Relatório do auditor independente

Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas Em 30 de junho de 2021

JC/HHMC/VAB/DB/TRV 4367/21

| SUGOI S.A.  |
|---|
| Informações contábeis intermediarias individuais e consolidadas<br>Em 30 de junho de 2021                             |
|   |
|   |
|   |
|   |
| Conteúdo  |
|   |
|   |
|   |
|   |
|   |
| Relatório de revisão do auditor independente sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas |
| Balanços patrimoniais individuais e consolidados  |
| Demonstrações do resultado individual e consolidado   |
| Demonstrações do resultado abrangente individual e consolidado  |
| Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individual e consolidado   |

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidados

Demonstrações do valor adicionado individual e consolidado

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas



Tel.: +55 11 3848 5880 Fax: + 55 11 3045 7363 www.bdobrazil.com.br

# RELATÓRIO DE REVISÃO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos Acionistas e Administradores da **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 junho de 2021, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente para o período de três e seis meses findos naquela data, e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findos naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) - Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com Pronunciamento Técnico CPC 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"), 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

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) - Demonstração Intermediária, aplicável às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), assim como a apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.



## Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias consolidadas

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 o Pronunciamento Técnico CPC 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"), assim como a apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

## Ênfase

### Reconhecimento de receita

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1, as informações contábeis intermediárias individuais, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) - Demonstração Intermediária e as informações contábeis intermediárias consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) - Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Desta 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 manifestado pela CVM no Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

## **Outros assuntos**

## Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As informações trimestrais acima referidas incluem as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de seis meses findos em 30 de junho de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34, aplicáveis as entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. 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 norma CPC 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 aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 16 de agosto de 2021.

BDO

**BDO RCS Auditores Independentes SS** 

CRC 2 SP 013846/0-1

Contador CRC 1 SP 197232/0-6

Sugoi S.A. Balanços patrimoniais em 30 de Junho de 2021 e 31 de Dezembro de 2020 (Em milhares de Reais)

## ATIVO

|                                      | _     | Controladora | Consolidado  |            |            |
|--------------------------------------|-------|--------------|--------------|------------|------------|
| Ativo                                | Notas | 30/06/2021   | 31/12/2020   | 30/06/2021 | 31/12/2020 |
| Circulante                           |       |              |              |            |            |
| Caixa e equivalentes de caixa        | 3     | 2.552        | 23.679       | 12.245     | 44.078     |
| Contas a receber                     | 4     | -            | -            | 36.081     | 26.922     |
| Imóveis a comercializar              | 5     | 6.826        | 3.782        | 122.927    | 98.994     |
| Créditos diversos                    | 6     | 2.086        | 1.845        | 7.523      | 6.892      |
| Impostos e contribuições a compensar |       | 286          | 228          | 584        | 519        |
| Despesas antecipadas                 |       | 570          | 456          | 8.230      | 7.468      |
|                                      |       | 12.320       | 29.990       | 187.590    | 184.873    |
| Não circulante                       |       |              |              |            |            |
| Contas a receber                     | 4     | -            | _            | 13.522     | 14.438     |
| Imóveis a comercializar              | 5     | 1,222        | 4.127        | 143.667    | 168.197    |
| Créditos diversos                    | 6     | -            | _            | 4.142      | 4.142      |
| Partes relacionadas                  | 9     | 58.307       | 46.700       | 13.271     | 10.551     |
| Impostos e contribuições a compensar | -     | 22           | 22           | 25         | -          |
| Despesas antecipadas                 |       |              | <del>-</del> |            | 427        |
|                                      |       | 59.551       | 50.849       | 174.627    | 197.755    |
| Investimentos                        | 7     | 139.664      | 130.845      | 3.408      | 2.697      |
| Imobilizado                          | 8     | 975          | 1.071        | 1.844      | 1.719      |
|                                      |       | 200.190      | 182.765      | 179.879    | 202.171    |
| Total do ativo                       |       | 212.510      | 212.755      | 367.469    | 387.044    |

As notas explicativas são parte integrante da demonstração contábil.

Sugoi S.A. Balanços patrimoniais em 30 de Junho de 2021 e 31 de Dezembro de 2020 (Em milhares de Reais)

## PASSIVO

|  |       | Controladora |            | Consolidado |            |  |
|--|-------|--------------|------------|-------------|------------|--|
| Passivo  | Notas | 30/06/2021   | 31/12/2020 | 30/06/2021  | 31/12/2020 |  |
| Circulante   |       |              |            |             |            |  |
| Empréstimos e financiamentos                           | 11    | 10.321       | 9.248      | 20.642      | 17.573     |  |
| Debêntures   | 16    | -            | 7.301      | -           | 7.301      |  |
| Certificados de recebíveis Imobiliários                | 17    | 9.674        | 7.458      | 9.674       | 7.458      |  |
| Fornecedores   | 12    | 1.033        | 191        | 21.320      | 16.629     |  |
| Obrigações trabalhistas e tributárias                  | 13    | 894          | 869        | 4.825       | 4.670      |  |
| Contas a pagar   | 14    | 1.634        | 4.033      | 3.013       | 4.530      |  |
| Adiantamentos de clientes e outros                     | 15    | 6.338        | 6.477      | 87.820      | 67.209     |  |
| Partes relacionadas                                    | 9     | 100.335      | 87.492     | 2.066       | 794        |  |
|  |       | 130.229      | 123.069    | 149.360     | 126.164    |  |
| Não circulante   |       |              |            |             |            |  |
| Empréstimos e financiamentos                           | 11    | 9.557        | 9.325      | 19.895      | 19.662     |  |
| Conta corrente com sociedade por conta de participação | 10    | 1.405        | 1.405      | 1.405       | 1.405      |  |
| Certificados de recebíveis Imobiliários                | 17    | 23.776       | 26.778     | 23.777      | 26.778     |  |
| Obrigações trabalhistas e tributárias                  | 13    | -            | -          | 3.997       | 1.247      |  |
| Contas a pagar   | 14    | -            | -          | 500         | 500        |  |
| Adiantamentos de clientes e outros                     | 15    | -            | -          | 111.616     | 152.353    |  |
| Provisões  | 18    | -            | -          | 3.609       | 4.370      |  |
| Provisões para perda em investimentos                  | 7     | 4.545        | 7.492      | 3.423       | 3.423      |  |
|  |       | 39.283       | 45.000     | 168.222     | 209.738    |  |
| Total do passivo                                       |       | 169.512      | 168.069    | 317.582     | 335.902    |  |
| Patrimônio líquido                                     | 18    |              |            |             |            |  |
| Capital social   |       | 1.000        | 1.000      | 1.000       | 1.000      |  |
| Reserva legal  |       | 200          | 200        | 200         | 200        |  |
| Reserva de lucros                                      |       | 41.373       | 43.438     | 41.373      | 43.438     |  |
| Ajuste acumulado de conversão                          |       | 425          | 48         | 425         | 48         |  |
| •  |       | 42.998       | 44.686     | 42.998      | 44.686     |  |
| Participação dos não controladores                     |       | _            | -          | 6.890       | 6.456      |  |
| Total patrimônio líquido                               |       | 42.998       | 44.686     | 49.888      | 51.142     |  |
| Total do passivo e patrimônio líquido                  |       | 212.510      | 212.755    | 367.469     | 387.044    |  |
|  |       |              |            |             |            |  |

As notas explicativas são parte integrante da demonstração contábil.

Sugoi S.A. Demonstrações do resultado dos exercícios findos em 30 de Junho de 2021 e de 2020 (Em milhares de Reais)

|   |       |              |                            |            | Controladora               |            |                            |            | Consolidado                |
|---|-------|--------------|----------------------------|------------|----------------------------|------------|----------------------------|------------|----------------------------|
|   | Notas | 30/06/2021   | 01/04/2021 à<br>30/06/2021 | 30/06/2020 | 01/04/2020 à<br>30/06/2020 | 30/06/2021 | 01/04/2021 à<br>30/06/2021 | 30/06/2020 | 01/04/2020 à<br>30/06/2020 |
| Receita de imóveis  |       | -            | - 10,000,000               |            | - 107.007.000              | 99.055     | 51.639                     | 75.249     | 39-759                     |
| Impostos incidentes   |       | (0)          | (0)                        | -          | -                          | (3.895)    | (1.927)                    | (1.508)    | (155)                      |
| Operações continuadas   |       |              |                            |            |                            |            |                            |            |                            |
| Receita líquida   | 19    | (0)          | (0)                        | -          | -                          | 95.160     | 49.712                     | 73.741     | 39.604                     |
| Custos das vendas   | 19    | <del>-</del> |                            |            |                            | (67.482)   | (35.800)                   | (46.199)   | (25.606)                   |
| Lucro bruto   | 19    | (0)          | (0)                        | -          | -                          | 27.678     | 13.912                     | 27.542     | 13.998                     |
| Receitas (despesas) operacionais                                    |       |              |                            |            |                            |            |                            |            |                            |
| Despesas gerais e administrativas                                   | 20    | (7.774)      | (3.645)                    | (5.162)    | (2.619)                    | (11.019)   | (5.289)                    | (7.023)    | (3.613)                    |
| Despesas com comercialização  | 21    | (2.073)      | (624)                      | (75)       | (30)                       | (10.197)   | (3.794)                    | (3.923)    | (1.940)                    |
| Outras receitas (despesas) operacionais líquidas                    |       | -            | -                          | -          | -                          | 617        | (728)                      | (1.135)    | (762)                      |
| Resultado de equivalência patrimonial                               | 7     | 11.065       | 5.934                      | 18.120     | 8.387                      | (950)      | 1                          | 26         |                            |
|   |       | 1.218        | 1.665                      | 12.883     | 5.738                      | (21.549)   | (9.812)                    | (12.055)   | (6.315)                    |
| Lucro (prejuízo) antes do resultado financeiro                      |       | 1.218        | 1.665                      | 12.883     | 5.738                      | 6.129      | 4.100                      | 15.487     | 7.683                      |
| Despesas financeiras  |       | (2.892)      | (1.142)                    | (1.528)    | (356)                      | (4.562)    | (1.842)                    | (1.868)    | (483)                      |
| Receitas financeiras  |       | 33           | 13                         | 53_        | 15                         | 143        | 100                        | 146        | 36                         |
| Resultado financeiro líquido  |       | (2.859)      | (1.129)                    | (1.475)    | (341)                      | (4.419)    | (1.742)                    | (1.722)    | (447)                      |
| Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social |       | (1.641)      | 537                        | 11.408     | 5-397                      | 1.710      | 2.358                      | 13.765     | 7.236                      |
|   |       |              |                            |            |                            |            |                            |            |                            |
| Imposto de renda e contribuição social - correntes                  | -     | -            |                            | -          | -                          | (1.782)    | (580)                      | (659)      | (659)                      |
| Imposto de renda e contribuição social - diferidos                  | -     | -            |                            | -          | -                          | (911)      | (911)                      | (733)      | (733)                      |
| Lucro líquido (prejuízo) do período                                 |       | (1.641)      | 537                        | 11.408     | 5-397                      | (983)      | 867                        | 12.373     | 5.844                      |
| Atribuível a  |       |              |                            |            |                            |            |                            |            |                            |
| Acionistas controladores da Companhia                               |       |              |                            |            |                            | (1.641)    | 537                        | 11.408     | 5-397                      |
| Participação de não controladores                                   |       |              |                            |            |                            | 658        | 330                        | 965        | 447                        |
|   |       |              |                            |            |                            |            |                            |            |                            |
| Lucro (prejuízo) básico e diluído por ação                          | 18 c  | (1,641)      | 0,537                      | 11,408     | 5,397                      |            |                            |            |                            |

