SUGOI S.A.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
30 DE SETEMBRO DE 2019
Com o relatório de revisão dos auditores independentes
sobre as Informações Trimestrais - ITR

SUGOI S.A.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

30 DE SETEMBRO DE 2019

CONTEÚDO

Relatório da administração 3

Relatório de revisão de informações trimestrais 6

Demonstrações financeiras

Balanço patrimonial ativo..... 8
Balanço patrimonial passivo 9
Demonstrações dos resultados 10
Demonstrações dos resultados abrangentes..... 11
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido..... 12
Demonstrações dos fluxos de caixa 13
Demonstrações do valor adicionado..... 14
Notas explicativas às demonstrações financeiras..... 15

SUGOI S.A

Comentário de desempenho sobre as informações financeiras do período findo em 30 de setembro de 2019

São Paulo, 13 de novembro de 2019 – SUGOI S.A. Atendendo aos dispositivos legais e estatutários, a Administração da Sugoi S.A. ("Sugoi") apresenta o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras, acompanhadas do Relatório dos auditores independentes, relativos ao período findo em 30 de setembro de 2019.

DESTAQUES

- A receita liquida totalizou R$ 105 milhões;
- A Companhia apresentou a margem bruta de 36%;
- O lucro líquido foi de R$ 17,8 milhões;

Desempenho Operacional e Financeiro

Lançamentos e vendas contratadas

Em virtude da morosidade nas aprovações e licenciamentos dos empreendimentos, no terceiro trimestre do ano de 2019, a companhia não realizou lançamentos.

Projetos concluídos e projetos em construção

No terceiro trimestre do ano de 2019 a companhia não realizou a entrega de projeto imobiliário. A empresa atualmente conta com 12 condomínios em construção, sendo que 9 deles previsto para entrega em 2020.

Banco de terrenos

Em 30 de setembro de 2019, o banco de terrenos da Companhia representava um VGV estimado em R$ 2,9 bilhões, com expectativa de lançamento nos próximos 5 anos.

Receita operacional

A receita operacional líquida totalizou R$ 105 milhões acumulado no ano de 2019, um aumento de 89% se comparado com R$ 55,7 milhões no mesmo período do ano de 2018.

Custos dos imóveis

No terceiro trimestre do ano de 2019, o custo dos imóveis totalizou R$ 67,4 milhões, comparado a um custo de R$ 37,3 milhões no mesmo período em 2018, fato ocorrido em função do incremento dos lançamentos e do reconhecimento dos custos dos projetos em construção.

Despesas com comercialização, gerais e administrativas

No terceiro trimestre do ano de 2019, as despesas com comercialização totalizaram R$ 6,4 milhões, apresentando um aumento em relação ao mesmo período do 2018, devido ao fato da Companhia ter majorado seu volume operacional em virtude dos lançamentos realizados em sua maioria no final ano de 2018.

As despesas gerais e administrativas líquidas totalizaram R$ 8 milhões em 30 de setembro de 2019. Tais despesas estão de acordo com o planejamento da Companhia, visando sustentar a demanda de lançamentos e obras que ocorrerão nos próximos anos.

Lucro bruto

No terceiro trimestre do ano de 2019, o lucro bruto ficou em R$ 37,8 milhões, acima se comparado com o mesmo período do ano de 2018 onde reportamos o lucro bruto no valor de R$ 18,4 milhões. Tal aumento é justificado pela retomada da Companhia em relação aos lançamentos e boa performance em vendas dos projetos lançados, e a evolução de obras dos respectivos projetos.

Lucro do exercício

No terceiro trimestre do ano de 2019 reportamos um lucro líquido acumulado de R$ 17,8 milhões. O resultado positivo atribui-se a evolução dos empreendimentos em construção, a boa velocidade de vendas dos lançamentos, e consequentemente dos repasses das unidades, assim como do reconhecimento do resultado em relação a conclusão de empreendimento ocorrida no primeiro trimestre deste ano.

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

São Paulo, 13 de novembro de 2019.

Relações com Investidores
Telefone: (55 11) 5904-6400
E-mail: ri@sugoisa.com.br
www.sugoi.com.br/ri

Crowe Macro Auditoria e Consultoria
Av. Paulista, 2.313 - 9ºandar - Bela Vista
São Paulo - SP - Brasil
CEP: 01311-300
Office: 11 5632.3733
www.crowe.com.br

RELATÓRIO DE REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS – ITR

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Sugoi S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2019, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos nessa data, as 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 o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

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

Ênfase

Conforme descrito na Nota 2.13, as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da Administração da Companhia quanto à aplicação do NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações intermediárias do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se essas demonstrações estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 13 de novembro de 2019.

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

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

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

Balanços patrimoniais em 30 de setembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de Reais)

ATIVO

		Controladora		Consolidado	
Ativo	**Notas**	**30/09/2019**	**31/12/2018**	**30/09/2019**	**31/12/2018**
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	**3**	1.841	6.087	21.220	10.270
Contas a receber	**4**	-	-	46.625	39.403
Imóveis a comercializar	**5**	9.778	8.552	165.049	142.854
Créditos diversos	**6**	25.588	13.089	34.383	21.309
Impostos e contribuições a compensar		108	65	441	267
Despesas com vendas a apropriar		-	-	3.668	3.987
		37.315	**27.793**	**271.386**	**218.090**
Não circulante					
Imóveis a comercializar	**5**	-	-	59.030	92.248
Partes relacionadas	**9**	26.769	29.176	6.744	9.030
Impostos e contribuições a compensar	**-**	-	-	-	
Despesas com vendas a apropriar	**-**	-	-	145	-
		26.769	**29.176**	**65.919**	**101.278**
Investimentos	**7**	80.510	57.169	-	-
Imobilizado líquido	**8**	234	174	613	774
Intangível	-	810	-	810	-
		108.323	**86.519**	**67.342**	**102.052**
Total do ativo		**145.638**	**114.312**	**338.728**	**320.142**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Balanços patrimoniais em 30 de setembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de Reais)

