a.a.	-	-	2.161	374
Leasing	Banco Daycoval	Até 22,99% a.a.	41	52	41	52
CCB	Banco Pine	CDI + 08,47% a.a.	2.001	-	2.001	-
CCB	CHB	CDI + 10,5% a.a.	4.041	-	4.041	-
Outros	Outros	n/a	-	-	648	-
			8.242	2.254	11.051	2.628
Circulante			8.216	2.217	11.025	2.591
Não circulante			26	37	26	37

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

Ano	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017
2018	2.159	2.217	2.807	2.591
2019	2.559	14	4.720	14
2020	3.524	14	3.524	14
2021	-	9	-	9
	8.242	2.254	11.051	2.628

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

- Cenário de variação da taxa de juros provável estimada pela Administração:
 - Taxa de juros estimada para o ano de 2018: 6,5% ao ano.

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

Modalidade	Instituição financeira	Risco de alta na taxa de juros	Cenários		
			6,5% a.a Provável	8,1% a.a Possível	9,8% a.a Remota
CCB	CHB Cia. Hipotecária	Efeito contábil	263	327	396
Capital de giro	Caixa Econômica Federal – CEF	Efeito contábil	140	175	212
Capital de giro	Banco Pine	Efeito contábil	130	162	196

12 Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2016
Vencimentos				
Vencidos	54	74	4.106	1.964
A vencer até 30 dias	-	18	9	275
A vencer entre 31 e 60 dias	-	-	215	3
A vencer entre 61 e 90 dias	-	-	123	169
A vencer entre 91 e 120 dias	-	-	16	-
A vencer entre 121 e 180 dias	-	-	40	-
A vencer após 180 dias	2	-	243	-
A vencer total	2	18	646	447
Total	56	92	4.752	2.411

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2018**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

13 Obrigações trabalhistas e tributárias

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017
Obrigações tributárias	502	502	507	506
Obrigações trabalhistas	6	4	33	19
Impostos retidos na fonte	5	2	228	389
Regime especial tributário (RET) corrente	-	-	373	85
Regime especial tributário (RET) diferido	-	-	1.119	560
	513	508	2.260	1.559
Circulante	513	508	1.141	999
Não circulante	-	-	1.119	560

14 Contas a pagar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017
Aquisição de participações societárias (i)	14.908	17.910	14.908	18.509
Comissão sobre terreno	-	-	500	500
Contingências (Cíveis / Trabalhista)	-	-	758	1.154
Outros	1.001	1.000	970	1.037
	15.909	18.910	17.136	21.200
Circulante	15.909	18.910	16.636	20.700
Não circulante	-	-	500	500

(i) Valor referente a aquisição das Companhias Residencial São Mateus SPE Ltda e Residencial Parque do Carmo SPE Ltda. pelos valores de R\$ 10.787 e R\$ 7.123, respectivamente. Os valores serão pagos através de notas promissórias.

(ii) A Companhia, no curso normal de suas atividades, está sujeita a processos judiciais de natureza tributária, trabalhista e cível. A Administração, apoiada na opinião de seus assessores legais e, quando aplicável, fundamentada em pareceres específicos emitidos por especialistas, avalia a expectativa do desfecho dos processos em andamento e determina a necessidade ou não de constituição de provisão para contingências. A provisão existente no montante de R\$ 758 (R\$ 1.154 em 31 de dezembro de 2017) refere-se a processos cíveis e trabalhistas que estão em curso, cuja avaliação dos assessores legais da Companhia apontam para uma probabilidade de perda possível e provável.

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

15 Adiantamentos de clientes e outros

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017
Adiantamentos de clientes	-	-	5.090	97
incorporações	-	-	-	-
Adiantamento de clientes permutas – empreendimentos lançados	-	-	11.798	3.206
Credores por imóveis compromissados	1.900	1.900	112.773	111.642
Permutas físicas (*)	1.900	1.900	34.053	47.721
Outros	671	-	2.978	3.327
	4.471	3.800	166.692	165.993
Circulante	4.471	3.800	56.994	51.795
Não circulante	-	-	109.698	114.198

(*) 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	
	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017
Debêntures	17.397	17.397	17.397	17.397
(-) Gastos com Debêntures a amortizar	(488)	641	(488)	641
Juros sobre debêntures	2.288	1.036	2.288	1.036
	19.197	17.792	19.197	17.792
Circulante	5.270	-	5.270	-
Não circulante	13.927	17.792	13.927	17.792

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 cada.