As notas explicativas são parte integrante da demonstração contábil.

7

### Sugoi S.A. Demonstrações do resultado abrangente dos exercícios findos em 30 de Junho de 2021 e de 2020 (Em milhares de Reais)

Lucro líquido (prejuízo) do periodo Ajuste de conversão em controladas (=) Resultado abrangente do periodo Atribuível a Acionistas controladores da Companhia Participação de não controladores

| 30/06/2021<br>(1.641)<br>425<br>(1.216) | 01/04/2021 à 30/06/2021 537 | 30/06/2020<br>11.408<br>48<br>11.456 | Controladora 01/04/2020 à 30/06/2020 13.586 (377) | 30/06/2021<br>(983)<br>425<br>(558) | 01/04/2021 à 30/06/2021<br>867<br>0 | 30/06/2020<br>12:373<br>48<br>12:421 | Consolidado 01/04/2020 à 30/06/2020 14.223 (377) 13.846 |
|---|-----------------------------|--------------------------------------|---|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|---|
|   |                             |                                      |   | (1.216)<br>658                      | 537<br>330                          | 11.456<br>965                        | 13.209<br>637   |
| -                                       | -                           | -                                    | -   | (558)                               | 867                                 | 12.421                               | 13.846  |

As notas explicativas são parte integrante da demonstração contábil.

8

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

Atribuível aos acionistas controladores da Companhia

| Capital social integralizado | Reserva legal | Reservas de<br>lucros | Ajuste<br>acumulado de<br>conversão | Total           | Participação dos<br>não<br>controladores | Patrimônio<br>líquido<br>consolidado |
|------------------------------|---------------|-----------------------|-------------------------------------|-----------------|--|--------------------------------------|
| 1.000                        | 200           | 33.383                | 90                                  | 34.673          | 4.544                                    | 39.217                               |
| -<br>-                       | -<br>-        | -<br>11.408           | 7<br>-                              | 7<br>11.408     | -<br>965                                 | 7<br>12.373                          |
| 1.000                        | 200           | 44.791                | <u>97</u>                           | 46.088          | 5.509                                    | 51.597                               |
| 1.000                        | 200           | 43.438                | 48                                  | 44.686          | 6.456                                    | 51.142                               |
|                              | -<br>-<br>-   | (425)<br>(1.641)      | 377<br>-                            | (48)<br>(1.641) | (54)<br>(169)<br>658                     | (54)<br>(217)<br>(983)               |
| 1.000                        | 200           | 41.373                | 425                                 | 42.998          | 6.890                                    | 49.888                               |

As notas explicativas são parte integrante da demonstração contábil.

Ajuste de conversão em controlada Lucro líquido do período Saldos em 30 de Junho de 2020 Saldo em 1º de janeiro de 2021

Saldo em 1º de janeiro de 2020

Saido em 1° de janeiro de 2021

Distribuição de lucros Ajuste de conversão em controlada Lucro líquido do período

Saldos em 31 de Junho de 2021

Sugoi S.A. Demonstrações dos fluxos de caixa dos exercícios findos em 30 de Junho e 31 de Dezembro de 2020 (Em milhares de Reais)

|  |         |            | Controladora | Consolidado |            |  |
|--|---------|------------|--------------|-------------|------------|--|
|  | Notas   | 30/06/2021 | 30/06/2020   | 30/06/2021  | 30/06/2020 |  |
| Das atividades operacionais  |         |            |              |             |            |  |
| Lucro líquido (prejuízo) do período  | 18c     | (1.641)    | 11.408       | (983)       | 12.373     |  |
| Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas   |         |            |              |             |            |  |
| pelas atividades operacionais  |         |            |              |             |            |  |
| Depreciação e amortização  | 8       | 101        | 232          | 103         | 234        |  |
| Provisões para garantia de obras e contingências   | 18      | -          | -            | 1.148       | 1.614      |  |
| Impostos diferidos<br>Ajuste a valor presente (AVP)  | 13<br>4 | -          |              | 911<br>667  | 265        |  |
| Ajuste de conversão patrimonial  | 4       | (49)       | _            | 216         | _          |  |
| Resultado de equivalência patrimonial  | 7       | (11.065)   | (18.120)     | 950         | (26)       |  |
|  | ,       | (12.654)   | (6.480)      | 3.012       | 14.460     |  |
|  |         |            |              |             |            |  |
| Variações nos ativos e passivos<br>(Aumento)/redução contas de ativos  |         |            |              |             |            |  |
| Contas a receber   | 4       |            | _            | (8.243)     | (3.601)    |  |
| Imóveis a comercializar  | 5       | (139)      | (11)         | 597         | (7.561)    |  |
| Impostos e contribuições a compensar   | 13      | (58)       | (1)          | (90)        | (48)       |  |
| Créditos diversos  | 6       | (241)      | (92)         | 631         | (4.616)    |  |
| Despesas com vendas a apropriar  |         | (114)      | (100)        | (335)       | 52         |  |
| Aumento/(redução) nas contas de passivos   |         |            |              |             |            |  |
| Obrigações trabalhistas e tributárias  | 13      | 25         | 69           | 1.994       | 2.436      |  |
| Fornecedores   | 12      | 842        | (55)         | 4.691       | 5.663      |  |
| Contas a pagar   | 14      | (2.399)    | 2.972        | (1.516)     | 2.916      |  |
| Adiantamento de clientes   | 15      | (139)      | -            | (20.126)    | (7.190)    |  |
|  |         | (14.877)   | (3.698)      | (19.386)    | 2.511      |  |
| Imposto de renda e contribuição social pagos   | 13      | -          | -            | (1.782)     | (659)      |  |
| Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades operacionais   |         | (14.877)   | (3.698)      | (21.168)    | 1.852      |  |
| Das atividades de investimentos  |         |            |              |             |            |  |
| (Aumento)/redução de capital em controladas líquido  | 18      | (700)      | (284)        | (1.661)     | _          |  |
| No imobilizado   | 8       | (5)        | (232)        | (228)       | (343)      |  |
| No intangível  |         | (0)        | 205          | (0)         | 205        |  |
| Caixa líquido consumido nas atividades de investimentos  |         | (705)      | (311)        | (1.889)     | (131)      |  |
| and a second sec |         | (/03)      |              | (2,003)     | (131)      |  |
| Das atividades de financiamentos   |         |            |              |             |            |  |
| Captações de empréstimos e financiamentos e outros   | 11      | 20.767     | 1.466        | 30.309      | 13.889     |  |
| Pagamento empréstimos e financiamentos e outros  | 11      | (27.549)   | (9.552)      | (35.093)    | (19.147)   |  |
| Partes relacionadas  | 9       | 1.237      | 8.048        | (3.992)     | (3)        |  |
| Caixa líquido consumido nas atividades de financiamentos   |         | (5.545)    | (38)         | (8.776)     | (5.261)    |  |
|  |         |            |              |             |            |  |
| Redução de caixa e equivalentes de caixa   |         | (21.127)   | (4.047)      | (31.833)    | (3.540)    |  |
| Caixa e equivalentes de caixa  |         |            |              |             |            |  |
| Saldo de caixa e equivalentes de caixa no início do exercício  |         | 23.679     | 4.399        | 44.078      | 23.464     |  |
| Saldo de caixa e equivalentes de caixa no final do exercício   |         | 2.552      | 4.399<br>352 | 12.245      | 19.924     |  |
| Redução de caixa e equivalentes de caixa   |         | (21.127)   | (4.047)      | (31.833)    | (3.540)    |  |
| Accumyus as saint e equivalentes de cuint  |         | (21,12/)   | (4.04/)      | (32.033)    | (3.540)    |  |

As notas explicativas são parte integrante da demonstração contábil.