PASSIVO

		Controladora		Consolidado	
Passivo	**Notas**	**30/09/2019**	**31/12/2018**	**30/09/2019**	**31/12/2018**
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	**11**	12.964	9.227	20.726	11.219
Debêntures	**16**	10.714	5.270	10.714	5.270
Fornecedores	**12**	197	81	11.686	8.082
Obrigações trabalhistas e tributárias	**13**	579	512	1.752	1.579
Contas a pagar	**14**	18.383	14.875	20.268	15.590
Adiantamentos de clientes e outros	**15**	8.622	10.815	182.699	132.053
Partes relacionadas	**9**	32.697	20.756	378	-
Provisões para perda em investimentos	**7**	4.437	2.524	-	-
		88.593	**64.060**	**248.223**	**173.793**
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	**11**	19	4.526	19	4.526
Debêntures	**16**	9.331	14.419	9.331	14.419
Conta corrente com sociedade por conta de participação	**10**	10.405	10.405	10.405	10.808
Obrigações trabalhistas e tributárias	**13**	-	-	1.422	1.713
Contas a pagar	**14**	-	-	500	500
Adiantamentos de clientes e outros	**15**	-	-	27.934	91.392
Provisões	**17**	-	-	1.280	1.226
Partes relacionadas	**9**	1.744	1.744	-	-
		21.499	**31.094**	**50.891**	**124.584**
Total do passivo		**110.092**	**95.154**	**299.114**	**298.377**
Patrimônio líquido	**18**				
Capital social		1.000	1.000	1.000	1.000
Reserva legal		200	200	200	200
Reserva de lucros		34.346	17.958	34.346	17.958
Ajuste acumulado de conversão		-	-	124	52
		35.546	**19.158**	**35.670**	**19.210**
Participação dos não controladores		-	-	3.944	2.555
Total patrimônio líquido		**35.546**	**19.158**	**39.614**	**21.765**
Total do passivo e patrimônio líquido		**145.638**	**114.312**	**338.728**	**320.142**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações do resultado dos períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2019 e de 2018

(Em milhares de Reais)

		Controladora		Consolidado	
	Notas	**30/09/2019**	**30/09/2018**	**30/09/2019**	**30/09/2018**
Receita líquida	**19**	-	-	105.220	55.702
Custos das vendas	**19**	-	-	(67.440)	(37.317)
Lucro bruto	**19**	**-**	**-**	**37.780**	**18.385**
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas gerais e administrativas	**20**	(4.165)	(1.934)	(8.041)	(3.920)
Despesas com comercialização	**20**	(187)	(102)	(6.381)	(3.284)
Outras receitas operacionais líquidas		(9)	-	(41)	408
Resultado de equivalência patrimonial	7	25.675	12.521	-	-
		21.314	10.485	(14.463)	(6.796)
Lucro antes do resultado financeiro		**21.314**	**10.485**	**23.317**	**11.589**
Despesas financeiras	**-**	(5.025)	(1.777)	(5.873)	(2.251)
Receitas financeiras	**-**	99	(33)	333	8
Resultado financeiro líquido		**(4.926)**	**(1.810)**	**(5.540)**	**(2.243)**
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		**16.388**	**8.675**	**17.777**	**9.346**
Imposto de renda e contribuição social - correntes	**-**	-	(76)	-	(83)
Lucro do período		**16.388**	**8.599**	**17.777**	**9.263**
Atribuível a					
Acionistas controladores da Companhia				16.388	8.599
Participação de não controladores				1.389	664
Lucro básico e diluído por ação	**18 c**	**16,3880**	**8,5990**		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações do resultado abrangente dos períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2019 e de 2018

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2019	**30/09/2018**	**30/09/2019**	**30/09/2018**
Lucro líquido do período	16.388	8.599	17.777	9.263
Ajuste de conversão em controladas	-	-	124	81
(=) Resultado abrangente do período	**16.388**	**8.599**	**17.901**	**9.344**
Atribuível a				
Acionistas controladores da Companhia			16.512	8.680
Participação de não controladores			1.389	664
	-	**-**	**17.901**	**9.344**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

(Em milhares de Reais)

	Atribuível aos acionistas controladores da Companhia							
	Capital social integralizado	**A Integralizar**	**Reserva legal**	**Reservas de lucros**	**Ajuste acumulado de conversão**	**Total**	**Participação dos não controladores**	**Patrimônio líquido consolidado**
Saldo em 1º de janeiro de 2018	1.000	-	200	4.034	-	5.234	1.521	6.755
Ajuste de conversão em controlada	-	-	-	-	81	81	-	81
Lucro líquido 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**
Saldo em 1º de janeiro de 2019	1.000	-	200	17.958	52	19.210	2.555	21.765
Ajuste de conversão em controlada	-	-	-	-	72	72	-	72
Lucro líquido do período	-	-	-	16.388	-	16.388	1.389	17.777
Saldos em 30 de setembro de 2019	**1.000**	**-**	**200**	**34.346**	**124**	**35.670**	**3.944**	**39.614**

-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações dos fluxos de caixa para dos períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2019 e de