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

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

17 Provisões

Descrição	Consolidado	
	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017
Provisão para garantia (i)	1.123	666
	1.123	666

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

18 Patrimônio líquido

(a) Capital

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

	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017
Número de quotas		
Kibutz Administração e Participações Ltda	1.000.000	1.000.000
	1.000.000	1.000.000

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

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

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

(b) Lucros

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

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

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(c) Resultado por ações

A tabela abaixo demonstra o resultado consolidado e o cálculo do lucro (prejuízo) básico e diluídos por ação:

	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017
Lucro líquido do período (em reais)	8.599.000	(6.284.000)
Quantidade de ações	1.000.000	1.000.000
	8,599	(6,284)

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

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

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

(d) Ajuste acumulado de conversão

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

19 Lucro bruto

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

Descrição	Consolidado	
	30 de setembro de 2018	30 de setembro de 2017
Receita de imóveis	57.981	18.949
Vendas canceladas	(120)	(82)
Receita operacional bruta	57.861	18.867
Impostos incidentes	(2.159)	(730)
Receita operacional líquida	55.702	18.137
Custo com terreno, incorporação, construção	(37.317)	(16.086)
Lucro bruto	18.385	2.051
Percentual margem bruto - %	31,8%	10,9%

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2018**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

20 Despesas por natureza

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2018	30 de setembro de 2017	30 de setembro de 2018	30 de setembro de 2017
Despesas comerciais				
Comissões	-	-	(417)	(747)
Assessoria e consultoria	(25)	(39)	(143)	(58)
Propaganda e publicidade	-	(14)	(1.243)	(555)
Despesas com Estande de vendas e Apartamento decorado	-	-	(784)	(136)
Despesas com aluguéis	-	-	(351)	(17)
Outras despesas comerciais	(77)	(84)	(346)	(92)
	<u>(102)</u>	<u>(137)</u>	<u>(3.284)</u>	<u>(1.605)</u>
Despesas gerais e administrativas				
Assessoria e consultoria	(879)	(1.080)	(2.139)	(1.414)
Despesas com pessoal	(186)	(251)	(225)	(251)
Despesas com aluguéis	(554)	(604)	(590)	(604)
Despesas com materiais de escritório	(154)	(40)	(184)	(57)
Depreciação	(35)	(35)	(38)	(38)
Despesas com cartórios e registros	(19)	(4)	(226)	(31)
Despesas com acordos e contratos	-	-	(121)	(1.203)
Outras despesas administrativas	(107)	(208)	(397)	(429)
	<u>(1.934)</u>	<u>(2.222)</u>	<u>(3.920)</u>	<u>(4.522)</u>
	<u>(2.036)</u>	<u>(2.359)</u>	<u>(7.204)</u>	<u>(6.127)</u>

21 Projetos imobiliários em desenvolvimento

Descrição	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017
Venda contratada a apropriar (Nota 5)	210.902	23.554
Contribuições sobre as vendas	(8.436)	(942)
	<u>202.466</u>	<u>22.612</u>
Custo a incorrer das unidades vendidas	(134.776)	(18.651)
	<u>67.690</u>	<u>3.961</u>
Percentual da margem bruta a apropriar	<u>33,4%</u>	<u>17,5%</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 setembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017
Receita apropriada (Nota 5)	36.127	17.075
Contribuições incidentes sobre receita	(1.445)	(683)
	34.682	16.392
Custo apropriado (Nota 6)	(24.266)	(11.419)
Lucro bruto	10.416	4.973
Margem bruta apropriada - %	30,03%	30,34%

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

Descrição	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017
Unidades vendidas em construção	134.776	18.651
Unidades não vendidas em construção	40.412	2.454
Custo orçado a incorrer	175.188	21.105
Estoque imóveis em construção	1.870	1.502
Custo total a ser apropriado no futuro	177.058	22.607

22 Seguros

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

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

23 Gerenciamento de riscos e instrumentos financeiros

(a) Gerenciamento de riscos

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

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.

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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;
- exigências para a reconciliação e monitoramento de operações;
- cumprimento com exigências regulatórias e legais;
- documentação de controles e procedimentos;

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- 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.