## Sugoi S.A. Demonstrações do valor adicionado dos exercícios findos em 30 de Junho de 2021 e de 2020 (Em milhares de Reais)

|  |              | Controladora | Consolida      |               |
|--|--------------|--------------|----------------|---------------|
|  | 30/06/2021   | 30/06/2020   | 30/06/2021     | 30/06/2020    |
| Receitas   |              |              |                |               |
| Vendas e serviços  | <del>-</del> | _            | 99.055         | 75.249        |
| Outras receitas  | <del>-</del> | _            | 617            | (1.135)       |
|  | -            | -            | 99.672         | 74.114        |
| Insumos adquiridos de terceiros  |              |              |                |               |
| Custo de produtos, mercadorias e serviços vendidos   | -            | -            | (67.483)       | (46.199)      |
| Materiais, energia, serviço de terceiros e outros operacionais                               | (6.550)      | (3.031)      | (11.477)       | (6.945)       |
|  | (6.550)      | (3.031)      | (78.960)       | (53.144)      |
| Valor adicionado bruto   | (6.550)      | (3.031)      | 20.712         | 20.970        |
| Depreciação, amortização e exaustão líquidas   | (101)        | (232)        | (103)          | (234)         |
| Valor adicionado líquido produzido pela Companhia  | (6.651)      | (3.263)      | 20.609         | 20.736        |
| Valor adicionado recebido em transferência   |              |              |                |               |
| Resultado de equivalência patrimonial  | 11.065       | 18.120       | (950)          | 26            |
| Receitas financeiras   | 33           | 53           | 144            | 146           |
|  | 11.098       | 18.173       | (806)          | 172           |
| Valor adicionado total a distribuir  | 4.447        | 14.910       | 19.803         | 20.908        |
| Distribuição do valor adicionado   |              |              |                |               |
| Pessoal  |              |              |                |               |
| Salários e encargos  | 2.652        | 1.780        | 2.778          | 1.780         |
| Comissões sobre venda  | -            | -            | 6.295          | 1.536         |
| Honorários de diretoria  | 62           | 15           | 62             | 15            |
| Impostos, taxas e contribuições  |              |              |                |               |
| Federais   | О            | -            | 6.588          | 2.900         |
| Remuneração de capitais de terceiros   |              |              |                |               |
| Juros  | 2.892        | 1.528        | 4.562          | 1.868         |
| Aluguéis   | 482          | 179          | 501            | 436           |
| Remuneração de capitais próprios   | (* ( *)      | 11.400       | (4.6.45)       | 44.00         |
| Lucro líquido (prejuízo) do período<br>Participação dos não-controladores nos lucros retidos | (1.641)      | 11.408       | (1.641)<br>658 | 11.408<br>965 |
|  |              |              | 40.905         | 00.000        |
|  | 4.447        | 14.910       | 19.803         | 20.908        |

As notas explicativas são parte integrante da demonstração contábil.

# Notas explicativas da administração às informações trimestrais Em 30 de junho de 2021 e 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

## 1 Contexto operacional

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

A Companhia, constituída em 4 de abril de 2011, é uma sociedade anônima, com sede na Avenida Chedid Jafet, nº 222, bloco C, 5º andar, Conjunto 52, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.584.310/0001-42, tem como foco principal o segmento da primeira moradia e com gestão e a administração de empreendimentos residenciais de padrão 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, 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 24.000 unidades em desenvolvimento, execução e entregues.

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

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

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

# 2 Resumo das principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na elaboração destas informações trimestrais individuais e consolidadas são apresentadas a seguir. Essas políticas foram aplicadas de forma consistente em relação ao ano anterior, salvo indicação em contrário.

## 2.1 Declaração de conformidade

As informações trimestrais individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("International Financial Reporting Standards - IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

# Notas explicativas da administração às informações trimestrais Em 30 de junho de 2021 e 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Empresa, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício-Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15).

As informações trimestrais individuais e consolidadas foram aprovadas pela Administração da Companhia em 16 de agosto de 2021.

## 2.2 Base de preparação

As informações trimestrais individuais foram elaboradas de acordo com a norma NBC TG 21 (R4) — Demonstração Intermediária e as informações trimestrais consolidadas foram elaboradas de acordo com a norma NBC TG 21 (R4) — Demonstrações intermediária e de acordo com a norma internacional IAS 34 — Interim Financial Reporting, aplicáveis as entidades de incorporação imobiliária registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM.

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

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

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

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

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

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

# 2.2.1 Informações trimestrais individuais

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

As informações trimestrais 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.

# Notas explicativas da administração às informações trimestrais Em 30 de junho de 2021 e 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

### 2.2.2 Consolidação

As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das informações trimestrais 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       | 30/06/2021                 | 31/12/2020 |  |  |
| Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 95%                        | 95%        |  |  |
| Condomínio Varandas Jardim do Lago Ltda.            | 95%                        | 95%        |  |  |
| Residencial Monte Serrat SPE Ltda.                  | 95%                        | 95%        |  |  |
| Haifa Investimentos e Participações Ltda.           | 100%                       | 100%       |  |  |
| Residencial São Mateus SPÉ 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%                        | 95%        |  |  |
| Sugoi Residencial IX SPE Ltda                       | 95%                        | 95%        |  |  |
| Sugoi Development USA, LLC                          | 100%                       | 100%       |  |  |
| Sugoi Residencial X SPE Ltda.                       | 95%                        | 95%        |  |  |
| Sugoi Residencial XI SPE Ltda.                      | 95%                        | 95%        |  |  |
| Sugoi Residencial XII SPE Ltda.                     | 95%                        | 95%        |  |  |
| Sugoi Residencial XIII SPE Ltda.                    | 95%                        | 95%        |  |  |
| Sugoi Residencial XIV SPE Ltda.                     | 95%                        | 95%        |  |  |
| 5   |                            |            |  |  |

# Notas explicativas da administração às informações trimestrais Em 30 de junho de 2021 e 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

|   | Percentual de participação |            |  |  |  |
|---|----------------------------|------------|--|--|--|
| Controladas e controladas em conjunto diretas | 30/06/2021                 | 31/12/2020 |  |  |  |
| Sugoi Residencial XV SPE Ltda.                | 95%                        | 95%        |  |  |  |
| Sugoi Residencial XVI SPE Ltda.               | 95%                        | 95%        |  |  |  |
| Sugoi Residencial XVII SPE Ltda.              | 95%                        | 95%        |  |  |  |
| Sugoi Residencial XVIII SPE Ltda              | 95%                        | 95%        |  |  |  |
| Sugoi Residencial XIX SPE Ltda                | 95%                        | 95%        |  |  |  |
| Sugoi Residencial XX SPE Ltda                 | 95%                        | 95%        |  |  |  |
| Sugoi Residencial XXI Ltda                    | 95%                        | 95%        |  |  |  |
| Sugoi Residencial XXII SPE Ltda               | 95%                        | 95%        |  |  |  |
| Sugoi Residencial XXIII SPE Ltda              | 95%                        | 95%        |  |  |  |
| Sugoi Residencial XXIV SPE Ltda               | 95%                        | 95%        |  |  |  |
| Sugoi Residencial XXV SPE Ltda (i)            | 0%                         | 95%        |  |  |  |
| HTG Infraestrutura e Participações Ltda       | 33,33%                     | 33,33%     |  |  |  |

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

## (b) Transações com participações de não controladores

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

Quando a Companhia deixa de ter controle, qualquer participação retida na entidade é mensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado. O valor justo é o valor contábil inicial para 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 do ajuste a valor presente nas informações trimestrais.

# Notas explicativas da administração às informações trimestrais Em 30 de junho de 2021 e 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

### 2.5 Instrumentos financeiros

# Classificação e mensuração de ativos e passivos financeiros

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Notas explicativas da administração às informações trimestrais Em 30 de junho de 2021 e 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

## Perda por redução ao valor recuperável (Impairment)

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

### 2.6 Contas a receber

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

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

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

# 2.7 Imóveis para venda

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

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

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

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

## 2.8 Imobilizado

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

# Notas explicativas da administração às informações trimestrais Em 30 de junho de 2021 e 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

### 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 (corrente e diferido)

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

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

Conforme facultado pela legislação tributária, a Companhia optou pelo regime de lucro presumido, segundo o qual a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais aplicam-se as alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social. Nos projetos em construção a companhia adota a opção pelo RET (regime especial de tributação) no qual a carga tributária é de 4% considerando os impostos federais (PIS/COFINS) (IR e CSLL).

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

## 2.13 Reconhecimento de receitas, custos e despesas

## (a) Processo para reconhecimento da receita

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

# Notas explicativas da administração às informações trimestrais Em 30 de junho de 2021 e 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

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

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

| Contrato                   | Partes   | Garantia<br>real do<br>imóvel     | Risco de<br>crédito   | Risco de<br>mercado                      | Risco de distrato   |
|----------------------------|--|-----------------------------------|---|--|---|
| Financiament<br>o bancário | Incorporadora<br>(Vendedora);<br>Comprador e<br>Instituição<br>financeira<br>(Credora<br>fiduciária) | Instituição<br>financeira<br>(IF) | 10% a 15%<br>da<br>Incorporador<br>a e 85% a<br>90% da<br>Instituição<br>financeira | Comprador<br>e Instituição<br>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. |

# Notas explicativas da administração às informações trimestrais Em 30 de junho de 2021 e 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

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

## 2,14 Lucro básico e diluído por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do período atribuível aos acionistas da Companhia e a média ponderada das ações em circulação no respectivo período, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento ocorridos no período ou nos eventos subsequentes na preparação das informações financeiras intermediárias.

## 2.15 Novos pronunciamentos emitidos

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

# Notas explicativas da administração às informações trimestrais Em 30 de junho de 2021 e 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- Alteração na norma IAS 16 Imobilizado Classificação do resultado gerado antes do imobilizado estar em condições projetadas de uso. Esclarece aspectos a serem considerados para a classificação de itens produzidos antes do imobilizado estar nas condições projetadas de uso. Esta alteração de norma é efetiva para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2022;
- Melhorias anuais nas Normas IFRS 2018-2020 efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2022. Efetua alterações nas normas IFRS 1, abordando aspectos de primeira adoção em uma controlada; IFRS 9, abordando o critério do teste de 10% para a reversão de passivos financeiros; IFRS 16, abordando exemplos ilustrativos de arrendamento mercantil e IAS 41, abordando aspectos de mensuração a valor justo. Estas alterações de norma são efetivas para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2022;
- Alteração na norma IFRS 3 inclui alinhamentos conceituais desta norma com a estrutura conceitual das IFRS. As alterações à IFRS 3 são efetivas para períodos iniciados em ou após 01/01/2022;
- Alteração na norma IFRS 17 inclui esclarecimentos de aspectos referentes a contratos de seguros.
   Alteração à IFRS 17 efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023;
- Alteração na norma IAS 1 Classificação de passivos como Circulante ou Não-circulante. Esta alteração esclarece aspectos a serem considerados para a classificação de passivos como circulante e não-circulante. Alteração à IAS 1 efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023;
- Alteração na norma IFRS 4 Extensão das isenções temporárias da aplicação da IFRS 9 para seguradoras. Esclarece aspectos referentes a contratos de seguro e a isenção temporária de aplicação da norma IFRS 9 para seguradoras. Alteração à IFRS 4 efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023; e
- Alteração nas normas IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16 (Reforma da Taxa de Juros de Referência – IBOR "fase 2") - As alterações são obrigatórias para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2021, e esclarecem aspectos referentes a definição da taxa de juros de referência para aplicação nessas normas.