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2019	30/09/2018
Das atividades operacionais				
Lucro líquido do período	16.388	8.599	17.777	9.263
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais				
Depreciação e amortização	28	36	497	39
Provisões para garantia de obras e contingências	-	-	54	782
Impostos diferidos	-	-	291	79
Ajuste de conversão patrimonial		-	72	-
Resultado de equivalência patrimonial	(25.675)	(12.521)	-	-
	(9.259)	**(3.886)**	**18.691**	**10.163**
Variações nos ativos e passivos				
(Aumento)/redução contas de ativos				
Contas a receber	-	-	(7.222)	(19.992)
Imóveis a comercializar	(1.226)	(52)	11.023	16.043
Impostos e contribuições a compensar	(43)	76	(174)	47
Créditos diversos	(12.499)	(1.150)	(13.074)	(2.686)
Despesas com vendas a apropriar	-	-	174	(741)
Aumento/(redução) nas contas de passivos				
Obrigações trabalhistas e tributárias	67	5	(409)	622
Fornecedores	116	(36)	3.604	2.341
Contas a pagar	3.508	(3.001)	4.678	(4.389)
Adiantamento de clientes	(2.193)	671	(12.812)	699
	(21.529)	**(7.373)**	**4.479**	**2.107**
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	(4)	-	(4)
Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades operacionais	**(21.529)**	**(7.377)**	**4.479**	**2.103**
Das atividades de investimentos				
(Aumento)/redução de capital em controladas líquido	4.247	(864)	-	80
No imobilizado	(88)	-	(336)	(72)
No intangível	(810)	-	(810)	-
Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades de investimentos	**3.349**	**(864)**	**(1.146)**	**8**
Das atividades de financiamentos				
Captações de empréstimos e financiamentos e outros	6.529	10.125	18.439	12.564
Pagamento empréstimos e financiamentos e outros	(6.943)	(2.731)	(13.486)	(4.829)
Partes relacionadas	14.348	1.493	2.664	(2.350)
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamentos	**13.934**	**8.887**	**7.617**	**5.385**
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	**(4.246)**	**646**	**10.950**	**7.496**
Caixa e equivalentes de caixa				
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	6.087	81	10.270	2.320
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	1.841	727	21.220	9.816
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	**(4.246)**	**646**	**10.950**	**7.496**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações do valor adicionado dos períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2019 e de 2018

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2019	30/09/2018
Receitas				
Vendas e serviços	-	-	109.189	57.861
Outras receitas	-	-	(41)	408
	-	**-**	**109.148**	**58.269**
Insumos adquiridos de terceiros				
Custo de produtos, mercadorias e serviços vendidos	-	-	(67.440)	(37.317)
Materiais, energia, serviço de terceiros e outros operacionais	(3.051)	(1.270)	(9.326)	(5.651)
Outros	(9)	-	-	-
	(3.060)	**(1.270)**	**(76.766)**	**(42.968)**
Valor adicionado bruto	**(3.060)**	**(1.270)**	**32.382**	**15.301**
Depreciação, amortização e exaustão líquidas	(28)	(36)	(497)	(39)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	**(3.088)**	**(1.306)**	**31.885**	**15.262**
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	25.675	12.521	-	-
Receitas financeiras	99	(33)	333	8
	25.774	**12.488**	**333**	**8**
Valor adicionado total a distribuir	**22.686**	**11.182**	**32.218**	**15.270**
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal				
Salários e encargos	734	141	734	180
Comissões sobre venda	-	-	3.086	392
Honorários de diretoria	45	30	45	30
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	-	76	3.969	2.242
Remuneração de capitais de terceiros				
Juros	5.025	1.777	5.873	2.251
Aluguéis	494	559	734	912
Remuneração de capitais próprios				
Lucro do período	16.388	8.599	16.388	8.599
Participação dos não-controladores nos lucros retidos	-	-	1.389	664
	22.686	**11.182**	**32.218**	**15.270**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1 Contexto operacional

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

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

A Companhia conta com uma gestão com mais de 40 anos de experiência no mercado imobiliário, network em diversas capitais brasileiras que possibilitam maior facilidade e capitação 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, Itapecerica da Serra, Itapetininga, Francisco Morato, Campinas, Paulínia, Salto, São José do Rio Preto, Mauá, Franco da Rocha, Caçapava, Sumaré, Santo André, Mirassol e Rio Branco, nos Estados de São Paulo e Acre, com aproximadamente 27.000 unidades em desenvolvimento, execução e entregues.

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

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

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

2 Resumo das principais políticas contábeis

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

2.1 Declaração de conformidade

As Informações Trimestrais – ITR foram elaboradas de acordo com Pronunciamento Técnico NBC TG 21(R1) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação do NBC TG 47 alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18, de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais – ITR.

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram aprovadas pela Administração da Companhia em 13 de novembro de 2019.

2.2 Base de preparação

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

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

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

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

2.2.1 Informações contábeis intermediárias individuais

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

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

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

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

2.2.2 Consolidação

As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das informações contábeis intermediárias consolidadas:

(a) Controladas

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

	Percentual de participação	
Controladas e controladas em conjunto diretas	**30/09/2019**	**31/12/2018**
Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	95%	95%
Condomínio Varandas Jardim do Lago Ltda.	95%	95%
Residencial Monte Serrat SPE Ltda.	95%	95%
Haifa Investimentos e Participações Ltda.	100%	60%
Residencial São Mateus SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Bom Retiro SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Jacú-Pessego II SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Colina Guarapiranga SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Paulínia I SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Idemori SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Projeto SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Sports Gardens da Amazônia Ltda.	95%	95%
Sugoi N Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50%	50%
Residencial Portal do Belo Horizonte SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Barcelona SPE Ltda.	95%	95%
Condomínio Varandas Jardim do Lago II SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Isabel Ferrari SPE Ltda.	95%	95%
Residencial São Jose SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Jacú-Pessego I SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial I SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial II SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial III SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Via Verde SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial IV SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial V SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial VI SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial VII SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial VIII SPE Ltda.	95%	96%
Sugoi Residencial IX SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Development USA, LLC	100%	100%
Sugoi Residencial X SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XI SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XII SPE Ltda.	95%	-
Sugoi Residencial XIII SPE Ltda.	95%	-
Sugoi Residencial XIV SPE Ltda.	95%	-
Sugoi Residencial XV SPE Ltda.	95%	-
Sugoi Residencial XVI SPE Ltda.	95%	-
Sugoi Residencial XVII SPE Ltda.	95%	-
Sugoi Residencial XVIII SPE Ltda.	95%	-
Sugoi Residencial XIX SPE Ltda.	95%	-
Sugoi Residencial XX SPE Ltda.	95%	-

Sugoi Residencial XXI Ltda.	95%	-
Sugoi Residencial XXII SPE Ltda.	95%	-
Sugoi Residencial XXIII SPE Ltda.	95%	-
Sugoi Residencial XXIV SPE Ltda.	95%	-
Sugoi Residencial XXV SPE Ltda.	95%	-
HTG Infraestrutura e Participação Ltda.	33,33%	-

(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.