## 3 Caixa e equivalentes de caixa

|  |                        | Consolidado               |                        |                           |
|--|------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|
| <b>Descrição</b>                         | 30 de Junho<br>de 2021 | 31 de Dezembro<br>de 2020 | 30 de Junho de<br>2021 | 31 de Dezembro<br>de 2020 |
| Caixa e bancos conta movimento           | 961                    | 4.303                     | 10.512                 | 24.607                    |
| Certificados de Depósito Bancário (CDBs) | 1.591                  | 19.376                    | 1.733                  | 19.471                    |
| _  | 2.552                  | 23.679                    | 12.245                 | 44.078                    |

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

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

- Cenário de variação da taxa de juros provável estimada pela Administração:
  - Taxa de juros estimada: 4 % ao ano.

# Notas explicativas da administração às informações trimestrais Em 30 de junho de 2021 e 31 de dezembro de 2020

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:
  - o Taxa de juros estimada: Redução para 3% ao ano.
- Cenário de variação da taxa de juros remota, com deterioração de 50% (cinquenta por cento), na variável de risco considerada como provável:
  - o Taxa de juros estimada: Redução para 2% ao ano.

Os impactos apresentados na tabela abaixo referem-se ao total do saldo de caixa da Companhia para o período.

|        |                                   | Controladora       |                    |                   |
|--------|-----------------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|
| Saldo  | Risco de alta na taxa de juros    | 4% a.a             | 3% a.a.            | 2% a.a.           |
|        |                                   | Provável           | Possível           | Remoto            |
| 2.552  | Efeito contábil (custo / despesa) | 102                | 77                 | 51                |
|        |                                   | Consolidado        |                    |                   |
| Saldo  | Risco de alta na taxa de juros    | 4% a.a<br>Provável | 3 a.a.<br>Possível | 2% a.a.<br>Remoto |
| 12.245 | Efeito contábil (custo / despesa) | 490                | 367                | 245               |

## 4 Contas a receber

|                               |                        | Consolidado               |
|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Descrição                     | 30 de Junho de<br>2021 | 31 de Dezembro<br>de 2020 |
| Receita de vendas apropriada  | 585.279                | 488.870                   |
| Ajuste a valor presente (AVP) | (2.141)                | (1.135)                   |
| (-) Valor recebido            | (534.293)              | (447.113)                 |
|                               | 48.845                 | 40.622                    |
| Outras contas a receber       | 758                    | 738                       |
| Circulante                    | 36.081                 | 26.922                    |
| Não Circulante                | 13.522                 | 14.438                    |

|  |                        | Consolidado               |
|--|------------------------|---------------------------|
|  | 30 de Junho de<br>2021 | 31 de Dezembro<br>de 2020 |
| Contas a receber de vendas apropriadas | 585.279                | 488.870                   |
| Total recebimento                      | (534.293)              | (447.113)                 |
| Receita de vendas a apropriar (*)      | 145.787                | 178.941                   |
| Total de contas a receber              | 196.773                | 220.698                   |
| Adiantamento de clientes               | (8.822)                | (9.450)                   |
| Total da carteira liquida a receber    | 187.951                | 211.248                   |
| rotal da cartella liquida a recebel    | 107.931                | 211.240                   |

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

# Notas explicativas da administração às informações trimestrais Em 30 de junho de 2021 e 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Para efeito do cálculo do ajuste a valor presente (AVP) foi considerada uma taxa no ano de 2021 de 5,26% e no ano de 2020 de 3,10%.

## 5 Imóveis a comercializar

|                                |                        | Controladora                 |                        | Consolidado                  |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------|------------------------|------------------------------|
| Descrição                      | 30 de Junho<br>de 2021 | 31 de<br>Dezembro de<br>2020 | 30 de Junho de<br>2021 | 31 de<br>Dezembro de<br>2020 |
| Terrenos para incorporação (i) | 8.048                  | 7.909                        | 231.517                | 220.237                      |
| Imóveis em construção          | -                      | -                            | 34.326                 | 44.624                       |
| Juros capitalizados            | -                      | -                            | -                      | 1.525                        |
| Imóveis concluídos             | <u> </u>               |                              | 751                    | 805                          |
|                                | 8.048                  | 7.909                        | 266.594                | 267.191                      |
| Circulante                     | 6.826                  | 3.782                        | 122.927                | 98.994                       |
| Não circulante                 | -1.222                 | 4.127                        | 143.667                | 168.197                      |

(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 Junho de 2021 | 31 de Dezembro<br>de 2020 |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------------|
| Custo total incorrido                 | 428.082             | 341.631                   |
| Custo apropriado de unidades vendidas | (393.004)           | (296.202)                 |
| Custo de unidades em estoque          | 35.077              | 45.429                    |

# Notas explicativas da administração às informações trimestrais Em 30 de junho de 2021 e 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

## 6 Créditos diversos

|                                    |                        | Controladora              |                        | Consolidado               |
|------------------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|
| Descrição                          | 30 de Junho de<br>2021 | 31 de Dezembro<br>de 2020 | 30 de Junho de<br>2021 | 31 de Dezembro<br>de 2020 |
| Adiantamentos a fornecedores       | 1.197                  | 939                       | 6.632                  | 5.984                     |
| Brasinco Incorporações Ltda. (i)   | 831                    | 830                       | 831                    | 830                       |
| Willian Gadelha (ii)               | -                      | -                         | 4.143                  | 4.143                     |
| Brasinco Incorporações Ltda. (iii) | 7.034                  | 5.498                     | 7.034                  | 5.499                     |
| Outros                             | 890                    | 906                       | 890                    | 906                       |
| PDD                                | (7.864)                | (6.328)                   | (7.864)                | (6.328)                   |
| Total                              | 2.086                  | 1.845                     | 11.665                 | 11.034                    |
| Circulante                         | 2.086                  | 1.845                     | 7.523                  | 6.892                     |
| Não circulante                     | -                      |                           | 4.142                  | 4.142                     |

- (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 a adiantamentos realizados para a futura aquisição do Companhia Brasinco.

## 7 Investimentos

|  |                        | Controladora              |
|--|------------------------|---------------------------|
| Descrição  | 30 de junho de<br>2021 | 31 de Dezembro<br>de 2020 |
| Investimentos em controladas e controladas em conjunto | 135.119                | 138.337                   |
| Provisão para passivo a descoberto                     | (4.545)                | (7.492)                   |
| Investimentos (a)                                      | 130.574                | 130.845                   |
| Reclassificação para o passivo                         | 4.545                  | 7.492                     |
|  | 135.119                | 138.337                   |

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

# Notas explicativas da administração às informações trimestrais Em 30 de junho de 2021 e 31 de dezembro de 2020 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

# (a) Movimentação dos investimentos

| Controlada   | Saldo em 31 de<br>Dezembro de 2020 | Equivalência<br>patrimonial | Adição (redução)<br>de investimentos | Saldo em 30 de<br>Junho de 2021 |
|--|------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|
| Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda | 5.926                              | (228)                       | -                                    | 5.698                           |
| Condomínio Varandas Jardim do Lago Ltda            | 12.338                             | (38)                        | -                                    | 12.300                          |
| Residencial Monte Serrat SPE Ltda                  | 1.231                              | 384                         | -                                    | 1.615                           |
| Haifa Investimentos e Participações Ltda           | (12)                               | (0)                         | -                                    | (12)                            |
| Residencial São Mateus SPE Ltda                    | 53.582                             | 4.266                       | (950)                                | 56.898                          |
| Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda       | (374)                              | (31)                        | -                                    | (405)                           |
| Residencial Bom Retiro SPE Ltda                    | 42.847                             | 62                          | -                                    | 42.909                          |
| Residencial Jacú-Pessego II SPE Ltda.              | (215)                              | (0)                         | -                                    | (215)                           |
| Residencial Colina Guarapiranga SPE Ltda           | `(40)                              | (1)                         | -                                    | `(41)                           |
| Residencial Paulínia I SPE Ltda                    | (25)                               | (1)                         | -                                    | (26)                            |
| Residencial Parque do Carmo SPE Ltda               | 7.532                              | 6.353                       | -                                    | 13.885                          |
| Residencial Idemori SPE Ltda                       | (547)                              | (0)                         | -                                    | (547)                           |
| Sugoi Projeto SPE Ltda                             | (93)                               | `á                          | -                                    | (85)                            |
| Residencial Sports Gardens da Amazônia Ltda        | 3.505                              | 2.903                       | -                                    | 6.408                           |
| Sugoi Inovare Empreendimentos Imobiliários Ltda.   | (8)                                | (0)                         | -                                    | (8)                             |
| Residencial Portal do Belo Horizonte SPE Ltda.     | (33)                               | (1)                         | _                                    | (34)                            |
| Residencial Barcelona SPE Ltda.                    | (1.501)                            | 404                         | _                                    | (1.097)                         |
| Condomínio Varandas Jardim do Lago II SPE Ltda.    | (382)                              | (496)                       | -                                    | (878)                           |
| Residencial Isabel Ferrari SPE Ltda.               | (11)                               | (24)                        | -                                    | (35)                            |
| Residencial São Jose SPE Ltda                      | (19)                               | (221)                       | -                                    | (240)                           |
| Residencial Jacú-Pessego I SPE Ltda.               | (26)                               | (1)                         | _                                    | (27)                            |
| Sugoi Residencial I SPE Ltda                       | (11)                               | (3)                         | _                                    | (14)                            |
| Sugoi Residencial II SPE Ltda                      | (10)                               | (3)                         | -                                    | (13)                            |
| Sugoi Residencial III SPE Ltda                     | (9)                                | (25)                        | _                                    | (34)                            |
| Residencial Via Verde SPE Ltda                     | (1)                                | (==)                        | _                                    | (1)                             |
| Sugoi Residencial IV SPE Ltda.                     | (3)                                | (0)                         | _                                    | (3)                             |
| Sugoi Residencial V SPE Ltda.                      | 821                                | (464)                       | _                                    | 357                             |
| Sugoi Residencial VI SPE Ltda.                     | (175)                              | (3)                         | _                                    | (178)                           |
| Sugoi Residencial VII SPE Ltda                     | (2)                                | (1)                         | _                                    | (3)                             |
| Sugoi Residencial VIII SPE Ltda                    | (3)                                | (1)                         | _                                    | (4)                             |
| Sugoi Residencial IX SPE Ltda                      | (21)                               | (2)                         | _                                    | (23)                            |
| Sugoi Residencial XI SPE Ltda                      | (15)                               | (3)                         | _                                    | (18)                            |
| Sugoi Residencial XIII SPE Ltda                    | (247)                              | (11)                        | _                                    | (258)                           |
| Sugoi Residencial XIV SPE Ltda                     | (2)                                | ( ' ' ' '                   | _                                    | (2)                             |
| Sugoi Residencial X SPE LTDA                       | (25)                               | (1)                         | _                                    | (26)                            |
| Sugoi Residencial XII SPE LTDA                     | (5)                                | (1)                         | _                                    | (6)                             |
| Sugoi Residencial XV SPE LTDA                      | (36)                               | (1)                         | _                                    | (37)                            |
| Sugoi Residencial XVI SPE LTDA                     | (11)                               | (6)                         | _                                    | (17)                            |
| Sugoi Residencial XVII SPE Ltda                    | (2)                                | (0)                         | _                                    | (2)                             |
| Sugoi Residencial XVIII SPE Ltda                   | (11)                               | (9)                         | _                                    | (20)                            |
| Sugoi Residencial XIX SPE Ltda                     | (2)                                | (1)                         | _                                    | (3)                             |
| Sugoi Residencial XX SPE Ltda                      | (12)                               | (0)                         | _                                    | (12)                            |
| Sugoi Residencial XXI SPE Ltda                     | (213)                              | (1)                         |                                      | (214)                           |
| Sugoi Residencial XXII SPE Ltda                    | (2)                                | (0)                         |                                      | (2)                             |
| Sugoi Residencial XXIII SPE Ltda                   | (2)                                | (0)                         | -                                    | (2)                             |
| Sugoi Residencial XXIII SPE Ltda                   | (2)                                | -                           | -                                    | (2)                             |
| HTG Infraestrutura e Participação Ltda.            | 3.389                              | 34                          | -                                    | 3.423                           |
| Sugoi LLC  | 3.369<br>3.782                     | (486)                       | 843                                  | 3.423<br>4.139                  |
| ougoi LLO  |                                    | , ,                         | 043                                  |                                 |
|  | 130.845                            | 12.315                      | (107)                                | 139.664                         |

# Notas explicativas da administração às informações trimestrais Em 30 de junho de 2021 e 31 de dezembro de 2020 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 8 **Imobilizado**

|                         |                            |                        | Controladora              |                        | Consolidado                  |
|-------------------------|----------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|------------------------------|
| Descrição               | Taxa de<br>depreciaçã<br>o | 30 de Junho<br>de 2021 | 31 de dezembro<br>de 2020 | 30 de Junho<br>de 2021 | 31 de<br>dezembro de<br>2020 |
| Instalações             | 10% a.a                    | 44                     | 44                        | 44                     | 44                           |
| Móveis e Utensílios     | 10% a.a                    | 124                    | 123                       | 193                    | 213                          |
| Máquinas e Equipamentos | 20% a.a                    | 127                    | 128                       | 238                    | 148                          |
| Benfeitorias            | 20% a.a                    | 30                     | 27                        | 30                     | 28                           |
| Leasing Telefonia       | 20% a.a                    | 72                     | 72                        | 72                     | 72                           |
| Veículos                | 20% a.a                    | -                      | -                         | 489                    | 422                          |
| Imóveis                 | 4% a.a                     | 62                     | 59                        | 282                    | 235                          |
| Equiptos de Informática |                            | -                      | -                         | -                      | -                            |
| Direitos de uso         |                            | -                      | 2.038                     | 2.038                  | 2.038                        |
| Estande de vendas (*)   |                            | 2.038                  | -                         | 678                    | 636                          |
|                         |                            | 2.497                  | 2.491                     | 4.064                  | 3.836                        |
| Depreciação acumulada   |                            | (1.522)                | (1.420)                   | (2.220)                | (2.117)                      |
|                         |                            | 975                    | 1.071                     | 1.844                  | 1.719                        |

<sup>(\*)</sup> Estande de vendas - A depreciação de estande de vendas ocorre pelo período a qual se espera que o ativo seja utilizado pela Companhia até a sua desativação.

# Notas explicativas da administração às informações trimestrais Em 30 de junho de 2021 e 31 de dezembro de 2020 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

# (a) Movimentação do imobilizado

|                          |                           |         |        | Controladora           |                           |         |            | Consolidado            |
|--------------------------|---------------------------|---------|--------|------------------------|---------------------------|---------|------------|------------------------|
| Descrição                | 31 de dezembro<br>de 2020 | Adições | Baixas | 30 de Junho de<br>2021 | 31 de dezembro<br>de 2020 | Adições | Baixas     | 30 de Junho de<br>2021 |
| Instalações              | 44                        | -       | _      | 44                     | 44                        | -       | _          | 44                     |
| Móveis e Utensílios      | 123                       | 1       | -      | 124                    | 213                       | 68      | (88)       | 193                    |
| Máquinas e Equipamentos  | 128                       | -       | (1)    | 127                    | 148                       | 90      | ` <i>-</i> | 238                    |
| Benfeitorias             | 27                        | 3       | -      | 30                     | 28                        | 5       | (3)        | 30                     |
| Leasing Telefonia        | 72                        | -       | -      | 72                     | 72                        | -       | -          | 72                     |
| Veículos                 | _                         | -       | -      | -                      | 422                       | 67      | -          | 489                    |
| Imóveis                  | 59                        | 3       | -      | 62                     | 235                       | 47      | -          | 282                    |
| Estande de vendas        | _                         | -       | -      | -                      | 636                       | 42      | -          | 678                    |
| Direito de uso de imóvel | 2.038                     | -       | -      | 2.038                  | 2.038                     | -       | -          | 2.038                  |
|                          | 2.491                     | 7       | (1)    | 2.497                  | 3.836                     | 319     | (91)       | 4.064                  |
| Depreciação acumulada    | (1.420)                   |         |        | (1.522)                | (2.117)                   |         |            | (2.220)                |
|                          | 1.071                     | 7       | (1)    | 975                    | 1.719                     | 319     | (91)       | 1.844                  |

# Notas explicativas da administração às informações trimestrais Em 30 de junho de 2021 e 31 de dezembro de 2020 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### Partes relacionadas 9

| i di les relacionadas |                     | Controladora              |                     | Consolidado               |
|-----------------------|---------------------|---------------------------|---------------------|---------------------------|
| Descrição             | 30 de Junho de 2021 | 31 de Dezembro de<br>2020 | 30 de Junho de 2021 | 31 de Dezembro de<br>2020 |
| Ativo não circulante  | 58.307              | 46.700                    | 13.271              | 10.551                    |
| Passivo circulante    | (100.335)           | (87.492)                  | (2.066)             | (794)                     |
|                       | (42.028)            | (40.792)                  | 11.205              | 9.757                     |

|   |                        | Controladora              |                        | Consolidado               |
|---|------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|
| Descrição (ativo)                             | 30 de Junho de<br>2021 | 31 de Dezembro de<br>2020 | 30 de Junho de<br>2021 | 31 de Dezembro de<br>2020 |
| Haifa Investimentos e Participações Ltda      | 24                     | 23                        |                        |                           |
| Dahab Brasil S.A                              | <b>-</b>               | -                         | 223                    | 222                       |
| Dahab Participações Ltda                      | 7                      | 7                         | 7                      | 7                         |
| Residencial São Mateus SPE Ltda               | · •                    | · -                       | 1.739                  | 1.701                     |
| Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda  | 1.568                  | 1.461                     | -                      | -                         |
| Residencial Bom Retiro SPE Ltda               | -                      | -                         | 9.363                  | 8.052                     |
| Residencial José Vigna Talhado SPE Ltda       | 550                    | 479                       | -                      | -                         |
| Residencial Colina Guarapiranga SPE Ltda      | 1.040                  | 907                       | _                      | _                         |
| Residencial Paulínia I SPE Ltda               | 141                    | 139                       | _                      | _                         |
| Residencial Parque do Carmo SPE Ltda          | 6.317                  | 14.591                    | _                      | _                         |
| Residencial Idemori SPE Ltda                  | 586                    | 588                       | _                      | _                         |
| Sugoi Projeto SPE Ltda                        | 91                     | 92                        | _                      | _                         |
| Residencial Sports Gardens da Amazônia Ltda.  | 17.755                 | 12.621                    | _                      | _                         |
| Sugoi N Empreendimentos Imobiliários Ltda.    | 515                    | 515                       |                        |                           |
| Residencial Portal do Belo Horizonte SPE Ltda | 587                    | 580                       | _                      |                           |
| Residencial Barcelona SPE Ltda                | 2.827                  | 2.819                     | _                      |                           |
| Condomínio Varandas Jardim do Lago II         | 2.852                  | 1.239                     | -                      | -                         |
| Residencial Isabel Ferrari SPE Ltda           | 2.052                  | 254                       | -                      | -                         |
| Tsuri Brasil Ltda.                            | 26                     | 234                       | 26                     | -                         |
|   |                        | 902                       | 20                     | -                         |
| Residencial São José SPE Ltda.                | 1.531<br>490           | 802<br>337                | -                      | -                         |
| Residencial Jacú-Pessego I SPE Ltda.          |                        |                           |                        |                           |
| Sugoi Residencial I SPE Ltda                  | 317                    | 261                       | -                      | -                         |
| Sugoi Residencial II SPE Ltda                 | 562                    | 410                       | -                      | -                         |
| Sugoi Residencial III SPE Ltda                | 555                    | 492                       | -                      | -                         |
| Sugoi Residencial Via Verde SPE Ltda          | 1                      | 1                         | -                      | -                         |
| Sugoi Residencial IV SPE Ltda                 | 72                     | 73                        | -                      | -                         |
| Sugoi Residencial V SPE Ltda                  | 218                    | -                         | -                      | -                         |
| Sugoi Residencial VI SPE Ltda                 | 10.888                 | 1.755                     | -                      | 7                         |
| Vercelli Gestão de Negócios Eireli            | -                      | -                         | -                      | 1                         |
| Sugoi Residencial VII SPE Ltda                | 3                      | 2                         | -                      | -                         |
| Sugoi Residencial VIII SPE Ltda               | 809                    | 809                       | -                      | -                         |
| Sugoi Residencial IX SPE Ltda                 | 2.417                  | 2.142                     | -                      | -                         |
| Tsuri Acre Ltda                               | 16                     | 16                        | 16                     | 16                        |
| Sugoi Residencial XI SPE Ltda                 | 598                    | 546                       | -                      | -                         |
| Sugoi Residencial XIII SPE Ltda               | 2.337                  | 2.075                     | -                      | -                         |
| Sugoi Residencial XIV SPE Ltda                | 2                      | 3                         | -                      | -                         |
| Sugoi Residencial X SPE Ltda                  | 27                     | 26                        | -                      | -                         |
| Sugoi Residencial XII SPE Ltda                | 25                     | 26                        | -                      | -                         |
| Sugoi Residencial XVI SPE Ltda                | 118                    | 112                       | -                      | -                         |
| Sugoi Residencial XV SPE Ltda                 | 39                     | 38                        | -                      | -                         |
| Sugoi Residencial XXIV SPE Ltda               | 1                      | 1                         | -                      | -                         |
| Sugoi Residencial XXIII SPE Ltda              | 12                     | 12                        | -                      | -                         |
| Sugoi Residencial XXII SPE Ltda               | 2                      | 1                         | -                      | -                         |
| Sugoi Residencial XIX SPE Ltda                | 128                    | 17                        | -                      | -                         |
| Sugoi Residencial XX SPE Ltda                 | 24                     | 2                         | -                      | -                         |
| Sugoi Residencial XXI Ltda                    | 224                    | 223                       | -                      | -                         |
| Sugoi Residencial XXV SPE Ltda                | -                      | -                         | -                      | -                         |
| Sugoi Residencial XVII SPE Ltda               | 2                      | 2                         | -                      | -                         |
| Sugoi Residencial XVIII SPE Ltda              | 397                    | 201                       | -                      | -                         |
| THÍAGO DE OLIVEIRA ANDRADE                    | 667                    | -                         | 667                    |                           |
| PAZINATTO                                     |                        |                           |                        |                           |
| Ronaldo Yoshio Akagui                         | 678                    | -                         | 678                    |                           |
| Outros  | -                      | -                         | 552                    | 552                       |
|   |                        |                           |                        |                           |
|   | 58.307                 | 46.700                    | 13.271                 | 10.551                    |