(c) Empreendimentos controlados em conjunto

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

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

2.3 Caixa e equivalentes de caixa

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

2.4 Ajuste a valor presente

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

2.5 Instrumentos financeiros

Classificação e mensuração de ativos e passivos financeiros

Conforme o IFRS 9 / CPC 48, no reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado em: a custo amortizado; valor justo por meio dos outros resultados abrangentes ("VJORA") – instrumento de dívida; VJORA – instrumento patrimonial; e valor justo por meio de resultado ("VJR"). A classificação dos ativos financeiros é substancialmente estabelecida conforme o modelo de negócios no qual um ativo financeiro é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais. As novas políticas contábeis significativas estão descritas a seguir:

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

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

• é mantido dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e

• seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

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

• é mantido dentro de um modelo de negócio cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e

• seus termos contratuais geram em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

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

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

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

Perda por redução ao valor recuperável (Impairment)

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

2.6 Contas a receber

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

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

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

2.7 Imóveis para venda

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

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

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

2.8 Imobilizado

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

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

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

2.10 Fornecedores

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

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

2.11 Provisões

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

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

2.12 Imposto de renda e contribuição social

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

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

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

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

2.13 Reconhecimento de receitas, custos e despesas

(a) Processo para reconhecimento da receita

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

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

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

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

Abaixo resumo dos contratos celebrados na modalidade "financiamento na planta", partes envolvidas, garantias e riscos existentes:

Contrato	Partes	Garantia real do imóvel	Risco de crédito	Risco de mercado	Risco de distrato
Financiamento bancário	Incorporadora (Vendedora); Comprador e Instituição financeira (Credora fiduciária)	Instituição financeira (IF)	10% a 15% da Incorporadora e 85% a 90% da Instituição financeira	Comprador e Instituição financeira	Não aplicável. Em caso de inadimplemento, pelo cliente, a IF poderá consolidar a propriedade em seu nome para posterior

alienação do imóvel a terceiros, conforme procedimentos previstos no art. 27 da Lei 9.514/97. O valor arrecadado terá como objetivo principal a quitação do saldo devedor do cliente para com a IF.

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

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

- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado quando houver a transferência contínua do controle para instituição financeira ou cliente, utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos; Nos casos que durante o período de aprovação do cliente junto a entidade financiadora se houver indícios que o cliente não cumprirá com sua parte contratual é realizada a provisão para distrato do seu valor integral.

- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica “Contas a receber”. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Adiantamentos de clientes";

- A variação monetária, incidente sobre o saldo de contas a receber até a entrega das chaves, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios “pro rata temporis”;

- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque (Nota 2.7);

- Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;

- Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita auferida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;

- As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas.

2.14 Novas normas, pronunciamentos técnicos, revisões e interpretações

- **IFRS 16 - Operações de Arrendamento Mercantil (CPC 06 (R2) - Operações de Arrendamento Mercantil)**

NBC TG 06 (R3) "Operações de Arrendamento Mercantil" (IFRS 16 – Arrendamento) – A norma foi aplicada a partir de 1º de janeiro de 2019, e tem como objetivo unificar o modelo de contabilização dos arrendamentos, exigindo dos arrendatários reconhecer os passivos assumidos em contrapartida aos respectivos ativos de direito de uso para todos os contratos de arrendamento em que estiverem no escopo da norma, a menos que sejam enquadrados por algum tipo de isenção.

A companhia adotou a norma usando a abordagem retrospectiva modificada que não requer a reapresentação dos saldos comparativos.

Na adoção da norma, a Companhia reconheceu os passivos de arrendamento em relação aos contratos que atendem a definição de arrendamento, cujos passivos foram mensurados pelo valor presente dos pagamentos remanescentes do arrendamento, descontados com base na taxa de juros incremental. Os ativos associados ao direito de uso foram mensurados pelo valor igual ao passivo de arrendamento em 1º de janeiro de 2019, sem impacto nos lucros acumulados. Os efeitos iniciais da adoção desta nova norma estão apresentados no ativo, na rubrica do Intangível e no passivo, na rubrica de Contas a pagar, no montante de R$ 1.015 .

3 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**30 de setembro de 2019**	**31 de dezembro de 2018**	**30 de setembro de 2019**	**31 de dezembro de 2018**
Caixa e bancos conta-movimento	140	33	12.543	4.153
Certificados de Depósito Bancário (CDBs)	1.701	6.054	8.677	6.117
	1.841	**6.087**	**21.220**	**10.270**

4 Contas a receber

	Consolidado	
Descrição	**30 de setembro de 2019**	**31 de dezembro de 2018**
Receita de vendas apropriada	263.062	167.128
(-) Valor recebido	(216.693)	(127.925)
	46.369	39.203
Outras contas a receber	256	200
	46.625	**39.403**

	Consolidado	
	30 de setembro de 2019	**31 de dezembro de 2018**
Contas a receber de vendas apropriadas	263.062	167.128
Total recebimento	(216.693)	(127.925)
Receita de vendas a apropriar (*)	211.981	265.517
Total de contas a receber	258.350	304.720
Adiantamento de clientes	(22.912)	(15.819)
Total da carteira liquida a receber	**235.438**	**288.901**

(*) 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 2019**	**31 de dezembro de 2018**
2019	231.221	288.621
2020	4.217	640
	235.438	**288.901**

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

5 Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**30 de setembro de 2019**	**31 de dezembro de 2018**	**30 de setembro de 2019**	**31 de dezembro de 2018**
Terrenos para incorporação (i)	9.778	8.552	190.345	204.189
Imóveis em construção	-	-	32.359	30.601
Imóveis concluídos	-	-	1.375	312
	9.778	**8.552**	**224.079**	**235.102**
Circulante	**9.778**	**8.552**	**165.049**	**142.854**
Não circulante	**-**	**-**	**59.030**	**92.248**

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

	30 de setembro de 2019	31 de dezembro de 2018
Custo total incorrido	216.732	147.038
Custo apropriado de unidades vendidas	(182.998)	(116.125)
Custo de unidades em estoque	**33.734**	**30.913**

6 Créditos diversos

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**30 de setembro de 2019**	**31 de dezembro de 2018**	**30 de setembro de 2019**	**31 de dezembro de 2018**
Adiantamentos a fornecedores	1.796	1.415	6.317	5.390
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	4.142
Brasinco Incorporações Ltda. (iii)	12.117	-	12.117	-
Outros	845	844	977	947
	25.588	**13.089**	**34.383**	**21.309**

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

(ii) Refere-se a uma dívida de terceiros que foi subrrogada pela Sugoi para desembaraço de um projeto imobiliário a qual será posteriormente cobrada do respectivo devedor.

(iii) Refere-se à direito contratual de receber outro ativo financeiro (vide detalhamento da operação na Nota 14).

7 Investimentos

	Controladora	
Descrição	**30 de setembro de 2019**	**31 de dezembro de 2018**
Investimentos em controladas e controladas em conjunto	80.511	57.169
Provisão para passivo a descoberto (b)	(4.436)	(2.524)
Investimentos (a)	76.074	54.645
Reclassificação para o passivo (b)	4.436	2.524
	80.510	**57.169**

a) Movimento dos investimentos

Controlada	Saldo em 31 dezembro de 2017	Equivalência patrimonial	Adição (redução) de investimentos	Saldo em 31 dezembro de 2018	Equivalência patrimonial	Adição (redução) de investimentos	Saldo em 30 Setembro de 2019
Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.500	(490)	-	6.010	(270)	-	5.740
Condomínio Varandas Jardim do Lago Ltda.	6.551	6.338	-	12.889	4.104	(5.079)	11.914
Residencial Monte Serrat SPE Ltda.	2.225	(330)	-	1.895	85	-	1.980
Haifa Investimentos e Participações Ltda	(6)	(2)	-	(8)	(2)	-	(10)
Residencial São Mateus SPE Ltda.	12.704	4.619	-	17.323	12.891	-	30.214
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda.	7.115	(12)	-	7.103	(417)	-	6.686
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda	(227)	(64)	-	(291)	(25)	-	(316)
Residencial Bom Retiro SPE Ltda	(243)	11.307	-	11.064	11.905	-	22.969
Residencial José Vigna Talhado SPE Ltda	(21)	(5)	-	(26)	(167)	-	(193)
Residencial Colina Guarapiranga SPE Ltda	(9)	(7)	-	(16)	(1)	-	(17)
Residencial Paulínia I SPE Ltda	(13)	(7)	-	(20)	(1)	-	(21)
Residencial Idemori SPE Ltda	(7)	(2)	-	(9)	(1)	-	(10)
Sugoi Projeto SPE Ltda	(33)	(8)	-	(41)	(1)	-	(42)
Residencial Sports Gardens da Amazônia Ltda	(88)	(918)	-	(1.006)	(582)	-	(1.588)
Sugoi Inovare Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(1)	(1)	-	(2)	(1)	-	(3)
Residencial Portal do Belo Horizonte SPE Ltda.	(5)	(20)	-	(25)	(5)	-	(30)
Residencial Barcelona SPE Ltda.	(349)	(419)	-	(768)	(671)	-	(1.439)
Condomínio Varandas Jardim do Lago II SPE Ltda.	(3)	(7)	-	(10)	(11)	-	(21)
Residencial Isabel Ferrari SPE Ltda.	(5)	(2)	-	(7)	(2)	-	(9)
Residencial São Jose SPE Ltda	(3)	(3)	-	(6)	(1)	-	(7)
Residencial Barra Bonita SPE Ltda	(2)	(2)	-	(4)	(1)	-	(5)
Sugoi Residencial I SPE Ltda	(2)	(3)	-	(5)	(1)	-	(6)
Sugoi Residencial II SPE Ltda	(1)	(3)	-	(4)	(3)	-	(7)
Sugoi Residencial III SPE Ltda	(1)	(3)	-	(4)	(1)	-	(5)
Residencial Via Verde SPE Ltda	-	(1)	-	(1)	-	-	(1)
Sugoi Residencial IV SPE Ltda.	-	(1)	-	(1)	(1)	-	(2)
Sugoi Residencial V SPE Ltda.	-	(261)	-	(261)	(388)	-	(649)
Sugoi Residencial VI SPE Ltda.	(1)	(1)	-	(2)	(7)	-	(9)
Sugoi Residencial VII SPE Ltda	-	(2)	-	(2)	-	-	(2)
Sugoi Residencial VIII SPE Ltda	-	(2)	-	(2)	-	-	(2)
Sugoi Residencial IX SPE Ltda	-	(2)	-	(2)	(10)	-	(12)
Sugoi Development USA, LLC	-	(258)	1.142	884	(710)	832	1.006
Sugoi Residencial X SPE Ltda.	-	-	-	-	(1)	-	(1)
Sugoi Residencial XIII SPE Ltda.	-	-	-	-	(17)	-	(17)
Sugoi Residencial XIV SPE Ltda	-	-	-	-	(1)	-	(1)
Sugoi Residencial X SPE LTDA	-	-	-	-	(1)	-	(1)
Sugoi Residencial XII SPE LTDA	-	-	-	-	(4)	-	(4)
Sugoi Residencial XV SPE LTDA	-	-	-	-	(5)	-	(5)
	34.075	**19.428**	**1.142**	**54.645**	**25.676**	**(4.247)**	**76.074**

8 Imobilizado

		Controladora		Consolidado	
Descrição	**Taxa de depreciação**	**30 de setembro de 2019**	**31 de dezembro de 2018**	**30 de setembro de 2019**	**31 de dezembro de 2018**
Instalações	10% a.a	44	44	33	44
Móveis e utensílios	10% a.a	109	86	216	173
Máquinas e equipamentos	20% a.a	127	88	82	104
Benfeitorias	20% a.a	20	11	14	11
Leasing telefonia	20% a.a	72	72	39	72
Veículos		-	-	169	63
Imóveis		17	-	90	23
Estande de vendas	-	-	-	467	634
		389	301	1.110	1.124
Depreciação acumulada		(155)	(127)	(497)	(350)
		234	**174**	**613**	**774**