# Notas explicativas da administração às informações trimestrais Em 30 de junho de 2021 e 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

|  |                        | Controladora              |                        | Consolidado               |
|--|------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|
| Descrição (passivo)                                | 30 de Junho de<br>2021 | 31 de Dezembro<br>de 2020 | 30 de Junho de<br>2021 | 31 de Dezembro<br>de 2020 |
| Condomínio Varandas Jardim do Lago                 | 11.380                 | 11.376                    | -                      | -                         |
| Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda | 6.415                  | 6.491                     | -                      | -                         |
| Residencial Monte Serrat Ltda                      | 278                    | 337                       | =                      | -                         |
| Residencial Parque do Carmo SPE Ltda               | =                      | -                         | 1.500                  | -                         |
| Residencial São Mateus SPE Ltda                    | 52.243                 | 41.644                    | =                      | -                         |
| Residencial Guarapiranga SPE Ltda                  | =                      | -                         | 31                     | 31                        |
| Residencial Bom Retiro SPE Ltda                    | 29.693                 | 27.048                    | -                      | -                         |
| Residencial Sports Gardens da Amazônia Ltda.       | =                      | -                         | 210                    | 210                       |
| Sugoi Residencial V SPE Ltda                       | 1                      | 43                        | -                      | -                         |
| Dahab Brasil S.A.                                  | 117                    | 117                       | 117                    | 117                       |
| MONTANHA VERMELHA PARTICIPACOES S.A                | 208                    | 436                       | 208                    | 436                       |
| Total  | 100.335                | 87.492                    | 2.066                  | 794                       |
| Circulante   | 100.335                | 87.492                    | 2.066                  | 794                       |
| Não circulante                                     | <u> </u>               | <u> </u>                  |                        |                           |

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

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

## 10 Conta corrente com sociedade por conta de participação

|  |                        | Controladora              |                     | Consolidado               |
|--|------------------------|---------------------------|---------------------|---------------------------|
| Descrição  | 30 de Junho de<br>2021 | 31 de Dezembro de<br>2020 | 30 de Junho de 2021 | 31 de Dezembro de<br>2020 |
| Conta corrente com Sociedade por conta de participação | 1.405                  | 1.405                     | 1.405               | 1.405                     |
|  | 1.405                  | 1.405                     | 1.405               | 1.405                     |

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

# Notas explicativas da administração às informações trimestrais Em 30 de junho de 2021 e 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

## 11 Empréstimos e financiamentos

|                   |                               |                           |                        | Controladora              |                        | Consolidado               |
|-------------------|-------------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|
| Modalidade        | Instituição financeira        | Taxa de juros e comissões | 30 de Junho de<br>2021 | 31 de Dezembro de<br>2020 | 30 de Junho de<br>2021 | 31 de Dezembro de<br>2020 |
| Capital de giro   | Caixa Economica Federal - CEF | Até 9,6 % a.a. +CDI       | 970                    | 1.400                     | 6.305                  | 1.400                     |
| SFH               | Caixa Economica Federal - CEF | Até 11% a.a.              | -                      | -                         | -                      | 6.304                     |
| Finame            | Santander                     | 5,54 a.a.                 | -                      |                           | 15.324                 | 11.277                    |
| Leasing           | Banco Daycoval                | Até 22,99% a.a.           | 33                     | 33                        | 33                     | 33                        |
| CCB               | Banco Daycoval                | 14,02% a.a.               | 1.375                  | 1.516                     | 1.375                  | 1.516                     |
| CCB               | Banco ABC                     | CDI + 6,73% a.a.          | 10.088                 | 10.111                    | 10.088                 | 10.111                    |
| CCB               | Banco PINE                    | CDI + 8,47% a.a.          | -                      | 1.513                     | -                      | 1.513                     |
| CCB               | Banco PINE                    | 10,43 a.a                 | 7.412                  | 4.000                     | 7.412                  | 4.000                     |
| Outros            | Outros                        | n/a                       | -                      | -                         | -                      | 1.081                     |
|                   |                               |                           | 19.878                 | 18.573                    | 40.537                 | 37.235                    |
| Circulante        |                               |                           | 10.321                 | 9.248                     | 20.642                 | 17.573                    |
| Não<br>circulante |                               |                           | 9.557                  | 9.325                     | 19.895                 | 19.662                    |

Os saldos podem ser assim apresentados por ano de vencimento:

|      |                        | Controladora              |                        | Consolidado               |
|------|------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|
| Ano  | 30 de junho de<br>2021 | 31 de dezembro de<br>2020 | 30 de junho de<br>2021 | 31 de dezembro de<br>2020 |
| 2021 | 7.355                  | 9.248                     | 17.676                 | 17.573                    |
| 2022 | 6.422                  | 3.903                     | 12.060                 | 9.541                     |
| 2023 | 4.098                  | 3.417                     | 8.796                  | 8.116                     |
| 2024 | 2.003                  | 2.005                     | 2.005                  | 2.005                     |
|      | 19.878                 | 18.573                    | 40.537                 | 37.235                    |

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

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

- Cenário de variação da taxa de juros provável estimada pela Administração:
  - Taxa de juros estimada: 4 % ao ano.
- Cenário de variação da taxa de juros possível, com deterioração de 25% (vinte e cinco por cento) na variável de risco considerada como provável:
  - o Taxa de juros estimada: Aumento para 5% ao ano.
- Cenário de variação da taxa de juros remota, com deterioração de 50% (cinquenta por cento), na variável de risco considerada como provável:
  - o Taxa de juros estimada: Aumento para 6% ao ano.

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

# Notas explicativas da administração às informações trimestrais Em 30 de junho de 2021 e 31 de dezembro de 2020 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

|        |                                      | Controladora |          |         |
|--------|--------------------------------------|--------------|----------|---------|
| 0-14-  | Risco de alta na                     | 4% a.a       | 5% a.a.  | 6% a.a. |
| Saldo  | taxa de juros                        | Provável     | Possível | Remoto  |
| 19.878 | Efeito contábil (custo<br>/ despesa) | 795          | 994      | 1193    |
|        |                                      | Consolidado  |          |         |
| 0-14-  | Risco de alta na                     | 4% a.a       | 5% a.a.  | 6% a.a. |
| Saldo  | taxa de juros                        | Provável     | Possível | Remoto  |
| 40.537 | Efeito contábil (custo<br>/ despesa) | 1.621        | 2.027    | 2.432   |

#### 12 **Fornecedores**

|                               |                        | Controladora           |                        | Consolidado            |
|-------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Vencimentos                   | 30 de Junho de<br>2021 | 30 de Junho de<br>2020 | 30 de Junho de<br>2021 | 30 de Junho de<br>2020 |
| Vencidos                      | 249                    | 49                     | 7.365                  | 2.872                  |
| A vencer até 30 dias          | 517                    | 142                    | 10.086                 | 11.530                 |
| A vencer entre 31 e 60 dias   | 93                     | -                      | 312                    | 1.312                  |
| A vencer entre 61 e 90 dias   | 35                     | -                      | 137                    | 574                    |
| A vencer entre 91 e 120 dias  | 35                     | -                      | 125                    | 103                    |
| A vencer entre 121 e 180 dias | 70                     | -                      | 460                    | 201                    |
| A vencer após 180 dias        | 34_                    |                        | 2.835                  | 37                     |
| A vencer total                | 784                    | 142                    | 13.955                 | 13.757                 |
| Total                         | 1.033                  | 191                    | 21.320                 | 16.629                 |