(a) Movimentação do imobilizado

	Controladora				Consolidado			
Descrição	**31 de dezembro de 2018**	**Adições**	**Baixas**	**30 de setembro de 2019**	**31 de dezembro de 2018**	**Adições**	**Baixas**	**30 de setembro de 2019**
Instalações	44	-	-	44	44	-	(11)	33
Móveis e Utensílios	86	23	-	109	173	43	-	216
Máquinas e Equipamentos	88	39	-	127	104	-	(22)	82
Benfeitorias	11	9	-	20	11	3	-	14
Leasing Telefonia	72	-	-	72	72	-	(33)	39
Veículos	-	-	-	-	63	108	(2)	169
Imóveis	-	17	-	17	23	67	-	90
Estande de vendas / Apto Decorado	-	-	-	-	634	-	(167)	467
	301	88	-	389	1.124	221	(235)	1.110
Depreciação acumulada	(127)	(28)	-	(155)	(350)	(147)	-	(497)
	174	**60**	**-**	**234**	**774**	**74**	**(235)**	**613**

9 Partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**30 de setembro de 2019**	**31 de dezembro de 2018**	**30 de setembro de 2019**	**31 de dezembro de 2018**
Ativo não circulante	26.769	29.176	6.744	9.030
Passivo circulante	(32.697)	(20.756)	(378)	-
Passivo não circulante	(1.744)	(1.744)	-	-
	(7.672)	**6.676**	**6.366**	**9.030**

	Controladora		Consolidado	
Descrição (ativo)	**30 de setembro de 2019**	**31 de dezembro de 2018**	**30 de setembro de 2019**	**31 de dezembro de 2018**
Haifa Investimentos e Participações Ltda.	17	14	-	-
Sugoi Engenharia e Construção Ltda.	12	19	234	1.839
Residencial Monte Serrat Ltda.	143	55	-	-
Kibutz Participações Ltda.	7	7	7	7
Kibutz Administração e Participações Ltda.	5.909	6.884	5.909	6.612
Residencial São Mateus SPE Ltda.	-	3.038	-	-
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda.	1.328	1.116	7	-
Residencial Bom Retiro SPE Ltda.	272	5.265	-	6
Residencial José Vigna Talhado SPE Ltda.	285	201	-	-
Residencial Colina Guarapiranga SPE Ltda.	874	838	-	-
Residencial Paulínia I SPE Ltda.	161	160	-	-
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda.	1.859	1.221	-	-
Residencial Idemori SPE Ltda.	387	381	-	-
Sugoi Projeto SPE Ltda.	90	89	-	-
Residencial Sports Gardens da Amazônia Ltda.	4.727	4.317	-	-
Sugoi N Empreendimentos Imobiliários Ltda.	221	175	-	-
Residencial Portal do Belo Horizonte SPE Ltda.	522	483	-	-
Residencial Barcelona SPE Ltda.	1.976	1.261	-	-
Condomínio Varandas Jardim do Lago II	540	387	-	-
Residencial Isabel Ferrari SPE Ltda.	159	110	-	-
Residencial São José SPE Ltda.	191	149	-	-
Residencial Jacú-Pessego I SPE Ltda.	87	23		-
Sugoi Residencial I SPE Ltda.	165	163	-	-
Sugoi Residencial II SPE Ltda.	177	90	-	-
Sugoi Residencial III SPE Ltda.	171	127	-	-
Sugoi Residencial IV SPE Ltda.	76	76	-	-
Sugoi Residencial V SPE Ltda.	2.859	965	-	-

Sugoi Residencial VI SPE Ltda.	821	613	-	-
Sugoi Residencial VII SPE Ltda.	-	2	-	-
Sugoi Residencial VIII SPE Ltda.	773	278	-	-
Sugoi Residencial IX SPE Ltda.	1.147	641	-	-
Sugoi Residencial Via Verde SPE Ltda.	1	1	-	-
Tsuri Acre	16	16	16	14
Sugoi Residencial XIII SPE Ltda.	579	11	-	-
Sugoi Residencial XI SPE Ltda.	62	-	-	-
Sugoi Residencial XII SPE Ltda.	17	-	-	-
Sugoi Residencial X SPE Ltda.	9	-	-	-
Sugoi Residencial XVI SPE Ltda.	107	-	-	-
Sugoi Residencial XIV SPE Ltda.	1	-	-	-
Sugoi Residencial XV SPE Ltda.	2	-	-	-
Residencial Guarapiranga SPE Ltda.	19	-	19	-
Outros	-	-	552	552
	26.769	**29.176**	**6.744**	**9.030**

	Controladora		Consolidado	
Descrição (passivo)	**30 de setembro de 2019**	**31 de dezembro de 2018**	**30 de setembro de 2019**	**31 de dezembro de 2018**
Condomínio Varandas Jardim do Lago (fee)	873	873	-	-
Condomínio Varandas Jardim do Lago	9.789	13.956	-	-
Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.450	6.780	-	-
Residencial Monte Serrat Ltda.	586	606	168	-
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda.	175	175	-	-
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda.	110	110	-	-
Residencial São Mateus SPE Ltda.	16.290	-	-	-
Residencial Sports Gardens da Amazônia	-	-	199	-
Residencial Guarapiranga SPE Ltda.	168	-	-	-
Tsuri Brasil Ltda.	-	-	11	-
	34.441	**22.500**	**378**	**-**
Circulante	**32.697**	**20.756**	**378**	**-**
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 Conta corrente com sociedade por conta de participação

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**30 de setembro de 2019**	**31 de dezembro de 2018**	**30 de setembro de 2019**	**31 de dezembro de 2018**
Conta corrente com Sociedade por conta de participação	10.405	10.405	10.405	10.808
	10.405	**10.405**	**10.405**	**10.808**

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

11 Empréstimos e financiamentos

			Controladora		Consolidado	
Modalidade	**Instituição financeira**	**Taxa de juros e comissões**	**30 de setembro de 2019**	**31 de dezembro de 2018**	**30 de setembro de 2019**	**31 de dezembro de 2018**
CCB	Domus Companhia Hipotecária	8% a.a. + CDI	-	-	-	-
Capital de giro	Caixa Economica Federal – CEF	Até 9,6 % a.a. +CDI	2.357	1.912	9.285	1.912
SFH	Caixa Economica Federal – CEF	Até 11% a.a.	-	-	-	1.365
Leasing	Banco Daycoval	Até 22,99% a.a.	28	37	28	37
CCB	Banco PINE	CDI + 08,47% a.a.	6.887	7.760	6.887	7.760
CCB	CHB	CDI + 10,5% a.a.	3.711	4.044	3.711	4.044
Outros	Outros	n/a	-	-	834	627
			12.983	**13.753**	**20.745**	**15.745**
Circulante			**12.964**	**9.227**	**20.726**	**11.219**
Não circulante			**19**	**4.526**	**19**	**4.526**

Os saldos podem ser assim apresentados por ano de vencimento:

	Controladora		Consolidado	
Ano	30 de setembro de 2019	31 de dezembro de 2018	30 de setembro de 2019	31 de dezembro de 2018
2019	9.917	9.227	11.627	11.219
2020	3.047	4.452	9.099	4.452
2021	19	74	19	74
	12.983	**13.753**	**20.745**	**15.745**

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

- Cenário de variação da taxa de juros provável estimada pela Administração:
    - Taxa de juros estimada para os exercícios de 2019 e 2020: 6,5% ao ano.
- Cenário de variação da taxa de juros possível, com deterioração de 25% (vinte e cinco por cento) na variável de risco considerada como provável:
    - Taxa de juros estimada para os exercícios de 2019 e 2020: Aumento para 8,1% ao ano.
- Cenário de variação da taxa de juros remota, com deterioração de 50% (cinquenta por cento), na variável de risco considerada como provável:
    - Taxa de juros estimada para os exercícios de 2019 e 2020: Aumento para 9,8% ao ano.

Os impactos apresentados na tabela abaixo referem-se aos exercícios de 2019 e de 2020, onde encerrarão as obrigações relevantes com os agentes financeiros, não sendo necessário projeções para os demais anos.

			Controladora		
Exercício	Saldo	Risco de alta na taxa de juros	6,5% a.a Provável	8,1% a.a. Possível	9,8% a.a. Remoto
2019	9.917	Efeito contábil (custo / despesa)	645	803	972
2020	3.047	Efeito contábil (custo / despesa)	198	247	299

			Consolidado		
Exercício	Saldo	Risco de alta na taxa de juros	6,5% a.a Provável	8,1% a.a. Possível	9,8% a.a. Remoto
2019	11.627	Efeito contábil (custo / despesa)	756	942	1.139
2020	9.099	Efeito contábil (custo / despesa)	591	737	892

12 Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
Vencimentos	**30 de setembro de 2019**	**31 de dezembro de 2018**	**30 de setembro de 2019**	**31 de dezembro de 2018**
Vencidos	2	2	951	1.347
A vencer até 30 dias	195	79	8.892	5.738
A vencer entre 31 e 60 dias	-	-	753	240
A vencer entre 61 e 90 dias	-	-	536	188
A vencer entre 91 e 120 dias	-	-	85	115
A vencer entre 121 e 180 dias	-	-	446	200
A vencer após 180 dias	-	-	23	254
A vencer total	195	79	10.735	6.735
	197	**81**	**11.686**	**8.082**

13 Obrigações trabalhistas e tributárias

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**30 de setembro de 2019**	**31 de dezembro de 2018**	**30 de setembro de 2019**	**31 de dezembro de 2018**
Obrigações tributárias	501	501	503	503
Obrigações trabalhistas	74	6	127	64
Impostos retidos na fonte	4	5	358	634
Regime especial tributário (RET) corrente	-	-	764	378
Regime especial tributário (RET) diferido	-	-	1.422	1.713
	579	**512**	**3.174**	**3.292**
Circulante	**579**	**512**	**1.752**	**1.579**
Não circulante	**-**	**-**	**1.422**	**1.713**

14 Contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**30 de setembro de 2019**	**31 de dezembro de 2018**	**30 de setembro de 2019**	**31 de dezembro de 2018**
Aquisição de participações societárias (i)	16.361	13.875	16.361	13.875
Comissão sobre terreno	-	-	500	500
Contingências (Cíveis/Trabalhista) (ii)	8	-	803	715
Distrato a pagar	-	-	1.090	-
Outros	2.014	1.000	2.014	1.000
	18.383	**14.875**	**20.768**	**16.090**
Circulante	**18.383**	**14.875**	**20.268**	**15.590**
Não circulante	**-**	**-**	**500**	**500**

(i) O referido valor é composto por: R$ 9.305 (R$ 13.875 em 31 de dezembro de 2018) referente a aquisição das empresas Residencial São Mateus SPE Ltda e Residencial Parque do Carmo SPE Ltda., nos saldos de R$ 2.182 e R$ 7.123, respectivamente (R$ 6.752 e R$ 7.123 em 31 de dezembro de 2018), os quais serão pagos através de notas promissórias e; R$ 7.056 referente a saldo da dívida pela aquisição de direitos contratuais gerados pela conclusão do acordo para aquisição da participação societária detida por Brasinco Incorporações Ltda. no bojo da parceria voltada ao desenvolvimento de projetos imobiliários por intermédio da empresa Haifa Investimentos e Participações Ltda., na qual já detinha 60% do capital social.

(ii) A Companhia, no curso normal de suas atividades, está sujeita a processos judiciais de natureza tributária, trabalhista e cível. A Administração, apoiada na opinião de seus assessores legais e, quando aplicável, fundamentada em pareceres específicos emitidos por especialistas, avalia a expectativa do desfecho dos processos em andamento e determina a necessidade ou não de constituição de provisão para contingências. A provisão existente no montante de R$ 803 (R$ 715 em 31 de dezembro de 2018) refere-se a processos cíveis e trabalhistas que estão em curso, cuja avaliação dos assessores legais da Companhia apontam para uma probabilidade de perda provável. Além do referido montante, não foram computados R$ 8.910 (R$ 8.910 em 31 de dezembro de 2018) decorrentes também de causas trabalhistas e cíveis, cuja avaliação dos assessores legais da Companhia aponta para uma probabilidade de perda possível, razão pela qual a Administração não registrou esse montante nas informações contábeis intermediárias.