#### Obrigações trabalhistas e tributárias 13

|   | Controladora           |                           |                        | Consolidado               |  |
|---|------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|--|
| Descrição                                 | 30 de Junho de<br>2021 | 31 de Dezembro<br>de 2020 | 30 de Junho de<br>2021 | 31 de Dezembro de<br>2020 |  |
| Obrigações tributárias                    | 501                    | 501                       | 503                    | 503                       |  |
| Obrigações trabalhistas                   | 365                    | 346                       | 794                    | 585                       |  |
| Impostos retidos na fonte                 | 28                     | 22                        | 856                    | 781                       |  |
| Regime especial tributário (RET) corrente | -                      | -                         | 2.672                  | 2.801                     |  |
| Regime especial tributário (RET) diferido | -                      | -                         | 3.997                  | 1.247                     |  |
|   | 894                    | 869                       | 8.822                  | 5.917                     |  |
| Circulante                                | 894                    | 869                       | 4.825                  | 4.670                     |  |
| Não circulante                            |                        |                           | 3.997                  | 1.247                     |  |

# 14 Contas a pagar

|  |                        | Controladora              |                        | Consolidado               |
|--|------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|
| <br>Descrição                              | 30 de Junho de<br>2021 | 31 de Dezembro de<br>2020 | 30 de Junho de<br>2021 | 31 de Dezembro de<br>2020 |
| Aquisição de participações societárias (i) | - (553)                | 1.680                     | 441                    | 1.680                     |
| Comissão sobre terreno                     | -                      | -                         | 500                    | 500                       |
| Contingências (Cíveis / Trabalhista)       | -                      | -                         | 169                    | -                         |
| Distratos a pagar                          | -                      | -                         | 218                    | 497                       |
| Aluguéis a pagar                           | 1.249                  | 1.359                     | 1.249                  | 1.359                     |
| Outros                                     | 938                    | 994                       | 936                    | 994                       |
| =  | 1.634                  | 4.033                     | 3.513                  | 5.030                     |
| Circulante                                 | 1.634                  | 4.033                     | 3.013                  | 4.530                     |
| Não circulante                             | -                      | -                         | 500                    | 500                       |

# Notas explicativas da administração às informações trimestrais Em 30 de junho de 2021 e 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(i) O referido valor é composto por: R\$ 2.000 referente a aquisição da empresa Residencial Parque do Carmo SPE Ltda. (R\$ 3.967 em 31 de dezembro de 2020), os quais serão pagos através de notas promissórias.

## 15 Adiantamentos de clientes e outros

|  |                        | Controladora              |                        | Consolidado               |
|--|------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|
| Descrição  | 30 de Junho de<br>2021 | 31 de Dezembro<br>de 2020 | 30 de Junho<br>de 2021 | 31 de Dezembro<br>de 2020 |
| Adiantamentos de clientes incorporações                            | -                      | -                         | 8.850                  | 9.463                     |
| Adiantamento de clientes<br>permutas – empreendimentos<br>lançados | -                      | -                         | 10.841                 | 10.841                    |
| Credores por imóveis compromissados                                | 6.338                  | 1.042                     | 107.644                | 118.445                   |
| Permutas físicas (*)   | -                      | 5.435                     | 70.856                 | 78.530                    |
| Outros   |                        | -                         | 1.245                  | 2.283                     |
|  | 6.338                  | 6.477                     | 199.436                | 219.562                   |
| Circulante   | 6.338                  | 6.477                     | 87.820                 | 67.209                    |
| Não circulante   |                        | _                         | 111.616                | 152.353                   |

(\*) 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

|                        |                        | Consolidado               |                        |                              |
|------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|------------------------------|
| Modalidade             | 30 de junho<br>de 2021 | 31 de Dezembro<br>de 2020 | 30 de junho<br>de 2021 | 31 de<br>Dezembro de<br>2020 |
| Debêntures             | -                      | 32.897                    | -                      | 32.897                       |
| (-) Amortização        | -                      | (32.547)                  | -                      | (32.547)                     |
| Juros sobre debêntures |                        | 6.951                     | -                      | 6.951                        |
|                        |                        | 7.301                     | -                      | 7.301                        |
| Circulante             | -                      | 7.301                     | -                      | 7.301                        |

A companhia realizou duas captações de debentures que foram liquidadas no início do ano de 2021, não há nenhuma operação de debentures em curso, o quadro acima apresentado apenas para efeito comparativo do saldo de exercício anterior.

17

# Notas explicativas da administração às informações trimestrais Em 30 de junho de 2021 e 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

## Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

|  | Controladora          | Controladora   | Consolida          | ado             | Consolidado    |
|--|-----------------------|----------------|--------------------|-----------------|----------------|
| Modalidade                                   | 30 de Junho           | 31 de dezembro | 30 de Ju           |                 | 31 de dezembro |
|  | de 2021               | de 2020        |                    | 2021            | de 2020        |
| Certificado de recebíveis imobiliários (CRI) | 35.000                | 35.000         | 35.0               | 000             | 35.000         |
| (-) Amortização                              | (2.237)               | -              | (2.2               | 37)             | -              |
| Encargos a apropriar                         | (849)                 | (848)          | (8                 | 48)             | (848)          |
| Juros sobre CRI                              | 1536_                 | 84             | 15                 | 536             | 84             |
|  | 33.450                | 34.236         | 33.4               | 451             | 34.236         |
| Circulante                                   | 9.674                 | 7.458          | 9.0                | 674             | 7.458          |
| Não circulante                               | 23.776                | 26.778         | 23.7               | 777             | 26.778         |
| Saldo Risco de                               | alta na taxa de juros | •              | 4% a.a<br>Provável | 5% a.<br>Possív |                |
| 33.450 Efeito contábil (custo / des          | spesa)                |                | 1.338              | 1.6             | 73 2.007       |

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

## 18 Provisões

|                                  |                        | Consolidado               |
|----------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Descrição                        | 30 de junho de<br>2021 | 31 de Dezembro de<br>2020 |
| Provisão para garantia (i)       | 844                    | 2.753                     |
| Provisão para contingências (ii) | 2.765                  | 1.617                     |
|                                  | 3.609                  | 4.370                     |

- (i) Provisão de garantia constituída durante o período de construção do empreendimento, para cobrir os custos estimados a serem incorridos durante o período de cinco anos após a conclusão do projeto.
- (ii) A Companhia, no curso normal de suas atividades, está sujeita a processos judiciais de natureza tributária, trabalhista e cível. A Administração, apoiada na opinião de seus assessores legais e, quando aplicável, fundamentada em pareceres específicos emitidos por especialistas, avalia a expectativa do desfecho dos processos em andamento e determina a necessidade ou não de constituição de provisão para contingências. A provisão existente no consolidado no montante de R\$ 3.250 (R\$ 1.617 em 31 de dezembro de 2020) refere-se a processos cíveis e trabalhistas que estão em curso, cuja avaliação dos assessores legais da Companhia apontam para uma probabilidade de perda provável. Além do referido montante, não foram computados R\$ R\$ 0 Controladora e R\$ 3.334 Consolidado (R\$ 6.017 em 31 de dezembro de 2020) 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.

# Notas explicativas da administração às informações trimestrais Em 30 de junho de 2021 e 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

## 19 Patrimônio líquido

## (a) Capital

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

|                                      | 30 de junho de<br>2021 | 31 de Dezembro<br>de 2020 |
|--------------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Número de quotas                     |                        |                           |
| Ronaldo Yoshio Akagui                | 500.000                | 500.000                   |
| Thiago de Oliveira Andrade Pazinatto | 500.000                | 500.000                   |
|                                      | 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".

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

## (b) Lucros

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

## (c) Resultado por ações

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

|  | 30 de Junho de<br>2021 | 31 de Dezembro<br>de 2020 |
|--|------------------------|---------------------------|
| Lucro líquido (prejuízo) do período (em reais) | (969.772)              | 12.373.000                |
| Quantidade de ações                            | 1.000.000              | 1.000.000                 |
|  | (0,970)                | 12,373                    |

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

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

# Notas explicativas da administração às informações trimestrais Em 30 de junho de 2021 e 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

## (d) Ajuste acumulado de conversão

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

# 20 Receita líquida e lucro bruto

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

| _                                |                        | 1                                    | Consolidado            | dado                                 |  |  |  |
|----------------------------------|------------------------|--------------------------------------|------------------------|--------------------------------------|--|--|--|
| Descrição                        | 30 de Junho de<br>2021 | 01 de Abril a 30 de<br>Junho de 2021 | 30 de Junho<br>de 2020 | 01 de Abril a 30<br>de Junho de 2020 |  |  |  |
| Receita de imóveis               | 99.563                 | 51.086                               |                        |                                      |  |  |  |
| Vendas canceladas                | (508)                  | -                                    | 75.731                 | 40.013                               |  |  |  |
|                                  |                        |                                      | (482)                  | (254)                                |  |  |  |
| Receita operacional bruta        | 99.055                 | 51.639                               | 75.249                 | 39.759                               |  |  |  |
| Impostos incidentes              | (3.895)                | (1.927)                              |                        |                                      |  |  |  |
|                                  |                        |                                      | (1.508)                | (155)                                |  |  |  |
| Receita operacional líquida      | 95.160                 | 49.712                               | 73.741                 | 39.604                               |  |  |  |
| Custo com terreno, incorporação, | (67.482)               | (35.800)                             |                        |                                      |  |  |  |
| construção                       |                        |                                      | (46.199)               | (25.606)                             |  |  |  |
| Lucro bruto                      | 27.678                 | 13.912                               | 27.542                 | 13.998                               |  |  |  |
| Percentual margem bruto - %      | 29,1%                  | -0,9%                                | 37,3%                  | -2,4%                                |  |  |  |