15 Adiantamentos de clientes e outros

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**30 de setembro de 2019**	**31 de dezembro de 2018**	**30 de setembro de 2019**	**31 de dezembro de 2018**
Adiantamentos de clientes incorporações	-	-	22.856	9.735
Adiantamento de clientes permutas – empreendimentos lançados	-	-	11.116	13.914
Credores por imóveis compromissados	2.942	5.680	120.059	140.035
Permutas físicas (*)	5.680	1.900	54.197	54.197
Outros	-	3.235	2.406	5.564
	8.622	**10.815**	**210.633**	**223.445**
Circulante	**8.622**	**10.815**	**182.699**	**132.053**
Não circulante	**-**	**-**	**27.934**	**91.392**

(*) 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

	Controladora		Consolidado	
Modalidade	**30 de setembro de 2019**	**31 de dezembro de 2018**	**30 de setembro de 2019**	**31 de dezembro de 2018**
Debêntures	17.397	17.397	17.397	17.397
(-) Amortização	(3.072)	-	(3.072)	-
(-) Gastos com Debêntures a amortizar	(49)	(435)	(49)	(435)
Juros sobre debêntures	5.769	2.727	5.769	2.727
	20.045	**19.689**	**20.045**	**19.689**
Circulante	**10.714**	**5.270**	**10.714**	**5.270**
Não circulante	**9.331**	**14.419**	**9.331**	**14.419**

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

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

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

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

17 Provisões

	Consolidado	
Descrição	**30 de setembro de 2019**	**31 de dezembro de 2018**
Provisão para garantia (i)	1.280	1.226
	1.280	**1.226**

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

18 Patrimônio líquido

(a) Capital

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

	30 de setembro de 2019	**31 de dezembro de 2018**
Número de quotas		
Kibutz Administração e Participações Ltda	1.000.000	1.000.000
	1.000.000	**1.000.000**

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

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

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

(b) Lucros

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

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

(c) Resultado por ações

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

	30 de setembro de 2019	31 de dezembro de 2018
Lucro do exercício / período (em reais)	17.777.000	13.924.000
Quantidade de ações	1.000.000	1.000.000
	17,777	**13,924**

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 (R2) (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 16, não são conversíveis em ações.

(d) Ajuste acumulado de conversão

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

19 Receita líquida e Lucro bruto

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

	Consolidado	
Descrição	**30 de setembro de 2019**	**30 de setembro de 2018**
Receita de imóveis	110.147	57.981
Vendas canceladas	(958)	(120)
Receita operacional bruta	**109.189**	**57.861**
Impostos incidentes	(3.969)	(2.159)
Receita operacional líquida	**105.220**	**55.702**
Custo com terreno, incorporação, construção	(67.440)	(37.317)
Lucro bruto	**37.780**	**18.385**
Percentual margem bruto - %	**35,9%**	**33,0%**

20 Despesas por natureza

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**30 de setembro de 2019**	**30 de setembro de 2018**	**30 de setembro de 2019**	**30 de setembro de 2018**
Despesas comerciais				
Comissões	-	-	(3.086)	(417)
Assessoria e consultoria	(79)	(25)	(148)	(143)
Propaganda e publicidade	(67)	-	(1.457)	(1.243)
Despesas com estande de vendas e Apartamento decorado	-	-	(1.277)	(784)
Despesas com aluguéis	-	-	(215)	(351)
Outras despesas comerciais	(41)	(77)	(198)	(346)
	(187)	**(102)**	**(6.381)**	**(3.284)**
Despesas gerais e administrativas				
Assessoria e consultoria	(2.109)	(879)	(3.309)	(2.139)
Despesas com pessoal	(759)	(186)	(768)	(225)
Despesas com aluguéis	(469)	(554)	(469)	(590)
Despesas com materiais de escritório	(278)	(154)	(394)	(184)
Depreciação	(335)	(35)	(337)	(38)
Despesas com cartórios e registros	(28)	(19)	(326)	(226)
Despesas com acordos e contratos	-	-	-	(121)
Provisão para contingências	-	-	(217)	-
Despesas com seguros	-	-	(1.015)	-
Outras despesas administrativas	(187)	(107)	(1.206)	(397)
	(4.165)	**(1.934)**	**(8.041)**	**(3.920)**
	(4.352)	**(2.036)**	**(14.422)**	**(7.204)**

21 Projetos imobiliários em desenvolvimento

Descrição	**30 de setembro de 2019**	**31 de dezembro de 2018**
Venda contratada a apropriar (Nota 4)	211.981	265.517
Contribuições sobre as vendas	(8.479)	(10.621)
	203.502	**254.896**
Custo a incorrer das unidades vendidas	(149.282)	(182.056)
	54.220	**72.840**
Percentual da margem bruta a apropriar	26,6%	28,6%

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

Descrição	30 de setembro de 2019	31 de dezembro de 2018
Receita apropriada	148.292	102.060
Contribuições incidentes sobre receita	(5,932)	(4.082)
	142.360	**97.978**
Custo apropriado	(104.371)	(67.398)
Lucro bruto	**37.989**	**30.580**
Margem bruta apropriada - %	26,69%	31,21%

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

Descrição	30 de setembro de 2019	31 de dezembro de 2018
Unidades vendidas em construção	149.292	182.056
Unidades não vendidas em construção	55.274	91.299
Custo orçado a incorrer	**204.556**	**273.355**
Estoque imóveis em construção	32.359	30.601
Custo total a ser apropriado no futuro	**236.915**	**303.956**

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 informações contábeis intermediárias 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 Companhiarial. Riscos operacionais surgem de todas as operações da Companhia.

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

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

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

(b) Instrumentos financeiros

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

(c) Gestão de capital

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

(d) Instrumentos financeiros derivativos

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

******