# Notas explicativas da administração às informações trimestrais Em 30 de junho de 2021 e 31 de dezembro de 2020 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 21 Despesas por natureza

|                            | Controladora           |                                      |                        |                                      | Consolidado            |                                      |                     |                                      |
|----------------------------|------------------------|--------------------------------------|------------------------|--------------------------------------|------------------------|--------------------------------------|---------------------|--------------------------------------|
| Descrição                  | 30 de Junho<br>de 2021 | 01 de Abril a 30 de<br>Junho de 2021 | 30 de Junho<br>de 2020 | 01 de Abril a 30 de<br>Junho de 2020 | 30 de Junho de<br>2021 | 01 de Abril a 30<br>de Junho de 2021 | 30 de Junho de 2020 | 01 de Abril a 30 de<br>Junho de 2020 |
| Despesas comerciais        |                        |                                      |                        |                                      |                        |                                      |                     |                                      |
| Comissões                  | -                      | -                                    | -                      | -                                    | (3.838)                | (1.318)                              | (1.536)             | (728)                                |
| Assessoria e consultoria   | (777)                  | (304)                                | (48)                   | (21)                                 | (1.918)                | (1.444)                              | (134)               | (42)                                 |
| Propaganda e publicidade   | (980)                  | (30)                                 | (6)                    | (2)                                  | (3.743)                | (552)                                | (1.439)             | (806)                                |
| Despesas com Estande de    | -                      | -                                    | -                      | -                                    | (458)                  | (123)                                | (265)               | (102)                                |
| vendas e Apartamento       |                        |                                      |                        |                                      |                        |                                      |                     |                                      |
| decorado                   |                        |                                      |                        |                                      |                        |                                      |                     |                                      |
| Despesas com aluguéis      | -                      | -                                    | -                      | -                                    | (20)                   | (165)                                | (233)               | (110)                                |
| Seguros                    | (188)                  | (174)                                | -                      | -                                    | (209)                  | (184)                                | -                   | -                                    |
| Outras despesas comerciais | (128)                  | (116)                                | (21)                   | (7)                                  | (11)                   | (9)                                  | (316)               | (152)                                |
|                            | (2.073)                | (624)                                | (75)                   | (30)                                 | (10.197)               | (3.794)                              | (3.923)             | (1.940)                              |
| Despesas gerais e          |                        |                                      |                        | -                                    |                        |                                      |                     |                                      |
| administrativas            |                        |                                      |                        |                                      |                        |                                      |                     |                                      |
| Assessoria e consultoria   | (2.119)                | (1.167)                              | (2.590)                | (1.499)                              | (3.398)                | (1.775)                              | (3.510)             | (2.141)                              |
| Despesas com pessoal       | (2.641)                | (1.260)                              | (1.793)                | (872)                                | (2.764)                | (1.291)                              | (1.795)             | (868)                                |
| Despesas com aluguéis      | (482)                  | (188)                                | (170)                  | (101)                                | (482)                  | (188)                                | (204)               | (112)                                |
| Despesas com materiais de  | (220)                  | (46)                                 | (149)                  | (33)                                 | (708)                  | (200)                                | (246)               | (77)                                 |
| escritório                 |                        |                                      |                        |                                      |                        |                                      |                     |                                      |
| Depreciação                | (20)                   | (10)                                 | (232)                  | (123)                                | (21)                   | (10)                                 | (234)               | (124)                                |
| Despesas com cartórios e   | (38)                   | (17)                                 | (8)                    | (4)                                  | (50)                   | (14)                                 | (124)               | (29)                                 |
| registros                  |                        |                                      |                        |                                      |                        |                                      |                     |                                      |
| Seguros                    | -                      | -                                    | -                      | -                                    | (245)                  | (106)                                | (232)               | (232)                                |
| PDD                        | (1.537)                | (796)                                | -                      | -                                    | (1.538)                | (797)                                | -                   | -                                    |
| Outras despesas            | (717)                  | (161)                                | (220)                  | 13                                   | (1.813)                | (909)                                | (678)               | (30)                                 |
| administrativas            |                        |                                      |                        |                                      |                        |                                      |                     |                                      |
|                            | (7.774)                | (3.645)                              | (5.162)                | (2.619)                              | (11.019)               | (5.289)                              | (7.023)             | (3.613)                              |
|                            | (9.847)                | (4.269)                              | (5.237)                | (2.649)                              | (21.216)               | (9.083)                              | (10.946)            | (5.553)                              |

SUGOI S.A.

# Notas explicativas da administração às informações trimestrais Em 30 de junho de 2021 e 31 de dezembro de 2020 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

# 22. Resultado financeiro, líquido

|  | Controladora           |                                      |                        |                                      | Consolidado            |                                      |                        |                                      |
|--|------------------------|--------------------------------------|------------------------|--------------------------------------|------------------------|--------------------------------------|------------------------|--------------------------------------|
| Despesas<br>Financeiras                          | 30 de Junho de<br>2021 | 01 de Abril a 30 de<br>Junho de 2021 | 30 de Junho de<br>2020 | 01 de Abril a 30 de<br>Junho de 2020 | 30 de Junho de<br>2021 | 01 de Abril a 30 de<br>Junho de 2021 | 30 de Junho de<br>2020 | 01 de Abril a 30 de<br>Junho de 2020 |
| Descontos<br>concedidos                          | -                      | -                                    | -                      | -                                    | (34)                   | (16)                                 | (13)                   | (1)                                  |
| Juros passivos                                   | (2.700)                | (1.026)                              | (1.475)                | (320)                                | (3.738)                | (1.498)                              | (1.360)                | (187)                                |
| Multa de mora                                    | (13)                   | (12)                                 | (1)                    | (1)                                  | (219)                  | (32)                                 | (25)                   | (22)                                 |
| Tarifas bancárias                                | (180)                  | (105)                                | (52)                   | (35)                                 | (571)                  | (295)                                | (470)                  | (273)                                |
|  | (2.893)                | (1.143)                              | (1.528)                | (356)                                | (4.562)                | (1.842)                              | (1.868)                | (483)                                |
| Receita Financeira Descontos financeiros obtidos |                        |                                      |                        | 0                                    | 54                     | 40                                   | 52                     | 41                                   |
| Juros de aplicação<br>financeira                 | 34                     | 15                                   | 53                     | 15                                   | 89                     | 60                                   | 94                     | -5                                   |
|  | 34                     | 15                                   | 53                     | 15                                   | 143                    | 100                                  | 146                    | 36                                   |
|  | (2.859)                | (1.129)                              | (1.475)                | (341)                                | (4.419)                | (1.742)                              | (1.722)                | (447)                                |

# Notas explicativas da administração às informações trimestrais Em 30 de junho de 2021 e 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

## 23 Projetos imobiliários em desenvolvimento

| Descrição  | 30 de Junho de<br>2021 | 01 de Abril a 30 de<br>Junho de 2021 | 31 de Dezembro de<br>2020 | 01 de Abril a 30 de<br>Junho de 2020 |
|--|------------------------|--------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|
| Venda contratada a apropriar (Nota 4)<br>Contribuições sobre as vendas | 145.787<br>(5.831)     | (11.855)<br>475                      | 178.941<br>(7.158)        | (3.597)<br>144                       |
|  | 139.956                | (11.380)                             | 171.783                   | (3.453)                              |
| Custo a incorrer das unidades vendidas                                 | (88.912)               | 18.794                               | (121.753)                 | 8.883                                |
|  | 51.044                 | 7.414                                | 50.030                    | 5.430                                |
| Percentual da margem bruta a apropriar                                 | 36,5%                  | 8%_                                  | 29,1%                     | 4%                                   |

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

| Descrição  | 30 de Junho de 2021 | 01 de Abril a 30 de<br>Junho de 2021 | 31 de Dezembro<br>de 2020 | 01 de Abril a 30<br>de Junho de 2020 |
|--|---------------------|--------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|
| Receita apropriada<br>Contribuições incidentes sobre receita | 469.608<br>(18.784) | 48.669<br>(1.946)                    | 373.199<br>(14.928)       | 149.805<br>(5.992)                   |
|  | 450.824             | 46.723                               | 358.271                   | 143.813                              |
| Custo apropriado   | (313.476)           | (47.281)                             | (250.676)                 | (97.881)                             |
| Lucro bruto  | 137.348             | (558)                                | 107.595                   | 45.932                               |
| Margem bruta apropriada - %                                  | 30,47%              | (4%)                                 | 30,03%                    | 1%                                   |

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

| Descrição  | 30 de Junho de<br>2021 | 01 de Abril a 30 de<br>Junho de 2021 | 31 de Dezembro<br>de 2020 | 01 de Abril a 30<br>de Junho de 2020 |
|--|------------------------|--------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|
| Unidades vendidas em construção<br>Unidades não vendidas em construção | 88.912<br>17.652       | (18.794)<br>(16.907)                 | 121.753<br>24.357         | (8.883)<br>(28.409)                  |
| Custo orçado a incorrer  | 106.564                | (35.701)                             | 146.110                   | (37.292)                             |
| Estoque imóveis em construção  | 34.326                 | 10.835                               | 46.149                    | (9.539)                              |
| Custo total a ser apropriado no futuro                                 | 140.890                | (24.866)                             | 192.259                   | (46.831)                             |

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

## 24 Gerenciamento de riscos e instrumentos financeiros

## (a) Gerenciamento de riscos

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

# Notas explicativas da administração às informações trimestrais Em 30 de junho de 2021 e 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

## Risco de crédito

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

## Risco de taxa de juros

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

## Risco de mercado

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

## Risco de liquidez

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

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

## Risco operacional

Risco operacional é o risco de prejuízos diretos ou indiretos decorrentes de uma variedade de causas associadas a processos, pessoal, tecnologia e infraestrutura 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:

# Notas explicativas da administração às informações trimestrais Em 30 de junho de 2021 e 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

## (b) Instrumentos financeiros

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

## (c) Gestão de capital

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

## (d) Instrumentos financeiros derivativos

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

## 25 Pandemia – Covid-19 – Coronavírus

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

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

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

Em relação as medidas operacionais/financeiras da companhia em função da pandemia, pode-se destacar:

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

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

# Notas explicativas da administração às informações trimestrais Em 30 de junho de 2021 e 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Até o momento, não há medidas adicionais relevantes em curso para o período encerrado em 30 de junho de 2021.

## 26 Eventos subsequentes

CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários)

A companhia concluiu a captação de recursos financeiros através de uma operação de CRI realizada no mês de Julho de 2021. Tal operação será performada no valor de 30MM sendo metade desses já realizado, e serão apresentados no próximo ITR (Formulário de Informações Trimestrais).